AFR

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एफ ए नंबर 166/2014

किशोर कुमार दुग्गड़ (मृत) के कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा:

1.1 - श्रीमती निर्मला दुग्गड़, पत्नी स्वर्गीय श्री किशोर कुमार दुग्गड़, उम्र लगभग 65 वर्ष, निवासी अस्पताल वार्ड, कोण्डागांव, तहसील- कोण्डागांव, जिला- कोण्डागांव, छत्तीसगढ़।

1.2 - राजेश कुमार दुग्गड़, पुत्र स्वर्गीय श्री किशोर कुमार दुग्गड़, उम्र लगभग 40 वर्ष, निवासी अस्पताल वार्ड, कोण्डागांव, तहसील- कोण्डागांव, जिला- कोण्डागांव, छत्तीसगढ़।

1.3 - श्रीमती नीलू गोलछा, पत्नी श्री संजय गोलछा, उम्र लगभग 42 वर्ष, पुत्री स्वर्गीय श्री किशोर कुमार दुग्गड़, निवासी घड़ी चौक टर्निंग के पास, जिला-धमतरी, छत्तीसगढ़।

1.4 - श्रीमती रूबी पारख, पत्नी श्री पूनम भाई पारख, उम्र लगभग 38 वर्ष, पुत्री स्वर्गीय श्री किशोर कुमार दुग्गड़, निवासी पारख निवास, मुख्य मार्ग, जिला- धमतरी, छत्तीसगढ़।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

---- अपीलकर्ता

बनाम

1. राजमल जैन, पुत्र गुमानमल जैन, उम्र लगभग 44 वर्ष, निवासी मुख्य मार्ग, कोण्डागांव, तहसील- कोण्डागांव, जिला- कोण्डागांव, छत्तीसगढ़।
2. छत्तीसगढ़ राज्य, जिला कलेक्टर, कोण्डागांव, छत्तीसगढ़ के माध्यम से।

---- प्रतिवादी

अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों की ओर से: श्री राकेश कुमार ठाकुर, अधिवक्ता, श्री देवर्षि ठाकुर, अधिवक्ता।
प्रतिवादी नंबर 1 की ओर से: श्री बी.पी. शर्मा, अधिवक्ता, श्री हरि अग्रवाल और श्री एम.एल. साकेत,

अधिवक्ता।
राज्य/प्रतिवादी नंबर 2 की ओर से: श्री आदित्य भारद्वाज, पैनल वकील।

न्यायाधीश द्वय:
माननीय श्री न्यायमूर्ति मनींद्र मोहन श्रीवास्तव एवं
माननीय श्रीमती न्यायमूर्ति विमला सिंह कपूर।

आरक्षित निर्णय

20/12/2019

माननीय न्यायमूर्ति मनींद्र मोहन श्रीवास्तव द्वारा:

1. यह अपील विवादित निर्णय और डिक्री दिनांकित के विरुद्ध दायर की गई है।

   21 अक्टूबर 2014 को माननीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, कोण्डागांव, जिला- कोण्डागांव द्वारा सिविल वाद संख्या 14-ए/2012 में पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध यह अपील दायर की गई है, जिसमें वादी के द्वारा किए गए अनुबंध के विशेष निष्पादन (Specific Performance) के दावे को स्वीकार कर लिया गया था।

2. प्रतिवादी- वादी- राजमल जैन ने अनुबंध के विशेष निष्पादन की डिक्री प्राप्त करने के लिए एक वाद दायर किया था। वादी के अनुसार, विवादित संपत्ति 2.85 एकड़ भूमि, जो प्रतिवादी नंबर 1 के स्वामित्व में थी, उसके संबंध में किशोर कुमार दुग्गड़ (प्रतिवादी) ने 19.05.2010 को रु. 63,51,000/- की कुल राशि पर बिक्री अनुबंध किया था। इस अनुबंध के तहत वादी ने रु. 5,51,000/- अग्रिम भुगतान के रूप में प्रतिवादी को दिया। शेष रु. 58 लाख का भुगतान बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय किया जाना तय हुआ था।

   वादी के अनुसार, इस अनुबंध के तहत बिक्री विलेख अक्टूबर 2010 तक निष्पादित किया जाना था। वादी का यह भी दावा है कि अनुबंध निष्पादन के समय ही संपत्ति का कब्जा भी वादी को सौंप दिया गया था। प्रतिवादी को भूमि का उचित सीमांकन, डायवर्जन और कलेक्टर से आवश्यक

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अनुमति प्राप्त करनी थी। किन्तु, विभिन्न कारणों से प्रतिवादी अक्टूबर 2010 तक भूमि का डायवर्जन नहीं करा सका और न ही कलेक्टर से अनुमति प्राप्त कर सका।

इसके बाद, प्रतिवादी ने 24.10.2010 को एक नया अनुबंध निष्पादित किया और वादी से रु. 5,50,000/- की अतिरिक्त अग्रिम राशि प्राप्त की। इस नए अनुबंध के अनुसार, बिक्री विलेख अगस्त 2012 तक निष्पादित किया जाना था, जब शेष राशि का भुगतान किया जाता।

वादी का दावा है कि उसने कई बार प्रतिवादी से अनुरोध किया कि वह शेष राशि प्राप्त कर बिक्री विलेख निष्पादित करे, किन्तु प्रतिवादी टालमटोल करता रहा। अंततः वादी ने 1.12.2011 को पंजीकृत डाक के माध्यम से प्रतिवादी को कानूनी नोटिस भेजा, जिसमें उसे बिक्री विलेख निष्पादित करने हेतु उपस्थित रहने के लिए कहा गया।

बाद में, वादी को पता चला कि प्रतिवादी विवादित संपत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को बेचने की प्रक्रिया में है। इस कारण, वादी ने 17.01.2012 को एक समाचार पत्र में सूचना प्रकाशित करवाई और फिर 19.01.2012 को पंजीकृत डाक द्वारा पुनः नोटिस भेजा।

