उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय, नैनीताल

रिट याचिका (एम/एस) संख्या 3643/2018

राजेन्द्र नौटियाल (पुरूष), आयु लगभग 63 वर्ष पुत्र श्री स्वर्गीय महानंद नौटियाल निवासी 111/02 राजपुर रोड, देहरादून।

.... याचिकाकर्ता

प्रति

1. दिवाकर जगुरी पुत्र स्वर्गीय आर. डी. जगुरी निवासी 169 इंद्र नगर कॉलोनी देहरादून और बी–51 ऋषि विहार, मेनुलवाला, देहरादून।
2. सतीश मोहन सिंह पुत्र श्री एम. पी. निवासी अजबपुर काला, देहरादून।

.................................प्रत्यर्थीगण।

याचिकाकर्ता की ओर से प्रकरण में उपस्थित अधिवक्तागणः– श्री सिद्धार्थ सिंह
प्रत्यर्थीगण की ओर से :– श्री आई पी.कोहली

श्री एस. के. मिश्रा, ए.सी.जे.

सुनवाई और निर्णय की तिथिः 23.03.2022

भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के अन्तर्गत सह रिट याचिका दायर करके, देहरादून के प्रथम अपर सिविल न्यायाधीश (एस. डी.) के न्यायालय के दीवानी वाद संख्या 103 सन 2012 में वादी ने 31.03.2016 को उक्त न्यायालय द्वारा पारित आदेश पर प्रहार किया है, जिसे देहरादून के विद्वान जिला न्यायाधीश ने प्रकिर्ण सिविल अपील संख्या 38 सन 2016 मे बरकरार रखा था।

2. प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है–

इसमें याची ने वादी के रूप में देहरादून के विद्वान सिविल न्यायाधीश (एस0 डी0) के समक्ष व्यादेश और प्रतिवादी सं0 01 द्वारा प्रतिवादी सं0 2 के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांकित 12.08.2011 को अमान्य निर्णीत कराने हेतु मूल वाद संख्या 103 सन् 2012 दायर किया। प्रत्यर्थी सं0 1 द्वारा प्रतिवादी सं0 2 होने के नाते, अन्य बातों के साथ–साथ, इस आधार पर कथित मूल वाद में लिखित बयान दायर किया गया है कि वादी ने प्रतिवादी सं0 1 के पक्ष में मुख्तारनामा निष्पादित किया है। प्रतिवादी संख्या 1 ने कथित रूप से मुल्यवान प्रतिफल के लिए पावर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 14.03.2007 के आधार पर 12.08.2011 को विक्रय विलेख निष्पादित किया। प्रत्यर्थी सं0 2 ने भी लिखित बयान के साथ एक जवाब दावा दायर किया है और कतिपय घोषणा के लिए प्रार्थना की है। उसने विशिष्ट प्रार्थना की है कि वाद अल्प मूल्यांकित है और न्यायालय फीस का भुगतान अपर्याप्त है। प्रतिवादी सं0 2 जोकि इसमें प्रतिवाद करने वाले प्रत्यर्थी है, यह प्रार्थना की है कि वाद का मूल्याकंन रू. 31 लाख होना चाहिए और उसने

स्थायी व्यादेश की राहत की भी मांग की है। दलीलों से आगे यह पता चलता है कि वादी ने दावा किया है कि उसने प्रतिवादी संख्या–1 के पक्ष में दिनांक 14.03.2007 को सामान्य मुख्तारनामा निष्पादित किया था जोकि संम्पत्ति संख्या–566 राजपुर रोड, देहरादून के संबंध में नामांतरण कार्यवाही को आगे बढ़ाने के लिए था। किन्तु बाद में जब उस प्रतिवादी सं0 1 के इरादे के बारे में संदेह हुआ तो उसने 13.02.2012 को प्रतिसंहरण विलेख को निष्पादित करके मुख्तारनामा को रद्द कर दिया। दिनांक 14.02.2012 को पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द करने के बारे में प्रतिवादी संख्या 1 को एक नोटिस भेजा गया था।

