

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

उद्घोषण तिथि: 27 जनवरी 2025

आप.पु.या. 370/2024 एवं सि.वि. आ. 71719/2024

C.R.P. 370/2024 & CM APPL. 71719/2024

(अंतरिम राहत के लिए)

जितेन्दर सिंह

पुत्र स्वर्गीय श्री हरपाल सिंह तोमर,

निवासी 582, सेक्टर-III

आर. के. पुरम

नई दिल्ली-110022

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्री रिज़वान, श्री अज़ादर हुसैन,
सुश्री निष्ठा सिन्हा, सुश्री साची
चोपड़ा और श्री समर्थ शर्मा,
अधिवक्ता।

बनाम

1. योगेश्वर सिंह तोमर

पुत्र स्व. श्री हरपाल सिंह तोमर,

निवासी ए-145, श्री साई कुंज

सेक्टर डी-2, भवानी कुंज

वसंत कुंज के पास, नई दिल्ली-110070

ई-मेल आईडी: msgandhico@gmail.com प्रत्यर्थी संख्या 1

2. मेसर्स ब्लू स्काइ इस्टेट प्राइवेट लिमिटेड

बी-66, पहली मंजिल

डिफेंस कॉलोनी
नई दिल्ली-110024
ई-मेल आईडी:ssbedi123@gmail.com

इसके अलावा:

1, ओक ड्राइव
ओक लेन, डी. एल. एफ. फार्म्स
ग्राम छतरपुर
नई दिल्ली-110074

.....प्रत्यर्थी संख्या 2

3. श्री ओमपाल सिंह

पुत्र श्री मित्र सिंह,
निवासी 1, ओक ड्राइव
ओक लेन, डी.एल.एफ. फार्म्स
ग्राम छतरपुर
नई दिल्ली-110074
ई-मेल:ssbedi123@gmail.com

..... प्रत्यर्थी संख्या 3

द्वारा: श्री विशाल भटनागर, श्री विनीत
गांधी, सुश्री आर. खुंगर और सुश्री
रानी यादव, प्रत्य-1 के
अधिवक्ता। श्री विपिन कुमार सैनी,
वी.सी. के माध्यम से प्रत्य-2 और
3 के अधिवक्ता ।

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री नीना बंसल कृष्णा

निर्णय

न्या. नीना बंसल कृष्णा,

1. यह पुनरीक्षण याचिक, *सिविल प्रक्रिया संहिता*, 1908 की धारा 115, (जिसे इसके बाद 'सी.पी.सी.' कहा जाएगा) के अंतर्गत दायर की गई है, ताकि दिनांक 24.03.2023 के उस आदेश को निरस्त किया जा सके जिसके द्वारा याचिकाकर्ता श्री जितेन्द्र सिंह (प्रतिवादी संख्या 2) की ओर से दायर आवेदन को आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत अस्वीकार कर दिया गया था।

2. वादी श्री योगेश्वर सिंह तोमर/प्रतिवादी संख्या 1 ने संपत्ति संख्या 64, जो ग्राम छतरपुर (जिसे छतरपुर एक्सटेंशन, हौज़ खास भी कहा जाता है), नई दिल्ली में स्थित है और 271 वर्ग गज क्षेत्रफल की है (जिसे आगे 'वाद संपत्ति' कहा जाएगा), के संबंध में विक्रय समझौते के विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद दायर किया था। इस संपत्ति के लिए कुल ₹14,09,200/- की राशि रसीदों के आधार पर अदा की गई थी, जिनमें से एक रसीद संख्या 82 दिनांक 22.01.2004 की है और रसीद संख्या 93 दिनांक 01.02.2004 की है।

3. वादी ने अपने नियोक्ता से भूमि के विक्रय हेतु आवश्यक अनुमति के लिए आवेदन किया था, परंतु उसे केवल 90 वर्ग गज के लिए ही अनुमति मिल सकी और दिनांक 08.04.2004 को वादी तथा प्रतिवादी संख्या 1 के बीच, उसके अधिवक्ता के माध्यम से, विक्रय विलेख निष्पादित किया गया, जो विधिवत उप-पंजीयक-5, नई दिल्ली के कार्यालय में पंजीकृत हुआ।

4. वादी और प्रतिवादी संख्या 1 ने यह सहमति बनाई कि शेष 181 वर्ग गज के भूखंड के लिए उचित विक्रय विलेख तब निष्पादित किया जाएगा जब