अंततः, वादी ने अनुबंध के विशेष निष्पादन के लिए न्यायालय में वाद दायर किया। वादी ने अपनी याचिका में यह भी कहा कि वह हमेशा अनुबंध की शर्तों को पूरा करने के लिए तैयार था और आज भी तैयार है। उसने यह भी उल्लेख किया कि वह शेष राशि प्रतिवादी को देने के लिए तत्पर है। अतः वादी ने न्यायालय से प्रार्थना की कि प्रतिवादी को निर्देश दिया जाए कि वह वादी के पक्ष में विवादित संपत्ति का बिक्री विलेख निष्पादित करे।

3. प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में वादी के आरोपों का खंडन करते हुए स्वीकार किया कि उसने विवादित संपत्ति के संबंध में 19.05.2010 को एक बिक्री अनुबंध निष्पादित किया था और अग्रिम राशि के रूप में ₹5,51,000/- प्राप्त किए थे, लेकिन 24.10.2010 को किए गए दूसरे अनुबंध के निष्पादन से इनकार किया। प्रतिवादी ने यह दलील दी कि 19.05.2010 के अनुबंध के अनुसार, वादी को शेष बिक्री राशि का भुगतान अक्टूबर 2010 तक करना था और विक्रय विलेख

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

निष्पादित कराना था, लेकिन वादी ने अनुबंध के अनुसार अपनी जिम्मेदारी पूरी नहीं की और अक्टूबर 2010 तक शेष राशि जमा नहीं की। अतः यह अनुबंध समाप्त हो गया और प्रतिवादी पर वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने की कोई कानूनी बाध्यता नहीं थी।

इसके अलावा, प्रतिवादी ने यह भी दलील दी कि उसने जुलाई 2010 में ही इस भूमि का डायवर्जन करा लिया था, जिसकी जानकारी वादी को भी दी गई थी और भूमि का सीमांकन भी करा लिया गया था, लेकिन उसने यह स्वीकार नहीं किया कि भूमि का कब्जा वादी को दिया गया था। प्रतिवादी ने यह भी कहा कि अनुबंध में कहीं भी कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करने की कोई शर्त नहीं थी। प्रतिवादी के अनुसार, उसने अगस्त 2010 और अक्टूबर 2010 में वादी से कई बार शेष बिक्री राशि का भुगतान करने और विक्रय विलेख निष्पादित कराने का अनुरोध किया, लेकिन उस समय वादी शेष राशि की व्यवस्था नहीं कर सका, जिसके कारण विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हो सका।

प्रतिवादी की दलील के अनुसार, उसने कभी भी 24.10.2010 को कोई दूसरा अनुबंध नहीं किया, न ही उसने कोई अग्रिम राशि प्राप्त की और न ही उसने इस अनुबंध पर हस्ताक्षर किए। उसने इस दूसरे अनुबंध को जाली दस्तावेज बताया। प्रतिवादी के अनुसार, वादी ने अनुबंध में निर्धारित समय के भीतर शेष राशि का भुगतान नहीं किया और विक्रय विलेख निष्पादित नहीं कराया, अतः वादी को कोई भी राहत प्राप्त करने का अधिकार नहीं है।

4. पक्षकारों की दलीलों के आधार पर, निचली अदालत द्वारा निम्नलिखित मुद्दे निर्धारित किए गए:

> "1. क्या प्रतिवादी क्र.1 ने बंधापारा, कोण्डागांव स्थित खसरा क्रमांक 1071/7, 1097, 1098/1 एवं 1098/2 का कुल रकबा 02.85 एकड़ भूमि को रू.63,51,000/- में वादी को विक्रय करने को इकरार कर दिनांक 19/05/2010 एवं तत्पश्चात् दिनांक 24/10/2010 को इकरार नामा निष्पादित किया था ?
>
> 2. क्या प्रतिवादी क्र.1 ने वादी के पक्ष में दिनांक 24/10/2010 को विवादित भूमि के विक्रय के संबंध में इकरारनामा निष्पादित नहीं किया था ?

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

3. क्या वादी, प्रतिवादी क्र.1 किशोर कुमार से विवादित भूमि का संविदा का पालन कराने का अधिकारी है ?

4. सहायता एवं व्यय ?

5. प्रमाणों (मौखिक एवं दस्तावेजी) के मूल्यांकन के उपरांत, संबंधित पक्षों के अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों पर विचार करते हुए, माननीय निचली अदालत ने निर्णय दिया कि वादी दिनांक 19.05.2010 के अनुबंध तथा इसके बाद दिनांक 24.10.2010 को किए गए अनुबंध को साबित करने में सफल रहा। प्रतिवादी का यह दावा कि उसने दिनांक 24.10.2010 को कोई दूसरा अनुबंध निष्पादित नहीं किया, सिद्ध नहीं हो सका।

अदालत ने यह पाया कि वादी ने अग्रिम राशि का भुगतान किया था और वह अनुबंध के तहत अपनी शेष जिम्मेदारी निभाने के लिए तैयार और इच्छुक था। इसके विपरीत, प्रतिवादी ही अनुबंध को पूरा करने से बच रहा था।

इस आधार पर, अदालत ने वादी के पक्ष में विशेष निष्पादन का आदेश जारी किया, जिसके अनुसार प्रतिवादी को वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करना होगा और शेष ₹52,50,000/- की बिक्री राशि प्राप्त करनी होगी। यह आदेश 2.85 एकड़ भूमि, जो कि खसरा नंबर 1071/7, 1097, 1098/1 और 1096/2, बंधापारा, कोण्डागांव, पी.एच. नंबर-12, आरआई सर्कल- तहसील- जिला- कोण्डागांव में स्थित है, के विक्रय के संबंध में पारित किया गया।

