दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय तिथि :- 17 जनवरी, 2025

<u>सि.वा.(मू.प.) 166/2024 व अं.आ. 46652/2024</u>

<u>CS(OS) 166/2024 and I.A. 46652/2024</u>

ध्रुव गोयल ....वादी

द्वारा: श्री आनंद शंकर झा, श्री सचिन मिन्त्री एवं श्री शुभांक शर्मा, अधिवक्तागण (मो.: 7974737648)

बनाम

मेसर्स चेतन्य बिल्डकॉन प्रा.लि. एवं अन्य ....प्रतिवादी

द्वारा: श्री श्रेयांस सिंघवी, सुश्री तनुजा सिंह एवं सुश्री आकांक्षा अग्रवाल, प्रतिवादी सं. 1 से 5 के लिए अधिवक्तागण (मो.: 9267958702)
श्री बिश्वजीत भट्टाचार्य, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री चंद्रचूड़ भट्टाचार्य, प्रतिवादी सं. 6 एवं 7 के लिए अधिवक्ता (मो.: 9810878919)

कोरम :
माननीय न्यायमूर्ति सुश्री प्रतिभा एम. सिंह

<u>न्या., प्रतिभा एम. सिंह</u> (मौखिक)

1. यह सुनवाई हाइब्रिड मोड के माध्यम से की गई है।

अं.आ.46652/2024 (डिक्री में संशोधन एवं वापस लेने हेतु)

<u>संक्षिप्त पृष्ठभूमि</u>

2. वर्तमान आवेदन प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 अर्थात् सुश्री सीता नैयर और श्री सुकुमार डी. नैयर की ओर से दायर किया गया है, जिसमें 5 अप्रैल, 2024 को विषयगत वाद में पारित डिक्री में संशोधन और उसके निरस्तीकरण की मांग की गई है। इस आवेदन के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 अपने अधिवक्ताओं द्वारा 5 अप्रैल 2024 को न्यायालय के समक्ष दिए गए वक्तव्यों से, जिन्हें उसी दिन पारित आदेश के अनुच्छेद 7 एवं 10 में दर्ज किया गया है, वापस लेना चाहते हैं।

3. विषयगत वाद इस उद्देश्य से दायर किया गया था कि दिनांक 1 जनवरी, 2016 को संपन्न विक्रय अनुबंध के संबंध में विशिष्ट निष्पादन प्राप्त किया जा सके, जो संपत्ति संख्या D-26 (अब I-8 के नाम से ज्ञात), महारानी बाग, नई दिल्ली की प्रथम मंज़िल (आगे 'वाद संपत्ति' कहा जाएगा) के संबंध में निष्पादित किया गया है। विषयगत वाद के वादी ने 72 लाख रुपये की राशि किराये की आय के रूप में भी मांगी है।

4. विषयगत वाद के प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 वाद संपत्ति के मूल स्वामी थे। उन्होंने 23 मई, 2013 को प्रतिवादी संख्या 1 - मेसर्स चेतन्य बिल्डकॉन

प्रा.लि., जो रियल एस्टेट विकास, निर्माण और भवन अपार्टमेंट की बिक्री आदि के व्यवसाय में संलग्न है, के साथ एक सहयोग समझौता (आगे "*सहयोग समझौता*" कहा जाएगा) किया। एक सामान्य मुख्तारनामा दिनांकित 24 दिसंबर, 2014 [आगे "*सामान्य मुख्तारनामा*" कहा जाएगा] के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 ने प्रतिवादी संख्या 1 को वाद संपत्ति को बेचने, पट्टे पर देने अथवा उसके संबंध में अनुबंध करने के लिए नियुक्त किया। उक्त सहयोग समझौते के बाद वादी ने 1 जनवरी, 2016 को संपन्न अनुबंध के माध्यम से संपत्ति की प्रथम मंज़िल खरीदने पर सहमति व्यक्त की थी। इसके पश्चात वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच विवाद उत्पन्न हुआ, जिसके परिणामस्वरूप वर्तमान वाद दायर किया गया जिसमें उक्त प्रथम मंज़िल के संबंध में विशिष्ट निष्पादन की मांग की गई है।

5. दिनांक 28 फरवरी 2024 को विषयगत वाद में सभी प्रतिवादियों, जिनमें प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 भी शामिल थे, को सम्मन और नोटिस जारी किए गए। इसके बाद यह मामला दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को सूचीबद्ध हुआ, जिस दिन सभी प्रतिवादीगण का विधिवत रूप से प्रतिनिधित्व हुआ। श्री पियूष सांघी और श्री साहिल पाहवा, विद्वान अधिवक्ता, ने न्यायालय को सूचित किया था कि वे प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 की ओर से उपस्थित हो रहे हैं।

6. दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को वादी के विद्वान अधिवक्ता ने न्यायालय में प्रस्तुत किया कि यदि प्रतिवादी संख्या 1 से 5 वादी के पक्ष में विक्रय विलेख

निष्पादित कर दें, तो वादी विषयगत वाद में उठाए गए मौद्रिक दावों को त्यागने के लिए तैयार होगा। इसी चरण पर प्रतिवादी संख्या 2 - श्री विनोद सलूजा (प्रतिवादी संख्या 1 कंपनी के निदेशक) ने न्यायालय को सूचित किया कि मुख्तारनामा प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के एक कर्मचारी के पक्ष में जारी किया गया था, जो अब कंपनी की सेवा छोड़ चुका है। विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए एक नया मुख्तारनामा आवश्यक हो सकता है। इस संबंध में श्री पियूष सांघी, विद्वान अधिवक्ता, ने न्यायालय को सूचित किया कि उन्हें प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 से निर्देश प्राप्त हुए हैं, जो श्री विनोद सलूजा और श्री अंकुश सलूजा के पक्ष में नया मुख्तारनामा देने के लिए तैयार हैं।

7. दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को उपर्युक्त प्रस्तुतियों के आधार पर न्यायालय ने विषयगत वाद में एक डिक्री पारित की। दिनांक 5 अप्रैल, 2024 के आदेश का प्रासंगिक अंश, सुविधा हेतु, निम्नलिखित रूप में पुनः प्रस्तुत किया जाता है :-

> *"[...]*
> ***7. श्री पियूष सांघी और श्री साहिल पाहवा, विद्वान अधिवक्ता, जो स्वामियों अर्थात् प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 की ओर से उपस्थित हुए, ने प्रस्तुत किया कि मुख्य राहत केवल प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के विरुद्ध मांगी जा रही है और उनके मुवक्किल मात्र औपचारिक पक्षकार (proforma parties) हैं।***
> *[...]*

10. उपरोक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी सं. 1 से 5 को वाद संपत्ति के संबंध में वादी के पक्ष में विक्रय विलेख/हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाता है। इस चरण पर श्री विनोद सलूजा ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा जारी मुख्तारनामा उनके एक कर्मचारी के पक्ष में था, जो अब कंपनी छोड़ चुका है। ***इस उद्देश्य के लिए श्री पियूष सांघी, विद्वान अधिवक्ता, ने न्यायालय को सूचित किया कि उन्हें प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 से निर्देश प्राप्त हुए हैं, जो श्री विनोद सलूजा और श्री अंकुश सलूजा के पक्ष में नया मुख्तारनामा जारी करने के लिए सहमत हैं।*** *नया मुख्तारनामा दो सप्ताह के भीतर जारी किया जाए और विक्रय विलेख का पंजीकरण अब से आठ सप्ताह के भीतर पूर्ण किया जाए।*
[...]"

8. इसके पश्चात, प्रतिवादी सं. 6 एवं 7 ने वर्तमान आवेदन दायर किया है, जिसमें दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को पारित डिक्री में संशोधन और उसके निरस्तीकरण की मांग की गई है। इस आवेदन के माध्यम से वे अपने अधिवक्ताओं द्वारा दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को न्यायालय के समक्ष दिए गए वक्तव्यों से, जिन्हें उसी दिन पारित आदेश के अनुच्छेद 7 एवं 10 में दर्ज किया गया है और ऊपर पुनः प्रस्तुत किया गया है, वापस लेना चाहते हैं।

9. दिनांक 6 दिसंबर, 2024 को, जो इस आवेदन की पिछली सुनवाई की तिथि थी, न्यायालय ने आवेदन में लगाए गए आरोपों की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित निर्देश पारित किए :-

"8. श्री भट्टाचार्य, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, जो प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 की ओर से उपस्थित हुए, ने प्रस्तुत किया कि दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 की ओर से उपस्थित अधिवक्ता श्री पियूष सांघी और श्री साहिल पाहवा को उनके मुवक्किलों की ओर से ऐसे वक्तव्य देने का कोई निर्देश प्राप्त नहीं था, जैसा कि उक्त आदेश के अनुच्छेद 7 एवं 10 में दर्ज है।

