दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित : 11 मार्च, 2024

निर्णय उद्घोषित : 14 मार्च, 2024

सि.पु.या 183/2023 और सि.वि.आ. 35697/2023, सि.वि.आ. 35698/2023

कैलाश अग्रवाल ..... याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री सचिन चोपड़ा और श्री कमल बंसल, अधिवक्तागण

बनाम

अश्वनी शर्मा ..... प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री प्रवीण मिश्रा, सुश्री हरदीप कौर, श्री अरुण कुमार और सुश्री संध्या पाण्डेय, अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री धर्मेश शर्मा

<u>निर्णय</u>

1. यह निर्णय याचिकाकर्ता द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 115 के तहत दायर वर्तमान सिविल पुनरीक्षण अर्जी पर निर्णय करेगा, जो वादी/प्रत्यर्थी द्वारा दायर वाद में प्रतिवादी है, जिसमें विद्वान अतिरिक्त जिला

न्यायाधीश-04, दक्षिण, साकेत न्यायालय, नई दिल्ली[2] द्वारा सी.एस. डी.जे. संख्या 6791/2016 में पारित दिनांकित 24.03.2023 के आक्षेपित आदेश का विरोध किया गया है, जिसके तहत वाद के समय से पहले होने के संबंध में प्रारंभिक मुद्दा वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ तय किया गया था।

<u>तथ्यात्मक पृष्ठभूमि:</u>

2. संक्षेप में कहा गया है, वर्तमान मामले के तथ्य यह हैं कि वादी / अश्वनी शर्मा (यहां प्रत्यर्थी) अपने ग्राहकों को भूमि-संपर्क और परामर्श सेवाएं प्रदान कर रहा है, जिसका कार्यालय 116, अंसल चैंबर-II, भीकाजी कामा प्लेस, नई दिल्ली -110066 में है। दूसरी ओर, प्रतिवादी/कैलाश अग्रवाल (याचिकाकर्ता संशोधनवादी), दुकान नंबर 5 और 6, 1865, गुरुद्वारा रोड, कोटला मुबारकपुर, नई दिल्ली -110003 में अग्रवाल सेल्स कॉर्पोरेशन के नाम से एक फर्म चला रहा है। नवंबर, 2006 में, प्रतिवादी ने 35,50,000/- रुपये के सोच-विचार के लिए वादी के पास इसकी सेवाओं के लिए संपर्क किया, जिसको वादी द्वारा संतोषजनक रूप से निर्वहन किया गया और 35,50,000/- रुपये के अपने दायित्व के निर्वहन में, प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में अपने हस्ताक्षर के तहत पाने वाले के खाते में देय चैक दिनांकित 08.02.2010, जिसका मशीन संख्या 227121 है, जारी किया।

3. यहां यह उल्लेख करना उचित है कि वादी ने संपत्ति के रहने वालों और सह-मालिकों यानी डॉ. श्यामला पप्पू पुत्र श्री पी.एन. मूर्ति और श्री आर. कृष्णमूर्ति पुत्र स्वर्गीय श्री एम.के. राममूर्ति से संपत्ति संख्या. ए-16, नीति बाघ

नई दिल्ली के भूतल के अधिग्रहण के संबंध में संपर्क और परामर्श सेवाएं प्रदान करी। उपर्युक्त संपत्ति के हिस्से की बिक्री/हस्तांतरण के संबंध में उपरोक्त सौदे को 8,85,50,000/- रुपये के कुल बिक्री विचार के लिए अंतिम रूप दिया गया था। प्रारंभ में विक्रेता और क्रेता दोनों द्वारा 25 लाख रुपये का सेवा शुल्क अदा करने पर सहमति बनी थी और सौदे को अंतिम रूप देने के बाद, इलाहाबाद बैंक, आनंदलोक कॉलोनी, नई दिल्ली में श्री आर. कृष्णमूर्ति द्वारा दिनांकित 20.11.2009 को 25 लाख रुपये की राशि जिसका चेक संख्या 188650 है को वादी के पक्ष में जारी की गई थी।

