उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय, नैनीताल।

अपील संख्या 202 वर्ष 2014

श्री हरेन्द्र सिंह

..... अपीलार्थी

बनाम

श्री विमल कुमार व अन्य

..... प्रत्यर्थी

उपस्थित अधिवक्तागण।

अपीलार्थी की ओर से अधिवक्ता : श्री अरविंद वशिष्ठ(वरिष्ठ अधिवक्ता)
श्री सुभर रस्तोगी।

प्रतिउत्तरदाता की ओर से : श्री वी0के0 कोहली (वरिष्ठ अधिवक्ता)
श्री के0आर0 शर्मा

माननीय सुधांशु धूलिया, न्यायाधीश

प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 37 मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 (जिसको बाद में 'अधिनियम' कहा जायेगा) तत्कालीन जिला न्यायाधीश देहरादून द्वारा पारित आदेश दिनांकित 11.04. 2014 के विरूद्ध योजित की गई है, जिसके तहत प्रत्यर्थी संख्या–1 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुये, अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत माध्यस्थम् पंचाट को अपास्त किया गया।

2. मामले के संक्षिप्त तथ्य यह है कि प्रत्यर्थी संख्या–1 ने दिनांक 03.01.2005 को जमीन बेचने का अनुबंध किया था। उक्त अनुबंध का पंजीकृत अनुबंध न होना स्वीकार है। अनुबंध के अनुसार विक्रय विलेख तीन महीने की अवधि के अंदर होना था। अनुबंध में एक माध्यस्थम् खण्ड भी था।

3. अपीलार्थी के अनुसार चूंकि प्रत्यर्थी संख्या–1 विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था इसलिए अपीलार्थी ने माध्यस्थम् खण्ड का उपयोग किया और मामले में मध्यस्थ की नियुक्ति के लिए अधिनियम की धारा 11 (6) के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय के समक्ष दाखिल किया। न्यायालय द्वारा आदेश दिनांकित 22.09.2007 से प्रस्तुत मामले में मध्यस्थ नियुक्त किया जिसने अंततः 12.06.2008 को अपीलार्थी के पक्ष में अपना पंचाट दिया और प्रत्यर्थी संख्या–1 को अपीलार्थी के पक्ष में विक्रेय विलेख निष्पादित करने हेतु आदेशित किया। प्रत्यर्थी संख्या–1 द्वारा उक्त पंचाट के विरूद्ध यह आपत्ति की कि पंचाट लोक नीति के प्रतिकूल है एवं भारत के स्थापित विधि के विपरीत है। चूंकि अपंजीकृत अनुबंध के आधार पर पंजीकृण अधिनियम के धारा 17 एवं धारा 49 के दृष्टिगत विनिर्दिष्ट पालन का वाद योजित नहीं किया जा सकता।

धारा 17(1)(b) एवं धारा 49 पंजीकरण अधिनियम के प्रावधान निम्नलिखित हैः–

''धारा 17 लेखपत्र जिनका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य हैः–(1) निम्नलिखित लेखपत्रों का, यदि वे ऐसी सम्पत्ति से संबंधित हो, जो ऐसे जिले में स्थित हों, जिसमें और यदि उनका निष्पादन उस तारीख को या उस तारीख के बाद किया गया हो, जिस तारीख को, 1864 को सोलहवां अधिनियम, या इण्डियन रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1866 (1866 का बीसवां) या इण्डियन रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1871 (1871 का आठवां) या इण्डियन रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1877 (1877 का तीसरा) या यह अधिनियम लागू हुआ हो, या हो, रजिस्ट्रीकरण किया जायेगा–अर्थात–

(क) .....

