झारखंड उच्च न्यायालय रांची

द्वितीय अपील सं. 231/2016

1.प्रभाष कुमार शाह, पिता- स्व. राधे श्याम शाह,
2.श्रीमती राधा देवी, पति- प्रभाष कुमार शाह
दोनों हिन्दू धर्म के अनुयायी, गड्डी मोहल्ला, पंचगढ़ी, बाजार, डाकघर- कटरसगढ़, थाना-कटरस, जिला धनबाद (झारखंड) के निवासी।

याचिकाकर्ता

बनाम

1.(क) अनुपमा जायसवाल, पति- स्व. गंगा प्रसाद भगत
(ख) श्रीमती मिथु जायसवाल, पिता- स्व. गंगा प्रसाद भगत, पति- जनार्दन भगत
2.अजय कुमार जायसवाल, पिता- स्व. गंगा प्रसाद भगत
3.समीर कुमार जायसवाल, पिता- स्व. गंगा प्रसाद भगत
4.अभिषेक जायसवाल, पिता- स्व. गंगा प्रसाद भगत
सभी हिन्दू धर्म के अनुयायी, गांधी चौक, राजबाड़ी रोड, डाकघर-कटरस बाजार, थाना-कटरस, जिला धनबाद के निवासी।

विरोधी पक्ष

उपस्थित

माननीय न्यायमूर्ति श्री प्रदीप कुमार श्रीवास्तव

याचिकाकर्ता के लिए: श्री कुन्दन कुमार अम्बष्ठ, अधिवक्ता
विरोधी पक्ष के लिएः श्री ए.के. सहनी, अधिवक्ता
श्री विकेश कुमार, अधिवक्ता
श्री अजीत कुमार, अधिवक्ता

निर्णय

सी.ए.वी. 13/09/2023 को **प्रकटित 06/12/2023 को**

दोनों पक्षों के विद्वान वकील को सुना।

2. मूल स्वामित्व मुकदमा संख्या 157/1996 एक व्यक्ति गंगा प्रसाद भगत उर्फ जैसवाल (जो अब मृत हैं) द्वारा उनके तीन पुत्रों अजय कुमार जैसवाल, समीर कुमार जैसवाल और अभिषेक जैसवाल के साथ मिलकर दायर किया गया था, जिसमें निम्नलिखित राहतें मांगी गई थीं:-

(क) एक आदेश के लिए कि दो बिक्री विलेख दिनांक 16.09.1996 (17/09/96 को कोलकाता के रजिस्ट्रार ऑफ एश्योरेंस के कार्यालय में पंजीकृत) जो कि वादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के पक्ष में निष्पादित किए गए हैं, उन्हें अमान्य घोषित किया जाए और इसके लिए एक आदेश दिया जाए कि इन्हें वापस लिया जाए और रद्द किया जाए, और इस निर्णय की एक प्रति कोलकाता के रजिस्ट्रार ऑफ एश्योरेंस को भेजी जाए।

(ख) वादी और प्रोफार्मा प्रतिवादियों की कब्जे की पुष्टि के लिए एक आदेश या यदि आवश्यक हो तो कब्जे की पुनर्प्राप्ति के लिए।

(ग) प्रतिवादी संख्या 1 और 2 सहित उनके व्यक्तियों, एजेंटों, सेवकों आदि को मुकदमे की भूमि में प्रवेश करने, किसी भी निर्माण या आगे के निर्माण को रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक आदेश।

3. वादियों के मामले के संक्षिप्त तथ्य, जैसा कि वाद में उल्लेखित है, यह है कि कटरा के एक जगेश्वर भगत के पास मौजा कटरा में कुछ कृषि भूमि थी, जिसमें प्लॉट संख्या 328, 329, 340 और 341 शामिल हैं। जब वह शांतिपूर्ण कब्जे में थे, तब जगेश्वर भगत ने तुलसी भगताइन, राम लखन भगत, राम चंद्र प्रसाद भगत और गंगा प्रसाद भगत के नाम पर कुछ भूमि दान की, जिसका पंजीकृत दान पत्र संख्या 8164 दिनांक 16.07.1943 है और उन्हें इसका कब्जा दिया। तुलसी भगताइन जगेश्वर भगत की एकमात्र बेटी और कानूनी उत्तराधिकारी थीं, और अन्य दान प्राप्तकर्ता तुलसी भगताइन के पुत्र हैं। तुलसी भगताइन 10 वर्ष पहले निधन हो गईं, उनके तीन पुत्र रामलगन भगत, रामचंद्र भगत और गंगा प्रसाद भगत हैं, जिन्होंने अपनी मां द्वारा छोड़ी गई संपत्ति का उत्तराधिकार प्राप्त किया। तुलसी भगताइन ने जब उपरोक्त भूमि का शांतिपूर्ण कब्जा किया था, तब उन्होंने इसे विभाजित किया और जो भूमि वाद की अनुसूची में वर्णित थी, वह गंगा प्रसाद भगत और उनके परिवार के विशेष हिस्से में आई, जिन्होंने इसका कब्जा लिया। गंगा प्रसाद भगत के दो पुत्र अजय कुमार जैसवाल और समीर कुमार जैसवाल अपना व्यवसाय कर रहे हैं और अन्य पुत्र अभिषेक कुमार जैसवाल ओडिशा में पढ़ाई कर रहे हैं। सभी भूमि और व्यवसाय गंगा प्रसाद भगत के परिवार के हैं जो संयुक्त परिवार की संपत्ति में मिल गए हैं और वादियों द्वारा रखी और कब्जा की गई हैं। गंगा प्रसाद भगत, अजय कुमार जैसवाल, समीर कुमार जैसवाल और अभिषेक जैसवाल के पिता को अंग्रेजी या बांग्ला का कोई