पक्षकारों के उपस्थित होने के पश्चात् लिखित कथन, प्रतिदावा व अन्य दाखिल करने पर, प्रतिवादी सं0 2 ने प्रारंभिक मुद्दे के रूप में मूल्यांकन और न्यायालय शुल्क के भुगतान के प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए उपर्युक्त वाद में विद्वान अपर सिविल न्यायाधीश (एस.डी.) देहरादून के समक्ष एक आवेदन दाखिल किया। इस आवेदन को स्वीकार कर लिया गया और वादी को 31 लाख रूपये के वाद का मूल्य निर्धारित करने और तद्नुसार न्यायालय शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। विद्वान सिविल न्यायाधीश (एस.डी.) देहरादून के कथित आदेश से व्यथित होने के कारण, याचिकाकर्ता ने विद्वान जिला न्यायाधीश, देहरादून के समक्ष एक अपील दायर की। विद्वान जिला न्यायाधीश, देहरादून इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि विद्वान सिविल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश सही है, और इसलिए किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

3. इस मामले में, याचिकाकर्ता/वादी द्वारा मूल वाद में निम्नलिखित अनुतोष के लिए प्रार्थना की है अर्थात् प्रतिवादीगण/प्रत्यर्थीगण के विरूद्ध एक स्थायी निषेधाज्ञा। उन्होंने 12.08.2011 को प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख को अमान्य घोषित करने की भी प्रार्थना की। इस संबंध में, पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण ने कथन किया कि न्यायालय फीस का मूल्यांकन, न्यायालय फीस अधिनियम की धारा 7 (iv-a) के अनुसार होना चाहिए, जो नीचे उद्धरित है–

''7. धन के लिए कतिपय वादों में संदेय फीस की संगणना इस अधिनियम के अन्तर्गत देय शुल्क की राशि की गणना निम्नलिखित रूप में की जाएगीः

....

....

....

पारिणामिक अनुतोष सहित घोषणात्मक डिक्री के लिये (iv) वादों में

(क) कोई घोषणात्मक डिक्री या आदेश प्राप्त करने के लिये– जहॉ कि उपधारा (iv) में विर्निदिष्ट अनुतोषों से भिन्न पारिणामिक अनुतोषों को प्राप्त करने की प्रार्थना की जायेः और

(iv-क) शून्य दस्तावेजों एवं डिक्री के रद्दकरण या अधिनिर्णित के लिये धन या अन्य के लिए किसी डिक्री को रद्द करने या रद्द करने या उसका अधिनिर्णय करने वाले वादों में की सम्पत्ति जिसका बाजार मूल्य है, या धन या अन्य सम्पत्ति को सुरक्षित करने वाला ऐसा मूल्य वाला प्रपत्र रखने वाले किसी अन्य सम्पत्ति की डिक्री को, या धन अथवा ऐसी मूल्य वाली अन्य सम्पत्ति को प्रतिभूत करने वाले लिखत को रद्द करने या शून्य अधिनिर्णीत अथवा परिहार्य घोषित करने के लिये या उससे अन्तर्ग्रस्त वाद मेंः

(1.) जहॉ वादी अथवा स्वत्व में उसका पूर्वाधिकारी डिक्री या लिखत का पक्षकार रहा हो, वहॉ विषय–वस्तु के मूल्य के अनुसारः और

(2.) जहॉ वह अथवा स्वत्व में उसका पूर्वाधिकारी डिक्री या लिखत का पक्षकार न रहा हो, वहॉ विषय–वस्तु के मूल्य के पॉचवे भाग के अनुसार और ऐसे मूल्य का निम्नरूपेण होना समझा जायेगा–

4. इसलिए प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह प्रतिवाद किया है कि चुंकि वादी प्रत्यर्थी सं0 1 द्वारा प्रत्यर्थी सं0 2 के पक्ष के निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय विलेख को चुनौती दे रहा है, वाद के मुल्यांकन का वह मुल्यांकन किया जाना चाहिए था जो विक्रय विलेख में परिलक्षित हुआ है।

