अपील आदेश

CNR No - UPME01-008709-2019

NITIN GOEL
Advocate
Regn. No. 5123/05
47, Teen Shade, Civil Court
Meerut, Mob.: 9917000868

न्यायालय अपर जिला जज कोर्ट-10 मेरठ

सिविल अपील .128 सन 2019

आदिनाथ स्मार्ट डेवलपर्स बनाम पवित्र कुमार त्यागी

19 DEC 2019

19 DEC 2019

19 DEC 2019

134

19 DEC 2019

न्यायालय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश, न्यायालय सं0–10 मेरठ

सिविल अपील सं0–128 सन 2019

श्री आदिनाथ एस्टेट डवलपर्स एक पार्टनरशिप फर्म द्वारा पार्टनर श्री आशीष जैन पुत्र स्व0 श्री सुभाषचंद जैन निवासी –61 शिवाजी रोड ,मेरठ

----------अपीलार्थी

बनाम

1. श्री योगेश कुमार त्यागी उम्र नामालूम पुत्र श्री रामसिंह त्यागी
2. श्रीमती अंजू त्यागी उम्र नामालूम पत्नी श्री योगेश कुमार त्यागी

निवासी गण– अनुयोगी पुरम, गढरोड, मेरठ

---------- प्रतिपक्षी गण

निर्णय

प्रस्तुत दीवानी अपील अपीलकर्ता की ओर से, अं0 धारा– 96 सी0पी0सी0 अवर न्यायालय सिविल जज सीनियर डिवीजन, मेरठ द्वारा वाद सं0–104/19 श्री आदिनाथ एस्टेट डवलपर्स बनाम योगेश कुमार त्यागी आदि मे पारित आदेश दिनांकित 25.5.19 के विरूद्ध योजित कीगयी है जिसके द्वारा अवर न्यायालय द्वारा प्रस्तुत वाद सन्धिपत्र 32क के आधारपर निर्णीत किया गया है।

अपीलकर्ता, की ओर से , अपील मे मुख्य रूप से यह आधार लिये गए है कि अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 25.5.19 मे पक्षकारो द्वारा प्रस्तुत समझौता पत्र दिनांक 14.05.19 को तसदीक करके, वाद को समझौते के आधार पर डिक्री करते हुए निम्न आबजरवेशन दी है'' चूंकि प्रश्नगत सम्पत्ति जिसका विवरण वादपत्र मे वर्णित है,मेवादी का कोई हित पूर्व मे निहित अथवा अस्तित्व मे नही रहा है,वरन संधिपत्र 32क के माध्यम से उपरोक्त सम्पत्ति के बाबत वादी के पक्ष मे स्वत्वाधिकार का सृजन हो रहा हे, जो अप्रत्यक्ष रूप से सम्पत्ति का अंतरण है। अतएव प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध मे संधिपत्र के आधार पर पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति प्रचलित पंजीयन विधि के अंर्न्तगत विधिनुसार पंजीयन उपरान्त प्रभावी माना जाएगा अर्थात माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित विधि व्यवस्था भूपसिंह बनामरामसिंह मेजर , एआईआर–1996 एससी 196 के अनुसार निर्धारित स्टाम्प शुल्क अदा करने के उपरान्त ही विवादित सम्पत्ति/भूमि पर स्वत्व एवं अधिकार का सृजन होगा'' । अवर न्यायालय द्वारा विधि व्यवस्था **भूपसिंह बनाम रामसिंह मेजर ए आई आर 1996 एस सी–196** का भली प्रकार परिशीलन किए बिना, उक्त विधि व्यवस्था को आधार बनाकर उपरोक्त ऑबजरवेशन/निर्देश दिए गए है जो विधि द्वारा स्थापित व्यवस्था **ए आई आर 1996 एस सी–196** मे स्थापित विधि व्यवस्था के विपरीत है। उल्लेखनीय है कि इस विधि व्यवस्था के प्रकरण मे पक्षकारों के मध्य अचल सम्पत्ति के सम्बन्ध मे स्वामित्व के विवाद मे प्रतिवादी द्वारा प्रतिवादपत्र मे वादी का स्वामित्व स्वीकृत करने के आधार