ज्ञान नहीं था और वह केवल हिंदी में लिख सकते थे। वह कमजोर बुद्धि के व्यक्ति हैं और पूरी संयुक्त परिवार की संपत्ति का प्रबंधन अजय कुमार जैसवाल और समीर कुमार जैसवाल द्वारा किया जाता है। प्रतिवादी संख्या 1 कटरा का एक धनी और प्रभावशाली व्यापारी है, जिसने गंगा प्रसाद भगत को कोलकाता ले जाकर उनका इलाज कराया और वहां पर ₹13,20,000/- (तेरह लाख बीस हजार) की राशि का भुगतान करके दो बिक्री विलेख निष्पादित कराए। लेकिन कथित विलेखों के निष्पादन के समय गंगा प्रसाद भगत स्वस्थ नहीं थे और उसी समय पारिवारिक विवाद एवं अशांति चल रही थी। यह आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी/अपीलकर्ता ने गंगा प्रसाद भगत की कमजोर स्थिति का लाभ उठाते हुए और कोलकाता में उनके इलाज का बहाना बनाकर दो बिक्री विलेख संख्या 6333 और 6334 दिनांक 16.09.1996 को निष्पादित कराया, जो 17.09.1996 को रजिस्ट्रार एश्योरेंस, कोलकाता द्वारा पंजीकृत किए गए। कथित दो बिक्री विलेखों को गंगा प्रसाद भगत द्वारा स्वेच्छा से निष्पादित नहीं किया गया था और उन्हें कभी भी कोई विचारधीन राशि नहीं दी गई। बिक्री विलेखों की सामग्री भी हिंदी में विक्रेता को नहीं पढ़ी गई या समझाई गई। वादी यह भी जान गए कि दो बिक्री विलेखों की प्रमाणित प्रतियां प्राप्त करने के बाद कुल विचारधीन राशि केवल ₹1,98,000/- (एक लाख अठानवे हजार) दर्ज की गई थी। एक बिक्री विलेख प्रतिवादी संख्या 1 प्रभाष कुमार साहा के पक्ष में निष्पादित किया गया था और दूसरा उनकी पत्नी राधा देवी के पक्ष में जो क्रमशः अपीलकर्ता संख्या 1 और 2 हैं। उपरोक्त दोनों बिक्री विलेख कानून के अनुसार पूरी तरह से अमान्य हैं क्योंकि **भारतीय पंजीकरण अधिनियम** की धारा 30 (2) का प्रावधान जिसे बिहार संशोधन अधिनियम, 1991 द्वारा हटा दिया गया है **तथा पंजीकरण** अधिनियम की धारा 28 भी प्रतिस्थापित की गई है।

4. प्रतिवादी/अपीलकर्ताओं का मामला यह है कि मौजा कटरा के प्लॉट संख्या 328 की भूमि दान पत्र दिनांक 16.07.1945 का विषय नहीं थी, बल्कि तुलसी भगताइन अपने पिता की एकमात्र कानूनी उत्तराधिकारी होने के नाते जगेश्वर भगत की मृत्यु के बाद उक्त प्लॉट का उत्तराधिकार प्राप्त करती हैं। तुलसी भगताइन के जीवनकाल में उनके तीन पुत्रों गंगा प्रसाद भगत, रामचंद्र भगत और रामलखन भगत ने सभी भूमि सहित अन्य भूमि जिसमें प्लॉट संख्या 328 भी शामिल था, का विभाजन किया और गंगा प्रसाद भगत को प्लॉट संख्या 327, 328, 329, 340 और 341 विशेष रूप से आवंटित किए गए जिनका कुल क्षेत्रफल 3 एकड़ और 14 डिसमल है। इस प्रकार उक्त विभाजन के कारण गंगा प्रसाद भगत उक्त भूमि का पूर्ण एवं विशेष स्वामी बन गए विभाजन की तिथि से ही और इसलिए यह कहना गलत है कि वादी यह कहते हैं कि वह और उनका भाई अपने पिता की मृत्यु के बाद प्लॉट संख्या 328 की दान संपत्ति में रुचि विरासत में मिली। बल्कि गंगा प्रसाद भगत के भाइयों के बीच विभाजन अनुसार दिनांक 14.06.1974 को उक्त संपत्ति गंगा प्रसाद भगत के विशेष कब्जे में आ गई थी; उनके पुत्रों की भूमि एवं व्यवसाय कभी भी संयुक्त परिवार संपत्ति में नहीं मिले। प्रतिवादी ने गंगा प्रसाद भगत

से ₹13,20,000/- (तेरह लाख बीस हजार) की पूरी विचारधीन राशि का भुगतान करके दो पंजीकृत बिक्री विलेखों द्वारा मुकदमे की भूमि खरीदी थी तथा उस पर पूर्ण अधिकार, स्वामित्व एवं कब्जा प्राप्त किया था; यह कहना गलत है कि गंगा प्रसाद भगत कमजोर बुद्धि का व्यक्ति थे तथा बिक्री विलेख निष्पादन के समय स्वस्थ नहीं थे; बल्कि सच्चाई यह है कि गंगा प्रसाद भगत ने स्वयं सितंबर माह में मुकदमे की भूमि बेचने का प्रस्ताव दिया था यानि ₹3,000/- प्रति डिसमल। प्रतिवादी ने इसे खरीदने पर सहमति व्यक्त की थी तथा दो बिक्री विलेखों के लिए ₹11,000/- प्रत्येक अग्रिम राशि गंगा प्रसाद भगत को दी गई थी; फिर उन्होंने दिनांक 14.09.1996 को बिक्री हेतु समझौता निष्पादित किया; इसके बाद ये दो बिक्री विलेख दिनांक 16.09.1996 को निष्पादित किए गए एवं 17.09.1996 को पंजीकृत किए गए; विचारधीन राशि राज्य बैंक ऑफ बीकानेर एवं जयपुर द्वारा कटरा शाखा पर चेक संख्या एसबी/एपी-290609 दिनांक 17.09.1996 एवं एसबी/एपी-290591 दिनांक 17.09.1996 द्वारा भुगतान की गई थी; उक्त चेकों को गंगा प्रसाद भगत ने दिनांक 20.09.1996 को नकद कराया था; तथा राशि से चार निश्चित जमा यानि ₹50,000/- प्रत्येक बनाई गई थीं तथा उनके तीन पुत्रों एवं पत्नी को निश्चित जमा में नामांकित किया गया था। इसके अलावा आरोप लगाया गया है कि दो बिक्री विलेखों के पंजीकरण के बाद गंगा प्रसाद भगत ने अन्य वादियों की उपस्थिति में प्रतिवादियों को विवादित भूमि का कब्जा सौंप दिया था; तथा प्रतिवदियों ने उक्त भूमि पर सीमा दीवार, कमरा एवं फिक्स्ड गेट का निर्माण किया है; इस प्रकार प्रतिवदियों ने बिक्री विलेखों द्वारा मुकदमे की भूमि पर वैध अधिकार, स्वामित्व एवं कब्जा प्राप्त किया है एवं वे वादियों के ज्ञान में शांतिपूर्ण कब्जे में आ रहे हैं। इसलिए वादियों का मुकदमा निराधार है।

5. पक्षों की दलीलों के आधार पर, माननीय निचली अदालत ने निर्णय के लिए निम्नलिखित मुद्दों को निर्धारित किया:

(i) क्या मुकदमा अपनी वर्तमान रूप में बनाए रखने योग्य है?

(ii) क्या वर्तमान मुकदमे के लिए कोई कारण उत्पन्न हुआ है?

(iii) क्या मुकदमा समय सीमा के कानून द्वारा बाधित है?

(iv) क्या मुकदमा स्थगन, छोडने और सहमति के सिद्धांतों द्वारा बाधित है?

(v) क्या मुकदमे की भूमि गंगा प्रसाद भगत और उनके तीन पुत्रों की संयुक्त परिवार संपत्ति थी?

