जीवन लाल बनाम तेजो और अन्य
(अनिल क्षेत्रपाल ज.*)*

अनिल क्षेत्रपाल ज.के समक्ष

जीवन लाल -अपीलार्थी

बनाम

तेजो और अन्य- उत्तरदाता

आर. एस. ए. No.1249/**2013**
12 फरवरी, 2020

सिविल प्रक्रिया संहिता**, 1908**-धारा **100**-ओ**. 41** आर**.** एल**. 33**-परिसीमा अधिनियम**, 1963**-अनुसूची-अनुच्छेद **54**-परिसीमा- समय बाधित के रूप में गलत तरीके से अभिनिर्धारित वाद-लंबित मामले के निर्णय के एक वर्ष के भीतर निष्पादित किए जाने वाले उस बिक्री विलेख को बेचने के लिए समझौते के विपरीत पक्ष पर पूरक समझौते के रूप में अनुमोदन विचार करने की तारीख है।

माना जाता है कि परिसीमा अधिनियम की अनुसूची का अनुच्छेद 54 दो भागों में है।पहले भाग में यह प्रावधान है कि परिसीमा शुरू हो जाएगी या गणना की तारीख बिक्री के समझौते में बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के लिए पक्षों के बीच सहमत तिथि होगी।जबकि दूसरे भाग में यह प्रावधान है कि यदि बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के लिए कोई तारीख पर सहमति नहीं है, तो गणना की तारीख वह तारीख होगी जिसकी वादी को प्रतिवादी द्वारा अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने से इनकार करने की सूचना होगी।इसलिए, इस मामले में दिनांकित 23.09.1997 को, एक बार जब इस आशय का अंकन किया गया कि प्रतिवादी वादी को लंबित मामले के निर्णय के बारे में सूचित करेगा, तो उसके बाद, सूचना की तारीख से एक साल के भीतर, वादी बिक्री विलेख को निष्पादित करवा लेगा, परिसीमा को दिनांकित 23.09.1997 से नहीं गिना जा सकता है।(पैरा 13)

क्रॉस अपील दायर करने में विफलता-सही निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए न्यायालय का कर्तव्य।

यह माना गया है कि यद्यपि प्रतिवादी ने कोई अपील या प्रति-आपत्ति / क्रॉस आपत्ति दायर नहीं की है, तथापि, आदेश 41 नियम 33 सी. पी. सी. के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस न्यायालय का कर्तव्य है कि वह पूरे मामले के तथ्यों को देखे और उसके बाद एक सही निष्कर्ष पर पहुंचे, इस तथ्य की परवाह किए बिना कि प्रतिवादी ने प्रति-अपील दायर की है या नहीं।

(पैरा 16)

अमित जैन, अधिवक्ता अपीलार्थी के लिए।
आर. के. शर्मा, अधिवक्ता प्रतिवादी/ उत्तरदाता संख्या.2 से 4 के लिए।

अनिल क्षेत्रपाल**,** ज

(1) वादी-अपीलकर्ता बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए दायर मुकदमे को खारिज करने वालेनिचली न्यायालयों के समवर्ती निर्णयों के खिलाफ नियमित दूसरी अपील में है।

तथ्यः-

(2) वादी ने निम्नलिखित प्रार्थनाओं के साथ दिनांकित 28.07.2004 को स्थायी निषेधाज्ञा और अनिवार्य निषेधाज्ञा से राहत देने के लिए एक मुकदमा दायर कियाः-

