दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

माननीय न्यायमूर्ति श्री पुरुषैंद्र कुमार कौरव के समक्ष

<u>नियं. द्वि. अ. 82/2022, सि.वि.आ. 51372/2022 और 54268/2022</u>
<u>RSA 82/2022, CM APPLs. 51372/2022 & 54268/2022</u>

1. मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू. ई. ए. करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है।

2. राकेश जैन,
पुत्र श्री टी.सी. जैन का

3. अतुल्य कुमार जैन,
पुत्र श्री राकेश जैन का,
दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 के निवासी हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

बनाम

1. एस. तरजीत सिंह,
स्वर्गीय एस.शर्म सिंह का पुत्र,

निवासी आर-846, न्यू राजेंद्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जग्जीत सिंह गंभीर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

छ. श्रीमती अमृत गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जग्जीत सिंह गंभीर की पत्नी,

ज. श्रीमती शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेंद्र नगर,

नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजेंद्र सेठी
(ii) देवेंदर पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगदीश सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तारजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू. ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, श्री आशुतोष लोहिया, श्री रोहित सारस्वत और सुश्री प्रिंसी शर्मा, अधिवक्तागण सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव, प्र.-2 के अधिवक्तागण)

<u>नियं.द्वि.अ. 83/2022 और सि.वि.आ. 51367/2022</u>

1. मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है।

2. राकेश जैन,
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन,
श्री राकेश जैन का पुत्र,

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

बनाम

1. तरजीत सिंह
स्वर्गीय श्री शरम सिंह का पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जग्जीत सिंह गंभीर की पत्नी,

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते है

3. शांति देवी (मृतक)
अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देविंदर पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगदीश सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

<u>नियं.द्वि.अ. 84/2022 और सि.वि.आ. 51370/2022</u>

1. मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र,

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता वरिष्ठ अधिवक्ता, के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

बनाम

1. एस. तरजीत सिंह
स्वर्गीय एस. शर्मा सिंह का पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर पत्नी,

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देविंदर पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रतिवादी सं. 2)
(v) श्रीमती ताजिंदर कौर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 की ओर से अधिवक्तागण)

<u>नियद्वि.अ. 85/2022, सि.वि.आ. 51374/2022, 54266/2022 और 27001/2023</u>

1. मैसर्स सैविल रो कलेक्शंस प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र,

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता, के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

बनाम

1. एस. तरजीत सिंह
स्वर्गीय एस. शरम सिंह का पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर,
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पत्नी,

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देविंदर पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते श्री तरजीत सिंह, 5/8,
डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

<u>नियद्वि.अ. 86/2022 और सि.वि.आ.51365/2022</u>

1. मैसर्स पॉपुलर सेल्स प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र,

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता, के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

बनाम

1. एस. तरजीत सिंह
स्वर्गीय एस. शरम सिंह के पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

घ. श्रीमती अमृत गंभीर

स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पत्नी,

ङ. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

च. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देविंदर पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं.2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस, मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में रहते हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री सामापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव, प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

नियि.द्वि.अ. 10/2023

1. एस. तरजीत सिंह
स्वर्गीय श्री शरम सिंह का पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पत्नी,

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक**), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:**
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देवेंद्र पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगतीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

बनाम

1. मैसर्स जैनसंस फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

<u>नियद्वि.अ. 11/2023</u>

1. मैसर्स जैनसंस कलेक्शंस प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र,

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

बनाम

1. एस. तरजीत सिंह
स्वर्गीय एस. शरम सिंह का पुत्र,
निवासी -आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर

स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर पत्नी,

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देविंदर पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं.2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यूट.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं ..... प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

नियि.द्वि.अ. 12/2023

1. तरजीत सिंह
स्वर्गीय श्री शर्मा सिंह का पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पत्नी,

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देवेंद्र पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं 1)

(iv) डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं 2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

बनाम

1. मैसर्स पॉपुलर सेल्स प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र,

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

नियि.द्वि.अ. 13/2023

1. एस. तरजीत सिंह,
स्वर्गीय एस. शरम सिंह का पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पत्नी,

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देवेंद्र पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)

(iv) डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 2)
(v) श्रीमती ताजिंदर कौर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 हैं .....अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

बनाम

1. मैसर्स सेविले रो कलेक्शंस प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7**,** डब्ल्यू.ई.ए.**,** करोल बाग**,**
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र
दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं .....प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

<u>नियद्विअ 14/2023</u>

1. एस. तरजीत सिंह
स्वर्गीय एस. शरम सिंह का पुत्र,
निवासी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060

2. डॉ. जगजीत सिंह गंभीर (मृतक), अपने कानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

क. श्रीमती अमृत गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पत्नी

ख. सुश्री शीतल गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,

ग. सुश्री सिमरन गंभीर
स्वर्गीय डॉ. जगजीत सिंह गंभीर की पुत्री,
सभी आर-846, न्यू राजेन्द्र नगर,
नई दिल्ली-110060 में रहते हैं

3. शांति देवी (मृतक) अपने कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा:
(i) राजिंदर सेठी
(ii) देविंदर पाल कौर
(iii) एस. तरजीत सिंह (यहाँ प्रत्यर्थी सं. 1)
(iv) डॉ. जगीत सिंह गंभीर (यहाँ प्रत्यर्थी 2)
(v) श्रीमती तेजिंदर कौर (मृतक), अपने क़ानूनी उत्तराधिकारियों के द्वारा:

(क) एस. मोहनबीर सिंह,

(ख) एस. हरमीत सिंह,

सभी के पते एस. तरजीत सिंह,
5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 ..... अपीलार्थीगण

(द्वारा: श्री एच.एल. नरूला, सुश्री समापिका बिस्वाल और श्री अमन कुमार यादव प्र.-2 के लिए अधिवक्तागण)

बनाम

1. मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड
इनका कार्यालय
5/7, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग,
नई दिल्ली-110005 में है

2. राकेश जैन
श्री टी.सी. जैन का पुत्र

3. अतुल्य कुमार जैन
श्री राकेश जैन का पुत्र

दोनों डी-422, डिफेंस कॉलोनी,
नई दिल्ली-110024 में रहते हैं ..... प्रत्यर्थीगण

(द्वारा: श्री जयंत मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री विनोद कुमार सचदेवा और श्री अब्दुल वाहिद, अधिवक्तागण)

.....

सुरक्षित: 27.11.2024
उद्घोषित: 14.01.2025

.....

<u>निर्णय</u>

उल्लिखित अपीलें एकसमान विवाद से संबंधित हैं और इसलिए इनका निर्णय इस सामान्य आदेश द्वारा किया जा रहा है। सुविधा के लिए, तथ्य निय.द्वि.अ. सं. 82/2022 से उद्धृत किए गए हैं।

2. यह अपील विद्वान अपर जिला न्यायाधीश-8 (मध्य जिला) तीस हजारी न्यायालय, दिल्ली के द्वारा आर.सी.ए. सं. 14/2017 में दिनांक 25.05.2022 को पारित आक्षेपित निर्णय और दिनांक 26.05.2022 को पारित डिक्री से उत्पन्न हुई है, जिसके द्वारा मुकदमे को डिक्रीत किया गया है और विद्वान सिविल न्यायाधीश-10, तीस हजारी न्यायालय, दिल्ली के द्वारा वाद सं. 161/2005 में दिनांक 30.11.2016 को पारित निर्णय और डिक्री को अपास्त कर दिया गया है, जिसमें प्रत्यर्थी/वादी द्वारा दिनांक 10.06.2002 की विक्रय विलेख को अमान्य घोषित करने की मांग वाले मुकदमे को खारिज कर दिया गया था।

3. विरोधी प्रत्यर्थीगण, अर्थात्, तरजीत सिंह और डॉ. जगजीत सिंह अपने पूर्ववर्ती हितधारक यानी, शांति देवी और श्री शरण सिंह के द्वारा दावा कर रहे हैं,

