



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगलपीठ : माननीय डॉ. आई. एम. कुद्दूसी एवं

माननीय श्री जी. मिनहाजुद्दीन, न्यायमूर्तिगण।

प्रथम अपील क्रमांक 106/2010

अपीलार्थी / वादी:

मोहम्मद

यूसुफ़ राजा

बनाम

प्रत्यर्थीगण / प्रतिवादी:

अज़ीज़ खान एवं अन्य।

विचारार्थ निर्णय।

हस्ताक्षरित/-

(जी. मिनहाजुद्दीन)

न्यायाधीश

माननीय डॉ. आई. एम. कुद्दूसी, न्यायाधीश।

हस्ताक्षरित/-

(आई. एम. कुद्दूसी)

न्यायाधीश

निर्णय हेतु दिनांक 13 जनवरी, 2012 को सूचीबद्ध।

हस्ताक्षरित/-

(जी. मिनहाजुद्दीन)

न्यायाधीश





छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील क्रमांक 106, 2010

प्रत्यर्थागण / वादी:

मोहम्मद यूसुफ़ राजा

बनाम

प्रत्यर्थागण / प्रतिवादी:

अज़ीज़ खान

एवं एक अन्य।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के अंतर्गत अपील।

युगलपीठ :

माननीय डॉ. आई. एम. कुदूसी एवं

माननीय श्री जी. मिनहाजुद्दीन, न्यायमूर्तिगण।

उपस्थित : श्री संजय एस. अग्रवाल, अपीलार्थी की

ओर से अधिवक्ता।

श्री मनोज पराजपे, प्रत्यर्थागण की ओर से अधिवक्ता।

निर्णय

(दिनांक 13/01/2012 को पारित)

जी. मिनहाजुद्दीन, न्यायाधीश के अनुसार,

यह अपील, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'सी.पी.सी.')

आदेश 41 नियम 1 के अंतर्गत, तृतीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, (एफ.टी.सी.), रायपुर



(छ.ग.) द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 18-ए/2005 में दिनांक 06-08-2010 को पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसके द्वारा अपीलार्थी/वादी द्वारा विक्रय की संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु दायर वाद को खारिज कर दिया गया है।

2. सभी तथ्य विवादित हैं।

संक्षेप में अपीलार्थी/वादी का मामला यह है कि प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों ने दिनांक 04-11-1999 को अपीलार्थी/वादी के साथ वादग्रस्त मकान के संबंध में विक्रय की संविदा संपादित किया। वादग्रस्त मकान ग्राम तेलीबांधा, गुरु घासीदास वार्ड में स्थित है, जो खसरा क्रमांक 189/7, प्लॉट क्रमांक 42, क्षेत्रफल 1404 वर्गफुट का है, जिसका विक्रय मूल्य ₹8,00,000/- निर्धारित किया गया। उक्त तिथि को ही विक्रय की संविदा निष्पादित किया गया तथा संपूर्ण राशि ₹8,00,000/- अपीलार्थी/वादी द्वारा गवाहों की उपस्थिति में प्रत्यर्थीगण को अदा की गई। उक्त विक्रय की संविदा पंजीकृत है। यह भी सहमति हुई कि प्रत्यर्थीगण द्वारा बैंक से ऋण लिया गया था, जिसके कारण वादग्रस्त मकान के दस्तावेज बैंक के पास गिरवी रखे गए थे; अतः प्रत्यर्थीगण उक्त दस्तावेजों को बैंक से विमुक्त कराएंगे तथा 'नो ड्यूज सर्टिफिकेट' एवं आयकर अधिनियम, 1961 (संक्षेप में 'अधिनियम, 1961') की धारा 230 के अंतर्गत प्रमाणपत्र प्राप्त करने के पश्चात्, अपीलार्थी/वादी के व्यय पर विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन आठ माह की अवधि के भीतर किया जाएगा, जो अत्यंत विशेष परिस्थितियों में आगे चार माह की अतिरिक्त अवधि के लिए बढ़ाई जा सकेगी। विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी-1) के निष्पादन के पश्चात् वादग्रस्त मकान का कब्जा प्रत्यर्थीगण द्वारा अपीलार्थी/वादी को सौंप दिया गया। इसके पश्चात् मकान का एक भाग अपीलार्थी द्वारा