> "9. इसलिए, यह सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है किः-
> (क) प्रतिवादी को मुकदमे की संपत्ति पर अवैध निर्माण करने, बेचने या स्थानांतरित करने और अवैध निर्माण करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की एक डिक्री, यानी 50 वर्ग गज का भूखंड जो खेवट No.432/633, वाली भूमि का हिस्सा आयत संख्या 63, किला संख्या 1 (1-15) 64 (0-2) माप 1 कनाल 17 मरला, जो कि मौज बासेलवा, तहसील और जिला फरीदाबाद में स्थित है, वादी के अलावा किसी भी अन्य व्यक्ति के नाम पर, किसी भी तरह सेजो भी हो , कृपया प्रतिवादी के खिलाफ वादी के पक्ष में पारित किया जा सकता है।
>
> (ख) प्रतिवादी को वाद संपत्ति के संबंध में वादी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने का निर्देश देने वाली अनिवार्य निषेधाज्ञा की डिक्री, यानी 50 वर्ग गज का भूखंड, जो खेवट आयत संख्या.452/633, आयत संख्या.63, किला संख्या 1 (1-15) 64 (0-2), जो कि मौजा बासेलवा, तहसील और जिला फरीदाबाद में स्थित है, जैसा कि पूरी तरह से विस्तृत है और वाद के पैरा संख्या 1 में वर्णित है, वादी से बकाया बिक्री पर विचार प्राप्त करने पर मुकदमे के पक्षों के बीच निष्पादित दिनांकित 24.09.1996 समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार और कानून के अनुसार वादी को मुकदमे की संपत्ति के शांतिपूर्ण खाली कब्जे को देने के लिए, कृपया वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ पारित किया जाये।
>
> या कोई अन्य राहत, जिसे यह माननीय न्यायालय स्थायी निषेधाज्ञा और अनिवार्य निषेधाज्ञा के माध्यम से वादी के मामलों की तुलना में वादी के सर्वोत्तम हित में उचित समझे, कृपया प्रदान की जाये। "

(3) वादी ने दलील दी थी कि प्रतिवादी स्वर्गीय श्री पूरन लाल ने 50 वर्ग गज के भूखंड के पट्टे के अधिकार को हस्तांतरित करने के लिए दिनांकित 24.09.1996 एक समझौता किया था, जो कि खेवट संख्या.432, खातोनी संख्या.633, आयत No.63, किला संख्या 1 (1-15), 64 (0-2), जो कि मौज बासेलवा, तहसील और जिला फरीदाबाद में स्थित है, 62, 500/-रुपये की कुल सहमत बिक्री के लिए , 52,500/- आंशिक भुगतान के लिए। शेष राशि 10, 000/- बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के समय देय था जिसे 23.09.1997 पर निष्पादित करने के लिए सहमति दी गई थी।बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से पहले, प्रतिवादी ने अनुबंध के अपने हिस्से को पूरन करने में असमर्थता इस आधार पर दिखाई कि 'राज कुमार बनाम पूरन लाल' नामक मामले में फरीदाबाद में दीवानी अदालत के समक्ष विचाराधीन भूखंड के संबंध में कुछ मुकदमा लंबित था।यह सहमति हुई कि जब भी मुकदमा समाप्त होगा, प्रतिवादी वादी को लिखित रूप में सूचित करेगा और उसके बाद, एक वर्ष के भीतर पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया जाएगा। प्रतिवादी सूचित करने में विफल रहा, इसलिए मुकदमा दायर किया गया।बिक्री के समझौते की एक फोटोकॉपी वाद के साथ प्रस्तुत की गई थी।प्रतिवादी ने नोटिस की तामिल पर मुकदमे का विरोध किया और दलील दी कि बेचने का कोई समझौता नहीं किया गया है और बेचने का समझौता जाली और मनगढ़ंत है।

(4) विद्वान ट्रायल न्यायालय ने, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 39 नियम 1 और 2 के तहत एक आवेदन पर निर्णय लेते हुए, अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए, 09.02.2005 को एक

विस्तृत आदेश पारित किया, जिसमें यह देखा गया कि वादी ने आंशिक भुगतान के लिए रुपये 52, 500/- की रसीद की एक प्रति की रसीद प्रस्तुत नहीं की है। इस प्रकार, निषेधाज्ञा के लिए आवेदन खारिज कर दिया गया।

(5) दीवानी मुक़दमे में मुद्दों को तैयार करने के बाद, मामले को गवाही के लिए तय किया गया था।वादी ने मुकदमे के संशोधन के लिए दिनांकित 15.02.2006 एक आवेदन दायर किया जिसमें बिक्री के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक प्रार्थना जोड़ने के लिए वाद में संशोधन का अनुरोध किया गया था जिसकी अनुमति 23.08.2006 को दी गई थी।

