

माननीय न्यायमूर्ति आर. एन. मित्तल के समक्ष

प्यारा सिंह, - अपीलकर्ता।

बनाम

जगतार सिंह और एक अन्य, उत्तरदाता।

नियमित प्रथम अपील सं. 1978 का 1817

6 अगस्त, 1986

विदेशी मुद्रा विनियमन अधिनियम (1973 का XLVI) - धारा 31 (1) और 63 - विदेशी मुद्रा के साथ भारत में वाणिज्यिक संपत्ति प्राप्त करने वाले विदेशी नागरिक - धारा 31 (1) के तहत अपेक्षित खरीद से पहले भारतीय रिजर्व बैंक की पूर्व अनुमति प्राप्त नहीं करना - धारा 31 (1) का उल्लंघन - क्या हस्तांतरण को शून्य बनाता है - इस तरह खरीदी गई संपत्ति - क्या जब्त करने के लिए उत्तरदायी है।

विदेशी मुद्रा विनियमन अधिनियम, 1973 की धारा 31 (1) में प्रावधान है कि भारतीय रिजर्व बैंक की पूर्व अनुमति के बिना कोई व्यक्ति जो भारत का नागरिक नहीं है, संपत्ति अर्जित नहीं कर सकता है, लेकिन यह प्रावधान नहीं करता है कि यदि कोई संपत्ति खरीदता है तो उसमें शीर्षक उसे नहीं मिलता है। अधिनियम में यह प्रावधान है कि यदि कोई व्यक्ति धारा 31 और कुछ अन्य धाराओं का उल्लंघन करता है, तो उसे धारा 50 के तहत दंडित किया जा सकता है और धारा 56 के तहत भी मुकदमा चलाया जा सकता है। तथापि, अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो लेन-देन को शून्य बनाता हो अथवा यह कहता हो कि धारा 31 की उपधारा (1) के उपबंधों का उल्लंघन होने की स्थिति में क्रेता को कोई अधिकार पत्र नहीं दिया जाता है। धारा 63 में कुछ संपत्तियों को जब्त करने के बारे में एक प्रावधान है, लेकिन इसमें धारा 31 की उप-धारा (1) के प्रावधान का उल्लंघन होने पर जब्ती का कोई प्रावधान नहीं है। इसलिए, यह माना जाना चाहिए कि धारा 31 के उल्लंघन में खरीदी गई संपत्ति जब्त करने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

न्यायालय--- प्रथम श्रेणी, चण्डीगढ़ के दिनांक 26 अक्टूबर, 1978 के निर्णय पत्र से नियमित प्रथम अपील, जिसमें वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध विवाद में परिसर की पहली और दूसरी मंजिल के कब्जे की वसूली के लिए डिक्री पारित की गई और 10,000/- रुपये की वसूली के लिए डिक्री भी पारित की गई। वादी के पक्ष में 14,000 रुपये और मुकदमे की लागत के साथ प्रतिवादी के खिलाफ।

आदेश 41 नियम 27 के साथ धारा 151 सी.पी.सी. के तहत आवेदन यह प्रार्थना करते हुए कि आवेदन को स्वीकार किया जाए और धारा 31 (1) विदेशी मुद्रा विनियमन अधिनियम

1973 के तहत प्राप्त मंजूरी की फोटो स्टेट कॉपी को मामले के रिकॉर्ड पर लाने का आदेश दिया जाए।

धारा 151 सी.पी.सी. के तहत आवेदन प्रार्थना करता है कि आवेदन को अनुमति दी जाए और मूल दस्तावेज दाखिल करने से छूट दी जाए।

अपीलकर्ता के लिए - आनंद स्वरूप सीनियर एडवोकेट (मनोज सरूप उनके साथ)।

एन . सी. जैन सीनियर एडवोकेट (वी. के. जैन, उनके साथ) ।

निर्णय

माननीय न्यायमूर्ति आर.एन. मित्तल,

यह निर्णय 1978 के आर.एफ.ए. संख्या 1817, 1982 के आर.एस.ए. संख्या 1210 और 1986 के सिविल विविध आवेदन संख्या 815 - सी आई 885 और 886 का निपटारा करेगा।