4. हालांकि, अभिलेख से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी ने डॉ. श्यामला पप्पू को बिक्री विचार के लिए देय शेष राशि से काट ली और इसके बजाय वादी को सेवा शुल्क की राशि का भुगतान करने की पेशकश की। इस मामले में, प्रतिवादी ने वादी के साथ सेवा शुल्क पर बातचीत की और 50 लाख रुपये की पूरी राशि यानी सेवा शुल्क (खरीदार और विक्रेता द्वारा प्रत्येक द्वारा 25 लाख) के लिए चेक जारी करने के बजाय 35.50 लाख रुपये की कम राशि का चेक जारी किया। प्रतिवादी ने आज तक पूरी राशि का भुगतान नहीं किया। परिणामस्वरूप, वादी ने प्रतिवादी के खिलाफ सि.प्र.सं के आदेश 37 के तहत वादकालीन और भविष्य के ब्याज सहित 35,50,000/- रुपये (पैंतीस लाख पचास हजार रुपये मात्र) की वसूली के लिए वाद दायर किया।

<u>विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष कार्यवाही :</u>

5. विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के दौरान, वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह कहा गया था कि वादी द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाओं का दायरा केवल संपत्ति के "भूतल" जिसका नंबर क-16, नीति बाग, नई दिल्ली था के संबंध में था, और जैसा कि प्रतिवादी ने पहले से ही भूतल के उक्त क्षेत्र/हिस्से पर कब्जा कर लिया था, वह वादी को उसके द्वारा देय देय शुल्क से इनकार नहीं कर सकता।

6. इसके अलावा, यह निवेदन किया गया कि उक्त संपत्ति के शेष भाग अर्थात प्रथम तल और छत की खरीद/अधिग्रहण के संबंध में लेन-देन सीधे प्रतिवादी द्वारा अपने अन्य सलाहकार / अभिकर्ता के माध्यम से किया गया था और उक्त सौदा विक्रेताओं श्रीमती चंदन राममूर्ति और डॉ. अलामेलु राममूर्ति, जो श्री एम.के. राममूर्ति की पत्नी और बेटी हैं, के साथ 17,71,00,000/- रुपये के अलग-अलग बिक्री विचार के लिए अंतिम रूप दिया गया था। यह विरोध किया गया कि प्रतिवादी ने प्रथम तल और छत के संबंध में विक्रेताओं को 17,71,00,000/- रुपये की बिक्री विचार की पूरी राशि का भुगतान नहीं किया और इसलिए, प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया गया था।

7. *इसके विपरीत,* प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि वादी ने चेक संख्या 227121 के संबंध में अपने वादपत्र में तर्कपूर्ण और स्पष्ट स्वीकारोक्ति की है कि उसने चेक को बैंकर को कभी प्रस्तुत नहीं किया और जानबूझकर इस तथ्य का खुलासा करने से परहेज किया। आगे यह तर्क दिया गया कि वादी, जो प्रतिवादी और चंदन समूह के बीच लेन-देन का गुप्तचर नहीं है, दोनों

पक्षकारों द्वारा सहमत लिखित दस्तावेजों के विपरीत राशि का दावा कर रहा है, जिसमें दिनांकित 14.10.2009 को बिक्री के लिए समझौता, भुगतान रसीदें, दिनांक 13.11.2009 का समझौता ज्ञापन, दिनांकित *13.11.2009* का त्याग विलेख आदि शामिल हैं।

8. पक्षकारों के अधिवक्तागण द्वारा उपरोक्त निवेदनों के आधार पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने निम्नलिखित प्रारंभिक मुद्दे को तैयार किया:

> "क्या यह वाद समय से पहले दायर किया गया है, क्योंकि विवादित पृष्ठांकन चेक के अगले पृष्ठ पर किया गया समर्थन प्रतिवादी के विरुद्ध कोई दायित्व प्रदान नहीं करता है, जिससे वादी को वर्तमान वाद दायर करने का अधिकार प्राप्त हो जाता है?ओ.पी.डी."

9. विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिलेखों के कोरे अवलोकन के आधार पर, दिनांकित 24.03.2023 के आक्षेपित आदेश के पैरा (17) के अनुसार, पाया कि प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में चेक संख्या 227121 जारी करने से इनकार नहीं किया है। अंत में, विद्वान विचारण न्यायालय ने पैरा (18) के अनुसार पाया कि प्रतिवादी ने उक्त संपत्ति के भूतल पर अपने कब्जे से भी इनकार नहीं किया है। इसके अलावा, विवादित चेक के दूसरे पृष्ठ पर पृष्ठांकन होने के कारण मुकदमा समय से पहले नहीं था। तदनुसार, प्रारंभिक मुद्दा वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ तय किया गया था। इस संबंध में न्यायालय के प्रासंगिक निष्कर्षों को पुन: प्रस्तुत करना उचित होगा, जिन्हें नीचे फिर से प्रस्तुत किया गया है:

"17. अभिलेख से पता चलता है कि प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में दिनांकित 08.02.2010 को चेक संख्या 227121 जारी करने से इनकार नहीं किया है। प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में यह रुख अपनाया है कि चूंकि वादी नियत अवधि के भीतर अपेक्षित कोई भी सेवा प्रदान करने में विफल रहा है, इसलिए प्रतिवादी को सुश्री चंदन राममूर्ति और उनकी बेटी डॉ. अलामेलु राममूर्ति के खिलाफ बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय में मुकदमा संख्या सिविल वाद (मूल पक्ष) 1279/2010 के तहत मुकदमा दायर करने से रोका गया था।

18. दूसरी ओर, वादी ने कहा कि उसने संपत्ति संख्या ए-16, नीति बाग, नई दिल्ली के भूतल से संबंधित सौदेबाजी के संबंध में सेवाएं प्रदान की हैं और प्रतिवादी पहले ही संपत्ति के भूतल पर कब्जा करने आ चुका है इसलिए वह वादी को देय शुल्क देने से इनकार नहीं कर सकता। अभिलेख से यह भी पता चलता है कि प्रतिवादी ने ए-16, नीति बाग, नई दिल्ली के भूतल पर अपने कब्जे के तथ्य के बारे में अपने लिखित बयान में इनकार नहीं किया है। संपत्ति संख्या ए-16, नीति बाग, नई दिल्ली के भूतल के अधिग्रहण के संबंध में वादी द्वारा प्रतिवादी को किस प्रकार की सेवाएं प्रदान की गई हैं जिसके बदले में प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में दिनांकित 08.02.2010 को चेक संख्या 227121 जारी किया और प्रतिवादी ने वादी के पक्ष में उपरोक्त चेक क्यों जारी किया, यदि संपत्ति संख्या ए-16, नीति बाग, नई दिल्ली के भूतल का कब्जा वर्ष 2009 में चन्दन समूह द्वारा प्रतिवादी को सौंप दिया गया था, इसका निर्धारण पक्षों द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत करने के बाद ही किया जा सकता है। उपर्युक्त चर्चा के मद्देनजर, यह न्यायालय इस विचार पर आता है कि वर्तमान वाद, विवादित चेक के दूसरे पृष्ठ पर पृष्ठांकन के कारण समयपूर्व नहीं है। **तदनुसार, प्रतिवादी के खिलाफ प्रारंभिक मुद्दा तय किया जाता है।**"

<u>अपील के लिए आधार :</u>

10. अपीलकर्ता/प्रतिवादी द्वारा दिनांकित 24.03.2023 के आक्षेपित आदेश पर अन्य बातों के साथ-साथ इस आधार पर आपत्ति की गई है कि

