

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

सुरक्षित: 13 फरवरी, 2024

निर्णय की तिथि: 3 अप्रैल, 2024

सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014 और अंतर. आ. 25435/2015

श्री रविंदर कुमार

..... वादी

के माध्यम से: श्री रवि गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री
राजेश बंसल और सुश्री मुस्कान मेहरा,
अधिवक्तागण (मोबाइल: 9971097279)

बनाम

मेसर्स गिगैंटिक इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड

.....प्रतिवादी

के माध्यम से: सुश्री मनीषा धीर, श्री करण बतुरा, सुश्री
करिश्मा मलानी, अधिवक्तागण
(मोबाइल: 9001994141)

सह

सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014 और अंतर. आ. 5443/2015

श्री रमेश कुमार

..... वादी

के माध्यम से: श्री रवि गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री
राजेश बंसल और सुश्री मुस्कान मेहरा,
अधिवक्तागण

बनाम

मेसर्स गिगैटिक इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड

..... प्रतिवादी

के माध्यम से: सुश्री मनीषा धीर, श्री करण बतुरा, सुश्री
करिश्मा मलानी, अधिवक्तागण

और

सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015 और अंतर. आ. 2915/2017

श्री मनोज कुमार

..... वादी

के माध्यम से: श्री रवि गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री
राजेश बंसल और सुश्री मुस्कान मेहरा,
अधिवक्तागण

बनाम

मेसर्स जेस्ट हाईटेक प्राइवेट लिमिटेड

..... प्रतिवादी

के माध्यम से: सुश्री मनीषा धीर, श्री करण बतुरा, सुश्री
करिश्मा मलानी, अधिवक्तागण

कोरम:

न्यायाधीश प्रतिभा एम. सिंह

निर्णय

न्या. प्रतिभा एम. सिंह

1. हाइब्रिड मोड के माध्यम से सुनवाई की गई है।

अंतर. आ. 25435/2015 (सि.प्र.सं. के आदेश VII के नियम 11 के तहत) सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014 में

अंतर. आ. 5443/2015 (सि.प्र.सं. के आदेश VII के नियम 11 के तहत) सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014 में -

अंतर. आ. 2915/2015 (सि.प्र.सं. के आदेश VII के नियम 11 के तहत) सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015 में

पृष्ठभूमि

2. ये तीन वाद भूमि के तीन टुकड़ों के संबंध में विक्रय विलेखों की घोषणा और रद्दीकरण की मांग करते हुए दायर किए गए हैं। उक्त भूमि का विवरण इस प्रकार है:

खाता/खतौनी सं. 21/25 में शामिल भूमि के तीन हिस्से, खसरा सं. 11/7/2 (12-17), 20/1/2 (17-19), 2/2/2 (1-9), 24/22/2(1-19), 25/21(4-12), 33/6 (4-9), 16/1 (1-9), 25/2 (3-2), 34/1(4-12), 2(4-16), 9(4-16), 10(4-16), 11 (4-16), 12 (4-16), 19 (4-16), 20 (4-16), 21 (4-16), 22 (4-16), 23/1 (1-0), 26 (0-12), 36/1 (4-16), 2 (4-16), 3 (4-16), 8 (1-18), 9 (4-16), 10 (4-16), 37/5/2 (2-10), 6/1 (1-12), 15/2 (0-14), 16/1 (1-0), 105/84(1-1),

138(3-11), 141/1(0-5), पंडवाला कलां गांव, नई दिल्ली की राजस्व संपदा में स्थित हैं। तीनों मुकदमों का विवरण इस प्रकार है:

क्रम सं.	वाद	संपत्ति का क्षेत्र
1	<i>सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014</i> में	श्री रविंदर कुमार की संपत्ति- भूमि का <u>कुल क्षेत्रफल 133 बीघा 3 बिस्वास।</u>
2	<i>सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014</i> में	श्री रमेश कुमार की संपत्ति- भूमि का <u>कुल क्षेत्रफल 121 बीघा 15 बिस्वास।</u>
3	<i>सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015</i> में	श्री मनोज कुमार की संपत्ति- भूमि का <u>कुल क्षेत्रफल 131 बीघा 04 बिस्वास।</u>

3. *सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014* और *सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014* क्रमशः रविंदर कुमार और रमेश कुमार द्वारा दायर किए गए हैं, जिसमें 12 सितंबर, 2013 की विक्रय विलेख को रद्द करने और मेसर्स गिगैंटिक इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड को विवादित संपत्ति अर्थात गांव, पंडवाला कलां, नई दिल्ली के राजस्व संपदा में स्थित भूमि में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की गई है, जैसा कि शिकायत के पैरा 1 में प्रावधान किया गया है।

4. दूसरी ओर, मनोज कुमार द्वारा **सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015** दायर किया गया है, जिसमें 12 सितंबर, 2013 के विक्रय विलेख को रद्द करने और जेस्ट हाईटेक प्राइवेट लिमिटेड को विवादित संपत्ति अर्थात गांव, पंडवाला कलां, नई दिल्ली के राजस्व संपदा में स्थित भूमि में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए एक स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की गई है, जैसा कि शिकायत के पैराग्राफ 1 में प्रावधान किया गया है।

5. इस वाद में वादी श्री रविन्द्र कुमार, श्री रमेश कुमार और श्री मनोज कुमार हैं। इन मुकदमों में प्रतिवादी मेसर्स गिगेंटिक इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड और जेस्ट हाईटेक प्राइवेट लिमिटेड हैं।

6. ये मामले तीन मुकदमों में विवादित संपत्ति की भूमि के विभिन्न हिस्सों के स्वामित्व और विक्रय पर विवाद से संबंधित हैं, अर्थात पहला हिस्सा **सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014** में 133 बीघा 03 बिस्वा, दूसरा हिस्सा **सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014** में 121 बीघा 15 बिस्वा और तीसरा हिस्सा **सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015** में 131 बीघा 04 बिस्वा है। पंडवाला कलां गांव, नई दिल्ली की राजस्व संपदा में स्थित विवादित संपत्ति पर वादी पक्षकार का सह-हिस्सेदार के रूप में संयुक्त स्वामित्व बताया गया है।