प्रत्यर्थी को ₹16,000/- प्रतिमाह किराये पर दे दिया गया तथा शेष भाग अपीलार्थी के कब्जे में रहा, जिसे उसने ताला लगाकर रखा।

3. अपीलार्थी/वादी सदैव अपने अनुबंधीय दायित्व के निर्वहन हेतु तत्पर एवं इच्छुक रहा है, किंतु प्रत्यर्थीगण का आचरण उदासीन, टालमटोलपूर्ण एवं लापरवाह रहा। स्मरण-पत्र दिए जाने के बावजूद उन्होंने न तो वादग्रस्त मकान के दस्तावेज बैंक से विमुक्त कराए और न ही आयकर विभाग से आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 230 के अंतर्गत आवश्यक प्रमाणपत्र प्राप्त करने का कोई प्रयास किया, जो उस समय विक्रय विलेख के पंजीयन हेतु आवश्यक था। कुछ समय पश्चात् अपीलार्थी को यह ज्ञात हुआ कि प्रत्यर्थीगण वादग्रस्त मकान को अधिक मूल्य पर किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने तथा उसका कब्जा उसे सौंपने का प्रयास कर रहे हैं। इसके पश्चात् अपीलार्थी ने प्रत्यर्थीगण को नोटिस प्रेषित किया तथा स्थानीय समाचार-पत्र में प्रकाशित सार्वजनिक सूचना की प्रति भी उन्हें भेजी, जिसके माध्यम से आम जनता को दिनांक 04-11-1999 के पंजीकृत विक्रय संविदा के संबंध में अवगत कराया गया और प्रत्यर्थीगण से यह अनुरोध किया गया कि वे वादग्रस्त संपत्ति को किसी अन्य को विक्रय न करें तथा अपीलार्थी के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करें।

4. इसके पश्चात् अपीलार्थी/वादी द्वारा वादग्रस्त मकान में प्रत्यर्थीगण को अपना किरायेदार घोषित किए जाने तथा वादग्रस्त मकान के संबंध में किसी भी प्रकार का तृतीय पक्ष हित सृजित करने से उन्हें प्रतिबंधित किए जाने हेतु निषेधाज्ञा की मांग करते हुए वाद दायर किया गया। व्यवहार वाद क्रमांक 63-ए/2001, जो पंचम व्यवहार



न्यायाधीश, वर्ग-2, रायपुर के समक्ष लंबित था, की लंबित रहने के दौरान प्रत्यर्थीगण ने ताला तोड़कर वादग्रस्त मकान के उस भाग पर बलपूर्वक कब्जा कर लिया, जो अपीलार्थी के कब्जे में था। इसकी जानकारी होने पर अपीलार्थी ने संबंधित पुलिस थाना में प्रथम सूचना रिपोर्ट (एफ.आई.आर.) दर्ज कराने का प्रयास किया, किंतु पुलिस द्वारा एफ.आई.आर. दर्ज करने से इंकार कर दिया गया। इसके पश्चात् बेदखली, किराये की बकाया राशि तथा हर्जाने की मांग हेतु द्वितीय व्यवहार वाद प्रस्तुत किया गया। तत्पश्चात् विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वर्तमान वाद दिनांक 17-10-2002 को प्रस्तुत किया गया।

5. प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों का मामला यह है कि वे कबाड़ का व्यवसाय करते हैं तथा अपीलार्थी से ऋण लिया करते थे। दिनांक 01-11-1999 को अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थीगण के मध्य खातों का निपटारा किया गया, जिसमें प्रत्यर्थीगण से अपीलार्थी के पक्ष में ₹6,74,135/- देय पाया गया। अपीलार्थी/वादी के आग्रह एवं इस आश्वासन पर कि उक्त दस्तावेजों पर अमल नहीं किया जाएगा, प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों द्वारा अपीलार्थी/वादी के पक्ष में देय राशि, जिसमें ब्याज भी सम्मिलित था, की सुरक्षा हेतु एक विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया, जिसमें ₹8,00,000/- राशि दर्शाई गई, जबकि वास्तव में दिनांक 04-11-1999 को अपीलार्थी/वादी द्वारा प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को कोई राशि अदा नहीं की गई। यह भी कहा गया है कि मकान अथवा उसके किसी भी भाग का कब्जा कभी भी अपीलार्थी/वादी को नहीं सौंपा गया। यह भी सहमति हुई थी कि देय राशि पर प्रतिमाह ₹16,000/- ब्याज किराये के रूप में अदा किया जाएगा तथा इसी उद्देश्य से उसी समय एक किरायानामा भी निष्पादित कराया गया। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादी सदैव