जो कि संपत्ति सं. 5/8, डब्ल्यू.ई.ए., करोल बाग, नई दिल्ली (जिसे इसके बाद 'वाद संपत्ति' कहा गया है) के मालिक थे।

4. मामले के तथ्य आगे इंगित करते हैं कि मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड एक साझेदारी फर्म था जो दिनांक 31.05.1967 के पंजीकृत पट्टा विलेख के तहत वाद संपत्ति पर किरायेदार था। प्रश्नगत संपत्ति पट्टे पर थी और इसके मालिक एस. शरम सिंह और शांति देवी थे, जिनमें से प्रत्येक के पास संपत्ति में 50% हिस्सेदारी थी। एस. शरम सिंह और शांति देवी ने किरायेदार साझेदारी फर्म मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के विरुद्ध किराये की वसूली और किराये पर ली गई संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने के लिए सिविल मुकदमा सं. 831/1989 दायर किया था।

5. सिविल मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, एस. शरम सिंह का 18.05.1994 को निधन हो गया, तदनुसार, उनके कानूनी उत्तराधिकारियों, अर्थात् विरोधी प्रत्यर्थीगण को यहाँ रिकॉर्ड पर लाया गया। उक्त सिविल मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, पक्षकारों ने एक समझौता किया। उक्त समझौते की शर्तों के अनुसार, 16.01.1995 को एक विक्रय समझौता भी किया गया। विरोधी प्रत्यर्थीगण ने वाद संपत्ति को पाँच कंपनियों, अर्थात् मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड, मैसर्स जैनसंस कलेक्शंस प्राइवेट लिमिटेड, मैसर्स जैनसंस फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, मैसर्स सेविले रो कलेक्शंस और मैसर्स पॉपुलर सेल्स को बेचने पर सहमति व्यक्त की। अपीलार्थी/प्रतिवादी ने वाद संपत्ति का 1/5 भाग

1,75,000/- रुपये के प्रतिफल पर खरीदने पर सहमति व्यक्त की, इस शर्त के साथ कि संपत्ति को पहले पट्टेदारी से पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित किया जाएगा और उसके बाद विक्रय विलेख निष्पादित किए जाएंगे।

6. विक्रय समझौते के अनुसरण में, मालिकों द्वारा राकेश जैन और नीना जैन के पक्ष में एक अपंजीकृत सामान्य मुख्तारनामा भी संयुक्त रूप से निष्पादित की गई थी। समझौते के मद्देनजर, सिविल वाद सं. 831/1989 का निपटान दिनांक 21.04.1995 के आदेश द्वारा समझौता डिक्री के द्वारा किया गया। ऐसा प्रतीत होता है कि इसके बाद, पक्षकारों के बीच एक और विवाद उत्पन्न हुआ और अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा 08.01.1998 को इस न्यायालय के समक्ष एक और मुकदमा दायर किया गया, जिसमें उपरोक्त विक्रय समझौते के विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की गई थी। उक्त मुकदमा आर्थिक अधिकार क्षेत्र में परिवर्तन के बाद जिला न्यायालय में स्थानांतरित हो गया और बाद में, वाद संख्या 253/2002 के रूप में पंजीकृत हुआ, जिसे अंततः अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा 03.03.2003 को वापस ले लिया गया।

7. दिनांक 10.06.2002 को श्री राकेश जैन ने मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में वाद संपत्ति के 1/5 हिस्से के संबंध में एक विक्रय विलेख निष्पादित किया।

8. इसके बाद प्रत्यर्थी/वादी ने 30.05.2005 को अपीलार्थी/प्रतिवादी के विरुद्ध सिविल मुकदमा सं. 161/2005 दायर किया, जिसमें दिनांक 10.06.2002 के विक्रय विलेख को अमान्य एवं रद्द घोषित करने की मांग की गई थी। उक्त सिविल मुकदमा 30.11.2016 को खारिज कर दिया गया। हालाँकि, अपील पर, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय के द्वारा सिविल मुकदमे को प्रतिवादी/वादी के पक्ष में डिक्रीत किया, और इसलिए अपीलार्थी/प्रतिवादी ने यह अपील दायर की है।

9. अपीलार्थी/प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत मेहता ने प्रस्तुत किया कि आक्षेपित निर्णय और प्रत्यावर्तन की डिक्री अवैध और अनुचित है, क्योंकि प्रत्यर्थी/वादी द्वारा दायर किया गया सिविल मुकदमा विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 (जिसे इसके बाद "एस.आर.ए." कहा गया है) की धारा 34 में निहित स्पष्ट निषेध के मद्देनजर पोषणीय नहीं था। उन्होंने तर्क दिया कि प्रत्यर्थी/वादी ने कब्जे की राहत का दावा किए बिना और मुकदमे को केवल घोषणा तक सीमित रखते हुए, विक्रय विलेख को रद्द करने और उसे अमान्य घोषित करने के लिए वर्तमान मुकदमा दायर किया है। उनके अनुसार, प्रत्यर्थी/वादी का वाद संपत्ति पर कब्जा नहीं है और इसलिए, प्रत्यर्थी/वादी द्वारा दायर किया गया सिविल मुकदमा पोषणीय नहीं है। अपने तर्क को पुष्ट करने के लिए, उन्होंने समझौते की शर्तों के साथ-साथ विक्रय समझौते का हवाला दिया।

उन्होंने तर्क दिया कि उक्त संपत्ति का कब्जा हमेशा किरायेदार यानी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के पास ही रहा और वास्तविक खाली और भौतिक कब्जा कभी भी प्रत्यर्थी/वादी को वापस नहीं सौंपा गया।

10. श्री मेहता आगे प्रस्तुत किए कि अपीलार्थी/प्रतिवादी ने पक्षकारों के बीच हुए समझौते की शर्तों को निष्पादित किया है और उसे कार्यान्वित किया है, इसलिए बाद में प्रत्यर्थी/वादी समझौते के अनुसार वैध रूप से निष्पादित विक्रय विलेख पर आपत्ति नहीं कर सकता है। उन्होंने तर्क दिया कि समझौते की शर्तों के अनुसार, अपीलार्थी/प्रतिवादी ने 1,75,000 रुपये की राशि का भुगतान किया था और अब बाद में प्रत्यर्थी/वादी विक्रय समझौते की शर्तों को रद्द नहीं कर सकता। जहाँ तक पट्टेदारी से पूर्ण स्वामित्व वाली संपत्ति में रूपांतरण के विवाद का संबंध है, उन्होंने तर्क दिया कि विक्रय समझौते के अनुसार, संपत्ति को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित करना प्रत्यर्थी/वादी की जिम्मेदारी है और उपरोक्त के मद्देनजर, अपीलार्थी/प्रतिवादी ने रूपांतरण शुल्क का विधिवत भुगतान कर दिया है। इसके अतिरिक्त, उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया है कि विक्रय समझौते की धारा 13 के अनुसार, यदि प्रत्यर्थी/वादी वाद परिसर के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है, तो अपीलार्थी/प्रतिवादी को सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए संपत्ति का स्वामी माना जाएगा। उपरोक्त प्रस्तुतियों को देखते हुए, उन्होंने प्रस्तुत

किया कि आक्षेपित निर्णय में गंभीर त्रुटियाँ हैं और अपील स्वीकार की जानी चाहिए।

11. प्रत्यर्थी/वादी के विद्वान अधिवक्ता श्री एच.एल. नरूला ने उपरोक्त दलीलों का पुरजोर विरोध किया। उन्होंने प्रस्तुत किया कि वाद संपत्ति का कब्जा पहले किरायेदार, अर्थात, मैसर्स जैनसन वेस्टेंड के पास था और समझौते के अनुसार किरायेदार ने खाली संपत्ति का भौतिक कब्जा प्रत्यर्थी/वादी को सौंप दिया था और आज तक संपत्ति का वास्तविक कब्जा प्रत्यर्थी/वादी के पास ही है।