7. वाद में वादीगण द्वारा यह आरोप लगाया गया है कि सह-हिस्सेदारों के बीच कानूनी विभाजन न होने के बावजूद, प्रतिवादीगण (अर्थात् **सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014, सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014** में मेसर्स गिगेंटिक इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड तथा **सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015** में जेस्ट हाईटेक प्राइवेट लिमिटेड) के प्रतिनिधिगण ने वादीगण के रिश्तेदारों के साथ मिलकर 4,10,00,000/- रुपए प्रति एकड़ की दर से भूमि खरीदने में रुचि व्यक्त की। इसके बाद, विक्रय के प्रतिफल के बारे में बातचीत हुई, जिसके परिणामस्वरूप एक समझौता हुआ, जिसमें प्रतिवादी प्रति एकड़ एक निर्दिष्ट मूल्य पर भूमि खरीदने के लिए सहमत हुए, जिसमें से 53,00,000/- रुपए प्रति एकड़ चेक/बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से भुगतान किया जाएगा क्योंकि यह रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य है और शेष राशि नकद में भुगतान की जाएगी। बताया जाता है कि बातचीत वादी के निवास स्थान पर हुई थी।

8. यह आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादीगण के प्रतिनिधि के आश्वासन और रिश्तेदारों की संलिप्तता से प्रभावित होकर वादीगण, विक्रय विलेख के पंजीकरण के लिए आवश्यक 'अनापत्ति प्रमाण-पत्र' प्राप्त करने के लिए कथित रूप से कुछ दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करके भूमि के अपने-अपने हिस्से को हस्तांतरित करने के लिए सहमत हो गए। हालांकि, वादीगण को बाद में पता चला कि दोनों प्रतिवादी कंपनियों द्वारा प्रदान किए गए पोस्ट-डेटेड चेक अपर्याप्त धन के कारण बाउंस हो

गए। यह कहा गया है कि भुगतान दायित्वों को पूरा करने के लिए दोनों प्रतिवादी कंपनियों द्वारा बार-बार अनुरोध और आश्वासन के बावजूद, संबंधित प्रतिवादी ऐसा करने में विफल रहे, भूमि की विक्रय हेतु अन्य पक्षकारगण के साथ बातचीत करने का प्रयास करते हुए लगातार भुगतान में देरी और टालमटोल करते रहे।

9. वादीगण का दावा है कि संबंधित प्रतिवादी कंपनियों द्वारा निष्पादित किए गए विक्रय विलेख धोखाधड़ी वाले थे, क्योंकि यह बिना किसी प्रतिफल के, वैधानिक प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए, तथा वादीगण को भूमि के उनके वास्तविक स्वामित्व से वंचित करने के आशय से किया गया था। परिणामस्वरूप, वादीगण अन्य बातों के साथ-साथ विक्रय विलेखों को रद्द करने, प्रतिवादी कंपनियों के विरुद्ध भूमि के विभिन्न भागों के संयुक्त कब्जे में हस्तक्षेप करने से स्थायी निषेधाज्ञा तथा मुकदमे की लागत की मांग करते हैं, तथा तर्क देते हैं कि उक्त दोनों प्रतिवादी कंपनियों द्वारा की गई कार्रवाइयों ने वादीगण के भूमि के अपने-अपने हिस्से के स्वामित्व पर संकट खड़ा कर दिया है।

10. 12 सितंबर, 2013 को निष्पादित विक्रय विलेख पक्षकारगण के बीच विवाद में नहीं हैं। हालांकि, विवादित तथ्य यह है कि विक्रय प्रतिफल वादी- रविंदर कुमार, रमेश कुमार और मनोज कुमार द्वारा प्राप्त किया गया था। मुकदमों में विक्रय विलेखों में बताई गई कुल विक्रय प्रतिफल राशि निम्नानुसार है:

वाद सं.	विक्रय विलेख के अनुसार कुल विक्रय प्रतिफल
सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014	13 करोड़ रुपए
सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014	13 करोड़ रुपए
सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015	13 करोड़ रुपए

11. वादीगण द्वारा प्राप्त की गई कुल राशि विवादाधीन है। *सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015* में वादीगण का मामला यह है कि 9 करोड़ रुपए की राशि प्राप्त हुई है, लेकिन अन्य दो मुकदमों में कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है। हालांकि, प्रतिवादीगण का मामला यह है कि 9 करोड़ रुपए के अलावा, सिविल *वाद (मूल पक्ष) 3337/2014* और *3338/2014* में 1-1 करोड़ रुपए की राशि का भुगतान किया गया है।

12. जैसा भी हो, स्वीकार्य स्थिति यह है कि वादी को कुल विक्रय प्रतिफल का भुगतान नहीं किया गया है।

13. पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि वाद की संपत्तियों का कब्जा वादी के पास है।

14. प्रतिवादीगण ने तीनों मुकदमों में वादपत्र खारिज करने की मांग करते हुए सि.प्र.स. के आदेश VII के नियम 11 के तहत वर्तमान आवेदन पर जोर दिया है।

प्रस्तुतियाँ

15. प्रतिवादीगण के अनुसार, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (इसके बाद, 'अधिनियम') की धारा 55(4)(ख) को ध्यान में रखते हुए, वादी को मिलने वाली एकमात्र राहत, पैसे और उस पर ब्याज का भुगतान है, जो कि भुगतान नहीं किया गया है। प्रतिवादीगण के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री करण बटुरा ने **कलियापेरुमल बनाम राजगोपाल, (2009) 4 एससीसी 193** में भारत के सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया। उनका कहना है कि एक बार पंजीकृत विक्रय विलेख होने के बाद, वाद संधार्य नहीं रह सकते।

16. दूसरी ओर, श्री रवि गुप्ता, वादी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि चूंकि मुकदमे की भूमि का कब्जा वादी के पास है, इसलिए अधिनियम की धारा 55(4)(ख) लागू नहीं होगी। इसके अतिरिक्त, वह **कलियापेरुमल (पूर्वोक्त)** के उसी निर्णय पर भरोसा करते हुए तर्क देते हैं कि पक्षकारगण के आशय को विक्रय विलेख से समझना होगा। इसके अतिरिक्त, उक्त आशय को समझने के लिए मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत करने की आवश्यकता होगी। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता की ओर से यह भी कहा गया कि पक्षकारगण के आचरण पर भी ध्यान देना होगा।

17. जब मामले की सुनवाई चल रही थी, तब विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्ताव रखा गया कि वादीगण प्रतिवादीगण को ब्याज सहित पूरी राशि लौटाने के लिए तैयार हैं। पक्षकारगण को इस पहलू पर निर्देश प्राप्त करने थे।

18. उक्त प्रस्ताव के संबंध में, प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी केवल यही प्रति प्रस्ताव देने को तैयार हैं कि भूमि के एक टुकड़े के संबंध में, जिसके लिए 9 करोड़ रुपए का भुगतान किया गया है, उक्त संपत्ति का हस्तांतरण प्रतिवादीगण द्वारा वादी को अतिरिक्त 2 करोड़ रुपए के भुगतान के अधीन किया जा सकता है। शेष दो भूखंडों को छोड़ा जा सकता है।