5. यह प्रश्न अब अनछुआ नही हैं। वास्तव में, हाल के निर्णयों में, माननीय उच्चतम न्यायालय को 19 फरवरी 2020 को आगरा डायोसेसन ट्रस्ट एसोसिएशन बनाम अनिल डेविड और अन्य, 2020 की सिविल अपील संख्या 1723 (2019 की एस.एल.पी. (सी) संख्या 18007 से उत्पन्न) के मामले में कानून के उपरोक्त प्रावधानों की जांच करने का अवसर प्राप्त हुआ। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णित किए गये उस मामले के तथ्यों से पता चलता है कि वादी ने प्रतिवादी–प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख को रद्द करने के लिए सिविल न्यायाधीश (एस डी) के समक्ष एक वाद दायर किया था। तीसरे प्रत्यर्थी अर्थात् क्रेता ने प्रतिवादी–प्रत्यर्थी सं0 1 से सम्पत्ति प्राप्त की है। वादी द्वारा क्रेता के पक्ष में पहले दो प्रत्यर्थीगण द्वारा 08 मार्च, 2013 को निष्पादित विक्रय विलेख को रद्द करने के लिए एक अन्य वाद दायर किया गया था। विवादग्रस्त सम्पत्ति

पर वादी के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से उन्हें रोकने के लिए प्रत्यर्थिगण के विरूद्ध स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक अग्रेत्तर राहत मांगी गयी थी। प्रतिवादिगण ने अपने जवाब दावे में यह प्रार्थना की कि यद्यपि प्रश्नगत विक्रय विलेख को रद्द करने की राहत दी गयी है, वादी ने अनुचित रूप से वाद का मूल्यांकन किया था और अदा की गयी न्यायालय फीस अपर्याप्त थी। विचारण न्यायालय ने वादी द्वारा बताये गये अल्प मूल्यांकन और उचित न्यायालय शुल्क सम्बन्धित वाद बिन्दु संख्या 8 और 10 वाद बिन्दु बनाये।

विचारण न्यायालय ने आदेश दिनांकित 23.04.2016 के द्वारा वादी के विरूद्ध निष्कर्ष दर्ज किया और दायर किए गये वाद का अल्प मूल्यांकन किया गया था और वादी द्वारा भुगतान किया गया न्यायालय शुल्क अपर्याप्त था। इससे असंतुष्ट वादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की, जिसमें तर्क दिया गया कि विवादित भूमि कृषि भूमि थी। अग्रेत्तर यह कहा कि अपीलार्थी–वादी विक्रय विलेख में पक्षकार नहीं था और इसलिए विचारण न्यायालय ने वादी के विरूद्ध मुद्दों पर निर्णय लेने में और वादी को भूमि के बाजार मूल्य पर मूल्यानुसार न्यायालय फीस का भुगतान करने का निर्देश देने में अवैध कार्य किया है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि चूंकि विवादित भूमि कृषि भूमि थी, इसलिए याचिकाकर्ता धारा 7(iv-A) के मद्देनजर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित राजस्व पर न्यायालय शुल्क धारा 3(1) के अधीन न्यायालय फीस अधिनियम, 1870 का भुगतान करने के लिए बाध्य था। उच्च न्यायालय ने वादी/याचिकाकर्ता के विरूद्ध फैसला सुनाया और कहा कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थीगण द्वारा उठाया गया विवाद सही है।

यह मामला माननीय उच्चतम न्यायालय में ले जाया गया और उच्चतम न्यायालय ने वादी के पक्ष में फैसला सुनाया। विधिक मुद्दों का विनिश्चय करते समय, माननीय उच्चतम न्यायालय ने न्यायाल फीस अधिनियम की धारा 7 के उपबंधों को ध्यान में रखा और सुहरिद सिंह @ सरदूल सिंह बनाम रणधीर सिंह और अन्य (2010) 12 एस.सी.सी 112 और शैलेन्द्र भारद्वाज और अन्य बनाम चन्द्रपाल और अन्य (2013) 1 एस.सी.सी 579 के कथित मामले को ध्यान में रखा। शैलेन्द्र भारद्वाज के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय ने धारा 7 (iv-A) एवं