12. उन्होंने अपीलार्थी/प्रतिवादी के इस तर्क को चुनौती दिया किया कि पट्टेदारी से पूर्ण स्वामित्व में संपत्ति का रूपांतरण विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए पूर्व शर्त थी। उनका तर्क है कि चूँकि वर्तमान मामले में, निस्संदेह संपत्ति के पूर्ण स्वामित्व में रूपांतरण नहीं हुआ था, इसलिए स्वामित्व परिवर्तन का कोई भी हस्तांतरण बिल्कुल भी स्वीकार्य नहीं है। उक्त प्रस्तुतियों के आधार पर, उन्होंने प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपील में विधि का कोई सारवान प्रश्न नहीं उठाया गया है और इसे खारिज किया जाना चाहिए।

13. मैंने पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा दी गई दलीलों पर विचार किया है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

14. इस न्यायालय के समक्ष बहस का पूरा जोर वाद संपत्ति के कब्जे के आधार पर था। एस.आर.ए. की धारा 34 के तहत मुख्य कानूनी आपत्ति मूलतः इस दावे पर आधारित है कि प्रत्यर्थी/वादी कब्जे की परिणामी राहत का दावा किए बिना घोषणा का दावा नहीं कर सकता था। निस्संदेह प्रत्यर्थी/वादी ने दिनांक 10.06.2002 की बिक्री विलेख को रद्द करने और उसे अमान्य घोषित करने के लिए ही मुकदमा दायर किया था।

15. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने विचारण न्यायालय के निर्णय को उलटते हुए और अधिकार के प्रश्न पर विचार करते हुए निम्नलिखित प्रासंगिक निष्कर्ष दिए हैं:-

> *"30. विद्वान विचारण न्यायालय ने आगे अभिनिर्धारित किया कि कब्जे की सहायक राहत मांगे बिना घोषणा की मांग करने वाला वादी का मुकदमा पोषणीय नहीं है। वादी ने दिनांक 10.06.2022 की बिक्री विलेख को रद्द करने और उसे अमान्य घोषित करने की मांग करते हुए यह मुकदमा दायर किया है। यह प्रतिवादी सं. 2 द्वारा प्रतिवादी सं. 1 के पक्ष में निष्पादित किया गया था। नि:संदेह वादी उपरोक्त विलेख का निष्पादक या हस्ताक्षरकर्ता नहीं है।*
>
> *31. सुहरिद सिंह बनाम रणधीर सिंह एवं अन्य (2010) 12 एस.सी.सी. 112 के निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यदि कोई व्यक्ति दस्तावेज़ का निष्पादक है तो उसे लिखत (दस्तावेज) को रद्द करने की मांग करनी होगी, लेकिन यदि वह व्यक्ति दस्तावेज़ का निष्पादक नहीं है तो उसे इसकी घोषणा की मांग करनी होगी। निस्संदेह वादी उक्त विक्रय विलेख पर हस्ताक्षरकर्ता या*

निष्पादक नहीं है। इसलिए, वादी को रद्द करने की राहत नहीं मांगनी चाहिए थी और उसका उद्देश्य केवल घोषणा की मांग करके ही पूरा हो सकता था।। हालाँकि, इस तथ्य से भी कोई फर्क पड़ता है कि वादी ने रद्द करने की राहत मांगी है। निस्संदेह वादी ने इस मामले में कोई विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया है। अगला प्रश्न जो विचारणीय है वह यह है कि क्या वादी द्वारा वाद संपत्ति पर कब्जे की राहत मांगे बिना घोषणा की मांग करने वाला मुकदमा पोषणीय है।

32. पक्षकारों के बीच यह स्वीकार्य स्थिति है कि विक्रय समझौते के निष्पादन और मुख्तारनामा पर हस्ताक्षर होने से पहले वादी के पूर्ववर्ती-हितधारकों द्वारा दायर मुकदमे में पक्षकारों के बीच समझौता हो गया था। वादी के दिनांक 01.09.2003 के कानूनी नोटिस, Ex.PW1/8A के द्वारा वादी ने 2,800/- रुपये प्रति माह का किराया मांगा था। उक्त नोटिस डी. आर. सी. अधिनियम की धारा 8 के साथ पठित धारा 6-ए के प्रावधानों के तहत दिया गया था। उक्त नोटिस प्रतिवादियों द्वारा निष्पादन हेतु अपना मुकदमा वापस लेने के बाद दिया गया था। वादी ने प्रतिवादियों द्वारा मुकदमा वापस लेने के बाद मकान मालिक-किरायेदार संबंध का दावा किया था। दावा किया गया किराया 3,500 रुपये प्रति माह से कम था। डी.आर.सी. अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, जब किराया 3,500 रुपये प्रति माह से कम होता है, तो किरायेदार को वैधानिक संरक्षण प्राप्त होता है और उसे केवल उसमें उल्लिखित आधारों पर ही बेदखल किया जा सकता है। ऐसे मामले में, सिविल न्यायालय के पास कोई अधिकार क्षेत्र नहीं होता है। तदनुसार, वादी इस मुकदमे में कब्जे की राहत नहीं मांग सकता था। इस तथ्य को विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा नजरअंदाज कर दिया, जिसके परिणामस्वरूप घोर अन्याय हुआ है।

33. वादी ने डी.आर.सी. अधिनियम की धारा 14(1)(क) के तहत एक याचिका दायर की थी। दिनांक 31.08.2005 के आदेश द्वारा विद्वान

ए.आर.सी. ने कार्यवाही पर रोक लगाने से इनकार कर दिया था। उक्त आदेश के विरुद्ध प्रतिवादियों ने माननीय उच्च न्यायालय का रुख किया है। माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 25.07.2006 के आदेश द्वारा इस याचिका पर तब तक रोक लगा दी जब तक कि वर्तमान मुकदमे में पक्षकारों के दावों पर अंतिम निर्णय नहीं हो जाता। ***वादी ने दावा किया कि प्रतिवादियों द्वारा मुकदमा वापस लेने के बाद भी मकान मालिक-किरायेदार संबंध कायम रहा, इसलिए उसने दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(i)(क) के तहत याचिका दायर की। तदनुसार, वादी द्वारा साधारण घोषणा की मांग वाला मुकदमा पोषणीय है क्योंकि कब्जे की राहत दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत आती है। वादी ने दिनांक 10.06.2002 की बिक्री विलेख को अमान्य घोषित करने की मांग की है, जिससे वाद संपत्ति के संबंध में उसके अधिकारों और स्वामित्व पर प्रभाव पड़ा है। अतः, मेरी सुविचारित राय में विचारण न्यायालय ने उक्त तथ्य को सही ढंग से मूल्यांकन नहीं किया और गलत निष्कर्ष पर पहुंचा।***

16. इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि वर्तमान मामले में प्राप्त किराया राशि 2800/- रुपये प्रति माह थी, जो कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (जिसे इसके बाद "आर.सी.ए." कहा गया है) के प्रावधानों के तहत निर्धारित 3500/- रुपये प्रति माह की सीमा से कम थी। उपरोक्त तर्क के आधार पर, प्रथम अपीलीय न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि प्रत्यर्थी/वादी सिविल न्यायालय के समक्ष कब्जे का दावा नहीं कर सकता था क्योंकि आर.सी.ए. की धारा 50 के अनुसार सिविल न्यायालय का अधिकार क्षेत्र वर्जित था। दूसरे शब्दों में, प्रथम अपीलीय न्यायालय का दृष्टिकोण था कि

आर.सी.ए. के तहत कब्जे की राहत केवल उसमें निर्धारित शर्तों को पूरा करने पर ही मांगी जा सकती थी।