वादी अपने नियोक्ता से आवश्यक अनुमति प्राप्त कर लेगा या वादी की सुविधा अनुसार किसी भी समय, और उसका कब्जा भी वादी को सौंपा जाएगा। आगे, प्रतिवादी संख्या 1 ने आश्वासन दिया कि संपूर्ण 271 वर्ग गज भूमि खरीदने हेतु दी गई राशि उसके संरक्षण में रहेगी, बेचे गए 90 वर्ग गज के मूल्य को घटाने के बाद। उस समय तीन रसीदों में से एक रसीद प्रतिवादी संख्या 1 ने नष्ट कर दी, जबकि शेष दो रसीदें वादी के पास रहीं। विक्रय विलेख दिनांक 08.04.2004 में कुल मूल्य ₹50,000/- दर्शाया गया, जबकि वास्तविक राशि ₹4,68,000/- थी, यह प्रतिवादी संख्या 1 के आग्रह पर किया गया क्योंकि बेचे गए 90 वर्ग गज का भाग सीमांकित नहीं था।

5. वादी ने दावा किया कि अपनी व्यस्तताओं और भारत के विभिन्न स्थानों पर स्थानांतरण के कारण वह अपने नियोक्ता से आवश्यक अनुमति प्राप्त नहीं कर सका, जो अंततः वर्ष 2013 में उसे मिल सकी। इसके बाद उसने प्रतिवादी संख्या 1/उसके सामान्य अधिवक्ता श्री ओमपाल सिंह के कार्यालय में कई बार दौरे किए, परंतु उन्होंने बिना किसी कारण वादी से बचना शुरू कर दिया। वादी ने अंतिम बार 07.10.2014 को प्रतिवादी संख्या 1 के कार्यालय का दौरा किया। इसके बाद वादी ने दिनांक 17.10.2014 को प्रतिवादी संख्या 1 और उसके अधिवक्ता श्री ओमपाल सिंह को कानूनी नोटिस जारी किया, जिसमें शेष 181 वर्ग गज के लिए विक्रय विलेख निष्पादित करने में ढिलाईपूर्ण रवैये

की शिकायत की गई और उन्हें 30 दिनों के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा गया।

6. प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 15.11.2014 को उत्तर भेजा, जिसमें आरोप लगाया गया कि 'नो ऑब्जेक्शन सर्टिफिकेट' के लिए कम से कम पाँच बार आवेदन किया गया था, परंतु सटीक तिथियाँ नहीं बताई गईं। आगे यह भी सूचित किया गया कि वाद संपत्ति पहले ही श्री जितेन्द्र सिंह (प्रतिवादी संख्या 2)/याचिकाकर्ता, जो वादी का छोटा भाई है, को बेची जा चुकी है। ₹14,09,200/- की रसीद को प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी से प्राप्त संपूर्ण 271 वर्ग गज भूमि के विक्रय मूल्य के रूप में विवादित नहीं किया। साथ ही, वादी को अतिरिक्त भुगतान वापस करने के विषय में भी कोई उल्लेख नहीं किया गया।

7. वादी/प्रतिवादी संख्या 1 ने इस प्रकार अपने भाई/प्रतिवादी संख्या 2/पुनरीक्षक से अपने पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु संपर्क किया, परंतु पुनरीक्षक/प्रतिवादी संख्या 2 ने कोई सकारात्मक उत्तर नहीं दिया। आगे की जाँच में वादी को दिनांक 18.01.2005 के विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रति केवल लगभग 20.12.2014 को प्राप्त हो सकी, जिससे यह स्पष्ट हुआ कि उक्त वाद संपत्ति पहले ही प्रतिवादी संख्या 2/पुनरीक्षक के पक्ष में उक्त विक्रय विलेख द्वारा बेची जा चुकी थी।

8. यह दावा किया गया कि प्रतिवादी संख्या 1 ने अनुबंध का अपना हिस्सा पूरा करने में विफलता दिखाई है, क्योंकि उसने विक्रय विलेख प्रतिवादी संख्या 2/पुनरीक्षक/जितेन्द्र सिंह के पक्ष में निष्पादित कर दिया। अतः *वाद विशिष्ट निष्पादन हेतु तथा वाद संपत्ति के उपयोग और अधिभोग के लिए ₹15,000/- प्रति माह के हर्जाने हेतु और प्रतिवादियों को वाद संपत्ति में तृतीय पक्ष हित बनाने से रोकने के लिए दायर किया गया था।*

9. *आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत एक आवेदन* प्रतिवादी संख्या 2/पुनरीक्षक की ओर से दायर किया गया, जिसमें यह तर्क दिया गया कि वादपत्र में किए गए कथनों के अनुसार विक्रय समझौते के पश्चात संपूर्ण विक्रय मूल्य जनवरी/फरवरी 2004 में चुका दिया गया था, परंतु वाद केवल 07.09.2017 को दायर किया गया, *जो स्पष्ट रूप से सीमा अवधि से बाहर है।*