(6) वादी ने संशोधित वाद दायर किया।इसके बाद मुकदमे की सुनवाई शुरू हुई।वादी ने जाँच-इन-चीफ में अपने साक्ष्य हलफनामे दिनांकित 28.07.2004 को 26.10.2009 को प्रस्तुत किया। वादी से 26.10.2009 पर ही जिरह की गई थी।इसके बाद वादी ने यह आरोप लगाते हुए द्वितीयक साक्ष्य को प्रस्तुत करने की अनुमति के लिए एक आवेदन दायर किया कि बेचने का मूल समझौता 19.08.2009 कोखो गया था। 29.03.2010 को आवेदन की अनुमति दी गई थी।इसके बाद, वादी एक बार फिर 26.04.2010 को और साक्ष्य के लिए उपस्थित हुआ। पहली बार, प्रतिवादी-पूरन लाल द्वारा हस्ताक्षरित रुपये 52, 500/- कथित रूप की रसीद की एक फोटोकॉपी पेश की।

(7) यहाँ यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण हो सकता है कि पूरन लाल की मृत्यु 30.10.2009 को हुई थी।

(8) विद्वान ट्रायल न्यायालय , साक्ष्य की सराहना पर, यह देखते हुए मुकदमे को खारिज कर दिया कि वादी बेचने के लिए समझौता साबित करने में विफल रहा है। विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने, हालांकि, विद्वान ट्रायल कोर्ट के निष्कर्षों को आंशिक रूप से उलट दिया, जबकि यह माना किया कि बेचने के समझौते का निष्पादन दोनों सीमांत गवाहों और वादी की जांच पर साबित हुआ है, लेकिन यह अभिनिर्धारित किया कि वादी द्वारा दायर मुकदमा समय से बाधित था।

(9) इस न्यायालय ने पक्षकारों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुना है और उनकी सक्षम सहायता सेनिचली न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों का अध्ययन किया है।

(10) अपीलार्थी के विद्वान वकील ने कहा है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय का यह निष्कर्ष कि वादी द्वारा 28.07.2004 को दायर किया गया मुकदमा समयबाधित है, गलत है।उन्होंने इसके समर्थन में परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची के अनुच्छेद 54 की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया।

(11) दूसरी ओर, प्रतिवादीगण के विद्वान वकील ने यह तर्क देते हुए निर्णय का बचाव किया कि न्यायालयों द्वारा तथ्यों का समवर्ती निष्कर्ष निकाला गया है जिसमें हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।

(12) इस स्तर पर, यह न्यायालय इस निर्णय को तीन अलग-अलग भागों में विभाजित करने का प्रस्ताव देते है।पहला भाग परिसीमा के संबंध में है।दूसरा भाग बेचने के समझौते की वैधता से संबंधित होगा और तीसरा भाग राहत के संबंध में होगा।

परिसीमा -

(13) परिसीमा के संबंध में, यह देखा जा सकता है कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने एक निष्कर्ष देते समय गलती की है कि वादी द्वारा दायर वाद समय से बाधित था।यहाँ यह ध्यान देने

योग्य है कि वर्तमान मामले में बेचने का समझौता 24.09.1996 है।बेचने के समझौते के अनुसार, बिक्री विलेख को 23.09.1997 पर पंजीकृत किया जाना था।इसके बाद, खुद को बेचने के लिए समझौते के पन्ना के पीछे की ओर एक पूरक समझौते के रूप में अंकन किया जाता है, जिसमें यह दर्ज है कि बिक्री विलेख को लंबित मामले के निर्णय के बाद तारीख से एक साल के भीतर निष्पादित किया जाएगा, प्रतिवादी वादी को निर्णय के बारे में सूचित करता है।अपीलार्थी के विद्वान वकील का यह तर्क सही है कि की अनुसूची का अनुच्छेद 54 मेंपरिसीमा अधिनियम, दो भागों में है।पहले भाग में यह प्रावधान है कि परिसीमा शुरू हो जाएगी या गणना की तारीख बिक्री के समझौते में बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के लिए पक्षों के बीच सहमत तिथि होगी।जबकि दूसरे भाग में यह प्रावधान है कि यदि बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के लिए कोई तारीख पर सहमति नहीं है, तो गणना की तारीख वह तारीख होगी जिस पर वादी को प्रतिवादी द्वारा अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने से इनकार करने की सूचना मिलेगी।इसलिए, इस मामले में, एक बार 23.09.1997 को इस आशय का अंकन किया गया कि प्रतिवादी वादी को लंबित मामले के निर्णय के बारे में सूचित करेगा, तो उसके बाद, सूचना की तारीख से एक साल के भीतर, वादी बिक्री विलेख को निष्पादित करवा लेगा,परिसीमा को 23.09.1997 से नहीं गिना जा सकता है।

