जी. आर. मजीठिया, न्यायाधीश के समक्ष

जगदीश चंद (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के माध्यम से, अपीलकर्ता।

बनाम

छत्तर पाल, प्रतिवादी।

1989 की नियमित द्वितीय अपील संख्या 7

19 दिसंबर 1990.

संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882—धाराएँ 53-ए और 106—पंजीकरण अधिनियम, 1908—धारा 49—पंजीकृत न किया गया पट्टा-पत्र–स्वीकार्यता की सीमा निर्धारित।

यह माना गया कि जो पट्टा एक वर्ष या उससे अधिक की अवधि के लिए स्पष्ट शब्दों में हो और जिसे इच्छा या विकल्प पर समाप्त नहीं किया जा सकता, उसका पंजीकरण अनिवार्य रूप से कराना होगा। एक अपंजीकृत पट्टा-पत्र को पट्टे की अवधि का निर्धारण करने के लिए संदर्भित नहीं किया जा सकता है। इसे केवल सहायक उद्देश्य के लिए विचार में लिया जा सकता है, अर्थात्, कब्जाधारी के कब्जे की प्रकृति। (पैरा 6 और 7)

नियमित दूसरी अपील श्री बी. आर. वोहरा, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, अम्बाला के आदेश से, दिनांक 2 नवंबर, 1988, जो श्री टी. सी. गुप्ता, वरिष्ठ उप न्यायाधीश, अम्बाला के दिनांक 24 मई, 1986 के निर्णय की पुष्टि करता है, वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ विवादित दुकान से कब्जे के लिए डिक्री पारित करता है।

दावा: अम्बाला जिले के कालका तहसील के भैंसा टिब्बा में स्थित दुकान से प्रतिवादी को निष्कासित करने के लिए मुकदमा। मंडी मंशा देवी के पास।

सिविल मुकदमा संख्या 822/78, दिनांक 13 अप्रैल, 1978।

आर. एस. मित्तल, अधिवक्ता रणदीप सुरजेवाला, अधिवक्ता, याचिकाकर्ताओं के लिए। कंवलजीत सिंह, अधिवक्ता, प्रतिवादियों के लिए

निर्णय

जी. आर. मजीठिया, न्यायाधीश।

1) असफल प्रतिवादी ने पहली अपीलीय अदालत के निर्णय और डिक्री के खिलाफ दूसरी अपील में आया है जिसमें वादी द्वारा प्रतिवादी को निष्कासित कर कब्जा पाने के लिए दायर मुकदमे का फैसला किया गया था।
2) पहले तथ्य:

दीन दयाल विवादित दुकान के मूल मालिक थे। उन्होंने उसे प्रतिवादी को प्रति माह 250 रुपये किराए पर दिया। उन्होंने उसे अपने वास्तविक भाई छत्तर पाल (वादी) को 24 नवंबर, 1977 को बिक्री दस्तावेज के द्वारा बेच दिया। प्रतिवादी कानून के तहत वादी के अधीन किराएदार बन गया। वादी ने संपत्ति अंतरण अधिनियम (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 106 के तहत प्रतिवादी को एक नोटिस दिया जिसमें उसे दी गई संपत्ति खाली करने और किराए के बकाया भी चुकाने के लिए कहा गया। उसके ऐसा न करने पर, यह अपील उत्पन्न करने वाला तत्काल मुकदमा दायर किया गया।

3) प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि वह मूल मालिक दीन दयाल से दुकान में किराएदार के रूप में शामिल हुआ था। 24 सितंबर, 1977 को एक किराए का दस्तावेज बनाया गया था जिसके तहत प्रतिवादी को 1 मार्च, 1978 से शुरू होकर 20 वर्षों तक दी गई संपत्ति में कब्जा बनाए रखने की अनुमति थी। यह भी तर्क दिया गया कि प्रतिवादी ने किराए के नोट के अनुसार कब्जा में प्रवेश किया और अधिनियम की धारा 53-ए के संरक्षण का हकदार था और उसे 20 वर्षों की समाप्ति से पहले निष्कासित नहीं किया जा सकता था।

4) निचली अदालत के न्यायाधीश ने पक्षों की दलीलों से उत्पन्न निम्नलिखित मुद्दे तय किए:

"1. क्या वादी विवादित दुकान का मालिक है? ओपीपी।

1-ए। क्या दी गई संपत्ति को प्रतिवादी ने मूल मालिक दीन दयाल से 29 सितंबर, 1977 के किराए के नोट के माध्यम से किराए पर लिया था और यदि हाँ, तो इसका क्या प्रभाव है? ओपीडी। (बाद में तय किया गया)।

2. क्या संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत प्रतिवादी को नोटिस दिया गया था? ओपीपी।

3. क्या 24 नवंबर, 1977 की बिक्री दस्तावेज प्रतिवादी द्वारा आरोपित धोखाधड़ी आदि से प्राप्त की गई थी? ओपीडी।

4. क्या लिखित बयान की अतिरिक्त दलील संख्या 2 और प्रारंभिक आपत्ति संख्या 2 में आरोपित अनुसार मुकदमा वर्तमान रूप में मेन्टेनेबल नहीं है? ओपीडी।

5. क्या प्रतिवादी ने सुधार किया और यदि हाँ, तो किस राशि और इसका प्रभाव क्या है? ओपीडी

6. राहत।"