स्वामी के रूप में वादग्रस्त मकान में निवास करते रहे हैं तथा न तो उन्होंने कभी वादग्रस्त मकान का कब्जा अपीलार्थी/वादी को सौंपा और न ही वे कभी मकान के किसी भाग में किरायेदार के रूप में प्रविष्ट किए गए। संपूर्ण मकान पूर्व से तथा वर्तमान में भी प्रत्यर्थीगण के कब्जे में है। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों ने यह भी प्रतिवाद किया है कि उन्होंने न तो वादग्रस्त मकान के संबंध में कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित किया और न ही दिनांक 04-11-1999 को अपीलार्थी/वादी से कोई राशि प्राप्त की।

6. माननीय विचारण न्यायालय ने दोनों पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर तथा साक्ष्य प्रस्तुत करने के पश्चात्, आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री द्वारा अपीलार्थी/वादी के वाद को खारिज कर दिया। उक्त निर्णय एवं डिक्री को चुनौती देते हुए यह वर्तमान अपील प्रस्तुत की गई है।

7. अपीलार्थी/वादी ने स्वयं को साक्षी के रूप में अ.सा.-1 के रूप में तथा आयकर अधिकारी श्री एच. के. झा को अ.सा.-2 के रूप में परीक्षित किया है। इसके अतिरिक्त, अपीलार्थी ने अपने पक्ष में दस्तावेज प्रदर्श पी-1 से पी-8 प्रस्तुत किए हैं।

8. दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों द्वारा अब्दुल गफ्फार को ब.सा.-1 के रूप में तथा सबदर अली को ब.सा.-2 के रूप में परीक्षित किया गया है।

9. हमने दोनों पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है तथा अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख एवं आक्षेपित निर्णय तथा डिक्री का अवलोकन किया है।

10. मौखिक तर्कों के अतिरिक्त, प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित तर्क



भी प्रस्तुत किए गए हैं।

11. इस अपील में, व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 41 नियम 31 के अंतर्गत निर्धारण हेतु निम्नलिखित बिंदु उत्पन्न होते हैं :

(1) क्या विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 17 के प्रावधानों के दृष्टिगत संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वाद पोषणीय नहीं है?

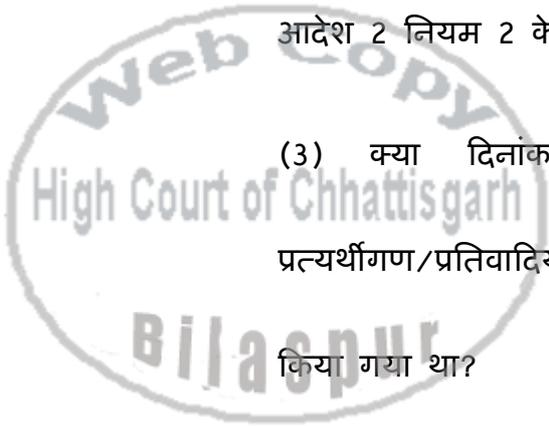
(2) क्या संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वर्तमान वाद दीवानी प्रक्रिया संहिता के आदेश 2 नियम 2 के प्रावधानों के अधीन वर्जित है?

(3) क्या दिनांक 04-11-1999 को वादग्रस्त मकान के संबंध में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों द्वारा अपीलार्थी/वादी के पक्ष में विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था?

(4) क्या अपीलार्थी/वादी सदैव अनुबंध के अपने भाग के पालन हेतु तत्पर एवं इच्छुक रहा है?