(vi) क्या 16.09.1996 को निष्पादित और 17.09.1996 को कोलकाता के रजिस्ट्रार ऑफ एश्योरेंस के कार्यालय में पंजीकृत दो बिक्री विलेख संख्या 6333 और 6334 अमान्य हैं और भारतीय पंजीकरण अधिनियम के तहत अधिकार क्षेत्र की कमी के कारण हैं?

(vii) क्या उपरोक्त दो बिक्री विलेख अमान्य हैं, जिन्हें गंगा प्रसाद भगत ने धोखे, हेरफेर और विचारधीन राशि का भुगतान किए बिना प्राप्त किया?

(viii) वादियों को किस राहत या राहत का अधिकार है?

6. माननीय निचली अदालत ने मुद्दा संख्या 5, 6 और 7 को प्राथमिक मुद्दों के रूप में लिया और इन्हें एक-दूसरे से जुड़े हुए निर्णय के लिए एक साथ निपटाया। पक्षों द्वारा प्रस्तुत मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार करने के बाद, मुद्दा संख्या 5 और 6 को वादियों के पक्ष में और मुद्दा संख्या 7 को वादियों के खिलाफ तथा प्रतिवादियों के पक्ष में निर्णय दिया गया। तदनुसार, यह निर्णय लिया गया कि मुकदमे की अनुसूचित संपत्ति गंगा प्रसाद भगत और उनके पुत्रों की है, जिसे गंगा प्रसाद भगत द्वारा 16.09.1996 को निष्पादित और 17.09.1996 को कोलकाता में रजिस्ट्रार एश्योरेंस के कार्यालय में पंजीकृत दो बिक्री विलेखों द्वारा बेचा गया था, जो कि पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धाराएँ 28 और 30 का उल्लंघन करते हैं (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 के तहत अमान्य हैं, लेकिन उपरोक्त बिक्री विलेख धोखे या गलत प्रतिनिधित्व से प्रभावित नहीं पाए गए और विचारधीन राशि के बिना निष्पादित नहीं किए गए। इसलिए मुकदमा वादियों के पक्ष में और प्रतिवादियों के खिलाफ निर्णय दिया गया।

7. माननीय निचली अदालत के निर्णय और आदेश से असंतुष्ट होकर, अपीलकर्ता/वादियों द्वारा स्वामित्व अपील संख्या 84 वर्ष 2012 दायर की गई। विद्वत अपीलीय न्यायालय ने देखा कि पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम जो बिहार राज्य में लागू है, वह कथित दो बिक्री विलेख संख्या 3666 और 3664 को रजिस्ट्रार एश्योरेंस, कोलकाता में पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने से बाहर करता है। विद्वत अपीलीय न्यायालय ने माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया जिसमें मामला *रूमी सेन और अन्य बनाम संजय सुरेका एवं अन्य* (2011) 0 सर्वोच्च (कल) 853 में यह कहा गया था कि "भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 30(2) का बिहार राज्य पर लागू होना केवल उस राज्य की प्राधिकरण को प्रभावित करेगा"। इसलिए, जब धनबाद में उप-रजिस्ट्रार का कार्यालय था, तब इन दो बिक्री विलेख संख्या 6333 और 6334 का पंजीकरण वैध और वास्तविक नहीं माना जा सकता है। प्रतिवादी/अपीलकर्ताओं की ओर से विद्वान वकील द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया कि जब धनबाद में उप-रजिस्ट्रार का कार्यालय था तो बिक्री विलेखों को कोलकाता में क्यों निष्पादित और पंजीकृत किया गया।

8. विद्वत अपीलीय न्यायालय ने यह भी नोटिस लिया कि दोनों पंजीकृत बिक्री विलेख संख्या 6333 और 6334 बाद में धनबाद के उप-रजिस्ट्रार के पास प्रस्तुत किए गए थे और राज्य के नियमों और मानदंडों के अनुसार आवश्यक स्टाम्प शुल्क भी जमा किया गया था। अपीलीय अदालत ने यह विशेष निष्कर्ष दर्ज किया कि दोनों पंजीकृत बिक्री विलेख जो 17.09.1996 को रजिस्ट्रार एश्योरेंस, कोलकाता के कार्यालय में पंजीकृत किए गए थे, वे प्रारंभ से ही अमान्य थे

और पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 के पारित होने के कारण अप्रभावी थे; इसलिए, उन्होंने प्रतिवादियों/अपीलकर्ताओं पर मुकदमे की भूमि पर कोई अधिकार शीर्षक या कब्जा नहीं दिया। विद्वत अपीलीय न्यायालय ने यह भी देखा कि दोनों बिक्री विलेखों का निष्पादन वादियों/प्रतिवादियों द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी बल्कि निष्पादन स्वीकार किया गया था; लेकिन जिस तरीके से इन दो दस्तावेजों का निष्पादन और पंजीकरण किया गया है, वह कानून के सिद्धांतों के खिलाफ है और यह वादियों/प्रतिवादियों के कानूनी अधिकारों को प्रभावित करता है तथा संपत्ति अधिनियम की धारा 54 के प्रावधानों के अनुसार भी अमान्य है। तदनुसार, अपीलकर्ताओं द्वारा दायर अपील को विवादास्पद रूप से खारिज कर दिया गया और विवादित निर्णय एवं आदेश की पुष्टि की गई।

9. अपील के निर्णय और आदेश से असंतुष्ट होकर, वर्तमान दूसरी अपील अपीलकर्ताओं द्वारा दायर की गई है, जिसमें इस अपील में निर्णय के लिए निर्धारित महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न निम्नलिखित रूप में प्रस्तुत किया गया है:

> *क्या निचली अदालतें वादियों के मुकदमे को यह विचार करते हुए सही थीं कि पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 भारतीय पंजीकरण अधिनियम पर प्रभावी रहेगा या नहीं?*
>
> *क्या निचली अपीलीय अदालत का निर्णय विकृत है और यह स्थापित सिद्धांतों के उल्लंघन के खिलाफ है, जिसे माननीय सुप्रीम कोर्ट ने राज्य राजस्थान और अन्य बनाम शिव दयाल और अन्य के मामले में (2019) 8 एससीसी 637 में फिर से चर्चा की है?*

10. अपीलकर्ताओं के लिए अधिवक्ता ने माननीय निचली अदालत और विद्वत प्रथम अपीलीय न्यायालय के समांतर निष्कर्षों को चुनौती देते हुए तर्क किया कि दोनों निचली अदालतों ने भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के संदर्भ में संविधान के अनुच्छेद 254 के प्रावधानों की गलत व्याख्या की है। बिक्री विलेख को रजिस्ट्रार एश्योरेंस, कोलकाता के समक्ष पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने की तारीख पर वह भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 के प्रावधानों द्वारा मार्गदर्शित थे, न कि राज्य विधानमंडल के संशोधन द्वारा। यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि किसी भी विषय वस्तु के संबंध में राज्य विधानमंडल द्वारा किए गए किसी भी संशोधन से केंद्रीय अधिनियम के प्रावधानों को बाध्य नहीं किया जा सकता। यह भी प्रस्तुत किया गया कि निचली अदालत ने विशेष निष्कर्ष दर्ज किया है कि बिक्री विलेख धोखे, प्रभाव, गलत प्रतिनिधित्व या किसी अन्य कारण से प्रभावित नहीं हुए हैं जो लेन-देन को अमान्य या रद्द करने योग्य बनाते हैं। केवल इस कारण से कि बिक्री विलेख उचित तरीके से मूल्यवान विचारधीन राशि प्राप्त करके निष्पादित किए गए और धनबाद के उप-रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत

किए गए और राज्य सरकार, बिहार के मानदंडों के अनुसार आवश्यक स्टाम्प शुल्क भी जमा किया गया, बिक्री विलेखों को अमान्य या रद्द करने योग्य नहीं माना जा सकता।

अपीलकर्ताओं के लिए अधिवक्ता ने निम्नलिखित रिपोर्टेड निर्णयों पर भरोसा किया:

(i) राज्य राजस्थान और अन्य बनाम शिव दयाल और अन्य (2019) 8 एससीसी 637

(ii) गती कार्गो प्रबंधन सेवा बनाम SBL इंडस्ट्रीज लिमिटेड (2014) 0 सुप्रीम (दिल्ली) 1519

(iii) अशोक कुमार बनाम राज्य बिहार और अन्य (2022) 6 बीएलजे

11. इसके विपरीत, श्री ए.के. साहनी, प्रतिवादियों के लिए वरिष्ठ अधिवक्ता ने अपीलकर्ताओं की ओर से उठाए गए उपरोक्त तर्कों का खंडन करते हुए कहा कि निचली अदालतों में तथ्यों और कानूनों का समांतर निष्कर्ष है जिसमें हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता। आगे यह प्रस्तुत किया गया कि मूल वादी द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख संख्या 6333 और 6334 को अमान्य घोषित किया गया है और रद्द कर दिया गया है तथा वादियों/प्रतिवादियों का कब्जा भी पुष्टि की गई है साथ ही दोनों निचली अदालतों के निर्णय द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा भी दी गई है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि रांची/बिहार में स्थित संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख का रजिस्ट्रार एश्योरेंस, कोलकाता में पंजीकरण, भारतीय पंजीकरण अधिनियम में बिहार (संशोधन अधिनियम), 1991 द्वारा संशोधन के बाद धारा 28 और 30 के संदर्भ में अमान्य है। अपने तर्क को स्पष्ट करते हुए, अधिवक्ता ने आगे कहा कि भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 28 कहती है कि धारा 17 उपधारा (1) (ए)(बी)(सी)(डी) और (ई), धारा 17 की उपधारा 2 में उल्लिखित प्रत्येक दस्तावेज जो अचल संपत्ति को प्रभावित करता है, तथा धारा 18 खंड (ए)(बी)(सी) और (सीसी) को उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया जाना चाहिए जिसमें वह उप-जिला स्थित हो जहां संपत्ति का कोई भाग स्थित हो। इसी तरह, भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 30 यह प्रदान करती है कि कोई भी रजिस्ट्रार अपनी विवेकाधीनता में किसी भी दस्तावेज़ को प्राप्त कर सकता है और पंजीकरण कर सकता है जिसे उसके अधीनस्थ किसी उप-रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकृत किया जा सकता है। भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (2) कहती है कि जिस जिले में एक प्रेसीडेंसी शहर शामिल है उस जिले का रजिस्ट्रार और दिल्ली जिले का रजिस्ट्रार किसी भी दस्तावेज़ को धारा 28 में उल्लिखित बिना भारत में संपत्ति की स्थिति की परवाह किए बिना प्राप्त कर सकता है। आगे यह तर्क दिया गया कि बिहार (संशोधन) अधिनियम, 1991 के अनुसार, केंद्रीय अधिनियम में धारा 30(2) को राष्ट्रपति भारत से सहमति प्राप्त करने के बाद हटा दिया गया है। इसलिए, बिहार राज्य में स्थित संपत्ति के संबंध में संशोधन के बाद कोई बिक्री विलेख किसी प्रेसीडेंसी शहर या दिल्ली में निष्पादित नहीं किया जा सकता। दोनों निचली अदालतों ने इस संबंध में समांतर निष्कर्ष दर्ज किए हैं। यह

भी कहा गया कि केवल अपीलकर्ताओं द्वारा धनबाद में रजिस्ट्रार कार्यालय के समक्ष आवश्यक स्टाम्प शुल्क जमा करने से बिक्री लेन-देन को मान्य करने के लिए पर्याप्त नहीं है। इसलिए, दोनों निचली अदालतों द्वारा पारित निर्णय और आदेश में कोई अवैधता या दोष नहीं है और इस अपील में **कोई योग्यता नहीं** है, जिसे लागत सहित खारिज किया जाना चाहिए।

12. उपरोक्त तर्कों और इस अपील में शामिल महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्नों के मद्देनजर, मैं यह उचित समझता हूँ कि बिक्री विलेख दिनांक 16.09.1996 के निष्पादन और 17.09.1996 को रजिस्ट्रार एश्योरेंस, कोलकाता के कार्यालय में पंजीकरण के समय भारतीय पंजीकरण अधिनियम और बिहार (संशोधन अधिनियम), 1991 के प्रासंगिक प्रावधानों पर चर्चा की जाए।

उस समय, भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धाराएँ 28 और 30 जो बिहार राज्य पर लागू थीं, इस प्रकार थीं:

> "धारा-28. भूमि से संबंधित दस्तावेजों के पंजीकरण का स्थान। इस भाग में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, धारा 17 की उपधारा 1 के खंड (ए)(बी)(सी)(डी) **और** (ई) में उल्लिखित प्रत्येक दस्तावेज, जब तक कि ऐसे दस्तावेज अचल संपत्ति को प्रभावित करते हैं, और धारा 18 के खंड (ए)(बी)(सी) **और (सीसी) को** राज्य बिहार में उस उप-जिला या जिले के उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाएगा जिसमें उस संपत्ति का पूरा भाग स्थित है जिसके संबंध में ऐसा दस्तावेज है।
>
> "धारा-30. कुछ मामलों में रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकरण। - (1) कोई भी रजिस्ट्रार अपनी विवेकाधीनता में किसी भी दस्तावेज़ को प्राप्त कर सकता है और पंजीकरण कर सकता है जिसे उसके अधीनस्थ किसी उप-रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकृत किया जा सकता है।
>
> (2) जिस जिले में एक प्रेसीडेंसी शहर शामिल है और दिल्ली जिले का रजिस्ट्रार किसी भी दस्तावेज़ को धारा 28 में उल्लिखित बिना भारत के किसी भाग में संपत्ति की स्थिति की परवाह किए बिना प्राप्त कर सकता है।"

पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 के माध्यम से, जो बिहार राज्य की विधानमंडल द्वारा पारित किया गया था, अधिनियम को बिहार राज्य पर लागू करने हेतु संशोधित किया गया और अधिनियम की धारा 30 की उपधारा 2 को 08.08.1991 से हटा दिया गया।

13. इस मामले में लागू अन्य प्रावधान भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धाराएँ 66 और 67 हैं, जो निम्नलिखित हैं:

> "धारा 66. भूमि से संबंधित दस्तावेजों के पंजीकरण के बाद की प्रक्रिया - *(1) अचल संपत्ति से संबंधित किसी भी गैर-वसीयतनामे दस्तावेज को पंजीकृत करने*

पर, रजिस्ट्रार उस दस्तावेज़ का एक ज्ञापन अपने अधीनस्थ प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को भेजेगा, जिसके उप-जिले में संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(2) रजिस्ट्रार प्रत्येक दस्तावेज़ की एक प्रति, साथ ही धारा 21 में उल्लिखित मानचित्र या योजना (यदि कोई हो) की प्रति, उस जिले के प्रत्येक अन्य रजिस्ट्रार को भेजेगा जिसमें ऐसी संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(3) ऐसा रजिस्ट्रार जब किसी ऐसी प्रति को प्राप्त करेगा, तो वह इसे अपनी पुस्तक संख्या 1 में दर्ज करेगा और उस उप-जिले के प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को उस प्रति का एक ज्ञापन भी भेजेगा जिसमें संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(4) इस धारा के तहत कोई भी ज्ञापन प्राप्त करने वाला प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार इसे अपनी पुस्तक संख्या 1 में दर्ज करेगा।

धारा 67. धारा 30 की उपधारा (2) के तहत पंजीकरण के बाद की प्रक्रिया -

जब किसी दस्तावेज़ को धारा 30 की उपधारा (2) के तहत पंजीकृत किया जाता है, तो ऐसे दस्तावेज़ और उस पर किए गए अनुमोदनों और प्रमाणपत्रों की एक प्रति उन सभी रजिस्ट्रार को भेजी जाएगी जिनके जिले में उस उपकरण से संबंधित संपत्ति का कोई भाग स्थित है, और जो रजिस्ट्रार ऐसी प्रति प्राप्त करेगा, वह धारा 66 की उपधारा (1) में उसके लिए निर्धारित प्रक्रिया का पालन करेगा।"

14. इस मामले की दी गई स्थिति में, प्रश्न उठता है कि क्या मौजूदा कानून - पंजीकरण अधिनियम, 1908, पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 के पारित होने के बावजूद प्रभावी रहेगा, जिसे केवल भारतीय संविधान के अनुच्छेद 254 के संदर्भ में ही हल किया जा सकता है। पंजीकरण अधिनियम, 1908 समवर्ती सूची के प्रविष्टि 6 के तहत स्थान रखता है, इस प्रकार, भारतीय संविधान के अनुच्छेद 246(2) के अनुसार, संसद और राज्य विधानमंडल दोनों को विषय वस्तु के संबंध में कानून बनाने का अधिकार होगा। भारतीय संविधान का अनुच्छेद 254 निम्नलिखित रूप में प्रस्तुत किया गया है:

"अनुच्छेद 254. संसद द्वारा बनाए गए कानूनों और राज्यों की विधानसभाओं द्वारा बनाए गए कानूनों के बीच असंगति:-

(1) यदि राज्य की विधान सभा द्वारा बनाए गए किसी कानून का कोई प्रावधान संसद द्वारा बनाए गए किसी कानून के किसी प्रावधान के साथ विरोधाभासी है, जिसे संसद बनाने का अधिकार रखती है, या समवर्ती सूची में उल्लिखित किसी एक विषय से संबंधित किसी मौजूदा कानून के किसी प्रावधान के साथ विरोधाभासी है, तो धारा (2) के प्रावधानों के अधीन, संसद द्वारा बनाए गए कानून, चाहे वह राज्य की विधान सभा द्वारा बनाए गए कानून से पहले पारित हुआ हो या बाद में, या जैसा कि मामला हो, मौजूदा कानून प्रभावी रहेगा और

राज्य की विधान सभा द्वारा बनाया गया कानून विरोधाभासी होने की सीमा तक अमान्य होगा।

(2) जहां राज्य की विधान सभा द्वारा समवर्ती सूची में उल्लिखित किसी एक विषय से संबंधित कोई कानून बनाया गया हो जिसमें संसद द्वारा बनाए गए पूर्ववर्ती कानून या उस विषय से संबंधित मौजूदा कानून के प्रावधानों के साथ कोई प्रावधान विरोधाभासी हो, तो यदि वह राष्ट्रपति की स्वीकृति के लिए सुरक्षित रखा गया है और उसकी स्वीकृति प्राप्त कर ली गई है, तो ऐसा बनाया गया कानून उस राज्य में प्रभावी रहेगा: बशर्ते कि इस धारा में कुछ भी ऐसा न हो जो संसद को किसी भी समय उसी विषय से संबंधित कोई भी कानून बनाने से रोके, जिसमें राज्य की विधान सभा द्वारा बनाए गए कानून को जोड़ने, संशोधित करने, बदलने या रद्द करने वाला कानून शामिल है।

15. अब, यह उचित होगा कि कुछ उच्च न्यायालयों और माननीय सुप्रीम कोर्ट के प्रमुख निर्णयों पर चर्चा की जाए जो इस मामले में शामिल प्रश्नों से संबंधित हैं:

16. *गती कार्गो प्रबंधन सेवा* ***बनाम एसबीएल*** *इंडस्ट्रीज लिमिटेड* (उपर्युक्त) के मामले में, मुख्य प्रश्न यह था कि क्या बिहार में स्थित संपत्ति से संबंधित बिक्री विलेख का रजिस्ट्रार, मुंबई के कार्यालय में पंजीकरण वैध होगा?

भारतीय पंजीकरण अधिनियम, पंजीकरण (संशोधन अधिनियम), 1991 और भारतीय संविधान के अनुच्छेद 254 के प्रासंगिक प्रावधानों को समझने के बाद, दिल्ली उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया:

"24. संविधान के अनुच्छेद 254(1) के अनुसार, यदि राज्य विधानमंडल द्वारा बनाए गए कानून और संसद द्वारा बनाए गए कानूनों में समवर्ती सूची में उल्लिखित मामलों के संबंध में कोई संघर्ष होता है, तो संसद द्वारा बनाए गए कानून प्रभावी रहेगा। ऐसी स्थिति में, जहां राज्य विधानमंडल ने राष्ट्रपति की स्वीकृति प्राप्त की है, वही उस राज्य में प्रभावी रहेगा। हालांकि, वर्तमान मामले में कोई दो अलग-अलग अधिनियम नहीं हैं, फिर भी भारतीय संविधान के अनुच्छेद 254 में वर्णित सिद्धांत लागू होंगे। इसलिए, मेरी राय में, पंजीकरण अधिनियम, 1908 जिसे पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 द्वारा संशोधित किया गया है, बिहार राज्य पर लागू मौजूदा कानून (यानी पूर्व-संवैधानिक कानून) पर प्रभावी रहेगा। हालांकि, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि इसका अर्थ यह नहीं है कि बिहार विधानमंडल द्वारा संशोधित कानून का बाह्य क्षेत्रीय आवेदन होगा। संविधान के अनुच्छेद 254(2) के अंतिम चार शब्द - "उस राज्य में प्रभावी" स्पष्ट रूप से संशोधन की लागूता को बिहार राज्य तक सीमित करते हैं। इस प्रकार,

