

सुनील कुमार रॉय

बनाम

मेसर्स भौरा कंकणी कोलियरीज लिमिटेड और अन्य

15 दिसंबर, 1970

[जे. सी. शाह, के. एस. हेगड़े और ए. एन. ग्रोवर, न्यायमूर्तिगण]

भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908—पंजीकृत पट्टा—दस्तावेज जो आवश्यक शर्तों जैसे कि किराए की राशि में परिवर्तन करता है, उसका पंजीकृत होना अनिवार्य है।

अपीलकर्ता ने 'ईस्टर्न कोल कंपनी लिमिटेड' से मशीनरी आदि खरीदी और उस भूमि को भी पट्टे पर लिया जिस पर भवन बने हुए थे। 17 मई, 1946 के पट्टे की शर्तों में से एक यह थी कि अपीलकर्ता द्वारा कोक के प्रेषण पर 1/- रुपये प्रति टन की दर से स्वत्व शुल्क का भुगतान किया जाएगा। 1950 में एक अन्य व्यवस्था की गई जिसके द्वारा ब्रीज कोक पर 2 आने प्रति टन की दर से स्वत्व शुल्क का भुगतान किया जाना था। अपीलकर्ता के अनुसार, दिसंबर 1951 में एक और व्यवस्था की गई जिसके द्वारा हार्ड कोक पर स्वत्व शुल्क घटाकर 8 आने प्रति टन कर दिया गया। 'ईस्टर्न कोल कंपनी' ने 1 जनवरी, 1955 से उत्तरदाता संख्या 1 को कोयला खदानें बेच दीं। उत्तरदाता संख्या 1 ने ब्रीज कोक सहित कोक के सभी प्रेषणों पर 1 रुपये प्रति टन की दर से स्वत्व शुल्क का दावा किया। अपीलकर्ता ने हार्ड कोक पर केवल 8 आने प्रति टन और ब्रीज कोक पर 2 आने प्रति टन की दर से भुगतान किया। उत्तरदाता संख्या 1 ने 1 रुपये प्रति टन की दर से शेष राशि के लिए वाद दायर किया। विचारण न्यायालय ने माना कि प्रदर्श ए-4 नामक दस्तावेज, जिस पर अपीलकर्ता ने दरों की सहमत कटौती को सिद्ध करने के लिए भरोसा किया था, पंजीकृत न होने के बावजूद साक्ष्य में स्वीकार्य था, और वाद को खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय ने प्रदर्श ए-4 की स्वीकार्यता के प्रश्न पर विचार नहीं किया, लेकिन इस निष्कर्ष पर वाद डिक्री कर दिया कि अपीलकर्ता यह सिद्ध करने में विफल रहा कि स्वत्व शुल्क की दर में कटौती

को दावे के अनुसार जुलाई 1952 से प्रभावी किया गया था। इस न्यायालय को प्रमाण पत्र द्वारा की गई अपील में,

अभिनिर्धारित : इस धारणा पर भी कि अपीलकर्ता और 'ईस्टर्न कोल कंपनी लिमिटेड' के बीच प्रदर्श ए-4 द्वारा प्रमाणित कोई आपसी व्यवस्था या समझौता हुआ था, यह स्वीकार नहीं किया जा सकता कि स्वत्व शुल्क में कोई भी कटौती प्रदर्श ए-4 के माध्यम से प्रभावी की जा सकती थी जिसे भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के प्रावधानों के तहत पंजीकृत नहीं किया गया था। यह अब अच्छी तरह से स्थापित है कि एक दस्तावेज जो मौजूदा पंजीकृत पट्टे की आवश्यक शर्तों, जैसे कि किराए की राशि, में परिवर्तन करता है, उसका पंजीकृत होना अनिवार्य है। [234 ई- एफ]

दुर्गा प्रसाद सिंह बनाम राजेंद्र नारायण बागची, भारतीय विधि रिपोर्ट 37 कलकत्ता 293 और *ललित मोहन घोष बनाम गोपाल चक कोल कंपनी लिमिटेड*, भारतीय विधि रिपोर्ट 39 कलकत्ता 284, अनुमोदित।

ओबै गौंडन बनाम रामलिंग अय्यर, भारतीय विधि रिपोर्ट 22 मद्रास 217, अननुमोदित।

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1966 की दीवानी अपील संख्या 2428।

पटना उच्च न्यायालय के 9 अक्टूबर, 1964 के निर्णय और डिक्री से अपील (मूल डिक्री संख्या 459/1959 से अपील)।

अपीलकर्ता के लिए *बी. सेन और सुकुमार घोष*।

उत्तरदाता संख्या 1 और 2 के लिए *एम. सी. छागला, एस. सी. बनर्जी और ए. के. नाग*।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया-

