

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

उदघोषित : 04.03.2024

सि.वा. (वाणि.) 719/2021 व अंतर.आ.सं.17586/2021

श्री संजीव जून

.....वादी

द्वारा: श्री नरेश के. दक्ष, अधिवक्ता।

बनाम

श्री सुरेंद्र बसोया व अन्य

..... प्रतिवादीगण

द्वारा: श्री अनुराग सिंह, अधिवक्ता।

सि.वा (वाणि.) 720/2021 व अंतर.आ.सं.17589/2021

श्री संजीव जून

.....वादी

द्वारा: श्री नरेश के. दक्ष, अधिवक्ता।

बनाम

श्री सुरेंद्र बसोया व अन्य

..... प्रतिवादीगण

द्वारा: श्री अनुराग सिंह, अधिवक्ता।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री सचिन दत्ता

निर्णय

सि.वा (वाणि.) 719/2021 में अंतर.आ.सं. 10520/2022

सि.वा (वाणि.) 720/2021 में अंतर.आ.सं. 10444/2022

1. वादी द्वारा सि.वा.(वाणि) 719/2021 दायर किया गया है जिसमें निम्नलिखित राहत मांगी गई है:

(क) 2,27,42,104/- रुपये (दो करोड़ सत्ताईस लाख बयालीस हजार एक सौ चार रुपये) की राशि के साथ दिनांक 22.12.2021 से लेकर वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध में, संयुक्त रूप से व क्रमशः पूरी राशि के जमा होने तक 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज हेतु एक डिक्री पारित की जाए,

या प्रार्थना (क) के विकल्प में (ख) और (ग)

(ख) घोषणा की डिक्री पारित करें जिससे यह घोषणा की जा सके कि वादी द्वारा निष्पादित और प्रतिवादी सं. 1 के पक्ष में दिनांक 15.9.2016 का विक्रय विलेख, जो कि 400 वर्ग गज (335 वर्ग मीटर) वाले भूखंडों में से 270 वर्ग गज (225 वर्ग मीटर) के भूखंड के संबंध में संपत्ति सं.62-ए/1 और गांव गढ़ी झरिया मारिया, नई दिल्ली, 110065 में खसरा सं. 136/1/2 (मिन) के 400 वर्ग गज (335 वर्ग मीटर) के भूखंड से सटे भूखंड के सन्दर्भ में है जो बिना किसी विचार का है और शुरु से ही शून्य और अमान्य है और कोई भी स्वामित्व प्रतिवादी सं.1 के पक्ष में स्थानांतरित और पारित नहीं हुआ है और बाद में प्रतिवादी सं.1 द्वारा प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में निष्पादित दो दान विलेख और संबंधित उप-रजिस्ट्रार द्वारा उक्त विक्रय विलेख और दान विलेख को रद्द करने के समर्थन करने के आदेश को भी; और

(ग) वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध कब्जे की डिक्री पारित करें जिसके द्वारा प्रतिवादीगण को संयुक्त और अलग-अलग रूप से, यानी कि उनके सहयोगियों, उत्तराधिकारियों, समनुदेशित,

अधिवक्ता, प्रतिनिधि या उनकी ओर से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति, अर्थात् गांव गढ़ी झरिया मारिया, नई दिल्ली 110065 में संपत्ति सं.62-ए/1 और निकटवर्ती प्लॉट मापने वाले 400 वर्ग गज (335 वर्ग मीटर) के भूखंडों में से 270 वर्ग गज (225 वर्ग मीटर) की भूमि का प्लॉट 400 वर्ग गज (335 वर्ग मीटर) खसरा सं. 136/1/2 (मिन) का कब्जा वादी को वापस लौटाने का निर्देश दिया जाए,

(घ) वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा का आदेश पारित किया जाए, जिससे प्रतिवादीगण, उनके परिवार के सदस्यों, हित उत्तराधिकारी, सहयोगियों, समनुदेशिनी या उनकी ओर से कार्य करने वाले किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति के संबंध में किसी भी तरह का निर्माण करने, कोई समझौता करने, हस्तांतरण करने, अलगाव करने और/या कब्जे से अलग होने या किसी भी तरह से तीसरे पक्ष के हित बनाने से रोका जा सके, यानी 400 वर्ग गज (335 वर्ग मीटर) के भूखंडों में से 270 वर्ग गज (225 वर्ग मीटर) का भूखंड, जिसकी संपत्ति सं.62-ए/1 है और निकटवर्ती खसरा सं.136/1/2 (मिन) का 400 वर्ग गज (335 वर्ग मीटर) का भूखंड, जो गांव गढ़ी झरिया मारिया, नई दिल्ली-110065 में है या उसका कोई भाग;

(ड) वर्तमान मुकदमे की लागत को वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध देने का निर्णय देना;

(च) वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध कोई भी अन्य आदेश, राहत या निर्देश पारित करना, जिसे यह माननीय न्यायालय न्याय और समानता के हित में न्यायोचित, उपयुक्त और उचित समझे।

2. सि.वा.(वाणि) 720/2021 वादी द्वारा निम्नलिखित राहत मांगने के लिए दायर किया गया है:

सि.वा. (वाणि.) 719/2021 व 720/2020

पृष्ठ सं. 3

“(क) वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध 2,07,70,000/- रुपये (दो करोड़ सात लाख सत्तर हजार रुपये) की राशि की वसूली के लिए दिनांक 21.12.2021 से पूरी राशि की वसूली तक 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित डिक्री पारित की जाए;

या प्रार्थना (क) के विकल्प में प्रार्थना (ख) और (ग)

(ख) घोषणा पत्र पारित करने के लिए, जिसके माध्यम से यह घोषित किया जाएगा कि खसरा सं.136/1/2 (मिन) गांव गढ़ी झरिया मारिया, नई दिल्ली- 110065 में स्थित 400 वर्ग गज के भूखंडों में से 230 वर्ग गज के भूखंड के संबंध में वादी और प्रतिवादी के बीच दिनांक 20.6.2016 को निष्पादित विक्रय करार बिना किसी प्रतिफल के किया गया है और यह प्रारम्भ से ही निरर्थक है और प्रतिवादी का उक्त भूखंड पर किसी भी प्रकार का कोई हक, अधिकार और हित नहीं है; और

(ग) वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध कब्जे का आदेश या निर्देश पारित करना, जिसके तहत प्रतिवादी, उसके सहयोगियों, उत्तराधिकारियों, नियुक्त व्यक्ति, अधिवक्ता, प्रतिनिधि या उसकी ओर से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति को निर्देश दिया जाएगा कि वे संपत्ति का कब्जा वापस लौटाएं अर्थात् खसरा सं.136/1/2 (मिन) गांव गढ़ी झरिया मारिया, नई दिल्ली-110065 में स्थित 400 वर्ग गज के भूखंडों में से 230 वर्ग गज का भूखंड वादी को लौटाएं;

(घ) वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा का आदेश पारित करना, जिससे प्रतिवादी, उसके परिवार के सदस्यों, हितधारक, सहयोगियों, समनुदेशिनी या उसकी ओर से कार्य करने वाले किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति अर्थात् खसरा सं.136/1/2] (मिन) गांव गढ़ी झरिया मारिया, नई दिल्ली-110065 या उसके किसी हिस्से में स्थित 400 वर्ग गज के भूखंडों में से 230 वर्ग गज के भूखंड के संबंध में किसी भी तरह से कोई निर्माण करने, कोई समझौता करने, हस्तांतरण करने, अलग करने और/या कब्जे से अलग होने या तीसरे

पक्ष के हित बनाने से रोका जा सके; (ड) वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ वर्तमान सूट की लागत देने के लिए; और/या

(च) वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध कोई और आदेश, राहत या निर्देश पारित किया जाए जो यह माननीय न्यायालय न्याय और हिस्सेदारी के हित में न्यायोचित, उचित और उपयुक्त समझ सकता है।

3. वादी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश VIII नियम 10 के तहत दो आवेदन [सि.वा.(वाणि.) 719/2021 में अंतर.आ.सं.10520/2022 और सि.वा.(वाणि) 720/2021 में अंतर.आ.सं.10444/2022] दायर किए गए हैं, जिसमें वर्तमान मुकदमों में प्रतिवादीगण के बचाव को खत्म करने और वाद में की गई प्रार्थनाओं के संदर्भ में वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णय सुनाने की मांग की गई है।

### तथ्यात्मक पहलू

4. वर्तमान मुकदमे दो संपत्तियों से संबंधित हैं, अर्थात - (i) संपत्ति सं.62-ए/एल, जिसका माप 400 वर्ग गज है और (ii) निकटवर्ती प्लॉट जिसका माप 400 वर्ग गज है, खसरा सं.136/1/2 (मिन) है, जो गांव गढ़ी, झरिया मारिया, नई दिल्ली में स्थित है।

5. सुश्री अंजू बंसल उक्त संपत्तियों की मालिक थीं। वर्ष 2013 में प्रतिवादी सं.1 ने अंजू बंसल से उक्त संपत्तियों में से 300 वर्ग गज जमीन खरीदी थी।