(5) क्या दिनांक 04-11-1999 को प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों द्वारा वादग्रस्त मकान का कब्जा अपीलार्थी/वादी को सौंपा गया था?

(6) क्या वादग्रस्त मकान का एक भाग अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थीगण को ₹16,000/- प्रतिमाह किराये पर दिया गया था तथा साथ ही दिनांक 04-11-1999 को





किरायानामा भी निष्पादित किया गया था?

(7) क्या विक्रय मूल्य की संपूर्ण राशि अर्थात् ₹8,00,000/- दिनांक 04-11-1999 को अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थागण को नकद अदा की गई थी?

12. जहाँ तक विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 17 के प्रावधानों के अधीन वर्तमान वाद के प्रतिबंधित होने का प्रश्न है, इस संबंध में विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 17 निम्नानुसार उपबंधित करती है :

17. किसी संपत्ति के बेचने या पट्टे पर देने की ऐसी व्यक्ति द्वारा संविदा

जिसका उस पर कोई हक न हो विनिर्दिष्टतः प्रवर्तनीय नहीं है—

(1) किसी स्थावर संपत्ति के बेचने अथवा पट्टे पर देने की संविदा ऐसे विक्रेता अथवा पट्टेदार के पक्ष में विनिर्दिष्टतः प्रवर्तित नहीं कराई जा सकती

—

(क) जिसने यह जानते हुए कि उस संपत्ति पर उसका कोई हक नहीं है, उसे बेचने की या पट्टे पर देने की संविदा की हो;

(ख) जिसने यद्यपि इस विश्वास के साथ संविदा की थी कि संपत्ति पर उसका अच्छा हक है, तथापि जो विक्रय के या पट्टे के पूरा करने के लिए पक्षकारों या न्यायालय द्वारा नियत किए गए समय पर बिना पट्टेदार की युक्तियुक्त



शंका से रहित हक देने में असमर्थ हो।

(2) उपधारा (1) के उपबंध, जंगम संपत्ति के विक्रय या अविक्रय की संविदाओं को भी यथावश्यक लागू होंगे।

13. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 17 के उपबंधों का, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, अवलोकन करने से यह स्पष्ट होता है कि जब विक्रेता का स्वत्व दोषपूर्ण होता है, तब विक्रेता द्वारा क्रेता के विरुद्ध संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वाद

प्रवर्तनीय नहीं होता। वर्तमान प्रकरण में विचारण न्यायालय ने यह धारणा व्यक्त की कि

चूँकि प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादी, जो कि विक्रेता हैं, द्वारा स्वत्व से संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए गए हैं, अतः विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 17 के

प्रावधानों के दृष्टिगत विक्रय अनुबंध के विनिर्दिष्ट निष्पादन हेतु वाद प्रवर्तनीय नहीं है।

हम इस मत के हैं कि माननीय विचारण न्यायालय ने वर्तमान वाद को विशिष्ट रूप से

प्रवर्तनीय न मानते हुए विधि की स्पष्ट त्रुटि की है, क्योंकि वर्तमान विनिर्दिष्ट अनुपालन

का वाद विक्रेता द्वारा नहीं, बल्कि भावी क्रेता द्वारा प्रस्तुत किया गया है। अतः इस बिंदु

पर विचारण न्यायालय का निष्कर्ष अपास्त किया जाता है।

14. जहाँ तक व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 2 नियम 2 के प्रावधानों के अधीन

वर्तमान वाद के वर्जित होने का प्रश्न है, इस संदर्भ में आदेश 2 नियम 2 व्य.प्र.सं के

प्रावधानों का उद्धरण आवश्यक है, जो निम्नानुसार हैं:



## आदेश II

## वाद की विरचना

1. वाद की विरचना— x x x x x x x x

2. वाद के अंतर्गत संपूर्ण दावा होगा— (1) हर वाद के अंतर्गत वह पूरा दावा होगा जिसे उस वाद-हेतुक के विषय में करने का वादी हकदार है, किन्तु वादी वाद को किसी न्यायालय की अधिकारिता के भीतर लाने की दृष्टि से अपने दावे के किसी भाग का त्याग कर सकेगा।