17. इस प्रकार, एस.आर.ए. की धारा 34 के पीछे विधायी अधिदेश के आधार पर प्रथम अपीलीय न्यायालय के तर्क की जाँच करना उचित है।

18. एस.आर.ए. की धारा 34 के केवल अवलोकन करने से ही यह स्पष्ट होता है कि घोषणा के लिए राहत की प्रार्थना करते समय, परिणामी राहत के लिए भी मुकदमे में प्रार्थना की जानी चाहिए। इस धारा का उद्देश्य कार्यवाहियों की बहुलता और न्यायालय फीस के राजस्व की हानि को रोकना है। यह अनुतोषों को विभाजित करने से रोकता है और इंगित करता है कि केवल स्वामित्व की घोषणात्मक राहत पर्याप्त नहीं है, बल्कि कब्जे संबंधी परिणामी राहत की प्रार्थना भी मुकदमे में की जानी चाहिए। यह कहने के बाद, यह ध्यान रखना प्रासंगिक है कि एस.आर.ए. की धारा 34 के तहत निषेध से संबंधित जाँच एक अधिक सूक्ष्म जाँच है और यह सरल नहीं है। उक्त प्रावधान का प्रभाव प्रत्येक मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर जांचा जाना चाहिए।

19. यह ध्यान रखना अत्यंत आवश्यक है कि एस.आर.ए. की धारा 34 एक प्रक्रिया नियम है जिसका उद्देश्य ऊपर उल्लिखित अन्य उद्देश्यों के अतिरिक्त कार्यवाही की बहुलता को कम करना है। इस न्यायालय ने ***प्रोमिला भगत बनाम***

मुन्नी लाल गुप्ता[1] के मामले में अंतर्निहित धारा के दायरे पर विस्तार से विचार करते हुए अभिनिर्धारित किया कि एस.आर.ए. की धारा 34 के तहत प्रक्रियात्मक रोक वास्तविक न्याय प्रदान करने में बाधा के रूप में कार्य नहीं कर सकती है, विशेषकर तब, जब ऐसा प्रतीत होता है कि न्यायालय के साथ धोखाधड़ी की गई है। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अंश इस प्रकार हैं:-

> *"92. धोखाधड़ी के आधार पर मांगी गई घोषणा, अधिकार की सामान्य घोषणा की तुलना में एक अलग आधार पर होती है। न्यायालय के साथ हुई धोखाधड़ी के मामले में, न्यायालय जाँच में हितधारक बन जाता है और न्याय के हित में इसकी जाँच करना आवश्यक हो जाता है। इसके अलावा, एक सामान्य घोषणा का व्यापक प्रभाव नहीं हो सकता है और जब तक प्रार्थना न किया जाए, ऐसी घोषणा से स्वतः ही परिणामी अधिकार प्राप्त नहीं हो जाते हैं। हालाँकि, एक बार न्यायालय के साथ धोखाधड़ी साबित हो जाने पर, न्यायालय ऐसी धोखाधड़ी पर आधारित सभी परिणामी कार्रवाइयों को अपने दायरे में ले लेता है, और और यह मायने नहीं रखता कि किसी निश्चित परिणाम की परिकल्पना की गई थी या नहीं। यह विशुद्ध रूप से कानून के संचालन से होता है।*
>
> *93. हालाँकि एस.आर.ए. की धारा 34 के तहत प्रक्रियात्मक रोक तुरंत लागू नहीं होती, फिर भी यह समझना महत्वपूर्ण है कि न्यायालय इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं कर सकता कि विचाराधीन मामला प्रक्रिया का एक नियम का है, जो एस.आर.ए. की धारा 34 में व्यक्त किया गया है। उक्त प्रावधान में व्यक्त की गई नियम का उद्देश्य मुकदमेबाजी की बहुलता को रोकना है और यह सुनिश्चित करना है कि न्यायालयों के समक्ष संस्थित किए गए मुकदमे सभी दृष्टियों से*

[1] 2024:DHC:9639.

पूर्ण हैं और उनकी प्रार्थनाएँ ऐसी हैं कि पक्षकारों के बीच विवाद का समाधान हो सके। इसका उद्देश्य यह भी सुनिश्चित करना है कि न्यायालय फ़ीस के भुगतान के संबंध में राज्य की चिंताओं का विधिवत ध्यान रखा जाए, ताकि पक्षकारों को गुप्त रूप से अपनी याचिकाएं तैयार करने या टुकड़ों में अपने अधिकारों का दावा करने से रोका जा सके। हालाँकि, प्रक्रिया का नियम फिर भी प्रक्रिया का एक नियम है और यह न्यायालय को धोखाधड़ी के मामले की जाँच करने से नहीं रोक सकता है। हमजा हाजी बनाम केरल राज्य एवं अन्य के मामले में उच्चतम न्यायालय ने स्पष्ट रूप से टिप्पणी किया है कि कोई भी न्यायालय स्वयं को धोखाधड़ी के साधन के रूप में इस्तेमाल नहीं होने देगा और साक्ष्य या प्रक्रिया के नियमों का प्रयोग करके कोई भी न्यायालय इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं सकता कि इसका उपयोग धोखाधड़ी के साधन के रूप में किया गया है। ऐसा करने की अनुमति देना वास्तविक न्याय के सिद्धांत के विरुद्ध होगा और प्रक्रियात्मक बाधा के आधार पर अवैधता को कायम रखेगा। ए. वी. पप्पैया शास्त्री और अन्य बनाम आंध्र प्रदेश सरकार और अन्य में, सर्वोच्च न्यायलय ने यह देखा कि यदि किसी मामले ने अंतिम रूप ले लिया है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत कानून बन गया है, फिर भी अगर यह पता चलता है कि निष्कर्ष धोखाधड़ी पर आधारित था, तो वह निष्कर्ष अमान्य माना जाएगा।

20. चाहे वर्तमान मामले में कब्ज़े की परिणामी राहत अनिवार्य हो या न हो, यह निर्विवाद है कि ऐसी परिणामी राहत प्रदान करने के लिए न्यायालय की क्षमता एक अनिवार्य, एक आवश्यक पूर्व-शर्त है। एस.आर.ए. की धारा 34 के तहत रोक तब लागू होगी जब न्यायालय परिणामी राहत देने के लिए सक्षम हो और वादी ऐसी राहत की उपलब्धता और आवश्यकता के बावजूद इसे शामिल करने में

विफल रहा हो। यदि कानून के किसी प्रावधान के कारण राहत अवरुद्ध थी, तो पक्षकार को ऐसी राहत मांगने में असफल होने के लिए पीड़ित नहीं किया जा सकता, एसआरए की धारा 34 की शक्ति से, जो मूल रूप से एक प्रक्रिया संबंधी नियम है। किसी भी पक्षकार को दोषी नहीं ठहराया जा सकता जो ऐसी चीज़ करने में विफल रही जो कानून की दृष्टि में अनुचित थी।

21. ***राजेंदर बंसल बनाम भूरू***[2] मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय का संदर्भ दिया जा सकता है, जिसमें किराया अधिनियमों और सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के बीच विवाद का उल्लेख करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को समाप्त करने के लिए अधिनियम में एक विशिष्ट प्रावधान होना आवश्यक है जो सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को समाप्त करता हो। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अंश निम्नानुसार हैं:-

> *"18. आत्मा राम मित्तल [आत्मा राम मित्तल बनाम ईश्वर सिंह पुनिया, (1988) 4 एस.सी.सी. 284], विनीत कुमार [विनीत कुमार बनाम मंगल सैन वढेरा, (1984) 3 एस.सी.सी. 352], राम सरूप राय [राम सरूप राय बनाम लीलावती, (1980) 3 एस.सी.सी. 452], रमेश चंद्र [रमेश चंद्र बनाम III अपर जिला न्यायाधीश, (1992) 1 एस.सी.सी. 751] और श्री किशन [श्री किशन बनाम मनोज कुमार, (1998) 2 एस.सी.सी. 710] मामलों में उपरोक्त चर्चा से, स्पष्ट*

[2] (2017) 4 SCC 202.

