

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 22.01.2024

सि.वा.(मू.प.) 397/2019 और अंतर.आ. 10619/2019

करण कपूर

.....वादी

द्वारा: श्री श्री प्रकाश सिन्हा, श्री राकेश
मिश्रा और श्री ऋषभ कुमार,
अधिवक्तागण।

बनाम

माधुरी कुमार और अन्य

.....प्रतिवादीगण

द्वारा: श्री रविंदर सिंह, सुश्री रवीशा गुप्ता
और श्री ध्रुव गोयल, अधिवक्तागण।

सि.वा. (मू.प.) 638/2023

माधुरी कुमार

.....वादी

द्वारा: श्री रविंदर सिंह, सुश्री रवीशा गुप्ता
और श्री ध्रुव गोयल, अधिवक्तागण।

बनाम

करण कपूर

.....प्रतिवादी

द्वारा: श्री श्री प्रकाश सिन्हा, श्री राकेश
मिश्रा और श्री ऋषभ कुमार,
अधिवक्तागण।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री जस्मीत सिंह

जसमीत सिंह, न्या. (मौ.)

सि.वा. (मू.प.) 397/2019 और सि.वा. (मू.प.) 638/2023

1. सुविधा के लिए, यहां पक्षकारों को सि.वा. (मू.प.) 397/2019 में उनकी स्थिति के रूप में संदर्भित किया गया है।

2. यह एक वाद [सि.वा. (मू.प.) 397/2019] है जो विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 10 सह पठित 34 के तहत दायर किया गया है, जिसमें दिनांक 22.04.2017, 25.05.2017 और 30.12.2017 के तीन बिक्री समझौतों को लागू करने की मांग की गई है। वाद में आगे संपत्ति संख्या बी-228, भूतल, ग्रेटर कैलाश, भाग-1, नई दिल्ली-110048 (इसके पश्चात "वाद संपत्ति-1" के रूप में संदर्भित) पर किसी तीसरे पक्षकार के अधिकार/हितों का निर्माण करते हुए स्थायी निषेधात्मक और अनिवार्य व्यादेश की मांग की गई है।

3. यह कहा गया है कि प्रतिवादी सं. 1, पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 30.07.2010 के आधार पर, वाद संपत्ति I का पूर्ण और वैध मालिक है। हालाँकि, प्रतिवादी सं. 1 ने अपने बेटे के पक्ष में वाद संपत्ति I के संबंध में एक साधारण मुख्तारनामा निष्पादित किया था। प्रतिवादी सं. 2, जो अपने सहयोगी अर्थात् प्रतिवादी सं. 3 के साथ मिलकर वादी के साथ वाद संपत्ति बेचने के लिए बातचीत कर रहा था।

4. यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी सं. 2 और 3 द्वारा वाद संपत्ति I के संबंध में 3.6 करोड़ रुपये की प्रतिफल राशि के लिए वादी के पक्ष में दिनांक 22.04.2017 ("ए.टी.एस. I") को विक्रय समझौता निष्पादित किया गया था।

5. इसके पश्चात, वादी ने खाता सं. 24/91 में 1 बीघा 10 बिसवा जमीन के भूखंड में, खसरा सं. 153/1 (0-13), 154/1 (1-11), 584/212 (0-11), 586/214 (0-14), 215/1 (2-15), 588/212 (1-4), 590/219 (0-13), 592/221 (0-12) 15/173 8-13 का हिस्सा, रक्बा 0-15 बिसवा (हिस्साजगदेवसिंह) और खाता सं. 5/70, खसरा सं. 211/2 (3-14) रक्बा 0-15 बिसवा का 15/74 हिस्सा (हिसचारनपालसिंह) कुल रक्बा 1 बीघा 10 बिसवा; बारुमेजामबंधि 2004/05 वाका:पिंड गोबिंदगढ़ तहसील अमलोह, पूर्व की ओर बंधी: 201'-0" 20 फीट चौड़ी पश्चिम की गली: 201 '- 0 " उत्तर की भूमि: 68 '-0" दक्षिण 66'-3 अशोक कुमार (इसके पश्चात "वाद संपत्ति II" के रूप में संदर्भित) में अपने अधिकारों, स्वामित्व और ब्याज को वाद संपत्ति I के लिए आंशिक विचार के रूप में, प्रतिवादी सं. 1 और 2 को स्थानांतरित करने का निर्णय किया।

6. इसके बाद वादी ने प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में वाद संपत्ति II के संबंध में दिनांक 25.05.2017 ("ए.टी.एस. II") को एक और विक्रय समझौता किया, जो वादी के पक्ष में वाद संपत्ति I के हस्तांतरण के अधीन था।

7. यह भी कहा गया है कि ए.टी.एस. I की बाध्यताओं के निष्पादन में लगातार देरी के कारण, प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने वादी को सूचित किया कि वाद संपत्ति I के कुछ सामान्य हिस्से में अधिकार, शीर्षक और हित विधिक रूप से वादी को हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है और इसलिए प्रतिवादी सं. 1 और 2 वादी द्वारा भुगतान की जाने वाली वाद संपत्ति I की प्रतिफल राशि को और कम करने पर सहमत हुए। इसलिए, वाद संपत्ति I के लिए देय प्रतिफल में किए जा रहे समायोजन के आलोक में, वादी ने यह आवश्यक समझा कि वाद संपत्ति -1 के लिए एक नया विक्रय अनुबंध निष्पादित किया जाए। नतीजतन, प्रतिवादी सं. 1 द्वारा वादी के पक्ष में दिनांक 30.12.2017 ("ए.टी.एस. III") विक्रय समझौता निष्पादित किया गया।

8. प्रतिवादी सं. 1 और 2 की विलम्बकारी रणनीति के कारण तथा वादी के पक्ष में वाद संपत्ति I के लिए विक्रय समझौता निष्पादित करने से इनकार करने तथा ए.टी.एस. I, ए.टी.एस. II और ए.टी.एस. III के तहत अपनी बाध्यताओं को पूरा करने से मुकरने के कारण, वादी को सभी विक्रय विलेखों को लागू करने की मांग करते हुए वर्तमान वाद दायर करने के लिए बाध्य होना पड़ा।

9. इस बीच, प्रतिवादी सं. 2 ने विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष वाद [सि.वा.(मू.प.) 638/2023] दायर किया, जिसमें वाद संपत्ति I का कब्जा और किराए का बकाया मांगा गया। दिनांक 02.06.2018 के आदेश के तहत, किराए

के बकाया के संबंध में वाद वापस ले लिया गया और शेष प्रार्थनाओं के लिए समन जारी किए गए।

10. दिनांक 01.12.2020 के आदेश के तहत, प्रतिवादी सं. 1 के आदेश 12 नियम 6 आवेदन का निपटान किया गया और विद्वान विचारण न्यायालय ने वाद संपत्ति I के संबंध में कब्जे के लिए आंशिक रूप से वाद को डिक्री किया। इस आदेश के विरुद्ध वादी द्वारा पुनरीक्षण दायर किया गया जिसे दिनांक 17.02.2021 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया।

11. वादी ने व्यथित होकर उपरोक्त आदेशों को चुनौती देते हुए नि.प्र.अ. सं. 218/2021 दायर की। दिनांक 08.04.2021 के आदेश के तहत उक्त नि.प्र.अ. को इस न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया।

12. इसके बाद, वादी ने दिनांक 08.04.2021 के आदेश को चुनौती देते हुए वि.अनु.या. सं. 13800/2021 दायर की। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 06.07.2022 के आदेश के तहत, विद्वान विचारण न्यायालय और इस न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को अपास्त कर दिया गया और निर्देश दिया गया कि विस्तारित पट्टे विलेख द्वारा स्वीकार किए गए तथ्य और किराए के प्रतिशत में वृद्धि के संदर्भ में, विचारण न्यायालय सबसे पहले साल-दर-साल आधार पर उक्त वृद्धि को लागू करते हुए मासिक किराए के भुगतान के मुद्दे पर निर्णय करेगा और बकाया भुगतान के साथ-साथ नियमित मासिक किराए को जमा करने के लिए उचित आदेश पारित करेगा।

13. दिनांक 03.01.2023 के आदेश के अनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय ने मुद्दे तय किए। इसके बाद वादी ने इस न्यायालय के समक्ष सि.वा.(मू.प.) 638/2023 के स्थानांतरण की मांग करते हुए स्थानांतरण याचिका दायर की। दिनांक 20.09.2023 के आदेश के अनुसार, इस न्यायालय ने विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष लंबित वाद को इस न्यायालय में स्थानांतरित करने का आदेश दिया।

14. इस पृष्ठभूमि के साथ, जिन दो आवेदनों का न्यायनिर्णयन आवश्यक है वे हैं:-

अंतर.आ. 11430/2021

15. यह सि.प्र.सं. के आदेश VI नियम 17 के तहत वादी द्वारा दायर एक आवेदन है जिसमें सि.वा. (मू.प.) 397/2019 में वाद में संशोधन की मांग की गई है।

16. वादी वाद के पैराग्राफ सं. 2, 4, 5, 6, 9, 13, 14, 15, 21 और 33 में संशोधन चाहता है।

17. संक्षिप्तता के लिए, वादी द्वारा दायर किए गए वाद और मांगे गए संशोधनों को सारणीबद्ध रूप में निम्नानुसार रेखांकित किया गया है:

प्रोपोसेड पैरा	मूल वाद	संशोधित वाद
2	यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रतिवादी सं.	यह प्रस्तुत किया जाता है कि