19. हालांकि, उक्त प्रस्ताव वादी को स्वीकार्य नहीं थे। इस प्रकार, मामले में सौहार्दपूर्ण समाधान और समझौते की कोई संभावना नहीं है।

विश्लेषण

20. सि.प्र.स. के आदेश के VII नियम 11 के तहत आवेदनों पर तदनुसार इस न्यायालय द्वारा निर्णय लिया जा रहा है। उठाया गया मुख्य मुद्दा यह है कि अधिनियम की धारा 55(4)(ख) को देखते हुए यह वाद स्वयं संधार्य नहीं है और वादी को केवल अवैतनिक प्रतिफल राशि और ब्याज के लिए राहत मिल सकती है। अधिनियम की धारा 55(4)(ख) में निम्नलिखित लिखा है:

“55. क्रेता और विक्रेता के अधिकार और दायित्व - इसके विपरीत संविदा के अभाव में, अचल संपत्ति के क्रेता और विक्रेता क्रमशः दायित्वों के अधीन होंगे, और उनके पास निम्नलिखित नियमों में उल्लिखित अधिकार होंगे, या उनमें से ऐसे अधिकार होंगे जो बेची गई संपत्ति पर लागू होते हैं:

(1) विक्रेता बाध्य है-

(क) क्रेता को संपत्ति में [या विक्रेता के स्वामित्व में] कोई भौतिक दोष का प्रकटीकरण जिसके बारे में विक्रेता को जानकारी है, और क्रेता को नहीं, और जिसे क्रेता सामान्य सावधानी से पता नहीं लगा सकता;

(ख) क्रेता के अनुरोध पर जांच के लिए उसे संपत्ति से संबंधित सभी स्वामित्व के दस्तावेज प्रस्तुत करना जो विक्रेता के कब्जे या शक्ति में हैं;

(ग) क्रेता द्वारा संपत्ति या उसके स्वामित्व के संबंध में पूछे गए सभी प्रासंगिक प्रश्नों का अपनी सर्वोत्तम जानकारी के अनुसार उत्तर देना;

(घ) मूल्य के संबंध में देय राशि के भुगतान या निविदा पर, जब क्रेता उसे उचित समय और स्थान पर निष्पादन के लिए प्रस्तुत करता है, तो संपत्ति का उचित हस्तांतरण निष्पादित करना;

(ङ) विक्रय की संविदा की तिथि और संपत्ति की डिलीवरी के बीच, संपत्ति और उससे संबंधित सभी अधिकार के दस्तावेजों की उतनी ही देखभाल करना, जो उसके कब्जे में हैं, जितना कि एक सामान्य विवेक वाला मालिक ऐसी संपत्ति और दस्तावेजों की देखभाल करेगा;

(च) ऐसी अपेक्षा किए जाने पर क्रेता या उसके द्वारा निर्देशित किसी व्यक्ति को संपत्ति का ऐसा कब्जा देना, जैसा कि उसकी प्रकृति के अनुसार हो;

(छ) विक्रय की तिथि तक संपत्ति के संबंध में देय सभी सार्वजनिक प्रभार और किराया, ऐसी तिथि को देय ऐसी संपत्ति पर सभी भारों पर ब्याज का भुगतान करना, तथा, सिवाय इसके कि संपत्ति भारों के अधीन बेची गई हो, उस समय मौजूद संपत्ति पर सभी भारों का निर्वहन करना।

(2) विक्रेता को क्रेता के साथ यह संविदा करने वाला माना जाएगा कि विक्रेता जिस हित को क्रेता को हस्तांतरित करने का दावा करता है, वह विद्यमान है और उसे उक्त हस्तांतरित करने की शक्ति है:

बशर्ते कि, जहां विक्रय किसी व्यक्ति द्वारा वैश्वसिक हैसियत में की जाती है, तो उसे क्रेता के साथ यह संविदा करने वाला समझा जाएगा कि विक्रेता ने ऐसा कोई कार्य नहीं किया है जिससे संपत्ति भारग्रस्त हो या जिससे उसे इसे हस्तांतरित करने में बाधा उत्पन्न हो।

इस नियम में उल्लिखित संविदा का लाभ अंतरिति के हित के साथ संलग्न होगा तथा उसके साथ जाएगा तथा प्रत्येक व्यक्ति द्वारा लागू किया जा सकेगा जिसमें वह हित समय-समय पर उसके सम्पूर्ण या किसी भाग के लिए निहित है।

(3) जहां विक्रेता को संपूर्ण क्रय-राशि का भुगतान कर दिया गया है, वहां वह क्रेता को संपत्ति से संबंधित सभी स्वामित्व के दस्तावेज देने के लिए भी बाध्य है, जो विक्रेता के कब्जे या शक्ति में हैं:

बशर्ते कि, (क) जहां विक्रेता ऐसे दस्तावेजों में शामिल संपत्ति के किसी भाग को अपने पास रखता है, वहां वह उन सभी को अपने पास रखने का हकदार है, और, (ख) जहां ऐसी पूरी संपत्ति अलग-अलग क्रेताओं को बेची जाती है, वहां सबसे अधिक मूल्य वाले लाट के क्रेता ऐसे दस्तावेजों के हकदार हैं। लेकिन मामले (क) में विक्रेता, और मामले (ख) में सबसे अधिक मूल्य वाले लाट के क्रेता, क्रेता या किसी अन्य क्रेता द्वारा, जैसा भी मामला हो, हर उचित अनुरोध पर, और अनुरोध करने वाले व्यक्ति की कीमत पर, उक्त दस्तावेजों को पेश करने और उनकी ऐसी सच्ची प्रतियां या उनके उद्धरण देने के लिए बाध्य हैं, जिनकी वह मांग कर सकता है; और इस बीच, जैसा भी मामला हो, विक्रेता, या अधिकतम मूल्य वाले लाट का क्रेता उक्त दस्तावेजों को सुरक्षित, बिना रद्द किए तथा अप्रभावित रखेगा, जब तक कि आग या अन्य अपरिहार्य दुर्घटना के कारण ऐसा करने से रोका न जाए।

(4) विक्रेता हकदार है-

(क) संपत्ति के किराए और मुनाफे पर तब तक जब तक उसका स्वामित्व क्रेता को नहीं मिल जाता;