इसके अतिरिक्त, डिक्री में यह भी निर्देश दिया गया कि प्रतिवादी आवश्यक अनुमति कलेक्टर से प्राप्त करेगा, और यदि प्रतिवादी 30 दिनों के भीतर यह प्रक्रिया पूर्ण नहीं करता है, तो वादी स्वयं अनुमति प्राप्त करने की कार्यवाही कर सकता है।

6. अपीलकर्ता-प्रतिवादी के पक्ष में उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने विवादित निर्णय और डिक्री की वैधता, विधिकता और सत्यता को चुनौती देते हुए तर्क दिया कि निचली अदालत ने अवैधानिक रूप से डिक्री पारित की, जबकि वादी कानून के अनुसार 24.10.2010 के कथित द्वितीय अनुबंध को साबित करने में विफल रहा।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

उन्होंने आगे तर्क दिया कि न्यायालय ने 05.10.2012 को द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अवैध अनुमति दी, जबकि प्रतिवादी की सहमति और "कोई आपत्ति नहीं" गलत तरीके से दर्ज की गई थी।

प्रतिवादी ने विशेष रूप से 24.10.2010 के दूसरे अनुबंध के निष्पादन से इनकार किया था और यहां तक कि नोटिस के उत्तर में भी उक्त अनुबंध के अस्तित्व और निष्पादन दोनों को अस्वीकार कर दिया था, इसलिए प्रतिवादी द्वारा द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की सहमति देने का कोई कारण नहीं था।

अपीलकर्ता-प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता की अगली दलील यह थी कि द्वितीय अनुबंध अत्यधिक संदेहास्पद था और उसे अस्वीकार किया जाना चाहिए था।

हालांकि, निचली अदालत ने वादी की दलीलों और साक्ष्यों में मौजूद महत्वपूर्ण विसंगतियों और विरोधाभासों को नजरअंदाज कर दिया।

यह वादी का दायित्व था कि वह प्रतिवादी के हस्ताक्षर को प्रमाणित करे, लेकिन वादी इसमें विफल रहा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

इसके अलावा, वादी ने यह स्पष्ट साक्ष्य नहीं दिया कि उसने स्टांप दस्तावेज कहां से खरीदा और किस उद्देश्य से खरीदा।

उक्त अनुबंध नोटरीकृत भी नहीं था।

24.10.2010 के कथित अनुबंध की सामग्री वादी की मूल याचिका में किए गए अभिवादनों से भिन्न और विरोधाभासी है।

अनुबंध में यह कोई शर्त नहीं थी कि प्रतिवादी कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करेगा, जबकि वादी का दावा है कि पक्षकारों के बीच इस बात पर सहमति थी कि प्रतिवादी कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करेगा, जिससे यह साबित होता है कि द्वितीय अनुबंध जाली है।

इसके अतिरिक्त, अनुबंध के दो गवाह जो न्यायालय में पेश किए गए, वे सभी वादी से जुड़े हुए हैं और स्वार्थी गवाह हैं।

वादी के गवाहों की गवाही भी आपस में असंगत और विरोधाभासी थी क्योंकि उन्होंने जिस अनुबंध पर बयान दिया, वह ना सिर्फ 24.10.2010 के कथित

अनुबंध की सामग्री से भिन्न था, बल्कि वादी के मूल दावे से भी भिन्न और परस्पर विरोधी था।

अनुबंध संदेहास्पद इस कारण भी था कि उसमें वादी को विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए असामान्य रूप से लंबी अवधि दी गई थी।

इसके अलावा, हस्तलिपि विशेषज्ञ की रिपोर्ट ने भी प्रतिवादी के पक्ष को बल दिया और 24.10.2010 के कथित अनुबंध की प्रमाणिकता पर गंभीर संदेह उत्पन्न किया।

वादी यह भी साबित करने में असफल रहा कि उसने ₹5,50,000/- की बड़ी रकम कहां से जुटाई।

अंत में, यह भी तर्क दिया गया कि वादी ने स्वयं यह स्वीकार किया कि भूमि का डायवर्जन पहले अनुबंध में निर्धारित समय सीमा के भीतर ही हो गया था, इसलिए वादी का यह दावा कि दूसरे अनुबंध में प्रतिवादी ने भूमि के डायवर्जन की सहमति दी थी, अनुबंध को अत्यधिक संदेहास्पद बना देता है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

इसके अतिरिक्त, यह भी प्रस्तुत किया गया कि वादी कोई बैंक स्टेटमेंट पेश करने में विफल रहा जिससे यह साबित होता कि उसके पास इतनी बड़ी रकम उपलब्ध थी।

यह अनुबंध कोई छोटी राशि का नहीं था, बल्कि ₹63.51 लाख की बड़ी राशि का था, और मात्र ₹5,50,000/- का अग्रिम भुगतान कर देने से यह स्वतः सिद्ध नहीं हो जाता कि वादी ₹58 लाख की शेष राशि देने के लिए तैयार था।

अपीलकर्ता-प्रतिवादी के अधिवक्ता ने अपने दावों के समर्थन में "कमलरानी राजाराम गुरु एवं अन्य बनाम कुमारी पिंकी" (2001 (4) Civil LJ 362) और "कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी एवं अन्य" जैसे मामलों में दिए गए निर्णयों पर भरोसा किया।

7. यहाँ प्रतिवादी-वादी के विद्वान अधिवक्ता यह प्रस्तुत करते हैं कि वादी ने न केवल 19.05.2010 और 24.10.2010 की दो अनुबंधों के संबंध में विशिष्ट रूप से अभिव्यक्त किया, बल्कि उसने उन अनुबंधों को सिद्ध भी किया है। वादी ने 24.10.2010 के अनुबंध के साक्षी गवाहों के साक्ष्य प्रस्तुत किए।

