**दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली**

***<u>निर्णय दिया गया: 01.10.2024</u>***

**<u>नि.प्र.अ. 669/2024, सि.वि.आ. 18956/2024 एवं सि.वि.आ. 18957/2024</u>**

प्रयागराज .....अपीलार्थी

द्वारा: उपस्थिति नहीं दी गई है

बनाम

गौरव आनंद .....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री दीपक कोहली, अधिवक्ता

**<u>नि.प्र.अ. 670/2024, सि.वि.आ. 18961/2024 एवं सि.वि.आ.18960/2024</u>**

राजेश कुमार .....अपीलार्थी

द्वारा: उपस्थिति नहीं दी गई है

बनाम

गौरव आनंद .....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री दीपक कोहली, अधिवक्ता

**<u>नि.प्र.अ. 671/2024, सि.वि.आ. 18965/2024 एवं सि.वि.आ.18964/2024</u>**

राजेश कुमार .....अपीलार्थी

द्वारा: उपस्थिति नहीं दी गई

बनाम

गौरव आनंद .....प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री दीपक कोहली, अधिवक्ता

**कोरम:**

**न्यायमूर्ति गिरीश कठपालिया**

**<u>संयुक्त निर्णय</u> (मौखिक)**

1. इन तीनों अपीलों में शामिल कानूनी और तथ्यात्मक मैट्रिक्स एक समान होने के कारण, इन मामलों को निपटान के लिए एक साथ लिया गया है। इन सभी मामलों में प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता अग्रिम सूचना पर उपस्थित हुए तथा नोटिस स्वीकार करते हुए कहा कि इन अपीलों में कोई गुणागुण नहीं है। दोनों पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्तागण ने यह भी प्रस्तुत किया कि चूंकि अपीलार्थीगण द्वारा विचारण न्यायालय के अभिलेख की प्रतियां पहले ही दाखिल कर दी गई हैं, इसलिए विचारण न्यायालय के अभिलेख की मांग के लिए मामले को स्थगित करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अतः दोनों पक्षकारगण की सहमति से मैंने आज ही अंतिम दलीलें सुनी हैं।

2. संक्षेप में कहा जाए तो, वर्तमान उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक परिस्थितियां यह हैं कि वर्तमान प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी श्री प्रयाग राज और उनके बेटे राजेश कुमार के खिलाफ तीन अलग-अलग परिसरों को बेचने के लिए 23.11.2022 के

अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए तीन वाद दायर किए, जो कब्जे, निषेधाज्ञा और मध्यवर्ती लाभ की परिणामी राहत के साथ जुड़े थे। वह वाद जिससे नि.प्र.अ. 669/2024 उत्पन्न होता है, दिल्ली के भलस्वा जहांगीर पुर गांव में स्थित खसरा संख्या 50/2 के प्लॉट संख्या 83 से संबंधित है; वह वाद जिससे नि.प्र.अ. 670/2024 उत्पन्न होता है, वह दिल्ली के भलस्वा जहांगीरपुर गांव में स्थित खसरा संख्या 734 में 40 वर्ग गज भूमि से संबंधित है; और वह वाद जिससे नि.प्र.अ. 671/2024 उत्पन्न होता है, वह दिल्ली के समयपुर गांव में स्थित खसरा संख्या 19/15 के प्लॉट संख्या 7ए से संबंधित है। सुविधा के लिए, उक्त तीनों संपत्तियों को सामूहिक रूप से "विषय संपत्तियां" कहा गया है।

3. उक्त वादों से संबंधित वादपत्रों में, वर्तमान प्रत्यर्थी ने दलील दी कि अपीलार्थीगण उसके परिचित थे और उन्होंने विषयगत संपत्तियों को बेचने की मंशा व्यक्त की थी; आपसी विचार-विमर्श और बातचीत के बाद, पक्षकारगण ने प्रत्येक विषयगत संपत्ति के संबंध में विक्रय मूल्य की राशि पर सहमति व्यक्त की; तदनुसार, पक्षकारगण ने 23.11.2022 को साधारण मुख्तारनामा, शपथ पत्र, रसीद और वसीयत विलेख जैसे सहायक दस्तावेजों के साथ तीन विक्रय अनुबंधों को निष्पादित किया; प्रत्येक विषयगत संपत्ति का सम्पूर्ण विक्रय मूल्य रसीदों के आधार पर अपीलार्थीगण को अग्रिम रूप से भुगतान किया गया था; अपीलार्थीगण द्वारा प्रत्यर्थी को दिनांक 23.11.2022 को विषयगत संपत्तियों का कब्जा नहीं सौंपा गया क्योंकि उन्हें वहां से शिफ्ट होने के लिए कुछ समय

चाहिए था; 31.03.2023 को, जब प्रत्यर्थी ने अपीलार्थीगण को विक्रय अनुबंध की शर्तों का पालन करने के लिए याद दिलाया, तो अपीलार्थीगण ने झगड़ा किया और प्रत्यर्थी को धमकी दी; प्रत्यर्थी ने दिनांक 25.12.2023 को अपीलार्थीगण को विधिक नोटिस भेजा, जिसमें उन्हें विक्रय अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित करने के लिए कहा गया क्योंकि अपीलार्थीगण द्वारा संपूर्ण विक्रय मूल्य पहले ही प्राप्त कर लिया गया था। अपीलार्थीगण ने उक्त नोटिसों को नजरअंदाज करने का विकल्प चुना, इसलिए प्रत्यर्थी ने अपीलार्थीगण के खिलाफ उन विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए तीन वाद दायर किए।