(2) दावे के भाग का त्याग— जहाँ वादी अपने दावे के किसी भाग के बारे में वाद लाने का लोप करता है या उसे साशय त्याग देता है, वहाँ उसके पश्चात वह इस प्रकार लोप किए गए या त्यक्त भाग के बारे में वाद नहीं लाएगा।

(3) कई अनुतोषों में से एक के लिए वाद लाने का लोप— एक ही वाद-हेतुक के बारे में एक से अधिक अनुतोष पाने का हकदार व्यक्ति ऐसे सभी अनुतोषों या उनमें से किसी के लिए वाद ला सकेगा, किन्तु यदि वह ऐसे सभी अनुतोषों के लिए वाद लाने का लोप न्यायालय की अनुमति के बिना करता है, तो उसके पश्चात वह इस प्रकार लोप किए गए किसी भी अनुतोष के लिए वाद नहीं लाएगा।



15. इस बात में कोई विवाद नहीं है कि प्रथम वाद अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त मकान में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को अपना किरायेदार घोषित किए जाने तथा स्थायी निषेधाज्ञा की मांग हेतु दायर किया गया था। यह भी निर्विवाद है कि द्वितीय वाद अपीलार्थी/वादी द्वारा अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर के न्यायालय में प्रत्यर्थीगण को वादग्रस्त मकान से बेदखल करने, किराये की बकाया राशि तथा हर्जाने की मांग हेतु प्रस्तुत किया गया था। अपीलार्थी/वादी ने अपने कथन के कंडिका 20 में स्वीकार किया है कि उक्त वाद खारिज कर दिया गया था। यह भी निर्विवाद है कि वर्तमान वाद, जो कि संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु प्रस्तुत किया गया है, अपीलार्थी/वादी द्वारा दायर किया गया तृतीय वाद है तथा तीनों वाद दिनांक 04-11-1999 के पंजीकृत विक्रय अनुबंध एवं उसी तिथि के किरायानामा पर आधारित हैं। अपीलार्थी/वादी ने स्वयं अपने कथन के पैरा 25 में अत्यंत स्पष्ट शब्दों में यह स्वीकार किया है कि वर्ष 2001 में उसके द्वारा घोषणा एवं निषेधाज्ञा हेतु दायर प्रथम वाद में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों ने अपने लिखित कथन के माध्यम से यह प्रतिवाद किया था कि उन्होंने वादग्रस्त मकान के संबंध में अपीलार्थी/वादी के पक्ष में कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया है। साक्ष्य के मूल्यांकन से संबंधित यह एक स्थापित सिद्धांत है कि स्वीकारोक्ति किसी व्यक्ति के विरुद्ध सर्वोत्तम साक्ष्य होती है। अतः अपीलार्थी/वादी द्वारा अपने कथन के कंडिका 25 में की गई उक्त स्वीकारोक्ति से यह स्पष्ट है कि विक्रय अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वाद



दायर करने का कारण-कार्य अपीलार्थी/वादी को उसी तिथि से उत्पन्न हो गया था, जब प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों ने अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त मकान में उन्हें किरायेदार घोषित किए जाने तथा किसी भी प्रकार का तृतीय पक्ष हित सृजित करने से स्थायी रूप से प्रतिबंधित किए जाने हेतु दायर प्रथम वाद में अपना लिखित कथन प्रस्तुत किया था। प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों द्वारा यह प्रतिवाद किए जाने के पश्चात् भी कि उन्होंने वादग्रस्त मकान के संबंध में अपीलार्थी/वादी के पक्ष में कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं किया है, अपीलार्थी/वादी ने न तो प्रथम वाद में अपना वादपत्र संशोधित कर विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन का प्रतिकार जोड़ा और न ही इसके लिए कोई पृथक सिविल वाद प्रस्तुत किया, अपितु उसने प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों के विरुद्ध वादग्रस्त मकान से बेदखली, किराये की बकाया राशि तथा हर्जाने की मांग हेतु द्वितीय सिविल वाद प्रस्तुत करना ही उचित समझा। उपरोक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों में, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 2 नियम 2 के प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए, वर्तमान सिविल वाद, जो कि अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु है तथा जो अपीलार्थी/वादी द्वारा दिनांक 04-11-1999 के उसी विक्रय अनुबंध पर आधारित प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों के विरुद्ध दायर किया गया तृतीय वाद है, निःसंदेह सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 2 नियम 2 के अंतर्गत प्रतिबंधित है।