(14) विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने हालांकि पाया है कि बेचने का मूल समझौता प्रस्तुत नहीं किया गया है और केवल इसलिए कि द्वितीयक साक्ष्य को पेश करने की अनुमति दी गई थी और दस्तावेज़ को प्रदर्शित किया गया था, दस्तावेज़ को साबित हो गया है ,नहीं कहा जा सकता है। हालांकि, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह टिप्पणी करते हुए गलती की है कि बेचने के समझौते के पहले पृष्ठ के पिछले पन्ने पर अंकन एक अलग दस्तावेज है।इस तरह का निष्कर्ष गलत है क्योंकि इस तरह का अंकन केवल बेचने के समझौते का हिस्सा है और यह केवल उस समझौते के पूरक है जिस पर सहमति हुई थी।प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में भी गलती की है कि वादी द्वारा दायर वाद इस आधार पर निर्धारित समय से परे था कि वाद में अंकन का अनुरोध नहीं किया गया है।इस तरह की दलीलें विशेष रूप से आवश्यक नहीं हैं जब मुकदमा बेचने के समझौते के आधार पर दायर किया गयाहो ।

(15) इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस संबंध में गलती की।इसलिए, सीमा के प्रश्न पर प्रथम अपीलीय न्यायालय के निष्कर्ष को उलट दिया जाता है।

<u>बेचने का करार</u>:-

(16) वर्तमान मामले में, यद्यपि विद्वत प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि समझौते का निष्पादन और बयाना राशि का भुगतान साबित हो गया है, तथापि, इस न्यायालय ने पूरे साक्ष्य पर पुनर्विचार और पुनः प्रशंसा करने पर पाया है कि ऐसा निष्कर्ष न केवल गलत है, बल्कि विकृत है।हालाँकि, प्रतिवादी ने कोई अपील या प्रति-आपत्ति/ क्रास आपत्ति दायर नहीं की है, हालाँकि, आदेश 41 नियम 33 सी. पी. सी. के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस न्यायालय का कर्तव्य है कि वह पूरे मामले के तथ्यों को देखे और इसके बाद इस तथ्य की परवाह किए बिना कि प्रतिवादी ने प्रति-अपील दायर की है या नहीं एक सही निष्कर्ष पर पहुंचे।

(17) जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, प्राथमिक साक्ष्य अर्थात दिनांकित 24.09.1996 बेचने का समझौता, दिनांकित 23.09.1997 का अंकन और दिनांकित 24.09.1996 की रसीद फाइल पर प्रस्तुत नहीं की गई है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व करने की अनुमति के लिए आवेदन की अनुमति दी गई थी, हालांकि, न्यायालय को वादी के आचरण की जांच करने की आवश्यकता है।केवल दो कथित सीमांत गवाहों के मौखिक साक्ष्य का प्रस्तुत करना यह मानने के लिए पर्याप्त नहीं है कि बेचने का समझौता साबित हो गया है।

(18) जैसा कि देखा गया है, वादी ने जब मुकदमा दायर किया, तो दिनांकित 24.09.1996 बेचने के समझौते की केवल एक फोटोकॉपी प्रस्तुत की।अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए एक आवेदन को खारिज करते समय, न्यायालय द्वारा दिनांकित 09.02.2005 आदेश में विशेष रूप से यह देखा गया कि वादी ने रसीद की प्रति प्रस्तुत नहीं की है।वादी ने मूल रूप से प्रतिवादी को अनुबंध के अनुपालन में एक बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश देने के लिए अनुरोध किया था।वादी 26.10.2009 को साक्ष्य में उपस्थित हुआ और मुख्य परीक्षा/चीफ के बदले 28.07.2004 को सत्यापित अपना शपथ पत्र प्रस्तुत किया।यह आश्चर्य की बात है कि पांच साल पुराने हलफनामे को मुख्य परीक्षा/चीफ में पेश करने की अनुमति दी गई थी।वादी से 26.10.2009 को प्रतिवादी की ओर से पेश वकील द्वारा जिरह की गई थी, यानी जिस दिन मुख्य परीक्षा/चीफ में शपथ पत्र दिया गया था।उस समय वादी ने रसीद भी पेश नहीं की थी।