6. वादी दिनांक 12.06.2015 के निपटान समझौते के आधार पर उपरोक्त संपत्तियों के शेष 500 वर्ग गज में अधिकार का दावा करता है, जिसे वादी और अंजू बंसल के बीच निष्पादित किया गया था और जो सि.वा.(मू.प.) 1915/2014 में पारित दिनांक 17.07.2015 की डिक्री का हिस्सा है जिसमें उक्त पक्षों के बीच यह सहमति हुई थी कि 500 वर्ग गज की उक्त संपत्ति के विक्रय की स्थिति में, विक्रय प्रतिफल का 80% वादी के लाभ के लिए अर्जित करना था और 20% अंजू बंसल के लाभ के लिए अर्जित करना था।

7. सितंबर 2016 के महीने में, प्रतिवादी सं.1 ने वादी और अंजू बंसल से उपरोक्त संपत्तियों के 270 वर्ग गज [इसके बाद "वाद संपत्ति-1" के रूप में संदर्भित) की खरीद के लिए संपर्क किया। वादी और अंजू बंसल ने 1,58,00,000/- रुपये की कुल विक्रय के लिए सहमति व्यक्त की। इस समझौते को दिनांक 15.10.2016 को पंजीकृत दिनांक 15.09.2016 के विक्रय विलेख द्वारा लिखित रूप में कम कर दिया गया था जिसमें वादी को "कन्फर्मिंग पार्टी" के रूप में दर्ज किया गया था। पूरे विक्रय की राशि का भुगतान प्रतिवादी सं.1 द्वारा उत्तर दिनांकित चेक के माध्यम से किया गया था। उक्त संपत्ति सि.वा.(वाणि.) 719/2021 की विषय वस्तु है।

8. प्रतिवादी सं.1 द्वारा वादी के पक्ष में निष्पादित सात उत्तर दिनांकित चेकों का विवरण; प्रतिवादी सं.1 द्वारा अंजू बंसल के पक्ष में निष्पादित दो उत्तर

दिनांकित चेक, विक्रय विलेख की प्रसंविदाओं में दर्शाए गए हैं। विक्रय विलेख के खंड 6 में चेक के अनादर और/या उसकी राशि का भुगतान न करने के परिणामों का उल्लेख किया गया है। उक्त खंड 6 इस प्रकार है:

"कि विक्रेता एतद्द्वारा क्रेता के साथ प्रसंविदा आगे बढ़ाता है कि यदि उक्त संपत्ति या एतद्द्वारा बेची गई संपत्ति का कोई हिस्सा विक्रेता के शीर्षक और अधिकार में किसी कानूनी दोष के कारण क्रेता से खो जाता है तो वह किसी भी तरह से उसके शीर्षक का दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति द्वारा शुरू की गई मुकदमेबाजी के कारण परेशान हो जाता है तो विक्रेता के किसी कार्य और चूक के बाद विक्रेता क्रेता द्वारा किए गए सभी नुकसानों, क्षतियों, लागतों और खर्चों के लिए उत्तरदायी और जिम्मेदार होगा। इसके साथ ही, क्रेता ने यह भी सहमति व्यक्त की है और वचनबद्धता व्यक्त की है कि चूंकि विक्रय मूल्य का भुगतान भविष्य में देय है, इसलिए पुष्टि पक्ष के पक्ष में जारी चेक प्रस्तुत किए जाने पर मान्य/नकद किया जाएगा और किसी भी चेक के अस्वीकृत होने और/या ऐसी अस्वीकृति के सात दिनों के भीतर उसकी राशि का भुगतान न किए जाने की स्थिति में विक्रय स्वतः ही रद्द हो जाएगी और क्रेता द्वारा भुगतान की गई कोई भी राशि जब्त हो जाएगी और पुष्टि पक्ष को विशेष रूप से उक्त संपत्ति पर कब्जा लेने और/या क्रेता से संपूर्ण विक्रय मूल्य की वसूली करने का पूर्ण अधिकार होगा, जैसा कि यहां सहमति हुई है और ऐसी स्थिति में, क्रेता संपूर्ण विक्रय मूल्य को वर्तमान विक्रय विलेख की तिथि से पुष्टि पक्ष को वसूली/भुगतान तक 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित चुकाने के लिए उत्तरदायी होगा और क्रेता विशेष रूप से ऐसे सभी कार्यों, देनदारियों और दायित्वों के लिए जिम्मेदार और उत्तरदायी होगा, जो वर्तमान विक्रय विलेख के आधार पर उसके द्वारा किए जा सकते हैं। यह भी सहमति हुई है कि ऐसी स्थिति में विक्रेता का संपत्ति या पुष्टि पक्ष द्वारा प्राप्त की जाने वाली राशि पर कोई अधिकार नहीं होगा और विक्रेता शेष राशि के लिए पुष्टि पक्ष या

*उसके नामिती के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए भी बाध्य होगा।”*

9. प्रतिवादी सं.1 द्वारा जारी किए गए सभी चेक अस्वीकृत थे। वादी ने प्रतिवादी सं.1 को एक डिमांड नोटिस जारी किया जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 20.06.2017 को समझौता हुआ, जिसके तहत प्रतिवादी सं.1 ने विक्रय विलेख में उल्लिखित विक्रय प्रतिफल के प्रति अपनी देयता का निर्वहन करने पर सहमति व्यक्त की। उक्त समझौते के संदर्भ में, प्रतिवादी सं.1 ने वादी के पक्ष में 1,26,40,000/- रुपये की राशि के चार नए चेक जारी किए और यह वचन दिया कि उक्त चेकों के भुगतान या अस्वीकृति में चूक की स्थिति में, प्रतिवादी सं.1 विक्रय विलेख की तारीख से 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और वादी को विक्रय विलेख को रद्द करने की मांग करने का भी अधिकार होगा।

10. दिनांक 20.06.2017 को, प्रतिवादी सं.1 और वादी के बीच उपरोक्त संपत्तियों के शेष 230 वर्ग गज [जिसे बाद में वाद संपत्ति-2 कहा जाएगा] के लिए एक अपंजीकृत विक्रय समझौता (जिसे बाद में 'एटीएस' कहा जाएगा) भी निष्पादित किया गया था। उक्त संपत्ति सि.वा.(वाणि.) 720/2021 की विषय वस्तु है।

11. उक्त एटीएस दिनांकित 20.06.2017 के सन्दर्भ में वादी ने 1,24,00,000/- रुपये के विक्रय के लिए प्रतिवादी सं.1 के पक्ष में वाद संपत्ति-2 में अपने



अविभाजित अधिकारों और हितों को बेचने पर सहमति व्यक्त की। उक्त उद्देश्य के लिए, प्रतिवादी सं.1 द्वारा वादी के पक्ष में इतनी ही राशि का उत्तर दिनांकित चेक जारी किया गया था। मुकादमे के सन्दर्भ में यह भी उल्लेख किया गया था कि प्रतिवादी सं.1 सीधे श्रीमती अंजू बंसल के साथ उनके स्वामित्व, अधिकार आदि के संबंध में सौदा करेगा। यह भी सहमति हुई कि प्रतिवादी सं.1 श्रीमती अंजू बंसल या किसी अन्य व्यक्ति/रहने वाले से कब्जा लेगा।

12. दिनांक 20.06.2017 के विक्रय विलेख के सन्दर्भ में वादी को दिया गया चेक दिनांक 29.05.2018 को नकदीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था लेकिन उसे अस्वीकृत कर दिया गया। वादी को दिनांक 20.06.2017 के समझौते के अनुसार दिए गए चार चेक दिनांक 19.07.2018 को नकदीकरण के लिए प्रस्तुत किए गए थे, लेकिन उन्हें भी अस्वीकृत कर दिया गया।

13. इन परिस्थितियों में वादी ने प्रतिवादी सं. 1 को डिमांड नोटिस जारी किया और प्रतिवादी सं. 1 से अनुरोध किया कि वह पक्षों के बीच हुए समझौतों के तहत वादी को अपेक्षित राशि का भुगतान करें। वादी ने प्रतिवादी सं.1 के विरुद्ध परक्राम्य लिखत अधिनियम, 1881 की धारा 138 के तहत आपराधिक शिकायत भी शुरू की गई।

14. यह भी पता चला है कि प्रतिवादी सं. 1 ने वाद संपत्ति-1 को अपनी पत्नी अर्थात् प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में दिनांक 14.03.2019 को दो पंजीकृत दान विलेख के माध्यम से हस्तांतरित कर दिया है।

15. उपरोक्त शिकायत मामले के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी सं.1 द्वारा वादी को कुल 15,00,000/- (पंद्रह लाख रुपये) की धनराशि का भुगतान/हस्तांतरण किया गया है।

### पक्षों के तर्क

16. वादी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादीगण के लिखित बयानों को अभिलेख से हटा देने पर यह स्पष्ट है कि वे वर्तमान वाद में कोई बचाव प्रस्तुत नहीं कर सके हैं, जिससे वादी के दावे अखंडित रह गए हैं।

17. यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रतिवादी सं. 1 द्वारा विक्रय विलेख में निर्धारित संपूर्ण विक्रय मूल्य को प्रस्तुत करने के अपने दायित्व को पूरा करने में विफलता के कारण विक्रय विलेख को शून्य और अमान्य घोषित किया गया है। यह प्रस्तुत किया गया है कि विक्रय विलेख के खंड 6 में स्पष्ट रूप से चेक के अस्वीकृत होने और विक्रय मूल्य का भुगतान न करने के परिणामों को रेखांकित किया गया है, जिसमें विक्रय विलेख को रद्द करना शामिल है। इसके मद्देनजर, यह प्रस्तुत किया गया है कि विक्रय विलेख को रद्द करने का आदेश दिया जाना चाहिए। इसके अलावा, यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रतिवादी सं.1 द्वारा प्रतिवादी

