

[2023] 2 एस. सी. आर. 834

आर. हेमलथा

विरुद्ध

कस्तुरी

2023 चा दिवाणी अपील क्रमांक 2535

एप्रिल 10, 2023

[मा. एम. आर. शाह आणि कृष्णा मुरारी, जे. जे.]

नोंदणी कायदा, 1908-ss. 17 (1 अ), कलम 49 ची तरतूद-विशिष्ट मदत कायदा, 1877-अध्याय-2-विशिष्ट कामगिरीसाठी खटला-विक्रीसाठी अपंजीकृत करार-पुराव्यामध्ये स्वीकारार्हता-आयोजित: कलम 49 च्या तरतुदीनुसार, स्थावर संपत्ति परिणाम करणारे आणि नोंदणी कायदा किंवा मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यानुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेले नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज, 1877 कायद्याच्या दुसऱ्या प्रकरणांतर्गत विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील कराराचा पुरावा म्हणून किंवा नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे लागू करणे आवश्यक नसलेल्या कोणत्याही संपार्श्विक व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त केले जाऊ शकते. नोंदणी कायद्याचे 17 (1 ए)-सध्याच्या प्रकरणात, कोणत्याही पक्षाच्या वतीने असे नाही की संबंधित विक्रीचा करार नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1 ए) नुसार दस्तऐवजाच्या श्रेणीत येईल-म्हणून, उच्च न्यायालयाने कलम 49 च्या परंतुकावर अवलंबून राहून न्याय्य निर्णय दिला की संबंधित विक्रीचा अपंजीकृत करार विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील पुराव्यामध्ये ग्राह्य असेल आणि परंतुक कलम 49 च्या पहिल्या भागाला अपवाद आहे-अपील अयशस्वी-नोंदणी (तामिळनाडू दुरुस्ती) कायदा, 2012-मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, 1882-एस. 53, 53 ए-विशिष्ट दिलासा.

नोंदणी कायदा, 1908 -कलम 17 (1) (जी) -नोंदणी (तामिळनाडू दुरुस्ती) कायदा, 2012-त्याचा परिणाम-चर्चा.

न्यायालयाने याचिका फेटाळली

निर्णय दिला:1. 1 तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 द्वारे, कलम 17 (1) (जी) समाविष्ट केले गेले आहे आणि कलम 17 (2) चे 'स्पष्टीकरण' वगळण्यात आले आहे.अशा प्रकारे, तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 रोजी आणि त्यानंतर, कलम 17 (1) (जी) नुसार, Rs.100 आणि त्याहून अधिक मूल्याच्या स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित कराराचे साधन अनिवार्यपणे नोंदणीकृत करणे आवश्यक आहे. मात्र, असे असूनही आणि कलम १७ च्या उपकलम (२) चे 'स्पष्टीकरण' वगळण्यात आले असले तरी नोंदणी कायद्याच्या कलम ४९ मध्ये तशी दुरुस्ती करण्यात आलेली नाही. अशा प्रकारे, कलम 49 च्या तरतुदीनुसार, स्थावर संपत्ति परिणाम करणारे आणि नोंदणी कायदानुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेले नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज, विशिष्ट मदत कायदा, 1877 च्या अध्याय-2 अंतर्गत विशिष्ट कामगिरीसाठी खटल्यातील कराराचा पुरावा म्हणून किंवा नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे लागू करणे आवश्यक नसलेल्या कोणत्याही तारण व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त केले जाऊ शकते.[पारस 8-10] [843-एफ-एच; 844-ई-एफ]

1.2. या टप्प्यावर, तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 मधील उद्दिष्टे आणि कारणांचे प्राथमिक विधान देखील संदर्भित करणे आणि त्यावर विचार करणे आवश्यक आहे.उद्दिष्टे आणि कारणांचे प्राथमिक विधान असे सूचित करते की तामिळनाडू राज्याने सरकारी तिजोरीत होणारे नुकसान लक्षात घेऊन दुरुस्ती केली आहे कारण जनता स्थावर संपत्ति इत्यादींच्या विक्रीशी संबंधित कागदपत्रे श्वेतपत्रिका किंवा नामित मूल्य मुद्रांक कागदावर अंमलात आणत होती.कलम 49 चा परंतुक 1929 च्या कायदा No.21 द्वारे समाविष्ट करण्यात आला आणि त्यानंतर 2001 च्या कायदा क्रमांक 48

द्वारे कलम 17 (1ए) समाविष्ट करण्यात आले, ज्याद्वारे मालमत्ता कायद्याच्या हस्तांतरण कायद्याच्या कलम 53 च्या उद्देशाने कोणतीही स्थावर संपत्ति हस्तांतरित करण्यासाठी किंवा त्यावर विचार करण्यासाठीचे करार असलेले दस्तऐवज 2001 रोजी किंवा त्यानंतर अंमलात आणले गेले असल्यास अनिवार्यपणे नोंदणीकृत केले जातात आणि जर असे दस्तऐवज अशा प्रारंभाच्या दिवशी किंवा नंतर नोंदणीकृत नसतील तर उक्त कलम 53 ए च्या उद्देशांसाठी त्याचा कोणताही परिणाम होणार नाही. त्यामुळे, कलम 49 च्या तरतुदीला अपवाद नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1ए) अंतर्गत देण्यात आला आहे. अन्यथा, कलम 17 (1 ए) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कागदपत्रांव्यतिरिक्त इतर कागदपत्रांच्या संदर्भात कलम 49 ची तरतूद लागू होईल.[परिच्छेद 11,12] [844-एफ-एच; 845-ए-बी]