(ख) मृत्यु पूर्व प्रभावी अन्य विलेख जो वर्तमान या भविष्य में अचल सम्पत्ति में, या पर, कोई अधिकार, स्ववतव था हित चाहे वह निहित हो या सम्भावित सृजित घोषित अभ्यर्पित, सीमित या शमित करेया करने अभिप्राय रखे।''

धारा 49 जिन लेखपत्रों का रजिस्ट्रीरण अनिवार्य है, उनके रजिस्ट्रीरण न किये जाने का प्रभावः–कोई लेखपत्र, जिसका धारा 17 या ट्रांसफर ऑफ प्रापर्टी अधिनियम, 1882 (1882 का चौथा) या तत्समय प्रभावी किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकरण आवश्यक हो–

(क) उसमें समाविष्ट किसी अचल सम्पत्ति को प्रभावित नहीं करेगा, या

(ख) कोई शक्ति प्रदान या कोई अधिकार या संबंध सृजित नहीं करेगा, या

(ग) ऐसी सम्पत्ति को प्रभावित करने के सौदे या ऐसी शक्ति प्रदान करने, या ऐसा अधिकार या संबंध सृजित करने वाले सौदे के साक्ष्य के रूप में ग्रहण नहीं किया जायेगा।

परन्तु अचल–सम्पत्ति को प्रभावित करने वाला ऐसा कोई अरजिस्ट्रीकृत लेखपत्र, जिसका इस अधिनियम, या ट्रान्सफर ऑफ प्रापर्टी अधिनियम, 1882 द्वारा रजिस्ट्रीरण आवश्यक है, ट्रान्सफर ऑफ प्रापर्टी अधिनियम 1882 की धारा 53–ए के प्रयोजन से किसी ठेके के आंशिक कार्यान्वयन के प्रमाण में या किसी सम्पार्श्विक लेने देन के प्रमाण में, जिसका रजिस्ट्रीकृत लेखपत्र द्वारा किया जाना अनिवार्य न हो, स्वीकार किया जा सकता है।

4. यह सत्य हे कि विनिर्दिष्ट पालन का वाद अपंजीकृत विक्रय अनुबंध के आधार पर नहीं योजित किया जा सकता है। अतः उक्त विधिक सिद्धांत के आलोक में पंचाट निश्चित रूप से लोक नीति के विरूद्ध था और इसलिए विद्वान जिला जज द्वारा पंचाट को अधिनियम की धारा 34 में

प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सही अपास्त किया है। अधिनियम की धारा 34(2)(b) न्यायालय को पंचाट अपास्त करने की शक्ति प्रदत्त करता है ''यदि पंचाट भारत की लोक नीति के विरूद्ध होगा।'' उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी ने अधिनियम की धारा 37 के अधीन इस न्यायालय के समक्ष वर्तमान अपील दायर की है।

5. अधिनियम की धारा 37 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों को अधिनियम की धारा 34 के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जिसमें मामले की जांच करने के लिए न्यायालय को अत्याधिक परिसीमित किया गया है।

6. इस न्यायालय को केवल यह देखना है कि क्या निचली अदालत ने माध्यस्थम् पंचाट को अपास्त करने या अपास्त करने से इंकार करने में अपनी शक्ति का सही प्रयोग किया है ? पंचाट जो अपीलार्थी के पक्ष में है, निश्चित रूप से लोक नीति और भारत में लागू विधि के प्रतिकूल है, क्योंकि विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद तभी योजित हो सकता है, जब विक्रय के लिए अनुबंध पंजीकृत हो। वर्तमान मामले में यह विक्रय के लिए पंजीकृत अनुबंध नहीं था। इसके अलावा निचली अदालत के समक्ष प्रतियर्थी संख्या–1 की यह विशिष्ट आपत्ति भी थी।

7. इस स्तर पर अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने निवेदन किया कि विद्वान मध्यस्थ ने विवाद्यक संख्या–5 को निस्तारित करते समय अपीलार्थी को क्षतिपूर्ति देने के बिन्दु पर भी विचार किया है। विद्वान मध्यस्थ ने यह अवधारित किया है कि अपीलार्थी ने विक्रेता प्रत्यर्थी संख्या–1 को पहले जो राशि दे दी है, यानी 4,50,000/–रूपये (चार लाख पचास हजार रूपये) के अतिरिक्त मुवलिग 20,00,000/–रूपये (बीस लाख रूपये) की क्षतिपूर्ति भी प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. हालांकि क्षतिपूर्ति की यह राशि वास्तविक अंतिम पंचाट में कभी नहीं आई। निर्देश विनिर्दिष्ट पालन के लिए था। इसके अलावा पंचाट को अपास्त करने के लिए प्रत्यर्थी संख्या–1 द्वारा दायर आवेदन पर जहां एक स्पष्ट तर्क दिया गया है कि विद्वान मध्यस्थ विनिर्दिष्ट पालन के लिए निर्देश नहीं दे सकता, अपीलार्थी की ओर से कोई खण्डन नहीं है, कि पंचाट वैकल्पिक था ताकि कोई अन्य अनुतोष दिया जा सके।