इसके अतिरिक्त, यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी द्वारा द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति हेतु दायर आवेदन पर आपत्ति महज एक बाद की सोची-समझी रणनीति है, क्योंकि निचली अदालत ने 5.10.2012 की आदेश-पत्रिका में यह दर्ज किया था कि सहमति के आधार पर यह आवेदन स्वीकार कर लिया गया था। प्रतिवादी ने कभी यह आवेदन नहीं दिया कि आदेश-पत्रिका को गलत तरीके से दर्ज किया गया है, बल्कि बहुत समय बाद, 22.11.2012 को इस विषय में आपत्ति उठाते हुए आवेदन दायर किया।

आगे यह तर्क दिया गया कि दूसरे अनुबंध को लेकर संदेह उत्पन्न करने के लिए उठाई गई विसंगति को, उन दो साक्षी गवाहों की विश्वसनीय गवाही को खारिज करने का आधार नहीं बनाया जा सकता, जिन्होंने 24.10.2010 के दूसरे अनुबंध के निष्पादन के संबंध में वादी के पक्ष में गवाही दी है।

इसके अतिरिक्त, प्रस्तुत साक्ष्यों और प्रतिवादी की स्वीकारोक्ति से यह स्पष्ट है कि वादी एक आभूषण की दुकान संचालित करता है, अतः उसकी भुगतान क्षमता पर संदेह नहीं किया जा सकता। उपलब्ध साक्ष्यों से यह प्रमाणित होता है कि वादी ने पहले अनुबंध के समय और फिर दूसरे अनुबंध के समय बड़ी धनराशि (कुल 11 लाख रुपये) का भुगतान किया, जिससे यह साबित होता है कि वादी के पास शेष भुगतान करने की क्षमता थी, भले ही वह राशि बहुत अधिक थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रतिवादी की ओर से यह भी दलील दी गई कि वादी न केवल अनुबंध पूरा करने के लिए तैयार था बल्कि उसने अपनी तत्परता भी प्रदर्शित की। मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य यह दर्शाते हैं कि वादी ने बार-बार प्रतिवादी से संपर्क किया, समाचार पत्र में प्रकाशन करवाया, और प्रतिवादी को शेष राशि लेकर विक्रय विलेख निष्पादित करने का नोटिस भी भेजा। वादी ने शीघ्रता से वाद दायर किया क्योंकि उसे आशंका थी कि प्रतिवादी संपत्ति को बेच सकता है।

वादपत्र में किए गए ये दावे वादी की तत्परता को प्रमाणित करते हैं। वादी के विद्वान अधिवक्ता के अनुसार, प्रतिवादी द्वारा पहले और दूसरे दोनों अनुबंधों के अस्तित्व से इनकार किया जाना यह दर्शाता है कि प्रतिवादी ने बेईमानी से झूठा बचाव किया है।

इसके अलावा, अनुबंध में यह उल्लेखित है कि संपत्ति का कब्जा वादी को सौंपा गया था, अतः प्रतिवादी का दावा अनुबंध की सामग्री के विरुद्ध जाता है।

आगे यह तर्क दिया गया कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 18 नियम 4 के तहत प्रस्तुत पूरक साक्ष्यों को प्रतिपरीक्षा में विवादित नहीं किया गया, इसलिए वादी के साक्ष्य को अकाट्य माना जाना चाहिए।

वादी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि दस्तावेज (Ex.P-14) के संबंध में भी प्रतिवादी ने उस समय कोई आपत्ति नहीं उठाई जब यह दस्तावेज निष्पादित किया जा रहा था, जिससे कम से कम दूसरे अनुबंध की निष्पत्ति तो प्रमाणित होती ही है।

अतिरिक्त रूप से, प्रतिवादी-अपीलकर्ता इस अपील में 5.10.2012 के आदेश की वैधता को चुनौती देने का अधिकारी नहीं है, क्योंकि इसके बाद प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय में संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत WP (227) 324/2013 याचिका दायर की, जिस पर 3.5.2013 को आदेश पारित किया गया। इसलिए अब पुनर्विचार याचिका को अस्वीकार करने के आदेश को वर्तमान अपील में चुनौती नहीं दी जा सकती।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

कुणाल गुप्ता (PW4), स्टांप विक्रेता ने भी वादी की तत्परता के संबंध में समर्थन दिया। वहीं, बी. एस. ठाकुर (PW5), तहसीलदार ने यह गवाही दी कि विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कलेक्टर की अनुमति आवश्यक थी।

ऐसे मामलों में भी, जहां विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए अनुमति आवश्यक होती है, विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री की मांग की जा सकती है, जैसा कि मंज़ूर अहमद मैग्रे बनाम गुलाम हसन अरम एवं अन्य (1999) 7 SCC 703 तथा रत्तन लाल (मृतक) अपने विधिक उत्तराधिकारियों के माध्यम से बनाम एस. एन. भल्ला एवं अन्य (2012) 8 SCC 659 के मामलों में निर्णय दिया गया है।

अंत में, यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादी इस मामले में न्यायिक विवेकाधिकार का लाभ उठाने का अधिकारी नहीं है, जबकि निचली अदालत ने अपने निर्णय के पैरा 11 और 12 में उचित कारण दर्शाए हैं कि क्यों उसने वादी के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग किया।

इसके अलावा, के. प्रकाश बनाम बी.आर. संपथ कुमार (2015) 1 SCC 597 और जरीना सिद्दीकी बनाम ए. रामलिंगम उर्फ आर. अमरनाथन (2015) 1 SCC 705 पर भरोसा करते हुए यह तर्क दिया गया कि अपीलीय न्यायालय को निचली अदालत के निर्णय में हस्तक्षेप करने से बचना चाहिए जब तक कि उसके लिए ठोस आधार न हों।