1. 3. अशा परिस्थितीत, नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 च्या तरतुदीनुसार, स्थावर संपत्ति परिणाम करणारे आणि नोंदणी कायदा किंवा मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यानुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेले नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज, विशिष्ट मदत कायदा, 1877 च्या अध्याय-2 अंतर्गत विशिष्ट कामगिरीसाठी खटल्यातील कराराचा पुरावा म्हणून किंवा नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे लागू करणे आवश्यक नसलेल्या कोणत्याही संपार्श्विक व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त केले जाऊ शकते, तथापि, नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1 ए) च्या अधीन आहे. कोणत्याही पक्षाच्या वतीने असे नाही की संबंधित दस्तऐवज/विक्रीचा करार नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1 अ) नुसार दस्तऐवजाच्या श्रेणीत येईल. त्यामुळे, खटल्याची तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता, उच्च न्यायालयाने नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 च्या तरतुदीवर अवलंबून राहून योग्यरित्या निरीक्षण नोंदवले आहे आणि असे म्हटले आहे की, संबंधित अपंजीकृत दस्तऐवज, म्हणजे

विक्रीसाठीचा अपंजीकृत करार, विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील पुराव्यामध्ये स्वीकारार्ह असेल आणि परंतुक कलम 49 च्या पहिल्या भागाला अपवाद आहे. त्यामुळे सध्याची याचिका अयशस्वी ठरते. [परिच्छेद 13,14] [845-सी-एफ]

दयाल सिंग विरुद्ध इंदर सिंग, (1926) 24 एल. डब्ल्यू. 396 -
संदर्भित

दिवाणी अपीलिय अधिकारिता : 2023 चा दिवाणी अपील क्रमांक 2535.

2017 च्या सी. आर. पी. एम. डी. क्रमांक 1877 मध्ये मदुराई येथील मद्रास उच्च न्यायालयाच्या दिनांकित 01.02.2022 च्या निकाल आणि आदेशावरून.पुलकित तारे, डी. कुमानन, अपीलकर्त्यासाठी वकील

के. एस. महादेवन, स्वाती बन्सल, रंगराजन आर., राजेश कुमार,प्रतिवादीसाठी वकील

न्यायालयाचा निर्णय एम. आर. शाह, जे. यांनी दिला

1. परवानगी दिली.

2. मदुराई येथील मद्रास येथील उच्च न्यायालयाने 2017 च्या 1877 दिनांक 01/02/2022 च्या पुनरीक्षण अर्जात पारित केलेल्या आक्षेपार्ह निकाल आणि आदेशाबद्दल व्यथित आणि असमाधानी वाटल्याने उच्च न्यायालयाने प्रतिवादीने येथे सादर केलेल्या उक्त पुनरीक्षण अर्जाला मान्यता दिली आहे आणि 2014 च्या ओ. एस. 2 मध्ये 2017 च्या आय. ए. 159 मध्ये विद्वान कनिष्ठ न्यायालयाने पारित केलेला आदेश रद्द करून, पुढे निर्देश देऊन की

संबंधित दस्तऐवज विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील पुराव्यामध्ये प्राप्त केला जाईल, मूळ प्रतिवादीने सध्याच्या अपीलाला प्राधान्य दिले आहे.

3. थोडक्यात सध्याच्या अपीलकडे नेणारी तथ्ये खालीलप्रमाणे आहेत:

2. 1 येथे प्रतिवादी हा मूळ फिर्यादी आहे (यापुढे 'मूळ फिर्यादी' म्हणून संदर्भित) ज्याने 10.09.2013 तारखेच्या विक्री कराराच्या विशिष्ट कामगिरीसाठी 2014 चा ओ. एस. No.199 म्हणून दिवाणी खटला दाखल केला..पीडब्लू-1 म्हणून फिर्यादीची मुख्य चौकशी झाल्यानंतर, अपीलकर्ता-मूळ प्रतिवादीने दाखल केलेल्या अर्जावर, विद्वान कनिष्ठ न्यायालयाने पुराव्यामध्ये 10.09.2013 तारखेच्या कराराच्या स्वीकारार्हतेवर प्राथमिक मुद्दा तयार केला होता.प्रतिवादीच्या वतीने असा खटला होता की भारतीय नोंदणी कायद्यातील 2012 च्या तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा No.29 च्या पार्श्वभूमीवर, ज्या अंतर्गत Rs.100-आणि त्याहून अधिक मूल्याच्या स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित कराराची साधने अनिवार्यपणे नोंदणी करणे आवश्यक आहे, सदर नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज पुराव्यामध्ये अस्वीकार्य असेल.दुसरीकडे, कायद्याच्या कलम 49 (अ) आणि (सी) वर अवलंबून, असे सादर केले गेले की विक्रीसाठीचा अपंजीकृत करार विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील कराराचा पुरावा म्हणून स्वीकारला जाऊ शकतो.10.09.2013 या तारखेचा नोंदणीकृत नसलेला करार पुराव्यांमध्ये

स्वीकारला जाणार नाही, असे निरीक्षण नोंदवत विद्वान कनिष्ठ न्यायालयाने प्रतिवादीच्या बाजूने आणि फिर्यादीच्या विरोधात प्राथमिक मुद्दा मांडला.