प्रत्यर्थी/याचिकाकर्ता ने अनुबंध की शर्तों का पालन नहीं किया है और प्रत्यर्थी अभिलेख पर कोई दस्तावेजी साक्ष्य लाने में विफल रहा है जिससे यह पता चले कि विवादित संपत्ति के संबंध में बिक्री लेनदेन की वारदात/प्रकरण पूरी हो गई है। यह भी तर्क दिया गया कि विचाराधीन चेक समय से पहले वाद की संस्था से संबंधित है, जो एक "न्यायक्षेत्रीय तथ्य" है। अपीलकर्ता द्वारा उठाई गई एक अन्य आपत्ति यह थी कि प्रत्यर्थी ने स्वीकार किया कि बिक्री लेनदेन को तीसरे पक्षकार द्वारा पूरा किया जाना आवश्यक था और प्रत्यर्थी प्रश्नगत चेक के संबंध में तीसरा पक्ष नहीं था।

<u>विश्लेषण और निर्णय :</u>

11. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने और अभिलेखों के अवलोकन के बाद, यह न्यायालय पाता है कि इस स्तर पर, *प्रथम दृष्टया*, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा मांग किए गए इस अभिवचन को स्वीकार करना कठिन है कि प्रत्यर्थी/वादी द्वारा दायर किया गया वाद, दिनांकित 14.10.2009 के विक्रय समझौते की शर्तों को पक्षकारों द्वारा पूरा नहीं किए जाने के कारण समय से पहले दायर किया गया है।

12. यह समझना उचित है कि भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 31 *एक "समाश्रित संविदा" वह संविदा है जो ऐसी संविदा से संपार्श्विक किसी घटना के घटित होने या न होने पर ही किसी बात को करने या न करने के लिए हो।* भारतीय संविदा की धारा 32 में आगे यह प्रावधान *है कि उन*

समाश्रित संविदाओं का प्रवर्तन, जो किसी अनिश्चित घटना के घटित होने पर किसी बात को करने या न करने की लिए हो, विधि द्वारा नही कराया जा सकता यदि और जब तक वह घटना घटित न हो गई हो। हालाँकि, यह भी प्रदान करता है कि यदि वह घटना असंभव हो जाए, तो ऐसी संविदाएँ शून्य हो जाती है। भारतीय संविदा की धारा 33 में यह भी प्रावधान है कि उन समाश्रित संविदाओं का प्रवर्तन जो किसी अनिश्चित भावी घटना के घटित न होने पर किसी बात को करने या न करने के लिए हो, तब कराया जा सकता है जब उस घटना की घटित होना असंभव हो जाए उससे पूर्व नही।

13. पूर्वोक्त प्रावधानों को सरल, व्याकरणिक और उद्देश्यपूर्ण तरीके से समझने पर, तत्काल मामले पर वापस आते हुए, स्पष्ट रूप से, वादी/प्रत्यर्थी ने प्रतिवादी और मेसर्स श्यामला ग्रुप के बीच संपत्ति के भूतल हिस्से की बिक्री/खरीद और हस्तांतरण के लिए एक सौदा किया। एक बिचौलिए/संपत्ति विक्रेता या दलाल के रूप में, उन्होंने स्पष्ट रूप से प्रतिवादी और दूसरे पक्षकार को भू संपर्क और परामर्श सेवाएं प्रदान की थीं, जिसके लिए उन्हें 35,50,000/- रुपये का भुगतान किया जाना था।

14. वास्तव में, दिनांकित 08.02.2010 के आक्षेपित चेक नंबर 227121 के एक मात्र अवलोकन से पता चलता है कि कि अगले पृष्ठ पर एक शर्त रखी गई थी कि कैलाश और विजय कुमार के पक्ष में ए-16, नीति बाग के बिक्री दस्तावेजों के पूरा होने के बाद भुगतान करने के लिए एक शर्त रखी गई थी।