8. प्रतिवादी-अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने वादी-प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता की प्रस्तुतियों का प्रत्युत्तर देते हुए, एफए नंबर 418/1997 (भीकूभाई एवं अन्य बनाम मनीलाल (मृतक) विधिक उत्तराधिकारियों के माध्यम से) में पारित आदेश दिनांक 3.8.2018 पर भरोसा करते हुए तर्क दिया कि भले ही Ex.P-14 (अनुबंध दिनांक 24.10.2010) को साक्ष्य के रूप में स्वीकार करने पर आपत्ति निचली अदालत में नहीं उठाई गई थी, लेकिन अपील में इसे उठाया जा सकता है।

इसके अतिरिक्त, मोहम्मद जियाउल हक़ बनाम कलकत्ता व्यापार प्रतिष्ठान (AIR 1966 कलकत्ता 605) के मामले पर भरोसा करते हुए यह प्रस्तुत किया गया कि यदि दूसरा अनुबंध प्रमाणित नहीं होता, तो पहले अनुबंध के आधार पर विशिष्ट निष्पादन की डिक्री प्रदान नहीं की जा सकती।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

इसके अलावा, अनुबंध में समय की महत्ता को सिद्ध करने के लिए आई.एस. सिकंदर (मृतक) विधिक उत्तराधिकारियों के माध्यम से बनाम के. सुब्रमणि एवं अन्य (2013) 15 SCC 27 के निर्णय पर भरोसा किया गया।

9. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की दलीलें सुनने के बाद, इस अपील में निम्नलिखित बिंदु निर्धारण के लिए उठते हैं:

(A) क्या learned trial Court ने दिनांक 24.10.2010 के अनुबंध को प्रमाणित मानने में किसी विधिक या तथ्यात्मक त्रुटि की?

(B) क्या वादी ने स्पष्ट रूप से यह आरोप लगाया और प्रमाणित किया कि वह अनुबंध के तहत अपनी शेष राशि ₹52,50,000/- जमा करने और बिक्री विलेख निष्पादित कराने के लिए तैयार और इच्छुक था?

10. वादी ने अपनी दलीलों में दो अनुबंधों के निष्पादन का उल्लेख किया है, जिनमें से एक 19.05.2010 का अनुबंध है और दूसरा 24.10.2010 का अनुबंध है।

लिखित बयान में, प्रतिवादी ने पहले अनुबंध (दिनांक 19.05.2010) के निष्पादन को स्वीकार किया है, लेकिन यह दावा किया है कि वादी अक्टूबर 2010 तक शेष राशि जमा कर विक्रय विलेख निष्पादित कराने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था।

हालांकि, प्रतिवादी ने दूसरे अनुबंध (दिनांक 24.10.2010) के निष्पादन से स्पष्ट रूप से इनकार किया है। न केवल प्रतिवादी ने दूसरे अनुबंध के निष्पादन से इनकार किया, बल्कि यह भी दावा किया कि उसे वादी द्वारा दिए गए कथित ₹5,50,000/- की राशि प्राप्त नहीं हुई।

इस संबंध में, प्रतिवादी का पक्ष यह रहा है कि दूसरा अनुबंध एक जाली और फर्जी दस्तावेज है, जिसे केवल उसकी संपत्ति पर कब्जा करने के उद्देश्य से तैयार किया गया है।

प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान के पैरा-17 में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है कि उक्त दस्तावेज में उनके जाली हस्ताक्षर तैयार किए गए हैं, जिसके लिए वादी के विरुद्ध आपराधिक मामला दर्ज किया जाना आवश्यक है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

11. वादी ने यह अभिवादित किया है कि प्रतिवादी ने 19.05.2010 को विवादित संपत्ति, जो कि 2.85 एकड़ भूमि है, को ₹63,51,000/- की कुल मूल्य पर बेचने के लिए एक विक्रय अनुबंध किया था। वादी ने यह भी दावा किया कि इस अनुबंध के तहत उसने प्रतिवादी को ₹5,51,000/- अग्रिम राशि के रूप में भुगतान किया था।

इसके अतिरिक्त, वादी ने यह भी कहा है कि उक्त अनुबंध के अनुसार, प्रतिवादी ने संपत्ति का कब्जा वादी को सौंप दिया था और वादी अब भी उक्त संपत्ति के कब्जे में है।

वादी के अनुसार, अनुबंध की धारा-5 के तहत, प्रतिवादी पर यह दायित्व था कि वह भूमि का सीमांकन, डायवर्जन कराए और कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करे।

वादी के अनुसार, प्रतिवादी अपने घरेलू कारणों से अक्टूबर 2010 तक कलेक्टर से अनुमति प्राप्त नहीं कर सका। इसलिए, प्रतिवादी ने 24.10.2010 को दूसरा अनुबंध निष्पादित किया, जो दो गवाहों की उपस्थिति में हुआ और इस अनुबंध के तहत वादी ने प्रतिवादी को ₹5,50,000/- की अतिरिक्त अग्रिम राशि दी।

यह दूसरा अनुबंध पहले अनुबंध दिनांक 19.05.2010 का भी उल्लेख करता है।

वादी के अनुसार, दूसरे अनुबंध को निष्पादित करते समय, प्रतिवादी ने आश्वासन दिया था कि वह जल्द से जल्द कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करेगा और विक्रय विलेख निष्पादित करेगा।

वादी ने आगे यह भी कहा है कि दूसरे अनुबंध के अनुसार, शेष राशि ₹52,50,000/- अगस्त 2012 तक भुगतान कर विक्रय विलेख निष्पादित कराना था।

वादी का यह भी अभिवादन है कि उसने अप्रैल, मई और जुलाई 2011 में प्रतिवादी से संपर्क किया, लेकिन प्रतिवादी विक्रय विलेख निष्पादित करने से बचता रहा।

जब कोई विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हुआ, तो वादी ने 1.12.2011 को प्रतिवादी को पंजीकृत नोटिस भेजा, जिसमें उसे विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा गया।