2. 2 विद्वान कनिष्ठ न्यायालयाच्या आदेशामुळे व्यथित आणि असमाधानी वाटल्याने फिर्यादीने उच्च न्यायालयासमोर सध्याचा पुनरीक्षण अर्ज दाखल केला. आक्षेपार्ह निकाल आणि आदेशाद्वारे, उच्च न्यायालयाने नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 वर अवलंबून असलेल्या पुनरीक्षण याचिकेला मान्यता दिली आहे आणि ट्रायल कोर्टाने दिलेला आदेश रद्द केला आहे आणि संबंधित खटला हा विशिष्ट कामगिरीसाठीचा खटला आहे, जो कलम 49 च्या परंतुकात कोरलेल्या पहिल्या अपवादात येतो या वस्तुस्थितीचा विचार करून संबंधित करार पुरावा म्हणून प्राप्त करण्याचे निर्देश दिले आहेत.

2. 3 विशिष्ट कामगिरीसाठी खटल्यातील पुरावा विकण्यासाठी नोंदणीकृत नसलेला करार प्राप्त करण्याचे निर्देश देणारा उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह निकाल आणि आदेश, विरोधात मूळ प्रतिवादीने सध्याच्या अपीलाला प्राधान्य दिले आहे.

3. येथे अपीलकर्त्याच्या वतीने हजर असलेल्या विद्वान वकिलाने-मूळ प्रतिवादीने जोरदारपणे सादर केले आहे की खटल्याची तथ्ये आणि

परिस्थितीत, उच्च न्यायालयाने पुराव्यामध्ये अपंजीकृत करार प्राप्त करण्याचे निर्देश देण्यात भौतिक चूक केली आहे.

3. 1 हे सादर केले जाते की, 10.09.2013 दिनांकित विक्रीचा करार, जो दाव्याचा पाया किंवा आधार आहे, तो विक्रीसाठीचा नोंदणीकृत नसलेला करार आहे आणि त्यामुळे नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 मधील तामिळनाडू दुरुस्तीनुसार, 01.12.2012 पासून विक्रीचा करार अनिवार्यपणे नोंदणीकृत करण्याच्या दृष्टीने, दाव्यातील मुख्य उद्देशासाठी पुरावा म्हणून प्रदर्शित केला जाऊ शकत नाही, ही एक मान्य स्थिती आहे.

3. 2 असे सादर केले जाते की कलम 17 च्या उपखंड (2) शी संलग्न केलेले 'स्पष्टीकरण' जे विक्री कराराशी देखील संबंधित आहे ते वगळण्यात आले आहे. असे सादर केले जाते की दयाल सिंग विरुद्ध इंदर सिंग, (1926) 24 एल. डब्ल्यू. 396 या प्रकरणात प्रिवी कौन्सिलच्या निर्णयावर मात करण्यासाठी दुरुस्ती कायदा, 1927 द्वारे हे स्पष्टीकरण समाविष्ट केले गेले होते. असे सादर केले जाते की अशा परिस्थितीत, मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम 55 (6) (v) नुसार मालमत्तेवर शुल्क म्हणून विक्री करारांतर्गत दिलेली आगाऊ रक्कम व्याज निर्माण करण्यासाठी ठेवली गेली होती आणि म्हणून, विक्रीसाठीचा नोंदणीकृत नसलेला करार पुरावा म्हणून स्वीकारला जाऊ शकत नाही. या स्पष्टीकरणामुळे स्थितिविशेष

सुधारली आणि विक्रीचा करार अनिवार्य नोंदणीच्या आवश्यकतेपासून वाचवला.

3. 3 असे सादर केले जाते की मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम 54 मध्ये असे म्हटले आहे की स्वतःहून विक्री करण्याचा करार मालमत्तेत कोणतेही व्याज निर्माण करत नाही किंवा त्यावर शुल्क आकारत नाही. कलम 1 (बी) आणि (सी) च्या संदर्भात नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (2) (व्ही) नुसार, केवळ दुसरा दस्तऐवज मिळवण्याचा अधिकार निर्माण करणारा करार/दस्तऐवज सरलीकरणकर्ता अनिवार्य नोंदणीपासून वाचवण्यात आला होता. असे सादर केले जाते की अशा प्रकारे 2012 च्या दुरुस्तीपूर्वी आणि दुरुस्तीनंतर, विक्री सुलभीकरणाचा करार किंवा परतफेडीचे पैसा करण्याची नोंदणी करण्याची आवश्यकता नव्हती. या बचतीसाठी, विक्री करारासाठी देखील नोंदणी आवश्यक असेल, कारण तो स्थावर संपत्ति परिणाम करणारा दस्तऐवज आहे. आता 2012 च्या दुरुस्तीनंतर, Rs.100-किंवा त्याहून अधिक किंमतीसाठी विक्रीचा करार अनिवार्यपणे नोंदणीकृत करावा लागेल, असे सादर केले जाते दयालु सिंगच्या प्रकरणानंतर 1927 च्या दुरुस्तीद्वारे सादर केलेल्या कलम 17 (2) मधील 'स्पष्टीकरण' सध्याच्या दुरुस्तीद्वारे वगळण्यात आले असल्याने आगाऊ रक्कम भरण्यासाठी कराराचे वाचन देखील अनिवार्यपणे नोंदवले