जिला एवं सत्र न्यायाधीश मेरठ

18-12-19

पर प्रथम बार वादी को स्वामी माना था, इसलिए न्यायालय मे वाद ग्रस्त सम्पत्ति के सम्बन्ध मे पारित डिक्री के पंजीकरण का निर्देश दिया था क्योंकि उक्त वाद के वादीको प्रथम बार प्रतिवादी की स्वीकृति के आधार पर सम्पत्ति के स्वामित्व के अधिकार प्राप्त हुए थें । प्रस्तुत वाद मे वादी फर्म के वादग्रस्त सम्पत्ति मे Pre-existing right , एवं existing rights थे, जिनके आधार पर ही उक्त वाद योजित किया गया था , इसलिए प्रश्नगत वाद मे उक्त विधि व्यवस्था के सिद्धान्त लागू नही है। फर्म की पार्टनरशिपडीड डिजोलूशन डीड एवं रेलिंगक्विशमैंट डीड का पंजीकरण धारा–17पंजीकरण अधिनियम के अर्न्तगत अनिवार्य नही है। अवर न्यायालय द्वारा जिस विधिव्यवस्था परअभिमत व्यक्तकरते हुए आदेश दिनांक 25.5.19 पारित किया गया है , उसके प्रस्तर–15 मे स्पष्ट किया गया है कि पार्टनर शिप फर्म मे किसी भी पार्टनर का हिस्सा चल सम्पत्ति है ना कि अचल सम्पत्ति। इस प्रकार आदेश दिनांकित 25.5.19 का उक्त अंश पूर्णतया अवैधानिक एवं विधिक सिद्धान्तो के विपरीत है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दी गयी विधि व्यवस्था एआईआर 1974 एस सी 1066 रतनलाल शर्मा बनाम पुरूषोत्तम हरित, एआईआर–1966 एस सी 1300 अदनाकी नारायणप्पा बनाम भास्कर कृष्णाप्पा मे निर्णीत किया गया है कि पार्टनरशिप फर्म की सम्पत्ति चल सम्पत्ति है ना कि अचल सम्पत्ति तथा उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध मे यदि किसी भी भागीदार द्वारा अपना अंश फर्म अथवा किसी अन्य भागीदार के पक्ष मे निर्मोचित किया जाता है तो उक्त अभिलेख का पंजीकरण अनिवार्य नही है। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि समझौते के मामले मे न्यायालय द्वारा समझौते कीशर्तो को घटाया या बढाया नही जा सकता और ना ही न्यायालय द्वारा कोई नया केस बनाया जासकता है, जो कि किसी भी पक्ष द्वारा अभिकथित ना किया गया हो, इसलिए भी उक्त आदेश खंडित होने योग्य है। अतः अपीलार्थी ने अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 25.5.19के उक्त भाग कि चूंकि प्रश्नगत सम्पत्ति जिसका विवरण वादपत्र मे वर्णित है,मे वादी का कोई हित पूर्व से निहित अथवा अस्तित्व मे नही रहा है,वरन संधिपत्र 32क के माध्यम से उपरोक्त सम्पत्ति के बाबत वादी के पक्ष मे स्वत्वाधिकार का सृजन हो रहा हे, जो अप्रत्यक्ष रूप से सम्पत्ति का अंतरण है। अतएव प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध मे संधिपत्र के आधार पर पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति प्रचलित पंजीयन विधि के अंर्न्तगत विधिनुसार पंजीयन उपरान्त प्रभावी माना जाएगा अर्थात माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित विधि व्यवस्था **भूपसिंह बनाम रामसिंह मेजर , एआईआर–1996 एससी 196** के अनुसार निर्धारित स्टाम्प शुल्क अदा करने के उपरान्त ही विवादित सम्पत्ति/भूमि पर स्वत्व एवं अधिकार का सृजन होगा" को अपास्त करके अवर न्यायालय के आदेश को तदनुसार संशोधित करते हुए अपील को स्वीकार किए जाने की याचना की है।

अपीलार्थी की ओर से सूचीपत्र 11ग से अवर न्यायालय मे अभिलेख ,जिनमे एक किता प्रतिलिपि पार्टनरशिप डीड दिनांकित 01.04.16 व 01.10.18, एक किता प्रतिलिपि रिटायरमैंट कम पार्टनरशिप डीड दिनांकित 07.01.19 की प्रति, एक किता फर्म के पंजीकरण सर्टिफिकेट की प्रति, एक किता प्रमाणित प्रतिलिपि विक्रय पत्र दिनांकित 05.05.2006 कुश कुमार अग्रवाल बनाम श्रीमती अंजु त्यागी , एक किता प्रमाणित प्रतिलिपि विक्रय पत्र दिनांकित 26.07.2006 लवकुमार अग्रवाल बनाम श्रीमती अंजु

