

मुकदमों का विवरण

शकील अहमद बनाम.

सैयद अखलाक हुसैन (2023 की सिविल अपील No.1598) 1 नवंबर, 2023

[विक्रम नाथ और राजेश बिंदल, जे. जे.] हेडनोट्स

विचार के लिए विषय: क्या उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालय के उस निर्णय को न्यायोचित ठहराया है जिसके द्वारा उसने अभिलिखित दस्तावेजों, अर्थात् पावर ऑफ अटॉर्नी, बेचने का समझौता, एक शपथ पत्र और एक वसीयत के आधार पर विचाराधीन संपत्ति के संबंध में प्रत्यर्थी के नेतृत्व में अधिकार के लिए वाद का फैसला सुनाया था।

विलेख और दस्तावेज-अपंजीकृत दस्तावेज-अचल संपत्तियों के संबंध में स्वामित्व, यदि अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर हस्तांतरित किया जा सकता है:

आयोजित किया गया: अचल संपत्तियों के संबंध में किसी भी स्वामित्व को बेचने के लिए एक अपंजीकृत समझौते के आधार पर या एक अपंजीकृत जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर स्थानांतरित नहीं किया जा सकता है-पंजीकरण अधिनियम, 1908 स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि एक दस्तावेज जिसके लिए अधिनियम के तहत अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता होती है, वह किसी भी अधिकार को प्रदान नहीं करेगा, इसके आधार पर अदालत से संपर्क करने के लिए कानूनी रूप से लागू करने योग्य अधिकार से बहुत कम-भले ही बिक्री का समझौता और पावर ऑफ अटॉर्नी पंजीकृत था, फिर भी यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रतिवादी ने विचाराधीन संपत्ति पर अधिकार प्राप्त कर लिया होगा-अचल संपत्ति में कोई अधिकार, स्वामित्व या ब्याज पंजीकृत दस्तावेज के बिना प्रदान नहीं किया जा सकता है-सूरज लैंप और उद्योग मामले में इस अदालत का निर्णय वही प्रस्ताव देता है -

590

शकील अहमद बनाम सैयद अखलाक हुसैन 592

गलत स्थान-अनिवार्य पंजीकरण और गैर-पंजीकरण पर प्रभाव अधिनियम की आवश्यकता पंजीकरण अधिनियम और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम से उत्पन्न होती है-सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज में अनुपात केवल दो अधिनियमों के प्रावधानों को मंजूरी देता है-इस न्यायालय के पहले के निर्णयों ने एक ही विचार रखा है-प्रतिवादी अपीलार्थी के खिलाफ कब्जे और विशेष रूप से मुकदमा नहीं रख सकता था, जो कि स्वामी या लाइसेंसधारी के रूप में संपत्ति के कब्जे में था-विवादित निर्णय को दरकिनार कर दिया गया, मुकदमा खारिज कर दिया गया-पंजीकरण अधिनियम, 1908-एस. एस.17, 49 – सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 -एस. 54.

शहरों और अन्य संदर्भों की सूची

सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज प्रा. लि. बनाम हरियाणा राज्य और ए. एन. आर. 183 (2011) डी. एल. टी. 1 (अनुसूचित जाति); अमीर मिन्हाज बनाम डेरडू एलिजाबेथ (राइट) इस्सार और अन्य (2018) 7 एस. सी. सी. 639:[2018] 5 एस. सी. आर. 173; बलराम सिंह बनाम केलो देवी दीवानी अपील सं. 2022 का 6733; मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम। 2022 का अमित चंद मित्रा और अन्न एसएलपी (सी) संख्या 15774-संदर्भित।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन शामिल हैं

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2023 की सिविल अपील No.1598।2013 के आर. एफ. ए. No.191 में नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 23.08.2018 से।

रूप:

अनंत विजय पल्ली, निखिल पल्ली, निशांत कुमार, दीपक गोयल, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

चंद्रशेखर, प्रशांत शेखर, योगेश पचौरी, संजय कुमार त्यागी, अधिवक्ता।उत्तरदाता के लिए।

सर्वोच्च न्यायालय के आदेश का निर्णय/आदेश

विक्रम नाथ, जे।

1. यह अपील शकील अहमद और सैयद अखलाक हुसैन के बीच 2013 के आर. एफ. ए. No.191 में दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा पारित 23.08.2018 के फैसले और आदेश की शुद्धता पर जोर देती है, जिसके तहत अपील की गई थी।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 15 एस सी आर।

खारिज कर दिया गया था और कब्जे के लिए मुकदमे का आदेश देने वाले ट्रायल कोर्ट के फैसले और डिक्री को लागू कर दिया गया है।