	<p>1, पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 30.07.2010 के आधार पर, वाद संपत्ति-I का पूर्ण और वैध मालिक है। हालाँकि, प्रतिवादी सं. 1 ने वाद संपत्ति-I के संबंध में अपने बेटे, प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में एक सामान्य मुख्तारनामा निष्पादित किया था, जो अपने सहयोगी, प्रतिवादी सं. 3 के साथ वाद संपत्ति-I को बेचने के लिए वादी के साथ बातचीत कर रहा था।</p>	<p>प्रतिवादी यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रतिवादी सं. 1, पंजीकृत बिक्री विलेख 30.07.2010 के आधार पर, वाद संपत्ति-I का पूर्ण और वैध मालिक है। हालाँकि, प्रतिवादी सं. 1 ने अपने बेटे, प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में वाद संपत्ति I के संबंध में एक सामान्य मुख्तारनामा निष्पादित किया था, जिसने अपने सहयोगी, प्रतिवादी सं. 3 के साथ विलेख निष्पादित किए थे, जिससे बयाना राशि के भुगतान के बदले वाद संपत्ति की बिक्री हुई। वादी द्वारा प्रतिवादी सं. 1 से वाद संपत्ति-I को किराये पर लेने के बारे में हमेशा प्रतिवादी सं. 1 की ओर से कार्य करते हुए प्रतिवादी सं. 2 द्वारा चर्चा की जाती थी, समन्वय किया जाता था और मुहर लगाई जाती थी, इसके अलावा प्रतिवादी सं. 1 के हस्ताक्षर उन समझौतों पर लिए जाते थे जिनके लिए प्रतिवादी सं. 1 या प्रतिवादी सं. 2 द्वारा स्टाम्प पेपर खरीदे जाते थे।</p>
4	<p>पट्टे समझौते की शर्तें पूरी होने के बाद, प्रतिवादी सं. 1 ने वादी से संपर्क किया और वाद संपत्ति में उसके अधिकार, स्वामित्व और हित को बेचने की पेशकश की। प्रतिवादी सं. 1 के बार-बार आग्रह करने पर, अपने अटॉर्नी धारक प्रतिवादी सं. 2 और उसके सहयोगी प्रतिवादी सं. 3 के माध्यम से कार्य करते हुए, वादी ने वाद संपत्ति-I को खरीदने पर सहमति व्यक्त की। प्रतिवादी सं. 3, वादी ने वाद संपत्ति-I खरीदने पर</p>	<p>पट्टा समझौते की शर्तें पूरी होने के बाद, प्रतिवादी सं. 1 ने वादी से संपर्क किया और अपने अधिकार बेचने की पेशकश की, क्योंकि वादी ने उपरोक्त संपत्ति भी खरीदी थी, साथ ही वाद संपत्ति में स्वामित्व और हित भी। प्रतिवादी सं. 1 के बार-बार आग्रह पर, उसके मुख्तारनामा धारक के माध्यम से कार्य करते हुए। प्रतिवादी सं. 2</p>

	<p>सहमति व्यक्त की। हालांकि, यहां यह उल्लेख करना उचित है कि सबसे पहले, प्रतिवादीगण ने बिक्री के लिए समझौते के निष्पादन में देरी की और उसके बाद वाद संपत्ति-1 के लिए बिक्री-विलेख के निष्पादन में भी देरी की; दूसरा, प्रतिवादीगण ने उक्त देरी के लिए एक तुच्छ कारण प्रदान किया, हालांकि बाद में पता चला कि वाद संपत्ति-1 के लिए प्रासंगिक कागजात पहले से ही वाद संपत्ति-1 के खिलाफ ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक 2 में जमा किए गए थे।</p>	<p>और उसके सहयोगी प्रतिवादी सं. 3, वादी ने वाद संपत्ति-1 को खरीदने पर सहमति व्यक्त की।</p> <p>हालांकि, यहां यह उल्लेख करना उचित है कि, सबसे पहले, प्रतिवादीगण ने बिक्री के लिए समझौते के निष्पादन में देरी की और उसके बाद वाद संपत्ति-1 के लिए बिक्री-विलेख के निष्पादन में भी देरी की। दूसरा, प्रतिवादीगण ने उक्त देरी के लिए एक तुच्छ कारण प्रदान किया, हालांकि बाद में पता चला कि वाद संपत्ति 1 के लिए प्रासंगिक कागजात पहले से ही वाद संपत्ति-1 के खिलाफ ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक में जमा किए गए थे।</p>
5	<p>वर्ष 2015 में प्रतिवादी सं. 2 ने वादी से संपर्क किया और एक बड़ी धनराशि की मांग की और उसके बाद वादी ने प्रतिवादी सं. 1 द्वारा मांगी गई धनराशि का भुगतान कर दिया। इसका प्रमाण प्रतिवादी सं. 1 के आचरण से मिलता है, जिसने 4 वर्षों से अधिक समय तक वादी से किराये की कोई मांग नहीं की। एक बार जब दोनों पक्षकारों द्वारा ए.टी.एस.-1 पर हस्ताक्षर कर दिए गए, तो वादी और प्रतिवादी सं. 1 के बीच संबंध पट्टाकर्ता और पट्टाधारक का हो गया तथा वे वाद संपत्ति-1 के क्रेता और विक्रेता में बदल गए।</p>	<p>बाद में वर्ष 2014 में प्रतिवादी सं. 2 ने वादी से संपर्क किया और एक बड़ी धनराशि की मांग की और उसके बाद वादी ने प्रतिवादी सं. 1 द्वारा मांगी गई धनराशि का भुगतान कर दिया। इसका प्रमाण प्रतिवादी सं. 1 के आचरण से मिलता है, जिसने 4 वर्षों से अधिक समय तक वादी से किराये की कोई मांग नहीं की। वादी और प्रतिवादी सं. 2 और प्रतिवादी सं. 3 के बीच वाद संपत्ति की खरीद के खिलाफ विचार के लिए तय की गई राशि का भुगतान करने के लिए ऋण उपानन के संबंध में लगातार बातचीत हो रही थी। प्रतिवादी सं. 2 और 3 एचडीएफसी बैंक से ऋण की व्यवस्था कर रहे थे, क्योंकि</p>

	<p>उनके नियमित आधार पर कई बैंकों के साथ लेन-देन हुआ था। यद्यपि प्रतिवादी सं. 2 ने कहा था कि उसके कई बैंकों के साथ अच्छे संबंध हैं, लेकिन जब प्रतिवादी ऋण स्वीकृति में देरी करते रहे, तो वादी ने बाद में इलाहाबाद बैंक से संपर्क किया। प्रतिवादी सं. 2 ने वादी को श्री अमित नामक व्यक्ति से संपर्क करने की सलाह दी, जिसने पहले एचडीएफसी और बाद में इलाहाबाद बैंक से ऋण प्राप्त करने के लिए कागजी कार्रवाई का प्रबंध करने का प्रयास किया। <u>प्रतिवादी सं. 2 द्वारा वादी को दिनांक 07.07.2014 से 22.04.2017 तक की अवधि के दौरान कुल 60,00,000/- रुपये (केवल साठ लाख रुपये) की नकद राशि सौंपने के लिए राजी किया जा रहा था।</u></p> <p><u>वादी इस तथ्य के बारे में पूरी तरह आश्वस्त नहीं है कि वाद के मूल कागजात प्रतिवादी संख्या 2 के पास हैं या नहीं। यद्यपि प्रतिवादी सं. 2 का अन्य प्रतिवादीगण के साथ दुर्भावनापूर्ण षडयंत्र था, तथापि उसने 19.12.2016 को वादी को यह सब दिखाकर वादी को अपने पक्ष में कर लिया। एक बार जब दोनों पक्षकारों द्वारा ए.टी.एस-1 पर हस्ताक्षर कर दिए गए, तो वादी और प्रतिवादी सं. 1 के बीच संबंध पट्टाकर्ता और पट्टाधारक का हो गया तथा वाद संपत्ति के क्रेता और</u></p>
--	---

		<p><u>विक्रेता का हो गया, यह बताने की आवश्यकता नहीं है कि 07.07.2014 से 22.04.2017 तक की अवधि के दौरान प्रतिवादी सं. 1 द्वारा लिए गए बयाना धन के आंशिक भुगतान से वादी और प्रतिवादी सं. 1 के बीच संबंध क्रेता और विक्रेता का हो गया; वाद संपत्ति की बिक्री और खरीद के दस्तावेजों को निष्पादित करने में देरी केवल प्रतिवादीगण की ओर से हुई चूक के कारण है, क्योंकि वे बैंक द्वारा सत्यापन के लिए वाद संपत्ति-1 के मूल दस्तावेजों की समय पर व्यवस्था नहीं कर सके।</u></p>
6	<p>प्रतिवादी सं. 2 और उसके सहयोगी प्रतिवादी सं. 3 के बीच पाठ्य संदेशों और व्हाट्सएप संदेशों के माध्यम से विभिन्न पत्राचारों का आदान-प्रदान करने के बाद, वादी के मित्र श्री बृजेश कुमार और सभी प्रतिवादीगण की उपस्थिति में वादी के पक्ष में वाद संपत्ति-1 के संबंध में दिनांक 22.04.2017 (इसके पश्चात "ए.टी.एस.-1" के रूप में संदर्भित) को बेचने का एक समझौता अंततः निष्पादित किया गया। उक्त एटीएस-1 के अनुसार, वादी ने वाद संपत्ति-1 के विक्रय मूल्य के रूप में 3,60,00,000/- रुपए (केवल तीन करोड़ साठ लाख रुपए) का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की।</p>	<p>प्रतिवादी सं. 2 और उसके सहयोगी प्रतिवादी सं. 3 के बीच पाठ्य संदेशों और व्हाट्सएप संदेशों के माध्यम से विभिन्न पत्राचारों का आदान-प्रदान करने के बाद, वादी के मित्र श्री बृजेश कुमार और सभी प्रतिवादियों की उपस्थिति में वादी के पक्ष में वाद संपत्ति I के संबंध में दिनांक 22.04.2017 (इसके पश्चात "ए.टी.एस.-1" के रूप में संदर्भित) को बेचने का एक समझौता अंततः निष्पादित किया गया। बकाया राशि की राशि को कुल बिक्री मूल्य में समायोजित कर दिया गया था, लेकिन प्रत्यर्थीगण की इच्छा थी कि ए.टी.एस.-1 में इसकी प्राप्ति का उल्लेख न किया जाए। इसके अलावा, यह बताना भी उचित है कि प्रतिवादी सं. 2 एक</p>