18.12.19

त्यागी एवं योगेश त्यागी, एक किता प्रमाणित प्रतिलिपि विक्रय पत्र दिनांकित 5.5.2006 श्रीमती सीतारानी बनाम श्री योगेश त्यागी तथा एक किता प्रमाणित प्रतिलिपि खाता खतौनी खसरा सं0' 1220 क्षेत्रफल 0.5820 है0, खसरा सं0' 1221 क्षेत्रफल 0.8730 है0,खसरा सं0' 1190 क्षेत्रफल 0.8500 है0,खसरा सं0' 1233 क्षेत्रफल 1.3780 है0कुल नम्बरान 4 कुल क्षेत्रफल 3.6830 है0 मे से कुल क्षेत्रफल 2.8330 है0 भाग स्थित ग्राम दतावली गेसुपुर परगना तहसील व जिला मेरठ दाखिल किए गए है।

विपक्षी की ओर से कोई आपत्ति दाखिल नही की गयी है तथा मात्र इतना कथन किया गया हैकि उनके द्वारा वादी फर्म से रिटायरमैंट लेकर अपना समस्त कन्ट्रीब्यूशन बैंकिग सिस्टम द्वारा प्राप्त कर लिया गया है और इस कारण उनका प्रश्नगत सम्पत्ति से कोई वास्ता नही रहा है ।

सुना तथा पत्रावली का सम्यक परिशीलन किया गया ।

प्रस्तुत अपील के सम्बन्ध मे, अपीलीय न्यायालय को मुख्य रूप से यह तथ्य देखना है कि क्या अवर न्यायालय द्वारा आदेश दिनांकित 25.05.19 पारित करने मे कोई विधिक त्रुटि की गयी है , प्रश्नगत आदेश अवैधानिक है तथा प्रश्न गत आदेश के प्रभावी रहने से , पक्षकारो के कोई विधिक हित प्रतिकूल रूपसे प्रभावित होने तथा अन्याय की सम्भावना है।

प्रश्नगत प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि वादी आदिनाथ एस्टेट डवलपर्स एक पार्टनरशिप फर्म द्वारा , घोषणात्मक एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु वाद इस आशय से योजित किया है कि विपक्षी/प्रतिवादी गण द्वारा फर्म मे पार्टनर बनने हेतु अपनी ओर से कैपिटल कन्ट्रीब्यूशन के रूप मे अपनी सम्पत्ति खसरा सं0' 1220 क्षेत्रफल 0.5820 है0, खसरा सं0' 1221 क्षेत्रफल 0.8730 है0,खसरा सं0' 1190 क्षेत्रफल 0.8500 है0,खसरा सं0' 1233 क्षेत्रफल 1.3780 है0कुल नम्बरान 4 कुल क्षेत्रफल 3.6830 है0 मे से कुल क्षेत्रफल 2.8330 है0 भाग स्थित ग्राम दतावली गेसुपुर परगना तहसील व जिला मेरठ को अपने फर्म मे अपने पूंजी अंश के बदले पूल डाउन कर दियागया । फर्म द्वारा पूर्व पार्टनरशिप को परिवर्तित करके नयी पार्टनरशिप डीड दिनांकित 01.10.2018 को बनायी गयी । इस प्रकार उपरोक्त 2.8330 है0, भूमि सम्पत्ति फर्म की सम्पत्ति हो गयी ,तथा फर्म उक्त सम्पत्ति की मालिक व काबिज हो गयी। तत्पश्चात प्रतिवादी गण एवं वादी फर्म केअन्य भागीदारों के मध्य कुछ विवाद उत्पन्न हो गए , तो फर्म के भागीदारो के मध्य यह तय पाया गया कि प्रतिवादी गण को फर्म से अलग कर दिया जाए ताकि फर्म सुचारू रूप से कार्य कर सके सके इस सम्बन्ध मे दिनांक 07.01.19 को प्रतिवादी गण को रिटायर करने हेतु पार्टनरशिपडीड मे परिवर्तन करके रिटायरमैंट कम पार्टनरशिप डीड की रचना की गयी तथा प्रतिवादीगण की पूंजी का भुगतान बैंकिग सिस्टहम द्वारा कर दिया गया । उपरोक्त तथ्यों को प्रतिवादी गण द्वारा प्रतिवादपत्र 24क तथा मुख्य परीक्षा साक्ष्य शपथपत्र मे भी स्वीकार किया गया है। इस सम्बन्ध मे उभयपक्षो को कोई आपत्ति नही है तथा इसी आधार पर पक्षकारों द्वारा अवर न्यायालय के समक्ष समझौता नामा कागज सं0–32क दाखिल किया गया । जिसके अनुसार प्रतिवादी गण/विपक्षी गण का प्रश्नगत सम्पत्ति खसरा सं0–1220,1221,1233 कुल नम्बरान 3 कुल रकबई2.8330 है0 से किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध नही है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की स्वामी वादी फर्म है तथा भविष्य मे प्रतिवादी गण प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध मेवादी फर्म के स्वामित्व व आधिपत्य मे कभी भी किसी प्रकार का कोई