सिद्धांत जो निकाले जा सकते हैं, जो उन मामलों के निर्णयाधार को गठित करते है निम्नानुसार हैं:

18.1. पक्षकारों के अधिकार मुकदमा संस्थित करने की तारीख को ही स्पष्ट रूप से निर्धारित हो जाते हैं और, इसलिए, मुकदमा दायर करने की तारीख पर लागू कानून तब तक लागू रहेगा जब तक कि मुकदमे का निपटान या न्यायनिर्णयन नहीं हो जाता है।

18.2. यदि मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, किराया अधिनियम प्रश्नगत परिसर पर लागू हो जाता है, तो इसका कोई परिणाम नहीं होगा और यह वैध रूप से दायर किए गए मुकदमे का निपटान करने के लिए सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को समाप्त नहीं करेगा।

18.3. सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को हटाने के लिए, अधिनियम में एक विशिष्ट प्रावधान होना चाहिए जो उन मामलों के संबंध में भी सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को हटाता हो, जो उक्त क्षेत्र/परिसर/किरायेदारी के संबंध में किराया अधिनियम का संरक्षण उपलब्ध होने की तिथि से पहले वैध रूप से संस्थित किए गए थे।

18.4. यदि उपरोक्त स्थिति को स्वीकार नहीं किया जाता है और किराया अधिनियम का संरक्षण उस समय वैध रूप से संस्थित किए गए मुकदमों पर भी लागू किया जाता है, जब अधिनियम के तहत ऐसा कोई संरक्षण नहीं था, तो इसका परिणाम यह होगा कि उक्त क्षेत्र/परिसर पर किराया अधिनियम लागू होने से पहले प्राप्त डिक्री, ऐसे परिसरों पर इन किराया अधिनियमों के लागू होने के बाद अनिष्पादनीय हो जाएगी। यह विधायी आशय के अनुरूप नहीं होगा।"

22. इसके अलावा, आर.सी.ए. की धारा 3(ग) के अनुसार, संबंधित अधिनियम तब लागू होगा जब किसी परिसर का किराया, चाहे वह आवासीय हो या नहीं,

3500/- रुपये प्रति माह की सीमा से कम हो। उक्त धारा को ***डी.सी. भाटिया बनाम भारत संघ***[3] के मामले में चुनौती दी गई थी, और उच्चतम न्यायालय ने प्रावधान की संवैधानिक वैधता को बरकरार रखते हुए निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:-

> *"मकान मालिकों और किरायेदारों के हितों में संतुलन बनाए रखने और भवन निर्माण को बढ़ावा देने के लिए, विधायिका ने विवेकपूर्ण निर्णय लेते हुए किराया अधिनियम के संरक्षण को केवल उन परिसरों तक सीमित रखने का निर्णय लिया है जिनका किराया 3500/- रुपये प्रति माह तक देय है और संशोधन अधिनियम के लागू होने की तिथि से दस वर्ष की अवधि के लिए इस वैधानिक संरक्षण को लागू नहीं करने का निर्णय लिया है। यह विधायी नीति का मामला है। विधायिका किराया अधिनियम को पूर्णतः निरस्त कर सकता था। वह इसे चरणबद्ध तरीके से भी निरस्त कर सकता है। उसने वैधानिक संरक्षण को उन मौजूदा किरायेदारियों तक सीमित रखने का निर्णय लिया है जिनका मासिक किराया 3500/- रुपये से अधिक नहीं था।*

23. अतः, यदि प्रश्नगत किराया आर.सी.ए. के तहत अनुध्यात (निर्धारित) सीमा से कम है, तो सिविल न्यायालय का अधिकार क्षेत्र समाप्त हो जाएगा। निस्संदेह वर्तमान मामले में, किराया राशि 2800/- रुपये प्रति माह है, जो 3500/- रुपये प्रति माह की सीमा से कम है, और ऐसी स्थिति में आर.सी.ए. लागू होगा। इसलिए, आर.सी.ए. की धारा 50 के तहत सिविल न्यायालय पर लगाया गया

[3] (1995) 1 SCC 104

अधिकार क्षेत्र संबंधी प्रतिबंध इस मामले में लागू होगा। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने समक्ष प्रस्तुत तर्क का सही ढंग से विचार किया और अभिनिर्धारित किया कि ऐसी स्थिति में, एस.आर.ए. की धारा 34 के तहत प्रतिबंध लागू नहीं होगा, क्योंकि आर.सी.ए. की धारा 50 के अनुसार सिविल न्यायालय कब्जे के दावे पर विचार करने के लिए सक्षम नहीं है।

24. इस समय, इस न्यायालय ने समझौता डिक्री और विक्रय समझौते की प्रमुख खंडों का भी अवलोकन किया है।

25. समझौता डिक्री के खंड 9 के अनुसार, ऊपर उल्लिखित पाँच कंपनियों ने परिसर खरीद लिया है। इसके अतिरिक्त, खंड 10(ii) के अनुसार, समझौता डिक्री के द्वारा, मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड ने संपत्ति के कुछ हिस्से के संबंध में अपनी किरायेदारी छोड़ दी है और संपत्ति का एक निश्चित हिस्सा अपने पास रखा है। ऐसे हिस्सों का विवरण खंड 10(ii)(क) से (च) में शामिल है। इसके अतिरिक्त, खंड 11 में कहा गया है कि मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड द्वारा अपने पास रखे गए हिस्से पर प्रत्यर्थी/वादी का कोई अधिकार या हक नहीं है। खंड 16 में आगे कहा गया है कि उक्त समझौते के अनुसार, पक्षकार वाद सं. 593/1993 और 1108/1993 वापस ले लेंगे। सुविधा के लिए, समझौता डिक्री के प्रासंगिक खंड इस प्रकार हैं:-

> *"9. ऊपर उल्लिखित पाँचों कंपनियों ने वर्तमान याचिका के पैराग्राफ 7 में बताए गए परिसर को खरीद लिया है, जिसमें* ***<u>मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड</u>***

<u>किरायेदार है, और वे उस पर वास्तविक रूप से कब्जा किए हुए हैं। इसके अलावा, मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड के कब्जे में मौजूद विभिन्न किरायेदारियाँ हमेशा मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के पास ही रहेंगी और उनका कोई भी हिस्सा उपर उल्लिखित पाँचों कंपनियों को नहीं सौंपा गया है।</u>

10. उपरोक्त उक्त समझौते के अनुसरण में और स्पष्टता के लिए, ऊपर उल्लिखित सभी पक्षकार एतद्द्वारा यह कहें और प्रस्तुत किए हैं कि वे निम्नलिखित समझौते पर पहुँचे हैं:-

> *ii) यह कि इस प्रतिवादी ने इस मुकदमे के समझौते के रूप में और इस बात पर विचार करते हुए कि वादी अपने वर्तमान मुकदमे को खारिज करने के लिए सहमत हो गए हैं, किरायेदारी के कुछ हिस्से के संबंध में अपने किरायेदारी अधिकार त्याग दिए हैं और उसका वास्तविक, भौतिक, खाली कब्जा वादी को सौंप दिया है और नीचे दिए विवरणों के अनुसार नए भागों के साथ अपने किरायेदारी के कुछ हिस्से को भी ले लिया है:-*
>
> * * *
>
> *ख) यह कि प्रतिवादी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड ने अनुलग्नक ख के बिंदु बी-1 और बी-2 पर दर्शाए गए प्रथम तल पर स्थित हॉल के हिस्से और बी-3 पर दर्शाए गए प्रथम तल पर स्थित शौचालय का वास्तविक भौतिक खाली कब्जा वादी को सौंप दिया है। इसके अतिरिक्त, प्रतिवादी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड ने भूतल और प्रथम तल से द्वितीय तल तक जाने वाली सीढ़ियों का वास्तविक खाली भौतिक कब्जा भी वादी को सौंप दिया है। **<u>प्रथम तल पर स्थित हॉल का शेष भाग प्रतिवादी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के पास ही रहेगा।</u>** इसके अतिरिक्त, अनुलग्नक क में संलग्न योजना में*