		<p>अनुभवी चार्टर्ड अकाउंटेंट है, जो लेनदेन को संचालित करने का काम देख रहा था और वादी वित्तीय जालसाजी में नौसिखिया होने के कारण प्रतिवादी संख्या 2 पर अपना भरोसा जता रहा था, क्योंकि वह एक पेशेवर था। इसलिए, उक्त ए.टी.एस.-1 के अनुसार, प्रतिवादी ने वाद संपत्ति-1 के लिए बिक्री प्रतिफल के रूप में 3,60,00,000/- रुपये (केवल तीन करोड़ साठ लाख रुपये) स्वीकार करने पर सहमति व्यक्त की, क्योंकि बकाया राशि के रूप में राशि पहले ही चुकाई जा चुकी थी, जैसा कि 26.04.2017 को ई-मेल के माध्यम से भेजी गई 22.04.2017 की रसीद में भी दर्शाया गया है। यह उल्लेख करना भी उचित है कि ए.टी.एस.-1 की हस्ताक्षरित प्रति प्रतिवादी सं. 2 द्वारा प्रतिवादी सं. 3 के माध्यम से 24.05.2017 को भेजी गई थी, जो प्रतिवादी सं. 2 के लिए चिह्नित ई-मेल भी थी। प्रतिवादीगण ने ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक द्वारा सत्यापन के उद्देश्य से वाद संपत्ति के विक्रेता के फोटो पहचान पत्र और वाद संपत्ति-1 के मूल दस्तावेजों की प्रतियां भेजी थीं। रसीद दिनांक 22.04.2017 और ई-मेल दिनांक 26.04.2017 की एक प्रति इसके साथ संलग्न है। ए.टी.एस.-1 दिनांक 22.04.2017 की एक प्रति इसके साथ संलग्न है।</p>
--	--	--

		ई-मेल दिनांक 24.05.2017 की एक प्रति इसके साथ संलग्न है। वादी और प्रतिवादी सं. 1 के बीच आदान-प्रदान की गई ई-मेल की एक प्रति इसके साथ संलग्न है।
9	यहां यह उल्लेख करना उचित है कि वादी ने वर्ष 2007 में वाद संपत्ति II को 14,75,000/- रुपये (चौदह लाख पचहत्तर रुपये मात्र) में खरीदा था। हालांकि, वाद संपत्ति I का मूल्य तेजी से बढ़कर लगभग 1,50,00,000/- रुपये (एक करोड़ पचास लाख रुपये मात्र) हो गया है और इसे वाद संपत्ति - II के निकट भूमि के लिए हाल ही में निष्पादित बिक्री विलेख से देखा जा सकता है।	यहां यह उल्लेख करना उचित है कि वादी ने वर्ष 2007 में वाद संपत्ति II को 14,75,000/- रुपये (केवल चौदह लाख पचहत्तर हजार रुपये) में खरीदा था। हालांकि, वाद संपत्ति-II का मूल्य तेजी से बढ़कर लगभग 1,50,00,000/- रुपये (केवल एक करोड़ पचास लाख रुपये) हो गया है और यह वाद संपत्ति-II के निकट भूमि के लिए हाल ही में निष्पादित बिक्री विलेख से देखा जा सकता है। <u>इसलिए, प्रतिवादी सं. 1 को पहले दी गई 60,00,000/- रुपए (केवल साठ लाख रुपए) की राशि और प्रतिवादी सं. 1 के बेटे के पक्ष में वाद संपत्ति-II की बिक्री के लिए 1,50,00,000/- रुपए (एक करोड़ पचास लाख रुपए केवल) की अतिरिक्त राशि, वाद संपत्ति 4,27,00,000/- रुपए (चार करोड़ सत्ताईस लाख रुपए केवल) के बिक्री प्रतिफल के प्रति शेष राशि को घटाकर 2,17,00,000/- रुपए (दो करोड़ सत्रह लाख रुपए केवल) कर दिया गया, जिसमें 7,00,000/- रुपए (सात लाख रुपए केवल) की</u>

		<p><u>राशि प्रतिवादी सं. 1 को नकद में भुगतान की जानी थी, जैसा कि बिक्री विलेख के निष्पादन के समय उसकी मांग थी। यह उल्लेख करना उचित है कि वाद संपत्ति-1I के मूल दस्तावेज प्रतिवादीगण को कई बार भेजे गए थे और प्रतिवादीगण की संतुष्टि के लिए लेनदेन को प्रभावित करने के लिए उनका उचित परिश्रम किया गया था। 25.05.2017 की ए.टी.एस.-2 की एक प्रति इसके साथ संलग्न है।</u></p>
13	<p>परिणामस्वरूप, वादी और प्रतिवादी सं. 1 ने 30.12.2017 को वाद संपत्ति-I को बेचने के लिए एक अंतिम समझौता निष्पादित किया (इसके पश्चात "ए.टी.एस.-II" के रूप में संदर्भित)। हालांकि, प्रतिवादी सं. 1 और प्रतिवादी सं. 2 ने अपनी टालमटोल की रणनीति जारी रखी और समान हिस्से के सटीक मूल्य की गणना करने के लिए समय की आवश्यकता के बहाने वाद संपत्ति-I के लिए अंतिम विचार का उल्लेख करने में विफल रहे। यहां यह उल्लेख करना भी उचित है कि प्रतिवादीगण ने कभी भी वादी को ए.टी.एस.- III की सम्पूर्ण प्रति प्रदान नहीं की।</p>	<p>परिणामस्वरूप, वादी और प्रतिवादी सं. 1 ने 30.12.2017 को वाद संपत्ति- I को बेचने के लिए एक अंतिम समझौता किया (इसके पश्चात "ए.टी.एस.- III" के रूप में संदर्भित)।</p> <p>हालांकि, प्रतिवादी सं. 1 और प्रतिवादी सं. 2 ने अपनी टालमटोल की रणनीति जारी रखी और समान हिस्से के सटीक मूल्य की गणना करने के लिए समय की आवश्यकता के बहाने वाद संपत्ति- I के लिए अंतिम विचार का उल्लेख करने में विफल रहे, हालांकि ए.टी.एस.- III को निष्पादित करने के माध्यम से यह निष्कर्ष निकाला गया था। यहां यह उल्लेख करना भी उचित है कि प्रतिवादीगण ने कभी भी वादी को ए.टी.एस.-III की सम्पूर्ण प्रति उपलब्ध नहीं कराई, जिसमें स्पष्ट रूप से सभी समायोजनों के बाद बिक्री प्रतिफल</p>

		<p>की राशि बताई गई है, जो कि 2,17,00,000/- रुपये (केवल दो करोड़ सत्रह लाख रुपये) है, हालांकि पहले तय की गई नकद राशि 7,00,000/- रुपये (केवल सात लाख रुपये) को अब ए.टी.एस.-III का हिस्सा बनाने पर सहमति हुई थी। यह भी एक तथ्य है कि बिक्री का लेन-देन प्रक्रियाधीन था, क्योंकि इलाहाबाद बैंक के सत्यापन अभिकर्ता/अधिवक्ता ने प्रतिवादीगण से मुलाकात की थी और वाद संपत्ति-1 के सही दस्तावेजों और मालिक यानी प्रतिवादी सं. 1 के विवरण का सत्यापन किया था, जैसा कि वादी और प्रतिवादी सं. 2 के बीच आदान-प्रदान किए गए संदेशों से भी संकेत मिलता है। यह उल्लेख करना भी उचित है कि विक्रय समझौतों में संशोधन किया जा रहा है ताकि पहले से किए गए नकद भुगतान और वाद संपत्ति-II की बिक्री के माध्यम से किए गए भुगतान के लिए समायोजन किया जा सके। यद्यपि स्टिल्ट का क्षेत्र और वाद संपत्ति- I पूरी तरह से अवैध है, जिसे प्रतिवादीगण के समक्ष कई बार उठाया गया था, लेकिन चूंकि वादी द्वारा पहले ही पर्याप्त रकम का भुगतान किया जा चुका था, इसलिए उसे प्रतिकूल स्थिति में डाल दिया गया और एक अवैध क्षेत्र भी खरीदने के लिए मजबूर किया गया, जो कि वादी</p>
--	--	---