(ख) क्रेता के हाथ में संपत्ति पर क्रय-धन की राशि [बिना प्रतिफल के किसी अंतरिती या भुगतान न किए जाने की सूचना वाले किसी अंतरिती द्वारा] या उसके किसी भाग के भुगतान न किए जाने के लिए प्रभार [उस तारीख से, जिस दिन कब्जा दिया गया है] और ऐसी राशि या भाग पर ब्याज हेतु जहां संपत्ति का स्वामित्व संपूर्ण क्रय-धन के भुगतान से पहले क्रेता को मिल गया है।

(5) क्रेता बाध्य है- -

(क) विक्रेता को संपत्ति में विक्रेता के हित की प्रकृति या सीमा के बारे में कोई तथ्य बताना, जिसके बारे में क्रेता को जानकारी है, लेकिन जिसके बारे में उसे यह विश्वास करने का कारण है कि विक्रेता को जानकारी नहीं है, और जो ऐसे हित के मूल्य में भौतिक रूप से वृद्धि करता है;

(ख) विक्रय पूरा करने के समय और स्थान पर, विक्रेता या उसके द्वारा निर्देशित व्यक्ति को क्रय-राशि का भुगतान या निविदा करना: बशर्ते कि, जहां संपत्ति विल्लंगमों रहित बेची जाती है, क्रेता क्रय-राशि में से विक्रय की तिथि पर संपत्ति पर किसी भी विल्लंगमों की राशि को रख सकता है, और इस प्रकार रखी गई राशि को उसके हकदार व्यक्तियों को देगा;

(ग) विक्रेता द्वारा न किए गए कारण से संपत्ति के खंडन, क्षति या मूल्य में कमी से उत्पन्न होने वाली किसी हानि को वहन करने के लिए, जहां संपत्ति का स्वामित्व क्रेता को हस्तांतरित हो गया है;

(घ) संपत्ति के संबंध में देय सभी सार्वजनिक प्रभार और किराया, किसी विल्लंगमों पर देय मूलधन राशि जिसके अधीन संपत्ति बेची गई है, और उसके बाद देय ब्याज का भुगतान करने हेतु, जहां क्रेता और विक्रेता के बीच, संपत्ति का स्वामित्व क्रेता को हस्तांतरित हो गया है।

(6) क्रेता हकदार है--

(क) जहां संपत्ति का स्वामित्व उसके पास चला गया है, वहां संपत्ति में किसी सुधार या मूल्य में वृद्धि के लाभ हेतु तथा उसके किराए और लाभ के लिए;

(ख) डिलीवरी की प्रत्याशा में खरीदार द्वारा उचित रूप से भुगतान की गई किसी भी खरीद-धन की राशि और ऐसी

राशि पर ब्याज के लिए; और, जब वह डिलीवरी स्वीकार करने से उचित रूप से इनकार करता है, तो बयाना (यदि कोई हो) और संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन को मजबूर करने या इसके विखंडन हेतु डिक्री प्राप्त करने के लिए उसे दिए गए खर्च (यदि कोई हो) के लिए भी, जब तक कि उसने विक्रेता और उसके अधीन दावा करने वाले सभी व्यक्तियों के विरुद्ध संपत्ति पर विक्रेता के हित की सीमा तक संपत्ति की डिलीवरी स्वीकार करने से अनुचित रूप से इनकार नहीं किया है।

इस खंड, पैरा (ठ), खंड (क), और पैरा (5), खंड (क) में उल्लिखित ऐसे प्रकटीकरण करने में चूक, कपटपूर्ण है।”

21. उक्त प्रावधान के अवलोकन से पता चलता है कि पूर्व शर्तों में से एक यह है कि कब्जा क्रेता को दिया जाना चाहिए था। वर्तमान मामले में, स्वीकृत स्थिति यह है कि कब्जा वादी के पास ही रहेगा। इस प्रकार, विक्रय विलेख में वे खंड जो यह कहते हैं कि कब्जा सौंप दिया गया है, वास्तविक तथ्यों के विपरीत होंगे। इसके अतिरिक्त, **कलियापेरूमल (पूर्वोक्त)** के निर्णय में सर्वोच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 55(4)(ख) की व्याख्या पर विचार किया और अभिनिर्धारित किया कि एक बार विक्रय विलेख का पंजीकरण हो जाने के बाद, सामान्य रूप से, स्वामित्व और अधिकार हस्तांतरित हो जाएगा, हालांकि, इसे स्थिर नियम नहीं माना गया है। निर्णय के प्रासंगिक अंश नीचे उद्धृत किए गए हैं:

“15. हमारे विचारार्थ प्रस्तुत प्रश्न यह है कि क्या विवादित संपत्तियों का स्वामित्व अपीलार्थी को तब मिला जब दिनांक 26-

6-1983 का विक्रय विलेख 26-10-1983 को पंजीकृत किया गया था, यद्यपि यह स्वीकार किया जाता है कि प्रतिवादीगण को प्रतिफल के रूप में कोई राशि नहीं दी गई थी।

16. विक्रय को एक कीमत के बदले स्वामित्व के हस्तांतरण के रूप में परिभाषित किया गया है। विक्रय में बेची गई संपत्तियों में सभी अधिकारों का पूर्ण हस्तांतरण होता है। अंतरक के पास कोई अधिकार नहीं रहता। कीमत हस्तांतरण से पहले संविदा द्वारा तय की जाती है। कीमत विक्रय के संविदा का मूल तत्व है। 100 रुपए या उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति के संबंध में विक्रय द्वारा हस्तांतरण का केवल एक ही तरीका है और वह है पंजीकृत दस्तावेज द्वारा।

17. अब यह अच्छी तरह से स्थापित हो चुका है कि पूरी कीमत का भुगतान स्वामित्व हस्तांतरण द्वारा विक्रय को पूरा करने के लिए एक 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 का हस्तांतरण" के रूप में परिभाषित करती है। यदि पक्षकारगण का आशय यह था कि निष्पादन और पंजीकरण पर हक पारित होना चाहिए, तो हक खरीदार को पारित हो जाएगा, भले ही विक्रय प्रतिफल या उसका हिस्सा 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 वाद करना है। वह विक्रय से बच नहीं सकता। हालांकि, वह अधिनियम की धारा 55(4)(ख) के तहत विक्रय प्रतिफल के अवैतनिक हिस्से के लिए संपत्ति पर एक प्रभार का

हकदार है, जहां संपत्ति का स्वामित्व पूरी कीमत के भुगतान से पहले खरीदार को स्थानांतरित हो गया है।

