రాచ్‌పాల్ మహరాజ్

[వర్సెస్]

1950

మే 5

భగవాన్‌దాస్ దారుక మరియు ఇతరులు

[గౌరవ న్యాయమూర్తులు శ్రీ హరిలాల్ కనియా సి.జే పతంజలి శాస్త్రి మరియు దాస్]

చట్టం:

ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ (1908 వ సంవ త్సరపు 16 వ చట్టం), నిబంధన సె. 17-- ఆస్తి బదిలీ చట్టం (1882 సంవశ్చరపు 4 వ), నిబంధన సె . 58 (ఎఫ్)-- తాకీదు పట్టిక[మెమోరాండమ్] ద్వారా ఆస్తి దస్తావేజులు జమ చేయుట [టైటిల్ డీడ్‌ల డిపాజిట్]--ఏ సందర్భంలో తప్పనిసరిగా నమోదు[రిజిస్ట్రేషన్] చేయాలి.

ముఖ్య గమనిక:

1908 భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం లోని సెక్షన్ 17 ప్రకారం తాకీదు పట్టిక [మెమోరాండమ్]ద్వారా ఆస్తిపై హక్కు కలిపిస్తూ దస్తావేజులు జమ చేసినపుడు [టైటిల్ డీడ్‌ల డిపాజిట్] ఇరు పక్షాలు వారి ఒడంబడికను దస్తావేజు చేసుకున్నపుడు అట్టి దస్తావేజు తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయాలా అనే అంశం ఆదారపడుతుంది. అటులైనచో రిజిస్ట్రేషన్ తప్పనిసరి. మరోవయిపు సదరు ఒప్పంద నిర్మాణం మరియు చుట్టుఉన్న పరిస్థితులు పార్టీలు అలా చేయడానికి ఉద్దేశించలేదని నిర్ధారణకు దారితీస్తేనూ,అందుకు సంబందించి ని ర్దిస్టమైన ఏర్పాటు లేనట్లయితే , తనఖాని సృష్టించే ఒప్పందం చట్టం యొక్క పరిణామాల ద్వారా కలిగి కేవలం సాక్ష్యంగా ఉండటం వలన రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం లేదు. ఇది నిర్ణయించుటలో సమయం నిర్ణయాత్మకమైనది కాదు.

ప్రతివాదులతో అప్పీలుదారు లావాదేవీలకు సంబంధించిన ఖాతాలు ఒక నిర్దిష్ట తేదీలో తీసుకోబడినప్పుడు మరియు అప్పీలుదారు ప్రతివాదులకు నిర్దిష్ట టైటిల్ డీడ్‌లను హామీ గా ఇచ్చినప్పుడు , అప్పుడు చెల్లించవలసిన మొత్తాలకు కాబోయే బాకీలకు హామీగా ఉంచబడినపుడు ; మరియు అదే రోజున అప్పీలుదారు ప్రతివాదులను ఉద్దేశించి ఒక లేఖ రూపంలో ప్రతివాదులకు మెమోరాండం ఇస్తూ : " వ్యాపార లావాదేవీల కారణంగా మా నుండి ఇప్పటికే మీకు చెల్లించాల్సిన డబ్బును మీకు మరియు మాకు మధ్య అటువంటి లావాదేవీల కారణంగా ఇకపై చెల్లించాల్సిన తిరిగి చెల్లించడానికి మేము మీ వద్ద అట్టి దానిని రికార్డ్ చేయడానికి -------- నగరి లో గల మా ఆస్తులకు సంబంధించిన క్రింది టైటిల్

డీడ్‌లను జమ చేస్తూ , చెల్లించాల్సిన అన్ని బాకీలకు వడ్డీ కీ హామీ పరచడానికి ఆస్తులు పత్రాన్ని అమలు చేయడం ద్వారా పార్టీలు ఛార్జీని సృష్టించాలనే భావం లేదని ----".

తేల్చినది [హెల్డ్] ఇరు పక్షాలు ఇప్పటికే ముగించబడిన లావాదేవీలని రికార్డ్ చేయడానికి మరియు హక్కులు మరియు బాధ్యతలు ఇప్పటికే సృష్టించబడినందున మరియు ఇరు పక్షాలకు చార్జి కల్పించాలనే ఉద్దేశ్యం లేనందున సదరు పత్రానికి రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం లేదని పేర్కొంది.

