

[2023] 2 एस. सी. आर 834

[2023] 2 एस सी आर।

आर. हेमलता

बनाम

काशथुरी

2023 का सिविल अपील सं. 2535

अप्रैल 10,2023

[न्यायमूर्तिगण एम. आर. शाह और कृष्णा मुरारी]

पंजीकरण अधिनियम, 1908-ss.17(1 ए), परंतुक से एस।49 - विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877-अध्याय-II-विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद-बिक्री के लिए अपंजीकृत समझौता-साक्ष्य में स्वीकार्यता-आयोजित:एस के परंतुक के अनुसार।49, अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला और पंजीकरण अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा पंजीकृत किए जाने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज, 1877 अधिनियम के अध्याय-II के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है, या किसी संपार्श्विक लेनदेन के साक्ष्य के रूप में जो पंजीकृत साधन द्वारा प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है, हालांकि, एस के अधीन है।17(1 ए) पंजीकरण अधिनियम का-वर्तमान मामले में, किसी भी पक्ष की ओर से यह मामला नहीं है कि विचाराधीन बिक्री समझौता एस के अनुसार दस्तावेज की श्रेणी में आएगा।17(1 ए), पंजीकरण अधिनियम-इसलिए, उच्च न्यायालय ने एस के परंतुक पर भरोसा करते हुए उचित परंतुक दिया।49 कि विचाराधीन बिक्री के लिए अपंजीकृत परंतुक विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे में साक्ष्य में स्वीकार्य होगा और परंतुक धाराओं के पहले भाग के लिए अपवाद है।49 - अपील विफल-पंजीकरण (तमिलनाडु संशोधन) अधिनियम, 2012-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-एस. एस.53, 53 ए-विशिष्ट राहत।

पंजीकरण अधिनियम, 1908 -धारा 17 (1) (छ)-पंजीकरण (तमिलनाडु संशोधन) अधिनियम, 2012-चर्चा का प्रभाव।

याचिका खारिज करते हुए न्यायालय ने कहा,

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.1** तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, **2012** द्वारा, धारा **17 (1) (जी)** को जोड़ा गया है और धारा **17 (2)** के "स्पष्टीकरण" को हटा दिया गया है।इस प्रकार, तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, **2012** को और उसके बाद, धारा **17 (1) (जी)** के अनुसार, **Rs.100** और उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित समझौते के दस्तावेज को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना आवश्यक है।हालाँकि, इसके

बावजूद और धारा **17** की उप-धारा **(2)** के "स्पष्टीकरण" को हटा दिए जाने के बावजूद, कोई संबंधित ए नहीं है।

पंजीकरण अधिनियम की धारा **49** में किया गया संशोधन। इस प्रकार, धारा **49** के परंतुक के अनुसार, अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला और पंजीकरण अधिनियम द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज विशिष्ट राहत अधिनियम, **1877** के अध्याय-II के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में या किसी संपार्श्विक लेनदेन के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जा सकता है जिसे पंजीकृत दस्तावेज द्वारा प्रभावित करने की आवश्यकता नहीं है।[पारस **8-10**] [**843-F-H; 844-E-F**]

1.2 इस स्तर पर, तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, **2012** के उद्देश्यों और कारणों के प्राथमिक विवरण को भी संदर्भित करने और विचार करने की आवश्यकता है। उद्देश्यों और कारणों के प्राथमिक विवरण से पता चलता है कि तमिलनाडु राज्य द्वारा सरकारी खजाने को हुए नुकसान को ध्यान में रखते हुए संशोधन पेश किया गया है क्योंकि जनता अचल संपत्ति आदि की बिक्री से संबंधित दस्तावेजों को श्वेत पत्र पर या नाममात्र मूल्य के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित कर रही थी। धारा **49** का परंतुक **1929** के अधिनियम **No.21** के माध्यम से अंतःस्थापित किया गया और उसके बाद, धारा **17 (1 ए)** को **2001** के अधिनियम संख्या **48** द्वारा अंतःस्थापित किया गया, जिसके द्वारा संपत्ति अधिनियम की धारा **53** के उद्देश्य के लिए किसी भी अचल संपत्ति के हस्तांतरण या विचार के अनुबंध वाले दस्तावेजों को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाता है यदि उन्हें **2001** को या उसके बाद निष्पादित किया गया है और यदि ऐसे दस्तावेज ऐसे प्रारंभ पर या उसके बाद पंजीकृत नहीं हैं, तो उक्त धारा **53 ए** के उद्देश्यों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा। इसलिए, धारा **49** के परंतुक का अपवाद पंजीकरण अधिनियम की धारा **17 (1 ए)** के तहत प्रदान किया गया है। अन्यथा, धारा **17 (1 ए)** में निर्दिष्ट दस्तावेजों के अलावा अन्य दस्तावेजों के संबंध में धारा **49** का परंतुक लागू होगा। [पैरा **11,12**] [**844-एफ-एच; 845-ए-बी**]