जाणे आवश्यक आहे.आगाऊ रक्कम आणि विक्रीचा विचार हा पक्षांमधील व्यवहाराचा अविभाज्य भाग असतो.

3. 4 हे सादर केले जाते की नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 (अ) आणि (क) नुसार, दस्तऐवज नोंदणीकृत असणे आवश्यक आहे, नोंदणीकृत नसल्यास त्यात समाविष्ट असलेल्या स्थावर संपत्ति परिणाम होणार नाही आणि अशा मालमत्तेवर परिणाम करणाऱ्या कोणत्याही व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त होणार नाही.2012 च्या दुरुस्तीपूर्वी, जेव्हा विक्री कराराची नोंदणी करणे आवश्यक नव्हते, तेव्हा कलम 49 (अ) आणि (सी) ची विक्री कराराच्या संबंध कोणतीही अंमलबजावणी नव्हती, असे सादर केले जाते.त्यामुळे विक्रीसाठीच्या नोंदणी नसलेल्या करारावर अशा स्थावर संपत्ति परिणाम करणाऱ्या किंवा स्थावर संपत्ति परिणाम करणाऱ्या कोणत्याही व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त होण्यावर कोणतेही बंधन नव्हते.अशा प्रकारे, अ मध्ये समाविष्ट केलेल्या दस्तऐवजाच्या अटी आणि व्यवहार दुरुस्तीपूर्वीच्या काळातील कोणत्याही कार्यवाहीत त्यावर पूर्णपणे अवलंबून राहू शकत होते.तथापि, आता दुरुस्तीनंतर, नोंदणी कायद्याचे कलम 49 (अ) आणि (क) जे ठोस कायदा आणि पुराव्याचा नियम दोन्ही आहेत, ते विक्रीसाठीच्या नोंदणीकृत नसलेल्या कराराला लागू होतात आणि त्यामुळे

स्थावर संपत्ति परिणाम होणार नाही आणि स्थावर संपत्ति परिणाम करणाऱ्या व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त होणार नाही.

3.5 प्रतिवादीच्या विद्वान वकिलाने पुढे असे सादर केले आहे की जर आक्षेपित आदेशात दिलेल्या माननीय उच्च न्यायालयाच्या व्याख्येचे पालन केले गेले तर ते 2012 च्या दुरुस्ती कायद्याला निरर्थक आणि अर्थहीन बनवेल, कारण या दुरुस्तीपूर्वीची स्थितिविशेष विवादित आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे होती. अनिवार्यपणे नोंदणी करण्यायोग्य दस्तऐवज, विक्रीचा करार करण्यामागील कायदेशीर हेतूकडे माननीय उच्च न्यायालयाने पूर्णपणे दुर्लक्ष केले आहे.

3.6 असे सादर केले जाते की कायद्याच्या कलम 17 (1) (जी) मधील विक्री कराराशी संबंधित विशिष्ट तरतूद सादर केल्यानंतर आणि कलम 17 (2) मध्ये खंड (जी) देखील त्याच्या कक्षेत समाविष्ट करण्यासाठी कोणतीही दुरुस्ती न झाल्यास, कलम 17 (2) (व्ही) केवळ उपकलम (1) च्या खंड (बी) आणि (सी) च्या सामान्य तरतुदी अंतर्गत येणाऱ्या कागदपत्रांच्या संबंध कार्य करेल. असे सादर केले जाते की त्या अर्थाने कलम 17 (2) (v) गहाण ठेवणे, गहाण देणे, सोडणे, अदलाबदल करणे इत्यादींच्या इतर सर्व करारांना लागू होईल परंतु विक्रीच्या कराराला लागू होणार नाही.

3.7 वरील निवेदने सादर करताना, सध्याच्या अपीलाला परवानगी द्यावी आणि रद्दबातल ठरवावे आणि माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह आदेश बाजूला ठेवावा आणि विद्वत्तापूर्ण ट्रायल कोर्टाने दिलेला आदेश पुनर्संचयित करावा अशी विनंती केली जाते.