16. जहाँ तक निर्धारण हेतु बिंदु क्रमांक 3 से 7 का संबंध है, प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों ने



दिनांक 04-11-1999 के दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार किया है, किंतु उनका कहना है कि उक्त दस्तावेज अपीलार्थी/वादी द्वारा समय-समय पर प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों को प्रदान किए गए ऋण की सुरक्षा के रूप में निष्पादित किया गया था।

17. इसके विपरीत, अपीलार्थी/वादी के अनुसार प्रत्यर्थागण ने वादग्रस्त मकान को ₹8,00,000/- में विक्रय करने पर सहमति व्यक्त की थी तथा इसके अनुसरण में दिनांक 04-11-1999 को विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी-1) निष्पादित एवं पंजीकृत किया गया। उसी

तिथि को वादग्रस्त मकान के मूल्य के रूप में ₹8,00,000/- नकद राशि प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों को अदा की गई। यह भी सहमति हुई थी कि विक्रय विलेख आठ माह की अवधि के भीतर निष्पादित एवं पंजीकृत किया जाएगा तथा उक्त अवधि को आगे

चार माह की अतिरिक्त अवधि के लिए बढ़ाया जा सकेगा। इस प्रकार कुल बारह माह की अवधि दिनांक 04-11-2000 को समाप्त हो गई। अपीलार्थी/वादी द्वारा विक्रय विलेख का

निष्पादन एवं पंजीयन न कराए जाने का कारण यह बताया गया कि प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों द्वारा स्वत्व संबंधी दस्तावेज बैंक के पास गिरवी रखे गए थे तथा आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 230 के अंतर्गत आवश्यक प्रमाणपत्र भी प्रत्यर्थागण/प्रतिवादियों द्वारा प्राप्त नहीं किया गया था, जो कि आवश्यक था; अतः विक्रय विलेख तत्काल निष्पादित एवं पंजीकृत नहीं कराया जा सका।

18. अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों तथा अपीलार्थी/वादी के आचरण से यह स्पष्ट है कि



वह प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को स्वत्व से संबंधित दस्तावेज बैंक से विमुक्त कराने एवं आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 230 के अंतर्गत प्रमाणपत्र प्राप्त करने हेतु प्रेरित नहीं कर रहा था।

19. अपीलार्थी/वादी के अनुसार, उसी तिथि अर्थात् 04-11-1999 को वादग्रस्त मकान का कब्जा उसे सौंप दिया गया था तथा प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों के अनुरोध पर उसने मकान का एक भाग ₹16,000/- प्रतिमाह किराये पर प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को दे दिया था तथा शेष भाग को इस आधार पर ताला लगाकर बंद कर दिया था कि प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादी तृतीय पक्ष का हित सृजित करने का प्रयास कर रहे थे। इसके पश्चात् अपीलार्थी/वादी द्वारा प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों के विरुद्ध वादग्रस्त मकान में उन्हें अपना किरायेदार घोषित किए जाने तथा स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए वाद प्रस्तुत किया गया। अपीलार्थी/वादी के अनुसार, उक्त वाद की विचाराधीन अवधि के दौरान प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों ने ताला तोड़कर मकान के उस भाग पर बलपूर्वक कब्जा कर लिया, जो अपीलार्थी/वादी के कब्जे में था, जिसके परिणामस्वरूप अपीलार्थी/वादी ने प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों के विरुद्ध बेदखली, किराये की बकाया राशि एवं हर्जाने की मांग हेतु द्वितीय वाद प्रस्तुत किया। इसके पश्चात् अपीलार्थी/वादी द्वारा अंततः वर्तमान विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद प्रस्तुत किया गया। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों द्वारा ताला तोड़कर