ఓబ్లా సుందరాచారియర్ వర్సెస్ నారాయణ అయ్యర్ (53 ఇండియన్ అప్పీల్స్ [I. A] 68) మరియు హరి శంకర్ పాల్ వర్సెస్ కేదార్ నాథ్ సాహా (66 ఇండియన్ అప్పీల్స్ [I.A] 184) ప్రస్తావించారు.

అప్పీల్ (సివిల్ అప్పీల్ నం. , 1949 యొక్క LXVII) 1944 మార్చి 11, 1947 నాటి FA నెం. 218 లో పాట్నాలోని హైకోర్టు ఆఫ్ జ్యుడికేచర్ యొక్క తీర్పు మరియు డిక్రీ నుండి వెలువడినది. వాస్తవాలు ఈ తీర్పులో గోచరించును.

అప్పీలుదారు కోసం శివ ప్రసాద్ సిన్హా (శ్రీ కిషన్, అతనితో).

1వ ప్రతివాది కోసం బీకే శరణ్. 2 నుండి 13 వరకు ప్రతివాదులు హాజరు కాలేదు.

1950. మే 5.న ఈ కోర్టు తీర్పు గౌరవ న్యాయమూర్తి పతంజలి శాస్త్రి జె.ద్వారా వెలువడించినది—23 అక్టోబర్ 1936 న కలకత్తా లో ఈ అప్పీలు ప్రతివాది ద్వారా అపీలుదారునికి వ్యతిరేకంగా అతని మరియు అతని వుమ్మడి కుటుంబములో సభ్యులు ద్వారా తనఖా పెట్టిన ఆస్తి పత్రాలును(టైటిల్ డీడ్) జమ చేయుటకు వేసిన దావా మీద వెలువడిన అపీలు.

అప్పీల్ యందు నిర్ణయించవలసిన సంక్షిప్త అంశం ఏమిటనగా , అప్పీలుదారు 23 అక్టోబర్ , 1936న సంతకం చేసి అంద చేసిన (మెమోరాండం) మరియు సెక్షన్17 భారత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 ప్రకారము ఇచ్చట సాక్ష్యంగా పరిగిణింపబడిన తనఖా పత్రాన్ని తప్పని సరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయవలసివున్నది కానీ రిజిస్ట్రేషన్ చేయనందున తనఖాని రుజువు చేయడానికి సాక్ష్యంగా అనుమతించబడదు అని ప్రతివాది వాదన. దావాను విచారించిన దర్భంగా సబార్డినేట్ న్యాయమూర్తి మరియు ఆ తీర్పు పై అప్పీల్ విన్న పాట్నా ఉన్నత న్యాయస్థానం , సదరు దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం లేదని మరియు సాక్ష్యం ఆమోదయోగ్యంగా ఉందని మరియు తదనుగుణంగా దావాను డిక్రీ చేశారు.

మన ముందు ఉన్న ప్రశ్న , (మెమోరాండం) యొక్క సరైన నిర్మాణం మరియు ప్రతివాదులకు అది అంద (డెలివరీ) చేయబడిన పరిస్థితులపై మారుతుంది. దిగువ కోర్టులు ఆమోదించిన ప్రతివాదుల సాక్షుల సాక్ష్యం ప్రకారం , అప్పీలుదారు లావాదేవీలకు సంబంధించిన ఖాతాలను 23 అక్టోబర్, 1936న

పరిశీలించారు మరియు ప్రతివాదులు కోరినట్లుగా హెచ్చు మొత్తములో బాకీ కనుగొనబడింది. అప్పుడు అప్పీలుదారు తన కుటుంబానికి చెందిన స్థిరాస్తులకు సంబంధించిన దస్తావేజులు(టైటిల్ డీడ్) లను , అప్పటికి చెల్లించాల్సిన మొత్తాలకు హామీ (సెక్యూరిటీ) ఉంచడం కోసం మరియు తదుపరి లావాదేవీలపై చెల్లించాల్సిన అవసరం కోసం కొన్ని పత్రాలను తీసుకువచ్చి ఇచ్చాడు. మెమోరాండం యొక్క ముసాయిదా తయారు చేయబడింది , దానిని అప్పీలుదారు తన లాయర్‌కు చూపించడానికి తన వెంట తీసుకెళ్లాడు మరియు అతను మధ్యాహ్నం తిరిగి వచ్చి సంతకం చేసి ప్రతివాదులకు అందజేశాడు. ఇది అంతయు కలకత్తాలో జరిగింది. తాఖీదు పత్రం (మెమోరాండం) ప్రతివాదుల సంస్థకు పంపబడిన లేఖ రూపంలో ఉంది మరియు ఈ క్రింది నిబంధనలలో ఉంది:

"మేము మీకు వ్యాపార లావాదేవీలలో ఇప్పటికే ఇయ్య తేలిన సొమ్ముకు మరియు ఇక పై నుండి ఉభయుల జరుపుకొనే లావాదేవీల పై వచ్చు బాకీలకు మేము ఈ రోజున మాకు సమస్తిపూర్ లో ఉన్న ఆస్తులు మీకు సమానమైన తనఖ (ఈక్విటబల్ మార్టిగెజు) పెట్టు ఉద్దేశం తో ఈ రోజు కలకత్తలోని 7 శంభు మలిఖ్ లైన్ లో మీ సంస్థ లావాదేవీలు నిర్వహించే కార్యాలయము లోజమ చేస్తూ సదరు ఆస్తులు మీకు మేము వడ్డీ తో సహా ఇవ్వ దేలిన సొమ్ముకు , మేము ఈ విషయములను వ్రాతపూర్వక ం చేయుటకు (రికొర్డు) హామీగ ఉండటకు ఈ లావాదేవీలు .....

దస్తావేజులు (టైటిల్ డీడ్) జమచేసి(డిపాజిట్) తనఖా అనేది ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 58 (ఎఫ్) ద్వారా గుర్తించబడిన తనఖా యొక్క ఒక పద్దతి , దీని ద్వారా నిర్దిష్ట పట్టణాలలో (కలకత్తాతో సహా) ఒక వ్యక్తి "తన రుణదాతకు లేదా అతని ప్రతినిధి(ఏజెంట్)కి తన స్థిరాస్తికి సంభంధిచిన దస్తావేజు పత్రములు హామీ ఉద్దేశముతోఅందచేయ వచ్చును. స్థిరాస్తిపై భద్రతను సృష్టించే ఉద్దేశంతో దానికి సంబంధించిన హక్కు పత్రాలు." అంటే, రుణగ్రహీత సెక్యూరిటీని సృష్టించాలనే ఉద్దేశ్యంతో రుణదాతతో తన ఆస్తి యొక్క టైటిల్ డీడ్‌లను డిపాజిట్ చేసినప్పుడు , చట్టం తనఖాని సృష్టించడానికి ఉభయుల మధ్య ఒప్పందాన్ని సూచిస్తుంది మరియు సెక్షన్ 59 ప్రకారం ఇతర తనఖా పద్ధతి లో ఉన్నట్లు రిజిస్టర్డ్ తనఖా అవసరం లేదు . కానీ ఉభయ పార్టీలు ఒప్పందాన్ని వ్రాసుకోవాలని ఎంచుకుంటే , వారి (ఎక్స్‌ప్రెస్)వ్యక్తమైన ఒడంబడిక ద్వారా చిక్కులు మినహాయించబడతాయి మరియు పత్రం దాని నిబంధనలకు ఏకైక సాక్ష్యంగా ఉంటుంది. అటువంటి సందర్భంలో డిపాజిట్ మరియు పత్రం రెండూ లావాదేవీ యొక్క సమగ్ర భాగాలను ఏర్పరుస్తాయి మరియు తనఖా యొక్క సృష్టిలో ముఖ్యమైన అంశాలు. డిపాజిట్ మాత్రమే ఛార్జిని సృష్టించడానికి ఉద్దేశించినది కాదు మరియు భద్రతకు సంబంధించి బేరసారాన్ని రూపొందించే పత్రం కూడా అవసరం మరియు డిపాజిట్‌తో కలిపి ఛార్జి ని సృష్టించడానికి నిర్వహించబడుతుంది, దీనికి భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం 1908 లోని సెక్షన్ 17 కింద

రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం , స్థిరాస్తిపై ఆసక్తిని సృష్టించే నాన్–టెస్టమెంటరీ సాధనంగా , అటువంటి ఆస్తి విలువ వంద రూపాయలు మరియు అంతకంటే ఎక్కువ. సమయ కారకం నిర్ణయాత్మకమైనది కాదు. ఓబ్లా సుందరాచారియర్ వర్సెస్ నారాయణ అయ్యర్ (1) లో ఉన్నట్లుగా, రిజిస్ట్రేషన్ లేకుండా టైటిల్ డీడ్‌లతో పాటుగా రుణదాతకు పత్రాన్ని అందజేయవచ్చు మరియు ఇంకా నమోదు చేయలేకపోవచ్చు లేదా, ఇది తర్వాత తేదీలో అంద చేయబడవచ్చు అయినప్పటికీ , హరి శంకర్ పాల్ v. కేదార్ నాథ్ సాహా (2) కేసు వలె నమోదు చేసుకోవచ్చు. కీలకమైన ప్రశ్న ఏమిటంటే: టైటిల్ డీడ్‌ల డిపాజిట్‌కు సంబంధించి పార్టీలు తమ బేరసారాన్ని డాక్యుమెంట్ రూపంలో పెట్టాలని భావిస్తున్నారా ? అలా అయితే , పత్రానికి రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం. మరోవైపు , దాని సరైన నిర్మాణం మరియు చుట్టుపక్కల పరిస్థితులు , పార్టీలు అలా చేయకూడదనే నిర్ణయానికి దారితీస్తే , నిర్దుష్టమైన [ఎక్స్‌ప్రెస్] బేరం లేనందున , తనఖాని సృష్టించే ఒప్పందం చట్టం యొక్క అన్వయం [సూచన] ద్వారా పుడుతుంది , మరియు అవసరమైన ఉద్దేశ్యంతో జమ చేయండి మరియు పత్రం, కేవలం సాక్ష్యం కావడానికి రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం లేదు.

ఈ అంశం పై అనేక తీర్పులు [నిర్ణయాలు] ఉన్నాయి , వాటిలో కొన్ని సులభంగా రాజీపడలేనివి , ఈ ప్రశ్న నిర్దిష్ట సందర్భంలో సంబంధిత పత్రానికి సంబంధించి ప్రత్యేక కేసులలో పరిగణించబడుతుంది. ప్రీవీ కౌన్సిల్ యొక్క రెండు తాజా తీర్పులు [సూచన] చేసినందున , వాటిని సమీక్షించడం అనవసరం , రేఖకు ఇరువైపులా ఉన్న కేసులను సముచితంగా వివరీకరిస్తుంది. ఓబ్లా సుందరాచారియర్ v. నారాయణ అయ్యర్‌లో (1) హామీగా(సెక్యూరిటీగా) జమ చేసిన కొన్ని ఆస్తుల దస్తావేజులు (టైటిల్ డీడ్)లతో పాటు సంతకం చేసిన (మెమోరాండం) తనఖాదారుకి జమ(డెలివరీ) చేయబడింది. (మెమోరాండమ్)ఇటుల పేర్కొన్నది "మన ఒప్పందం ప్రకారం వ్యక్తిగతంగా , నేను క్రింద పేర్కొన్న పత్రాలను హామీగా మీకు అందజేశాను ," మరియు అందచేసిన (డిపోసిట్ చేసిన) దస్తావేజీల(టైటిల్డీడ్) జాబితా త యారు చేసాను. ఈ (మెమోరాండం) కేవలం దస్తావేజుల వివరాల నమోదు(రికార్డు)చేయుటకు మాత్రమే కాని రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం లేదు అని నిర్ధారించబడింది. వర్తింపబడిన ప్రమాణాలు: "అటువంటి మెమోరాండం దాని ముఖంపై అటువంటి నిబంధనలను కలిగి ఉంటే తప్ప , సెక్షన్ (రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 17) పరిధిలో ఉండకూడదు. మరియు అటువంటి సమయంలో మరియు ప్రదేశంలో మరియు అటువంటి పరిస్థితులలో సంతకం చేసి డెలివరీ చేయబడి , డిపాజిట్‌కు సంబంధించినంతవరకు , ఇది పార్టీల మధ్య ఒప్పందాన్ని ఏర్పరుస్తుంది అనే నిర్ధారణకు చట్టబద్ధంగా దారి తీస్తుంది." హరి శంకర్ పాల్ v. కేదార్ నాథ్ సాహాలో (1) బాకీలలో [అడ్వాన్స్] కొంత భాగాన్ని ఏర్పాటు చేసినప్పుడు దస్తావేజులు (టైటిల్ డీడ్‌లు) తాఖీదుపత్రం (మెమోరాండం) ద్వారా జమ (డిపాజిట్) చేయబడ్డాయి. కొన్ని రోజుల తర్వాత మరి కొంత మొత్తం ఇచ్చినపుడు మునుపటి (మెమోరాండమను) మార్చి మరొక పత్రం (మెమోరాండం) అంద చేయబడింది మరియు ఇది అధికారిక