न्यायालय फीस अधिनियम की अनुसूची 2 का अनुच्छेद 17 (iii) के उपबंधों को ध्यान में रखा। उच्चतम न्यायालय ने निर्णय दिया कि पूर्वोक्त उपबंधों की तुलना करने पर, यह स्पष्ट है कि न्यायालय फीस अधिनियम की अनुसूची 2 का अनुच्छेद 17 (iii) उन मामलों में लागू होता है जहां वादी किसी परिणामिक राहत के बिना घोषणात्मक डिक्री प्राप्त करना चाहता है और दावा किए गये राहत से सम्बन्धित शुल्क के भुगतान के लिए अधिनियम में कोई अन्य प्रावधान नहीं है। न्यायालय शुल्क अधिनियम की अनुसूची 2 के अनुच्छेद 17 (iii) में यह स्पष्ट किया गया है कि यह अनुच्छेद उन मामलों में लागू होता है जहां वादी परिणामी अनुतोष के बिना घोषणात्मक डिक्री प्राप्त करना चाहता है और दावा किए गये राहत से सम्बन्धित शुल्क के भुगतान के लिए अधिनियम में कोई अन्य प्रावधान नहीं है। यदि न्यायालय फीस अधिनियम से न्यायालय फीस के भुगतान के प्रश्न पर किसी विल या विक्रय विलेख को रद्द या अधिनिर्णय/अमान्य घोषित करने वाले वाद के मामले में कोई अन्य उपबंध नहीं है तो अनुसूची 2 का अनुच्छेद 17 (iii) लागू होगा। किंतु यदि ऐसी राहत न्यायालय फीस अधिनियम के किसी अन्य उपबंध के अंतर्गत आती है तो अनुसूची II अनुच्छेद 17 (iii) लागू नहीं होगा। न्यायालय फीस अधिनियम और उत्तर प्रदेश संशोधन अधिनियम के बीच तुलना पर यह स्पष्ट है कि धारा 7 (iv-A) यू.पी. संशोधन अधिनियम उन वादों पर लागू होता है जो धन के लिए अकृत और शून्य डिक्री या धन या अन्य सम्पत्ति को सुरक्षित करने वाले दस्तावेज रद्द करने के लिए हैं। लेकिन यह प्रावधान तब लागू होता है जब वादी ने दस्तावेज का निष्पादन किया हो।

6. आगरा डायोसेन ट्रस्ट एसोसिएशन (पूर्वोक्त) के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि इस चर्चा से यह स्पष्ट है कि यह निर्विवादित है कि विवाद्यक का मुद्दा न्यायालय फीस के प्रयोजनों के लिए मूल्यांकन के सम्बन्ध में था, समान रूप से यह मुद्दा नहीं है कि क्योंकि वादी (यहां याची) ने दोनों वादों, रद्द करने की डिक्रियों में एक घोषणा के अलावा, महत्वपूर्ण बिन्दु यह था कि न्यायालय फीस के प्रयोजन के लिए सही मूल्य क्या था। अब, वर्तमान जैसे मुकदमे के संदर्भ में बाजार मूल्य को विशेष रूप से परिभाषित किया गया है। धारा 7 (iv-A) के अनुसार यदि वादी (या उससे पूर्ववर्ती धारक) डिक्री या

दस्तावेज में पक्षकार नहीं था, तो मूल्य विषय वस्तु के मूल्य के पांचवें हिस्से के अनुसार होना था, और ऐसा मूल्य धारा 7 (iv-A) के अन्तर्गत होगा, यदि सम्पूर्ण दस्तावेज वाद में अंतर्वलित है, तो वह रकम या सम्पत्ति का मूल्य जिसके सम्बन्ध में डिक्री पारित की गयी है या दस्तावेज निष्पादित किया गया है। महत्वपूर्ण बात यह है कि धारा 7 (iv-A) के स्पष्टीकरण द्वारा सम्पत्ति का मूल्य क्या है, के बारे में एक काल्पनिक धारणा यह कहते हुये बनाई गई है कि अचल सम्पत्ति के मामले में मूल्य उपधारा (v), (v-A), (v-B), जैसा भी मामला हो के अनुसार संगणित मूल्य समझा जाएगा। उस मामले में वादी ने तर्क दिया कि मूल्यांकन धारा 7 (iv-A) के कारण धारा 7 (v) के अनुसार होगा। धारा 7 (v) (i) में दो खण्ड हैं– (a) और (b) दोनों राजस्व भुगतान करने वाली भूमि के सम्बन्ध में हैं, इसलिए याचिकाकर्ता ने राजस्व के आधार पर अपने वादों का मूल्यांकन किया, जो इसके अनुसार देय था। उक्त अनुसार मूल्यांकन (न्यायालय फीस के प्रयोजनों के लिए) प्रत्येक वाद में रू. 3,000/– निर्धारित किया गया था।