गोवर, न्यायमूर्ति: यह पटना उच्च न्यायालय के एक निर्णय से प्रमाण पत्र द्वारा प्राप्त अपील है। तथ्यों को संक्षेप में बताया जा सकता है। 18 दिसंबर, 1900 के एक पंजीकृत

पट्टा विलेख द्वारा झरिया के जमींदार द्वारा मौजा गौरखाँटी, परगना झरिया में 'ईस्टर्न कोल कंपनी लिमिटेड' को कुछ भूमि का पट्टा दिया गया था। ईस्टर्न कोल कंपनी ने कोक के निर्माण के लिए भवनों का निर्माण किया और कर्मचारियों तथा श्रमिकों के लिए कार्यालय और क्वार्टर भी बनाए। 17 मई, 1946 को ईस्टर्न कोल कंपनी ने पट्टे पर दी गई भूमि पर स्थित मशीनरी अपीलकर्ता को बेच दी और उस भूमि का पट्टा भी उसे दे दिया जिस पर भवन खड़े थे। पट्टे की शर्तों में से एक यह थी कि अपीलकर्ता द्वारा कोक के प्रेषण पर 1 रुपये प्रति टन की दर से स्वत्व शुल्क का भुगतान किया जाएगा। इस दर को पक्षकारों के बीच आपसी व्यवस्था द्वारा समय-समय पर संशोधित किया जाना था "जैसा कि बाजार की स्थिति के अनुसार उचित हो।" अपीलकर्ता के अनुसार, ईस्टर्न कोल कंपनी ने 1950 में उसके साथ एक व्यवस्था की जिसके द्वारा ब्रीज कोक पर स्वत्व शुल्क 2 आने प्रति टन की दर से दिया जाना था। दिसंबर 1951 में एक और व्यवस्था की गई जिसके द्वारा हार्ड कोक पर स्वत्व शुल्क 17 मई, 1946 के पट्टे में निर्धारित 1 रुपये प्रति टन के बजाय 8 आने प्रति टन की कम दर पर दिया जाना था। इस व्यवस्था को 19 जुलाई, 1952 से प्रभावी किया जाना था। 5 जनवरी, 1955 को ईस्टर्न कोल कंपनी ने अपीलकर्ता को सूचित किया कि कोयला खदान भौरा कंकणी कोलियरीज लिमिटेड - उत्तरदाता संख्या 1 को बेच दी गई है, और यह बिक्री 1 जनवरी, 1955 से प्रभावी है। उत्तरदाता संख्या 1 ने ब्रीज कोक सहित कोक के सभी प्रेषणों पर 1 रुपये प्रति टन की दर से स्वत्व शुल्क का दावा किया। अपीलकर्ता ने यह रुख अपनाया कि आपसी समझौते द्वारा ईस्टर्न कोल कंपनी हार्ड कोक पर 8 आने प्रति टन और ब्रीज कोक पर 2 आने प्रति टन की दर से स्वत्व शुल्क देय होने पर सहमत हुई थी। अपीलकर्ता ने उत्तरदाता संख्या 1 को उपरोक्त दरों के अनुसार गणना की गई राशि का भुगतान किया।

31 जनवरी, 1956 को उत्तरदाता संख्या 1 ने अपीलकर्ता के विरुद्ध जनवरी 1955 से नवंबर 1955 की अवधि के दौरान प्रेषित सभी प्रकार के कोक पर 1 रुपये प्रति टन की दर से

23,287-4-3 रुपये की स्वत्व शुल्क राशि का दावा करते हुए एक वाद दायर किया। कंपनी ने आगे 6% प्रति वर्ष की दर से 1212-11-9 रुपये के हर्जाने का दावा किया। अपीलकर्ता ने वाद का विरोध किया, उसका मुख्य तर्क यह था कि 17 मई, 1946 के पट्टे की शर्तों के अनुसार ईस्टर्न कोल कंपनी के साथ हुई व्यवस्था के आधार पर, स्वत्व शुल्क हार्ड कोक के लिए 8 आने प्रति टन और ब्रीज कोक के लिए 2 आने प्रति टन की दर से देय था। विचारण न्यायालय ने ईस्टर्न कोल कंपनी के साथ हुई व्यवस्था के संदर्भ में स्वत्व शुल्क की दरों में कटौती के अपीलकर्ता के तर्क को स्वीकार कर लिया। आगे यह माना गया कि प्रदर्श ए-4 नामक दस्तावेज, जिसमें यह समझौता या व्यवस्था शामिल थी, के लिए अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण की आवश्यकता नहीं थी और वह साक्ष्य में स्वीकार्य था। वाद खारिज कर दिया गया। उत्तरदाता संख्या 1 ने उच्च न्यायालय में अपील दायर की। यद्यपि उच्च न्यायालय के समक्ष रजिस्ट्रीकरण के अभाव के कारण प्रदर्श ए-4 की स्वीकार्यता के संबंध में बिंदु उठाया गया था, लेकिन उसने इस पर कोई निर्णय नहीं दिया। उच्च न्यायालय का निर्णय इस निष्कर्ष पर आधारित था कि अपीलकर्ता यह सिद्ध करने में विफल रहा था कि स्वत्व शुल्क की दर में कटौती को जुलाई 1952 से प्रभावी किया गया था।