		<p>और प्रतिवादी सं. 2 के बीच 27.03.2018 को हुई बातचीत में पर्याप्त रूप से परिलक्षित होता है। 30.12.2017 की ए.टी.एस.-III की एक प्रति इसके साथ संलग्न है। वादी और प्रतिवादी सं. 2 के बीच आदान-प्रदान किए गए संदेशों की एक प्रति इसके साथ संलग्न है। वादी और प्रतिवादी सं. 2 के बीच आदान-प्रदान किए गए 27.03.2018 की संदेश की एक प्रति इसके साथ संलग्न है।</p>
14	<p>यह विनम्रतापूर्वक प्रस्तुत किया जाता है कि वादी की ओर से वाद संपत्ति-1 के विक्रय विलेख के निष्पादन के संबंध में मामूली देरी हुई थी। उक्त विलम्ब वादी के पिता की दुर्भाग्यपूर्ण एवं असामयिक मृत्यु के कारण हुआ। इसके बाद, जैसे ही वादी ने अपने दिवंगत पिता के अंतिम संस्कार और अनुष्ठान किए, वादी ने वाद संपत्ति 1 खरीदने के लिए ऋण प्राप्त करने हेतु विभिन्न बैंकों से संपर्क करना शुरू कर दिया। इसके अलावा, प्रतिवादीगण ने वादी पर एचडीएफसी बैंक से ऋण प्राप्त करने के लिए लगातार दबाव डाला, क्योंकि प्रतिवादी सं. 2 के सहयोगी, प्रतिवादी सं. 3 ने दावा किया कि वह एचडीएफसी बैंक के उन अधिकारियों को जानता है जो ऋण प्राप्त करने में मदद करेंगे। हालाँकि, वादी ने वाद संपत्ति-1 के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करने हेतु 1,70,00,000/- रुपये (केवल एक करोड़ सत्तर लाख रुपये) (इसकी पश्चात</p>	<p>यह विनम्रतापूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि वादी की ओर से वाद संपत्ति-1 के विक्रय विलेख के निष्पादन के संबंध में मामूली देरी हुई थी। उक्त विलम्ब वादी के पिता की दुर्भाग्यपूर्ण एवं असामयिक मृत्यु के कारण हुआ। इसके बाद, जैसे ही वादी ने अपने दिवंगत पिता के अंतिम संस्कार और अनुष्ठान किए, वादी ने वाद संपत्ति 1 खरीदने के लिए ऋण प्राप्त करने हेतु विभिन्न बैंकों से संपर्क करना शुरू कर दिया। इसके अलावा, प्रतिवादीगण ने वादी पर एचडीएफसी बैंक से ऋण प्राप्त करने के लिए लगातार दबाव डाला, क्योंकि प्रतिवादी सं. 2 के सहयोगी, प्रतिवादी सं. 3 ने दावा किया कि वह एचडीएफसी बैंक के उन अधिकारियों को जानता है जो ऋण</p>

	<p>"ऋण राशि" के रूप में संदर्भित) की ऋण राशि प्राप्त करने के लिए इलाहाबाद बैंक से संपर्क किया।</p>	<p>प्राप्त करने में मदद करेंगे। हालाँकि, वादी ने वाद संपत्ति-I के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करने हेतु 1,70,00,000/- रुपये (केवल एक करोड़ सत्तर लाख रुपये) (इसकी पश्चात "ऋण राशि" के रूप में संदर्भित) की ऋण राशि प्राप्त करने के लिए इलाहाबाद बैंक से संपर्क किया। वादी ने एचडीएफसी बैंक से आवश्यक दस्तावेज प्राप्त करने के लिए प्रतिवादी सं. 2 को एक ईमेल भेजा था, प्रतिवादी सं. 2 ने ऋण की प्राप्ति के लिए आवश्यक सभी दस्तावेजों की एक प्रति के साथ दिनांक 28.12.2017 को एक ई-मेल भेजा। यह उल्लेख करना भी उचित है कि वाद संपत्ति-I से संबंधित सभी दस्तावेज जैसे कि किराया विलेख और ए.टी.एस. और वाद संपत्ति-II हमेशा प्रतिवादी सं. 2 द्वारा तैयार किए गए थे, जिन पर वादी ने अपना पूर्ण विश्वास और भरोसा जताया था। संशोधित विलेखों में दर्शाई जाने वाली बातचीत का मसौदा भी प्रतिवादी सं. 2 द्वारा तैयार किया गया था। 28.12.2017 की ई-मेल की एक प्रति इसके साथ संलग्न है।</p>
15	<p>यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि वादी ने स्वेच्छा से और लगन से आवश्यक कदम उठाए और यहां तक कि वाद संपत्ति 1 के लिए 1,70,00,000/- रुपए (केवल एक करोड़ सत्तर लाख रुपए) (इसके पश्चात "ऋण राशि" के रूप में संदर्भित) के ऋण की</p>	<p>यह इंगित किया जाना चाहिए कि अभियोक्ता स्वेच्छा से और लगन से आवश्यक कदम उठाए और प्राप्त भी किए यह अवश्य बताया जाना चाहिए कि वादी ने स्वेच्छा से और लगन से आवश्यक कदम उठाए</p>

	<p>अनंतिम स्वीकृति भी प्राप्त की। हालांकि, प्रतिवादीगण ने वादी को धोखा देने के लिए अपनी टालमटोल वाली रणनीति जारी रखी और वादी के पक्ष में बिक्री समझौते को कभी लागू नहीं किया।</p>	<p>और यहां तक कि वाद संपत्ति-I के लिए 1,70,00,000/- रुपये (केवल एक करोड़ सत्तर लाख रुपये) (इसके पश्चात "ऋण राशि" के रूप में संदर्भित) के ऋण की अनंतिम स्वीकृति भी प्राप्त की। हालांकि, प्रतिवादीगण ने वादी को धोखा देने के लिए अपनी टालमटोल वाली रणनीति जारी रखी और वादी के पक्ष में बिक्री समझौते को कभी लागू नहीं किया। इलाहाबाद बैंक के ऋण स्वीकृति पत्र दिनांक 27.03.2018 की प्रति संलग्न है।</p>
21	<p>वादी ने प्रतिवादीगण के बार-बार आग्रह पर वाद संपत्ति-I खरीदने के लिए कदम उठाए। इसके अलावा, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादीगण का वादी को उसकी मेहनत की कमाई से ठगने का धोखाधड़ीपूर्ण और भ्रामक इरादा था और प्रतिवादीगण ने शुरू से ही भ्रामक इरादे के साथ पूरी तरह व्यवस्थित तरीके से एक सुनियोजित साजिश रची थी।</p>	<p>वादी ने प्रतिवादीगण के बार-बार आग्रह पर वाद संपत्ति-I को खरीदने के लिए कदम उठाए। इसके अलावा, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादीगण का वादी को उसकी मेहनत की कमाई से ठगने का धोखाधड़ीपूर्ण और भ्रामक इरादा था और प्रतिवादीगण ने शुरू से ही भ्रामक इरादा रखते हुए पूरी तरह व्यवस्थित तरीके से एक सुनियोजित साजिश रची है। यह प्रतिवादीगण के आचरण से स्पष्ट है, क्योंकि उन्होंने दोनों वाद संपत्तियों के विक्रय विलेखों के पंजीकरण में निराशाजनक रूप से देरी की है। वस्तुतः, वाद संपत्ति-II के लिए बिक्री विलेख का पंजीकरण उसी समय किया जाना चाहिए था, जब वादी ने इसे कई बार निष्पादित करने का प्रस्ताव दिया था। यद्यपि</p>

		वाद संपत्ति-I के विक्रय विलेख का पंजीकरण भी इसकी खरीद के लिए ऋण की स्वीकृति के तुरंत बाद किया जाना था, लेकिन प्रतिवादीगण के इरादे शुरू से ही दुर्भावनापूर्ण थे और इसलिए, देरी करने की उनकी रणनीति, लेनदेन को विफल करने की एक शांतिर योजना थी, जिसके लिए वादी द्वारा प्रतिवादी सं. 1 को पहले ही बड़ी रकम का भुगतान किया जा चुका था।
33	न्यायालय शुल्क और अधिकार क्षेत्र के प्रयोजन के लिए, वर्तमान वाद का मूल्यांकन 2,00,05,000/- रुपये (दो करोड़ पांच हजार रुपये मात्र) किया गया है, क्योंकि वाद संपत्ति-I के ए.टी.एस.-I को वाद संपत्ति-II के लिए आंशिक प्रतिफल माना जाना है। इसके अलावा, वादी ने अधिकतम न्यायालय शुल्क रु. 1,97,592/- (एक लाख सत्तानवे हजार पांच सौ बानवे रुपये मात्र) का भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की है।	न्यायालय शुल्क और अधिकार क्षेत्र के प्रयोजन के लिए, वर्तमान वाद का मूल्य 3,67,00,000/- रुपए (केवल दो करोड़ सत्रह लाख रुपए) है, क्योंकि वाद संपत्ति-II के ए.टी.एस.-II को वाद संपत्ति-II के लिए आंशिक प्रतिफल माना जाना है। वादपत्र के साथ 3,60,536/- रुपये (तीन लाख साठ हजार पांच सौ छत्तीस रुपये मात्र) का न्यायालय शुल्क पहले से ही संलग्न है।

18. प्रस्तावित संशोधन के अनुसार, वादपत्र के पैरा 5 में वादी यह जोड़ना चाह रहा है कि वादी ने वाद संपत्ति I के संबंध में 07.07.2014 से 22.04.2017 तक कुल 60 लाख रुपये की नकद राशि का भुगतान किया है। अन्य बातों के अलावा, वादी यह भी जोड़ना चाहता है कि 22.04.2017 की एक

रसीद है जो 60 लाख रुपये की राशि का साक्ष्य देती है। इसके अलावा वादपत्र के पैराग्राफ 9 में, वादी यह जोड़ना चाहता है कि 60 लाख रुपये की राशि के अतिरिक्त, वादी द्वारा प्रतिवादी सं. 1 को वाद संपत्ति II के लिए 1.5 करोड़ रुपये की एक अन्य राशि भी मुजरा कर दी गई है।

19. प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता श्री सिंह ने आवेदन पर आपत्ति जताई और कहा कि प्रस्तावित संशोधनों को अगर अनुमति दी गई तो वाद की मूल प्रवृत्ति बदल जाएगा। इसके अलावा उन्होंने कहा कि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के अनुसार बिक्री के लिए किए गए समझौते न तो पंजीकृत हैं और न ही साक्षी हैं।

20. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना है।

21. वाद में संशोधन के संबंध में विधि को माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **गणेश प्रसाद बनाम राजेश्वर प्रसाद एवं अन्य, 2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 256** में विस्तार से प्रतिपादित किया गया है, जिसमें पैराग्राफ 33 से 38 इस प्रकार हैं:

“33. इसमें कोई संदेह या विवाद नहीं हो सकता कि न्यायालयों को याचिकाओं में संशोधन की अनुमति के लिए आवेदन स्वीकार करने में उदारता दिखानी चाहिए, लेकिन यह भी तय है कि न्यायालयों को सिविल प्रक्रिया संहिता (संशोधन) अधिनियमों के कारण उत्पन्न वैधानिक सीमाओं को ध्यान में रखना चाहिए; आदेश VI नियम 17 में संलग्न प्रावधान उनमें से एक है। उत्तर पूर्वी रेलवे प्रशासन, गोरखपुर बनाम भगवान दास (2008) 8 एससीसी 511 में दर्ज की गई, इस न्यायालय द्वारा विधि को निम्नलिखित शब्दों में निर्धारित किया गया है: (एससीसी पृष्ठ 517, पैरा 16)

“16. जहां तक आदेश 6 नियम 17 सि.प्र.सं. (जैसा कि प्रासंगिक समय पर था) के तहत संशोधनों को मंजूरी देने या अस्वीकार करने के प्रश्न को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों का संबंध है, ये भी अच्छी तरह से सुस्थापित हैं। आदेश 6 नियम 17 सि.प्र.सं. कार्यवाही के किसी भी स्तर पर दलीलों में संशोधन का प्रावधान करता है। पीरगोंडा होंगोंडा पाटिल बनाम कलगोंडा शिदगोंडा पाटिल [ए.आई.आर. 1957 एस.सी. 363] में, जो अभी भी मान्य है, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि सभी संशोधनों को अनुमति दी जानी चाहिए जो दो शर्तों को पूरा करते हैं: (क) दूसरे पक्ष के साथ अन्याय नहीं करना, और (ख) पक्षकारों के बीच विवाद में वास्तविक प्रश्नों को निर्धारित करने के उद्देश्य के लिए आवश्यक होना। संशोधनों को केवल तभी अस्वीकार किया जाना चाहिए जब दूसरे पक्ष को उसी स्थिति में नहीं रखा जा सकता है जैसे कि दलील मूल रूप से सही थी, लेकिन संशोधन से उसे ऐसी क्षति होगी जिसकी भरपाई लागत से नहीं की जा सकती। (गजानन जयकिशन जोशी बनाम प्रभाकर मोहनलाल कलवार [(1990) 1 एस.सी.सी. 166] भी देखें।)”

34. पी.ए. जयलक्ष्मी बनाम एच. सारदा (2009) 14 एससीसी 525 में, उपरोक्त टिप्पणियों को इस न्यायालय द्वारा दोहराया गया और उसी के आलोक में, इस न्यायालय ने पैरा 9 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया:

“9. सिविल प्रक्रिया संहिता (संशोधन) अधिनियम, 1976 के कारण वादों के शीघ्र निपटान के लिए उपाय किए गए हैं। उपर्युक्त संसदीय उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए, वर्ष 1999 और 2002 में और संशोधन किए गए। दलीलों में संशोधन के लिए आवेदनों को देरी से दाखिल करने की प्रथा को समाप्त करने के उद्देश्य से, आदेश 6 नियम 17 में एक प्रावधान जोड़ा गया जो इस प्रकार है:

“17. अभिवचनों का संशोधन। - न्यायालय कार्यवाही के किसी भी चरण में किसी भी पक्षकार को अपनी दलील को ऐसे तरीके से और ऐसी शर्तों पर बदलने या संशोधित करने की अनुमति दे सकता है, जो न्यायसंगत हो, और ऐसे सभी संशोधन किए जाएंगे जो पक्षकारों के बीच विवाद के वास्तविक प्रश्नों को निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक हो सकते हैं: बशर्ते कि विचारण शुरू होने के बाद संशोधन के लिए कोई आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा, जब तक कि न्यायालय इस निष्कर्ष पर न पहुंच जाए कि उचित तत्परता के बावजूद, पक्षकार विचारण शुरू होने से पहले मामले को नहीं उठा सकता था।”

35. बी.के. नारायण पिल्लई बनाम परमेश्वरन पिल्लई (2000) 1 एस.सी.सी. 712 में दर्ज किए गए मामले में, इस न्यायालय ने ए.के. गुप्ता एंड संस लिमिटेड बनाम दामोदर वैली कॉर्पोरेशन (ए.आई.आर. 1967 एस.सी. 96) से निम्नलिखित अंश का उल्लेख किया, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया:—

"4. इस न्यायालय ने ए.के. गुप्ता एंड संस लिमिटेड बनाम दामोदर वैली कॉरपोरेशन [ए.आई.आर. 1967 एस.सी. 96: (1966) 1 एस.सी.आर. 796] में यह अभिनिर्धारित किया था:

"सामान्य नियम, निस्संदेह, यह है कि किसी पक्ष को संशोधन द्वारा एक नया मामला या कार्रवाई का नया कारण स्थापित करने की अनुमति नहीं है, खासकर जब नए मामले या वाद हेतुक पर वाद वर्जित हो: वेल्डन बनाम नील [[वि.प्रति.] 19 क्यू.बी. 394: 56 एल.जे. क्यू.बी. 621]]। लेकिन यह भी अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त है कि जहां संशोधन कार्रवाई के लिए कोई नए वाद हेतुक को जोड़ने या किसी अलग मामले को उठाने का काम नहीं करता है, बल्कि उन्हीं तथ्यों के लिए एक अलग या अतिरिक्त दृष्टिकोण से अधिक कुछ नहीं करता है, वहां संशोधन को सीमा की वैधानिक अवधि की समाप्ति के बाद भी अनुमति दी जाएगी: चरण दास बनाम अमीर खान [ए.आई.आर. 1921 पी.सी. 50: आई.एल.आर. 48 कैल 110] और एल.जे. लीच एंड कंपनी लिमिटेड बनाम जारडाईन स्किनर एंड कंपनी [ए.आई.आर. 1957 एस.सी. 357: 1957 एस.सी.आर. 438 देखें]

अंतिम उल्लेखित नियम को जन्म देने वाले प्रमुख कारण हैं, पहला, कि न्यायालयों और प्रक्रिया के नियमों का उद्देश्य पक्षकारों के अधिकारों का फैसला करना है न कि उन्हें उनकी गलतियों के लिए दंडित करना (क्रॉपर बनाम स्मिथ [[एल.आर] 26 अध्याय 700: 53 एल.जे अध्याय 891: 51 एल.टी. 729]) और दूसरा, कि किसी पक्षकार को सीमा के कानून पर भरोसा करने का सख्त अधिकार नहीं है, जब संशोधन द्वारा जो लाया जाना चाहा जा रहा है, उसके बारे में यह कहा जा सकता है कि संशोधित किए जाने वाले तर्क में पहले से ही मौजूद है (किसनदास रूपचंद बनाम राचप्पा विठोबा शिलवंत [आई.एल.आर. (1909) 33 बॉम 644: 11 बॉम एल.आर. 1042] पीरगोंडा होंगोंडा पाटिल बनाम कलगोंडा शिदगोंडा पाटिल [ए.आई.आर. 1957 एस.सी. 363: 1957 एस.सी.आर. 595] में अनुमोदित)।

वर्तमान संदर्भ में 'वाद हेतुक' का अर्थ 'प्रत्येक तथ्य जिसे साबित करना वादी को सफल होने का हकदार बनाने के लिए महत्वपूर्ण' नहीं है, जैसा कि कुक बनाम गिल [[एल.आर.] 8 सी.पी. 107: 42 एल.जे.सी.पी. 98: 28 एल.टी. 32] में एक अलग संदर्भ में कहा गया था, क्योंकि अगर ऐसा होता, तो कोई भी महत्वपूर्ण तथ्य कभी भी संशोधित या जोड़ा नहीं जा सकता था और निश्चित रूप से, कोई भी संशोधन द्वारा एक अमूर्त आरोप को बदलना या जोड़ना नहीं चाहेगा। वर्तमान प्रयोजन के लिए उस अभिव्यक्ति का तात्पर्य केवल नए तथ्यों पर आधारित नए आधार पर किया गया नया दावा है। रॉबिन्सन बनाम यूनिकोस प्रॉपर्टी कॉरपोरेशन लिमिटेड [[1962] 2 ऑल ई.आर. 24 (सी.ए.)] में ऐसा ही दृष्टिकोण अपनाया गया था और हमें लगता है कि यह एकमात्र संभव दृष्टिकोण है। किसी भी अन्य दृष्टिकोण से यह नियम निरर्थक हो

जाएगा। "नया मामला" शब्द का अर्थ "नए विचारों" को माना गया है: डोर्न बनाम जे.डब्ल्यू. एलिस एंड कंपनी लिमिटेड [[1962] 1 ऑल ई.आर 303 (सी.ए)] यह भी हमें एक उचित दृष्टिकोण लगता है। किसी भी पक्षकार द्वारा समय बीतने के कारण अर्जित किसी भी अधिकार के प्रतिकूल विचारों के एक नए समुह को पेश करने के लिए किसी भी संशोधन की अनुमति नहीं दी जाएगी।"

पुनः गंगा बाई बनाम विजय कुमार [(1974) 2 एस.सी.सी. 393] में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया: (एस.सी.सी. पृ. 399, पैरा 22)

"संशोधन की अनुमति देने की शक्ति निस्संदेह व्यापक है और किसी भी स्तर पर न्याय के हित में उचित रूप से प्रयोग की जा सकती है, चाहे सीमा कानून कुछ भी हो। लेकिन ऐसी दूरगामी विवेकाधीन शक्तियों का प्रयोग न्यायिक विचारों द्वारा नियंत्रित होता है और विवेक जितना व्यापक होगा, न्यायालय की ओर से उतनी ही अधिक सावधानी और सतर्कता होनी चाहिए।"

गणेश ट्रेडिंग कं. बनाम मोजी राम [(1978) 2 एस.सी.सी. 91] में यह अभिनिर्धारित किया गया था: (एस.सी.सी. पृ. 93, पैरा 4)

"4. अभिवचनों के मुख्य नियमों के उपरोक्त सारांश से यह स्पष्ट है कि अभिवचनों में संशोधन के प्रावधान, लागतों के संबंध में ऐसी शर्तों के अधीन और संशोधनों से उत्पन्न सटीक स्थितियों का सामना करने के लिए सभी संबंधित पक्षकारों को आवश्यक अवसर प्रदान करने के अधीन, न्याय के उद्देश्यों को बढ़ावा देने के लिए हैं न कि उन्हें विफल करने के लिए। यहां तक कि यदि कोई पक्षकार या उसका अधिवक्ता शुरू में अपना मामला प्रस्तुत करने में अक्षम है, तो भी उस कमी को पक्षकार द्वारा उठाए गए उचित कदमों से दूर किया जा सकता है, तथा उसे निस्संदेह अपनी चूक के कारण दूसरे पक्षकार को हुई असुविधा या व्यय की कीमत चुकानी होगी। त्रुटि को तब तक सुधारा नहीं जा सकता जब तक कि उपचारात्मक कदम अनुचित रूप से अर्जित अधिकारों को नुकसान नहीं पहुंचाते।"....."

