दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि :7 मार्च, 2024

सि.पुन.या. 93/2024

श्री तिलक राज ..... याचिकाकर्ता

द्वारा : सुश्री अदिति गुप्ता, अधिवक्ता (डीएचसीएलसी)

बनाम

हरविंदर सिंह और अन्य ....प्रत्यर्थीगण

द्वारा : कोई नहीं

कोरमः
माननीय न्यायमूर्ति श्री धर्मेश शर्मा

<u>न्या. धर्मेश शर्मा, (मौखिक)</u>

<u>सि.वि.आ. 14394/2024 (प्रमाणित प्रतियां दाखिल करने से छूट) और सि.वि.आ. 14395/2024 (संपूर्ण अभिलेख दाखिल करने से छूट)</u>

1. सभी न्यायसंगत अपवादों के अधीन, अनुमति दी गई।

2. आवेदनों का निपटारा कर दिया गया है।

<u>सि.वि.आ. 14396/2024 (वर्तमान याचिका दायर करने में 57 दिनों का विलंब)</u>

3. आवेदन में बताए गए कारणों और न्याय के हित में, आवेदन को अनुमति दी जाती है और वर्तमान याचिका दायर करने में 57 दिनों के विलंब को माफ किया जाता है।

4. आवेदन का निपटारा कर दिया गया है।

<u>सि.पुन.या. 93/2024 और सि.वि.आ. 14393/2024 (रोक)</u>

5. याचिकाकर्ता, जो वादी प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा दायर नुकसान की वसूली और स्थायी व्यादेश के लिए एक वाद में प्रतिवादी है, विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश -01, दक्षिण जिला, साकेत कोर्ट, नई दिल्ली1 द्वारा पारित दिनांक 09.10.2023 के आक्षेपित आदेश को चुनौती दे रहा है, जिसके तहत वादपत्र की अस्वीकृति के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता, 19082 के आदेश VII नियम 11 के तहत उनका आवेदन खारिज कर दिया गया।

6. यह उल्लेख करना उचित है कि मृतक प्रत्यर्थी संख्या 2 अशोक कुमार वादी/प्रत्यर्थी संख्या 1 का सगा भाई था और उसका प्रतिनिधित्व उसके विधिक वारिसों के माध्यम से किया जा रहा है।

7. अनावश्यक विवरण से बचते हुए, वादी/प्रत्यर्थी सं. 1 का दावा है कि उसने प्रतिवादी सं. 1 और 2, अर्थात हरविंदर सिंह और अशोक कुमार, जो सगे भाई हैं, के साथ दिनांक 10.07.2019 को एक विक्रय समझौता किया था, जिसमें उनसे कुल 2,05,00,000/- रुपये के मूल्य पर वादांतर्गत संपत्ति खरीदने

पर सहमति व्यक्त की गई और बिक्री मूल्य के आंशिक भुगतान के रूप में 60 लाख रुपये की राशि आरटीजीएस3 के माध्यम से प्रतिवादी सं. 1 और 2 को चुकाई गई।

8. प्रत्यर्थी संख्या 1/वादी का मामला यह भी है कि शेष राशि 1,45,00,000/- रुपये का भुगतान प्रतिवादी संख्या 1 और 2 की बहनों से एनओसी4/त्याग विलेख सौंपते समय आरटीजीएस के माध्यम से 20 लाख रुपये की दो किस्तों में करने और शेष अंतिम भुगतान 1,25,00,000/- रुपये का भुगतान 09.11.2019 को या उससे पहले आरटीजीएस/डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से करने पर सहमति हुई थी।

9. वादी/प्रत्यर्थी संख्या 1 की शिकायत यह थी कि जब उन्होंने प्रतिवादी संख्या 1 और 2 से वादांतर्गत संपत्ति के स्वामित्व दस्तावेज प्राप्त करने के लिए ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक से संपर्क किया, उसे यह जानकर आश्चर्य हुआ कि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 तथा उसके भाई श्री आत्म प्रकाश (प्रतिवादी संख्या 3/प्रत्यर्थी संख्या 3) के बीच विवाद लंबित हैं और श्री आत्म प्रकाश ने दिल्ली विकास प्राधिकरण, दिल्ली नगर निगम और उप-पंजीयक कार्यालय में विभिन्न शिकायतें भी दर्ज कराई हैं कि वे इस आधार पर कि, उसका इसमें हिस्सा है, वादांतर्गत संपत्ति के हस्तांतरण के किसी भी दस्तावेज पर विचार न करें।

10. वादी/प्रत्यर्थी की शिकायत है कि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने जानबूझकर और शरारतपूर्ण तरीके से अपने भाई आत्म प्रकाश के साथ संपत्ति के स्वामित्व के बारे में लंबे समय से लंबित विवादों के तथ्य को छुपाया, और इसलिए, उसने प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को भुगतान किए गए बिक्री मूल्य के हिस्से के पुनर्भुगतान के लिए 18% प्रति वर्ष की दर से लंबित और भविष्य के ब्याज सहित 64,08,328/- रुपये की वसूली के लिए वाद दायर किया है और साथ ही तीसरे पक्ष के अधिकारों के निर्माण के खिलाफ स्थायी व्यादेश के अलावा 10 लाख रुपये की क्षतिपूर्ति भी मांगी है।