9. न्यायालय ने ध्यान दिया कि दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 की ओर से उपस्थित अधिवक्ता वर्तमान आवेदन में अधिवक्ता नहीं हैं। इस आवेदन के लिए नए अधिवक्ता नियुक्त किए गए हैं।

10. अतः निर्देशित किया जाता है कि न्यायालय का नोटिस ***श्री पियूष सांघी (मो.: 9899699242)*** *और* ***श्री साहिल पाहवा (मो.: 9718790991)*** *को जारी किया जाए, जिसमें उन्हें अगली सुनवाई की तिथि पर न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाए।*

11. प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 को भी निर्देशित किया जाता है कि वे अगली सुनवाई की तिथि पर न्यायालय में उपस्थित रहें ताकि आवश्यकता पड़ने पर उनके बयान दर्ज किए जा सकें।

12. अनुपालन न करने के परिणामों पर न्यायालय अगली सुनवाई की तिथि पर विचार करेगा।

13. रजिस्ट्री को निर्देशित किया जाता है कि इस आदेश की प्रति दोनों अधिवक्ताओं को उनके मोबाइल नंबरों पर संप्रेषित की जाए। शेष गैर-आवेदक पक्षकार अपनी प्रस्तुतियाँ अगली सुनवाई की तिथि पर देंगे।

14. दिनांक 17 जनवरी, 2025 को सूचीबद्ध किया जाए।"

10. आज, प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 - सुश्री सीता नैयर और श्री सुकुमार डी. नैयर व्यक्तिगत रूप से अभिलेख पर अपने विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता और विद्वान अधिवक्ता के साथ उपस्थित हैं। विद्वान अधिवक्ता श्री पियूष सांघी, जिन्होंने दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को प्रासंगिक बयान दिया था, भी न्यायालय में उपस्थित हैं, उनके साथ श्री साहिल पाहवा, विद्वान अधिवक्ता भी मौजूद हैं। वादी तथा प्रतिवादी संख्या 1 सभी का न्यायालय के समक्ष प्रतिनिधित्व हुआ है।

<u>पक्षकारों की प्रस्तुतियां :-</u>

11. श्री सुकुमार डी. नैयर ने न्यायालय के प्रश्न पर प्रस्तुत किया कि उनकी मुख्य आशंका यह है कि सहयोग समझौते, मुख्तारनामा और अन्य संबंधित दस्तावेज़ों, जिनमें कब्ज़ा पत्र भी शामिल है, के निष्पादन के बाद उनके और उनकी पत्नी के पास वाद संपत्ति में कोई अधिकार शेष नहीं है। उन्होंने आगे बताया कि उनके चार्टर्ड अकाउंटेंट ने उन्हें सलाह दी है कि यदि वे नया मुख्तारनामा जारी करते हैं तो उनके ऊपर अतिरिक्त देनदारियाँ आ सकती हैं। उन्होंने यह भी स्पष्ट किया कि दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को उनकी अपने अधिवक्ता श्री पियूष सांघी के साथ कोई कॉल नहीं हुई थी। उनके अनुसार, श्री पियूष सांघी, विद्वान अधिवक्ता, को ऐसा वक्तव्य देने का कोई निर्देश प्राप्त नहीं था, जैसा कि दिनांक 5 अप्रैल, 2024 के आदेश में दर्ज है – अर्थात् कि वे

और उनकी पत्नी श्री विनोद सलूजा और श्री अंकुश सलूजा के पक्ष में नया मुख्तारनामा जारी करेंगे।

12. उन्होंने प्रस्तुत किया कि वादी और प्रतिवादी संख्या 1 कंपनी का उद्देश्य केवल नया मुख्तारनामा निष्पादित करवा कर स्टाम्प शुल्क से बचना है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि उनका आयकर रिटर्न वित्तीय वर्ष 2013-14 के लिए पहले ही अंतिम रूप से दाखिल हो चुका है और उस रिटर्न में यह दर्शाया गया है कि वाद संपत्ति पहले ही प्रतिवादी संख्या 1 को बेची जा चुकी है। इस कारण वे और उनकी पत्नी श्री विनोद सलूजा और श्री अंकुश सलूजा के पक्ष में नया मुख्तारनामा निष्पादित करने में असमर्थ हैं। अंततः यह भी प्रस्तुत किया गया कि वाद संपत्ति की बिक्री के संबंध में पूंजीगत लाभ कर भी उन्होंने पहले ही अदा कर दिया है।