सं. 2 के पक्ष में निष्पादित दिनांक 14.03.2019 के कथित दान विलेख, प्रतिवादी सं. 1 के पास मुकदमे की संपत्ति-1 पर वैध स्वामित्व न होने के परिणामस्वरूप शून्य और अमान्य घोषित किए गए हैं। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि परक्राम्य लिखत अधिनियम की धारा 138 के तहत दायर शिकायत मामले में (विक्रय विलेख के तहत दिए गए चेक के संबंध में दायर), प्रतिवादी सं. 1 ने धारा 145(2) के तहत अपने आवेदन में दावा किया कि अस्वीकृत चेक का बाद में नकद के माध्यम से निपटान किया गया था। हालांकि, दिनांक 14.11.2022 के न्यायालय के आदेश के अनुसरण में दायर अपने बयान में प्रतिवादी सं. 1 इस कथित नकद भुगतान का उल्लेख करने या कोई सहायक साक्ष्य प्रदान करने में विफल रहा। यह प्रस्तुत किया गया है कि वादी का मामला पंजीकृत विक्रय विलेख में निहित शर्त पर टिका हुआ है और कोई भी मौखिक प्रस्तुति या प्रमाण साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 और 92 के तहत अस्वीकार्य है। यह प्रस्तुत किया गया है कि वादी के आरोपों का खंडन नहीं किया गया है, जिससे मुकदमे के विचारण की आवश्यकता समाप्त हो गई है।

18. जहां तक सि.वा (वाणि.) 720/2021 का सवाल है, यह प्रस्तुत किया गया है कि विक्रय समझौते के तहत दिए गए चेक अस्वीकृत हो गए हैं जिससे मुकदमा बिना किसी प्रतिफल के शून्य और अमान्य हो गया है। यह प्रस्तुत किया गया है कि वादी प्रतिवादी सं. 1 की सुविधानुसार वाद संपत्ति-2 से संबंधित विक्रय विलेख

निष्पादित करने के लिए तैयार है; हालांकि, उक्त प्रतिवादी इस संबंध में कोई तत्परता और इच्छा प्रकट करने में विफल रहा है। इसके अलावा, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी सं. 1 विक्रय समझौते के भीतर निर्धारित प्रस्ताव को प्रस्तुत करने के लिए तैयार नहीं है, फिर भी बिना किसी वैध आधार के उक्त संपत्ति पर कब्जा करना जारी रखता है। इस अस्थिर स्थिति ने संपत्ति से जुड़े किसी भी वैकल्पिक लेनदेन में संलग्न होने की वादी की क्षमता को प्रभावी रूप से बाधित किया है। इन परिस्थितियों के मद्देनजर, वादी विक्रय समझौते को रद्द करने की राहत चाहता है।

19. यह प्रस्तुत किया गया है कि वर्तमान वादों में कोई मुद्दा तैयार करने की आवश्यकता नहीं है और निर्णय/डिक्री पारित करने में कोई बाधा नहीं है। यह प्रस्तुत किया गया है कि सि.प्र.सं. का आदेश 13-क इस न्यायालय को सारांश निर्णय देने का अधिकार भी देता है, जब यह पाया जाता है और माना जाता है कि प्रतिवादी के सफल होने या दावे का सफलतापूर्वक बचाव करने की कोई वास्तविक संभावना नहीं है।

20. वादी के विद्वान अधिवक्ता ने अपने प्रस्तुतीकरण के समर्थन में निम्नलिखित निर्णयों का भी हवाला दिया है: **वेनेज़िया मोबिली (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड बनाम रामप्रस्थ प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड व अन्य 2019 (259) डीएलटी 13; ऑक्सब्रिज एसोसिएट्स लिमिटेड बनाम श्री अतुल कुमरा**

2019 (178) डीआरजे 398; *पवनदीप सिंह व अन्य बनाम गुरदीप सिंह विरदी*  
 2019 (7) एडी (दिल्ली) 506; *सी.एन. रामप्पा गौड़ा बनाम सी.सी. चंद्रगौड़ा* 2012  
 (5) एससीसी 265; *केवल कृष्ण बनाम राजेश कुमार व अन्य* 2021(14) स्केल  
 68; और *प्लासीडो फ्रांसिस्को पिंटो (डी) बाय एलआरएस व अन्य बनाम जोस*  
*फ्रांसिस्को पिंटो व अन्य* 2021 (11) स्केल 575।

### विश्लेषण और निष्कर्ष

21. मैंने अभिलेख का अवलोकन किया है तथा पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना है।

22. दिनांक 19.12.2022 के आदेश के अनुसार, प्रतिवादीगण द्वारा लिखित बयान दाखिल करने में देरी के लिए माफ़ी मांगने के लिए दायर आवेदन [सि.वा.(वाणि.) 719/2021 में अंतर.आ.सं. 11302/2022 और सि.वा.(वाणि.) 720/2021 में 11303/2022] को खारिज कर दिया गया, क्योंकि, शायद, लिखित बयान प्रतिवादीगण पर समन की तारीख की तारीख से 120 दिनों की अवधि के बाद दाखिल किए गए थे। नतीजतन, प्रतिवादीगण द्वारा दायर लिखित बयानों को अभिलेख से हटा दिया गया है। जब कोई पक्ष अनुमत समय के भीतर लिखित बयान प्रस्तुत करने में विफल रहता है तो अपनाई जाने वाली प्रक्रिया सि.प्र.सं. के आदेश VIII के नियम 10, में उल्लिखित है, जिसे उपयोगी रूप से निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है:

"10. न्यायालय द्वारा मांगे गए लिखित कथन को प्रस्तुत करने में असफल होने पर प्रक्रिया- जहां कोई पक्षकार, जिससे नियम 1 या नियम 9 के अधीन लिखित कथन अपेक्षित है, न्यायालय द्वारा अनुज्ञात या नियत समय के भीतर उसे प्रस्तुत करने में असफल रहता है, तो न्यायालय उसके विरुद्ध निर्णय सुनाएगा या वाद के संबंध में ऐसा आदेश देगा जैसा वह ठीक समझे और ऐसे निर्णय की घोषणा पर डिक्री तैयार की जाएगी:

आगे यह भी प्रावधान है कि कोई भी न्यायालय लिखित बयान दाखिल करने के लिए इस आदेश के नियम 1 के तहत दिए गए समय को बढ़ाने का आदेश नहीं देगा।

23. **सी. एन. रामप्पा गौड़ा बनाम सी.सी. चंद्रगौड़ा**, (2012) 5 एससीसी

265 में, सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

"25. हमें इस न्यायालय की उपयुक्त टिप्पणियों से पर्याप्त सहायता मिलती है, जिसमें अभिनिर्धारित किया गया है कि लिखित बयान दाखिल न करने और वाद की सुनवाई के लिए आगे बढ़ने का प्रभाव स्पष्ट रूप से वाद के निपटान में तेजी लाना है और यह दंडात्मक प्रकृति का नहीं है जिसमें प्रतिवादी को लिखित बयान दाखिल न करने के लिए यांत्रिक रूप से वाद की सुनवाई करके डिक्री पारित करके दंडित किया जाना चाहिए। हम यह दोहराना चाहते हैं कि ऐसे मामले में जहां लिखित बयान दाखिल नहीं किया गया है, न्यायालय को सि.प्र.सं. के आदेश 8 नियम 10 के तहत आगे बढ़ने में थोड़ा अधिक सतर्क रहना चाहिए और निर्णय पारित करने से पहले, यह सुनिश्चित करना चाहिए कि भले ही वादपत्र में दिए गए तथ्यों को स्वीकार कर लिया गया हो, लेकिन वादपत्र में दिए गए तथ्यों को साबित करने की आवश्यकता के बिना निर्णय और डिक्री पारित नहीं की जा सकती।

26. यह केवल तभी संभव है जब न्यायालय रिकॉर्ड किए गए कारणों से पूरी तरह से संतुष्ट हो कि प्रतिवादी द्वारा स्वीकार किए जाने के मद्देनजर वादी के कहने पर ऐसा कोई तथ्य नहीं है जिसे साबित करने की आवश्यकता है, न्यायालय प्रतिवादी के खिलाफ सुविधाजनक

रूप से निर्णय और डिक्री पारित कर सकता है जिसने लिखित बयान दाखिल नहीं किया है। लेकिन, यदि वाद स्वयं इंगित करता है कि मामले में तथ्य के विवादित प्रश्न शामिल हैं जो वाद से ही उत्पन्न होते हैं और दो संस्करणों को जन्म देते हैं, तो न्यायालय के लिए वादी को तथ्य साबित करने का निर्देश दिए बिना एकपक्षीय निर्णय दर्ज करना सुरक्षित नहीं होगा ताकि तथ्यात्मक विवाद को सुलझाया जा सके। उस स्थिति में, एकपक्षीय निर्णय ने भले ही मुकदमे का शीघ्रता से निर्णय लिया हो लेकिन यह अंततः अपील के बाद अपील के कई चरणों को जन्म देता है जो अंततः वाद को अंतिम रूप से निपटाने में देरी को बढ़ाता है और कार्यवाही की बहुलता को जन्म देता है जो मुश्किल से त्वरित विचारण के कारण को बढ़ाता है।