विशेष रूप से एफ-1 और एफ-2 के रूप में दर्शाए गए हॉल के पीछे के हिस्से का अतिरिक्त कब्जा भी प्रतिवादी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड ने ले लिया है। इस याचिका के साथ एक विस्तृत स्थल योजना संलग्न है, जिसमें मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड द्वारा वर्तमान में धारित परिसर और जैनसंस वेस्टेंड को सौंपे गए अतिरिक्त भाग को दर्शाया गया है और इसे <u>अनुलग्नक सी</u> के रूप में संलग्न किया गया है। हालाँकि, वर्तमान किरायेदारी का किराया अब 2350/- रुपये से घटाकर 1100/- रुपये प्रति माह कर दिया गया है। उक्त किरायेदारी को इसके बाद दूसरी किरायेदारी कहा गया है, जो पहले अगस्त 1967 में बनाई गई थी।

*11. **<u>यह कि जैसा कि पहले ही ऊपर कहा गया है और अनुलग्नक ए-1 के अनुसार, मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड द्वारा विभिन्न किरायेदारियों के संबंध में वर्तमान में अपने पास रखे गए हिस्से को वादी द्वारा उपर उल्लिखित पाँच अलग-अलग कंपनियों को बेच दिया गया है</u>** और इस प्रकार उपर उल्लिखित पाँचों अलग-अलग कंपनियां मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड द्वारा अपने पास रखे गए हिस्से की सह-मालिक हैं **<u>और इस प्रकार वादी का अनुलग्नक ए-1 के रूप में संलग्न स्थल नक्शा (साइट प्लान) में लाल रंग से चिह्नित हिस्से के संबंध में कोई स्वामित्व, अधिकार या हित नहीं है। मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के उपरोक्त पाँच अलग-अलग किरायेदारों का पूरा किराया मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड द्वारा पाँच अलग-अलग कंपनियों को दिया जाएगा।</u>***

वादी को पांच अलग-अलग कंपनियों के पक्ष में की गई बिक्री के बदले में पूर्ण और अंतिम भुगतान के रूप में निम्नलिखित राशि पहले ही प्राप्त हो चुकी है।

** * **

15. यह कि वादी इस बात पर भी सहमत हैं कि वे मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के किरायेदारी में मौजूद विभिन्न हिस्सों को कोई नुकसान नहीं पहुंचाएंगे, जब भी वे संपत्ति सं. 5/8, डब्ल्यू.ई.ए. अजमल खान रोड, करोल बाग, नई दिल्ली के अपने हिस्सों में कोई निर्माण, परिवर्धन, परिवर्तन या कोई संरचनात्मक बदलाव करेंगे।

16. वादी और प्रतिवादी के बीच यह भी सहमति हुई है कि दोनों पक्षकार अपने-अपने मुकदमे वापस ले लेंगे, अर्थात् दिल्ली उच्च न्यायालय में लंबित मुकदमा सं. 593/1993, जिसका शीर्षक जैनसंस वेस्टेंड बनाम तरजीत सिंह और अन्य है, और इसी प्रकार वादी द्वारा जैनसंस वेस्टेंड के विरुद्ध दायर क्षतिपूर्ति का मुकदमा सं. 1108/1993, जिसका शीर्षक शरम सिंह और अन्य बनाम जैनसंस वेस्टेंड है, जो दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली में लंबित है, वापस ले लेगा। दोनों पक्षकार उक्त मुकदमों को वापस लेने के लिए आवश्यक सभी कदम उठाने का वचन देते हैं, अर्थात् आदेश 23 नियम 3 के तहत आवेदन या उससे संबंधित कोई अन्य आवेदन दाखिल करना, और यह वादी और प्रतिवादी के बीच हुए इस समझौते का भी हिस्सा होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रतिवादी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड ने वादी के 1.1.1993 से 31.12.1994 तक के किराए का पूरा बकाया 6,500/- रुपये प्रति माह (छह हजार पांच सौ रुपये मात्र) की दर से चुका दिया है। उक्त किराया वादी को चेक संख्या 009614 दिनांक 15.01.1995 के द्वारा आंध्र बैंक, करोल बाग, नई दिल्ली के नाम से भुगतान किया गया है। वादी उक्त राशि की प्राप्ति स्वीकार करते हैं और आगे कहा कि दिल्ली उच्च न्यायालय में जैनसंस वेस्टेंड (प्रतिवादी) के विरुद्ध लंबित मुकदमा सं. 1108/1993 के संबंध में किराए/क्षतिपूर्ति के लिए उनका कोई और दावा नहीं है और उक्त मुकदमा अब निष्फल हो गया है और इसे वापस ले लिया जाएगा। उपरोक्त के अलावा, दिल्ली उच्च न्यायालय में वादी द्वारा प्रतिवादी के विरुद्ध दायर की गई लंबित सिविल पुनरीक्षण याचिका सं. 593/1993 को वापस ले लिया जाएगा।"

26. उक्त समझौता डिक्री के अनुसार, पक्षकारों के बीच विक्रय समझौता निष्पादित किया गया था। विक्रय समझौते की शर्तों के अनुसार, प्रत्यर्थी/वादी ने अविभाजित वाद संपत्ति का 1/5 भाग मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड प्राइवेट लिमिटेड को 1,75,000/- रुपये के प्रतिफल पर बेचने पर सहमति व्यक्त की, जिसे मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड ने समझौता डिक्री के अनुसार अपने पास रखा है।

27. विक्रय समझौते के खंड 7 में कहा गया है कि संपत्ति का 1/5वाँ अविभाजित हिस्सा किरायेदार, यानी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के कब्जे में था। इसके अतिरिक्त, खण्ड (ii) में कहा गया है कि उक्त हस्तांतरण संपत्ति के पट्टे से पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित होने के बाद लागू होगा। खण्ड 6 में आगे कहा गया है कि उक्त समझौते के निष्पादन के बाद, विक्रेता यानी प्रत्यर्थी/वादी का उक्त संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं होगा और अपीलार्थी/प्रतिवादी उक्त संपत्ति के अनन्य मालिक होंगे। इसमें आगे यह भी कहा गया है कि मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड अपीलार्थी/प्रतिवादी के किरायेदारी के अंतर्गत आ जाएगा और तदनुसार अपीलार्थी/प्रतिवादी को किराया देंगे।

28. विक्रय समझौते के खण्ड 12 और 13 में आगे कहा गया है कि प्रत्यर्थी/वादी वाद संपत्ति के रूपांतरण के तुरंत बाद अपीलार्थी/प्रतिवादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का वचन देता है। खण्ड 13 में यह भी कहा गया है कि यदि प्रत्यर्थी/वादी रूपांतरण के बाद विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल

रहता है, तो अपीलार्थी/प्रतिवादी संपत्ति का स्वामी बन जाएगा। उपर उल्लिखित विक्रय समझौते के उपरोक्त खण्ड इस प्रकार हैं:-