13. न्यायालय ने जब यह प्रश्न उठाया कि क्या प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 को इस बात पर कोई आपत्ति है कि वाद संपत्ति प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वादी को हस्तांतरित की जाए, तो उत्तर में प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा प्रस्तुत किया गया कि उन्हें इस बात से कोई आपत्ति नहीं है कि यदि वाद संपत्ति वादी को हस्तांतरण की जाए, बशर्ते कि वे स्वयं उक्त हस्तांतरण में किसी भी प्रकार से शामिल न हों।

14. श्री पियूष सांघी, विद्वान अधिवक्ता, जो उपस्थित हैं, से यह पूछा गया कि क्या उन्हें प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 से दिनांक 5 अप्रैल, 2024 के आदेश

में दर्ज वक्तव्य देने हेतु निर्देश प्राप्त थे। इसके उत्तर में उन्होंने अपने और अपने मुवक्किल अर्थात् प्रतिवादी संख्या 7 - श्री नैयर के बीच हुई व्हाट्सऐप चैट्स तथा उनके बीच आदान-प्रदान किए गए विभिन्न ईमेल्स अभिलेख पर प्रस्तुत किए। न्यायालय ने इनका अवलोकन किया। श्री पियूष सांघी, विद्वान अधिवक्ता, की यह प्रस्तुति है कि उन्होंने दिनांक 05 अप्रैल, 2024 की सुनवाई में वर्चुअली भाग लिया था। जब मामला सुना जा रहा था, उन्होंने प्रारंभ में "पास ओवर" का अनुरोध किया ताकि वे प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 से निर्देश प्राप्त कर सकें। तत्पश्चात उन्होंने प्रतिवादी संख्या 7 से बातचीत की और दिनांक 05 अप्रैल, 2024 को उक्त वक्तव्य देने हेतु निर्देश प्राप्त किए। वे दिनांक 08 अप्रैल, 2024 और दिनांक 09 अप्रैल, 2024 की व्हाट्सऐप चैट्स पर भी भरोसा करते हैं, जिनमें संदेशों का आदान-प्रदान इस प्रकार दर्ज है :-

> *"08/04/24, 10:50 - सुक्खू नैयर: हाय। 5 तारीख़ की सुनवाई में क्या हुआ?*
> *08/04/24, 22:16 - पियूष सांघी: <मीडिया हटाया गया>*
> *08/04/24, 22:16 - पियूष सांघी: आपने यह संदेश मिटा दिया*
> *08/04/24, 22:16 - पियूष सांघी: मामले का 05 तारीख़ को निपटान हो गया*
> *08/04/24, 22:17 - पियूष सांघी: मुझे वायरल हो गया था, इसलिए समय पर आपको अपडेट नहीं कर सका। देर से उत्तर देने के लिए क्षमा करें*
> *08/04/24, 22:19 - पियूष सांघी: आपको निर्णय के अनुच्छेद 10 के अनुसार नया मुख्तारनामा निष्पादित करना होगा*

09/04/24, 11:33 - सुक्खू नैयर: कृपया दूसरी पार्टी से संपर्क करें और उनसे नए मुख्तारनामे का मसौदा माँगें, जो हमें देना है।"

15. अतिरिक्त रूप से, उनका निवेदन यह है कि उनके मुवक्किल - श्री नैयर को वाद संपत्ति के वादी के पक्ष में हस्तांतरण पर कभी कोई आपत्ति नहीं रही और प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 ने वास्तव में उन्हें स्पष्ट रूप से निर्देश दिए थे जब दिनांक 05 अप्रैल, 2024 को उक्त वक्तव्य दिया गया था।

16. जहाँ तक प्रतिवादी संख्या 1 के अधिवक्ता का प्रश्न है, यह प्रस्तुत किया गया कि वास्तव में विशेष मुख्तारनामे की आवश्यकता केवल इसलिए हुई क्योंकि पूर्व मुख्तारनाम धारक, जो विक्रय विलेख निष्पादित कर सकता था, प्रतिवादी संख्या 1 कंपनी की सेवा छोड़ चुका था और इसके अतिरिक्त किसी अन्य कारण से नहीं। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा एक विशेष मुख्तारनामा दिया गया है, जो विधिवत रूप से नोटरीकृत और हस्ताक्षरित है, परंतु समस्या केवल यह है कि वह पंजीकृत अनुबंध नहीं है।