18. आम तौर पर, विक्रय विलेख के पंजीकरण पर विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि से संपत्ति का स्वामित्व और हक क्रेता को हस्तांतरित हो जाएगा। लेकिन यह एक अपरिवर्तनीय नियम नहीं है, क्योंकि संपत्ति के हस्तांतरण का सही परीक्षण पक्षकारगण का आशय है। हालांकि पंजीकरण संपत्ति को हस्तांतरित करने के आशय का प्रथम दृष्टया साक्ष्य है, लेकिन अगर प्रतिफल (कीमत) का भुगतान संपत्ति के हस्तांतरण के लिए एक शर्त है तो यह ऑपरेटिव हस्तांतरण का सबूत नहीं है।

19. इस प्रश्न का उत्तर कि क्या पक्षकारगण का आशय था कि स्वामित्व का हस्तांतरण केवल विलेख के निष्पादन और पंजीकरण द्वारा होना चाहिए या क्या उनका आशय संपत्ति का हस्तांतरण केवल संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने के बाद ही होना चाहिए, पक्षकारगण के आशय पर निर्भर करेगा। इस तरह के आशय को मुख्य रूप से विक्रय विलेख के वर्णनों से एकत्रित और निर्धारित किया जाना चाहिए। जब वर्णन अपर्याप्त या अस्पष्ट हों तो साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 द्वारा निर्धारित सीमाओं के अधीन आशय का पता लगाने के लिए आसपास की परिस्थितियों और पक्षकारगण के आचरण को देखा जा सकता है।

22. सर्वोच्च न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया है कि वास्तविक परीक्षण पक्षकारगण के आशय को देखना होगा। उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि पक्षकारगण के आशय को देखा जाना चाहिए, हालांकि विक्रय विलेख का निष्पादन हस्तांतरण के आशय का प्रथम दृष्टया प्रमाण है।

23. विधि में, विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण से आम तौर पर हक और स्वामित्व हस्तांतरित हो जाता है। हालांकि, अगर तथ्यों से यह पता चलता है कि पूरा प्रतिफल नहीं दिया गया है, कब्ज़ा नहीं सौंपा गया है और पक्षकारगण का संपत्ति में हक हस्तांतरित करने का आशय नहीं था, तो उस स्थिति में, अधिनियम की धारा 55(4)(ख) लागू नहीं होगी।

24. इसके अतिरिक्त, विद्याधर बनाम माणिकराव एवं अन्य (एमएएनयू/एससी/0172/1999) में, सर्वोच्च न्यायालय ने इस संबंध में टिप्पणी की है कि क्या कोई लेनदेन विक्रय माना जाता है या नहीं, जो निम्नानुसार है:

“38. असली परीक्षा पक्षकारगण का आशय है। “विक्रय” के लिए पक्षकारगण को संपत्ति का स्वामित्व हस्तांतरित करने का आशय होना चाहिए और उन्हें यह भी आशय होना चाहिए कि कीमत वर्तमान या भविष्य में चुकाई जाएगी। आशय विक्रय विलेख में वर्णित बातों, पक्षकारगण के आचरण और अभिलेख पर मौजूद साक्ष्य से जाना जाता है।”

25. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि विक्रय विलेख की मात्र विषय-वस्तु पर्याप्त नहीं होगी, बल्कि पक्षकारगण का आशय और अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य पर भी विचार किया जाना चाहिए।

26. विधि में यह भी स्थापित सिद्धांत है कि जब भी कोई विवाद होता है, तो उक्त पर आदेश 7 नियम 11 सि.प्र.स. के तहत आवेदन में विचार नहीं किया जा

सकता है, जैसा कि **पोपट और कोटेचा प्रॉपर्टी बनाम स्टेट बैंक ऑफ इंडिया स्टाफ एसोसिएशन 2005 (7) एससीसी 510** में अभिनिर्धारित किया गया है।

“19. वादपत्र में विभिन्न अनुच्छेदों की भाषा का कोई विभाजन, विच्छेदन, पृथक्करण और उलटफेर नहीं किया जा सकता। यदि ऐसा कोई तरीका अपनाया जाता है तो यह व्याख्या के मूल सिद्धांत के विपरीत होगा जिसके अनुसार किसी वाद को उसके वास्तविक अर्थ को जानने के लिए समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए। किसी वाक्य या अंश को छांटकर अलग करना और उसे संदर्भ से अलग करके पढ़ना स्वीकार्य नहीं है। यद्यपि केवल रूप नहीं बल्कि सार को भी देखा जाना चाहिए, वाद को शब्दों को जोड़े या घटाए बिना या उसके स्पष्ट व्याकरणिक अर्थ में परिवर्तन किए बिना उसी रूप में समझा जाना चाहिए जैसा वह है। संबंधित पक्ष का आशय मुख्य रूप से उसके वाद के स्वर और शर्तों से समझा जाना चाहिए। साथ ही यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि न्याय को बाल-विभाजन तकनीकी बातों पर पराजित करने के लिए कोई रूढ़िवादी दृष्टिकोण नहीं अपनाया जाना चाहिए।

20. उपर्युक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, उपर्युक्त उद्धृत मुकदमे में मांगी गई राहतों पर विचार किया जाना चाहिए। संहिता के आदेश 7 नियम 11 का वास्तविक उद्देश्य गैर-जिम्मेदाराना कानूनी मुकदमों को न्यायालयों से दूर रखना है। इसलिए, संहिता का आदेश 10 न्यायालयों के हाथ में एक ऐसा औजार है जिसका सहारा लेकर तथा पक्षकार की गहन जांच करके यदि न्यायालय को प्रथम दृष्टया यह लगता है कि वाद न्यायालय की प्रक्रिया का दुरुपयोग है, इस अर्थ में कि यह एक

फर्जी तथा गैरजिम्मेदाराना वाद है, संहिता के आदेश 7 नियम 11 के तहत क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया जा सकता है।

21. संहिता का आदेश 6 नियम 2(1) दलीलों के मूल तथा मुख्य नियम को बताता है तथा घोषित करता है कि दलील में साक्ष्य नहीं बल्कि तथ्य बताए जाने चाहिए। यह आदेश देता है कि प्रत्येक दलील में केवल उन तथ्यों का संक्षिप्त रूप में कथन होना चाहिए, जिन पर दलील देने वाला पक्ष अपने दावे या बचाव के लिए निर्भर करता है, जैसा भी मामला हो, लेकिन उन साक्ष्यों का नहीं, जिनके द्वारा उन्हें साबित किया जाना है।

