दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

आरक्षित तिथि:07.10.2009

घोषित होने की तिथि:12.10.2009

सि.वा.(मू.प.) सं.1095/2008

श्री दीवान अरोड़ा ..... वादी

द्वारा: श्री जितेन्द्र कुमार सिंह, अधिवक्ता।

बनाम

श्रीमती तारा देवी सेन और अन्य ..... प्रतिवादीगण

द्वारा: कोई नहीं।

कोरमः

माननीय श्री न्यायमूर्ति एस. रवींद्र भट

1. क्या स्थानीय समाचार पत्रों के संवाददाताओं को निर्णय देखने की अनुमति दी जा सकती है? हाँ
2. रिपोर्टर को संदर्भित किया जाना है या नहीं? हाँ
3. क्या निर्णय डाइजेस्ट में रिपोर्ट किया जाना चाहिए? हाँ

<u>माननीय श्री न्यायमूर्ति एस. रवीन्द्र भट</u>

1. विशिष्ट निष्पादन हेतु यह वाद वादी (इसके बाद, दीवान) द्वारा पहले प्रतिवादी (इसके बाद, तारा देवी) के विरुद्ध दायर किया गया था, जिसमें दीवान के पक्ष में सी-515, अवंतिका, रोहिणी, सेक्टर-1, दिल्ली-110085 (इसके बाद "वाद संपत्ति") के संबंध में उसके द्वारा कथित वाद से निष्पादित किए गए दिनांक 14.02.2008 के विक्रय समझौते के संदर्भ में विशिष्ट निष्पादन की डिक्री की मांग की गई थी, साथ ही तीसरे प्रतिवादी, जी.ई. मनी हाउसिंग फाइनेंस (इसके बाद, जी.ई. मनी) को निर्देश दिया गया था कि वह वाद संपत्ति की खरीद के लिए प्रतिवादी द्वारा लिए गए गृह ऋण(होम लोन) के पुनर्भुगतान पर वाद संपत्ति के सभी दस्तावेजों को सौंप दे।

2. वाद प्रकथन के अनुसार तारा देवी वाद संपत्ति की मालिक है, जो एक फ्रीहोल्ड संपत्ति है जिसे उसने तेजिंदर सिंह पुत्र महेंद्र सिंह से एक वैध विक्रय विलेख, 27.07.2007 के माध्यम से खरीदा था, और दीवान के पक्ष में 14.02.2008 को विक्रय वाद के एक समझौते को 23,50,000/- रूपये में लागू किया था। यह आरोप लगाया गया कि दीवान द्वारा 14.02.2008 को 8,00,000/- रूपये का नकद भुगतान किया गया था, और यह सहमति हुई कि वह 10.04.2008 तक वाद संपत्ति का रिक्त भौतिक कब्जा उसे सौंप देगा, जिसमें शर्त का अनुपालन किया गया था। यह भी आरोप लगाया गया कि दोनों पक्षों के बीच इस बात पर सहमति बनी थी कि दीवान द्वारा 10.05.2008 को या उससे पहले शेष राशि

15,50,000- रुपये का भुगतान किया जाना था। तदनुसार, 9,30,000- रुपये का भुगतान पुनः 02.05.2008 को नकद में किया गया। दीवान ने आगे आरोप लगाया कि जब 03.05.2008 को वह तारा देवी और उसके पति (दूसरे प्रतिवादी) से उनके घर पर प्रतिफल राशि की शेष राशि का भुगतान करने के लिए गया, तो वे वहां नहीं थे और उनका पता नहीं चल सका। बाद में यह पता चला कि संपत्ति को 13,50,000 रुपये के गृह ऋण (होम लोन) के विरुद्ध जी.ई. मनी के पास बंधक रखा गया था, जबकि विक्रय समझौते के संदर्भ में, वाद संपत्ति को विक्रय, बंधक, उपहार, धारणाधिकार, पट्टा, मुकदमेबाजी विवाद, अधिसूचना, अर्जन, कुर्की आदि जैसे सभी विल्लंगमों से मुक्त बताया गया था।

3. यह भी सहमति हुई कि यदि यह अन्यथा प्रमाणित हो जाता है, तो तारा देवी दीवान को हुए नुकसान की पूरी क्षतिपूर्ति करेगी। यह कहा गया कि दीवान ने जी.ई. मनी से संपर्क किया और लंबित ऋण राशि को पूरी तरह से चुकाने हेतु स्वेच्छा से अनुरोध किया कि वाद की संपत्ति से संबंधित मूल दस्तावेज उन्हें सौंप दिए जाएं, जिसे अस्वीकार कर दिया गया था।

4. प्रतिवादियों को समन के निर्धारण के माध्यम से, और प्रकाशन द्वारा सेवा दी गई थी; हालांकि, वे कार्यवाही में उपस्थित नहीं हुए। दिनांक 09.02.2009 के आदेश द्वारा पहले और दूसरे प्रतिवादियों पर एकपक्षीय कार्रवाई की गई और तीसरे प्रतिवादी के लिखित बयान दायर करने के अधिकार को बंद कर दिया गया,