10. माननीय एडीजे ने यह देखा कि आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत आवेदन पर विचार करते समय केवल वादपत्र में किए गए कथनों पर ही ध्यान दिया जाना चाहिए। वादी ने विशेष रूप से कहा था कि समझौते की शर्तों के अनुसार 181 वर्ग गज भूमि का विक्रय विलेख तब निष्पादित किया जाना था जब वादी अपने नियोक्ता से अनुमति प्राप्त कर लेगा, जो उसे केवल 2013 में मिली। इसके तुरंत बाद उसने प्रतिवादी संख्या 1 से संपर्क किया, जिसने सहयोग नहीं किया और दिनांक 17.10.2014 के कानूनी नोटिस के उत्तर में यह

बताया कि संपत्ति पहले ही प्रतिवादी संख्या 2 श्री जितेन्द्र सिंह/पुनरीक्षक को बेची जा चुकी है।

11. माननीय परीक्षण न्यायालय ने यह देखा कि वाद-हेतुक का निर्धारण वादपत्र में किए गए कथनों के आधार पर किया जाना चाहिए, जिसमें कहा गया है कि वाद-हेतुक 17.11.2014 को उत्पन्न हुआ जब वादी को दिनांक 15.11.2014 का उत्तर प्राप्त हुआ और आगे 20.12.2014 को जब उसे दिनांक 18.01.2005 का विक्रय विलेख प्राप्त हुआ, जो प्रतिवादी संख्या 2/याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित था। *अतः यह माना गया कि वादपत्र में किए गए कथनों से स्पष्ट है कि वाद सीमा अवधि के भीतर था। फलस्वरूप, आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत आवेदन अस्वीकार कर दिया गया।*

12. उक्त आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के आवेदन की अस्वीकृति से आहत होकर, प्रतिवादी संख्या 2/पुनरीक्षक ने वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की है, ताकि विवादित आदेश को इस आधार पर चुनौती दी जा सके कि वर्तमान वाद 2005 में उसके पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के 12 वर्ष से अधिक समय बाद दायर किया गया है, जिसमें वादी ने स्वयं 'नो ऑब्जेक्शन सर्टिफिकेट' प्राप्त करने हेतु आवेदन पर हस्ताक्षर किए थे, जो विक्रय विलेख के लिए आवश्यक है। *संपूर्ण वादपत्र में कोई वाद-हेतुक नहीं है और वाद स्पष्ट रूप से सीमा अवधि से बाहर है।*

13. इसके अतिरिक्त, *वाद विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963* की धारा 16(ग) और धारा 20 के अंतर्गत भी बाधित है क्योंकि वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच ऐसा कोई समझौता नहीं था जिसका निष्पादन माँगा जा सके।

14. वादी और पुनरीक्षक के बीच कोई *संविदात्मक संबंध नहीं है*, सिवाय इसके कि वादी, प्रतिवादी संख्या 2 और उनके तीसरे भाई श्री धिरेन्द्र सिंह तोमर ने संयुक्त रूप से प्रतिवादी संख्या 3 श्री ओमपाल सिंह, जो प्रतिवादी संख्या 1 का सामान्य अधिवक्ता था, से संपर्क किया था ताकि प्रश्नगत 271 वर्ग गज भूमि संयुक्त रूप से खरीदी जा सके। संयुक्त रूप से 1/3 भाग का विक्रय पहले ही वादी के नाम निष्पादित हो चुका है और आगे कुछ भी निष्पादित नहीं किया जाना शेष है। शेष भाग का विक्रय विलेख उसके पक्ष में 18.01.2005 को निष्पादित हो चुका था। वादी, उसके भाई और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच कोई *संविदात्मक संबंध नहीं था*।

15. *दहीबेन बनाम अरविंदभाई कल्याणजी भंसुली (गजरा) मृत, विधिक प्रतिनिधियों एवं अन्य*, एआईआर ऑनलाइन 2020 एससी 634 पर भरोसा किया गया है, जिसमें यह कहा गया है कि यदि *वादपत्र को सार्थक रूप से पढ़ने पर यह स्पष्ट रूप से निरर्थक या बिना किसी गुण के प्रतीत होता है और किसी वाद का अधिकार प्रकट नहीं करता, तो न्यायालय 7 सात नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत शक्ति का प्रयोग करने में सही होगा। इसी प्रकार चर्च ऑफ क्राइस्ट*