22. "महत्वपूर्ण तथ्य" और "विवरण" के बीच अंतर है। "महत्वपूर्ण तथ्य" शब्द दर्शाते हैं कि कार्रवाई का पूरा कारण तैयार करने के लिए आवश्यक तथ्यों को अवश्य बताया जाना चाहिए। एक भी महत्वपूर्ण तथ्य को छोड़ देने से कार्रवाई का कारण अधूरा रह जाता है और कथन या वादपत्र गलत हो जाता है। "भौतिक तथ्यों" और "विवरणों" के बीच जो अंतर किया गया है, वह स्कॉट के विद्वान न्यायाधीश द्वारा ब्रूस बनाम ओडम्स प्रेस लिमिटेड में बताया गया था।

23. आदेश 7 का नियम 11 प्रतिवादी को वाद की स्थिरता को चुनौती देने के लिए एक स्वतंत्र उपाय उपलब्ध कराता है, भले ही वह गुणागुण के आधार पर उस पर विवाद करने के अपने अधिकार से परे हो। कानून स्पष्ट रूप से किसी भी चरण पर विचार नहीं करता है जब आपतियां उठाई जा सकती हैं, और लिखित बयान दाखिल करने के बारे में भी स्पष्ट शब्दों में नहीं कहता है। इसके बजाय, "करेगा" शब्द का उपयोग स्पष्ट रूप से यह दर्शाता है कि यह न्यायालय पर नियम 11 के चार खंडों में दिए गए किसी भी दोष से प्रभावित होने पर, प्रतिवादी के हस्तक्षेप के बिना भी, वादपत्र को खारिज करने में अपने दायित्वों

को पूरा करने का कर्तव्य डालता है। किसी भी स्थिति में, नियम 11 के तहत वादपत्र को खारिज करना वादी को नियम 13 के अनुसार नया पक्ष प्रस्तुत करने से नहीं रोकता है।”

27. वर्तमान मामले में, विक्रय विलेख में दिए गए खंड स्पष्ट रूप से पक्षकारगण के बीच संबंध स्थापित करते हैं। हालांकि, पक्षकारगण का आशय स्पष्ट रूप से स्थापित नहीं होती है। विक्रय विलेख में दिए गए खंड प्रासंगिक हैं और नीचे उद्धृत किए गए हैं:-

i) कि इस विक्रय विलेख के अनुसरण में तथा 13,00,00,000/- (केवल तेरह करोड़ रुपए) के कुल प्रतिफल के विरुद्ध, विक्रेता उपरोक्त भूमि (ऊपर पूर्ण रूप से वर्णित) में अपने सभी अधिकारों, हक तथा हितों को, सभी संरचनाओं (पक्के या अन्यथा) के साथ, तथा भूमिदारी, कृषक अधिकारों सहित अपने सभी अधिकारों, हक तथा हितों को विक्रेता को पूर्णतः तथा हमेशा के लिए बेचता, हस्तांतरित करता है।

ii) कि विक्रेता ने उपरोक्त प्रतिफल के रूप में 13,00,00,000/- (केवल तेरह करोड़ रुपए) का भुगतान निम्नलिखित तरीके से किया है:-

राशि	सीएच/पी.ओ . नं.	तिथि	बैंक
5,00,00,000/- रुपए	399107	15.11.13	एचडीएफसी, हौज खास
5,00,00,000/- रुपए	399108	16.11.13	एचडीएफसी, हौज खास

3,00,00,000/- रुपए	399109	17.11.13	एचडीएफसी, हौज खास
--------------------	--------	----------	-------------------

विक्रेता को पूर्ण और अंतिम भुगतान, तथा इसकी विधिक रसीद विक्रेता द्वारा पूर्वोक्त भूमि में अपने अधिकारों, हक तथा हित के विक्रय मूल्य के प्रति पूर्ण और अंतिम भुगतान के रूप में स्वीकार की जाती है।

iii) विक्रेता इस बात को स्पष्ट रूप से स्वीकार करता है और घोषणा करता है कि उपरोक्त प्रतिफल को पूर्ण और अंतिम भुगतान के रूप में प्राप्त करने के बाद अब क्रेता द्वारा उक्त भूमि की खरीद के विरुद्ध विक्रय प्रतिफल के रूप में विक्रेता को भुगतान करने के लिए कुछ भी शेष नहीं बचा है क्योंकि उपरोक्त प्रतिफल लेनदेन का पूर्ण और अंतिम प्रतिफल है।

vi) कि इस विक्रय विलेख के निष्पादन के साथ ही विक्रेता के सभी अधिकार, हक, हित, दावा या चिंता समाप्त हो गई है और विक्रेता ने हमेशा के लिए क्रेता की जगह ले ली है। क्रेता अब विक्रेता या किसी अन्य की आपत्ति के बिना पूर्ण स्वामित्व के अधिकारों का आनंद लेगा।

v) विक्रेता ने उक्त भूमि का वास्तविक और शांतिपूर्ण भौतिक खाली कब्जा क्रेता को मौके पर ही सौंप दिया है।

28. वादपत्र और लिखित कथन के साथ उपरोक्त खंडों का अवलोकन करने से पता चलता है कि विक्रय विलेख में धाराएं और निर्विवाद तथ्यात्मक स्थिति एक दूसरे के विपरीत हैं:-

(i) संपूर्ण विक्रय प्रतिफल वास्तव में प्राप्त नहीं हुआ है;

(ii) कि समझौते में केवल प्रतिफल की कानूनी रसीद का उल्लेख किया गया है;

(iii) कि वाद भूमि का कब्जा अंतरिती को नहीं दिया गया था और कब्जा अभी भी अंतरक के पास है।

29. उक्त विलेख के खंड (iii) में यह माना गया है कि पूर्ण भुगतान में संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने पर विक्रेता को भुगतान करने के लिए कुछ भी नहीं बचेगा। वास्तविक रूप से, इस न्यायालय की राय में पूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किए बिना पूर्ण स्वामित्व का आनंद नहीं लिया जा सकता है। इस बात का कोई स्पष्टीकरण नहीं है कि विक्रय विलेख के खंड (v) के बावजूद वादी के पास भौतिक कब्जा क्यों बना हुआ है। इस प्रकार, वर्तमान मामले में पूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने पर पूर्ण विक्रय के लिए पक्षकारगण का आशय स्पष्ट रूप से स्थापित नहीं हुई है।