वादग्रस्त मकान के एक भाग पर बलपूर्वक कब्जा कर लिए जाने के पश्चात् भी, न तो उनके विरुद्ध कोई रिपोर्ट दर्ज कराई गई और न ही बेदखली के वाद के अतिरिक्त कोई अन्य विधिक कार्यवाही की गई। जहाँ तक दिनांक 04-11-1999 को प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को ₹8,00,000/- नकद भुगतान किए जाने का प्रश्न है, इस संबंध में ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, जिससे यह सिद्ध हो सके कि अपीलार्थी/वादी उक्त तिथि को ₹8,00,000/- नकद अदा करने की स्थिति में था। यद्यपि अपीलार्थी/वादी

ने यह कथन किया है कि उसने आकलन वर्ष 1999-2000 की अपनी आयकर विवरणी में दिनांक 04-11-1999 को प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को ₹8,00,000/- के भुगतान को दर्शाया है, किंतु उक्त आयकर विवरणी अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं की गई है।

अपीलार्थी/वादी द्वारा यह भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उक्त राशि किस बैंक से आहरित की गई थी अथवा इतनी बड़ी राशि की व्यवस्था उसने किस प्रकार की थी। प्रासंगिक दस्तावेजों के प्रस्तुत न किए जाने के कारण अपीलार्थी/वादी के विरुद्ध प्रतिकूल अनुमान (**adverse inference**) निकाला जाना आवश्यक है कि यदि उसने अपनी आयकर विवरणी अथवा बैंक पासबुक प्रस्तुत की होती, तो वे दिनांक 04-11-1999 को प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को ₹8,00,000/- नकद भुगतान किए जाने संबंधी अपीलार्थी/वादी के कथन का समर्थन नहीं करतीं।

20. अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों तथा अपीलार्थी/वादी के आचरण के परिप्रेक्ष्य में यह



स्पष्ट है कि दिनांक 04-11-1999 को निष्पादित दस्तावेज कोई विक्रय अनुबंध नहीं था, बल्कि वास्तव में वह अपीलार्थी/वादी द्वारा प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को प्रदान किए गए ऋण की सुरक्षा के रूप में निष्पादित किया गया था। दिनांक 04-11-1999 को प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों द्वारा वादग्रस्त मकान का कब्जा अपीलार्थी/वादी को सौंपे जाने तथा तत्पश्चात् मकान के एक भाग पर बलपूर्वक कब्जा किए जाने का तथ्य भी सिद्ध नहीं होता। यहाँ तक कि यदि यह मान भी लिया जाए कि दिनांक 04-11-1999 को वादग्रस्त मकान के संबंध में कोई विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था, तब भी विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु प्रस्तुत वाद व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 2 नियम 2 के प्रावधानों के अधीन वर्जित है। इसके अतिरिक्त, अपीलार्थी के आचरण से यह भी स्पष्ट है कि वह विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन हेतु न तो तत्पर था और न ही इच्छुक, क्योंकि उक्त लेन-देन ऋण का था।

21. अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्यों तथा पक्षकारों के आचरण के आधार पर अपीलार्थी/वादी यह सिद्ध करने में भी सफल नहीं हो पाया है कि दिनांक 04-11-1999 को उसने वादग्रस्त मकान का कोई भाग ₹16,000/- प्रतिमाह किराये पर प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों को दिया था। इस प्रकार, अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के आधार पर संभावनाओं के प्राबल्य (**preponderance of probabilities**) के सिद्धांत के अनुसार प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत किया गया मामला अधिक संभाव्य प्रतीत होता है। अतः विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री में कोई अवैधता अथवा त्रुटि नहीं है तथा वह पुष्ट किए जाने योग्य है।

22. परिणामस्वरूप, यह अपील खारिज की जाती है तथा दशम अतिरिक्त जिला



न्यायाधीश, (एफ.टी.सी.), रायपुर (छ.ग.) द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 18-ए/2005 में दिनांक 06-08-2010 को पारित निर्णय एवं डिक्री की पुष्टि की जाती है।

23. व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

24. अतिरिक्त रजिस्ट्रार (न्यायिक) द्वारा तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।

हस्ताक्षरित/-

(जी. मिनहाजुद्दीन)

न्यायाधीश

हस्ताक्षरित/-

(आई. एम. कुद्दूसी)

न्यायाधीश

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों 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 कार्यालयीन एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

**Translated By: Aastha Verma**