वादी ने आगे यह भी कहा है कि 13.01.2012 को उसने अनुबंध के संबंध में एक समाचार पत्र में सूचना प्रकाशित करने की प्रक्रिया शुरू की, जो 17.01.2012 को प्रकाशित हुई।

इसके अतिरिक्त, वादी ने कहा कि उसने ₹17,75,000/- मूल्य का गैर-न्यायिक स्टांप 19.01.2012 को स्टांप विक्रेता से खरीदा और उसी दिन पंजीयक कार्यालय में विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए प्रतीक्षा करता रहा।

बाद में, उसे पता चला कि प्रतिवादी ने कलेक्टर से अनुमति प्राप्त नहीं की थी, जिसके कारण विक्रय विलेख निष्पादित नहीं हो सका।

इसलिए, स्टांप विक्रेता कुणाल गुप्ता द्वारा 19.01.2012 को ही तहसीलदार के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया, ताकि गैर-न्यायिक स्टांप (₹17,75,000/-) को रद्द करवाया जा सके।

वादी ने यह भी कहा है कि पहले अनुबंध के तहत प्रतिवादी को भूमि का सीमांकन और डायवर्जन कराना था, लेकिन यह कार्य नहीं किया गया, जिसके कारण पहले अनुबंध के तहत विक्रय विलेख अक्टूबर 2010 तक निष्पादित नहीं हो सका।

वादी के अनुसार, 24.10.2010 के अनुबंध की मूल प्रति प्रतिवादी के कब्जे में है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12. प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में यह स्वीकार किया है कि पहले अनुबंध (दिनांक 19.05.2010) के निष्पादन के समय उसे ₹5,51,000/- प्राप्त हुए थे।

प्रतिवादी ने यह भी कहा है कि जुलाई 2010 में उसने पहले ही भूमि का डायवर्जन करा लिया था और इस संबंध में वादी को सूचना दे दी गई थी।

इसके अलावा, प्रतिवादी ने तर्क दिया है कि वादी को अब शेष ₹58 लाख की राशि का भुगतान करना चाहिए था, लेकिन वादी अपनी असमर्थता के कारण शेष राशि का भुगतान नहीं कर सका, जिसके कारण पूरी रकम का भुगतान नहीं हो सका, जबकि प्रतिवादी को त्योहार के मौसम में धन की आवश्यकता थी।

प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान के पैरा-7 में वादी द्वारा सीमांकन संबंधी दावे को स्वीकार किया है, लेकिन कब्जे के दावे को अस्वीकार कर दिया है।

इसके अलावा, प्रतिवादी ने यह भी कहा है कि 19.05.2010 के अनुबंध में यह कोई विशिष्ट शर्त नहीं थी कि वह कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करेगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. समझौते के निष्पादन दिनांक 19.5.2010 के समय यह कहा गया था कि प्रतिवादी कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करेगा, लेकिन इस विशिष्ट दलील को अस्वीकार कर दिया गया है। समझौते की समीक्षा करने से भी यह स्पष्ट होता है कि इसमें प्रतिवादी द्वारा कलेक्टर से अनुमति लेने की कोई विशिष्ट शर्त शामिल नहीं थी। तहसीलदार बी.एस. ठाकुर (PW5) की गवाही से यह सिद्ध होता है कि चूंकि भूमि अधिसूचित क्षेत्र में स्थित थी, इसलिए भूमि के क्रय-विक्रय के लिए भूमि राजस्व संहिता के तहत कलेक्टर की अनुमति आवश्यक थी, लेकिन ऐसी कोई अनुमति नहीं ली गई।

हालाँकि, यदि यह मान भी लिया जाए कि वर्तमान मामले में कलेक्टर की अनुमति प्राप्त नहीं की गई थी, तब भी सुप्रीम कोर्ट द्वारा मनजूर अहमद मगरे बनाम राज्य और रत्तन लाल बनाम राज्य मामलों में दिए गए निर्णयों के अनुसार, विशिष्ट निष्पादन का वाद मान्य रहेगा और केवल इसी आधार पर डिक्री से बचा नहीं जा सकता।

मनजूर अहमद मगरे मामले में यह निर्णय दिया गया:

"19. उपरोक्त प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए यह स्पष्ट है कि बागों (ऑर्चर्ड्स) के स्थानांतरण पर प्रतिबंध पूर्णतः निषेधात्मक नहीं है। धारा 3(1)(a) के तहत पूर्व

अनुमति प्राप्त करने का प्रश्न विक्रय विलेख के निष्पादन के समय ही उत्पन्न होगा, जब विशिष्ट निष्पादन की डिक्री पारित हो चुकी होगी।

धारा 3 वाद की स्वीकार्यता पर कोई रोक नहीं लगाता और डिक्री पारित होने के बाद उचित आवेदन देकर अनुमति प्राप्त की जा सकती है। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करना आवश्यक नहीं है।

इसके अलावा, 1975 के 'जम्मू और कश्मीर भूमि संरक्षण और बागों के विलय पर रोक अधिनियम' की धारा 3 के तहत स्थानांतरण पर प्रतिबंध सीमित है।

1. पहली बात, यदि स्थानांतरण चार कनाल तक की भूमि के लिए है और वह एक या अधिक व्यक्तियों के आवासीय प्रयोजन के लिए किया जा रहा है, तो इसकी अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी।
2. दूसरी बात, यदि भूमि चार कनाल से अधिक है, तो राजस्व मंत्री या उनके द्वारा अधिकृत अधिकारी से पूर्व अनुमति लेना आवश्यक होगा।

इसी तरह के मामले में, बाई दोसाबाई बनाम माथुरादास गोविंददास और अन्य [(1980) 3 SCR 762] में सुप्रीम कोर्ट ने कहा था कि:

"भले ही कानून भूमि के स्थानांतरण पर प्रतिबंध लगाता हो, यदि वादी के पक्ष में डिक्री पारित होती है, तो उसे उपयुक्त रूप से संशोधित किया जा सकता है।"