2. 1978 के आर एफ ए नंबर 1817 में दिए गए तथ्य यह हैं कि प्यारा सिंह दुकान-सह-फ्लैट नंबर 21, सेक्टर 26, अनाज मंडी, चंडीगढ़ के मालिक थे। वादी ने 22 नवंबर, 1971 को 75,000 रुपये में उनसे फ्लैट खरीदा। यह आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी ने उसी दिन उन्हें भूतल का कब्जा दे दिया, जिसे उन्होंने गुलशन राय सपरा को दे दिया। हालांकि, प्रतिवादी उन्हें इमारत की पहली और दूसरी मंजिल का खाली कब्जा नहीं दे सका और परिणामस्वरूप वह उन्हें 400 रुपये प्रति माह की दर से किराए का भुगतान करने के लिए सहमत हो गया। उन्होंने इमारत की पहली और दूसरी मंजिल के बारे में प्रतिवादी के खिलाफ एक निष्कासन याचिका दायर की, जिसमें प्रतिवादी ने दलील दी कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था और वह इमारत में एक अतिचारी था। नतीजतन उन्होंने इमारत की पहली और दूसरी मंजिल पर कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया और 1 जुलाई, 1973 से 30 जून, 1976 तक 400 रुपये प्रति मासिक की दर से उपयोग और व्यवसाय के लिए नुकसान के रूप में 14,000 रुपये की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया।

3. मुकदमे को प्रतिवादी द्वारा चुनौती दी गई थी, जिसने अन्य बातों के साथ-साथ दलील दी थी कि संपत्ति वास्तव में उसके द्वारा वादी को 1,50,000 रुपये के विचार के लिए बेची गई थी, लेकिन बिक्री विलेख को वादी के पक्ष में 75,000 रुपये के विचार के लिए निष्पादित किया गया था क्योंकि उनके पास शेष राशि का भुगतान करने के लिए पैसे नहीं थे। वादी के पिता प्रेम सिंह एक वर्ष के भीतर 75,000 रुपये की शेष राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुए थे और इस उद्देश्य के लिए उन्होंने 25 नवंबर, 1971 को एक दस्तावेज निष्पादित किया

था। यह भी कहा गया है कि उनके पिता इस बात पर सहमत हुए कि यदि निर्धारित अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान नहीं किया गया, तो बिक्री विलेख रद्द कर दिया जाएगा। प्रतिवादी ने आगे दलील दी कि वादी के पिता द्वारा विदेशी मुद्रा विनियमन अधिनियम का उल्लंघन करते हुए बिक्री का विचार भारत लाया गया था, इसलिए बिक्री शून्य थी। कुछ अन्य दलीलें भी ली गईं लेकिन वे अपील में टिक नहीं पाती हैं।

4. ट्रायल कोर्ट ने माना कि प्रतिवादी द्वारा पूरी इमारत को वादी को 75,000 रुपये के विचार के लिए बेच दिया गया था और कथित दस्तावेज को वादी के पिता द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित किया गया था, जो एक वर्ष के भीतर उसे 75,000 रुपये का भुगतान करने के लिए सहमत था और यदि उस राशि का भुगतान निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया गया था, बिक्री विलेख रद्द कर दिया जाएगा, संतोषजनक रूप से साबित नहीं किया गया था। यह भी कहा गया कि विदेशी मुद्रा विनियमन अधिनियम (अधिनियम के रूप में संदर्भित) का कोई उल्लंघन स्थापित नहीं किया गया था। प्रतिवादी द्वारा की गई अन्य याचिकाओं को भी खारिज कर दिया गया। नतीजतन, अदालत ने इमारत की पहली और दूसरी मंजिल पर कब्जा करने और 14,000 रुपये की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया। प्रतिवादी इस न्यायालय में अपील में आया है।