11. याचिकाकर्ता/प्रतिवादी सं. 1 ने सि.प्र.सं. के आदेश VII नियम 11 के तहत एक आवेदन दायर किया और दलील का मुख्य आधार यह था कि उनके द्वारा वादी/प्रत्यर्थी सं. 1 के साथ कोई धोखाधड़ी नहीं की गई थी और यहां तक कि 10.07.2019 के बिक्री समझौते के प्रासंगिक खंडों के मात्र अवलोकन से पता चलता है कि वादी/प्रत्यर्थी सं. 1 ने सहमति दी थी कि वह प्रतिवादी सं. 3/प्रत्यर्थी सं. 3 आत्म प्रकाश से एनओसी के लिए मांग नहीं करेगा।

12. इस मोड़ पर, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 09.10.2023 के आक्षेपित आदेश के प्रासंगिक हिस्से को उद्धृत करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:

> “वादपत्र के तथ्य के अनुसार, वादी को उस संपत्ति को खरीदने में धोखा दिया गया था जिसे किसी भी बाधा से

मुक्त बताया गया था लेकिन वास्तव में संपत्ति एक विवादित संपत्ति थी। तीसरे भाई (प्रतिवादी सं. 3) द्वारा वादांतर्गत संपत्ति के गैर-हस्तांतरण की मांग करते हुए विभिन्न अधिकारियों से शिकायतें की गई थीं क्योंकि प्रतिवादी सं. 3 ने भी वादांतर्गत संपत्ति पर अपना दावा किया था। चूंकि 60 लाख रुपए आंशिक भुगतान के रूप में दिए गए थे, इसलिए वादी ने प्रतिवादी सं. 1 और 2 से ब्याज सहित उक्त राशि की वसूली की मांग की। (पैरा13)

14. यह नहीं कहा जा सकता कि कोई वादहेतुक नहीं है या उसका वाद किसी अन्य कारण से कानून द्वारा वर्जित है। वादपत्र में वर्तमान वाद दायर करने के लिए पर्याप्त वादहेतुक का खुलासा किया गया और मुझे प्रतिवादी द्वारा आदेश 7 नियम 11 सि.प्र.सं. के तहत वादपत्र को अस्वीकार करने के लिए दायर आवेदन में कोई गुणागुण नहीं दिखता क्योंकि वादपत्र आदेश 7 नियम 11 सि.प्र.सं. में उल्लिखित किसी भी आधार के अंतर्गत नहीं आता है। अतः प्रतिवादी का आवेदन खारिज किया जाता है। जुर्माने के संबंध में कोई आदेश नहीं है।"

(पैरा 14)

13. बहस के दौरान याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने दिनांक 10.07.2019 के विक्रय अनुबंध के कथनों के माध्यम से इस न्यायालय को अवगत कराया और यह बताया गया कि वादी/प्रत्यर्थी सं. 1 के साथ कोई धोखाधड़ी नहीं की गई, बल्कि उन्होंने स्वेच्छा से खुली आंखों और दिमाग से संपत्ति खरीदने के लिए सहमति व्यक्त की, क्योंकि उन्होंने श्री आत्म प्रकाश

रहेजा से किसी भी एनओसी/त्याग विलेख की मांग किए बिना संपत्ति खरीदने के लिए सहमति व्यक्त की थी।

14. उक्त अभिवाक कोई प्रभाव नहीं डालता, क्योंकि स्पष्ट रूप से प्रत्यर्थी संख्या 1/वादी को यह नहीं बताया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 3/प्रतिवादी संख्या 3 श्री आत्म प्रकाश द्वारा अपने सगे भाइयों के विरुद्ध अनेक शिकायतें दर्ज कराई गई थीं, जिसमें उन्होंने वादांतर्गत संपत्ति पर अपना दावा किया था, यहां तक कि उसने उनके द्वारा की गई कथित धोखाधड़ी के लिए भारतीय दंड संहिता, 1860 की धारा 420 के अंतर्गत एक आपराधिक शिकायत भी दर्ज कराई थी।

15. इस चरण में, दिनांक 10.07.2019 को विक्रय अनुबंध के कथनों को ध्यानपूर्वक पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि विक्रेताओं अर्थात् प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने वचन दिया था कि वे प्रत्यर्थी संख्या 3/प्रतिवादी संख्या 3 भाई से उनके पक्ष में संपत्ति की बिक्री के लिए सहमति प्राप्त करने के लिए उनकी इच्छानुसार सब कुछ करेंगे और उसे स्पष्ट और बिना शर्त वाला स्वामित्व प्रदान करेंगे। वादी/प्रत्यर्थी संख्या 1 को धोखा दिया गया था या नहीं या उसके समक्ष तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया था या नहीं, यह विचारण का विषय है। समग्र रूप से पढ़ा गया वाद-पत्र वाद हेतुक की एक झलक दिखाता है। यह स्थापित विधि है कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी द्वारा अपनाए गए बचाव पर इस चरण में विचार नहीं किया जा सकता है।

16. तदनुसार, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका खारिज की जाती है।

17. लंबित आवेदन का भी निपटारा हो गया है।

न्या. धर्मेश शर्मा,

07 मार्च, 2024
सदिक़

(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।*