36. इस न्यायालय के हालिया निर्णयों में से एक, भारतीय जीवन बीमा निगम बनाम संजीव बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड, सिविल अपील सं. 5909/2022 दिनांक 01.09.2022 के मामले में, विधि की स्थिति निम्नानुसार स्पष्ट की गई है:

"70. (ii) सभी संशोधनों को अनुमति दी जानी चाहिए जो विवाद में वास्तविक प्रश्न को निर्धारित करने के लिए आवश्यक हैं, बशर्ते कि इससे दूसरे पक्षकार के साथ अन्याय या पूर्वाग्रह न हो। यह अनिवार्य है, जैसा कि सि.प्र.सं. के आदेश VI नियम 17 के उत्तरार्द्ध में "करेगा" शब्द के उपयोग से स्पष्ट है।

(iii) संशोधन की प्रार्थना की अनुमति दी जानी चाहिए।

(i) यदि पक्षकारों के बीच विवाद के प्रभावी और उचित निर्णय के लिए संशोधन आवश्यक है, और

- (ii) कार्यवाही की बहुलता से बचने के लिए, बशर्ते कि
- (क) संशोधन के परिणामस्वरूप दूसरे पक्षकार के साथ अन्याय नहीं होता है,
 - (ख) संशोधन द्वारा, संशोधन चाहने वाले पक्ष द्वारा की गई किसी भी स्पष्ट स्वीकृति को वापस लेने की मांग नहीं करते हैं जो दूसरे पक्ष को अधिकार प्रदान करती है और
 - (ग) संशोधन में समय-सीमा समाप्त होने का दावा नहीं किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप दूसरे पक्षकार को मूल्यवान अर्जित अधिकार से वंचित होने पड़ता है (कुछ परिस्थितियों में)।
- (iv) संशोधन के लिए प्रार्थना को आम तौर पर अनुमति देने की आवश्यकता होती है, जब तक कि
- (i) संशोधन द्वारा, एक समयबद्ध दावा पेश करने की मांग की जाती है, जिस स्थिति में यह तथ्य कि दावा समय से बाधित होगा, विचार के लिए एक प्रासंगिक कारक बन जाता है,
 - (ii) संशोधन वाद प्रकृति को बदल देता है,
 - (iii) संशोधन के लिए प्रार्थना दुर्भावनापूर्ण है, या
 - (iv) संशोधन द्वारा, दूसरा पक्षकार एक वैध बचाव खो देता है।
 - (v) अभिवचनों के संशोधन के लिए अनुरोध पर विचार करते हुए, न्यायालय को एक अति-तकनीकी दृष्टिकोण से बचना चाहिए, और आम तौर पर है उदार होने की आवश्यकता है, विशेष रूप से जहां विरोधी पक्षकार को लागत द्वारा क्षतिपूर्ति दी जा सकती है।
 - (vi) जहाँ संशोधन से न्यायालय को विवाद पर सटीक विचार करने में सहायता मिलेगी तथा अधिक संतोषजनक निर्णय देने में सहायता मिलेगी, वहां संशोधन की प्रार्थना को स्वीकार किया जाना चाहिए।
 - (vii) जहां संशोधन में कार्रवाई का समयबद्ध कारण बताए बिना केवल एक अतिरिक्त या नया दृष्टिकोण प्रस्तुत करने की मांग की गई है, वहां संशोधन को समय सीमा समाप्त होने के बाद भी अनुमति दी जा सकती है।
 - (viii) संशोधन की अनुमति न्यायसंगत रूप से दी जा सकती है, जहाँ इसका उद्देश्य वादपत्र में भौतिक विवरणों की अनुपस्थिति को सुधारना हो।
 - (ix) केवल संशोधन के लिए आवेदन करने में देरी अकेले प्रार्थना को अस्वीकार करने का आधार नहीं है। जहां विलम्ब का पहलू तर्क योग्य है, वहां संशोधन के लिए प्रार्थना को अनुमति दी जा सकती है और सीमा के मुद्दे को निर्णय के लिए अलग से तैयार किया जा सकता है।
 - (x) जहाँ संशोधन वाद की प्रकृति या वाद हेतुक को इस तरह से बदलता है कि एक बिल्कुल नया मामला बन जाए, जो वादपत्र में स्थापित मामले से अलग हो, वहां

संशोधन को अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए। हालांकि, जहां संशोधन की मांग केवल वादपत्र में राहत के संबंध में है, और उन तथ्यों पर आधारित है जो वादपत्र में पहले से ही दलील दी गई हैं, वहां आमतौर पर संशोधन को अनुमति देने की आवश्यकता होती है।

(xi) जहां सुनवाई शुरू होने से पहले संशोधन की मांग की जाती है, वहां न्यायालय को अपने दृष्टिकोण में उदार होना चाहिए। न्यायालय को इस तथ्य को ध्यान में रखना चाहिए कि संशोधन में निर्धारित मामले को पूरा करने के लिए विरोधी पक्षकार को मौका मिलेगा। इस प्रकार, जहां संशोधन के परिणामस्वरूप विरोधी पक्षकार को अपूरणीय क्षति नहीं होती है, या विरोधी पक्षकार को उस लाभ से वंचित नहीं किया जाता है, जो उसे संशोधन चाहने वाले पक्षकार द्वारा स्वीकारोक्ति के परिणामस्वरूप प्राप्त हुआ था, वहां संशोधन को अनुमति दी जानी अपेक्षित है। इसी तरह, जहां न्यायालय के लिए पक्षकारों के बीच विवाद के मुख्य मुद्दों पर प्रभावी ढंग से निर्णय लेने के लिए संशोधन आवश्यक है, वहां संशोधन की अनुमति दी जानी चाहिए। (विजय गुप्ता बनाम गगनिंदर कुमार गांधी, 2022 एस.सी.सी. ऑनलाइन डेल 1897 देखें)।”

37. इस प्रकार, वादी और प्रतिवादी वादपत्र, लिखित बयान में संशोधन करने या अतिरिक्त लिखित बयान दाखिल करने के हकदार हैं। हालांकि, इसमें एक अपवाद है कि प्रस्तावित संशोधन के अनुसार, विरोधी पक्षकार को अन्याय का सामना नहीं करना पड़ेगा और दूसरे पक्षकार के पक्ष में की गई कोई भी स्वीकृति गलत ही होगी। वाद में वास्तविक विवादों के निर्धारण के लिए आवश्यक सभी संशोधनों को उदारतापूर्वक अनुमति दी जानी चाहिए, बशर्ते कि प्रस्तावित संशोधन उस वाद हेतुक को परिवर्तित या प्रतिस्थापित न करे जिसके आधार पर मूल वाद उठाया गया था या बचाव किया गया था।

38. तथ्यों की स्वीकृत स्थिति को नकारने वाले असंगत और विरोधाभासी आरोपों या तथ्यों के परस्पर विनाशकारी आरोपों को याचिकाओं में संशोधन के माध्यम से शामिल करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।”

22. दायर किए गए मूल वादपत्र में, वादी ने 60 लाख रुपये और 1.5 करोड़ रुपये के भुगतान के संबंध में ऊपर उल्लिखित बुनियादी कथनों को छोड़ दिया है, जो मेरे अनुसार विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद का आधार है।

23. विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में सबसे बुनियादी कथन जैसे कि अनुबंधित अनुबंध अर्थात् विक्रय के लिए समझौता, विक्रय के लिए समझौते के

अनुसार भुगतान की गई राशि, शेष प्रतिफल और तत्परता और इच्छा का उल्लेख होना चाहिए। मूल रूप से दायर किए गए वादपत्र में इस बात का कोई उल्लेख नहीं है कि वादी ने प्रतिवादी सं. 1 को 60 लाख रुपये का भुगतान किया है या वाद संपत्ति II के संबंध में 1.5 करोड़ रुपये का मुजरा किया है।

24. मूल वाद का पैरा 12 इस प्रकार है:-

“12. एटीएस-1 के निष्पादन में लगातार विलम्ब के अलावा, प्रतिवादी सं. 1 और प्रतिवादी सं. 2 ने वादी को सूचित किया कि वाद संपत्ति-1 के कुछ सामान्य हिस्से में अधिकार, हक और हित विधिक रूप से वादी को हस्तांतरित नहीं किए जा सकते हैं और इसलिए प्रतिवादी सं. 1 और प्रतिवादी सं. 2 वादी द्वारा भुगतान की जाने वाली वाद संपत्ति-1 की प्रतिफल राशि को और कम करने पर सहमत हुए। हालांकि, वाद संपत्ति-1 के लिए देय प्रतिफल में किए जा रहे समायोजन के मद्देनजर वादी ने यह आवश्यक समझा कि वाद संपत्ति-1 की बिक्री के लिए एक नया समझौता निष्पादित किया जाए।”