5. अपीलकर्ता के वकील आनंद स्वरूप ने तर्क दिया है कि इमारत की बिक्री का विचार 1,50,000 रुपये था, न कि 75,000 रुपये। वादी के पिता प्रेम सिंह ने एक साल की अवधि के भीतर 75,000 रुपये की राशि का भुगतान करने के लिए एक अलग समझौते द्वारा सहमति व्यक्त की थी और यदि वह ऐसा करने में विफल रहता है, तो बिक्री विलेख रद्द कर दिया जाएगा और वह इमारत का कब्जा बनाए रखने का हकदार होगा। उन्होंने आगे कहा कि समझौते के चिह्न 'ए' को विधिवत साबित कर दिया गया है और दस्तावेज से उपरोक्त तथ्य स्थापित किए गए हैं।

6. मैंने इस तर्क पर विधिवत विचार किया है लेकिन उसमें कोई सार नहीं मिला है। प्रतिवादी द्वारा 22 नवंबर, 1971 को प्रतिवादियों के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था, जिसमें बिक्री विचार 75,000 रुपये के रूप में उल्लिखित है। सब रजिस्ट्रार की उपस्थिति में वादी की ओर से प्रेम सिंह द्वारा प्रतिवादी को पूरी सुनवाई का भुगतान किया गया। बिक्री विलेख में इस बात का कोई उल्लेख नहीं है कि बिक्री मूल्य 1,50,000 रुपये था, जिसमें से 75,000 रुपये का भुगतान किया गया था और शेष का भुगतान बाद में किया जाएगा। यदि दोनों पक्षों के बीच ऐसा कोई समझौता हुआ था, जैसा कि श्री आनंद स्वरूप ने कहा है, तो इस बात का कोई कारण नहीं था कि बिक्री विलेख में इसका उल्लेख क्यों नहीं किया गया था। यह अच्छी तरह से तय है कि बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के बाद, संपत्ति का शीर्षक

खरीदार को दिया जाता है। इसलिए, जैसे ही बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत किया गया था, इमारत में शीर्षक वादी को पारित किया गया था।

7. दस्तावेज़ चिह्न ए की वास्तविकता के बारे में संदेह है। आरोप है कि प्रेम सिंह ने इसे उसी दिन अंजाम दिया जिस दिन बिक्री विलेख को अंजाम दिया गया था। तथापि, उक्त दस्तावेज़ में बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख 22 नवम्बर, 1971 नहीं बल्कि 25 नवम्बर, 1971 अंकित है। इस प्रकार दस्तावेज़ के निष्पादन की तारीख के बारे में प्रतिवादी का संस्करण गलत है। इसके अलावा दस्तावेज़ों का निष्पादन स्थापित संपत्ति नहीं है। प्रेम सिंह इसके निष्पादन को स्वीकार नहीं करता है। वी.के. शर्मा इसके एकमात्र प्रमाणित गवाह थे, लेकिन प्रतिवादी को जिन कारणों के बारे में सबसे अच्छी तरह से पता था, उनसे पूछताछ नहीं की गई है। उनका गैर-उत्पादन वादी के संस्करण का समर्थन करता है कि यह प्रेम सिंह द्वारा कभी निष्पादित नहीं किया गया था। प्रतिवादी ने श्री शांति सरूप, हस्तलिपि विशेषज्ञ, डी.डब्ल्यू. 5 दस्तावेज़ को साबित करने के लिए पेश किया। विद्वान ट्रायल कोर्ट ने उनकी गवाही पर भरोसा नहीं किया और मेरे विचार से यह सही है। यह अच्छी तरह से तय है कि हस्तलेखन का विज्ञान सही विज्ञान नहीं है। इसलिए, एक हस्तलिपि विशेषज्ञ का प्रमाण बहुत सावधानी के साथ प्राप्त होता है। इसके अलावा, श्री शांति सरूप जैन ने स्वीकार किया कि स्वीकृत हस्ताक्षर और विवादित हस्ताक्षरों में भिन्नताएं थीं, और लेखक का हाथ निर्धारित हाथ नहीं था। इस स्थिति में हस्तलिपि विशेषज्ञ का कथन बहुत सहायक नहीं हो सकता है। यह बताना भी प्रासंगिक है कि स्टॉप पेपर प्रेम सिंह द्वारा नहीं खरीदा गया था। यह रिकॉर्ड में नहीं लाया गया है कि स्टाम्प पेपर किसने खरीदा है। इन परिस्थितियों में यह नहीं माना जा सकता है कि 'ए' चिह्न प्रेम सिंह द्वारा निष्पादित किया गया था।