1.3 इन परिस्थितियों में, पंजीकरण अधिनियम की धारा **49** के परंतुक के अनुसार, अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला और पंजीकरण अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज, विशिष्ट राहत अधिनियम, **1877** के अध्याय-II के तहत विशिष्ट 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 प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है, हालांकि, पंजीकरण अधिनियम की धारा **17 (1 ए)** के अधीन है। यह किसी भी पक्ष की ओर से मामला नहीं है कि विचाराधीन दस्तावेज/बेचने का परंतुक पंजीकरण अधिनियम की धारा **17 (1 ए)** के अनुसार दस्तावेज की श्रेणी में आएगा। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने पंजीकरण अधिनियम की धारा **49** के परंतुक पर भरोसा करते हुए उचित रूप से कहा है कि विचाराधीन अपंजीकृत दस्तावेज, अर्थात् बिक्री के लिए अपंजीकृत परंतुक, विशिष्ट प्रदर्शन के

लिए मुकदमे में साक्ष्य में स्वीकार्य होगा और परंतुक धारा **49** के पहले भाग के लिए अपवाद है। अतः वर्तमान अपील विफल हो जाती है। [पैरा **13,14**] [845-सी-एफ]

दयाल सिंह बनाम इंदर सिंह, (1926) 24 एलडब्ल्यू 396 -

संदर्भित किया गया।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2023 की सिविल अपील संख्या 2535।

2017 के सी. आर. पी. एम. डी. संख्या 1877 में मदुरै में मद्रास उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 01.02.2022 से। पुलकित तारे, डी. कुमानन, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

के. एस. महादेवन, सुश्री स्वाति बंसल, रंगराजन आर., राजेश कुमार, अधिवक्तागण प्रत्यर्थी के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, जे.

1. अनुमति दी गई।

2. मदुरै में मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए 2017 के संशोधन आवेदन में पारित विद्वान गया, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त संशोधन आवेदन को रद्द करके और 2014 के ओएस में 2017 के आई. ए. <आई. डी. 3 में पारित विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार करते हुए अनुमति दी है।

3. संक्षेप में वर्तमान अपील की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैं: 2.1 कि यहाँ प्रत्यर्थी एक मूल वादी है (जिसे इसके बाद "मूल वादी" के रूप में संदर्भित किया गया है) जिसने ए दिनांकित बिक्री समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए 2014 का ओ. एस. No.199 होने के नाते दीवानी मुकदमा दायर किया है।

10.09.2013. पीडब्लू-1 के रूप में वादी की मुख्य परीक्षा के बाद, अपीलार्थी -मूल प्रतिवादी द्वारा दायर आवेदन पर, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा साक्ष्य में दिनांकित 10.09.2013 समझौते की स्वीकार्यता पर एक प्रारंभिक मुद्दा तैयार विद्वान गया था। प्रतिवादी की ओर से यह मामला था कि भारतीय पंजीकरण अधिनियम में 2012 के तमिलनाडु संशोधन अधिनियम No.29 को देखते हुए, जिसके तहत Rs.100 और उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित समझौते के उपकरणों को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना आवश्यक है, उक्त अपंजीकृत दस्तावेज साक्ष्य में अस्वीकार्य होगा। दूसरी ओर, अधिनियम की धारा 49 (ए) और (सी) पर भरोसा करते हुए, यह प्रस्तुत किया गया था कि बिक्री के लिए एक अपंजीकृत समझौते को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में स्वीकार किया

जा सकता है। विद्वत विचारण न्यायालय ने प्रारंभिक मुद्दे को प्रतिवादी के पक्ष में और वादी के खिलाफ यह कहते हुए अभिनिर्धारित विद्वान कि 10.09.2013 दिनांकित अपंजीकृत समझौता साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं होगा।