2. अपीलार्थी कब्जा के मुकदमे में प्रतिवादी है और प्रत्यर्थी द्वारा विचाराधीन संपत्ति के संबंध में स्थापित किया गया है।मुकदमा पावर ऑफ अटॉर्नी, बेचने के लिए एक समझौते, एक शपथ पत्र और प्रतिवादी के पक्ष में एक वसीयत के आधार पर चलाया गया था।मान लीजिए कि अपीलार्थी के पास उस संपत्ति का अधिकार था जो विचाराधीन थी।मुकदमे को कई आधारों पर चुनौती दी गई थी कि अपीलकर्ता संपत्ति का मालिक था जिसे उसके मालिक लाइक अहमद से उसके अपने भाई से हिबा (मौखिक उपहार) के आधार पर प्राप्त हुआ था।दूसरा, कि मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं था क्योंकि जिन दस्तावेजों के आधार पर मुकदमा चलाया गया था, उनमें से कोई भी न तो स्वीकार्य था और न ही कानून के तहत लागू करने योग्य था।दोनों पक्षों ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य का नेतृत्व किया।ट्रायल कोर्ट ने ग्यारह मुद्दों को तैयार किया, जो इस प्रकार हैं:

“1. क्या वादी के पास मुकदमा दायर करने का अधिकार है?ओपीपी 2.क्या यह वादी और प्रतिवादी के भाई का सांठगांठ वाला मुकदमा है, यदि ऐसा है, तो इसके परिणाम क्या हैं?बी पी डी

3. क्या मुकदमा आवश्यक पक्ष के गैर-याचिकाकर्ता के लिए बुरा है, यदि ऐसा है, तो कौन और इसके परिणाम?बी पी डी

4. क्या घोषणा के लिए मुकदमे के अभाव के लिए आदेश II नियम 2 सी. पी. सी. के प्रावधान द्वारा मुकदमा वर्जित है?ओपीपी

5. क्या वादी भौतिक तथ्यों को दबाए बिना अदालत में आया था, यदि ऐसा है, तो इसके परिणाम क्या हैं?ओपीडी

6. क्या प्रतिवादी वाद संपत्ति में अनुज्ञप्तिधारी था और इसे वादी के पूर्ववर्ती द्वारा ब्याज में दिनांकित 23.01.2008 नोटिस द्वारा समाप्त कर दिया गया था?ओपीपी

7. क्या वादी प्रतिवादी के खिलाफ वाद संपत्ति के कब्जे की डिक्री का हकदार है, जैसा कि प्रार्थना खंड (ए) में अनुरोध किया गया है?ओपीपी 8.क्या वादी प्रतिवादी के खिलाफ स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री का हकदार है, जैसा कि प्रार्थना खंड (बी) में अनुरोध किया गया है?ओपीपी

9. क्या वादी प्रतिवादी के खिलाफ रुपये 2,10,000 के नुकसान की वसूली की डिक्री का हकदार है-जैसा कि प्रार्थना खंड (सी) में अनुरोध किया गया है?ओ. पी. पी. 593

शकील अहमद बनाम सैयद अखलाक हुसैन [विक्रम नाथ, जे.] 594

10. क्या वादी प्रतिवादी के खिलाफ, यदि हां, तो किस अवधि के लिए, प्रति माह नुकसान की डिक्री @Rs.10,000/- का हकदार है, जैसा कि प्रार्थना खंड (सी) में प्रार्थना की गई है?ओपीपी

11. राहत मिलती है।”

3. विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष यह था कि सभी मुद्दों का निर्णय अपीलार्थी के खिलाफ और प्रतिवादी के पक्ष में किया गया था, सिवाय सं.8 और मेसन प्रोफिट्स के साथ कब्जे के लिए डिक्री दी गई थी।4. जबकि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के तहत नियमित अपील में उच्च न्यायालय ने हिबा के संबंध में अपीलार्थी के दावे के संबंध में निर्णय को अपने पक्ष में स्वीकार किया और कहा कि अपीलार्थी इसे साबित करने में विफल रहा है।एक अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर रखे जाने वाले मुकदमे के संबंध में अन्य तर्क के संबंध में, उच्च न्यायालय, हालांकि सैद्धांतिक रूप से सहमत हो गया, लेकिन इस आधार पर कब्जे की डिक्री को बरकरार रखने के लिए आगे बढ़ा कि प्रतिवादी ने मुकदमे का नेतृत्व एक वकील के रूप में किया था और इसके मालिक लियाक अहमद की ओर से और यह कि लियाक अहमद प्रतिवादी द्वारा मुकदमे की संपत्ति पर कब्जा करने की मांग पर आपत्ति नहीं कर रहा था।इस एकमात्र आधार पर, इसने कब्जे के आदेश को स्वीकार कर लिया और अपील को खारिज कर दिया।5. अपीलार्थी के विद्वान वकील ने निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ कीं:

5.1. निचली अदालत ने अपंजीकृत दस्तावेजों जैसे कि एग्रीमेंट टू सेल, पावर ऑफ अटॉर्नी, अफि डेविट और एक वसीयत के आधार पर कब्जे और प्रोफिट्स के लिए मुकदमे का आदेश देने में गलती की। 5.2. वसीयत, हालांकि एफ. आई. के नेतृत्व में, कोई प्रासंगिकता नहीं होगी क्योंकि यह वसीयतकर्ता यानी लियाक अहमद की मृत्यु पर लागू होगी, जिसके बारे में कहा जाता था कि वह मुकदमा पेश करने के समय अभी भी जीवित था। बिक्री के लिए समझौते और जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी जैसे अन्य दस्तावेज प्रत्यर्थी को कोई स्वामित्व अधिकार प्रदान नहीं करेंगे और न ही वह इसके तहत कोई अधिकार प्राप्त कर सकते हैं।

5.3. एफ़ी दवीत भी कोई उपाधि प्रदान नहीं करता था। बेचने के लिए अपंजीकृत समझौता अपने आप में एक दस्तावेज है जो कानून में लागू करने योग्य नहीं है। हालाँकि, इसकी एकमात्र स्वीकार्यता संपार्श्विक उद्देश्यों के लिए होगी न कि न्यायालय में स्वामित्व के किसी भी अधिकार का दावा करने के लिए।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 15 एस सी आर।

6. अपीलार्थी की ओर से आगे दिया गया तर्क यह है कि अपीलार्थी ने विश्वसनीय और ठोस साक्ष्य पेश करके अपने भाई लियाक अहमद द्वारा हिबा (मौखिक उपहार) को अपने पक्ष में सफलतापूर्वक साबित कर दिया था। हालाँकि, निचली अदालतों ने इसे गलत तरीके से खारिज कर दिया और उनके खिलाफ मुद्दे का फैसला किया। 7. इसके अलावा, उन्होंने उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए तर्क का उल्लेख किया कि भले ही प्रतिवादी द्वारा जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया था, वे किसी भी मदद के लिए नहीं थे, लेकिन फिर भी प्रतिवादी एक वकील के रूप में और संपत्ति के मालिक लियाक अहमद की ओर से कब्जे के लिए मुकदमे को बनाए रख सकता था। यह तर्क, प्रस्तुत किया गया था, उतना ही असमर्थनीय था जितना कि शिकायत को पढ़ने से स्पष्ट रूप से संकेत मिलता है कि मुकदमा लैक अहमद के वकील के रूप में प्रतिवादी के नेतृत्व में नहीं था। यह ऊपर निर्दिष्ट अपंजीकृत दस्तावेजों के तहत अपने अधिकार, अधिकार और हित का दावा करने वाले प्रतिवादी की व्यक्तिगत क्षमता में था। इस तरह की दलीलों पर, अपीलार्थी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि विवादित निर्णय को दरकिनार कर दिया जाए और वाद को खारिज कर दिया जाए।

8. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि मुकदमे के आधार के रूप में प्रत्यर्थी द्वारा भरोसा किए गए सभी दस्तावेज प्रथागत दस्तावेज थे और उन्होंने प्रत्यर्थी को विचाराधीन संपत्ति का मालिक होने का पूरा अधिकार प्रदान किया और इसलिए, वह मुकदमे को बनाए रख सकता है। 9. यह भी प्रस्तुत किया गया था कि उस क्षेत्र के संबंध में हस्तांतरण/परिवहन के दस्तावेजों के पंजीकरण पर प्रतिबंध था जहां विचाराधीन संपत्ति स्थित है और इसलिए, प्रथागत दस्तावेजों के तहत किए गए हस्तांतरण प्रतिवादी को अधिकार प्रदान करने के लिए पर्याप्त थे। यह भी प्रस्तुत किया गया कि सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज के मामले में फैसला

प्राइवेट लिमिटेड बनाम। हरियाणा और अन्न राज्य। **1**, जो वर्ष **2011** का था,

संभावित आवेदन और सूरज लैम्प्स के मामले में फैसले से बहुत पहले वर्ष 2008 में निष्पादित प्रथागत दस्तावेजों के तहत उनके पास आए उत्तरदाताओं के शीर्षक पर इसका कोई असर नहीं होगा।