<u>विश्लेषण एवं निष्कर्ष :-</u>

17. प्रस्तुतियाँ सुनी गईं। सभी पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण तथा प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7, जो न्यायालय में उपस्थित हैं, को सुनने के पश्चात् जो तथ्य उभरकर सामने आए हैं, वे इस प्रकार हैं :-

i. सहयोग समझौता प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा दिनांक 16 अक्टूबर, 2012 को निष्पादित किया गया था।

ii. तत्पश्चात्, प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 ने दिनांक 24 दिसंबर, 2014 को एक पंजीकृत सामान्य मुख्तारनामा श्री राकेश शर्मा के पक्ष में निष्पादित किया, जो प्रतिवादी संख्या 1 - मेसर्स चेतन्या बिल्डकॉन प्रा.लि. के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता हैं।

iii. दिनांक 01 जनवरी 2016 का विक्रय अनुबंध, जो एक त्रिपक्षीय अनुबंध है, में निम्नलिखित खंड सम्मिलित है :-

> *"5. कि इस दिनांक से __ माह के भीतर, पुष्टि करने वाला पक्ष (शेष विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने पर)* ***विक्रेताओं के साथ*** *उक्त संपत्ति के उक्त हिस्से का* ***विक्रय विलेख*** *क्रेता अथवा उसके नामित व्यक्तियों के पक्ष में* ***निष्पादित करेगा और उसका पंजीकरण कराएगा****।"*

18. इन दस्तावेज़ों के निष्पादन के पश्चात् तथा दिनांक 27 जनवरी, 2021 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वादी के पक्ष में जारी कब्ज़ा पत्र के बाद वाद संपत्ति के संबंध में विवाद उत्पन्न हुआ। वादी ने विक्रय प्रतिफल का एक महत्वपूर्ण भाग अर्थात् ₹6.5 करोड़, कुल ₹7.5 करोड़ में से, अदा कर दिया था। इसके अतिरिक्त ₹1 करोड़ की राशि भी वर्ष 2021 में बाद में अदा की गई। उक्त विवादों के परिणामस्वरूप वर्तमान वाद वादी द्वारा दायर किया गया, जो प्रतिवादी संख्या 1 से वाद संपत्ति का क्रेता है।

19. दिनांक 28 फरवरी, 2024 को वाद में सम्मन जारी किए गए और उस दिन निम्नलिखित आदेश पारित किया गया :-

> *"[...]*
> *8. वाद में सम्मन तथा आवेदन में नोटिस सभी माध्यमों से जारी किए जाएं। चूँकि शिकायत केवल विक्रय विलेख के संबंध में है, श्री श्रेयांस सिंघवी, विद्वान अधिवक्ता, जो इस न्यायालय में चेतन्या बिल्डकॉन के एक अन्य मामले में उपस्थित थे, से अनुरोध किया गया कि वे सम्मन और नोटिस स्वीकार करें। श्री श्रेयांस सिंघवी, विद्वान अधिवक्ता, ने प्रतिवादी सं. 1 से 5 की ओर से सम्मन और नोटिस स्वीकार किए। तदनुसार, विद्वान अधिवक्ता इस मामले में निर्देश प्राप्त करें और अगली सुनवाई की तिथि पर प्रस्तुतियाँ दें। यदि निर्देश प्राप्त नहीं होते हैं, तो श्री विनोद सलूजा को अगली सुनवाई की तिथि पर न्यायालय में उपस्थित रहना होगा।*
>
> *9. वादी द्वारा आवश्यक कदम उठाए जाने पर प्रतिवादी सं. 6 एवं 7 को सभी माध्यमों से समम्न और नोटिस जारी किए जाएं। प्रथम तल के स्वामित्व के संबंध में यथास्थिति बनाए रखी जाएगी।*
>
> *10. दिनांक 5 अप्रैल, 2024 को सूचीबद्ध किया जाए।*
>
> *11. आदेश दस्ती।"*

20. जैसा कि उपर्युक्त से स्पष्ट है, दिनांक 28 फरवरी, 2024 को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया था और वापसी योग्य तिथि 05 अप्रैल, 2024 निर्धारित की गई थी। दिनांक 05 अप्रैल, 2024 को सभी पक्षकारों का विधिवत रूप से न्यायालय के समक्ष प्रतिनिधित्व हुआ, जिनमें प्रतिवादी

संख्या 6 एवं 7 के अधिवक्ता भी सम्मिलित थे। सभी पक्षकारों को सुनने के पश्चात्, दिनांक 05 अप्रैल 2024 को निम्नलिखित आदेश पारित किया गया :-