27. हालांकि, अगर न्यायालय का स्पष्ट रूप से मानना है कि वादी का मामला बिना किसी सबूत के भी प्रथम दृष्टया दोषमुक्त है और प्रतिवादी का दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से डिक्री पारित करने में देरी कर टालमटोल करने वाली रणनीति है, तो उचित मामलों में निर्विवाद डिक्री पारित करना भी उचित होगा। इस तरह के मामले की प्रकृति क्या होगी, यह अंततः विचारण न्यायालय के बुद्धिमानी और विवेक के उचित प्रयोग पर छोड़ दिया जाना चाहिए, जो वाद के विचारण में व्यस्त है।”

24. हाल ही में, **अस्मा लतीफ बनाम शब्बीर अहमद**, 2024 एससीसी ऑनलाइन एससी 42 में सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:

“13. उपरोक्त प्रश्न का उत्तर देने से पहले, हम सि.प्र.सं. के आदेश VIII के नियम 10 के तहत प्रयोग की जाने वाली शक्ति के दायरे और सीमा की जांच करना उचित समझते हैं।

14. सि.प्र.सं. के आदेश VIII के नियम 10 का इस्तेमाल विचारण न्यायालय द्वारा समीउल्लाह के विरुद्ध 5 अगस्त, 1991 को आदेश पारित करने में शक्ति के प्राथमिक स्रोत के रूप में किया गया था, जिसमें उस प्रक्रिया को निर्धारित किया गया है जिसे तब

अपनाया जा सकता है जब कोई पक्ष न्यायालय द्वारा मांगे जाने पर अपना लिखित बयान प्रस्तुत करने में विफल रहता है। नियम 10 इस प्रकार है:

“10. न्यायालय द्वारा मांगे गए लिखित कथन को प्रस्तुत करने में जब पक्षकार विफल रहता, तब की प्रक्रिया-

जहां कोई पक्षकार, जिससे नियम 1 या नियम 9 के तहत लिखित कथन अपेक्षित है, न्यायालय द्वारा अनुमत या निर्धारित समय के भीतर उसे प्रस्तुत करने में विफल रहता है, जैसा भी मामला हो, तो न्यायालय उसके खिलाफ निर्णय सुनाएगा, या वाद के संबंध में ऐसा आदेश देगा जैसा वह ठीक समझे और ऐसे निर्णय की घोषणा पर डिक्री तैयार की जाएगी।

15. हमें यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि नियम 10 प्रकृति में अनुमेय है, जो विचारण न्यायालय को किसी दिए गए मामले में, उसके लिए खुले दो विकल्पों में से किसी एक का प्रयोग करने में सक्षम बनाता है। निर्णय सुनाने के लिए आगे बढ़ने के विकल्प के बावजूद, न्यायालय के पास अभी भी निर्णय न सुनाने और उस वाद के संबंध में ऐसा आदेश देने का विकल्प है जिसे वह उचित समझता है। नियम 10 में क्रिया 'करेगा' [हालांकि 1976 के संशोधन अधिनियम द्वारा क्रिया 'कर सकता है' के स्थान पर प्रतिस्थापित किया गया है] पहले विकल्प को अनिवार्य प्रावधान की स्थिति में नहीं बढ़ाता है, इतना ही नहीं हर मामले में जहां कोई पक्ष जिससे लिखित बयान मांगा गया है, उसे दाखिल करने में विफल रहता है तो न्यायालय को उसके खिलाफ निर्णय सुनाना चाहिए। यदि यह अभिप्राय होता, तो दूसरा विकल्प जिस पर 'करेगा' समान रूप से लागू होता है, निरर्थक हो जाता।

16. इस स्तर पर, हम आदेश VIII के नियम 10 के दायरे की जांच करने के लिए बलराज तनेजा (पूर्वोक्त) पर त्वरित नज़र डालना उचित समझते हैं। इसमें, इस न्यायालय ने निर्णय सुनाया कि किसी न्यायालय को केवल शिकायत के आधार पर, प्रतिवादी द्वारा लिखित बयान दाखिल करने में विफल रहने पर, आदेश VIII, सि.प्र.सं. के



नियम 10 का हवाला देते हुए यांत्रिक निर्णय पारित नहीं करना चाहिए। सुविधा के लिए निर्णय के प्रासंगिक पैराग्राफ नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

"29. जैसा कि पहले बताया गया है, न्यायालय को प्रतिवादी द्वारा लिखित कथन में दिए गए तथ्य की स्वीकृति पर आँख मूंदकर कार्य नहीं करना चाहिए और न ही न्यायालय को केवल इसलिए आँख मूंदकर निर्णय देना चाहिए क्योंकि प्रतिवादी द्वारा न्यायालय में दायर वाद में वादी द्वारा बताए गए तथ्यों के आधार पर कोई लिखित कथन दायर नहीं किया गया है। ऐसे मामले में, विशेष रूप से जहाँ प्रतिवादी द्वारा लिखित कथन दायर नहीं किया गया है, न्यायालय को सि.प्र.सं. के आदेश 8 नियम 10 के तहत कार्यवाही करते समय थोड़ा सतर्क रहना चाहिए। प्रतिवादी के विरुद्ध निर्णय पारित करने से पहले उसे यह देखना चाहिए कि यदि वाद में दिए गए तथ्यों को स्वीकार कर लिया गया माना जाता है, तो भी वाद में उल्लिखित किसी भी तथ्य को साबित करने की आवश्यकता के बिना वादी के पक्ष में निर्णय पारित किया जा सकता है। यह न्यायालय की संतुष्टि का मामला है और, इसलिए, केवल इस बात से संतुष्ट होने पर कि ऐसा कोई तथ्य नहीं है जिसे स्वीकार किए जाने के कारण साबित करने की आवश्यकता है, न्यायालय प्रतिवादी के विरुद्ध सुविधाजनक रूप से निर्णय पारित कर सकता है जिसने लिखित कथन दायर नहीं किया है। लेकिन अगर शिकायत में ही यह संकेत दिया गया है कि मामले में तथ्य के विवादित प्रश्न शामिल हैं, जिसके बारे में शिकायत में ही दो अलग-अलग संस्करण दिए गए हैं, तो न्यायालय के लिए वादी से तथ्य साबित करने की मांग किए बिना कोई निर्णय सुनाना सुरक्षित नहीं होगा, ताकि तथ्यात्मक विवाद को सुलझाया जा सके। ऐसा मामला आदेश 8 के नियम 5 के उप-नियम (2) में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'न्यायालय अपने विवेक से किसी भी ऐसे तथ्य को साबित करने की मांग कर सकता है' या आदेश 8 के नियम 10 में प्रयुक्त अभिव्यक्ति

'मुकदमे के संबंध में ऐसा आदेश दे सकती है, जैसा वह उचित समझे' के अंतर्गत आएगा।

17. इसमें कोई संदेह नहीं कि यह निर्णय इस बात को ध्यान में रखते हुए दिया गया था कि प्रावधान में प्रयुक्त क्रिया 'हो सकता है' है, लेकिन इससे कोई ठोस आधार नहीं निकलता।

18. बलराज तनेजा (पूर्वोक्त) को पढ़ने से जो बात उभर कर आती है, जिससे हम पूरी तरह सहमत हैं, वह यह है कि केवल इस बात से संतुष्ट होने पर कि ऐसा कोई तथ्य नहीं है जिसे मान लिए गए स्वीकारोक्ति के आधार पर साबित करने की आवश्यकता है, न्यायालय प्रतिवादी के खिलाफ निर्णय पारित कर सकता है जिसने लिखित बयान दाखिल नहीं किया है; लेकिन यदि वाद में ही तथ्य के विवादित प्रश्नों की संलिप्तता का सुझाव दिया गया है, तो न्यायालय के लिए वादी से तथ्य साबित करने की अपेक्षा किए बिना निर्णय पारित करना सुरक्षित नहीं होगा। बलराज तनेजा (पूर्वोक्त) ने यह भी कानून बनाया है कि सि.प्र.सं. के आदेश VIII नियम 10 का प्रावधान किसी भी तरह से अनिवार्य नहीं है, इस अर्थ में कि यदि प्रतिवादी अपना लिखित बयान दाखिल करने में विफल रहता है या उपेक्षा करता है, तो न्यायालय के पास वादी के पक्ष में निर्णय पारित करने के अलावा कोई विकल्प नहीं होता है।

19. यदि वास्तव में, किसी मामले में, प्रतिवादी लिखित बयान दाखिल करने में चूक करता है और पहला विकल्प ही अपनाया जाने वाला एकमात्र रास्ता है, तो यह वादी को न्यायालय की संतुष्टि के लिए अपना मामला साबित करने के दायित्व से पूरी तरह मुक्त करने के समान होगा। आम तौर पर, अपने पक्ष में निर्णय पाने के लिए, वादी से यह अपेक्षित होता है कि वह साक्ष्य प्रस्तुत करके अपना दलील वाला मामला साबित करे। वास्तव में, नियम 10 को आदेश VIII के नियम 5 के साथ पढ़ा जाना चाहिए और स्थिति स्पष्ट प्रतीत होती है कि विचारण न्यायालय को, अपने विवेक से, किसी भी तथ्य की आवश्यकता हो सकती है, जिसे स्वीकार किया गया माना जाता है,