2.2 विद्वान विचारण न्यायालय के आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, वादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष वर्तमान पुनरीक्षण आवेदन को प्राथमिकता दी। विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार करते हुए पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 पर भरोसा करते हुए पुनरीक्षण याचिका को अनुमति दी है और निर्देश दिया है कि विचाराधीन परंतुक इस तथ्य पर विचार करते हुए साक्ष्य के रूप में प्राप्त विद्वान जाए कि विचाराधीन मुकदमा विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा है, जो धारा 49 के परंतुक में बनाए गए पहले अपवाद के भीतर आता है।

2.3 विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे में साक्ष्य को बेचने के लिए अपंजीकृत समझौते को प्राप्त करने का निर्देश देते हुए उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश, मूल प्रतिवादी ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

3. इसमें अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता-मूल प्रतिवादी ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने साक्ष्य में अपंजीकृत समझौते को प्राप्त करने का निर्देश देने में भौतिक रूप से गलती की है।

3.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि यह एक स्वीकृत स्थिति है कि 10.09.2013 दिनांकित बिक्री का समझौता, जो मुकदमे का आधार या आधार है, बिक्री के लिए एक अपंजीकृत समझौता है और इसलिए मुकदमे में मुख्य उद्देश्य के लिए साक्ष्य में प्रदर्शित नहीं किया जा सकता है, क्योंकि पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 में तमिलनाडु संशोधन ने 01.12.2012 से अनिवार्य रूप से बिक्री के लिए एक समझौता किया है।

3.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि धारा 17 के उपखंड (2) से जुड़ा "स्पष्टीकरण" जो बिक्री के समझौते से भी संबंधित है, को हटा दिया गया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त स्पष्टीकरण को संशोधन अधिनियम, 1927 द्वारा जोड़ा गया था, ताकि मामले में प्रिवी काउंसिल के फैसले को दूर किया जा सके

दयाल सिंह बनाम इंदर सिंह, (1926) 24 एलडब्ल्यू 396। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उस मामले में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55 (6) (v) के अनुसार संपत्ति पर शुल्क के रूप में बेचने के लिए एक समझौते के तहत भुगतान किया गया अग्रिम ब्याज बनाने के लिए आयोजित किया गया था और इसलिए, बिक्री के लिए अपंजीकृत समझौते को साक्ष्य में स्वीकार नहीं किया जा सकता है। स्पष्टीकरण ने स्थिति को सुधार दिया और बिक्री के समझौते को अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता से बचा लिया।

3.3 यह प्रस्तुत किया जाता है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 में कहा गया है कि बेचने का समझौता अपने आप में संपत्ति में कोई ब्याज या शुल्क नहीं बनाता है। धारा 1 (बी)

और (सी) के संदर्भ में पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (2) (वी) के अनुसार, एक समझौता/दस्तावेज सरलीकरणकर्ता जो केवल दूसरा दस्तावेज प्राप्त करने का अधिकार पैदा करता है, को अनिवार्य पंजीकरण से बचा लिया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस प्रकार 2012 के संशोधन से पहले और संशोधन के बाद, सरलीकरण बेचने या बकाया राशि के भुगतान का पाठ करने के लिए एक समझौते को पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं थी। इन बचतों के लिए, बिक्री के लिए एक समझौते के लिए भी पंजीकरण की आवश्यकता होगी, क्योंकि यह अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला एक दस्तावेज है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि अब 2012 के संशोधन के बाद, Rs.100-या उससे ऊपर के लिए बेचने के लिए एक समझौते को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना है। अग्रिम भुगतान के लिए एक समझौते के पाठ को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना चाहिए क्योंकि दयाल सिंह के मामले के बाद 1927 के संशोधन द्वारा पेश की गई धारा 17 (2) में "स्पष्टीकरण" को वर्तमान संशोधन द्वारा हटा दिया गया है। अग्रिम राशि और बिक्री पर विचार पक्षों के बीच लेन-देन का हिस्सा है।

3.4 यह प्रस्तुत किया जाता है कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 (ए) और (सी) के अनुसार, एक दस्तावेज को पंजीकृत होने की आवश्यकता है, यदि पंजीकृत नहीं है तो उसमें शामिल अचल संपत्ति को प्रभावित नहीं करेगा और ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले किसी भी लेनदेन के प्रमाण के रूप में प्राप्त नहीं किया जाएगा। यह प्रस्तुत किया जाता है कि 2012 के संशोधन से पहले, जब बिक्री के लिए समझौते को पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं थी, तो धारा 49 (ए) और (सी) का बिक्री के समझौते के संबंध में कोई संचालन नहीं था। इसलिए बिक्री के लिए एक अपंजीकृत समझौते में ऐसी अचल संपत्ति को प्रभावित करने या अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाले किसी भी लेनदेन के प्रमाण के रूप में प्राप्त होने पर कोई प्रतिबंध नहीं था। इस प्रकार, दस्तावेज की शर्तें और ए में सन्निहित लेन-देन संशोधन-पूर्व युग में किसी भी कार्यवाही में इस पर पूरी तरह से भरोसा किया जा सकता था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि हालांकि अब संशोधन के बाद, पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 (ए) और (सी), जो मूल कानून और साक्ष्य के नियम दोनों हैं, बिक्री के लिए एक अपंजीकृत समझौते पर लागू होती है और यह अचल संपत्ति को प्रभावित नहीं करेगी और अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाले लेनदेन के प्रमाण के रूप में प्राप्त नहीं की जाएगी।