8. भले ही, यह माना जा सकता है कि दस्तावेज़ उसके द्वारा निष्पादित किया गया था, उसे ऐसा करने का कोई अधिकार नहीं था क्योंकि उसके पास उस तारीख को वादी से कोई पावर ऑफ अटॉर्नी नहीं थी जब दस्तावेज़ को निष्पादित करने का आरोप लगाया गया था। उन्हें पावर ऑफ अटॉर्नी कुलदीप सिंह ने 31 मार्च, 1975 को और जगतार सिंह ने 21 दिसंबर, 1975 को दी थी। इस प्रकार प्रतिवादी अपीलकर्ता को भी दस्तावेज़ के तहत कोई अधिकार नहीं मिलता है। पूर्वोक्त कारणों से, मैं श्री आनन्द स्वरूप के निवेदन को अस्वीकार करता हूँ और ट्रायल कोर्ट के निष्कर्षों की पुष्टि करता हूँ।

9. श्री आनन्द स्वरूप का अगला तर्क यह है कि वादी के पक्ष में संपत्ति का हस्तांतरण अधिनियम की धारा 31 की उप-धारा (1) के तहत अमान्य है, और इसलिए, वे इसका कब्जा प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं।

10. मैंने तर्क पर अपना विचारशील विचार किया है लेकिन इसमें कोई दम नहीं है। मामले को तय करने के लिए, अधिनियम की उक्त उप-धारा (1) धारा 31 के प्रासंगिक भाग को पढ़ना आवश्यक है जो निम्नानुसार है।

31(1).

"कोई भी व्यक्ति जो भारत का नागरिक नहीं है और कोई भी कंपनी (बैंकिंग कंपनी के अलावा) जो भारत में लागू किसी भी कानून के तहत शामिल नहीं है या जिसमें अनिवासी ब्याज चालीस प्रतिशत से अधिक है, रिज़र्व बैंक की पूर्व सामान्य या विशेष अनुमति के बिना बिक्री, बंधक, पट्टा, उपहार निपटान या अन्यथा भारत में स्थित कोई अचल संपत्ति, द्वारा अधिग्रहण या धारण या हस्तांतरण या निपटान नहीं करेगा।

बशर्ते कि इस उप-धारा में कुछ भी पांच साल से अधिक की अवधि के लिए पट्टे के माध्यम से ऐसे किसी अचल औचित्य के अधिग्रहण या हस्तांतरण पर लागू नहीं होगा।

11. यह सच है कि धारा में प्रावधान है कि रिज़र्व बैंक की पूर्व अनुमति के बिना, कोई व्यक्ति जो भारत का नागरिक नहीं है, संपत्ति अर्जित नहीं कर सकता है, लेकिन यह प्रावधान नहीं करता है कि यदि कोई व्यक्ति कोई संपत्ति खरीदता है तो उसमें शीर्षक उसे नहीं मिलता है। अधिनियम में यह प्रावधान है कि यदि कोई व्यक्ति धारा 31 और कुछ अन्य धाराओं का उल्लंघन करता है तो उसे धारा 50 के तहत दंडित किया जा सकता है और धारा 56 के तहत अभियोजक भी हो सकता है, हालांकि, अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो लेनदेन को शून्य बनाता है या कहता है कि धारा 31 की उप-धारा (1) के प्रावधानों का उल्लंघन होने पर संपत्ति में कोई भी शीर्षक खरीदार को नहीं मिलता है। धारा 63 में कुछ संपत्तियों की दोषसिद्धि के संबंध में एक प्रावधान है, लेकिन धारा 31 की उप-धारा (1) के प्रावधानों का उल्लंघन होने पर इसे जब्त करने का कोई प्रावधान नहीं है। इसलिए, धारा 31 की उप-धारा (1) के उल्लंघन में खरीदी गई संपत्ति भी जब्त करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। परिस्थितियों में, यह नहीं माना जा सकता है कि वादी संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने या इसके उपयोग और कब्जे के लिए नुकसान की वसूली करने के हकदार नहीं हैं।