इस तरह के स्वीकारोक्ति के अलावा अन्यथा साबित होने के लिए। भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 58 के साथ भी यही स्थिति है। यह याद रखना चाहिए कि किसी वाद में अभियोग रिट याचिका के समान नहीं है, जहां न केवल तथ्यों का तर्क दिया जाना है, बल्कि तर्क किए गए तथ्यों के समर्थन में साक्ष्य भी संलग्न किए जाने हैं, जिसके बाद, शपथपत्रों के आदान-प्रदान पर, ऐसी याचिका पर शपथपत्र के साक्ष्य के आधार पर निर्णय लिया जा सकता है। चूंकि अभियोग में तथ्यों का अभिवचन करना आवश्यक होता है, न कि साक्ष्य का, जिसे गवाहों की जांच के दौरान प्रस्तुत किया जा सकता है, इसलिए प्रतिवादी द्वारा वादपत्र में अभिवचन किए गए तथ्यों का खंडन करते हुए लिखित बयान दाखिल करने में विफलता या उपेक्षा, सभी मामलों में, उसे अपने पक्ष में निर्णय का हकदार नहीं बना सकती, जब तक कि साक्ष्य प्रस्तुत करके वह अपना मामला/दावा साबित नहीं कर देता।”

25. इस प्रकार, भले ही वादपत्र में दिए गए तथ्यों को प्रतिवादीगण द्वारा स्वीकार किया गया माना जाता है, फिर भी प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णय पारित करने से पहले यह जांच करना आवश्यक है कि क्या वादपत्र में उल्लिखित किसी तथ्य को वादी द्वारा साबित किया जाना आवश्यक है।

### **सि.वा.(वाणि.) 719/2021**

26. विक्रय विलेख के अवलोकन से पता चलता है कि प्रतिवादी सं.1 ने टीडीएस काटने के बाद वादी को सात उत्तर दिनांकित चेक सौंपे, जिनकी राशि 1,25,13,600/- रुपये है। प्रस्तुत करने पर उक्त चेक अस्वीकृत कर दिए गए। इसके बाद वादी और प्रतिवादी सं. 1 ने दिनांक 20.06.2017 को एक समझौता किया, जिसमें प्रतिवादी सं. 1 ने दिनांक 15.09.2016 के विक्रय विलेख के विरुद्ध

विक्रय प्रतिफल के प्रति अपनी देयता और टीडीएस की देयता को स्वीकार किया और वादी के पक्ष में 1,26,40,000/- रुपये की राशि के चार नए चेक जारी किए। प्रस्तुत करने पर उक्त चेक भी अस्वीकृत कर दिए गए। इसके बाद वादी ने प्रतिवादी सं. 1 को उक्त चार चेकों के तहत देय भुगतान की मांग करते हुए दिनांक 03.08.2018 को कानूनी डिमांड नोटिस जारी किया। वादी द्वारा प्रतिवादी सं. 1 के विरुद्ध परक्राम्य लिखत अधिनियम की धारा 138 के अंतर्गत आपराधिक शिकायत भी दायर की गई है। उक्त आपराधिक कार्यवाही में प्रतिवादी सं. 1 का बचाव यह है कि चेक के तहत देय भुगतान नकद हस्तांतरण के माध्यम से किया गया है।

27. वादी का मामला यह है कि प्रतिवादी सं.1 ने दिनांक 15.09.2016 के विक्रय विलेख के संबंध में विक्रय मूल्य का भुगतान नहीं किया है। वादी का यह भी मामला है कि आपराधिक कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी सं. 1 द्वारा वादी को वर्ष 2020 में बैंक हस्तांतरण के माध्यम से केवल 15 लाख रुपये की राशि का भुगतान किया गया है। जैसा कि दिनांक 11.10.2022 के आदेश में दर्ज है, प्रतिवादी सं.1, जो न्यायालय में उपस्थित था, ने स्वीकार किया कि उसके द्वारा वाद की संपत्ति के संबंध में विक्रय मूल्य का केवल एक हिस्सा ही चुकाया गया है। उक्त आदेश दिनांक 11.10.2022 के तहत प्रतिवादी सं.1 को प्रतिवादीगण के अनुसार देय शेष विक्रय मूल्य की गणना, उस पर देय ब्याज और

उसके भुगतान की अनुसूची न्यायालय के समक्ष रखने का निर्देश दिया गया था। प्रतिवादी सं. 1 ने उक्त निर्देश का पूरी तरह से पालन नहीं किया है और केवल प्रतिवादीगण द्वारा वादी को किए गए भुगतान का विवरण दाखिल किया है, जो यह दर्शाता है कि दिनांक 15.09.2016 को विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद वादी को केवल 15 लाख रुपये का भुगतान किया गया है। उल्लेखनीय रूप से, उक्त विवरण में विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद वादी को किसी भी नकद हस्तांतरण का उल्लेख नहीं है। उक्त विवरण का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

क्रम सं.	राशि	भुगतान का माध्यम	तिथि	वह व्यक्ति जिसे भुगतान किया जाता है।
1.	₹.40,00,000/-	चेक सं.32	30.10.2013	श्रीमती अंजू बंसल
2.	₹.40,00,000/-	नकद	17.12.2013	वादी
3.	₹.10,00,000/-	नकद	साल 2013	श्री शबू और एस. रमेश शर्मा द्वारा वादी
4.	₹. 5,00,000/-	आरटीजीएस	23.05.2014	श्रीमती अंजू बंसल
5.	₹.20,00,000/-	आरटीजीएस	04.06.2014	श्रीमती अंजू बंसल
6.	₹.7,00,000/-	खाता हस्तांतरण	25.06.2020	वादी
7.	₹.6,00,000/-	खाता हस्तांतरण	25.08.2020	वादी
8.	₹.2,00,000/-	खाता हस्तांतरण	27.08.2020	वादी
		कुल राशि ₹.1,30,00,000/- (₹. एक करोड़ तीस लाख)		

28. 15.09.2016 की विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले प्रतिवादीगण द्वारा वादी को किए गए भुगतान वर्तमान विवाद के लिए प्रासंगिक नहीं हैं। विक्रय विलेख की शर्तों में स्पष्ट रूप से यह निर्धारित किया गया है कि संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान उत्तर दिनांकित चेक के माध्यम से किया गया है:

"2. क्रेता ने विक्रेता और पुष्टि पक्ष को 1,58,00,000/- रुपये (केवल एक करोड़ अठ्ठावन लाख रुपये) का पूरा विक्रय मूल्य चुका दिया है और विक्रेता और पुष्टि पक्ष इसकी प्राप्ति स्वीकार करते हैं, जो प्रस्तुत किए जाने पर उक्त चेकों के नकदीकरण के अधीन है, जैसा कि नीचे विस्तृत रूप से बताया गया है:

चेक सं.	तिथि	राशि	के नाम आहरित
000117	2-01-2017	18,00,000/-	संजीव जून
000118	2-02-2017	18,00,000/-	संजीव जून
000119	17-01-2017	16,00,000/-	अंजु बंसल
000120	17-02-2017	18,00,000/-	संजीव जून
000122	02-03-2017	18,00,000/-	संजीव जून
000123	17-03-2017	18,00,000/-	संजीव जून
000124	02-04-2017	18,00,000/-	संजीव जून
000126	17-04-2017	17,13,600/-	संजीव जून
000127	30-04-2017	15,28,400/-	अंजु बंसल
		1,58,000/-	टीडीएस

29. प्रतिवादीगण का कथन जो पंजीकृत विक्रय विलेख की विषय-वस्तु के प्रतिकूल है, भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 के मददेनजर पंजीकृत विक्रय विलेख की स्पष्ट शर्तों/नियम के प्रतिकूल स्वीकार नहीं किया जा सकता। **प्लासीडो**

**फ्रांसिस्को पिंटो बनाम जोस फ्रांसिस्को पिंटो, 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 842 में इसे इस प्रकार माना गया है -**

*"28. यह विवाद से परे है कि विक्रय विलेख को पंजीकृत किया जाना आवश्यक है, अर्थात कानून द्वारा आवश्यक दस्तावेज को दस्तावेज के रूप में परिवर्तित किया जाना चाहिए। इसलिए, किसी भी मौखिक समझौते या कथन का कोई भी साक्ष्य उसकी शर्तों का खंडन करने, उसमें बदलाव करने, जोड़ने या घटाने के उद्देश्य से स्वीकार नहीं किया जाएगा। साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 का परंतुक (1) जिस पर भरोसा किया गया था, ऐसे तथ्य का प्रमाण है जो किसी भी दस्तावेज को अमान्य कर देगा जैसे कि धोखाधड़ी, धमकी, अवैधता, उचित निष्पादन की कमी, किसी भी अनुबंध पक्ष में क्षमता की कमी, विचार की कमी या विफलता, या तथ्य या कानून में गलती..."*