30. इसके अतिरिक्त, यह ध्यान दिया जाता है कि सि.प्र.स. के आदेश VII नियम 11 में निर्धारित वादपत्र को अस्वीकार करने के लिए कोई भी आधार वर्तमान मामले में संतुष्ट नहीं किया गया है। प्रतिवादीगण का तर्क है कि अधिनियम की धारा 55(4)(ख) के प्रावधानों द्वारा तीनों वादपत्रों को वर्जित किया गया है। वास्तविक तथ्यों और विक्रय विलेख की सामग्री के बीच स्पष्ट विरोधाभासों को देखते हुए, पक्षकारगण के आशय को मौखिक साक्ष्य द्वारा स्थापित करने की आवश्यकता होगी। पक्षकारगण के आचरण पर भी गौर करने की आवश्यकता होगी।

31. सि.प्र.स. के आदेश VII नियम 11 के सिद्धांतों को सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बार-बार तय किया गया है और **दाहिबेन बनाम अरविंदभाई कल्याणजी भानुसाली, (2020) 7 एससीसी 366** में भी दोहराया गया है। उक्त निर्णय का प्रासंगिक भाग नीचे दिया गया है:

“ 23.2. आदेश 7 नियम 11 के तहत उपाय एक स्वतंत्र और विशेष उपाय है, जिसमें न्यायालय को साक्ष्य दर्ज करने की कार्यवाही किए बिना, तथा प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर, विचारण का संचालन किए बिना, किसी वाद को शुरू में ही खारिज करने का अधिकार है, यदि वह संतुष्ट है कि इस प्रावधान में निहित किसी भी आधार पर कार्रवाई समाप्त की जानी चाहिए।

23.3. आदेश 7 नियम 11(क) का अंतर्निहित उद्देश्य यह है कि यदि किसी मुकदमे में, कोई वाद हेतुक नहीं बताया गया है, या नियम 11(घ) के तहत वाद सीमा द्वारा वर्जित है, तो न्यायालय वादी को वाद में कार्यवाही को अनावश्यक रूप से लंबा खींचने की अनुमति नहीं देगा। ऐसे मामले में, नकली वाद को समाप्त करना आवश्यक होगा, ताकि आगे न्यायिक समय बर्बाद न हो।

23.4. अजहर हुसैन बनाम राजीव गांधी [अजहर हुसैन बनाम राजीव गांधी, 1986 पूरक एससीसी 315. मानवेंद्रसिंहजी रंजीतसिंहजी जडेजा बनाम विजयकुंवरबा, 1998 एससीसी ऑनलाइन गुजरात 281: (1998) 2 जीएलएच 823] में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि इस प्रावधान के तहत शक्तियों के प्रदान करने का पूरा उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि एक मुकदमेबाजी जो अर्थहीन है, और जिसके निष्फल साबित

होने की संभावना है, उसे न्यायालय का न्यायिक समय बर्बाद करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए, निम्नलिखित शब्दों में: (एससीसी पृष्ठ 324, पैरा 12)

"12. ... ऐसी शक्तियों को प्रदान करने का पूरा उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि जो मुकदमेबाजी अर्थहीन है, और जिसके असफल साबित होने की संभावना है, उसे न्यायालय के समय व्यर्थ करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए, तथा प्रत्यर्थी के दिमाग का उपयोग करना चाहिए। डैमोकल्स की तलवार को बिना किसी अर्थ या उद्देश्य के उसके सिर पर अनावश्यक रूप से लटकाए रखने की आवश्यकता नहीं है। एक साधारण सिविल मुकदमेबाजी में भी, न्यायालय आसानी से किसी वादपत्र को खारिज करने की शक्ति का प्रयोग करता है, यदि उसमें कोई वाद हेतुक नहीं बताया गया हो।"

23.5. हालांकि, सिविल कार्रवाई को समाप्त करने के लिए न्यायालय को दी गई शक्ति बहुत सख्त है, और आदेश 7 के नियम 11 में उल्लिखित शर्तों का सख्ती से पालन किया जाना आवश्यक है।

23.6. आदेश 7 नियम 11 के तहत, न्यायालय पर यह निर्धारित करने का दायित्व है कि क्या वादपत्र में दिए गए कथनों की जांच करके वादपत्र में वाद हेतुक बताया गया है [लिवरपूल और लंदन एस.पी. और आई एसोसिएशन लिमिटेड बनाम एम.वी. सी सक्सेस 1, (2004) 9 एससीसी 512], जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया है, उनके साथ संयोजन में पढ़ा जाए, या क्या वाद किसी विधि द्वारा वर्जित है।

XXX

XXX

XXX

23.9. इस प्रावधान के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए, न्यायालय यह निर्धारित करेगा कि क्या वादपत्र में किए गए दावे वैधानिक कानून या न्यायिक निर्देशों के विपरीत हैं, ताकि यह तय किया जा सके कि वादपत्र को शुरू में ही खारिज करने का मामला बनता है या नहीं।

23.10. इस स्तर पर, लिखित बयान में प्रतिवादी द्वारा उठाए गए तर्क और गुणागुन के आधार पर वादपत्र को खारिज करने के लिए आवेदन, अप्रासंगिक होंगे, और उन पर ध्यान नहीं दिया जा सकता है, या उन पर विचार नहीं किया जा सकता है। [सोपान सुखदेव सेबल बनाम चैरिटी कमिश्नर, (2004) 3 एससीसी 137]

23.11. आदेश 7 नियम 11 के तहत शक्ति का प्रयोग करने के लिए परीक्षण यह है कि यदि वादपत्र में किए गए कथनों को संपूर्णता में लिया जाए, तो जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया है, उनके साथ संयोजन में, क्या उसी के परिणामस्वरूप डिक्री पारित की जाएगी। यह परीक्षण लिवरपूल और लंदन एस.पी. व आई एसोसिएशन लिमिटेड बनाम एम.वी. सी सक्सेस । [लिवरपूल और लंदन एस.पी. व आई एसोसिएशन लिमिटेड बनाम एम.वी. सी सक्सेस I, (2004) 9 एससीसी 512] में निर्धारित किया गया था, जो इस प्रकार है: (एससीसी पृष्ठ 562, पैरा 139)

"139. क्या कोई वादपत्र कार्रवाई का कारण प्रकट करता है या नहीं, यह अनिवार्य रूप से तथ्य का प्रश्न है। लेकिन यह करता है या नहीं, इसका पता वादपत्र को पढ़कर ही लगाया जाना चाहिए। उक्त उद्देश्य के लिए, वादपत्र में किए गए कथनों को उनकी संपूर्णता में सही माना जाना चाहिए। परीक्षण यह है कि यदि वादपत्र में किए गए

कथनों को उनकी संपूर्णता में सही माना जाता है, तो क्या डिक्री पारित की जाएगी।”