7. इस प्रकार मामले को ध्यान में रखते हुये, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अंततः यह मत व्यक्त किया कि वाद दाखिल करने के स्तर पर वादी के लिए यह सिद्ध करने या स्थापित करने की कोई बाध्यता नहीं थी कि वाद भूमि राजस्व भुगतान वाली थी और राजस्व भुगतान का विवरण यह है। एक बार, यह स्वीकार किया जाता है कि भूमि का मूल्य (धारा 7(iv-A) के स्पष्टीकरण के अनुसार) का निर्धारण अधिनियम के उपखंड (v), (va), या (vb), के अनुसार किया जाना है, जिसका अर्थ है कि बाजार मूल्य की अवधारणा, अन्य संदर्भों में एक व्यापक अवधारणा, धारा 7 (iv-A) के उपखंड (v), (va), या (vb), के अंतर्गत मूल्य निर्धारण करने के एक या अन्य तरीकों के लिए संदर्भित मानी गयी थी। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण के अनुसार, इस पहलू को उच्च न्यायालय द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया था और इसलिए विचारण न्यायालय के साथ–साथ उच्च न्यायालय आक्षेपित निर्णय और आदेश को अस्थिर माना गया था और इसलिए उन्हें अपास्त कर दिया गया था। नतीजतन, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के अनुसार, यह प्रश्न कि देय राजस्व के आधार पर बाजार मूल्य क्या है, यह मुद्दा होगा जिस पर मुकदमे में विचारण किया जाए, निर्देश दिया गया।

8. उपरोक्त रूप में निर्दिष्ट माननीय उच्चतम न्यायालय का यह असूचित मामला वर्तमान मामले पर लागू होता है। इस मामले में भी वादी ने दावा किया कि वह प्रत्यर्थी सं0 1 द्वारा प्रत्यर्थी सं0 2 के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख में एक पक्ष नहीं था, इसलिए उसका मामला धारा 7 (vi-A) के अंतर्गत नहीं है। उन्होंने घोषणा और कब्जे के लिए अपने मुकदमे का मूल्यांकन रूपये 5 लाख किया जो हमारी सुविचारित मत में गलत नहीं है और विद्वान सिविल न्यायाधीश (एस.डी.) देहरादून के साथ–साथ विद्वान जिला न्यायाधीश, देहरादून ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि वाद का मूल्य, विक्रय विलेख का मूल्य होना चाहिए जो वादी द्वारा निष्पादित नहीं किया गया, बल्कि उसके मुख्तार जिसे सम्पत्ति बेचने के लिए नहीं बल्कि मात्र उत्परिवर्तन को आगे बढ़ाने के लिए कथित रूप से अधिकृत किया गया था, द्वारा निष्पादित किया गया। यद्यपि क्या मुख्तारनामा, जो प्रत्यर्थी सं0 1 को किसी विक्रय विलेख या किसी अन्य प्रकार के विलेख को निष्पादित करने के लिए प्राधिकृत की गयी थी, दोनों पक्षों के प्रमुख साक्ष्य के पश्चात वाद की अंतिम सुनवाई में निर्धारित किया जाएगा।

9. इस प्रकार मामले को ध्यान में रखते हुए, रिट याचिका स्वीकार की जाती है। मूल आदेश दिनांकित 31.03.2016 और अपीलीय आदेश दिनांकित 12.10.2018 अपास्त किया जाता है।

10. नियमों के अनुसार इस आदेश की प्रमाणित प्रतियां अविलम्ब उपलब्ध कराई जायें।

(एस.के. मिश्रा, ए.सी.जे)