> *"2. यह वाद दिनांक दिनांक 1 जनवरी 2016 के विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के संबंध में है, जो संपत्ति संख्या D-26 (अब I-8 के नाम से ज्ञात), महारानी बाग, नई दिल्ली के प्रथम तल (जिसे आगे 'वाद संपत्ति' कहा जाएगा) से संबंधित है। वर्तमान वाद में वादी ने दिनांक 27 जनवरी, 2021 से 27 जनवरी, 2024 की अवधि हेतु ₹72 लाख की किराया आय की भी मांग की है।*
>
> *3. प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 वाद संपत्ति के स्वामी हैं, जिन्होंने दिनांक 23 मई 2013 को प्रतिवादी संख्या 1 कंपनी के साथ सहयोग समझौता किया था, जो रियल एस्टेट विकास, निर्माण और भवन अपार्टमेंट की बिक्री आदि के व्यवसाय में संलग्न है। प्रतिवादी संख्या 2 से 5 प्रतिवादी संख्या 1 कंपनी के निदेशक हैं। दिनांक 24 दिसंबर 2014 के सामान्य मुख्तारनामा द्वारा प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 ने प्रतिवादी संख्या 1 को वाद संपत्ति को बेचने, पट्टे पर देने अथवा अनुबंध करने हेतु नियुक्त किया।*
>
> *4. वादी, प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 तथा प्रतिवादी संख्या 1 (पुष्टि करने वाले पक्ष के रूप में) ने वाद संपत्ति के संबंध में ₹7.5 करोड़ के कुल विक्रय प्रतिफल हेतु विक्रय अनुबंध किया। वादी का मामला यह है कि कुल विक्रय प्रतिफल ₹7.5 करोड़ में से ₹6.5 करोड़ पहले ही अदा कर दिए गए हैं और तत्पश्चात् ₹1 करोड़ वर्ष 2021 में अदा किया गया तथा सम्पूर्ण प्रथम तल का कब्ज़ा सौंपा गया। इस मामले में वादी की शिकायत यह है कि विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जा रहा है।*
>
> *5. पिछली तिथि अर्थात् दिनांक 28 फरवरी, 2024 को वाद में तथा आवेदनों में समन्न और नोटिस जारी किए गए थे। न्यायालय ने तब निम्नलिखित निर्देश दिए थे :-*

"8. वाद में सम्मन तथा आवेदन में नोटिस सभी माध्यमों से जारी किए जाएं। चूँकि शिकायत केवल विक्रय विलेख के संबंध में है, श्री श्रेयांस सिंघवी, विद्वान अधिवक्ता, जो इस न्यायालय में चेतन्या बिल्डकॉन के एक अन्य मामले में उपस्थित थे, से अनुरोध किया गया कि वे सम्मन और नोटिस स्वीकार करें। श्री श्रेयांस सिंघवी, विद्वान अधिवक्ता, ने प्रतिवादी सं. 1 से 5 की ओर से सम्मन और नोटिस स्वीकार किए। तदनुसार, विद्वान अधिवक्ता इस मामले में निर्देश प्राप्त करें और अगली सुनवाई की तिथि पर प्रस्तुतियाँ दें। यदि निर्देश प्राप्त नहीं होते हैं, तो श्री विनोद सलूजा को अगली सुनवाई की तिथि पर न्यायालय में उपस्थित रहना होगा।

9. वादी द्वारा आवश्यक कदम उठाए जाने पर प्रतिवादी सं. 6 एवं 7 को सभी माध्यमों से समम्न और नोटिस जारी किए जाएं। प्रथम तल के स्वामित्व के संबंध में यथास्थिति बनाए रखी जाएगी।"

6. आज, प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 अर्थात् श्री विनोद सलूजा और श्री अंकुश सलूजा, का श्री नंदराजोग, वरिष्ठ अधिवक्ता तथा श्री श्रेयांश सिंघवी द्वारा विधिवत प्रतिनिधित्व हुआ है। विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या 1 से 5 की ओर से नोटिस और सम्मन स्वीकार करते हैं। प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 संपत्ति के स्वामी हैं, जो मुंबई निवासी हैं।

7. श्री पियूष सांघी और श्री साहिल पाहवा, विद्वान अधिवक्ता, जो स्वामियों अर्थात् प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 की ओर से उपस्थित हैं, प्रस्तुत करते हैं कि मुख्य राहत केवल प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के विरुद्ध मांगी जा रही है और उनके मुवक्किल मात्र औपचारिक पक्षकार हैं।

8. श्री विनोद सलूजा भी सदेह उपस्थित हैं। वे प्रस्तुत करते हैं कि वे वाद संपत्ति के प्रथम तल के संबंध में विक्रय विलेख वादी के पक्ष में जैसा की ऊपर परिभाषित है निष्पादित करने