4. सध्याच्या अपीलाला विरोध करताना, मूळ फिर्यादीच्या वतीने हजर असलेल्या विद्वान वकिलांनी नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 च्या तरतुदीवर मोठ्या प्रमाणात भर दिला आहे, ज्यामध्ये विशेषतः अशी तरतूद आहे की स्थावर संपत्ति परिणाम करणारे आणि नोंदणी कायदानुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेले नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज विशिष्ट मदत कायद्याच्या अध्याय-2 अंतर्गत विशिष्ट कामगिरीसाठी खटल्यातील कराराचा पुरावा म्हणून किंवा नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे प्रभावित होण्याची आवश्यकता नसलेल्या कोणत्याही संपार्श्विक व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त केले जाऊ शकते.

4. 1 हे सादर केले जाते की नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1) मध्ये तामीळनाडू कायदा, 2012 द्वारे कलम 17 (1) (जी) समाविष्ट करून सुधारणा करण्यात आली असली तरी, कोणत्याही स्थावर मालमत्तेवर परिणाम करणारा विक्रीचा करार/करार करून, माननीय उच्च न्यायालयाने योग्यरित्या निरीक्षण केले आणि म्हटले आहे . मालमत्तेची नोंदणी करणे

अनिवार्य आहे, कलम 49 मध्ये कोणतीही संबंधित दुरुस्ती नाही, विशेषतः नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 मध्ये तरतूद आहे.

4. 2 पुढे असे सादर केले जाते की तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 चा उद्देश आणि हेतू, विशेषतः कलम 17 (1) (जी) समाविष्ट करणे देखील विचारात घेणे आवश्यक आहे, ज्यावर माननीय उच्च न्यायालयाने आक्षेपार्ह निकाल आणि आदेशात विस्तृतपणे विचार केला आहे. 2012 च्या 'कायदा न. 29 ' कायद्यातील उद्दिष्टे आणि कारणांच्या विवरणपत्राचा अभ्यास केल्यास असे सूचित होते की, प्रामुख्याने स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित कराराची साधने, स्थावर मालमत्तेशी संबंधित पॉवर ऑफ अटॉर्नीची साधने आणि मालकी पत्रे जमा करण्याच्या कराराचा पुरावा देणारी कागदपत्रे, जी नोंदणीयोग्य नव्हती, त्यामुळे सरकारी तिजोरीत नुकसान होत होते, कारण जनता ही कागदपत्रे श्वेतपत्रिका किंवा नामित मूल्य मुद्रांक कागदावर अंमलात आणत होती, या वस्तुस्थितीमुळे तामिळनाडू राज्याने ही दुरुस्ती केली आहे.

4.3 वरील निवेदनांसह आणि नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 च्या तरतुदीवर मोठ्या प्रमाणात अवलंबून असल्याने, सध्याचे अपील फेटाळण्याची विनंती केली जाते.

5. संबंधित पक्षांच्या वतीने हजर झालेल्या विद्वान वकिलाला आम्ही दीर्घकाळ ऐकले आहे.या न्यायालयाच्या विचारार्थ उपस्थित केलेला छोटासा प्रश्न हा तामिळनाडू राज्याला लागू असलेल्या नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1) (जी) चा परिणाम आहे, ज्याद्वारे नोंदणी कायद्याचे कलम 17 (1) (जी) समाविष्ट केले गेले आहे आणि Rs.100 आणि त्याहून अधिक मूल्याच्या स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित कराराची साधने अनिवार्यपणे नोंदणीयोग्य केली गेली आहेत आणि स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित असा अपंजीकृत करार विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील पुराव्यामध्ये प्राप्त केला जाऊ शकतो का?

6. उपरोक्त मुद्द्यांना उत्तरे देताना आणि संबंधित पक्षांच्या वतीने हजर असलेल्या विद्वान वकिलांनी केलेल्या सबमिशनचे कौतुक करताना, नोंदणी कायदा, 1908 चे कलम 17, नोंदणी (तामिळनाडू दुरुस्ती) कायदा, 2012 पूर्वी लागू असलेले आणि कलम 17 दुरुस्ती कायदा, 2012 नंतर, जे खाली नमूद केले आहेत, त्यांचा संदर्भ घेणे आवश्यक आहे.

7. तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 नंतर नोंदणी कायदा, 1908 चे कलम 17 खालीलप्रमाणे आहे:

"17. ज्या कागदपत्रांची नोंदणी करणे अनिवार्य आहे.- (1)

खालील कागदपत्रांची नोंदणी केली जाईल, जर ते ज्या

मालमत्तेशी संबंधित आहेत ती मालमत्ता ज्या जिल्ह्यात आहे आणि जर ती ज्या तारखेला किंवा त्यानंतर अंमलात आणली गेली असेल तर, कायदा क्र. 1864 चा सोळावा, किंवा भारतीय नोंदणी कायदा, 1866, किंवा भारतीय नोंदणी कायदा, 1871, किंवा भारतीय नोंदणी कायदा, 1877, किंवा हा कायदा आला किंवा लागू झाला, म्हणजे:- असे.