14. रत्तन लाल (supra) मामले में लिए गए बाद के निर्णय में यह कहा गया:

"26.2. दूसरी बात, ट्रायल कोर्ट ने उत्तरदाताओं (प्रतिवादियों) को अनुबंध के तहत बिक्री अनुमति प्राप्त करने और आयकर अनापत्ति प्रमाणपत्र लेने की उनकी जिम्मेदारी से त्रुटिपूर्ण रूप से मुक्त कर दिया, जबकि ये विक्रय प्रक्रिया को पूर्ण करने के लिए आवश्यक थे।

हम दोहराते हैं कि अपीलकर्ता (वादी) की भूमिका केवल एक सहयोगी की थी और बिक्री अनुमति तथा आयकर विभाग से मंजूरी प्राप्त करने की प्राथमिक जिम्मेदारी उत्तरदाताओं (प्रतिवादियों) की ही थी। वास्तव में, रिकॉर्ड में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे यह संकेत मिले कि अपीलकर्ता ने स्वयं आवश्यक मंजूरी प्राप्त करने में सहायक भूमिका के अलावा कोई अन्य भूमिका निभाने के लिए सहमति व्यक्त की थी, और वह भी केवल अपने ही हित में।"

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

15. माननीय ट्रायल कोर्ट ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि वादी ने दिनांक 24.10.2010 के दूसरे समझौते को साबित कर दिया है, दो अभिप्रमाणित गवाहों ओमप्रकाश तिवारी (PW2) और भूपेश तिवारी (PW3) की गवाही पर भरोसा किया।

16. वर्तमान मामले में, वादी ने यह दावा किया कि दिनांक 24.10.2010 के समझौते की मूल प्रति प्रतिवादी के कब्जे में है। प्रतिवादी ने अपनी लिखित दलील में इस दस्तावेज़ के निष्पादन से इनकार किया। इसके अलावा, यह विवादित नहीं है और आदेश पत्रक से भी स्पष्ट होता है कि वादी द्वारा दायर दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के नोटिस के जवाब में, प्रतिवादी ने इस बात से इनकार किया कि उक्त समझौता उसके कब्जे में है और प्रतिवादी का पक्ष यह रहा कि ऐसा कोई दस्तावेज़ अस्तित्व में ही नहीं है।

हालांकि, दिनांक 5.10.2012 को माननीय ट्रायल कोर्ट ने वादी द्वारा द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति के लिए दायर आवेदन को स्वीकार कर लिया और यह दर्ज किया कि प्रतिवादी को इस पर कोई आपत्ति नहीं है। प्रतिवादी ने इस पर गंभीर आपत्ति जताई और उच्च न्यायालय में एक याचिका दायर कर इस आदेश को चुनौती दी, जिसे दिनांक 2.1.2013 को WP(227) 882/2012 में खारिज कर दिया गया। इसके बाद, प्रतिवादी ने 8.2.2013 को पुनर्विचार याचिका दायर की, जिसे भी अस्वीकार कर दिया गया।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

17. आदेश पत्रक दिनांक 5.10.2012 का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि माननीय ट्रायल कोर्ट ने पक्षकारों के अधिवक्ताओं की दलीलें आदेश XII नियम 6 सीपीसी (CPC) और साक्ष्य अधिनियम की धारा 65A के तहत प्रस्तुत आवेदन पर सुनीं। आदेश में यह भी दर्ज किया गया कि प्रतिवादी ने वादी को द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति देने पर कोई आपत्ति नहीं जताई, जिसके परिणामस्वरूप आवेदन स्वीकार कर लिया गया और वादी को द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति दी गई, जो आदेश XII नियम 66 सीपीसी के तहत संदर्भित दस्तावेज़ से संबंधित था।

इसके बाद मामला 6.10.2012 को पुनः सूचीबद्ध किया गया, लेकिन इस दिन वादी ने अपने स्थगन के आवेदन पर जोर नहीं दिया और इसलिए आवेदन खारिज कर दिया गया। प्रतिवादी नंबर 1 की ओर से यह विवाद नहीं उठाया गया कि

5.10.2012 को कोई सहमति नहीं दी गई थी। इसके बाद, 8.10.2012 को मुद्दे तय किए गए और फिर 11.10.2012 को साक्ष्य दर्ज करने के लिए मामला सूचीबद्ध किया गया। वादी ने अपने गवाहों की सूची प्रस्तुत की, और प्रतिवादी नंबर 1 ने भी अपने पांच बचाव पक्ष के गवाहों को प्रस्तुत करने की इच्छा व्यक्त की। इसके बाद मामला 22.11.2012 को सूचीबद्ध किया गया। इन सभी तिथियों पर, दिनांक 5.10.2012 के आदेश की विषय-वस्तु को लेकर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई।

इससे यह स्पष्ट होता है कि 5.10.2012 के बाद मामला कई बार सूचीबद्ध हुआ, लेकिन प्रतिवादी ने इस आदेश पर कोई आपत्ति नहीं उठाई और मुकदमा सामान्य रूप से आगे बढ़ता रहा।

18. साक्ष्य अधिनियम की धारा 65-A के तहत दायर आवेदन की सामग्री से पता चलता है कि वादी ने द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति मांगी थी, यह तर्क देते हुए कि दिनांक 19.5.2010 और 24.10.2010 के दोनों समझौतों की मूल प्रति प्रतिवादी के कब्जे में है। प्रतिवादी ने इन मूल दस्तावेजों को इस आधार पर प्राप्त किया था कि उसे कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करने के लिए आवेदन करना है। प्रतिवादी ने अपनी लिखित बयान में स्वीकार किया कि दिनांक 19.5.2010 के मूल समझौते की प्रति उसके कब्जे में है और उसने इसे अपनी लिखित बयान के साथ प्रस्तुत भी किया है। यह आवेदन एक शपथ पत्र द्वारा समर्थित था।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