न्यायालय जिला एवं सत्र न्यायाधीश मेरठ उत्तर प्रदेश

18-12-19

क्लेम नही करेंगे तथा ना ही वादी फर्म व प्रतिवादी गण का आपस मे किसी प्रकार का कोई लेन–देन शेष रहा है। पक्षकारों द्वारा इस समझौतापत्र 32क के आधार पर वाद निर्णीत किए जाने की याचना की गयी।

अवर न्यायालय द्वारा समझौता नामा 32क पक्षकारों की उपस्थिति मे न्यायालय मे नियमानुससार तसदीक किया गया । तथा समझौतानामां 32क के आधार पर वाद निर्णीत करते हुए आदेश दिनांकित 25.05.19 पारित किया गया। पक्षकारों का आदेश के सम्बन्ध मे कोई विवाद नही है मात्र आदेश के इस भाग कि– प्रश्नगत सम्पत्ति जिसका विवरण वादपत्र मे वर्णित है,मेवादी का कोई हित पूर्व मे निहित अथवा अस्तित्व मे नही रहा है,वरन संधिपत्र 32क के माध्यम से उपरोक्त सम्पत्ति के बाबत वादी के पक्ष मे स्वत्वाधिकार का सृजन हो रहा हे, जो अप्रत्यक्ष रूप से सम्पत्ति का अंतरण है। अतएव प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध मे संधिपत्र के आधार पर पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति प्रचलित पंजीयन विधि के अंर्न्तगत विधिनुसार पंजीयन उपरान्त प्रभावी माना जाएगा अर्थात माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित विधि व्यवस्था **भूपसिंह बनामरामसिंह मेजर , एआईआर–1996 एससी 196** के अनुसार निर्धारित स्टाम्प शुल्क अदा करने के उपरान्त ही विवादित सम्पत्ति/भूमि पर स्वत्व एवं अधिकार का सृजन होगा' 'के सम्बन्ध मे विवाद है।

अवर न्यायालय द्वारा उक्त प्रश्नगत आदेश , माननीय उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था **भूपसिंह बनाम रामसिंह मेजर ए आई आर 1996 एस सी–196** को आधार बनाते हुए पारित किया गया है। न्यायालय द्वारा उपरोक्त विधि व्यवस्था का ससम्मान अवलोकन किया गया । माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **भूपसिंह बनाम रामसिंह मेजर ए आई आर 1996 एस सी–196 मे** यह अवधारित किया गया है कि – यदि समझौते के उपरान्त किसी पक्ष का कोई नया अधिकार सृजित होता है तो उसका पंजीकरण आवश्यक है। इसी विधि व्यवस्था के धारा–15 मे यह अवधारित किया गया है कि यह सुस्थापित विधि है कि पार्टनरशिप फर्म के किसी पार्टनर का अंश उसकी चल सम्पत्ति है भले ही फर्म के पास अचल सम्पत्ति भी रही हो , ओर इसका पंजीयन धारा–17 पंजीकरण अधिनियम के अर्न्तगत आवश्यक नही है। पार्टनरशिप एक्ट के अनुसार– यदि पार्टनरशिप फर्म के किसी भी पार्टनर द्वारा अपने भाग की चल सम्पत्ति व अचल सम्पत्ति के सम्बन्ध मे किसी भी पार्टनर केपक्ष मे अपने हित निर्मोचित किए जाते है तो ऐसे अभिलेख के पंजीकरण की कोई आवश्यकता नही है।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा विधि व्यवस्था **अदानकी नारायणाप्पा व अन्य बनाम भास्कर कृष्णाप्पा एआईआर–1966 एस सी– 1300 ।V। 53 C251 ।** मे यह अवधारितकिया गया है कि पार्टनरशिप फर्म के भागीदारों के मध्य हुए अंशो के सम्बन्ध मे निष्पादित किसी भी अभिलेख, पार्टनरशिप डीड, डिजोलूशन डीड एवं रेलिंगक्विशमैंट डीड का पंजीकरण धारा–17 पंजीकरण अधिनियमके अर्न्तगत आवश्यक नही है।

अपीलार्थी /वादी की ओर से अवर न्यायालय की पत्रावली पर सूची 11ग से जों प्रलेख दाखिल किए गए है उनमे पार्टनरशिप डीड दिनांक ,01.04.16, 01.10.18 तथा निवृत्ति पार्टनरशिप डीड दिनांकित