मुंबई में पंजीकरण प्राधिकरणों द्वारा बिक्री विलेखों का पंजीकरण धारा 30(2) के तहत दोषपूर्ण नहीं है।

25. उपरोक्त से स्पष्ट है कि महाराष्ट्र राज्य में पंजीकरण प्राधिकरणों को केंद्रीय विधायिका - अधिनियम के अनुसार दस्तावेज़ों को पंजीकृत करने का उचित अधिकार था। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अधिनियम की धारा 30 जो महाराष्ट्र राज्य पर लागू होती है, उसमें उप-धारा (2) शामिल थी। इसलिए, मुंबई में पंजीकरण प्राधिकरणों द्वारा रांची स्थित संपत्ति से संबंधित दस्तावेज़ का पंजीकरण गलत नहीं ठहराया जा सकता। सीमित प्रश्न जो संबोधित किया जाना चाहिए वह यह है कि क्या बिहार विधानमंडल द्वारा अधिनियम की धारा 30(2) का विलोपन मुंबई में पंजीकरण प्राधिकरणों द्वारा किए गए पंजीकरण को अमान्य कर देगा।

26. आवेदकों के लिए विद्वान अधिवक्ता ने मुझे उन संशोधनों की ओर ध्यान आकर्षित किया जो अधिनियम की धारा 28 में पोंडिचेरी क्षेत्र के लिए लागू किए गए थे, जो पोंडिचेरी अधिनियम 5 वर्ष 1999 के माध्यम से किए गए थे जो 04.05.1999 से प्रभावी हुए। संशोधित धारा 28 इस प्रकार है: - "28. भूमि से संबंधित दस्तावेजों का पंजीकरण करने का स्थान - इस भाग में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर,- (ए) प्रत्येक दस्तावेज जो उप-धारा (1) और उप-धारा (2) की धारा 17 में उल्लिखित खंड (ए)(बी)(सी)(डी) और (ई) में है, जब तक कि ऐसा दस्तावेज अचल संपत्ति को प्रभावित करता है और धारा 18 के खंड (ए)(बी)(सी) और (सीसी) में उल्लिखित हो, उसे पोंडिचेरी संघ क्षेत्र में उस उप-जिले के उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया जाएगा जहां संपत्ति का पूरा या कुछ भाग स्थित है; और संघ क्षेत्र पोंडिचेरी से बाहर किसी भी दस्तावेज़ का पंजीकरण जो खंड (ए) के प्रावधानों का उल्लंघन करता है उसे अमान्य और शून्य माना जाएगा।"

27. यह इंगित किया गया कि बिहार विधानमंडल द्वारा लाए गए संशोधन ने अधिनियम की धारा 28 में पोंडिचेरी अधिनियम 5 वर्ष 1999 द्वारा पेश किए गए खंड (बी) के समान कोई खंड शामिल नहीं किया। आवेदकों के अनुसार यह इंगित करता है कि बिहार विधानमंडल का इरादा बिहार स्थित संपत्तियों से संबंधित किसी भी पंजीकरण को अमान्य करना नहीं था, जो पूर्ववर्ती प्रेसीडेंसी नगरों और दिल्ली में प्राधिकरणों द्वारा किए गए थे। यह स्थापित कानून है कि विधानमंडल अपने इरादे को विधायी भाषा के माध्यम से व्यक्त करता है और इसलिए, किसी विधेयक की भाषा को विधानमंडल की मंशा जानने के लिए

व्याख्या करनी चाहिए। वर्तमान परिस्थितियों में, एक को धारा 30(2) का विलोपन करने वाले बिहार विधानमंडल की कोई अन्य मंशा खोजने में कठिनाई होगी, सिवाय इसके कि वह यह प्रदान करे कि दस्तावेज़ों का पंजीकरण उस तरीके से नहीं किया गया जैसा कि अधिनियम की धारा 28 द्वारा व्यक्त किया गया था। हालांकि, मेरी राय में यह सभी दस्तावेज़ों के पंजीकरण को अमान्य करने वाले विधायी इरादे को व्यक्त करने जैसा नहीं होगा जो धारा 30(2) के तहत उन जिलों के रजिस्ट्रारों द्वारा किए गए हैं जहां पूर्ववर्ती प्रेसीडेंसी नगर स्थित हैं या दिल्ली के रजिस्ट्रार द्वारा।

28. यह ध्यान देने योग्य है कि हालांकि पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 ने अधिनियम से धारा 30 की उपधारा (2) को हटा दिया था। उक्त अधिनियम की धारा 66 और 67 में कोई परिवर्तन नहीं लाया गया था जो इस प्रकार पढ़ी जाती हैं: - "66. भूमि से संबंधित दस्तावेज़ों के पंजीकरण के बाद की प्रक्रिया - (1) अचल संपत्ति से संबंधित किसी भी गैर-वसीयतनामे दस्तावेज़ को पंजीकृत करने पर, रजिस्ट्रार उस दस्तावेज़ का एक ज्ञापन अपने अधीनस्थ प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को भेजेगा जिसके उप-जिले में संपत्ति का कोई भाग स्थित है। (2) रजिस्ट्रार प्रत्येक दस्तावेज़ की एक प्रति भी भेजेगा, साथ ही धारा 21 में उल्लिखित मानचित्र या योजना (यदि कोई हो) की प्रति भी हर अन्य रजिस्ट्रार को भेजेगा जिनके जिले में ऐसी संपत्ति का कोई भाग स्थित है। (3) ऐसा रजिस्ट्रार जब किसी ऐसी प्रति प्राप्त करेगा तो वह इसे अपनी पुस्तक संख्या 1 में दर्ज करेगा और उप-जिलों के भीतर जिनके पास संपत्ति का कोई भाग स्थित हो उनके अधीनस्थ उप-रजिस्ट्रार को ज्ञापन भी भेजेगा। (4) इस धारा के तहत ज्ञापन प्राप्त करने वाला प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार इसे अपनी पुस्तक संख्या 1 में दर्ज करेगा।

धारा 67. धारा 30 की उपधारा (2) के तहत पंजीकरण के बाद की प्रक्रिया - जब किसी दस्तावेज़ को धारा 30 की उपधारा (2) के तहत पंजीकृत किया जाता है, तो ऐसे दस्तावेज़ और उस पर किए गए अनुमोदनों और प्रमाणपत्रों की एक प्रति उन सभी रजिस्ट्रार को भेजी जाएगी जिनके जिले में उस उपकरण से संबंधित संपत्ति का कोई भाग स्थित है, और जो रजिस्ट्रार ऐसी प्रति प्राप्त करेगा वह धारा 66 की उपधारा (1) में उसके लिए निर्धारित प्रक्रिया का पालन करेगा।"