23.12. हरदेश ओरेस (प्राइवेट) लिमिटेड बनाम हेडे एंड कंपनी [हरदेश ओरेस (प्राइवेट) लिमिटेड बनाम हेडे एंड कंपनी, (2007) 5 एससीसी 614] में न्यायालय ने आगे अभिनिर्धारित किया कि किसी वाक्य या अंश को छांटकर अलग से पढ़ना स्वीकार्य नहीं है। केवल रूप नहीं, बल्कि सार को भी देखा जाना चाहिए। वादपत्र को शब्दों को जोड़े या घटाए बिना, जैसा वह है, वैसा ही समझा जाना चाहिए। यदि वादपत्र में लगाए गए आरोप प्रथम दृष्टया वाद हेतुक दर्शाते हैं, तो न्यायालय यह जांच नहीं कर सकता कि आरोप वास्तव में सत्य हैं या नहीं। डी. रामचंद्रन बनाम आर.वी. जानकीरमन [डी. रामचंद्रन बनाम आर.वी. जानकीरमन, (1999) 3 एससीसी 267; विजय प्रताप सिंह बनाम दुख हरण नाथ सिंह, एआईआर 1962 एससी 941 भी देखें]।

23.13. यदि वादपत्र के अर्थपूर्ण अध्ययन से यह पाया जाता है कि वाद स्पष्ट रूप से कष्टकारी है तथा इसमें कोई गुणागुण नहीं है, तथा इसमें वाद दायर करने का कोई अधिकार नहीं है, तो न्यायालय को आदेश 7 नियम 11 सि.प्र.स. के तहत शक्ति का प्रयोग करना न्यायोचित होगा।

23.14. आदेश 7 नियम 11 सि.प्र.स. के तहत शक्ति का प्रयोग न्यायालय द्वारा वाद के किसी भी चरण में किया जा सकता है, या तो वादपत्र दर्ज करने से पहले, या प्रतिवादी को समन जारी करने के बाद, या विचारण के समापन से पहले, जैसा कि इस न्यायालय ने सलीम भाई बनाम महाराष्ट्र राज्य [सलीम भाई बनाम महाराष्ट्र राज्य, (2003) 1 एस.सी.सी. 557] के निर्णय में कहा है। यह दलील कि एक बार मुद्दे तय हो जाने के बाद मामले को अनिवार्य रूप से विचारण हेतु भेजा जाना चाहिए, इस

न्यायालय ने अजहर हुसैन [अजहर हुसैन बनाम राजीव गांधी, 1986 पूरक एससीसी 315, इसके बाद मानवेंद्रसिंहजी रंजीतसिंहजी जडेजा बनाम विजयकुंवरबा, 1998 एससीसी ऑनलाइन गुजरात 281: (1998) 2 जीएलएच 823] मामले में यह खारिज कर दी थी।

[23.15. आदेश 7 के नियम 11 का प्रावधान अनिवार्य प्रकृति का है। इसमें कहा गया है कि यदि खंड (क) से (ड) में निर्दिष्ट कोई भी आधार बनता है तो वादपत्र "अस्वीकार" कर दिया जाएगा। यदि न्यायालय पाता है कि वादपत्र में वाद हेतुक नहीं बताया गया है, या वाद किसी विधि द्वारा वर्जित है, तो न्यायालय के पास वादपत्र को अस्वीकार करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है"]

32. वादीगण ने धोखाधड़ी का आरोप भी लगाया है कि विक्रय प्रतिफल के एक बड़े हिस्से का भुगतान न करना प्रतिवादीगण की ओर से कपटपूर्णपूर्ण आचरण है। वादी के अनुसार, विक्रय विलेखों के पंजीकरण में धोखाधड़ी का आरोप लगाया गया है। जब धोखाधड़ी के आरोप लगाए जाते हैं, तो साक्ष्य प्रस्तुत करने की आवश्यकता होती है।

33. इन मामलों के तथ्यों में न्यायालय ने पाया है कि भूमि के एक हिस्से के संबंध में काफी मात्रा में प्रतिफल का भुगतान किया गया है। तथापि, शेष दो हिस्सों के संबंध में, विक्रय प्रतिफल का अधिकांश भुगतान नहीं किया गया है। यहां तक कि जो चेक दिए गए थे, वे भी अनादरित हो गए हैं।

34. ऐसी परिस्थितियों में, इस न्यायालय के लिए यह मानना संभव नहीं होगा कि वास्तव में पूर्ण स्वामित्व और हक पारित हो चुका है, क्योंकि कब्जा भी वादी के पास है। समझौते में इसके विपरीत कथन स्पष्ट रूप से गलत प्रतिनिधित्व है। जब समझौते में खंड वास्तविक तथ्यों के विपरीत होते हैं, तो समझौते को सत्य नहीं माना जा सकता।

35. इन परिस्थितियों में, इस न्यायालय की राय है कि कुछ विवादित प्रश्न उठाए गए हैं तथा इन मामलों में साक्ष्य प्रस्तुत किए जाने के पश्चात पक्षकारगण के आशय पर विचार किया जाना चाहिए। इस स्तर पर अधिनियम की धारा 55(4)(ख) के आधार पर सि.प्र.स., 1908 के आदेश VII नियम 11 के अंतर्गत वाद को अस्वीकार नहीं किया जा सकता। उचित कार्यवाही यह होगी कि इस संबंध में एक मुद्दा तैयार किया जाए तथा पक्षकारगण को साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाए। मुकदमों की स्वीकार्यता के उक्त मुद्दे पर विचारण समाप्त होने के बाद निर्णय लिया जाएगा।

36. इस स्तर पर, कथनों के गुणागुन का विश्लेषण नहीं किया गया है, सिवाय इसके कि वादी को अपना मामला साबित करने का भार वहन करना है। सि.प्र.स. के आदेश VII नियम 11 के तहत किसी अन्य आधार पर दबाव नहीं डाला गया है।

37. इस प्रकार, उपर्युक्त सभी कारणों से, तीनों मुकदमों को सि.प्र.स. के आदेश VII नियम 11 के सिद्धांतों के तहत खारिज नहीं किया जा सकता। आवेदन खारिज किए जाते हैं। इस आदेश में की गई टिप्पणियों का मुकदमों के अंतिम न्यायनिर्णय पर कोई असर नहीं पड़ेगा।

सिविल वाद (मूल पक्ष) 3337/2014, सिविल वाद (मूल पक्ष) 3338/2014, सिविल वाद (मूल पक्ष) 2524/2015

38. वाद को आगे की कार्यवाही हेतु 12 जुलाई, 2024 को सूचीबद्ध करें।

न्या. प्रतिभा एम. सिंह

03 अप्रैल, 2024

राहुल/बीएच

(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।