30. वर्तमान मामले में, कोई तथ्यात्मक विवाद नहीं है जिसे साक्ष्य के माध्यम से साबित करने की आवश्यकता है। वादी द्वारा दिनांक 15.09.2016 को विक्रय विलेख के निष्पादन द्वारा वाद की संपत्ति को हस्तांतरित और सौंपने की मांग की गई है; प्रतिवादीगण को तब से विषयगत संपत्ति पर कब्जा भी दे दिया गया है, हालाँकि, प्रतिवादीगण द्वारा वादी को विक्रय मूल्य का केवल 15 लाख रुपये का हिस्सा ही दिया गया है।

### **सि.वा. (वाणि.) 720/2021**

31. जहां तक दिनांक 20.06.2017 की अपंजीकृत विक्रय समझौते का सवाल है, उसमें उल्लिखित प्रतिफल 10.03.2018 की तिथि वाले उत्तर-दिनांकित चेक के माध्यम से देय था। वादी द्वारा प्रस्तुत उक्त चेक को अस्वीकृत किया गया। वादी

ने विक्रय समझौते के तहत देय राशि के भुगतान की मांग करते हुए प्रतिवादी सं.1 को दिनांक 14.06.2018 को कानूनी नोटिस जारी किया है। वादी द्वारा प्रतिवादी सं. 1 के खिलाफ परक्राम्य लिखत अधिनियम की धारा 138 के तहत आपराधिक शिकायत भी शुरू की गई है। उक्त कार्यवाही में प्रतिवादी सं.1 का बचाव यह है कि मुकदमे की विषय वस्तु वाली संपत्ति पहले ही किसी अन्य व्यक्ति को बेची जा चुकी है और इसलिए प्रतिवादी सं. 1 वादी को कोई राशि देने के लिए उत्तरदायी नहीं है। उल्लेखनीय रूप से, प्रतिवादी सं. 1 द्वारा मुकदमे को रद्द करने या विशिष्ट निष्पादन की मांग करने के लिए कोई कार्यवाही शुरू नहीं की गई है। इसके अलावा, जैसा कि शिकायत में उल्लेख किया गया है, उक्त संपत्ति यानी वाद संपत्ति-2 का कब्जा प्रतिवादी सं.1 द्वारा उक्त मुकदमे के निष्पादन के अनुसरण में लिया गया था। प्रतिवादीगण के किसी भी लिखित बयान के अभाव में, इस न्यायालय के पास वादी के कथन पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। इसलिए, प्रतिवादी सं. 1 ने मुकदमे के निष्पादन के अनुसरण में वाद संपत्ति-2 का कब्जा ले लिया है, लेकिन वादी को मुकदमे के तहत देय कोई राशि का भुगतान नहीं किया है।

### **राहत**

32. दोनों मुकदमों में अंजू बंसल द्वारा शपथ-पत्र दाखिल किया गया है, जिसमें कहा गया है कि उनका ऐसा कोई इरादा नहीं है जो वादी के अधिकारों एवं हकों के



प्रतिकूल हो और उन्हें कोई आपत्ति नहीं है यदि प्रतिवादी सं. 1 के पक्ष में उनके और वादी द्वारा संयुक्त रूप से निष्पादित विक्रय विलेख रद्द कर दिया जाता है और वाद संपत्ति-1 का कब्जा वादी को सौंप दिया जाता है। उन्हें इस बात पर भी कोई आपत्ति नहीं है कि वाद संपत्ति-2 का कब्जा वादी को सौंप दिया जाता है।

### सि.वा.(वाणि.) 719/2021

33. **कलियापेरुमल बनाम राजगोपाल**, (2009) 4 एससीसी 193 में सर्वोच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि पंजीकरण केवल संपत्ति को हस्तांतरित करने के इरादे का प्रथम दृष्टया सबूत है, यह कार्यकारी हस्तांतरण का सबूत नहीं है। अन्य बातों के साथ-साथ यह भी अभिनिर्धारित किया गया:

"16. विक्रय को कीमत के लिए स्वामित्व के हस्तांतरण के रूप में परिभाषित किया जाता है। विक्रय में बेची गई संपत्तियों में सभी अधिकारों का पूर्ण हस्तांतरण होता है। हस्तांतरणकर्ता के पास कोई अधिकार नहीं रहता। कीमत हस्तांतरण से पहले अनुबंध द्वारा तय की जाती है। कीमत विक्रय के अनुबंध का सार है। 100 रुपये या उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति के संबंध में विक्रय द्वारा हस्तांतरण का केवल एक ही तरीका है और वह है पंजीकृत साधन द्वारा।

17. यह अब सुस्थापित है कि पूरी कीमत का भुगतान स्वामित्व का हस्तान्तरण करके विक्रय को पूरा करने के लिए पूर्व शर्त नहीं है, क्योंकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में "अधिनियम") की धारा 54 "विक्रय" को "भुगतान की गई या वादा की गई या आंशिक रूप से भुगतान की गई और आंशिक रूप से वादा की गई कीमत के बदले में स्वामित्व के हस्तांतरण" के रूप में परिभाषित करती है। यदि पक्षों का इरादा यह था कि निष्पादन और पंजीकरण के

पश्चात ही स्वामित्व हस्तांतरित चाहिए, तो स्वामित्व खरीदार को हस्तांतरित हो जाएगा भले ही विक्रय मूल्य या उसके हिस्से भुगतान न किया गया हो। इसके बाद मूल्य (या शेष मूल्य, जैसा भी मामला हो) का भुगतान न करने की स्थिति में, विक्रेता का उपाय केवल शेष मूल्य के लिए मुकदमा करना है। वह विक्रय से बच नहीं सकता। हालांकि, वह विक्रय मूल्य के अवैतनिक हिस्से के लिए संपत्ति पर प्रभार के लिए हकदार है, जहां संपत्ति का स्वामित्व, अधिनियम की धारा 55(4)(ख) के तहत पूरी कीमत के भुगतान से पहले खरीदार को हस्तांतरित हो गयी है।

18. आम तौर पर, विक्रय विलेख के पंजीकरण पर संपत्ति का प्रभुत्व और स्वामित्व विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि से खरीदार को हस्तांतरित हो जाएगा। लेकिन यह अपरिवर्तनीय नियम नहीं है क्योंकि संपत्ति के हस्तांतरण का सही परीक्षण पक्षों की मंशा है। हालांकि पंजीकरण संपत्ति को हस्तांतरित करने के इरादे का प्रथम दृष्टया प्रमाण है, लेकिन अगर प्रतिफल (मूल्य) का भुगतान संपत्ति के हस्तांतरण के लिए एक शर्त है तो यह कार्यकारी हस्तांतरण का सबूत नहीं है।

19. इस सवाल का जवाब कि क्या पक्षों का इरादा था कि स्वामित्व का हस्तांतरण केवल विलेख के निष्पादन और पंजीकरण द्वारा होना चाहिए या क्या वे संपत्ति के हस्तांतरण का इरादा रखते हैं, पूरे विचार की प्राप्ति के बाद ही, पक्षों के इरादे पर निर्भर करेगा। इस तरह के इरादे को मुख्य रूप से विक्रय विलेख के अभिलेखों से इकट्ठा और निर्धारित किया जाना है। जब पाठ अपर्याप्त या अस्पष्ट होते हैं, तो साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 द्वारा रखी गई सीमाओं के अधीन, इरादे का पता लगाने के लिए आसपास की परिस्थितियों और पक्षकारों के आचरण पर ध्यान दिया जा सकता है”

34. **जनक दुलारी देवी बनाम कपिलदेव राय**, (2011) 6 एससीसी 555 में, यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है:

"13. जहां विक्रय विलेख में यह लिखा है कि विक्रेता द्वारा कुल प्रतिफल प्राप्त करने पर, संपत्ति हस्तांतरित कर दी गई और कब्जा दे दिया गया, वहां स्पष्ट इरादा यह है कि स्वामित्व तभी हस्तांतरित होगा और कब्जा तभी दिया जाएगा जब पूरी विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जाएगा। इसलिए, जहां विक्रय विलेख में यह लिखा है कि पूरा प्रतिफल प्राप्त करने पर, विक्रेता संपत्ति हस्तांतरित कर रहा था, लेकिन खरीददार स्वीकार करता है कि उसने पूरी प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं किया है (या यदि विक्रेता यह साबित करता है कि उसे पूरे विक्रय प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं किया गया था), तो संपत्ति का स्वामित्व खरीददार को हस्तांतरित नहीं होगा।"

35. इसलिए, वर्तमान मामले में, यदि पक्षों का इरादा यह था कि स्वामित्व निष्पादन और पंजीकरण के पश्चात दिया जाना चाहिए, तो मालिकाना हक खरीददार/प्रतिवादी सं. 1 को मिल जाएगा, भले ही पूरा विक्रय मूल्य का भुगतान न किया गया हो। ऐसी स्थिति में, विक्रेता/वादी का उपाय केवल शेष मूल्य के लिए मुकदमा करना है। दूसरी ओर, यदि पक्षों का इरादा यह था कि पूरे विक्रय मूल्य का भुगतान संपत्ति में स्वामित्व के हस्तांतरण के लिए एक पूर्व शर्त है, तो स्वामित्व विक्रेता/प्रतिवादी सं.1 को नहीं जाएगा क्योंकि पूर्व शर्त (पूरे विक्रय मूल्य का भुगतान) पूरी नहीं हुई है। ऐसी स्थिति में, विक्रेता/वादी पूरे विक्रय मूल्य का भुगतान न करने के आधार पर विक्रय विलेख को रद्द करने की मांग करने का हकदार है।