अपीलकर्ता के लिए श्री बी. सेन ने रजिस्ट्रीकरण के अभाव में प्रदर्श ए-4 की स्वीकार्यता के बारे में प्रश्न उठाना चाहा। पहली बात तो यह है कि इस तर्क पर तब तक विचार नहीं किया जा सकता जब तक कि स्वत्व शुल्क की दर में कटौती के बारे में उच्च न्यायालय के एकमात्र निष्कर्ष को, जिस पर उसके समक्ष बहस की गई थी, रद्द न कर दिया जाए। उच्च न्यायालय ने साक्ष्यों की जांच के बाद यह माना था कि यह सिद्ध नहीं हुआ है कि जुलाई या दिसंबर 1953 में बाजार की स्थिति में कोई ऐसा बदलाव आया था जिससे स्वत्व शुल्क की दर में कटौती की आवश्यकता हो, या पट्टादाता या पट्टेदार के बीच ऐसी कटौती के लिए कोई आपसी व्यवस्था या समझौता हुआ था जिसे जुलाई 1952 से प्रभावी होना था। श्री सेन द्वारा हमें इस निष्कर्ष को पलटने के लिए राजी करने का कोई प्रयास नहीं

किया गया। इस धारणा पर भी कि अपीलकर्ता और 'ईस्टर्न कोल कंपनी लिमिटेड' के बीच प्रदर्श ए-4 द्वारा प्रमाणित कोई आपसी व्यवस्था या समझौता हुआ था, हम इस बात से सहमत होने में असमर्थ हैं कि स्वत्व शुल्क की दर में कोई भी कटौती प्रदर्श ए-4 के माध्यम से प्रभावी की जा सकती थी जिसे भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के प्रावधानों के तहत पंजीकृत नहीं किया गया था। यह अब तक अच्छी तरह से स्थापित हो चुका है कि एक दस्तावेज जो मौजूदा पंजीकृत पट्टे की आवश्यक शर्तों, जैसे कि किराए की राशि, में परिवर्तन करता है, उसका पंजीकृत होना अनिवार्य है: संदर्भ *दुर्गा प्रसाद सिंह बनाम राजेंद्र नारायण बागची*¹ जिसे *ललित मोहन घोष बनाम गोपाल चक कोल कंपनी लिमिटेड*² में पूर्ण पीठ द्वारा अनुमोदित किया गया था। *ओबै गौंडन बनाम रामलिंग अय्यर*³ में मद्रास उच्च न्यायालय का निर्णय, जिसने विपरीत दृष्टिकोण अपनाया था, भारत के उच्च न्यायालयों द्वारा अनुपालन में नहीं लाया गया है और निरंतर यह दृष्टिकोण अपनाया गया है कि उस समझौते का रजिस्ट्रीकरण आवश्यक है जो मौजूदा पंजीकृत पट्टे के किराए को कम करता है: देखिए रजिस्ट्रीकरण अधिनियम पर मुल्ला, 7 वाँ संस्करण, पृष्ठ 75-76।

मुद्दा संख्या 3 से उत्पन्न होने वाले और प्रदर्श ए-4 पर अमल किए जाने से संबंधित अन्य तर्क, जो हमारे समक्ष मंद रूप से उठाए गए थे, उच्च न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्षों और उक्त दस्तावेज की स्वीकार्यता के बारे में हमारे द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को देखते हुए जीवित नहीं रहते हैं। इस न्यायालय में जो दीवानी विविध याचिकाएं दायर की गई थीं, उन्हें खारिज कर दिया जाएगा क्योंकि हमारी राय में, अतिरिक्त साक्ष्य स्वीकार करने या 'ओरिएंटल कोल कंपनी लिमिटेड' को यहाँ एक पक्षकार उत्तरदाता के रूप में जोड़ने के लिए कोई आधार नहीं बनाया गया है।

1 टी.एल.आर. 37 कैल. 293.

2 आई.एल.आर. 39 कैल. 284.

3 आई.एल.आर. 22.मद. 217.

अपील विफल होती है और इसे लागत सहित खारिज किया जाता है।

जी.सी.

अपील खारिज।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।