12. मामले की दूसरे कोण से जांच की जा सकती है। यहां तक कि यदि लेन-देन अवैध है, तो वादी को भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा अधिनियम की धारा 31 की उप-धारा (1) के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांक 10 सितंबर, 1981 का एक प्रमाण पत्र दिया गया है। सर्टिफिकेट में कहा गया है कि जगतार सिंह और कुलदीप सिंह पुत्र प्रेम सिंह (113, सेक्टर 11-ए, चंडीगढ़ ने सेक्टर 26 की अनाज मंडी में दुकान सह फ्लैट 71 रखने के लिए अधिकृत खाना खाया था। चंडीगढ़, और स्थायी निपटान के लिए भारत आने के बाद व्यापार करते हैं।

प्रमाण पत्र से यह स्पष्ट है कि वादी उक्त संपत्ति को रखने के हकदार हैं। इसलिए, यदि खरीद में कोई अवैधता थी, तो रिजर्व बैंक द्वारा उन्हें प्रमाण पत्र देकर इसे वैध कर दिया गया है।

13. अपील 1978 में दायर की गई थी जबकि प्रमाण पत्र 1981 में जारी किया गया है। इसलिए, वादी ने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 41, नियम 27 और धारा 151 के तहत सिविल विविध संख्या 885-1986 का रुख किया, जिसमें अनुरोध किया गया कि दस्तावेजों को रिकॉर्ड पर लिया जाए। यह अच्छी तरह से तय है कि न्याय के हित में एक अदालत बाद की घटनाओं को ध्यान में रख सकती है। उपर्युक्त दृष्टिकोण में मैं **लचमेश्वर प्रसाद शुक्ल और अन्य बनाम केशवर लाल चौदबरी, एआईआर 1941 फेडरल कोर्ट 5** में संघीय न्यायालय की टिप्पणी से दृढ़ हूँ, जिसमें यह देखा गया था कि भारत के प्रक्रियात्मक कानून के तहत अपील की सुनवाई पुनः सुनवाई की प्रकृति में है और इसलिए, अपील पर किसी मामले में दी जाने वाली राहत को ढालने में, अपीलीय न्यायालय को उन तथ्यों और घटनाओं को भी ध्यान में रखने का अधिकार है जो डिफेंडेंट के खिलाफ अपील के बाद अस्तित्व में आए हैं। नतीजतन, मैं आवेदन स्वीकार करता हूँ, रिकॉर्ड पर प्रमाण पत्र लेता हूँ और इसे प्रदर्शनी पीए के रूप में चिह्नित करता हूँ। 1986 के सिविल विविध संख्या 836-सी-आई में, यह कहा गया है कि अतिरिक्त साक्ष्य के लिए आवेदन की अनुमति के बाद आवेदक मूल प्रमाण पत्र प्रस्तुत करेगा। नतीजतन, यह प्रार्थना की जाती है कि मूल प्रमाण पत्र की फाइलिंग को कुछ समय के लिए छोड़ दिया जाए। वादी ने मूल प्रमाण पत्र दायर कर दिया है। इसलिए, नागरिक विविध निरर्थक हो गए हैं।

14. मेरे समक्ष अपील में क्षतिपूर्ति की दर को चुनौती नहीं दी गई है। नतीजतन, मुझे अपील में कोई दम नजर नहीं आता।

15. अब मैं 1982 के आर.एस.ए. नंबर 1210 का विज्ञापन करता हूँ। वादी ने 1 जुलाई, 1976 से 31 जुलाई, 1977 की अवधि के लिए विवादित संपत्ति के संबंध में 500 प्रति माह की दर से नुकसान के लिए यह मुकदमा दायर किया है। निचली अदालत ने 5,200 रुपये की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया, प्यारा सिंह की अपील को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने खारिज कर दिया। वह इस न्यायालय में दूसरी अपील में आया है। श्री आनंद स्वरूप द्वारा अपील में कोई अतिरिक्त तर्क नहीं दिया गया है।

16. जिन कारणों का पहले ही उल्लेख किया जा चुका है, मुझे इस अपील में भी दम नजर नहीं आता। नतीजतन, मैं लागत के साथ दोनों अपीलों को खारिज करता हूँ।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

अनमोल कक्कड़

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer) करनाल, हरियाणा