क्योंकि वह लगभग छह महीने से इसे दायर करने में विफल रहा था। न्यायालय द्वारा जी. ई. धन के विरुद्ध एक अंतरिम व्यादेश भी दिया गया जो इसे किसी भी तीसरे पक्ष के अधिकार बनाने या वाद संपत्ति के कब्जे के साथ अलग होने से रोकती है। इसके अलावा, 16.07.2009 को जी.ई. मनी पर भी एकपक्षीय कार्रवाई की गई।

5. दीवान के मामले के समर्थन में साक्ष्य में दो शपथ-पत्र दायर किए गए, उनका अपना (प्रद.अभि.सा.1/क) और एक अजय पाल (प्रद.अभि.सा.2/क), जो कथित तौर पर विक्रय के समझौते का साक्षी है। वाद पत्र में दिए गए प्रकथनों की पुष्टि दोनों शपथ-पत्रों में की गई थी। दिनांक 14.02.2008 को विक्रय समझौते की मूल प्रति प्रद.अभि.सा.-1/1 के रूप में प्रदर्शित की गई और तजिंदर सिंह द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 27.07.2007 की मूल प्रति यदि तारा देवी के पक्ष में है, को प्रद.अभि.सा.-1/2 के रूप में प्रदर्शित किया गया। वादी ने दो अवसरों पर अग्रिम नकद भुगतान के लिए दो रसीदें, 24.02.2008 को 2,00,000/- रुपये और 02.05.2008 को 9,30,000/- रुपये की भी दायर की, दोनों पर दूसरे प्रतिवादी का पृष्ठांकन है, जिसे प्रद.अभि.सा.-1/3 (कॉली) के रूप में प्रदर्शित किया गया है।

6. न्यायालय ने वाद में दिए गए प्रकथनों और वाद के समर्थन में प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है। दीवान ने, इस न्यायालय की

राय में, दिनांक 14.02.2008 को विक्रय के कथित समझौते के अस्तित्व को स्थापित किया। हालाँकि, यह ध्यान देने योग्य है कि विक्रय का उक्त समझौता एक अपंजीकृत दस्तावेज है जिसका उद्देश्य विक्रेता (दीवान) को भी अधिकार प्रदान करना है। पंजीकरण और अन्य संबंधित विधियों (संशोधन) अधिनियम, 2001 द्वारा, पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 में निम्नलिखित प्रावधान (कुछ साधनों के अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता) जोड़कर संशोधन किया गया:

> *"(1क) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882/4) की धारा 53क के प्रयोजनार्थ किसी भी अचल संपत्ति के हस्तांतरण के संविदा वाले दस्तावेज पंजीकृत किए जाएंगे यदि वे पंजीकरण और अन्य संबंधित विधियों (संशोधन) अधिनियम, 2001 के प्रारंभ होने पर या उसके बाद निष्पादित किए गए हैं और यदि ऐसे दस्तावेज ऐसे प्रारंभ में या उसके बाद पंजीकृत नहीं हैं, तो उनका उक्त धारा 53क के उद्देश्यों हेतु कोई प्रभाव नहीं होगा...."*

इसी संशोधन ने स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची में मद 23क को शामिल किया, जिसमें केंद्र शासित प्रदेश में जहां भी विक्रय होना था, उसे बेचने के लिए समझौते के निष्पादन और पंजीकरण के चरण में लेनदेन मूल्य पर 90 प्रतिशत स्टाम्प का भुगतान करने की आवश्यकता थी। इन दोनों संशोधनों का समग्र प्रभाव यह है कि ऐसे दस्तावेज जिन पर कब्जा दिए जाने का उल्लेख है, उन पर उचित रूप से मुहर लगाई जानी चाहिए और उन्हें पंजीकृत किया जाना चाहिए। इस मामले में, विक्रय समझौते पर इतनी मुहर नहीं है; यह अपंजीकृत भी है।

7. हालाँकि, उपरोक्त टिप्पणियां निष्पक्ष नहीं हैं, क्योंकि न्यायालय को स्वतंत्र रूप से जांच करनी होती है कि क्या अभिलिखित सामग्री भी वादी को उसके द्वारा मांगी गई डिक्री का हकदार बनाती है। किसी अचल संपत्ति को विक्रय के समझौते के विशिष्ट निष्पादन हेतु दावे पर निर्णय लेते समय हमेशा दो महत्वपूर्ण विचार न्यायालय के साथ होते हैं। पहला, क्या वादी ने अभिवाक किया था और संविदा के अपने भाग के पालन करने के लिए तैयार रहने और रजामंदी को प्रमाणित किया था और दूसरा, क्या मामले के इक्विटी की मांग है कि ऐसी डिक्री बनाई जाए (देखें योहानन बनाम राम लता, 2005 (7) एस.सी.सी. 534; *सूर्यनारायण उपाध्याय बनाम राम रूप पांडे*, ए.आई.आर. 1994 एस.सी. 105 और *औसेफ वर्गीज बनाम जोसेफ एत्ले*, 1969 (2) एस.सी.सी. 539)।