(अ) स्थावर मालमत्तेच्या भेटवस्तूची साधने;

(ब) स्थावर मालमत्तेवर किंवा मालमत्तेवर शंभर रुपये किंवा त्याहून अधिक मूल्य असलेला, निहित किंवा आकस्मिक असा कोणताही अधिकार, हक्क किंवा व्याज तयार करणे, घोषित करणे, नियुक्त करणे, मर्यादित करणे किंवा नष्ट करणे, हे सध्या किंवा भविष्यात सूचित करणारी किंवा कार्यान्वित करणारी इतर गैर-वसीयती साधने;

(क) अशा कोणत्याही अधिकाराची, मालकीची किंवा व्याजाची निर्मिती, घोषणा, नियुक्ती, मर्यादा किंवा

विलोपन यामुळे कोणत्याही रकमेची पावती किंवा भरणा
मान्य करणारी गैर-वसीयती कागदपत्रे; आणि

(ड) स्थावर संपत्ति वर्षानुवर्षे पट्टे, किंवा एक वर्षापेक्षा
जास्त कालावधीसाठी, किंवा वार्षिक भाडे राखून ठेवणे;

(ड) जेव्हा असा हुकूम किंवा आदेश किंवा पुरस्कार,
सध्याच्या किंवा भविष्यातील, स्थावर मालमत्तेवर किंवा
मालमत्तेत, शंभर रुपये किंवा त्याहून अधिक मूल्याचा
कोणताही हक्क, मालकी हक्क किंवा व्याज, मग तो निहित
किंवा आकस्मिक असो, निर्माण करणे, घोषित करणे,
नियुक्त करणे, मर्यादित करणे किंवा नष्ट करणे अभिप्रेत
आहे किंवा कार्यरत आहे, तेव्हा न्यायालयाचा कोणताही
हुकूम किंवा आदेश हस्तांतरित करणे किंवा नियुक्त करणे;

परंतु, [राज्य सरकार], [अधिकृत राजपत्रात] प्रकाशित
केलेल्या आदेशाद्वारे, कोणत्याही जिल्ह्यात किंवा
जिल्ह्याच्या भागामध्ये अंमलात आणलेल्या कोणत्याही
भाडेपट्ट्याला, ज्याच्याद्वारे मंजूर केलेल्या अटी पाच
वर्षापेक्षा जास्त नसाव्यात आणि ज्याद्वारे आरक्षित वार्षिक

भाडे पन्नास रुपयांपेक्षा जास्त नसावे, या उपकलमाच्या अंमलबजावणीपासून सूट देऊ शकेल.

[(1 अ) मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 चा 4) च्या कलम 53 अ च्या उद्देशाने कोणतीही स्थावर संपत्ति, विचारार्थ हस्तांतरित करण्याचे करार असलेले दस्तऐवज नोंदणीकृत केले जातील, जर त्यांची अंमलबजावणी त्या दिवशी किंवा त्यानंतर करण्यात आली असेल. नोंदणी आणि इतर संबंधित कायदे (दुरुस्ती) कायदा, 2001 (2001 चा 48) चा प्रारंभ आणि जर अशा दस्तऐवजांची नोंदणी अशा प्रारंभी किंवा त्यानंतर केली गेली नसेल, तर त्यांचा उक्त कलम 53 अ च्या उद्देशांसाठी कोणताही परिणाम होणार नाही.

(i) कोणतेही रचना दस्तऐवज; किंवा

(ii) संयुक्त समभाग कंपनीच्या समभागांशी संबंधित कोणतेही दस्तऐवज, अशा कंपनीच्या मालमत्तांमध्ये स्थावर मालमत्तेचा संपूर्ण किंवा काही भाग असला तरीही; किंवा

(iii) अशा कोणत्याही कंपनीने जारी केलेले कोणतेही कर्जरोखे आणि स्थावर मालमत्तेवर किंवा त्यातील कोणतेही हक्क, हक्क किंवा व्याज निर्माण करणे, घोषित करणे, नियुक्त करणे, मर्यादित करणे किंवा नष्ट करणे, असे कोणतेही कर्जरोखे, जोपर्यंत ते धारकाला नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे दिल्या जाणाऱ्या सुरक्षिततेचा हक्क देते तोपर्यंत वगळता, ज्यामध्ये कंपनीने आपल्या स्थावर संपत्ति संपूर्ण किंवा काही भाग किंवा त्यातील कोणतेही व्याज अशा कर्जरोख्यांच्या धारकांच्या फायद्यासाठी विश्वस्तांकडे गहाण ठेवले आहे, हस्तांतरित केले आहे किंवा अन्यथा हस्तांतरित केले आहे; किंवा

(iv) अशा कोणत्याही कंपनीने जारी केलेल्या कोणत्याही कर्जरोख्यावर कोणतेही समर्थन किंवा हस्तांतरण; किंवा

(v) [उपकलम (1ए) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कागदपत्रांव्यतिरिक्त इतर कोणतेही दस्तऐवज] स्वतः स्थावर संपत्ति किंवा त्यावरील शंभर रुपये किंवा त्याहून अधिक मूल्याचा कोणताही हक्क, हक्क किंवा व्याज निर्माण करत नाही, घोषित करत नाही, नियुक्त करत नाही,