36. विक्रय विलेख को पढ़ने से इस बात में कोई संदेह नहीं रह जाता कि प्रतिवादी सं. 1 द्वारा वादी और अंजू बंसल को संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान

उत्तर-दिनांकित चेक के माध्यम से किया गया था और स्वामित्व के हस्तांतरण किए जाने पर उक्त चेक के नकदीकरण के प्रस्तुति की मांग की गई थी (खंड 2)। इसके अलावा, पक्षों के बीच यह स्पष्ट रूप से सहमति हुई थी कि किसी भी चेक के अस्वीकृत की स्थिति में और/या ऐसे अस्वीकृति के सात दिनों के भीतर उसकी राशि का भुगतान न किए जाने की स्थिति में, विक्रय स्वतः ही रद्द हो जाएगा और वादी को विशेष रूप से संपत्ति पर कब्जा करने या संपूर्ण विक्रय मूल्य की वसूली करने का पूर्ण अधिकार होगा- (खंड 6)। विक्रय विलेख के तहत दिए गए चेक अस्वीकृत किए गए थे।

37. दिनांक 20.06.2017 का समझौता, जिसके तहत प्रतिवादी सं.1 द्वारा वादी को विक्रय विलेख के तहत दायित्व को पूरा करने के लिए नए चेक दिए गए थे कि फिर से प्रदान किया गया था कि किसी भी चेक के अस्वीकृत होने या सहमत तारीख से पहले पूरी राशि का भुगतान न करने की स्थिति में, वादी अन्य बातों के साथ-साथ विक्रय विलेख- (खंड 5) को रद्द करने के लिए कार्यवाही शुरू करने का हकदार होगा। उक्त करार के तहत दिए गए चेक भी अस्वीकृत कर दिए गए।

38. इसलिए, पक्षों के बीच यह आपसी सहमति से तय हुआ कि वाद संपत्ति-1 का स्वामित्व प्रतिवादी सं.1 को तभी मिलेगा जब चेक का भुगतान किया जाएगा और/या विक्रय मूल्य का पूरा भुगतान सहमत समय सीमा के भीतर किया जाएगा। सहमत समय सीमा से पहले चेकों के अस्वीकृत होने और/या संपूर्ण विक्रय प्रतिफल

का भुगतान न करने के मामले में, विक्रय विलेख को स्वचालित रूप से रद्द कर दिया जाना था और/या शून्य हो जाना था और/या वादी को रद्द करने का अधिकार देना था। दूसरे शब्दों में, संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान संपत्ति में स्वामित्व हस्तांतरण करने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त थी।

39. **संतोष जानोबा गावड़े बनाम प्रकाश नेनसुख नवलखा**, (2022) 4 महाराष्ट्र एलजे 699 में, जब अंतरिम आदेश के खिलाफ अपील में विक्रय विलेख में इसी तरह की शर्तों का सामना करना पड़ा तो बॉम्बे उच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

*"11. प्रतिवादी सं.1 और 2 के पक्ष में वाद की संपत्तियों के संबंध में दिनांक 26 फरवरी, 2020 को 4 करोड़ रुपये के एकमुश्त विचार के लिए विक्रय विलेख का निष्पादन और उप-पंजीयक, हवेली-6, पुणे के पास इसका पंजीकरण विवादित तथ्य नहीं हैं। विक्रय के विचार के लिए, प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने आरटीजीएस द्वारा सहमत राशि का कुछ हिस्सा भुगतान किया और उत्तर दिनांकित वाले चेक जारी किए। विक्रय विलेख के खंड 10 में प्रावधान है कि किसी भी कारण से, किसी भी चेक के अस्वीकृति की स्थिति में, प्रतिवादी सं. 1 और 2 खरीद मूल्य की बकाया राशि पर 2% प्रति माह की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे। उक्त खंड में यह भी प्रावधान किया गया है कि यदि प्रतिवादी सं.1 और 2 तीन महीने की अवधि के भीतर ब्याज के साथ राशि का भुगतान करने में विफल रहते हैं, तो बिक्री का साधन स्वतः अमान्य और समाप्त हो जाएगा।*

*विक्रय विलेख के खंड 11 में यह प्रावधान है कि ऐसी अवैतनिक खरीद: मूल्य की उक्त संपत्तियों पर शुल्क लगेगा। खंड 13 में प्रावधान है कि किसी भी उत्तर दिनांकित चेक के अस्वीकृति की स्थिति में, विक्रेता विक्रय विलेख को रद्द करने के अलावा किसी अन्य उपाय का*

सहारा नहीं ले सकते। वादीगण के अनुसार, 4 करोड़ रुपये के कुल प्रतिफल में से उन्हें केवल 79,74,171/- रुपये की राशि प्राप्त हुई है, जिसमें 3,20,25,289/- रुपये का भुगतान शेष रह गया है। इन कथनों और विशेष रूप से खंड 10 और 13 का प्राथमिक मूल्यांकन यह दर्शाता है कि पक्षकारों का इरादा था कि वाद की संपत्ति का हस्तांतरण, संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने के बाद ही हो। इसका अर्थ यह है कि, केवल विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण से, पक्षकारों का इरादा अपीलकर्ता सं.1 और 2 को संपत्ति की मिलकियत और स्वामित्व हस्तांतरित करने का नहीं था। श्री अंतुरकर द्वारा उद्धृत निर्णय भी इसी सिद्धांत को रेखांकित करता है, कि विक्रय करने के लिए, पक्षों को संपत्ति के मिलकियत को हस्तांतरित करने का इरादा होना चाहिए और इरादे को विक्रय विलेख के वर्णन, पक्षों के आचरण और अभिलेख पर सबूतों से समझा जाना चाहिए...

XXX

XXX

XXX

13. मामले के तथ्यों और विशेष रूप से विक्रय विलेख के विवरणों में निहित तथ्यों के विवरण को ध्यान में रखते हुए, मेरे विचार में प्रथम दृष्टया, पक्षकारों ने वाद संपत्तियों में स्वामित्व को खरीददार को हस्तांतरित करने का इरादा कभी नहीं किया और इसलिए संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान वाद संपत्तियों में मालिकाना अधिकारों के हस्तांतरण के लिए पूर्ववर्ती शर्त थी। यह तथ्य विक्रय विलेख के खंड सं. 10 और 13 में उल्लिखित विवरणों से स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है।

40. इस प्रकार, विक्रय विलेख केवल निष्पादित किए जाने वाला एक समझौता रह गया और यह पूर्ण विक्रय नहीं था। इस न्यायालय का यह भी मत है कि विक्रय विलेख में खंड 6 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 के अनुसार "विपरीत अनुबंध" के बराबर है, जो खरीदाकर्ता/वादी को अतिरिक्त अधिकार प्रदान करता है। पक्ष इस बात पर सहमत हुए कि विक्रय विलेख के सि.वा. (वाणि.) 719/2021 व 720/2020

निष्पादन के बावजूद संपत्ति का संचालन स्वामित्व प्रतिवादी सं.1 को नहीं मिलेगा। इस तरह के हस्तांतरण के लिए संपूर्ण विक्रय मूल्य का भुगतान एक शर्त थी। प्रतिवादी सं. 1 द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन से लेकर विक्रय विलेख की धारा 6 के अंतर्गत विक्रय को रद्द करने तक की सभी कार्रवाइयां, देनदारियां और दायित्व प्रतिवादी सं.1 के जोखिम पर थे, जैसा कि विक्रय विलेख में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है।

41. **दहीबेन बनाम अरविंदभाई कल्याणजी भानुसाली**, (2020) 7 एससीसी 366 में सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय स्पष्ट रूप से अलग है। उक्त निर्णय में, सर्वोच्च न्यायालय विक्रय विलेख में अनुबंध पर विचार नहीं कर रहा था जो सहमत समय के भीतर संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान न करने पर विक्रय विलेख को रद्द करने का प्रावधान करता है। इसके अलावा, उक्त निर्णय इस बात की पुष्टि करता है कि विक्रय के लेन-देन के लिए, दोनों पक्षों की ओर से, 'संपत्ति के मिलकियत को हस्तांतरित करने का स्पष्ट इरादा' आवश्यक है, या तो वर्तमान में या भविष्य में कीमत का भुगतान करने के समझौते पर। इस इरादे का पता लगाने के लिए विक्रय विलेख के भीतर के विवरणों, दोनों पक्षों के आचरण और सभी प्रासंगिक साक्ष्यों की सावधानीपूर्वक जांच की आवश्यकता होती है। वर्तमान मामले में, यह मानना कि संपत्ति का स्वामित्व पूरे विक्रय मूल्य का भुगतान किए बिना प्रतिवादी सं. 1 को हस्तांतरित कर दिया गया है और वादी के पास उपलब्ध एकमात्र उपाय

शेष विक्रय मूल्य की वसूली की मांग करना है, परिणामतः विक्रय विलेख के खंड 6 और दिनांक 20.06.2017 के समझौते के खंड 5 में उल्लिखित पक्षों के स्पष्ट इरादे की अनदेखी करना होगा।