4. उक्त तीनों वादों के सम्मन अपीलार्थीगण को दिनांक 08.06.2023 को विधिवत रूप से तामील किए गए और वे दिनांक 02.09.2023 को अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुए, लेकिन दिनांक 13.12.2023 तक लिखित बयान दाखिल करने में विफल रहे। ऐसा होने के कारण, विद्वान विचारण न्यायालय ने स्वयं आक्षेपित आदेशों में उद्धृत न्यायिक उदाहरणों के आधार पर आदेश VIII नियम 10 सि.प्र.सं. के तहत विवेक का प्रयोग करने के लिए यह एक उपयुक्त मामला पाया और उन वादों का निर्णय प्रत्यर्थी के पक्ष में सुनाया गया।

5. अतः वर्तमान तीन अपीलें प्रस्तुत हैं।

6. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि चूंकि ये विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद हैं, इसलिए विद्वान विचारण

न्यायालय को वादों को डिक्री करने के लिए आदेश VIII नियम 10 सि.प्र.सं. के तहत क्षेत्राधिकार का प्रयोग नहीं करना चाहिए था। अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि विक्रय अनुबंध के खंड 6 के मद्देनजर ये वाद समय से पहले दायर किए गए थे। लिखित बयान दाखिल करने में विफलता के संबंध में, अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि यह पिछले अधिवक्ता के कदाचार के कारण हुआ था। इसके अलावा, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि निष्पादन कार्यवाही जारी है और विद्वान निष्पादन न्यायालय ने अपीलार्थीगण के खिलाफ वारंट जारी करने का निर्देश दिया है, लेकिन ये प्रस्तुतियाँ वर्तमान अपील के दायरे से बाहर हैं। एक विशिष्ट प्रश्न के उत्तर में, अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने स्वीकार किया कि कथित कदाचार के लिए पिछले अधिवक्ता के खिलाफ कोई कार्रवाई शुरू नहीं की गई है, इसलिए लिखित बयान दाखिल करने में विफलता को स्पष्ट करने के लिए इस अभिवाक को स्वीकार करना कठिन है।

7. तथ्य यह है कि सम्मन की तामील के बाद छह महीने से अधिक की अवधि तक अपीलार्थीगण ने लिखित बयान दाखिल नहीं करने का विकल्प चुना। अपीलार्थीगण ने लिखित बयान दाखिल करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करना भी आवश्यक नहीं समझा। यहां तक कि वर्तमान अपीलों में भी इस बात का जिक्र तक नहीं है कि अपीलार्थीगण द्वारा लिखित बयान क्यों नहीं दाखिल किए गए। वर्तमान अपील के ज्ञापन में केवल वही दलीलें हैं जो

विचारण न्यायालय के समक्ष लिखित बयान के माध्यम से दायर की जा सकती थीं।

8. आदेश VIII नियम 10 सि.प्र.सं. के तहत यह प्रावधान प्रतिवादीगण द्वारा लिखित बयान में देरी करने की टालमटोल की रणनीति पर अंकुश लगाने के लिए लागू किया गया था, विशेष रूप से जहां उनके पास वाद में कोई बचाव नहीं है। कानून द्वारा निर्धारित समय के भीतर लिखित बयान दाखिल करने में इस तरह की जानबूझकर की गई निष्क्रियता, जिसमें आदेश VIII नियम 1 सि.प्र.सं. के तहत अनुमत समय का विस्तार भी शामिल है, न केवल वास्तविक वादी की हताशा का कारण बनती है, बल्कि इससे दस्तावेजों का काफी ढेर लग जाता है। बेशक, वादी को सि.प्र.सं. के आदेश VIII नियम 10 के तहत डिक्री मांगने का अधिकार नहीं है। कानून द्वारा निर्धारित समय के भीतर लिखित बयान दाखिल करने में विफलता के कारण, विचारण न्यायालय वादी के पक्ष में वाद की डिक्री करने के लिए बाध्य नहीं है। इस तरह की डिक्री विचारण न्यायालय के विवेक का मामला है जिसका विवेकपूर्ण तरीके से प्रयोग किया जाना चाहिए।

9. वर्तमान मामले में, विचारण न्यायालय द्वारा उस विवेक के प्रयोग को चुनौती देने के लिए कोई प्रस्तुतीकरण नहीं दिया गया है। वर्तमान में ऐसे मामले हैं जिनमें कोई विवाद नहीं है कि सभी विषयगत संपत्तियों का सम्पूर्ण विक्रय मूल्य पहले ही अपीलार्थीगण को भुगतान किया जा चुका है और इसके

बावजूद उन्होंने गलत तरीके से विषयगत संपत्तियों पर कब्जा बना रखा है। वादपत्रों और दस्तावेजों की जांच करने के बाद, मैं यह पूरी तरह से अनावश्यक पाता हूं कि पक्षकारगण को लंबे चलने वाले विचारण के झंझट से गुजरना पड़े। मेरे विचार से, यह आदेश VIII नियम 10 सि.प्र.सं. द्वारा परिकल्पित विवेक का प्रयोग करने के लिए उपयुक्त मामला था और विद्वान विचारण न्यायालय ने आक्षेपित आदेशों में उद्धृत न्यायिक उदाहरणों के आधार पर सही ढंग से ऐसा किया।

10. मैं आक्षेपित निर्णयों में कोई त्रुटि नहीं ढूंढ सका, इसलिए उन्हें बरकरार रखा जाता है और सभी अपीलों के साथ-साथ लंबित आवेदनों को खारिज किया जाता है।

**गिरीश कठपालिया**
**न्यायाधीश**

**01 अक्टूबर, 2024/एएस**

(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।*