के इच्छुक हैं। वादी से प्राप्त प्रतिफल को भी प्रतिवादी संख्या 1 से 5 द्वारा विधिवत स्वीकार किया गया है।

9. वादी के विद्वान अधिवक्ता ने निर्देश प्राप्त कर प्रस्तुत किया कि यदि प्रतिवादी संख्या 1 से 5 वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करते हैं, तो वादी इस वाद में मांगी गई मौद्रिक एवं अन्य राहतें, जिनमें ब्याज आदि सम्मिलित हैं, छोड़ने के लिए तैयार है।

10. उपर्युक्त स्थिति के मद्देनज़र, प्रतिवादी संख्या 1 से 5 को निर्देशित किया जाता है कि वे वाद संपत्ति के संबंध में वादी के पक्ष में विक्रय विलेख/हस्तांतरण विलेख निष्पादित करें। इस चरण पर, श्री विनोद सलूजा ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा जारी मुख्तारनामा उनके कर्मचारी के पक्ष में था, जो अब कंपनी छोड़ चुका है। इस उद्देश्य हेतु, श्री पियूष सांघी, माननीय अधिवक्ता ने प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 से निर्देश प्राप्त किए हैं, जो श्री विनोद सलूजा और श्री अंकुश सलूजा के पक्ष में नया मुख्तारनामा जारी करने के लिए सहमत हैं। उक्त मुख्तारनामा दो सप्ताह के भीतर जारी किया जाए और विक्रय विलेख का पंजीकरण अब से आठ सप्ताह के भीतर पूर्ण किया जाए।

11. वादी की ओर से यह भी प्रस्तुत किया गया कि जनवरी, 2021 के संबंध में भुगतान किए जाने पर अदा किए गए प्रतिफल पर टीडीएस राशि की कटौती नहीं की गई थी। चूँकि प्रतिफल की प्राप्ति स्वीकार की गई है, श्री विनोद सलूजा यह प्रमाणपत्र देने का आश्वासन देते हैं कि प्राप्त प्रतिफल के संबंध में कर देयता का निर्वहन किया जा चुका है। उक्त प्रमाणपत्र श्री सलूजा द्वारा वादी को आठ सप्ताह के भीतर जारी किया जाए। अन्य कोई राहत नहीं मांगी गई।

12. इस तथ्य के मद्देनज़र कि वाद केवल दूसरी सुनवाई पर ही डिक्री कर दिया गया है, जमा किए गए पूर्ण न्यायालय शुल्क का वादी को वापसी का निर्देश दिया जाता है।

13. वाद उपर्युक्त शर्तों के अनुसार डिक्री किया जाता है।"

21. वाद में नया मुख्तारनामा निष्पादित करने का प्रश्न केवल इसलिए उत्पन्न हुआ क्योंकि पूर्व मुख्तारनामा धारक, जो विक्रय विलेख निष्पादित कर सकता था, प्रतिवादी संख्या 1 की सेवा छोड़ चुका था और प्रथम तल का विक्रय विलेख अभी तक पंजीकृत नहीं हुआ था। प्रतिवादी संख्या 1 तथा प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय अनुबंध में यह धारा सम्मिलित है कि विक्रय विलेख दोनों पक्षों द्वारा निष्पादित किया जाएगा। इसी पृष्ठभूमि में दिनांक 05 अप्रैल, 2024 के आदेश द्वारा नया मुख्तारनामा निष्पादित करने का निर्देश दिया गया था।

22. ईमेल्स तथा व्हाट्सऐप संदेशों का अवलोकन, जो श्री पियूष सांघी, विद्वान अधिवक्ता और उनके मुवक्किल श्री नैयर - प्रतिवादी सं. 7 के बीच हुए, साथ ही प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा दिया गया हस्ताक्षरित और नोटरीकृत मुख्तारनामे से यह स्पष्ट होता है कि सिद्धांततः प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वाद संपत्ति वादी के पक्ष में हस्तांतरित किए जाने पर कोई आपत्ति नहीं है। वास्तव में, प्रतिवादी सं. 7 ने अपने अधिवक्ता के साथ हुए संवाद में मुख्तारनामे का मसौदा माँगा था। प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 ने वास्तव में हस्ताक्षरित और नोटरीकृत मुख्तारनामे की प्रति प्रतिवादी संख्या 1 को भेजी थी। आपत्ति तब उत्पन्न होती प्रतीत होती है जब वादी ने पंजीकृत मुख्तारनामे की मांग की। उस समय चार्टर्ड अकाउंटेंट से परामर्श किया गया और यह आरोप लगाया गया कि पूर्व अधिवक्ता को वक्तव्य