3.5 प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि यदि विवादित आदेश में दी गई माननीय उच्च न्यायालय की व्याख्या का पालन किया जाता है, तो यह संशोधन अधिनियम, 2012 को निरर्थक और अर्थहीन बना देगा, केवल इसलिए कि उक्त संशोधन से पहले की स्थिति ठीक वैसी ही थी जैसी विवादित आदेश में निर्धारित की गई थी। एक अनिवार्य रूप से पंजीकृत दस्तावेज, बिक्री के लिए समझौता करने के पीछे के विधायी इरादे को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया गया है।

3.6 यह प्रस्तुत किया जाता है कि अधिनियम की धारा 17 (1) (जी) में बिक्री के समझौते से संबंधित एक विशिष्ट प्रावधान की शुरुआत के बाद, और धारा 17 (2) में खंड (जी) को भी इसके दायरे में शामिल करने के लिए कोई संशोधन नहीं होने पर, धारा 17 (2) (वी) केवल

उप-धारा (1) के खंड (बी) और (सी) के सामान्य प्रावधान के तहत आने वाले दस्तावेजों के संबंध में काम करेगी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उस अर्थ में धारा 17 (2) (v) बंधक, पट्टे पर देने, जारी करने, विनिमय आदि के अन्य सभी समझौतों पर लागू होगी, लेकिन बिक्री के समझौते पर लागू नहीं होगी।

3.7 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपील और रद्द करने की अनुमति दी जाए और माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश को अपास्त करना दिया जाए और विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश को बहाल विद्वान जाए। 4. वर्तमान अपील का विरोध करते हुए, मूल वादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक पर बहुत अधिक भरोसा किया है, जिसमें विशेष रूप से यह परंतुक किया गया है कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला और पंजीकरण अधिनियम द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज विशिष्ट राहत अधिनियम के अध्याय-II के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में या किसी संपार्श्विक लेनदेन के साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है जो पंजीकृत साधन से प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है।

4.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि जैसा कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से देखा और अभिनिर्धारित किया गया है, हालांकि पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (1) को तमिलनाडु अधिनियम, 2012 द्वारा धारा 17 (1) (जी) जोड़कर संशोधित किया गया है, जिससे किसी भी अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाले बिक्री/समझौते का समझौता किया गया है। अनिवार्य रूप से पंजीकृत होने के लिए आवश्यक संपत्ति, धारा 49 में और विशेष रूप से पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक के अनुरूप कोई संशोधन नहीं है।

4.2 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, 2012 के उद्देश्य और उद्देश्य पर भी विशेष रूप से धारा 17 (1) (जी) को शामिल करने पर विचार करने की आवश्यकता है, जिस पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय और आदेश में विस्तृत रूप से विचार किया गया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि 2012 के अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण के अवलोकन से पता चलता है कि मुख्य रूप से तमिलनाडु राज्य द्वारा इस तथ्य के कारण संशोधन पेश किया गया है कि अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित समझौते के दस्तावेज, अचल संपत्ति से संबंधित पावर ऑफ अटॉर्नी के दस्तावेज और स्वामित्व विलेख जमा करने के समझौते का प्रमाण देने वाले उपकरण, जो पंजीकरण योग्य नहीं थे, के परिणामस्वरूप सरकारी खजाने को नुकसान हो रहा था क्योंकि जनता इन दस्तावेजों को श्वेत पत्र पर या नाममात्र मूल्य के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित कर रही थी।

4.3 उपरोक्त प्रस्तुतियों और पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक पर बहुत अधिक भरोसा करने के साथ, वर्तमान अपील को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

5. हमने संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है। इस न्यायालय के विचार के लिए प्रस्तुत किया गया संक्षिप्त प्रश्न तमिलनाडु राज्य पर लागू पंजीकरण

अधिनियम की धारा 17 (1) (जी) का प्रभाव है जिसके द्वारा पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (1) (जी) को जोड़ा गया है और Rs.100 और उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित समझौते के साधनों को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया गया है और क्या अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित इस तरह के अपंजीकृत समझौते को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे में साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है?