(19) इसके बाद, वादी ने यह कहते हुए द्वितीयक साक्ष्य का प्रस्तुत करने की अनुमति के लिए एक आवेदन दायर किया कि बेचने का समझौता 19.08.2009 को खो गया है जिसकी अनुमति 29.03.2010 को दी गई थी।

(20) यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि जब वादी 26.10.2009 को अपना बयान दर्ज कराने के लिए अदालत में पेश हुआ, तो उसने अदालत के ध्यान में नहीं लाया कि बेचने का मूल समझौता और रसीद खो गई है।वादी अब दावा करता है कि उपरोक्त दस्तावेज 19.08.2009 को गलत रखे गए थे/ खो गए थे और उसी दिन एक DDR दर्ज किया गया था, हालाँकि, जब वादी ने मुख्य परीक्षा के बदले अपना हलफनामा दिया और प्रतिवादी का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील द्वारा प्रतिपरीक्षा/ क्रास किया, तो उसने यह खुलासा क्यों नहीं किया कि बेचने का समझौता और रसीद गलत रखी गई है, इसका कोई स्पष्टीकरण नहीं है।वादी के साक्ष्य के समाप्त होने के बाद, उसने अतिरिक्त साक्ष्य देने की अनुमति के लिए 26.10.2009 को एक आवेदन दायर किया।फिर भी, हालांकि डी. डी. आर. की प्रति प्रस्तुत की गई है लेकिन साबित नहीं हुई है।उपरोक्त दस्तावेज़ को साक्ष्य में प्रदर्शित नहीं किया गया है।

(21) इसके अलावा, वकील गोपी चंद तेवतिया के साक्ष्य के अध्ययन में बेचने के कथित समझौता, रसीद और अंकन से इस न्यायालय की धारणा बनी है कि यह गवाह विश्वसनीय नहीं है। उसे याद नहीं है कि बेचने के लिए समझौता किसने टाइप किया था।वह बहुत लापरवाही से कहता है कि इतने साल बीत चुके हैं, इसलिए उसे याद नहीं है।यदि गोपी चंद तेवतिया अधिवक्ता नियमित रूप से बेचने/या अन्य दस्तावेज़ों के लिए समझौतों को लिख रहे हैं, तो उनसे अपेक्षा की जाती है कि वे अपने द्वारा तैयार किए गए दस्तावेज़ों का कुछ रिकॉर्ड बनाए रखें।इस संबंध में कोई रजिस्टर/नोटबुक तैयार नहीं की गई है।ऐसा समझौता, जिसका मूल, प्रस्तुत नहीं किया गया है, उस पर भरोसा नहीं किया जा सकता है।

(22) प्रतिवादी को यह साबित करने के अवसर से भी वंचित कर दिया गया है कि बेचने के समझौते, रसीद और अंकन पर पूरन लाल-प्रतिवादी के हस्ताक्षर मौजूद नहीं थे, जिनकी तब तक मृत्यु हो चुकी थी।

(23) इसके अलावा, बेचने के कथित समझौते Ex.PW3/A के सावधानीपूर्वक अवलोकन पर, यह स्पष्ट है कि पूरन लाल-प्रतिवादी के साथ-साथ सीमांत गवाह पंकज त्यागी के हस्ताक्षर खाली स्थानों में दबा दिए गए हैं।पंकज त्यागी का नाम हाथ से लिखा गया है जबकि दूसरे गवाह दशरथ का नाम टाइपराइटर से लिखा गया है।पंकज त्यागी ने पृष्ठ के नीचे/अंत में सबसे दाहिनी ओर हस्ताक्षर किए हैं।

(24) अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, बेचने के समझौते को साबित नहीं कहा जा सकता है।

(25) उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का विचार है कि अपीलार्थी द्वारा दायर अपील में कोई योग्यता नहीं है और इसलिए हालांकि विभिन्न कारणों से, खारिज कर दिया जाता है।

(26) उपरोक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए सभी लंबित विविध आवेदनों, यदि कोई हों, का निपटारा कर किया जाता है।

शुभरीत कौर

रेणु बाला

अस्वीकरण:- स्थानीय भाषा में अनुवादित निणर्य वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और

निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।