चैरिटेबल ट्रस्ट एवं एजुकेशनल चैरिटेबल सोसाइटी बनाम पोनियम्मन

एजुकेशनल ट्रस्ट, (2012) 8 एससीसी 706 पर भी भरोसा किया गया।

16. अतः प्रस्तुत किया गया कि विवादित आदेश निरस्त किए जाने योग्य है और वाद को खारिज किया जाना चाहिए।

17. प्रस्तुतियाँ सुनी गईं और अभिलेख का अवलोकन किया गया।

18. वादी/प्रतिवादी संख्या 1 ने विशेष रूप से कहा था कि विक्रय समझौता उसके द्वारा अपने भाइयों, प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 3 (अपने अधिवक्ता के माध्यम से) के साथ संयुक्त रूप से किया गया था, ताकि प्रश्नगत संपूर्ण संपत्ति 271 वर्ग गज खरीदी जा सके, जिसके लिए ₹14,09,200/- की संपूर्ण विक्रय राशि स्वीकार्य रूप से अदा की गई थी। उसने आगे कहा कि चूँकि विक्रय विलेख के निष्पादन की अनुमति केवल 91 वर्ग गज के लिए ही प्राप्त हो सकी, अतः 08.04.2004 को 91 वर्ग गज के लिए उसके पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। शेष विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हो सका क्योंकि आवश्यक अनुमति प्राप्त नहीं हो सकी। केवल 2014 में जब उसने विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु प्रतिवादी से संपर्क किया, तब उसे ज्ञात हुआ कि 181 वर्ग गज के संबंध में विक्रय विलेख पहले ही 18.01.2005 को पुनरीक्षक के पक्ष में निष्पादित हो चुका है।

19. *वाद-हेतुक अनुच्छेद* में विशेष रूप से यह विवरण दिया गया है कि उसे पुनरीक्षक के पक्ष में कथित विक्रय विलेख के बारे में प्रतिवादी संख्या 1 के दिनांक 17.11.2014 के उत्तर से पता चला और तत्पश्चात उसने इस तथ्य की पुष्टि तब की जब उसे दिनांक 20.12.2014 को 18.01.2005 का विक्रय विलेख प्राप्त हुआ। वादी के अनुसार वाद-हेतुक नवंबर 2014 में उत्पन्न हुआ और वर्तमान वाद 07.09.2017 को दायर किया गया, अर्थात् तीन वर्ष की अवधि के भीतर।

20. प्रतिवादी संख्या 2 के बचाव में, जैसा कि लिखित बयान में प्रकट किया गया है, यह कहा गया कि वादी, वह स्वयं और उनका तीसरा भाई संयुक्त रूप से प्रतिवादी संख्या 1 के पास वाद संपत्ति खरीदने हेतु पहुँचे थे। उसके 1/3 हिस्से का विक्रय विलेख पहले ही निष्पादित हो चुका था। शेष 2/3 हिस्से का विक्रय विलेख 2005 में ही प्रतिवादी संख्या 2/पुनरीक्षक के पक्ष में निष्पादित हो गया था, जिसके बारे में वादी को जानकारी थी क्योंकि उसने '*नो ऑब्जेक्शन सर्टिफिकेट*' पर हस्ताक्षर किए थे।

21. क्या *वास्तव में* संपूर्ण भूखंड के विक्रय का समझौता वादी के पक्ष में हुआ था अथवा यह तीन भाइयों द्वारा संयुक्त रूप से खरीदा गया था, ये सभी विवादित तथ्य हैं और प्रतिवादियों का बचाव है, जिन्हें साक्ष्य के आधार पर परखा जाना आवश्यक है। इस प्रकार का बचाव आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत वादपत्र अस्वीकार करने के चरण में विचारणीय नहीं है।

22. जैसा कि माननीय एडीजे ने उचित रूप से देखा कि आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत आवेदन पर विचार करते समय केवल वादपत्र में किए गए कथनों पर ही ध्यान दिया जाना चाहिए। वाद-हेतुक अनुच्छेद के अनुसार, वाद-हेतुक केवल नवंबर 2014 में उत्पन्न हुआ। फलस्वरूप, 07.09.2017 को दायर वाद सीमा अवधि के भीतर है।

निष्कर्ष:-

23. वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में कोई गुण नहीं है, अतः इसे यहाँ खारिज किया जाता है।

24. पुनरीक्षण याचिका तदनुसार लंबित आवेदन (आवेदनों) सहित निस्तारित की जाती है।

(नीना बंसल कृष्णा)
न्यायमूर्ति

27 जनवरी, 2025/आरएस

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज 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 अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।