29. उपरोक्त प्रावधानों का सीधा पाठ स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि यदि किसी दस्तावेज़ को एक रजिस्ट्रार द्वारा अधिनियम की धारा 30(2) के तहत पंजीकृत किया गया हो तो उसकी एक प्रति उस रजिस्ट्रार को भेजी जानी चाहिए

जिसके जिले में अचल संपत्ति स्थित है। अधिनियम की धारा 66(1) रजिस्ट्रार को निर्देश देती है कि वह प्राप्त ज्ञापन को उसके अधीनस्थ प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को भेजे जिसमें संपत्ति का कोई भाग स्थित हो। यदि विधायी इरादा यह होता कि किसी भी दस्तावेज़ को अमान्य किया जाए जिसे जिले के रजिस्ट्रार द्वारा या दिल्ली के रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकृत किया गया हो जहां पूर्ववर्ती प्रेसीडेंसी नगर स्थित हैं तो फिर अधिनियम की धारा 67 भी हटा दी गई होती। इस संबंध में यह ध्यान देने योग्य है कि 'पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001' जिसे संसद ने पारित किया था, जिसने अंततः भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 30(2) को हटा दिया था उसने उक्त अधिनियम की धारा 67 को भी हटा दिया। इसलिए मेरी राय में मुंबई में पंजीकरण प्राधिकरण द्वारा किया गया पंजीकरण उस संशोधन के कारण अमान्य नहीं हो सकता जो पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 द्वारा लाया गया था।

*30. कलकत्ता उच्च न्यायालय **ने रूमी सेन** (उपर्युक्त) मामले में भी पश्चिम बंगाल राज्य से बाहर किए गए पंजीकरणों को स्वीकार किया था भले ही पश्चिम बंगाल विधानमंडल ने अधिनियम की धारा 30(2) को हटा दिया था। पश्चिम बंगाल विधानमंडल ने पश्चिम बंगाल अधिनियम संख्या 17 वर्ष 1996 पारित किया था। उक्त अधिनियम की धारा 3 द्वारा अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (2) पश्चिम बंगाल राज्य पर लागू होने वाले अधिनियम से हटा दी गई थी। **रूमी सेन** (उपर्युक्त) मामले में एक विवाद उत्पन्न हुआ था जिसमें पश्चिम बंगाल स्थित संपत्तियों से संबंधित दो संप्रदाय विलेख थे जिन्हें जून 1999 में मुंबई में पंजीकृत किया गया था। कलकत्ता उच्च न्यायालय ने विवाद पर निम्नलिखित तरीके से विचार किया: - "वादियों द्वारा लिए गए शक्ति पत्र पर एक तकनीकी आपत्ति भी है। वे कहते हैं कि भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 28 संदर्भित संदर्भ में प्रदान करती है कि अचल संपत्ति प्रभावित करने वाला एक दस्तावेज़ उस उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना चाहिए जिसके उप-जिले में उस संपत्ति का पूरा या कुछ भाग स्थित हो जिसके संबंध में ऐसा दस्तावेज़ है। वादी अधिनियम की धारा 30 और उसके संशोधन प्रभाव पर संदर्भ देते हैं। अधिनियम की धारा 30 का प्रासंगिक संशोधन होने से पहले उसकी उपधारा (2) ने अनुमति दी थी कि जिस जिले में एक प्रेसीडेंसी शहर शामिल था वहां का रजिस्टर किसी भी दस्तावेज़ को स्वीकार कर सकता था जिसे धारा 28 में संदर्भित किया गया हो बिना भारत के किसी भाग में उस संपत्ति की स्थिति पर विचार किए बिना*

जिसका संबंध उस दस्तावेज़ से था। उपधारा (2) पश्चिम बंगाल संशोधन द्वारा हटाई गई थी जो वर्ष 1997 में प्रभावी हुई थी। इसके बाद एक केंद्रीय संशोधन हुआ जिसने पूरी तरह से विधेयक से धारा 30(2) हटा दी थी। वादियों ने सुझाव दिया कि जब पश्चिम बंगाल संशोधन वर्ष 1997 में प्रभावी हुआ तो पश्चिम बंगाल स्थित अचल संपत्तियों से संबंधित कोई भी दस्तावेज मुंबई के किसी भी रजिस्ट्रार द्वारा स्वीकार या पंजीकृत नहीं किया जा सकता था। प्राथमिक दृष्टि पर ऐसा तर्क स्वीकार्य नहीं है। जब पश्चिम बंगाल संशोधन प्रभावी हुआ तो पश्चिम बंगाल जिले का कोई भी रजिस्टर जिसमें एक प्रेसीडेंसी शहर शामिल था किसी भी अचल संपत्ति प्रभावित करने वाले दस्तावेज़ को स्वीकार या पंजीकृत नहीं कर सकता था चाहे वह संपत्ति कहीं भी स्थित हो। <u>लेकिन मुंबई का रजिस्टर इस संशोधन के अंतर्गत नहीं आता था और पश्चिम बंगाल संशोधन होने पर भी मुंबई का रजिस्टर तब तक धारा 30(2) द्वारा शासित होता रहा जब तक इसे वर्ष 2001 में समाप्त नहीं कर दिया गया। चूंकि दो मुंबई दस्तावेज वर्ष 1999 में निष्पादित किए गए थे, इसलिए पश्चिम बंगाल संशोधन होने पर भी मुंबई रजिस्टर द्वारा उन्हें स्वीकार करने और उनका पंजीकरण करने में कोई दोष प्रतीत नहीं होता।</u>"

17. हाल ही में, अशोक कुमार बनाम राज्य बिहार और अन्य के मामले में (2022) 6 BLJ 1 में माननीय पटना उच्च न्यायालय ने गती कार्गो प्रबंधन सेवाओं (उपर्युक्त) में कानून के सिद्धांत को दोहराते हुए निम्नलिखित निर्णय दिया:

"14. उपरोक्त संदर्भ में, यह न्यायालय बिहार सरकार के 18.07.2002 और 22.08.2002 के नोटिफिकेशन का उल्लेख करना उचित समझता है, जिसके माध्यम से उन भूमि के लिए अंतर राशि के स्टाम्प शुल्क के जमा करने का प्रावधान किया गया है जो बिहार राज्य के बाहर पंजीकृत की गई हैं। याचिकाकर्ता ने ₹1,82,500/- की अंतर राशि के जमा करने का प्रमाण प्रस्तुत किया है, जिसे उचित रूप से स्वीकार किया गया है और इस संबंध में पटना के जिला उप-रजिस्ट्रार द्वारा 29.10.2017 को प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

