

సతీష్ కుమార్

వర్యెస్.

జరీఫ్ అహ్మద్ మరియు ఇతరులు

ఫిబ్రవరి 20, 1997

[కె. రామస్వామి మరియు ఎస్. సగీర్ అహ్మద్ , న్యాయమూర్తులు .]

అద్దె మరియు తొలగింపు:

ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టం , 1882/రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం , 1908/స్టాంప్ చట్టం , 1899:

సెక్షన్లు 3 మరియు 53-ఎ/సెక్షన్లు 17(1)(డి)/2(14) - లీజు దస్తావేజు - 11 నెలల పాటు స్థిరాస్తుల రిజిస్ట్రార్ కాని లీజు - అందులో ఉన్న స్థిరాస్తుల ప్రభావాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి లేదా అటువంటి ఆస్తికి సంబంధించి ఏదైనా లావాదేవీని సాక్ష్యంగా స్వీకరించడానికి సాక్ష్యంలో అనుమతించబడుతుంది - ట్రయల్ కోర్టు జారీ చేసిన అద్దెదారుని తొలగింపు డిక్రీ పునరుద్ధరించబడింది.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నం. 383/1984.

సి.ఆర్. 3613/1978 లో అలహాబాద్ హైకోర్టు ఇచ్చిన 21.10.82/9.8.83 నాటి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుంచి.

ఆర్. పి. సింగ్ కొరకు మనోజ్ గోయల్ , అప్పీలుదారు తరపున.

షకీల్ అహ్మద్ సయ్యద్ , ప్రతివాదుల తరపున.

కోర్టు ఈ క్రింది ఉత్తర్వులను వెలువరించింది:

సివిల్ రివిజన్ నం. 3613/78 లో అలహాబాద్ హైకోర్టు 1982 అక్టోబర్ 2 మరియు 1983 ఆగస్టు 9 తేదీల్లో ఇచ్చిన తీర్పును నుండి ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్ దాఖలైంది.

అప్పీలుదారు-భూస్వామి 1969 ఆగస్టు 30న ప్రతివాది-అద్దెదారుతో 11 నెలల కాలానికి నెలకు రూ. 220/- చొప్పున అద్దెకు లీజు ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారన్నది అంగీకరించబడిన స్థానం. బకాయిల కోసం డిమాండ్ మరియు చెల్లించనందుకు అద్దెదారీ రద్దు నోటీసును ప్రతివాదికి 1972 ఏప్రిల్ 8న అందజేశారు. ఆ తర్వాత ప్రతివాదిని తొలగించాలని అప్పీలుదారు చిన్న వ్యాజ్యల కోర్టులో దావా వేశారు. ట్రయల్ కోర్టు ఈ వ్యాజ్యాన్ని 1977 మే 19న డిక్రీ చేసింది. దీంతో అద్దెదారులు హైకోర్టులో పునఃపరిశీలన పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. డివిజన్ బెంచ్ నిర్ణయం కోసం ఈ కింది రెండు ప్రశ్నలను గౌరవ సింగిల్ జడ్జి రిఫర్ చేశారు:

“1. ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టంలోని సెక్షన్ 107 ప్రకారం ఏదైనా లీజు దస్తావేజుని రిజిస్టర్ చేయాల్సిన అవసరం ఉందా , భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం లోని సెక్షన్ 49 లోని నిబంధనకు లోబడి పూచీకత్తు కోసం వాడుకోవచ్చా ?

2. తక్షణ కేసులో , ఇంటి యజమాని మరియు అద్దెదారు మధ్య సంబంధం , అద్దె రేటు మరియు అసలు లీజు మంజూరు చేసిన కాలాన్ని భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 ప్రకారం పూచీకత్తుగా పరిగణించవచ్చా ?”

డివిజన్ బెంచ్ రిఫరెన్స్ కు సమాధానం ఇచ్చి , లీజు దస్తావేజు సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యం కాదని , దానిని పరిశీలించలేమని , అద్దెదారీ రుజువుగా మౌఖిక సాక్ష్యం కూడా ఆమోదయోగ్యం కాదని పేర్కొంది. రిఫరెన్స్ కు సమాధానం తరువాత , గౌరవ సింగిల్ జడ్జి , రిఫరెన్స్ ఉత్తర్వును అనుసరించి , పునఃపరిశీలనను అనుమతించారు మరియు తొలగింపు డిక్రీని రద్దు చేశారు. అందువల్ల , ప్రత్యేక అనుమతి ద్వారా ఈ అప్పీల్.