8. वादी के विद्वान अधिवक्ता वाद में दिए गए प्रकथन को इंगित करने में समर्थ थे ताकि यह प्रस्तुत किया जा सके कि आवश्यक अभिवचन किए गए थे। उन्होंने इस तर्क के लिए अभि.सा.-1 के शपथनामा-साक्ष्य का भी उल्लेख किया कि वादी हमेशा शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक था, और समझौते के तहत अपने दायित्व के प्रदर्शन हेतु उसने ऐसा करना जारी रखा। फिर भी वादी यह प्रमाणित करने में विफल रहा कि वह समझौते की शर्तों के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है। केवल यह कहने के अलावा कि वह जी.ई. मनी को शेष ऋण राशि का भुगतान करने के

लिए तैयार और इच्छुक है, वादी ने अपने बयान की पुष्टि नहीं की या समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया, जैसे कि पर्याप्त बैंक शेष राशि दर्शाने वाला उसका बैंक खाता विवरण, आदि। इसके अलावा वादी 10.04.2008 के बाद से उक्त संपत्ति के कब्जे में होने का दावा करता है, फिर भी यह केवल एक प्राख्यान है, क्योंकि उक्त दावे के समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए गए हैं, न ही किसी साक्ष्य से पूछताछ की गई है।

9. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग) में यह प्रावधान है कि संविदा का विशिष्ट निष्पादन केवल उस स्थिति में दिया जा सकता है जब वादी न केवल आवश्यक अभिवचन करता है बल्कि यह भी <u>स्थापित</u> करता है कि वह हमेशा संविदा के अपने भाग को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था। वादी की ओर से ऐसी तत्परता और इच्छा केवल वाद दायर करने के चरण तक ही सीमित नहीं है, बल्कि बाद के चरण में भी है जैसे, सुनवाई के समय। *उमाबाई और अन्य बनाम नीलकंठ धोंडीबा चवन (मृत) में एलआरएस. और अन्य [(2005) 6 एस.सी.सी. 243]* द्वारा इस पर निम्नलिखित शब्दों में जोर दिया गया:

> *"30. अब यह सुस्थापित है कि पक्षकारों का आचरण, इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि क्या वादी-प्रतिवादी साथ थे और अभी भी साथ हैं और संविदा के अपने भाग का पालन करने हेतु तैयार हैं जैसा कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16(ग) के तहत अनिवार्य रूप से आवश्यक है, पूरी उपस्थित*

परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए। वाद-पत्र में एक अनावृत प्रकथन या मुख्य परीक्षा में दिया गया बयान पर्याप्त नहीं होगा। वादी-प्रत्यर्थियों के आचरण का निर्णय संपूर्ण अभिवचनों के साथ-साथ अभिलिखित साक्ष्यों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।....."

उपरोक्त टिप्पणियों को सर्वोच्च न्यायालय द्वारा *इंदरचंद जैन (घ) द्वारा इसे फिर से पढ़ा गया था। एल.आर.एस. बनाम मोतीलाल (घ)एल.आर.एस द्वारा (सी.ए.4584/2009, 21-7-2009 पर तय किया गया)*

10. उपरोक्त कारणों को ध्यान में रखते हुए, वादी दिनांक 14.02.2008 के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री का दावा करने के हकदार नहीं हैं। वादी यह स्थापित करने में समर्थ नहीं है कि वे बैंक के विरुद्ध कोई राहत कैसे मांग सकते हैं, जिसके साथ उनके पास संविदा की कोई गोपनीयता नहीं है, और न ही वे यह स्थापित करने में समर्थ हैं कि वे इसके विरुद्ध कैसे अधिकार का दावा कर सकते हैं। अब यह स्थापित हो गया है कि विक्रय के समझौते का अस्तित्व विक्रेता को किसी धारणाधिकार या संपत्ति के अधिकार से वंचित नहीं करता, बल्कि उसे केवल संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन का दावा करने का अधिकार प्रदान करता है-यदि यह न्यायसंगत सिद्धांतों के अनुप्रयोग पर विधि में लागू करने योग्य है। *बाई दोसाबाई बनाम मथुरदास गोविंददास* ए.आई.आर. 1980 एस.सी. 1334 के रूप में रिपोर्ट किए गए निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि अचल संपत्ति के विक्रय हेतु एक संविदा, अपने आप में, ऐसी संपत्ति में कोई ब्याज उत्पन्न नहीं

करती या उस पर कोई शुल्क नहीं लगाती, यह केवल अचल संपत्ति के स्वामित्व से जुड़ा एक दायित्व उत्पन्न करती है, जो संपत्ति में ब्याज के बराबर नहीं है।

11. उपरोक्त निष्कर्षों और ऊपर दर्ज किए गए कारणों को देखते हुए, इस वाद को विफल होना पड़ता है और तदनुसार इसे खारिज कर दिया जाता है। कोई जुर्माना नहीं।

एस. रवींद्र भाट

(न्यायधीश)

12 अक्टूबर, 2009

(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।*