देने के लिए निर्देश प्राप्त नहीं थे। प्रतिवादी संख्या 7 अपने मोबाइल के कॉल डेटा पर भरोसा करते हैं ताकि यह आरोप सिद्ध कर सकें कि अधिवक्ता ने उनसे बातचीत नहीं की थी। दूसरी ओर, विद्वान अधिवक्ता श्री सांघी अन्य संचार पर भरोसा करते हैं ताकि यह प्रदर्शित कर सकें कि वे निरंतर अपने मुवक्किल के संपर्क में थे और मुवक्किल ने मुख्तारनामा निष्पादित करने में कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की थी, जिससे यह सिद्ध होता है कि उनके द्वारा दिया गया वक्तव्य निर्देशों के आधार पर ही था।

23. ऐसी परिस्थितियों में, इस न्यायालय का मत है कि मुवक्किल और अधिवक्ता के बीच लगाए गए आरोपों और प्रति-आरोपों में जाने के बजाय, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, वाद संपत्ति के संबंध में वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जा सकता है। उपर्युक्त पृष्ठभूमि और प्रासंगिक दस्तावेजों, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, को ध्यान में रखते हुए, वादी के पक्ष में विक्रय विलेख न्यायालय के एक अधिकारी के माध्यम से निष्पादित किए जाने का निर्देश दिया जाता है, जो कि स्टाम्प शुल्क और अन्य अनुपालनों के पक्षकारों द्वारा किए जाने के अधीन होगा।

24. वादी के पक्ष में विक्रय विलेख प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा न्यायालय के एक अधिकारी के माध्यम से दो माह के भीतर निष्पादित किया जाए, जो अभिलेख पर पहले से उपलब्ध सभी दस्तावेजों, जिनमें दिनांक 24 दिसंबर,

2014 को प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 द्वारा प्रतिवादी सं. 1 के एक कर्मचारी के पक्ष में निष्पादित मुख्तारनामा भी सम्मिलित है, के आधार पर होगा। चूँकि उक्त मुख्तारनामा धारक अब उपलब्ध नहीं है, न्यायालय का एक अधिकारी प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 की ओर से विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करेगा।

25. यह वास्तव में खेदजनक है कि अधिवक्ता के विरुद्ध आरोप लगाए गए हैं, जिन्होंने सावधानीपूर्वक सभी व्हाट्सऐप चैट्स और ईमेल्स सुरक्षित रखे हैं, जो न्यायालय को स्पष्ट रूप से यह दर्शाते हैं कि प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 को मुख्तारनामा निष्पादित करने में कोई आपत्ति नहीं थी, सिवाय कर संबंधी प्रभावों के, जो प्रतीत होता है कि बाद में ही एकमात्र मुद्दा उठाया गया। अतः यह स्पष्ट किया जाता है कि वादी के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन प्रतिवादी संख्या 6 एवं 7 पर कोई देयता आरोपित नहीं करेगा, जो वरिष्ठ नागरिक हैं और किसी प्रकार की जटिलताओं में नहीं पड़ना चाहते, क्योंकि यह निर्विवाद है कि उन्होंने कई वर्ष पूर्व ही संपत्ति प्रतिवादी संख्या 1 को हस्तांतरित कर दी थी।

26. इस आवेदन में किसी अन्य आदेश की आवश्यकता नहीं है। तदनुसार आवेदन का निपटान किया जाता है। दिनांक 05 अप्रैल, 2024 को पारित डिक्री को वापस लेने या उससे हटने का कोई कारण नहीं है।

27. श्री पियूष सांघी, विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत ईमेल्स और व्हाट्सऐप चैट्स अभिलेख पर ले लिए जाते हैं।

28. वाद संपत्ति के संबंध में उपर्युक्त शर्तों के अनुसार विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु न्यायालय के एक अधिकारी को नामित करने के उद्देश्य से यह मामला माननीय महानिबंधक के समक्ष दिनांक 27 जनवरी, 2025 को सूचीबद्ध किया जाए।

29. श्री पियूष सांघी और श्री साहिल पाहवा, विद्वान अधिवक्तागण को इस मामले में उपस्थित होने से छूट दी जाती है।

प्रतिभा एम. सिंह
न्यायाधीश

17 जनवरी 2025
जीएस/एमएस

(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।*