18.12.19

07.01.19 दाखिल की गयी है जिनके अवलोकन से स्पष्ट है कि वादी पूर्व से ही एक पार्टनरशिप फर्म थी, दिनांक 01.10.18 को प्रतिवादी/विपक्षी गण भागीदार हुए तथा दिनांकं 07.01.19 को निष्पादित डीड के द्वारा प्रतिवादी गण को फर्म से अलग किया गया उस समय फर्म के भागीदार विपक्षी गण ने अपने अंश की सम्पत्ति की बाबत भुगतान बैंक के माध्यम से प्राप्त कर लिया । इसके अतिरिक्त यह भी स्पष्ट है कि जिस सम्पत्ति का विवरण वादी फर्म द्वारा अपने वादपत्र , डीड , तथा समझौता नामा मे दिया गया है उस सम्पत्ति के विपक्षी/प्रतिवादी गण पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांकित 05.05.2006 तथा 26. 07.2006 के माध्यम से स्वामी थे। प्रश्नगत वाद 05.02.19 को योजित किया गया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि वादी वाद योजित करने से पूर्व ही एक पार्टनरशिप फर्म के रूप मे अस्तित्व मे था तथा प्रतिवादी गण वादी फर्म के पंजीकरण दिनांक 01.04.16 से लगभग दो वर्ष उपरान्त, दिनांक 01.10.18 को वादी फर्म के पार्टनर बने तथा उसके लगभग एक साल बाद , अपना अंश प्राप्त कर, प्रतिवादीगण/विपक्षी गण फर्म से अलग हो गए । वादी फर्म वाद दायर करने से पूर्व से ही विवादित सम्पत्ति की स्वामी थी । पार्टनर शिप एक्ट के अनुसार, कोई भी पार्टनर पार्टनरशिप फर्म की सम्पत्ति के किसी भाग पर अपना हक स्थापित नही कर सकता वह मात्र अपने अंश की कीमत प्राप्त कर सकता है जो कि प्रश्नगत प्रकरण मे समझौता नामा 32क के अनुसार प्राप्त कर चुके तथा उनका कोई सम्बन्ध अब वादी फर्म की किसी सम्पत्ति से नही रह गया है । इस प्रकार स्पष्ट है कि वादी फर्म काकोई नया अधिकार अथवा हित विवादित सम्पत्ति, मे सृजित नही हुआ है ।

अवर न्यायालय द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गयी विधि व्यवस्था **भूपसिंह बनाम रामसिंह मेजर ए आई आर 1996 एस सी–196** को आधार बनाकर आदेश पारित करने मे विधिक त्रुटि कारित की गयी है तथा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गयी उक्त विधि व्यवस्था प्रश्नगत प्रकरण मे लागू नही होती है वैसे भी पक्षकारें द्वारा न्यायालय मे समझौता नामा 32क दाखिल किया गया जिस पर किसी पक्षकार को कोई आपत्ति नही है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत किए गए इस आधार मे बल प्रतीत होता है कि अवर न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश संशोधित किए जाने योग्य है, तदनुसार प्रस्तुत सिविल अपील स्वीकार किए जाने योग्य है , तथा अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनाकित 25.05.2019 संशोधित किए जाने योग्य है।

आदेश

सिविल अपील सं0– 128/2019 स्वीकार की जाती है । अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 25.5.19 इस प्रकार संशोधित किया जाता है कि मूल वाद सं0– 104/2019 सन्धिपत्र 32क के आधार पर निर्णीत किया जाता है । सन्धिपत्र निर्णय व आज्ञप्ति का अंश होगा। आदेश का शेष भाग निरस्त किया जाता है। पत्रावली नियमानुसार दाखिल दफ्तर हो।

जिला एवं सत्र न्यायाधीश मेरठ

18.12.19

दिनांक–18.12.2019

(स्नेहलता सिंह)
अपर जिला जज, कोर्ट सं0–10 मेरठ

निर्णय आज खुले न्यायालय मे हस्ताक्षरित ,दिनांकित करके सुनाया गया

18.12.19

दिनांक–18.12.2019

। स्नेहलता सिंह ।

अपर जिला जज, कोर्ट सं0–10 मेरठ

COPY XEROXED & COMPARED
WORDS COUNT ....
CIVIL COURT, MEERUT

1660 | 5104

सत्य प्रतिलिपि
मुख्य प्रतिलिपिक
जजी, मेरठ

जिला एवं सत्र न्यायाधीश