वाद सं. 28/13 सज्जनदेवी/नगरसुधार न्यास

19–12–2020

अधिवक्ता पक्षकारान उपस्थित।

वादी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अंतर्गत धारा 151 सीपीसी. सपठित धारा 17 व 49 रजिस्ट्रेशन क्ट 1908 एवं राज0 स्टाम्प एक्ट पर बहस सुनी गई।

वादी ने अपने प्रार्थनापत्र के अनुरूप तर्क प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी द्वारा प्रार्थनापत्र अंतर्गत आदेश 8 नियम 1(3) सीपीसी. तथा धारा 65 साक्ष्य अधिनियम प्रस्तुत कर वादग्रस्त भूखण्ड इकरारनामा दि. 24–5–89 को द्वितीय साक्ष्य के रूप में अनुमति दिये जाने का निवेदन किया गया था जो न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया। उक्त इकरारनामा में प्लाट की रकम चुकता कर भौतिक कब्जा क्रेता को सौपा गया है तथा इकरारनामा 5/– के स्टाम्प पर निष्पादित है। रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 के अनुसार दस्तावेज जिसके द्वारा अचल सम्पत्ति के स्वत्व और स्वामित्व हस्तांतरित किया जाता है तथा प्रतिफल राशि प्राप्त की जा चुकी है वह दस्तावेज आवश्यक रूप से पंजीयन किया जाना चाहिए। सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 में भी अंतरण रजिस्ट्रीकृत द्वारा ही किया जा सकता है। धारा 17 रजिस्ट्रेशन अभाव में उक्त दस्तावेज साक्ष्य में ग्रहण योग्य नहीं है। अपने तर्को के समर्थन में आदरणीय न्यायिक दृष्टांत 2013(2)WLC (SC) Civil 784, 2014SAR Civil 62, 2012(3)DNJ Raj 1705, AIR 2007 SC 1721, 2019(1) WLN 476(Raj) प्रस्तुत कर इकरारनामा दिनांक 24–5–89 की ग्रहणता बाबत निस्तारण जिरह से पूर्व किये जाने का निवेदन किया।

प्रतिवादी की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने विरोध में तर्क प्रस्तुत किया कि उक्त दस्तावेज दिनांक 24–5–1989 का है तथा रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17(एफ) का प्रावधान जरिये संशोधन दिनांक 18–9–89 को किया गया है। इसलिए

18–9–89 का संशोधन उक्त दस्तावेज के संदर्भ में लागू नहीं होता है क्यों कि कानून व संशोधन भेतलक्षी रूप से प्रभावी नहीं किया जा सकता है। इसलिए वादी की ओर से प्रस्तुति प्रार्थनापत्र खारिज करने की कृपा करें। अपने तर्को के समर्थन में रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17(एफ) प्रस्तुत किया।

दोनों पक्षों को सुना गया। मुख्यतः वादी द्वारा हस्तगत वाद तथाकथित कोई पटटा निरस्त करवाने के लिए प्रस्तुत किया गया है जो पटटा दिनांक 29–1–2013 का बताया गया है।

प्रतिवादी की ओर से एक दस्तावेज इकरारनामा दिनांक 24–5–89 का पेश किया गया था तथा इस संबंश्ध में प्रतिवादी ने एक प्रार्थनापत्र अंतर्गत आदेश 8 नियम 1(3) सीपीसी. तथा धारा 65 साक्ष्य अधिनियम पूर्व में पेश किया था, जिसमें कुछ दस्तावेजों को प्रतिवादी ने पेश किया था, जिसमें एक दस्तावेज उक्त इकरारनामा दिनांक 24–5–89 का भी था। प्रतिवादी का उक्त्र प्रार्थनापत्र स्वीकार करते हुए उसे दस्तावेज पेश करने की इजाजत देते हुए धारा 65 साक्ष्य अधिनियम का प्रार्थनापत्र स्वीकार किया गया था। इसके पश्चात पत्रावली साक्ष्य वादी में लम्बित रही। इसके पश्चात कोविड–19 के कारण पत्रावली में सुनवाई नहीं हो सकी।