मर्यादित करत नाही किंवा नष्ट करत नाही, तर केवळ दुसरा दस्तऐवज मिळवण्याचा अधिकार निर्माण करत आहे, जो अंमलात आणल्यावर, असा कोणताही अधिकार, हक्क किंवा व्याज निर्माण करेल, घोषित करेल, नियुक्त करेल, मर्यादित करेल किंवा नष्ट करेल; किंवा

(vi) न्यायालयाचा कोणताही हुकूम किंवा आदेश [तडजोडीवर दिलेला असा हुकूम किंवा आदेश वगळता आणि त्यात दाव्याचा किंवा कार्यवाहीचा विषय असलेल्या स्थावर मालमत्तेव्यतिरिक्त इतर स्थावर संपत्ति समावेश आहे]; किंवा

(vii) [सरकारने] स्थावर संपत्ति कोणतेही अनुदान; किंवा

(viii) महसूल अधिकाऱ्याने केलेल्या फाळणीचे कोणतेही साधन; किंवा

(ix) जमीन सुधार कायदा, 1871 किंवा जमीन सुधार कर्ज कायदा, 1883 अंतर्गत मंजूर केलेले कर्ज किंवा संपार्श्विक प्रतिभूतीचे साधन मंजूर करणारा कोणताही आदेश; किंवा

(x) कृषी कर्ज कायदा, 1884 अंतर्गत कर्ज मंजूर करणारा कोणताही आदेश किंवा त्या कायद्यांतर्गत केलेल्या कर्जाची परतफेड सुरक्षित करण्यासाठीचे साधन; किंवा

[(xa) धर्मादाय देणग्या कायदा, 1890 (1890 चा 6) अंतर्गत केलेला कोणताही आदेश, कोणतीही मालमत्ता धर्मादाय देणग्यांच्या खजिनदाराकडे निहित करणे किंवा कोणत्याही मालमत्तेचा असा कोणताही खजिनदार विकणे; किंवा]

(xi) गहाण रकमेच्या संपूर्ण किंवा कोणत्याही भागाची परतफेड मान्य करणाऱ्या गहाण दस्तऐवजावरील कोणतीही मान्यता, आणि गहाण ठेवण्याच्या अंतर्गत देय असलेल्या पैसा परतफेड करण्यासाठीची इतर कोणतीही पावती, जेव्हा ती पावती गहाण ठेवण्याचा हेतू दर्शवत नाही; किंवा

(xii) नागरी किंवा महसूल अधिकाऱ्याने सार्वजनिक लिलावाद्वारे विकलेल्या कोणत्याही मालमत्तेच्या खरेदीदाराला दिलेले विक्री प्रमाणपत्र.[स्पष्टीकरण.स्थावर संपत्ति विक्रीसाठीचा करार प्रवर्तन आणणारा किंवा

अंमलात आणणारा दस्तऐवज, अशा दस्तऐवजात कोणत्याही परतफेडीच्या रकमेचे किंवा खरेदीच्या पैसा संपूर्ण किंवा कोणत्याही भागाचे वाचन आहे या केवळ वस्तुस्थितीमुळे आवश्यक नोंदणी आवश्यक असल्याचे किंवा आवश्यक असल्याचे कधीही मानले जाणार नाही.]

"

8. तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 द्वारे, कलम 17 (1) (जी) समाविष्ट केले गेले आहे आणि कलम 17 (2) चे "स्पष्टीकरण" वगळण्यात आले आहे. तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 द्वारे समाविष्ट केलेले कलम 17 (1) (जी) खालीलप्रमाणे आहे:

17 (1) (जी) शंभर रुपये आणि त्याहून अधिक मूल्याच्या स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित कराराची साधने."

9. अशा प्रकारे, तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 रोजी आणि त्यानंतर, कलम 17 (1) (जी) नुसार, Rs.100 आणि त्याहून अधिक मूल्याच्या स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित कराराचे साधन अनिवार्यपणे नोंदणीकृत करणे आवश्यक आहे. तथापि, असे असूनही आणि कलम 17 च्या उपकलम (2) चे "स्पष्टीकरण" वगळण्यात आले असले तरी, नोंदणी

कायद्याच्या कलम 49 मध्ये कोणतीही संबंधित दुरुस्ती करण्यात आलेली नाही. नोंदणी कायद्याचे कलम 49 खालीलप्रमाणे आहे:

"49. नोंदणी करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या कागदपत्रांची नोंदणी न केल्याचा परिणाम.

- कलम 17 द्वारे [किंवा मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, 1882 (1882 चा 4) च्या कोणत्याही तरतुदीद्वारे] नोंदणी करण्यासाठी आवश्यक असलेले कोणतेही दस्तऐवज -

(अ) त्यात समाविष्ट असलेल्या कोणत्याही स्थावर संपत्ति परिणाम करणे, किंवा

(ब) दत्तक घेण्याचा कोणताही अधिकार प्रदान करणे, किंवा

(क) अशा मालमत्तेवर परिणाम करणाऱ्या किंवा असे अधिकार प्रदान करणाऱ्या कोणत्याही व्यवहाराचा पुरावा म्हणून तो प्राप्त केला जाईल, जोपर्यंत तो नोंदवला गेलेला नसेल:

[परंतु स्थावर संपत्ति परिणाम करणारे आणि या कायद्याने किंवा मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, 1882 (1882 चा 4)

द्वारे नोंदणी करणे आवश्यक असलेले नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज, विशिष्ट मदत कायदा, 1877 (1877 चा 3) च्या दुसऱ्या प्रकरणांतर्गत विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील कराराचा पुरावा म्हणून किंवा नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे लागू करणे आवश्यक नसलेल्या कोणत्याही संपार्श्विक व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त केले जाऊ शकते.] "

10. अशा प्रकारे, कलम 49 च्या तरतुदीनुसार, स्थावर संपत्ति परिणाम करणारे आणि नोंदणी कायदानुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेले नोंदणीकृत नसलेले दस्तऐवज, विशिष्ट मदत कायदा, 1877 च्या अध्याय-2 अंतर्गत विशिष्ट कामगिरीसाठी खटल्यातील कराराचा पुरावा म्हणून किंवा नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे लागू करणे आवश्यक नसलेल्या कोणत्याही तारण व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त केले जाऊ शकते.

11. या टप्प्यावर, तामिळनाडू दुरुस्ती कायदा, 2012 च्या उद्दिष्टांचे आणि कारणांचे प्राथमिक विधान देखील संदर्भित करणे आणि त्यावर विचार करणे आवश्यक आहे. उद्दिष्टे आणि कारणांचे प्राथमिक विधान असे सूचित करते की सरकारी तिजोरीत होणारे नुकसान लक्षात घेऊन तामिळनाडू राज्याने दुरुस्ती केली आहे कारण जनता स्थावर संपत्ति इत्यादींच्या

विक्रीशी संबंधित कागदपत्रे पांढरा कागद किंवा नामित मूल्य मुद्रांक कागदावर अंमलात आणत होती.

12. या टप्प्यावर, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की कलम 49 ची तरतूद 1929 च्या कायदा 21 द्वारे समाविष्ट करण्यात आली आणि त्यानंतर, कलम 17 (1अ) 2001 च्या कायदा क्रमांक 48 द्वारे 24.09.2001 पासून प्रभावीपणे समाविष्ट करण्यात आले, ज्याद्वारे अ हस्तांतरणासाठी करार असलेले दस्तऐवज किंवा मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम 53 च्या उद्देशाने कोणत्याही स्थावर संपत्ति नोंदणी करणे अनिवार्य केले गेले आहे, जर ती 2001 रोजी किंवा त्यानंतर अंमलात आणली गेली असेल आणि जर अशी कागदपत्रे अशा प्रारंभाच्या दिवशी किंवा नंतर नोंदवली गेली नसतील, तर उक्त कलम 53 अ च्या उद्देशांसाठी त्याचा कोणताही परिणाम होणार नाही. त्यामुळे, कलम 49 च्या तरतुदीला अपवाद नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1 ए) अंतर्गत देण्यात आला आहे. अन्यथा, कलम 17 (1 ए) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कागदपत्रांव्यतिरिक्त इतर कागदपत्रांच्या संदर्भात कलम 49 ची तरतूद लागू होईल.

13. अशा परिस्थितीत, नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 च्या तरतुदीनुसार, स्थावर संपत्ति परिणाम करणारे आणि नोंदणी कायदा किंवा मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यानुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेले नोंदणीकृत

नसलेले दस्तऐवज, विशिष्ट मदत कायदा, 1877 च्या अध्याय-2 अंतर्गत विशिष्ट कामगिरीसाठी खटल्यातील कराराचा पुरावा म्हणून किंवा नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे लागू करणे आवश्यक नसलेल्या कोणत्याही संपार्श्विक व्यवहाराचा पुरावा म्हणून प्राप्त केले जाऊ शकते, तथापि, नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1 अ) च्या अधीन आहे. नोंदणी कायद्याच्या कलम 17 (1 अ) नुसार संबंधित दस्तऐवज/विक्रीचा करार दस्तऐवजाच्या श्रेणीत येईल, असे कोणत्याही पक्षाच्या वतीने होत नाही. त्यामुळे, खटल्याची तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता, उच्च न्यायालयाने नोंदणी कायद्याच्या कलम 49 च्या तरतुदीवर अवलंबून राहून योग्यरित्या निरीक्षण नोंदवले आहे आणि असे म्हटले आहे की, संबंधित अपंजीकृत दस्तऐवज, म्हणजे विक्रीसाठीचा अपंजीकृत करार, विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यातील पुराव्यामध्ये स्वीकारार्ह असेल आणि परंतुच कलम 49 च्या पहिल्या भागाला अपवाद आहे.

14. वरील बाबी लक्षात घेऊन आणि वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, सध्याचे अपील अयशस्वी होते आणि ते फेटाळले जाणे योग्य आहे.त्यानुसार तो फेटाळला जातो.खर्चाबाबत कोणताही आदेश केला जाणार नाही.

दिव्या पांडे

याचिका फेटाळण्यात आली.

(सहाय्यक: अभिषेक अग्रिहोत्री आणि रूपांशी विरंग, एल. सी. आर. ए.)

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.