15. तीसरे आधार के संबंध में, जिसके कारण याचिकाकर्ता को 28.02.2004 की विवादास्पद आदेश द्वारा अस्वीकृत किया गया, यह न्यायालय पाता है कि याचिकाकर्ता के पक्ष में बिक्री विलेख का पंजीकरण करते समय अर्थात 27.12.2001 को भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 30(2) केंद्रीय संशोधन अधिनियम द्वारा हटा दी गई थी, जो 24.09.2001 को गजट में प्रकाशित हुई थी। हालांकि, महाराष्ट्र राज्य, पुणे के पंजीकरण और स्टाम्प नियंत्रण के निरीक्षक

जनरल के कार्यालय ने 04.04.2002 को बिक्री विलेख की वैधता के संदर्भ में स्पष्ट किया है कि उसने एक आदेश जारी किया है, जिसके माध्यम से महाराष्ट्र सरकार ने "पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001" को लागू किया है, जिसे केंद्रीय सरकार द्वारा बिल संख्या 48/2001 दिनांक 24.09.2001 को प्रकाशित किया गया था, जिसका प्रभाव 01.01.2002 से था। इसलिए भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 30(2) 31.12.2001 तक मुंबई के प्रेसीडेंसी शहर में वैध थी। इस मामले को देखते हुए, यह न्यायालय पाता है कि बिक्री विलेख का पंजीकरण मुंबई में 27.12.2001 को अर्थात 01.01.2002 से पहले हुआ था, जो कट ऑफ तिथि है, यह कानूनी और वैध है। जहां तक बिहार अधिनियम 6 वर्ष 1991 द्वारा भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 28 के संशोधन का संबंध है, यह अचल संपत्ति से संबंधित दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में प्रस्तुत करने का प्रावधान करता है जिसमें संपत्ति का पूरा भाग स्थित होता है। बिहार राज्य से संबंधित होने पर भी यह न्यायालय पाता है कि यह भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की मूल धारा 28 के विपरीत है, जो एक नॉन-ऑब्स्टेंट क्लॉज से शुरू होती है अर्थात "इस भाग में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर", जिसका अर्थ यह है कि यह भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 30(1) में निहित प्रावधानों के अधीन है जो कहती है - "कोई भी रजिस्ट्रार अपनी विवेकाधीनता में किसी भी दस्तावेज़ को प्राप्त कर सकता है जिसे उसके अधीनस्थ किसी उप-रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकृत किया जा सकता है।" इस प्रकार "कोई भी रजिस्ट्रार" का अभिव्यक्ति सभी रजिस्ट्रारों को संदर्भित करता है और इसके अलावा उस समय अर्थात 27.12.2001 पर जब बिक्री विलेख का पंजीकरण हुआ था, जैसा कि ऊपर उल्लेखित किया गया है, धारा 30(2) भी लागू थी, जो किसी भी जिले के रजिस्ट्रार को अचल संपत्ति से संबंधित किसी भी दस्तावेज़ को धारा 28 में संदर्भित किए बिना प्राप्त करने और पंजीकरण करने का अधिकार देती थी। बिहार अधिनियम 6 वर्ष 1991 द्वारा भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 28 में उपरोक्त संशोधन उस कानून के साथ असंगत होने पर संसद द्वारा बनाए गए कानूनों के खिलाफ है, इसलिए यह न्यायालय पाता है कि बिक्री विलेख दिनांक 27.12.2001 की निष्पादन में कोई दोष नहीं है। इसलिए इसे कानूनी और वैध माना जाता है। परिणामस्वरूप, पटना के विद्वत कलेक्टर द्वारा विवादास्पद आदेश दिनांक 28.02.2004 में याचिकाकर्ता को अस्वीकृत करने वाले आधार निराधार और अवैध हैं।"

18. राज्य राजस्थान और अन्य बनाम शिव दयाल और अन्य (उपर्युक्त) के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया:

> *"हालांकि तथ्य का समांतर निष्कर्ष उच्च न्यायालय पर दूसरे अपील की सुनवाई करते समय आमतौर पर बाध्यकारी होता है, यह कानून का यह नियम कुछ अपवादों के अधीन है। जहां समांतर तथ्य का निष्कर्ष दलील से अलग दर्ज किया गया हो, या बिना किसी साक्ष्य के या सामग्री दस्तावेजी साक्ष्य को गलत पढ़ने पर आधारित हो, या कानून के किसी प्रावधान के खिलाफ हो, या निर्णय ऐसा हो जो कोई न्यायाधीश न्यायिक रूप से उचित रूप से नहीं पहुंच सकता, ऐसे आधार कानून के धारा 100 सीपीसी के अर्थ में महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न का गठन करेंगे।"*

19. इस मामले में शामिल प्रासंगिक कानूनों की उपरोक्त चर्चा और न्यायिक निर्णयों के दिशानिर्देशों को देखते हुए, मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूं कि इस मामले में दोनों निचली अदालतों ने भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 के प्रावधानों की व्याख्या करते समय गंभीर कानूनी त्रुटि की है, जिसे पंजीकरण (बिहार संशोधन) अधिनियम, 1991 के प्रकाश में अनुच्छेद 254 के प्रावधानों के अनुसार किया गया है और विषय बिक्री विलेखों को अमान्य घोषित किया है। दोनों निचली अदालतों द्वारा दर्ज निष्कर्ष स्पष्ट रूप से सुझाव देते हैं कि बिक्री विलेखों का निष्पादन किसी भी धोखे, गलत प्रतिनिधित्व, अनुचित प्रभाव, दबाव या किसी अन्य कारण से प्रभावित नहीं हुआ जो लेन-देन को कानून के तहत अमान्य या रद्द करने योग्य बनाता है। बिक्री विलेखों को केवल इस आधार पर अमान्य घोषित करना कि उन्हें कोलकाता में रजिस्ट्रार एश्योरेंस के कार्यालय द्वारा पंजीकृत किया गया था, कानून के तहत उचित नहीं है। इसलिए, निचली अदालतों का उपरोक्त मुख्य मुद्दे पर दृष्टिकोण संविधान की अनिवार्यता को संतुष्ट नहीं करता और विकृतियों से ग्रस्त है।

20. उपरोक्त चर्चा और कारणों को देखते हुए, दोनों निचली अदालतों द्वारा दिए गए समांतर निष्कर्ष और निर्णय एवं आदेश को यहां रद्द किया जाता है और वादी/प्रतिवादी का मुकदमा खारिज किया जाता है।

21. परिस्थितियों के अनुसार, दोनों पक्ष अपने-अपने खर्च वहन करेंगे।

22. तदनुसार, लंबित अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 6508/2020, अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 1454/2021 और अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 5786/2023 को समाप्त किया जाता है।

(न्यायमूर्ति प्रदीप कुमार श्रीवास्तव)

यह अनुवाद संजय नारायण, पैनल अनुवादक द्वारा किया गया है|