> *"चूँकि विक्रेताओं और मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के बीच हुए समझौते के आधार पर,* ***मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड किरायेदार है और लाल रंग से चिह्नित हिस्से के संबंध में किरायेदार बना रहेगा, इसलिए विक्रेताओं ने वर्तमान अनुबंध की अनुसूची 'क' के रूप में लाल रंग से चिह्नित हिस्से को बेचने पर सहमति हुए हैं।*** *वर्तमान में मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के कब्जे में मौजूद पुरे भाग में विभिन्न किराए की दरों पर कई किरायेदारी शामिल हैं। और चूँकि* ***विक्रेताओं ने इस समझौते की अनुसूची 'क' में लाल रंग से चिह्नित भाग को बेचने पर सहमत हुए हैं, जो मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के किरायेदारों के कब्जे में है, और खरीदारों ने नीचे दर्ज शर्तों और नियमों पर इसे खरीदने पर सहमत हुए हैं****:-*
>
> * * *
>
> *7. उपरोक्त अभ्यावेदनों और आश्वासनों पर भरोसा करते हुए, क्रेता ने* ***अनुसूची क के रूप में संलग्न स्थल योजना में लाल रंग से चिह्नित भाग, अर्थात् अविभाजित भाग का 1/5वां हिस्सा, जो वर्तमान में मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के कब्जे में है और जो किरायेदार के रूप में अलग-अलग किरायेदारी के अधिकार का प्रयोग कर रहे हैं, को 1,75,000/- रुपये की सहमत राशि पर खरीदने के लिए सहमति व्यक्त की है****, जो आपसी सहमति से तय की गई शर्तों और नियमों पर आधारित है और जिसे पक्षकार नीचे दिए गए तरीके से दर्ज करना चाहते हैं।*
>
> *(क) विक्रेता अनुसूची 'क' में संलग्न स्थल योजना में लाल रंग से चिह्नित भाग का 1/5वां (एक पांचवां) अविभाजित हिस्सा, जो परिसर सं. 5/8, अजमल खान रोड, करोल बाग, नई दिल्ली में स्थित है,*

साथ ही उक्त परिसर से संबंधित सभी अधिकारों, सुविधाओं और सहायक वस्तुओं सहित, विक्रेता को 1,75,000/- रुपये (केवल एक लाख पचहत्तर हजार रुपये) की कीमत पर खरीदेगा, जिसका भुगतान क्रेता द्वारा विक्रेताओं को निम्नानुसार किया जाएगा:-

* * *

*8. **यह कि विक्रेताओं को पूरा प्रतिफल प्राप्त हो चुका है और इस बिक्री समझौते के निष्पादन के बाद विक्रेताओं का क्रेता (अनुसूची क) को बेचे गए भाग में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं होगा और क्रेता परिसर के अनन्य मालिक होंगे। इस समझौते के निष्पादन होने के तुरंत बाद, मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड क्रेता के अधीन प्रत्यक्ष किरायेदार होगा और मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड किराये की पूरी राशि सीधे क्रेता को भुगतान करेंगे।***

* * *

*12. विक्रेता आगे यह वचन दिए हैं कि **उपरोक्त परिसर को पट्टे से पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित करने के बाद बेचे गए हिस्से के लिए क्रेता के पक्ष में तुरंत एक विक्रय विलेख निष्पादित करेंगे।***

13. यदि विक्रेता रूपांतरण के तुरंत बाद उक्त परिसर के संबंध में क्रेताओं के पक्ष में उचित विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है, तो उपरोक्त किसी भी विपरीत बात के बावजूद, क्रेताओं को सभी व्यावहारिक प्रयोजनों के लिए मालिक माना जाएगा।

* * *

*15. विक्रेता यह वचन दिए हैं कि इस विक्रय समझौते पर हस्ताक्षर होने के बाद, विक्रेता का उस 1/5 अविभाजित भाग पर किसी भी प्रकार का कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं होगा जिसे क्रेता को बेचने के लिए सहमति दी गई है और **उक्त भाग के संबंध में किरायेदार मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड क्रेता के अधीन प्रत्यक्ष किरायेदार बन***

<u>जाएंगे और विक्रेता इसे स्वीकार करते हैं और इसकी पुष्टि करते हैं।</u>
शेष 4/5 भाग को अन्य चार अलग-अलग कंपनियों को 1/5 के अनुपात में बेचा जा चुका है और वर्तमान कंपनी अनुलग्नक ए के रूप में संलग्न स्थल योजना में लाल रंग से चिह्नित परिसर के संबंध में अन्य चार कंपनियों के साथ सह-मालिक बन जाएगी।"

29. उपरोक्त खंडों के संयुक्त पठन से यह प्रतीत होता है कि संपत्ति का कब्ज़ा, जिसके अनुसार विक्रय समझौता किया गया था, किरायेदार यानी मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड के पास ही रहा। समझौता डिक्री और बिक्री समझौते ने केवल संपत्ति के 1/5वें अविभाजित हिस्से के स्वामित्व को बदला, लेकिन किरायेदार, अर्थात् मैसर्स जैनसंस वेस्टेंड कब्जे में बने रहे और किरायेदार के रूप में उनकी स्थिति को बदलने का प्रयास नहीं किया गया।

30. अतः, उपरोक्त खंडों को पढ़ने से यह प्रतीत होता है कि वाद परिसर का कब्ज़ा किरायेदार के पास था और चूँकि उक्त किरायेदार वर्तमान कार्यवाही में पक्षकार नहीं है, इसलिए यह जाँच करना आवश्यक हो जाता है कि ऐसी असामान्य स्थिति में क्या प्रत्यर्थी/वादी, अपीलार्थी/प्रतिवादी से कब्ज़े का दावा कर सकता है। इस जाँच की चर्चा आगे की जाएगी।

31. इस समय, ***देव कुएर बनाम श्योप्रसाद सिंह***[4] मामले में उच्चतम न्यायालय की टिप्पणियों पर ध्यान देना उचित है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि कब्जे की परिणामी राहत केवल प्रतिवादियों के खिलाफ ही आवश्यक है और

[4] 1965 SCC OnLine SC 282.

यदि संपत्ति प्रतिवादियों के कब्जे में नहीं है, तो कब्जे की परिणामी राहत की प्रार्थना करने की कोई आवश्यकता नहीं है। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अंश इस प्रकार हैं:-

> *"5. अधिकारियों ने स्पष्ट रूप से दर्शाया है कि जहां प्रतिवादी कब्जे में नहीं है और वादी को कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं है, वहां संपत्ति के स्वामित्व की घोषणा के मुकदमे में वादी के लिए कब्जे का दावा करना आवश्यक नहीं है: देखें सुंदर सिंह – मल्लाह सिंह सनातन धर्म हाई स्कूल ट्रस्ट बनाम प्रबंध समिति, सुंदर सिंह – मल्लाह सिंह राजपूत हाई स्कूल [(1957) एल.आर. 65 आई.ए. 106]। अब यह स्पष्ट है कि वर्तमान मामले में, कुर्की के बाद प्रत्यर्थीगण कब्जे में नहीं थे और अपीलार्थीगण को कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं थे। मजिस्ट्रेट के कब्जे में था, जिसके लिए भी, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता, और वह निश्चित रूप से मुकदमे में पक्षकार नहीं था। यह ध्यान देने योग्य है कि नवाब हुमायूं बेगम बनाम नवाब शाह मोहम्मद खान [ए.आई.आर. (1943) पी.सी. 94] मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 42 के परंतुक द्वारा परिकल्पित अतिरिक्त राहत केवल प्रतिवादी के विरुद्ध ही है। हम यह भी जोड़ना चाहेंगे कि के. सुंदरेश अय्यर बनाम सर्वजन सौकियाबिल विर्धी निधि लिमिटेड [(1939) आई.एल.आर. मद्रा. 986] मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जब संपत्ति न्यायिक अभिरक्षा में हो तो कब्ज़ा मांगने की आवश्यकता नहीं है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि संहिता की धारा 145 के तहत कुर्क की गई संपत्ति न्यायिक अभिरक्षा में होती है। ये मामले स्पष्ट रूप से साबित करते हैं कि अपीलार्थीगण के लिए कब्ज़ा की मांग करना आवश्यक नहीं था।"*

32. इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि एस.आर.ए. की धारा 34 का परंतुक तब लागू होगा जब वादी प्रतिवादियों से कब्जा मांग सकता है, अर्थात् जब प्रतिवादी के कब्जे में हों। वर्तमान मामले में, ऐसा प्रतीत होता है कि कब्जा किरायेदार के पास था, न कि अपीलार्थी/प्रतिवादी के पास, और इसलिए, इस आधार पर भी, एस.आर.ए. की धारा 34 इस मामले में लागू नहीं होगी। अतः, प्रत्यर्थी/वादी के लिए मुकदमे में कब्जे का दावा करने का कोई आधार नहीं था।

33. दूसरी अपील में न्यायालय को सी.पी.सी. की धारा 100 के तहत कानून की व्याख्या का ध्यान रखना चाहिए, जो स्पष्ट रूप से बताती है कि दूसरी अपील पर तभी विचार किया जा सकता है जब उसमें विधि का कोई सारवान प्रश्न उठाया गया हो। विशेष रूप से, यह कानून की सुस्थापित व्याख्या है कि दूसरी अपील के न्यायालय के रूप में, न्यायालय तथ्यों की त्रुटियों के आधार पर आक्षेपित निर्णय में हस्तक्षेप नहीं करेगा, चाहे त्रुटि कितनी भी गंभीर या अक्षम्य क्यों न प्रतीत ***हो***[5]। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 1976 में हुए संशोधन के बाद, सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत द्वितीय अपील का दायरा और भी सीमित कर दिया गया था और अब केवल उन्हीं मामलों में द्वितीय अपील की अनुमति है जिनमें विधि के सारवान प्रश्न उठते हैं। अब सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत द्वितीय अपील केवल उन्हीं मामलों तक सीमित है जिनमें विधि का प्रश्न

[5] Ramratan Shukul v. Mussumat Nand, (1892) 19 Cal 249 (252) (PC).

शामिल हो और ऐसा प्रश्न सारवान होना चाहिए। विधि का सारवान प्रश्न वह होता है जो किसी मुकदमे में पक्षकारों के बीच मुद्दे की दिशा को मोड़ने के लिए पर्याप्त महत्व रखता है और जिसका कोई उत्तर सुस्थापित कानून के दायरे में नहीं मिलता है। द्वितीय अपील के दायरे में यह कमी विधायिका द्वारा सिविल प्रक्रिया को परिष्कृत करने के उद्देश्य से की गई एक सचेत कटौती है और इसका उद्देश्य विभिन्न फोरमों के समक्ष तथ्यात्मक मुद्दों को बार-बार उठने से रोकना है।

34. ***त्यागराजन बनाम श्री वेणुगोपालस्वामी बी. कोइल***[6] के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने यह टिप्पणी की कि जहां निचली अपीलीय न्यायालय द्वारा दिए गए तथ्य संबंधी निष्कर्ष साक्ष्यों पर आधारित हैं, वहां दूसरी अपीलीय न्यायालय ऐसे निष्कर्षों को खारिज नहीं कर सकती और केवल इस आधार पर कि कोई अन्य दृष्टिकोण संभव था, साक्ष्यों के पुनर्मूल्यांकन के आधार पर अपने स्वयं के निष्कर्ष से उन्हें प्रतिस्थापित नहीं कर सकती। सर्वोच्च न्यायालय ने आगे यह भी टिप्पणी की कि न्यायालयों का यह दायित्व है कि वे विधायिका के स्पष्ट आशय को आगे बढ़ाएं और उसे नकार कर विफल न करें।

35. चूँकि दूसरी अपील तथ्यों पर तीसरी विचारण नहीं है और प्रथम अपीलीय न्यायालय तथ्यों का अंतिम निर्णयकर्ता है, इसलिए द्वितीय अपीलीय न्यायालय

[6] (2004) 5 SCC 762.

द्वारा यह हस्तक्षेप नियमितता की बजाय दुर्लभ है। ***जय सिंह बनाम शकुंतला***[7] मामले में उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि तथ्यों के प्रश्नों पर भी हस्तक्षेप करना अनुमेय है, लेकिन यह केवल असाधारण परिस्थितियों में ही किया जाना चाहिए। न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:-

> *"6. ... यद्यपि द्वितीय अपील में अधिकार क्षेत्र के प्रयोग के मामले में साक्ष्य की जाँच पूरी तरह से निषिद्ध नहीं है और हमारे विचार में यह एक बहुत व्यापक प्रतिपादना और कानून की बहुत कठोर व्याख्या होगी जो स्वीकार्य नहीं है, लेकिन यह वरिष्ठ न्यायालयों को हर मामले में हस्तक्षेप करने और दखल देने का अधिकार भी नहीं देता है–केवल बहुत ही असाधारण मामलों में और अत्यधिक विकृति होने पर ही साक्ष्य की व्यापक जाँच करने का अधिकार अनुमेय है–यह एक दुर्लभता है न कि नियमितता, और इस प्रकार अंत में यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यद्यपि कोई निषेध नहीं है, फिर भी जाँच करने का अधिकार केवल बहुत ही असाधारण परिस्थितियों में और उचित सावधानी के साथ ही किया जाना चाहिए।"*

36. ***पी. चंद्रशेखरन बनाम एस. कनकराजन***[8], में उच्चतम न्यायालय ने विधि की व्याख्या करते हुए निर्धारित किया कि द्वितीय अपील में हस्तक्षेप तभी अनुमेय है जब निष्कर्ष साक्ष्यों की गलत व्याख्या पर आधारित हों या इतने विकृत हों कि सामान्य बुद्धिमत्ता वाला कोई भी व्यक्ति ऐसा दृष्टिकोण न अपना सके।

[7] AIR 2002 SC 1428.
[8] (2007) 5 SCC 669.

इसके अतिरिक्त, न्यायालय को यह ध्यान रखना चाहिए कि हस्तक्षेप तभी अनुमेय है जब मामले में विधि का कोई सारवान प्रश्न शामिल हो।

37. वर्तमान मामले में, अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा एस.आर.ए. की धारा 34 के तहत रोक के संबंध में उठाया गया आधार प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा सही परिप्रेक्ष्य में निपटान किया गया है, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, और इस न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा उठाए गए मामले से विधि का कोई प्रश्न नहीं उठता है। उठाए गए मुद्दे का स्पष्ट उत्तर उच्चतम न्यायालय द्वारा पहले से ही तय किए गए कानून और एस.आर.ए. और आर.सी.ए. के वैधानिक प्रावधानों से स्पष्ट रूप से समझ में आने वाले विधायी आशय से मिलता है। इस न्यायालय के समक्ष विधि का कोई ऐसा सारवान प्रश्न नहीं उठाया गया है जिसके लिए कानून की नई व्याख्या की आवश्यकता हो। इसलिए, मामले की कानूनी स्थिति और विशिष्ट परिस्थितियों पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद, यह न्यायालय प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णयों में हस्तक्षेप करने के लिए इच्छुक नहीं है, क्योंकि अपीलों के इस समूह में विधि का कोई सारवान प्रश्न नहीं उठाया गया है।

38. तदनुसार, अपील संख्या, निय.द्वि.अ. 82/2022, निय.द्वि.अ. 83/2022, निय.द्वि.अ. 84/2022, निय.द्वि.अ. 85/2022 और निय.द्वि.अ. 86/2022 खारिज की जाती हैं। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, क्रॉस-अपील सं.,

निय.द्वि.अ. 10/2023, निय.द्वि.अ. 11/2023, निय.द्वि.अ. 12/2023, निय.द्वि.अ. 13/2023 और निय.द्वि.अ.14/2023 का भी निपटान किया जाता है।

39. सभी लंबित आवेदनों का भी तदनुसार निपटान किया जाता है। कोई जुर्माना नहीं।

न्यायाधीश पुरुषैंद्र कुमार कौरव

14 जनवरी, 2025
एन.सी./ए.एम

(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।*