9. किसी भी मामले में अधिनियम की धारा 33 के अनुसार पंचाट में सुधार, यदि कोई हो, या पंचाट का निर्वचन तीस दिन के भीतर किया जाना चाहिए।

अधिनियम की धारा 33 निम्नानुसार हैः–

धारा 33 पंचाट का सुधार और निर्वचन, अतिरिक्त पंचाट–(1) जब तक कि पक्षकार अन्य समयावधि के लिए सहमत न हुए हों, माध्यस्थम् पंचाट की प्राप्ति से तीस दिन के भीतर,–

(क) कोई पक्षकार, दूसरे पक्षकार को सूचना देकर, माध्यस्थम् पंचाट में हुई किसी संगणना की गलती, किसी लिपिकीय या टंकण संबंधी या उसी प्रकृति की किसी अन्य गलती का सुधार करने के लिए माध्यस्थम् अधिकरण से अनुरोध कर सकेगा, और

(ख) यदि पक्षकार इसके लिए सहमत हों तो कोई पक्षकार, दूसरे पक्षकार को सूचना देकर, पंचाट की किसी विनिर्दिष्ट बात या भाग का निर्वचन करने के लिए, माध्यस्थम् अधिकरण से अनुरोध कर सकेगा।

(2) यदि माध्यस्थम् अधिकरण, उपधरा (1) के अधीन किए गए अनुरोध को न्यायसंगत समझता है तो वह, अनुरोध की प्राप्ति से तीस दिन के भीतर सुधार करेगा या निर्वचन करेगा और ऐसा निर्वचन माध्यस्थम् पंचाट का भाग होगा।

(3) माध्यस्थम् अधिकरण, स्वप्रेरणा पर उपधारा (1) के खण्ड (क) में निर्दिष्ट प्रकार की किसी गलती को, माध्यस्थम् पंचाट की तारीख से तीस दिन के भीतर सुधार करेगा।

(4) जब तक कि पक्षकारों ने अन्यथा करार न किया हो, एक पक्षकार, दूसरे पक्ष्ज्ञकार को सूचना देकर माध्यस्थम् पंचाट की प्राप्ति से तीस दिन के भीतर माध्यस्थम् कार्यवाहियों में प्रस्तुत किए गए उन दावों की बाबत जिन पर माध्यस्थम् पंचाट में लोप हो गया है, एक अतिरिक्त माध्यस्थम् पंचाट देने के लिए माध्यस्थम् अधिकरण से अनुरोध कर सकेगा।

(5) यदि माध्यस्थम् अधिकरण, उपधारा (4) के अधीन किए गए किसी अनुरोध को न्यायसंगत समझता है, तो वह ऐसे अनुरोध की प्राप्ति से साठ दिन के भीतर, अतिरिक्त माध्यस्थम् पंचाट देगा।

(6) माध्यस्थम् अधिकरण, यदि आवश्यक हो तो, उस समयावधि को बढ़ा सकेगा जिसके भीतर वह उपधारा (2) या उपधारा (5) के अधीन सुधार करेगा, निर्वचन करेगा या अतिरिक्त पंचाट देगा।

(7) धारा 31 इस धारा के अधीन किए माध्यस्थम् पंचाट के सुधार या निर्वचन या अतिरिक्त माध्यस्थम् पंचाट को लागू होगी।

10. चूंकि अधिनियम की धारा 33 को अपीलार्थी द्वारा कभी भी प्रयोग नहीं किया गया है। अपील विफल होती है और एवद्द्वारा इसे खारिज किया जाता है।

(सुधांशु धूलिया, न्यायाधीश)
दिनांक 26.11.2018