प्रतिवादी की ओर से जो दस्तावेज दिनांक 24–5–89 का एक इकरारनामा पेश किया गया है, जिसकी फोटोप्रति पेश की गई है, उसको धारा 65 साक्ष्य अधिनियम के तहत द्वितीय साक्ष्य के रूप में न्यायालय द्वारा पूर्व में स्वीकार किया जा चुका है। उक्त इकरारनामा वर्ष 1989 का है, जो दस रूपये के स्टाम पर लिखित है। मुख्यतः वादी का जो उज्र था कि उक्त इकरारनामा रजिस्टर्ड नहीं है, इसलिए साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है, वादी की ओर से कुछ आदरणीय न्यायिक दृटांत

भी पेश किये गए हैं, जिनका आदर पूर्वक अवलोकन किया गया, उक्त आदरणीय न्यायिक दृष्टांतों से पूर्व पतिवादी की ओर से रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 17 के प्रावधान पेश किये गए, जिनका भी अवलोकन किया गया। धारा 17 में दस्तावेज बताए गए हैं जिनका रजिस्ट्रेशन आवश्यक है, इस संबंध में उल्लेख किया गया है। उक्त एक्ट की धारा 17(एफ) इस प्रकार से है– agreement to sell ommovable property possession whereof has been or is handed over to the proported purchaser.

लेकिन उक्त धारा 17(एफ) दिनांक 18–9–89 से सरकार द्वारा अधिसूचना जारी कर संशोधित करते हुए लागू की गई है। अर्थात इससे पूर्व के जो इकरारनामे थे, जिसमें कब्जा दिया गया हो, उसमें रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नहीं थी, यह तो धारा 17(एफ) के संशोधन को पढने से ज्ञात होता है, क्यों कि धारा 17(एफ) में ऐसे इकरारनामे जिसमें कब्जा दिया गया हो, वहां पर रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता बताई गई है। लेकिन उक्त आवश्यकता सरकार द्वारा उक्त एक्ट में संशोधन करते हुए दिनांक 18–9–1989 को जोडा गया है। जब कि प्रतिवादी द्वारा जो दस्तावेज अर्थात इकरारनामा दिनांक 25–5–1989 का पेश किया गया है। इसलिए स्पष्ट रूप से प्रकट होता है कि उक्त इकरारनामा दिनांक 24–5–1989 को निष्पादित किया गया है। अर्थात उक्त संशोधन से पूर्व उक्त इकरारनामा निष्पादित कर दिया गया था। इसलिए कोई भी संशोधन किसी भी कानून में भूतलक्षी प्रभाव नहीं रखता है यह अपने आपमें स्पष्ट है। इसलिए प्रतिवादी द्वारा जो दस्तावेज इकरारनामा दिनांक 24–5–1989 का पेश किया गया है, उक्त नियमों के मुताबिक उसका रजिस्ट्रेशन आवश्यक नहीं है। वादी द्वारा जो आदरणीय न्यायिक दृष्टांत पेश किये गए हैं, उनमें प्रतिपादित सिद्धांतों को

नहीं मानने का कोई कारण नहीं है, लेकिन हस्तगत प्रार्थनापत्र में जो दस्तावेज का उज्र वादी ने उठाया है, वह दस्तावेज दिनांक 25–5–89 का है तथा रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17एफ का संशोधन सरकार द्वारा दिनांक 18–9–89 को लागू किया गया था। इसलिए उक्त आदरणीय न्यायिक दृष्टांतों से वादी लाभान्वित नही होता है।

लिहाजा उक्त विवेचनानुसार वादी की ओर से प्रस्तुत उक्त प्रार्थनापत्र अंतर्गत धारा 151 सीपीसी. सपठित धारा 17 व 49 रजिस्ट्रेशन क्ट 1908 एवं राज0 स्टाम्प एक्ट अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

प्रकरण में वादी आगामी पेशी पर साक्ष्य वादी आवश्यक रूप से पेश करें क्यों कि पिछली पेशी पर जो शपथपत्र पेश किया गया था वह पावर आफ अटार्नी होल्डर द्वारा पेश किया गया था।

इसलिए वादी आगामी पेशी पर समस्त साक्ष्य के शपथपत्र पेश करें। क्यों कि प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय के शीघ्र निस्तारण के दिशानिर्देश प्राप्त हो रखे हैं। पत्रावली वास्ते साक्ष्य वादी दिनांक **08–01–2021** को पेश हो।