निचली अदालत के न्यायाधीश ने मुद्दा संख्या 1 वादी के पक्ष में हल किया और यह माना गया कि वह विवादित दुकान का मालिक था, मुद्दा संख्या 1-ए और 3 से 5 प्रतिवादी के खिलाफ निर्णय किए गए थे। मुकदमा डिक्री किया गया था। प्रतिवादी द्वारा अपील करने पर, पहली अपीलीय अदालत ने निचली अदालत के डिक्री की पुष्टि की, यह मानते हुए कि प्रतिवादी ने 24 सितंबर, 1977 की पट्टा दस्तावेज के निष्पादन

से पहले दी गई संपत्ति में कब्जा प्राप्त किया था और उसने पट्टा समझौते के अनुसार कब्जा में प्रवेश नहीं किया था और अधिनियम की धारा 53-ए लागू नहीं होती थी। प्रश्न में पट्टा दस्तावेज अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य है और एक अपंजीकृत पट्टा दस्तावेज केवल सहायक मामलों को साबित करने के लिए साक्ष्य में स्वीकार्य है, न कि उसके शर्तों के लिए।

5) अपीलकर्ता के अधिवक्ता का यह तर्क है कि पट्टा दस्तावेज को उस अवधि का निर्धारण करने के लिए देखा जा सकता है जिसके लिए वह बनाया गया था। यह तर्क योग्यता से रहित है।

6) पट्टा एक ऐसा दस्तावेज है जो पट्टाधारक के अधिकारों को तत्काल और प्रसेंटिये में पट्टाधारी को हस्तांतरित करता है। जो पट्टा एक वर्ष या उससे अधिक की अवधि के लिए स्पष्ट शब्दों में हो और जिसे इच्छा या विकल्प पर समाप्त नहीं किया जा सकता, उसका पंजीकरण अनिवार्य रूप से कराना होगा। एक अपंजीकृत पट्टा समझौते को पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के प्रावधान का उपयोग करके सहायक उद्देश्य के लिए साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जा सकता है। पट्टे की शर्तें इसके अर्थ में सहायक उद्देश्य नहीं हैं। शीर्ष न्यायालय ने एम/एस बजाज ऑटो लिमिटेड बनाम बेहारी लाल कोहली[1] मामले में इस प्रकार टिप्पणी की:

> "यदि कोई दस्तावेज पंजीकरण न होने के कारण अस्वीकार्य है, तो उसकी सभी शर्तें अस्वीकार्य हैं, जिसमें वह शर्त भी शामिल है जो मकान मालिक की अपने किराएदार को उप-किराए पर देने की अनुमति से संबंधित है। इसका अनुसरण है कि अपीलकर्ता को, वर्तमान परिस्थितियों में, उसके अपंजीकृत पट्टा दस्तावेज में शामिल खंड पर भरोसा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती।"

7) अधिकारी प्रमाणन के प्रकाश में, एक अपंजीकृत पट्टा दस्तावेज को पट्टे की अवधि का निर्धारण करने के लिए संदर्भित नहीं किया जा सकता है। इसे केवल सहायक उद्देश्य के लिए विचार में लिया जा सकता है, अर्थात्, कब्जाधारी के कब्जे की प्रकृति। अपीलकर्ता किराएदार के रूप में कब्जे में है, उसका अधिकार कानून के अनुसार रद्द किया जा सकता है और मकान मालिक उसके निष्कासन की मांग कर सकता है। पहली अपीलीय अदालत द्वारा पहुंचे गए निष्कर्ष में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है।

8) हालांकि, इस विशेष मामले की परिस्थितियों में, पट्टादाता दीन दयाल के आचरण की निंदा करनी होगी। उन्होंने 24 सितंबर, 1977 को एक पट्टा दस्तावेज बनाया था, जो 1 मार्च, 1978 से प्रभावी होने वाला था, जिसके तहत अपीलकर्ता को 20 वर्षों तक किराएदार के रूप में कब्जे में रहने की अनुमति दी गई थी। 24 नवंबर, 1977 को उन्होंने अपने वास्तविक भाई-वादी छत्तर पाल को संपत्ति 25,000 रुपये के प्रतीकात्मक विचार के लिए बेच दी। वादी ने 13 मार्च, 1978 को अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नोटिस दिया

[1] आज के निर्णय 1989 (3) एस.सी. 324।

और 13 अप्रैल, 1978 को मुकदमा दायर किया। बिक्री प्रतीत होती है कि यह पट्टा दस्तावेज के प्रभाव को शून्य करने के लिए एक तिरछे उद्देश्य से की गई थी और यह प्रतीत होता है कि इसी कारण से इसे पंजीकृत नहीं किया गया था। बिक्री दस्तावेज के निष्पादन के बाद, दीन दयाल, वादी के पूर्ववर्ती-में-रुचि, ने अपीलकर्ता से किराया प्राप्त किया है। यह एक वैध भुगतान नहीं हो सकता। हालांकि, यह पक्षों के आचरण को दर्शाता है। अपीलकर्ता के वकील ने तर्क दिया कि इस विशेष मामले की विशेष परिस्थितियों को देखते हुए, उसे दी गई संपत्ति को खाली करने के लिए दो वर्षों का समय दिया जा सकता है।

9) उपर्युक्त कारणों से, अपील योग्यता से रहित है और खर्च के बिना खारिज की जाती है। लेकिन इस मामले की विशेष परिस्थितियों को देखते हुए, मैं अपीलकर्ता को दी गई संपत्ति को खाली करने के लिए दो वर्षों का समय देता 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 उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

आयुष
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकार
हिसार, हरियाणा