25. उपरोक्त प्रकथनों के विपरीत, पैरा 9 में प्रस्तावित संशोधन में, वादी ने यह दावा करने की कोशिश की है कि वाद संपत्ति II की कीमत में वृद्धि के कारण, वाद संपत्ति I का बिक्री मूल्य कम हो गया है। इसके अलावा पैरा 13 में प्रस्तावित संशोधन में, यह फिर से दलील दी गई है कि वाद संपत्ति I के लिए समायोजन के बाद बिक्री मूल्य घटकर 2.17 करोड़ रुपये रह गया। प्रस्तावित संशोधनों के अनुसार, समायोजन वाद संपत्ति II की बिक्री मूल्य में वृद्धि के लिए था जो मूल वाद के पैरा 12 में किए गए प्रकथनों के बिल्कुल विपरीत है। 26. इसके अलावा, प्रतिवादी सं. 1 द्वारा वादी के खिलाफ दायर वाद में, विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 27.07.2023 के आदेश के तहत निम्नानुसार टिप्पणी की है:-:

“53. दिनांक 22.04.2017 की कथित अग्रिम रसीद सह क्रय-विक्रय समझौता, जिसे आदेश VIII नियम 1 ए(3) सि.प्र.सं. के तहत प्रतिवादी के आवेदन के अनुसरण में अभिलेख पर लिया गया था, यह दर्शाता है कि इसे किसी के बीच निष्पादित नहीं किया गया है (इस पर किसी निष्पादन पक्ष के हस्ताक्षर नहीं हैं)। ऐसा कहा गया है कि विक्रय हेतु उक्त करार प्रतिवादी द्वारा वादी के पुत्र को ई-मेल के माध्यम से भेजा गया था, जिसके संबंध में वादी के पुत्र द्वारा कोई प्रतिक्रिया नहीं दी गई थी, प्रतिवादी की ओर से यह तर्क दिया गया था कि वादी द्वारा वाद संपत्ति के विक्रय प्रतिफल के रूप में बयाना राशि के रूप में 60,00,000/- रुपए की राशि प्राप्त की गई है, जिसे इन परिस्थितियों में इस न्यायालय द्वारा मान लिया जाना चाहिए।

54. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, 22.04.2017 की अग्रिम रसीद सह क्रय और विक्रय समझौता किसी के बीच निष्पादित नहीं किया गया है क्योंकि इसमें किसी के हस्ताक्षर नहीं हैं। इसके अलावा, 22.04.2017 की उक्त रसीद सह क्रय और विक्रय समझौते में किसी भी संपत्ति का विवरण नहीं है, जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि यह वाद संपत्ति से संबंधित है। इसके अलावा, इसमें इस आशय का विवरण है कि वादी के पुत्र यानी दूसरे पक्ष/क्रेता ने प्रतिवादी को 60,00,000/- रुपये का अग्रिम भुगतान किया है, जो प्रतिवादी के रुख के बिल्कुल विपरीत है।

55. प्रतिवादी द्वारा अभिलेख पर लाई गई दिनांक 22.04.2017 को अग्रिम रसीद सह क्रय-विक्रय के करार की विषय-वस्तु के मद्देनजर, जिसकी चर्चा अंतिम पैराग्राफ में की गई है, जिसके आधार पर प्रतिवादी ने वादग्रस्त संपत्ति के लिए किराए/उपयोग शुल्क के बकाया के रूप में अपनी बकाया देयता को 1,77,94,731/- रुपए से घटाकर 1,10,94,731/- रुपए करने की मांग की है, जिसे प्रतिवादी की देयता में प्रथम दृष्टया कमी के उद्देश्य से ध्यान में नहीं लिया जा सकता है। तर्कों के दौरान जब वादी की ओर से प्रतिवादी के अधिवक्तागण ने इस ओर ध्यान दिलाया तो उन्होंने तर्क दिया कि यह टंकण संबंधी गलती का नतीजा है और प्रतिवादी को वाद के दौरान इसे साबित करना होगा, लेकिन जैसा कि पहले कहा गया है, उक्त रसीद सह समझौते की सामग्री को देखते हुए, वर्तमान में प्रतिवादी की देयता में कमी के लिए इसे ध्यान में नहीं रखा जा सकता है। इसलिए, प्रतिवादी की दलील को पूरी तरह से खारिज किया जाता है।”

27. उपरोक्त पैराग्राफों के अवलोकन से पता चलता है कि वादी ने रसीद और बिक्री के समझौते के आधार पर इसी 60 लाख रुपये के समायोजन की मांग

की थी जिसे विद्वान अति.जि.न्या. ने स्वीकार नहीं किया। विद्वान अति.जि.न्या. ने वास्तव में यह निष्कर्ष दिया है कि ए.टी.एस. I में संपत्ति का कोई विवरण नहीं है और यह प्रतिवादी सं. 2 यानी प्रतिवादी संख्या 1 के बेटे और वादी के बीच है।

28. एक बार जब यह तथ्य सामने आ जाता है कि अग्रिम रसीद सह एटीएस I किसी के द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है क्योंकि इस पर किसी के हस्ताक्षर नहीं हैं, तो इसे संशोधन आवेदन के माध्यम से प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती। यदि इसकी अनुमति दी जाती है, तो यह **गणेश प्रसाद (पूर्वोक्त)** में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों के विपरीत होगा, जिसमें यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि ऐसे संशोधन की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए जो अन्याय का कारण बनते हैं और असंगत और विरोधाभासी हैं।

29. इसलिए, मेरा विचार है कि 60 लाख रुपये, 1.5 करोड़ रुपये और बिक्री प्रतिफल में समायोजन के संबंध में उपरोक्त बताए गए प्रस्तावित संशोधन मूल वाद के साथ असंगत और विरोधाभासी हैं। यदि प्रस्तावित संशोधनों को अनुमति दी जाती है, तो प्रतिवादीगण के साथ अन्याय होगा और वादी को कार्रवाई का नया कारण बदलने/प्रतिस्थापित करने की अनुमति होगी।

30. यह तथ्य कि विद्वान अति.जि.न्या. द्वारा पारित आदेश को सि.वि.(मु.) सं. 1786/2023 में चुनौती दी गई है, वादी के लिए सहायक नहीं है क्योंकि इसमें

कोई रोक नहीं है। भले ही प्रस्तावित पैराग्राफ सं. 2 और 4 में संशोधन स्पष्टीकरणात्मक हैं, लेकिन मेरे अनुसार ऊपर उल्लिखित प्रस्तावित संशोधन असंगत, विरोधाभासी, परस्पर विनाशकारी हैं और यदि अनुमति दी जाती है तो प्रतिवादीगण के साथ गंभीर अन्याय होगा।

31. उपरोक्त बताए गए कारणों को देखते हुए, आवेदन खारिज कर दिया जाता है।

अंतर.आ. 16499/2022

32. यह प्रतिवादी सं. 1 द्वारा सि.प्र.सं. के आदेश VII नियम 11 के तहत दायर एक आवेदन है, जिसमें सि.वा. (मू.प.) 397/2019 में वादी द्वारा दायर वाद को अस्वीकार करने की मांग की गई है।

33. प्रतिवादी सं. 1 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री सिंह ने विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (ग) पर काफी हद तक भरोसा किया है, यह बताने के लिए कि वादी ने भुगतान करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा को व्यक्त या साबित नहीं किया है।

34. इसके अलावा, श्री सिंह ने आगे कहा कि बिक्री के लिए समझौते समय की समाप्ति के कारण वर्जित हैं और वादी का मामला अप्रवर्तनीय समझौतों पर आधारित है क्योंकि कोई भी समझौता यानी ए.टी.एस.-1, ए.टी.एस.-2 और ए.टी.एस.-3 पंजीकृत नहीं था। अंत में, उन्होंने कहा कि वाद का मूल्यांकन

न्यायालय शुल्क और अधिकार क्षेत्र के उद्देश्यों के लिए गलत तरीके से किया गया है और वाद वादी के दुर्भावनापूर्ण इरादे पर आधारित है।

35. वर्तमान मामले में, वाद पत्र के अवलोकन से पता चलता है कि वादी ने ऊपर उल्लिखित तीन विक्रय समझौतों का दावा किया है।

36. आदेश VII नियम 11 सि.प्र.सं. के संबंध में विधि स्पष्ट है कि आदेश VII नियम 11 सि.प्र.सं. के तहत एक आवेदन पर निर्णय करते समय, केवल वादपत्र और वादपत्र की सामग्री को देखा जाना चाहिए।

37. श्री सिंह द्वारा *मान कौर (मृतक) बनाम हरतार सिंह संघा, (2010) 10 एस.सी.सी. 512* के निर्णय और विशेष रूप से पैराग्राफ 12 और 13 पर भरोसा करना गलत है। पैराग्राफ 12 और 13 इस प्रकार हैं:-

“के सन्दर्भ में: प्रतिविरोध (i)

12. विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (ग) (संक्षेप में “अधिनियम”,) वादी के पक्ष में अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन पर प्रतिबन्ध लगाता है

“जो यह अभिकथित और साबित करने में असफल रहता है कि उसने संविदा की उन आवश्यक शर्तों का पालन किया है या करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है, जिनका पालन उसके द्वारा किया जाना है, सिवाय उन शर्तों के, जिनके पालन को प्रतिवादी द्वारा प्रतिबंधित किया गया है या माफ किया गया है।”

धारा 16 के स्पष्टीकरण (ii) में प्रावधान है कि धारा 16 खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए,

“वादी को अनुबंध के वास्तविक अर्थ के अनुसार उसके निष्पादन, या निष्पादन के लिए तत्परता और इच्छा की पुष्टि करनी चाहिए।”

इस प्रकार, विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में, वादी को न केवल समझौते की शर्तों का तर्क देना और उन्हें साबित करना चाहिए, बल्कि अनुबंध के तहत अपने दायित्वों को अनुबंध की शर्तों के अनुसार पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा का भी तर्क देना और उन्हें साबित करना चाहिए। (एन. पी. थिरुगनानम बनाम डॉ. आर. जगन मोहन राव [(1995) 5 एस.सी.सी. 115: ए.आई.आर. 1996 एस.सी. 116]; पुष्पारानी एस. सुंदरम बनाम पॉलिन मनोमानी जेम्स [(2002) 9 एस.सी.सी. 582] और मंजुनाथ आनंदप्पा बनाम तमन्नासा [(2003) 10 एस.सी.सी. 390].)