పరిశీలన కోసం తలెత్తే ఏకైక ప్రశ్న ఏమిటంటే: రిజిస్టర్ కాని లీజు దస్తావేజు సాక్ష్యంగా ఆమోదయోగ్యమేనా ? రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 17(1)(డి) ఈ విధంగా పేర్కొంది:

“(1) ఈ క్రింది పత్రం రిజిస్టర్ చేయబడాలి , దానికి సంబంధించిన ఆస్తి ఏ జిల్లాలో ఉందో ఆ జిల్లాలో ఉన్నట్లయితే , మరియు అది చట్టం నం. XVI ఆఫ్ 1864, లేదా భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం , 1866, లేదా భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం , 1871, లేదా భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం , 1877, లేదా భారతీయ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం , 1908

అమలులోకి వచ్చిన లేదా వచ్చే తేదీ నాడు లేదా ఆ తరువాత అమలు చేయబడి ఉండవచ్చు , అంటే -

(బి) స్థిరాస్తులను సంవత్సరానికి లేదా ఒక సంవత్సరానికి మించిన ఏదైనా కాలానికి అద్దెదారీకి ఇవ్వడం లేదా వార్షిక అద్దెను కేటాయించడం.

ఇండియన్ స్టాంప్ చట్టం , 1899లోని సెక్షన్ 2(14)లో "ఇన్స్ట్రుమెంట్" నిర్వచించబడింది , ఇన్స్ట్రుమెంట్ అనేది ఏదైనా హక్కు లేదా బాధ్యత , లేదా సృష్టించడానికి , బదిలీ చేయడానికి , పరిమితం చేయడానికి , పొడిగించడానికి లేదా రికార్డ్ చేయడానికి ఉద్దేశించిన ప్రతి పత్రాన్ని కలిగి ఉంటుంది.

ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టం , 1982 (సంక్షిప్తంగా 'టిపి చట్టం ') లోని సెక్షన్ 3 కూడా "ఇన్స్ట్రుమెంట్" అంటే వీలునామా ద్వారా ఇవ్వబడని ఇన్స్ట్రుమెంట్ అని నిర్వచించింది. టీపీ చట్టంలోని సెక్షన్ 107 ప్రకారం లీజు ఎలా ఇవ్వాలో నియంత్రిస్తుంది. అందులోని మొదటి భాగంలో స్థిరాస్తులను సంవత్సరానికి లేదా ఒక సంవత్సరానికి మించిన ఏదైనా కాలానికి లీజుకు ఇవ్వడం లేదా వార్షిక అద్దెను రిజిస్టర్ చేయడం రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్ట్రుమెంట్ గా మాత్రమే చేయవచ్చని అందిస్తుంది. దాని రెండవ భాగం మొదటి భాగానికి మినహాయింపు ఇస్తుంది మరియు స్థిరాస్తుల యొక్క ఇతర లీజులను రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్ట్రుమెంట్ ద్వారా లేదా స్వాధీనం పంపిణీతో పాటు మౌఖిక ఒప్పందం ద్వారా చేయవచ్చు.

అందువల్ల , తలెత్తే ప్రశ్న ఏమిటంటే: నెల నుండి నెలకు లేదా 11 నెలల పాటు స్థిరాస్తుల లీజు తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్డ్ చేయదగిన పత్రమా , దాని ద్వారా స్టాంప్ చట్టంలోని సెక్షన్ 2 (14) ప్రకారం నిర్వచించబడిన వ్రాతపూర్వక ఇన్స్ట్రుమెంట్ గా పరిమితం చేయబడిందా ? సెక్షన్ 107 యొక్క మొదటి భాగాన్ని , రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 17(1) (డి) యొక్క ఉమ్మడి పఠనం , ఇంతకు ముందు సంగ్రహించినట్లుగా , స్థిరాస్తులను సంవత్సరానికి లీజుకు ఇవ్వడం , లేదా ఒక సంవత్సరానికి మించిన ఏదైనా కాలానికి లేదా వార్షిక అద్దెను రిజిస్టర్ చేయడం అనేది రిజిస్టర్డ్ ఇన్స్ట్రుమెంట్ ద్వారా మాత్రమే చేయబడాలని మరియు అన్ని ఇతర ఇన్స్ట్రుమెంట్స్ , వ్రాతపూర్వకంగా మరియు స్వాధీనం కింద పంపిణీ చేయబడినప్పటికీ , తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్డ్ చేయదగిన ఇన్స్ట్రుమెంట్ లు కాదని సూచిస్తుంది.

రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 కొన్ని రకాల పత్రాలను సాక్ష్యంగా స్వీకరించడాన్ని నిషేధిస్తుంది. అది ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

“సెక్షన్ 17 ద్వారా లేదా ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టం , 1882లోని ఏదైనా నిబంధన ద్వారా రిజిస్టర్ చేయవలసిన పత్రం ఏదీ-

(ఎ) అందులో ఉన్న ఏదైనా స్థిరాస్తిని ప్రభావితం చేస్తుంది , లేదా

(సి) అటువంటి ఆస్తిని ప్రభావితం చేసే లేదా అటువంటి అధికారాన్ని ప్రదానం చేసే ఏదైనా లావాదేవీకి సాక్ష్యంగా స్వీకరించబడాలి ;

అది రిజిస్టర్ చేయబడి ఉంటే తప్ప:”

ఈ కేసులో వాస్తవాలకు ఈ మినహాయింపు నిబంధన వర్తించదు మరియు అందువల్ల , అందులో పేర్కొన్న మూడు పరిస్థితులతో కూడిన పత్రాలని స్వీకరించడానికి మినహాయింపులను పరిశీలించాల్సిన అవసరం లేదు , అనగా , నిర్దిష్ట నిర్వారన చట్టం కింద నిర్దిష్ట నిర్వారనను అమలు చేయడానికి ఉపయోగించే లేదా ట్రాన్స్ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ చట్టంలోని సెక్షన్ 53-ఎ కింద ఒప్పందం యొక్క పాక్షిక నిర్వారనకు సాక్ష్యంగా ఉపయోగించే లేదా పూచీకత్తు లావాదేవీలకు సాక్ష్యంగా ఉపయోగించే రిజిస్టర్ చేయని పత్రం. అన్ని నిబంధనల యొక్క ఉమ్మడి ప్రభావం ఏమిటంటే , రిజిస్టర్ చేయని లీజు దస్తావేజు నెల నుండి నెలలకు , 11 నెలలకు మించని కాలానికి , వ్రాతపూర్వకంగా పరిమితం మరియు స్వాధీనం కింద పంపిణీ చేయబడినప్పటికీ , తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్ చేయదగిన ఇన్స్ట్రుమెంట్ కాదు మరియు , అందువల్ల , రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 49 లో ఉన్న నిషేధం వర్తించదు. అందువల్ల , అందులో ఉన్న స్థిరాస్తుల ప్రభావాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి లేదా అటువంటి ఆస్తికి సంబంధించి ఏదైనా లావాదేవీకి సాక్ష్యంగా స్వీకరించడానికి ఈ పత్రం సాక్ష్యంలో అనుమతించబడుతుంది.

అందువల్ల రిజిస్టర్ కాని పత్రం సాక్ష్యంలో ఆమోదయోగ్యం కాదని , పత్రం కింద సృష్టించబడిన భూస్వామి మరియు అద్దెదారు హక్కులను ప్రభావితం చేసే ఉద్దేశ్యంతో దీనిని పరిశీలించలేమని హైకోర్టు నిర్ధారణకు రావడం సరైనది కాదు.

తదనుగుణంగా అప్పీల్ అనుమతించబడుతుంది. హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు రద్దు చేయబడుతుంది మరియు ట్రయల్ కోర్టు డిక్రీ పునరుద్ధరించబడుతుంది , కానీ పరిస్థితులలో , ఖర్చులు లేకుండా.

అప్పీల్ అనుమతించబడింది.