हालांकि, यह अदिनांकित है और यह भी सामने लाया गया है कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी ने पहले ही उक्त संपत्ति के भूतल का वास्तविक और भौतिक कब्जा हासिल कर लिया है। हालांकि, पहली मंजिल और छत के संबंध में याचिकाकर्ता और मैसर्स श्यामला समूह के बीच विवाद बना हुआ है। जाहिर है, पहली मंजिल और छत के संबंध में सौदा प्रत्यर्थी/वादी द्वारा मध्यस्थता नहीं किया गया था।

15. *प्रथम दृष्टया* यदि वादी/प्रत्यर्थी द्वारा सेवाएं प्रदान करने के बाद, समझौते के पक्षों के बीच कोई विवाद उत्पन्न हुआ है, तो उक्त शर्त जो चेक के नकदीकरण के लिए रखी गई है, या दूसरे शब्दों में, आकस्मिकता ने अनुबंध करने वाले पक्षों के बीच दस्तावेजों के निष्पादन के कारण इसे लागू करना असंभव बना दिया है, फिर प्रथमदृष्टया, ऐसी स्थिति शून्य हो जाती है क्योंकि प्रत्यर्थी/वादी को इस तरह के गड़बड़ के लिए दोषी नहीं ठहराया जा सकता है। किसी भी तरह, वास्तविक या आसन्न असंभवता है या नहीं, यह एक ऐसा मामला है जिसे विचारण के दौरान संबोधित किया जाना है। दूसरे शब्दों में, क्या प्रत्यर्थी / पाने वाले द्वारा अपना परामर्श शुल्क प्राप्त करने के लिए कुछ भी किया जाना शेष था, यह विचारण का विषय है।

16. इसलिए, इस स्तर पर यह न्यायालय पाता है कि दिनांकित 24.03.2023 का आक्षेपित आदेश किसी भी अवैधता, विकृति या कानून में गलत दृष्टिकोण से ग्रस्त नहीं है। हालाँकि, आक्षेपित आदेश, जिसके तहत सि.प्र.स. के आदेश 7

के नियम 11 के तहत एक आवेदन लेते समय प्रारंभिक मुद्दे का भी निर्णय किया गया है, कानून में अविरत नहीं रह सकता है। सि.प्र.स. के आदेश 7 के नियम 11 के तहत आवेदन को खारिज करने से विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा तैयार किए गए प्रारंभिक मुद्दे पर निर्णय नहीं हो सकता है, जो जीवित रहेगा।

17. तदनुसार, दिनांकित 24.03.2023 को दिया गया आक्षेपित आदेश आंशिक रूप से इस आशय से कायम है कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के सि.प्र.स. के आदेश 7 नियम 11 के तहत आवेदन को खारिज करने में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा न तो कोई दुर्बलता या विकृति अपनाई गई है और न ही कोई गलत दृष्टिकोण अपनाया गया है। हालाँकि, प्रारंभिक मुद्दे के संबंध में, जिसे विद्वान विचारण न्यायालय ने भी उसी तरह से तय किया है, उसे अविरत नहीं किया जा सकता और अपास्त नहीं किया जा सकता है।

18. तदनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय पक्षकारों को प्रारंभिक मुद्दे पर भी अपना साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति देगा, जिसे विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पहले से तैयार किए गए अन्य मुद्दों पर साक्ष्य के साथ संयुक्त रूप से प्रस्तुत किया जाएगा। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि इसमें निहित कोई भी बात मामले के गुणागुण पर राय व्यक्त करने के बराबर नहीं होगी।

19. तदनुसार, लंबित आवेदनों सहित वर्तमान पुनरीक्षण याचिका का निपटान किया जाता है।

न्या. धर्मेश शर्मा

मार्च 14, 2024

सी.के

(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।*