42. **केवल कृष्ण बनाम राजेश कुमार**, 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 1097 में, विक्रय विलेखों को शून्य माना गया, जब यह पाया गया कि विक्रय विलेखों में उल्लिखित प्रतिफल वास्तव में खरीददार द्वारा विक्रेता को भुगतान नहीं किया गया था। अन्य बातों के साथ-साथ इसे निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया:

*"17. इसलिए, अचल संपत्ति का विक्रय एक कीमत पर होना चाहिए। कीमत भविष्य में देय हो सकती है। इसका आंशिक भुगतान किया जा सकता है और शेष भाग भविष्य में देय हो सकता है। कीमत का भुगतान टीपी अधिनियम की धारा 54 के तहत विक्रय का एक अनिवार्य हिस्सा है। यदि अचल संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख कीमत के भुगतान के बिना निष्पादित किया जाता है और यदि यह भविष्य की तारीख में कीमत के भुगतान के लिए प्रावधान नहीं करता है, तो यह कानून की दृष्टि में बिक्री नहीं है। इसका कोई कानूनी प्रभाव नहीं है। इसलिए, ऐसी बिक्री शून्य होगी। यह अचल संपत्ति के हस्तांतरण को प्रभावित नहीं करेगा।*

*18. अब, मामले पर वापस आते हुए, दोनों विक्रय विलेखों में दर्ज है कि प्रतिफल का भुगतान किया गया है। यह प्रत्यर्थांगण का विशिष्ट मामला है। मूल रूप से दायर किए गए वादों में यह विशिष्ट मामला बनाया गया है कि विक्रय विलेख शून्य हैं क्योंकि वे प्रतिफल के बिना हैं। यह दलील दी गई है कि वे नकली हैं क्योंकि खरीदारों जो सुदर्शन कुमार के नाबालिग बेटे और पत्नी थे, उनके पास कमाने की कोई साधन नहीं था। सुदर्शन कुमार ने विक्रय विलेखों में उल्लिखित मूल्य के भुगतान के साथ-साथ अपनी पत्नी और नाबालिग बेटों की प्रासंगिक समय पर कमाई के साधन क्षमता के बारे में कोई सबूत*



नहीं दिया। इसलिए, विक्रय विलेखों को प्रतिफल के बिना निष्पादित होने के कारण शून्य माना जाना चाहिए। इसलिए, विक्रय विलेखों ने किसी भी तरह से वाद की संपत्तियों में अपीलकर्ता के आधे हिस्से को प्रभावित नहीं किया। वास्तव में, सुदर्शन कुमार द्वारा अपीलकर्ता के मुख्तारनामा के आधार पर वाद संपत्तियों को अपनी पत्नी और नाबालिग बेटों को बेचने का ऐसा लेनदेन एक दिखावा है। इस प्रकार, 10 अप्रैल 1981 के विक्रय विलेख सुदर्शन कुमार की पत्नी और बच्चों को कोई अधिकार, स्वामित्व और हित प्रदान नहीं करेंगे क्योंकि विक्रय विलेखों को शून्य होने के कारण अनदेखा करना होगा। अपीलकर्ता के लिए शिकायत में संशोधन के माध्यम से विक्रय विलेखों के संबंध में विशेष रूप से घोषणा का दावा करना आवश्यक नहीं था। इसका कारण यह है कि मूल रूप से दायर किए गए शिकायतों में विशिष्ट दलीलें थीं कि विक्रय विलेख शून्य थे। दस्तावेज जो शून्य हैं, उसे घोषणा का दावा करके चुनौती देने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उक्त दलील को संपार्श्विक कार्यवाही में भी स्थापित और सिद्ध किया जा सकता है।

43. उत्तर दिनांकित चेक अस्वीकृत हो गए हैं और पूरा विक्रय मूल्य अदा नहीं किया गया है, विक्रय विलेख बिना किसी प्रतिफल के प्रस्तुत किया गया है और रद्द किए जाने योग्य है। इस प्रकार, वादी विक्रय विलेख को रद्द करने और वाद संपत्ति-1 पर कब्जे की डिक्री का हकदार है। प्रतिवादी सं.1 द्वारा अपनी पत्नी यानी प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में दो दान विलेखों के माध्यम से किए गए बाद के हस्तांतरण अमान्य और अवैध हैं क्योंकि प्रतिवादी सं.1 के पास कोई हस्तांतरणीय स्वामित्व नहीं था, और वादी इसके लिए बाध्य नहीं है। वादी इस आशय की घोषणा की डिक्री के लिए हकदार है। वादी प्रार्थना (घ) के संदर्भ में स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री का भी हकदार है।

44. तदनुसार, प्रार्थना (ख), (ग) और (घ) के अनुसार सि.वा.(वाणि.) 719/2021 का आदेश दिया जाता है। वादी 2,50,000/- रुपये (न्यायालय शुल्क के रूप में भुगतान किए गए 224,450/- रुपये सहित) की लागत का भी हकदार है।

### सि.वा.(वाणि.) 720/2021

45. यह सुस्थापित है कि बेचने के लिए अपंजीकृत समझौता संपत्ति में कोई अधिकार नहीं बनाता है सिवाय उक्त समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करने के अधिकार के। प्रतिवादी सं.1 को केवल अपने पक्ष में बेचने के समझौते के कारण वाद संपत्ति-2 पर कब्जा करने या उस पर कब्जा बनाए रखने का कोई अधिकार नहीं है। **पवनदीप सिंह बनाम गुरदीप सिंह विरदी**, 2019 एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 9495 में इस न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है:

"19. इस पहलू पर कानून स्पष्ट है। पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17(1-क) के अनुसार, धारा 53 क के उद्देश्य के लिए किसी भी अचल संपत्ति को प्रतिफल के लिए हस्तांतरित करने के अनुबंध वाले दस्तावेजों को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना चाहिए, क्योंकि अपंजीकृत विक्रय समझौते को टीपीए की धारा 53क के तहत ढाल के रूप में इस्तेमाल नहीं किया जा सकता है। यदि ऐसे दस्तावेज पंजीकृत नहीं हैं, तो धारा 53क के उद्देश्यों के लिए उनका कोई प्रभाव नहीं होगा...

20. अपीलकर्ता सं. 1 के लिए उपाय, यदि कोई हो, तो विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा करना होगा क्योंकि पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 49 में कहा गया है कि विशिष्ट प्रस्तुति के लिए वाद अपंजीकृत विक्रय समझौते के आधार पर शुरू किया जा सकता है...

21. अपीलकर्ताओं को तब तक वाद परिसर पर कब्जा रखने का कोई अधिकार नहीं है जब तक कि वे विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री के अनुसरण में कोई स्वामित्व हासिल नहीं कर लेते। यह सुनील कपूर बनाम हिम्मत सिंह, आईएलआर (2010) 11 दिल्ली 616 में अभिनिर्धारित किया गया था। हम ध्यान दें कि उक्त निर्णय के खिलाफ एसएलपी (सि.) सं. 6010/2010 को सर्वोच्च न्यायालय ने दिनांक 12.03.2010 को खारिज कर दिया था।

46. प्रतिवादी सं. 1 द्वारा विक्रय समझौते के तहत दिया गए चेक अस्वीकृत हो गए हैं। प्रतिवादी सं. 1, जो विक्रय समझौते के तहत वाद संपत्ति-2 पर कब्जा रखता है, वादी को विक्रय समझौते के तहत देय राशि का भुगतान करने के लिए तैयार नहीं है। इन परिस्थितियों में, वादी मुकदमे को रद्द करने की डिक्री का हकदार है। इसके अलावा, अंजू बंसल द्वारा दायर शपथपत्र के मद्देनजर, वादी के पक्ष में वाद संपत्ति-2 के कब्जे की डिक्री पारित करने में कोई बाधा नहीं है। वादी प्रार्थना (घ) के संदर्भ में स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री का भी हकदार है।

47. तदनुसार, प्रार्थना (ख), (ग) और (घ) के अनुसार सि.आ.(वाणि.) 720/2021 का आदेश दिया जाता है। वादी 2,50,000/- रुपये (न्यायालय शुल्क के रूप में भुगतान किए गए 2,05,100/- रुपये सहित) की लागत का भी हकदार है।

### निष्कर्ष

48. सि.आ.(वाणि.) 719/2021 में अंतर.आ.सं. 10520/2022 और सि.आ.(वाणि.) 720/2021 में अंतर.आ.सं 10444/2022 को अनुमति दी जाती है। वादी पैराग्राफ 44 और 47 के अनुसार डिक्री पाने का हकदार है।

49. तदनुसार डिक्री शीट तैयार की जाए।

46. सि.आ.(वाणि.) 719/2021 में डिक्री की एक प्रति संबंधित उप-रजिस्ट्रार को भेजी जाए, जहां दिनांक 15.09.2016 का विक्रय विलेख पंजीकृत है, जैसा कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 31(2) के तहत परिकल्पित है।

50. सि.आ.(वाणि.) 719/2021 और सि.आ.(वाणि.) 720/2021 का तदनुसार निपटान किया जाता है। सभी लंबित आवेदनों का भी निपटान हो गया है।

मार्च 04,2024/एच.जी.

न्या. सचिन दत्ता

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

**अस्वीकरण :** देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।