13. पहले मामले में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया: (एन. पी. थिरुगनानम मामला [(1995) 5 एस.सी.सी. 115: ए.आई.आर. 1996 एस.सी. 116], एस.सी.सी. पृ. 118, पैरा 5)

“5. ... वादी की ओर से निरंतर तत्परता और इच्छा, विशिष्ट निष्पादन की राहत प्रदान करने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है। यह परिस्थिति महत्वपूर्ण एवं प्रासंगिक है तथा न्यायालय को राहत प्रदान करते समय या देने से इंकार करते समय इस पर विचार करना आवश्यक है। यदि वादी या तो बचाव करने या साबित करने में विफल रहता है उसी तरह, उसे असफल होना चाहिए। यह निर्णय करने के लिए कि क्या वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है, न्यायालय को वाद दायर करने से पहले और बाद में वादी के आचरण तथा अन्य परिस्थितियों को ध्यान में रखना चाहिए। प्रतिवादी को जो प्रतिफल राशि का भुगतान करना है, उसे अनिवार्यतः उपलब्ध साबित किया जाना चाहिए। निष्पादन की तिथि से लेकर डिक्री की तिथि तक उसे यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार है तथा हमेशा से इच्छुक रहा है। जैसा कि कहा गया है, अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए उसकी तत्परता और इच्छा का तथ्य पक्ष के आचरण और उपस्थित परिस्थितियों के संदर्भ में तय किया जाना है। न्यायालय तथ्यों और परिस्थितियों से यह अनुमान लगा सकता है कि क्या वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर और हमेशा तैयार और इच्छुक था।”

38. उपरोक्त उद्धृत पैरा से पता चलता है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में, वादी को अपनी तत्परता और इच्छा साबित करने की आवश्यकता होती है। वादी के तत्पर और इच्छुक होने का तथ्य वाद के अवलोकन पर स्पष्ट रूप से स्थापित हो गया है जिसमें कहा गया है कि वादी ने वाद संपत्ति के लिए इलाहाबाद बैंक से 1.7 करोड़ रुपये के ऋण की अनंतिम मंजूरी प्राप्त की। इसके अलावा, वाद संपत्ति I को खरीदने की तत्परता और इच्छा शिकायत के पैरा 20 में बताई गई है जो इस प्रकार है:

“20. यह कि शुरू से ही वादी प्रतिवादीगण से वाद संपत्ति खरीदने के लिए तैयार और इच्छुक था, हालांकि, वादी, प्रतिवादी सं. 1 और प्रतिवादी सं. 2 के पूर्ण आश्चर्य और अविश्वास के कारण वाद संपत्ति - I के लिए विक्रय विलेख निष्पादित करने से साफ इनकार कर दिया और इसके बजाय ए.टी.एस. - I, ए.टी.एस. - II, ए.टी.एस. - III के तहत अपने दायित्वों को निभाने और वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने से एकतरफा निर्णय किया।

39. इसके अलावा, उनकी तत्परता और इच्छा को साबित करने के संबंध में, अभी तक ऐसी स्थिति नहीं आई है क्योंकि सि.वा. (मू.प.) 397/2019 में मुद्दों को अभी तक तैयार नहीं किया गया है और पक्षकारों को अभी तक गवाह के रूप में पेश नहीं किया गया है। समय बीतने और अप्रवर्तनीय समझौतों के कारण समझौतों पर प्रतिबंध लगने के संबंध में आपत्ति केवल तभी उठ सकती है जब मुद्दे तय हो जाएंगे।

40. इसके अलावा वाद के मूल्यांकन के संबंध में, वादी के अपने बयान के अनुसार संपत्ति का मूल्य 3.60 करोड़ रुपये है। विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में, न्यायालय शुल्क अधिनियम, 1870 की धारा 7 (म)(क) के अनुसार वाद का

मूल्यांकन प्रतिफल की राशि के आधार पर किया जाना अनिवार्य है। चूंकि प्रतिफल की राशि 3.60 करोड़ रुपये है, इसलिए वादी को 3.60 करोड़ रुपये की राशि पर न्यायालय शुल्क का भुगतान करना होगा और उसे आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर यह आवश्यक कार्रवाई करनी होगी।

41. ए.टी.एस. II में, वादी वाद संपत्ति का विक्रेता है और वह केवल वाद संपत्ति I की बिक्री प्रतिफल राशि को समायोजित करने के प्रयोजनार्थ विशिष्ट निष्पादन की मांग कर रहा है।

42. जहां तक ए.टी.एस. III का संबंध है, इसमें संपत्ति का कोई आंकड़ा या विवरण नहीं है और इसलिए, फिलहाल वादी को केवल 3.60 करोड़ रुपये पर न्यायालय शुल्क का भुगतान करना आवश्यक है, अर्थात् ए.टी.एस. I में उल्लिखित संपत्ति का मूल्य। जब भी न्यायालय अन्य दो विक्रय समझौतों पर न्यायनिर्णयन देगा, यदि न्यायालय शुल्क में कोई कमी है, तो उसे उसी समय भुगतान करने का निर्देश दिया जाएगा।

43. इन निर्देशों के साथ, आवेदन का निपटान कर दिया जाता है।

सि.वा. (म.प.) 397/2019 और सि.वा. (म.प.) 638/2023

44. दोनों पक्षकारों का तर्क है कि प्रतिवादी सं. 1 द्वारा दायर वाद में उठाए गए मुद्दे वादी द्वारा दायर वाद में उठाए गए मुद्दों के रूप में भी पढ़े जाएंगे। तदनुसार आदेश दिया जाता है।

45. पक्षकारों की सहमति से अतिरिक्त मुद्दा भी तैयार किया गया है जो इस प्रकार है:-

(i) क्या दिनांक 25.05.2017 और 30.12.2017 का विक्रय समझौता लागू करने योग्य विक्रय समझौते हैं और यदि हां, तो क्या प्रतिवादी (अर्थात सुश्री माधुरी कुमार, मनु कुमार और विपुल अरोड़ा) दिनांक 25.07.2017 और 30.12.2017 के विक्रय समझौतों के अनुसार अपने दायित्व को निभाने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं हैं? वादी पर साबित करने का भार।

46. चूंकि ये मुद्दे एक-दूसरे से अतिव्यापी हैं, इसलिए सि.वा.(मू.प.) 638/2023 प्रमुख मामला होगा और सि.वा.(मू.प.) 638/2023 में दर्ज साक्ष्य को सि.वा.(मू.प.) 397/2019 में साक्ष्य के रूप में भी पढ़ा जाएगा।

47. चूंकि आदेश VI नियम 17 सि.प्र.सं. के तहत संशोधन आवेदन खारिज कर दिया गया है, इस दृष्टिकोण से, प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता एकीकरण का विरोध नहीं करते हैं। इसलिए, दोनों वाद को एकीकृत किया जाता है।

48. चूंकि सि.वा.(मू.प.) 397/2019 और सि.वा.(मू.प.) 638/2023 को आज समेकित कर दिया गया है, इसलिए प्रतिवादी सं. 1 अर्थात सुश्री माधुरी कुमार को शपथ-पत्र के माध्यम से कोई अन्य अतिरिक्त साक्ष्य दाखिल करने के लिए दो सप्ताह की अतिरिक्त अवधि दी जाती है।

49. चूंकि पक्षकारों की सहमति से छह महीने के भीतर सुनवाई पूरी करने के निर्देश दिए गए हैं, इसलिए श्री प्रदीप गहलोत (अधिवक्ता) (मोबाइल नंबर: 9810004838) को पक्षकारों के बीच साक्ष्य दर्ज करने के लिए स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया जाता है। स्थानीय आयुक्त को साक्ष्य की प्रभावी तिथि के लिए 10,000/- रुपये और गैर-प्रभावी सुनवाई के लिए 2,500/- रुपये का भुगतान किया जाएगा, जिसे पक्षकारों द्वारा समान रूप से भुगतान किया जाएगा और साथ ही 1,000/- रुपये लिपकीय के रूप में भी। स्थानीय आयुक्त को दिल्ली उच्च न्यायालय बार एसोसिएशन परामर्श कक्ष में परामर्श कक्ष बुक करने का अधिकार होगा, जिसके लिए लागत समान रूप से साझा की जाएगी।

50. स्थानीय आयुक्त से अनुरोध है कि वे आज से पांच महीने की अवधि के भीतर सम्पूर्ण साक्ष्य का परीक्षण पूरा कर लें।

51. अंतिम तर्कों के लिए 09.07.2024 को सूचीबद्ध किया जाएगा।

जसमीत सिंह, न्या.

22 जनवरी, 2024/एसआर

(1 फरवरी, 2024 को सुधार किया गया और जारी किया गया)

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज 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 अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।