& उद्योग (ऊपर)।

10. शुरुआत में प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद, इस बात पर जोर दिया जाना चाहिए कि सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज (उपरोक्त) के मामले में जो भी निर्णय लिया गया था, तथ्य यह है कि किसी भी शीर्षक को इसके साथ स्थानांतरित नहीं किया जा सकता था।

1 183 (2011) डीएलटी 1 (एससी)

शकील अहमद बनाम सैयद अखलाक हुसैन [विक्रम नाथ, जे.] 596

595

अचल संपत्तियों को बेचने के लिए एक अपंजीकृत समझौते के आधार पर या एक अपंजीकृत जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर। पंजीकरण अधिनियम, 1908 स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि एक दस्तावेज जिसके लिए अधिनियम के तहत अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता होती है, किसी भी अधिकार को प्रदान नहीं करेगा, इसके आधार पर किसी न्यायालय से संपर्क करने के लिए कानूनी रूप से लागू करने योग्य अधिकार से बहुत कम है। भले ही ये दस्तावेज यानी बिक्री समझौता और पावर ऑफ अटॉर्नी पंजीकृत थे, फिर भी यह नहीं कहा जा सकता था कि प्रतिवादी ने विचाराधीन संपत्ति पर अधिकार हासिल कर लिया होगा। सबसे अच्छा, बेचने के लिए पंजीकृत समझौते के आधार पर, वह उचित कार्यवाही में विशिष्ट ग प्रदर्शन की राहत का दावा कर सकता था। इस संबंध में, पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 और 49 और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 का संदर्भ दिया जा सकता है।

11. कानून अच्छी तरह से तय है कि अचल संपत्ति में कोई भी अधिकार, स्वामित्व या हित पंजीकृत दस्तावेज के बिना प्रदान नहीं किया जा सकता है। यहां तक कि फैसला भी

सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय ने

एक ही प्रस्ताव। इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों का भी उल्लेख किया जा सकता है:

((i))। अमीर मिन्हाज बनाम डेरडे एलिजाबेथ (राइट) इस्सार और अन्य

((ख))। बलराम सिंह बनाम केलो देवी 3

((iii))। मेसर्स पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम अमित चंद मित्रा और अन्न।

12. दस्तावेजों के पंजीकरण पर प्रतिबंध वैधानिक प्रावधान को ओवरराइड नहीं करेगा ताकि अचल संपत्ति के संबंध में अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर अधिकार प्रदान किया जा सके। एक बार जब यह तय स्थिति हो जाती है, तो प्रत्यर्थी अपीलार्थी के खिलाफ कब्जे के लिए मुकदमा नहीं कर सकता था, जो कि मालिक या लाइसेंसधारी के रूप में विचाराधीन संपत्ति के कब्जे में था।

13. प्रत्यर्थी की ओर से यह तर्क दिया गया कि सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज (उपरोक्त) में निर्णय भी संभावित होगा

2 (2018) 7 एस. सी. सी. 239

3 2022 की सिविल अपील संख्या 6733 में 4 2022 की एसएलपी (सी) संख्या 15774 में

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 15 एस सी आर।

गलत जगह पर रखा गया। अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता और गैर-पंजीकरण पर प्रभाव कानूनों से उत्पन्न होता है, विशेष रूप से पंजीकरण अधिनियम और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम। सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज (उपरोक्त) में अनुपात केवल दोनों अधिनियमों के प्रावधानों को मंजूरी देता है। इस न्यायालय के पहले के फैसलों ने भी यही दृष्टिकोण अपनाया है।

14. यदि प्रत्यर्थी अपीलार्थी को बेदखल करना चाहता था और उसे अनुज्ञप्तिधारी मानता था, तो वह वास्तविक स्वामी या मकान मालिक की ओर से पावर ऑफ अटॉर्नी के विशिष्ट निर्देशों के तहत मुकदमा कर सकता था क्योंकि मकान मालिक अपीलार्थी से किराया प्राप्त करने का दावा कर रहा था या वास्तविक मालिक के वकील के रूप में बेदखली और कब्जे के लिए उसकी ओर से मुकदमा दायर कर सकता था। यह कि वाद की सामग्री नहीं होने के कारण, हम विवादित आदेश में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए तर्क से सहमत होने में असमर्थ हैं।

15. ऊपर दर्ज सभी कारणों से, विवादित निर्णय को दरकिनार कर दिया जाना चाहिए और मुकदमा खारिज किए जाने के योग्य है। तदनुसार, अपील की अनुमति दी जाती है। विवादित फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और मुकदमा खारिज कर दिया जाता है।

16. लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

17. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाता है।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोट:

अपील की अनुमति दी गई।

दिव्या पांडे