పత్రం లావాదేవీ యొక్క ముఖ్యమైన నిబంధనలు "ఇందుచే అంగీకరించబడ్డాయి" మరియు "దీని ద్వారా భద్రపరచబడిన" డబ్బును సూచిస్తాయి. ఇది తనఖాపై నిర్దిష్టపు [ఎక్స్‌ప్రెస్] అమ్మకపు అధికారాన్ని కూడా అందించింది. లార్డ్ మాక్‌మిలన్ , బోర్డ్ యొక్క మునుపటి నిర్ణయాలను సమీక్షించిన తర్వాత , పత్రానికి రిజిస్ట్రేషన్ అవసరమని భావిస్తూ, "ఇక్కడ, టైటిల్ డీడ్‌ల డిపాజిట్ ద్వారా తనఖాని సృష్టిస్తామని చెప్పుకునే పార్టీలు సమకాలీనంగా ఒప్పందాన్ని వ్రాతపూర్వకంగా కుదుర్చుకుంటాయి , ఇది లావాదేవీలో అంతర్భాగంగా చేయబడింది మరియు ఇది ఒక అమలుజరిగే [ఆపరేటివ్] సాధనం మరియు కేవలం సాక్ష్యనికేకాదు అని ఏర్పాటు చేసుకున్నందున , అటువంటి పత్రం తప్పనిసరిగా, చట్టం ప్రకారం, నమోదు చేయబడాలి" అని గమనించినారు.

ఇప్పుడు మన ముందున్న మెమోరాండం వైపుకు వెళితే , పార్టీలు అభియోగాలను సృష్టించాలని భావించడం లేదని దాని ముఖం మీద స్పష్టమవుతుంది. పత్రం కేవలం ముగించబడిన లావాదేవీని రికార్డ్ చేయడానికి మాత్రమే ఉద్దేశించబడింది మరియు దాని కింద హక్కులు మరియు బాధ్యతలు మౌఖికంగా అంగీకరించబడ్డాయి. అప్పీలుదారు ఆస్తుల టైటిల్ పత్రాలు తాము అడ్వాన్స్ చేసిన సొమ్ముకు సెక్యూరిటీగా తమ వద్ద జమ చేసినట్లు చూపించి , ఇతర ప్రయోజనాల కోసం ఆ పత్రాలు తమ వద్దే మిగిలిపోయాయనే వాదనను తప్పించేందుకు ప్రతివాదులు దీనిని తీసుకున్నారనడంలో సందేహం లేదు. అప్పీలుదారు తన వ్రాతపూర్వక జవాబు లో [రిటెన్ స్టేటుమెంట్] వాదాన లేవనెత్తి , సందేహాస్పదమైన మెమోరాండం యొక్క నమోదు కాని ప్రయోజనాన్ని పొందారు. కానీ అది బేరాన్ని వ్రాతపూర్వకంగా చేసి, పార్టీల హక్కులు మరియు బాధ్యతల ఆధారంగా పత్రాన్ని రూపొందించడానికి ఉద్దేశించినది కాదు. హైకోర్టు అభిప్రాయాన్నే మేము ఏకాభవించి టైటిల్ డీడ్‌లతో పాటు అప్పీలుదారు అందించిన మెమోరాండం జమ చేయబడింది కనుక రిజిస్ట్రేషన్ అవసరం లేదు మరియు ఛార్జ్ యొక్క సృష్టిని నిరూపించడానికి సాక్ష్యంగా సరిగ్గా అంగీకరించబడింది అని భావిస్తున్నాము.

అప్పీల్ విఫలమైంది మరియు ఖర్చులతో కొట్టివేయబడింది.

అప్పీలుదారు ఏజెంట్: తారాచంద్ బ్రిజ్మోహన్‌లాల్.

ప్రతివాది నం.1 కోసం ఏజెంట్: యెస్ పి వర్మ.

(1) 58 ఐ.ఏ. 68
(2) 66 ఐ.ఏ 184