6. उपरोक्त मुद्दों का जवाब देते हुए और संबंधित पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गई दलीलों की सराहना करते हुए, पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17, जो पंजीकरण (तमिलनाडु संशोधन) अधिनियम, 2012 से पहले लागू होती है और संशोधन अधिनियम, 2012 के बाद की धारा 17, को संदर्भित करने की आवश्यकता है, जो नीचे दिए गए हैं।

7. तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, 2012 के बाद पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 इस प्रकार है:

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

निम्नलिखित दस्तावेज 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 साधन;

(बी) अन्य गैर-वसीयतनामा उपकरण जो अचल संपत्ति पर या उसमें एक सौ रुपये और उससे अधिक के 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 उद्देश्य रखते हैं या संचालित करते हैं;

(ग) 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 अवधि के लिए, या वार्षिक किराया आरक्षित करना; [ई] किसी न्यायालय या किसी पुरस्कार के किसी डिक्री या आदेश को स्थानांतरित या निर्दिष्ट करने वाले गैर-वसीयती दस्तावेज जब ऐसी डिक्री या आदेश या पुरस्कार का उद्देश्य अचल संपत्ति पर या उसमें एक सौ रुपये या उससे अधिक मूल्य के किसी भी अधिकार, स्वामित्व या ब्याज को, चाहे वह निहित हो या आकस्मिक, वर्तमान में या भविष्य में, बनाना, घोषित करना, निर्दिष्ट करना, सीमित करना या समाप्त करना है।]

बशर्ते कि [राज्य सरकार], [आधिकारिक राजपत्र] में प्रकाशित आदेश द्वारा, किसी भी जिले या जिले के हिस्से में निष्पादित किसी भी पट्टे को इस उप-धारा के संचालन से छूट दे सकती है, जिसके द्वारा दी गई शर्तें पांच साल से अधिक नहीं हैं और वार्षिक किराए जिनके द्वारा आरक्षित 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 को विचार के लिए हस्तांतरण करने के अनुबंध वाले दस्तावेज पंजीकृत किए जाएंगे, यदि उन्हें संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) पर या उसके बाद निष्पादित किया गया है।

पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001 (2001 का 48) का प्रारंभ 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।

((i) कोई 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 शामिल हों; या

((iii) ऐसी किसी भी कंपनी द्वारा जारी किया गया कोई डिबेंचर और अचल संपत्ति पर 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 प्रदान की गई प्रतिभूति का हकदार बनाता है, जिसके द्वारा कंपनी ने अपनी अचल संपत्ति या उसमें किसी भी हित का पूरा या हिस्सा ऐसी डिबेंचर धारकों के लाभ के लिए ट्रस्ट पर न्यासियों को गिरवी रखा है, सूचित किया है या अन्यथा हस्तांतरित किया है; या (iv) ऐसी किसी कंपनी द्वारा जारी किए गए किसी भी डिबेंचर पर 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 निर्माण, 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

((vi) 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 (viii) राजस्व अधिकारी द्वारा किए गए विभाजन का कोई साधन; या

(ix) भूमि सुधार अधिनियम, 1871 या भूमि सुधार ऋण अधिनियम, 1883 के तहत दिया गया ऋण या संपार्श्विक प्रतिभूति का साधन देने वाला कोई आदेश; या

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

[(xa) धर्मार्थ बंदोबस्ती अधिनियम, 1890 (1890 का 6) के तहत 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 तहत देय धन के भुगतान के लिए कोई अन्य रसीद जब रसीद बंधक को समाप्त करने के लिए अभिप्रेत नहीं है; या

(xii) सिविल या राजस्व अधिकारी द्वारा सार्वजनिक नीलामी द्वारा बेची गई किसी भी संपत्ति के खरीदार को दिया गया कोई भी बिक्री प्रमाण पत्र।[स्पष्टीकरण।—अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक अनुबंध को लागू करने या संचालित करने वाले दस्तावेज को केवल इस तथ्य के कारण आवश्यक पंजीकरण की आवश्यकता या कभी भी आवश्यक पंजीकरण नहीं माना जाएगा कि ऐसे दस्तावेज में किसी भी बकाया राशि के भुगतान या खरीद राशि के पूरे या किसी भी हिस्से का पाठ शामिल है।]”

8. तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, 2012 द्वारा, धारा 17 (1) (जी) को जोड़ा गया है और धारा 17 (2) के "स्पष्टीकरण" को हटा दिया गया है। तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, 2012 द्वारा जोड़ी गई धारा 17 (1) (जी) निम्नानुसार है:

“ 17(1)(छ) एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित समझौते के दस्तावेज।

9. इस प्रकार, तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, 2012 को और उसके बाद, धारा 17 (1) (जी) के अनुसार, Rs.100 और उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित समझौते के दस्तावेज को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना आवश्यक है। हालाँकि, इसके बावजूद और धारा 17 की उप-धारा (2) के "स्पष्टीकरण" को हटा दिया गया है,

पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 में कोई संबंधित संशोधन नहीं किया गया है। पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 इस प्रकार है:

“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 प्रभावित करता 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 इसे पंजीकृत नहीं किया गया है:

[बशर्ते कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला और इस अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज, विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 (1877 का 3) के अध्याय 2 के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जा सकता है, या किसी संपार्श्विक लेनदेन के प्रमाण के रूप में जो पंजीकृत साधन द्वारा प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है।]

10. इस प्रकार, धारा 49 के परंतुक के अनुसार, अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाले और पंजीकरण अधिनियम द्वारा पंजीकृत किए जाने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज को विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 के अध्याय-II के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के प्रमाण के रूप में या किसी संपार्श्विक लेनदेन के प्रमाण के रूप में प्राप्त किया जा सकता है जिसे पंजीकृत दस्तावेज द्वारा प्रभावित करने की आवश्यकता नहीं है।

11. इस स्तर पर, तमिलनाडु संशोधन अधिनियम, 2012 के उद्देश्यों और कारणों के प्राथमिक विवरण को भी संदर्भित करने और विचार करने की आवश्यकता है। उद्देश्यों और कारणों के प्राथमिक विवरण से पता चलता है कि तमिलनाडु राज्य द्वारा सरकारी खजाने को हुए नुकसान को ध्यान में रखते हुए संशोधन पेश किया गया है क्योंकि जनता अचल संपत्ति आदि की बिक्री से संबंधित दस्तावेजों को श्वेत पत्र पर या नाममात्र मूल्य के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित कर रही थी।

12. इस स्तर पर, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि धारा 49 का परंतुक 1929 के अधिनियम No.21 के माध्यम से जोड़ा गया और उसके बाद, धारा 17 (1A) को 2001 के अधिनियम संख्या 48 द्वारा 24.09.2001 से प्रभावी किया गया, जिसके द्वारा A को हस्तांतरित करने के अनुबंध वाले दस्तावेज या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53 के प्रयोजन के लिए किसी भी अचल संपत्ति पर विचार करना अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाता है यदि उन्हें 2001 को या उसके बाद निष्पादित किया गया है और यदि ऐसे दस्तावेज ऐसे प्रारंभ पर या उसके बाद पंजीकृत नहीं हैं, तो उक्त धारा 53 ए के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा। इसलिए, धारा 49 के परंतुक का अपवाद पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (1 ए) के तहत प्रदान किया गया है। अन्यथा, धारा 17 (1 ए) में निर्दिष्ट दस्तावेजों के अलावा अन्य दस्तावेजों के संबंध में धारा 49 का परंतुक लागू होगा।

13. इन परिस्थितियों में, पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक के अनुसार, अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला और पंजीकरण अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज, विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 के अध्याय-II के तहत विशिष्ट 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 प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है, हालांकि, पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (1 ए) के अधीन है। यह किसी भी पक्ष की ओर से मामला नहीं है कि विचाराधीन दस्तावेज/बेचने का समझौता पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (1 ए) के अनुसार दस्तावेज की श्रेणी में आएगा। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक पर भरोसा करते हुए उचित रूप से कहा है कि विचाराधीन अपंजीकृत दस्तावेज, अर्थात् बिक्री के लिए अपंजीकृत समझौता, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे में साक्ष्य में स्वीकार्य होगा और परंतुक धारा 49 के पहले भाग के लिए अपवाद है।

14. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को देखते हुए, वर्तमान अपील विफल हो जाती है और इसे खारिज किया जाना चाहिए। तदनुसार इसे खारिज कर दिया जाता है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

दिव्या पांडे

याचिका खारिज कर दी गई।

(सहायक: अभिषेक अग्निहोत्री और रूपांशी विरंग, एलसीआरए)