प्रतिवादी ने आवेदन का उत्तर देते हुए कहा कि दिनांक 24.10.2010 का कोई भी समझौता वादी के पक्ष में उसके द्वारा निष्पादित नहीं किया गया था और इसलिए यह कहना गलत है कि इस समझौते की मूल प्रति उसके कब्जे में है।

19. इससे यह स्पष्ट होता है कि प्रतिवादी ने न केवल 19.5.2010 के समझौते के निष्पादन को स्वीकार किया, बल्कि इसकी मूल प्रति भी अपने कब्जे से प्रस्तुत की। हालांकि, उसने 24.10.2010 के दूसरे समझौते के अस्तित्व से इनकार कर दिया। ऐसी परिस्थितियों में, वादी ने द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति हेतु आवेदन किया, जिसे अंततः 5.10.2012 को स्वीकार कर लिया गया।

20. बाद में, प्रतिवादी ने आदेश दिनांक 5.10.2012 की समीक्षा और पुनर्विचार हेतु एक आवेदन दायर किया, जिसे न्यायालय ने खारिज कर दिया। माननीय निचली अदालत ने यह दर्ज किया कि यह आवेदन स्वयं 30 दिनों के बाद दायर

किया गया था। प्रतिवादी ने भारतीय संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत एक याचिका दायर की, जिसे भी उच्च न्यायालय ने 3.5.2013 को WP (227) नंबर 324/2013 में पारित आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया।

इस न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि याचिकाकर्ता ने स्वयं आदेश पत्रक पर हस्ताक्षर किए थे और मामला 6.10.2012, 8.10.2012, 11.10.2012 और 22.11.2012 को सूचीबद्ध हुआ था, जिसमें प्रतिवादी और उसके वकील की उपस्थिति स्पष्ट थी, लेकिन 2012 तक कोई आपत्ति नहीं उठाई गई। इस आधार पर न्यायालय ने याचिका को खारिज कर दिया।

न्यायालय ने टिप्पणी की कि याचिकाकर्ता (अपीलकर्ता) की आचरण यह दर्शाता है कि उसने न्यायालय की कार्यवाही को प्रभावित करने का प्रयास किया, जो कि बिना किसी ठोस प्रमाण के स्वीकार्य नहीं है।

21. उपरोक्त परिस्थितियों को देखते हुए, अब इस अपील के माध्यम से इस आधार को दोबारा उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती, क्योंकि यह मामला पहले ही 3.5.2013 को इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसार अंतिम रूप ले चुका है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

22. दिनांक 24.10.2010 के अनुबंध (Ex.P-14) की स्वीकार्यता पर यह आपत्ति भी उठाई गई है कि यह मात्र एक फोटोकॉपी है और चूंकि प्रतिवादी के हस्ताक्षर उस पर स्वीकार नहीं किए गए हैं, इसलिए यह दस्तावेज़ साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं है। हम देखते हैं कि मुकदमे के दौरान, जब इस दस्तावेज़ को साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किया जा रहा था, तब इस पर कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी।

अपीलकर्ता के वकील ने इस न्यायालय द्वारा FA No.418/1997 (भिखू भाई एवं अन्य बनाम मणिलाल मीरानी (मृत)) में 3.8.2018 को पारित आदेश पर भरोसा किया है। उक्त निर्णय में न्यायालय ने इस मुद्दे पर विचार किया कि क्या वादी, दस्तावेज़ की स्वीकृति के चरण में, उसकी स्वीकार्यता पर आपत्ति उठा सकता है, जबकि मुकदमे के दौरान जब दस्तावेज़ को साक्ष्य के रूप में प्रदर्शित किया गया था, तब कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। इस प्रश्न का उत्तर देते हुए न्यायालय ने कहा कि यह निर्णय इस पर निर्भर करेगा कि मामला ऐसा है जहां दस्तावेज़ को

साक्ष्य के रूप में स्वीकार करना कानून द्वारा पूरी तरह निषिद्ध है, या केवल उसकी स्वीकृति की विधि पर आपत्ति है।

सुप्रीम कोर्ट के निर्णय "R.V.E. वेंकटाचला गौंडर बनाम अरुलमिगु विश्वेश्वरस्वामी एवं वी.पी. टेंपल एवं अन्य" [(2003) 8 SCC 752] पर भरोसा करते हुए न्यायालय ने यह निर्णय दिया कि यदि दस्तावेज़ की स्वीकार्यता पर आपत्ति इस आधार पर है कि वह कानून द्वारा प्रतिबंधित है, तो यह स्वीकार्य नहीं होगा। परंतु यदि आपत्ति केवल इस आधार पर है कि दस्तावेज़ को किस विधि से प्रमाणित किया जाना चाहिए था, तो इसे खारिज किया जा सकता है।

वर्तमान मामले में, दस्तावेज़ की स्वीकार्यता पर आपत्ति इस आधार पर नहीं उठाई गई कि इसकी प्रस्तुति पर कानूनन रोक है, बल्कि इसकी प्रमाणिकता की विधि पर उठाई गई है। इसलिए, इस स्तर पर यह आपत्ति अस्वीकार्य है। हालांकि, यह ध्यान में रखना आवश्यक है कि द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति देना या दस्तावेज़ को साक्ष्य के रूप में स्वीकार करना, उस दस्तावेज़ की सामग्री को प्रमाणित करने के बराबर नहीं होता। जो पक्ष दस्तावेज़ प्रस्तुत कर रहा है, उस पर यह जिम्मेदारी होती है कि वह विश्वसनीय साक्ष्यों के माध्यम से इसे प्रमाणित करे।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

जहां तक दस्तावेज़ की सामग्री का संबंध है, इस संबंध में सुप्रीम कोर्ट ने "एच. सिद्दीकी (मृत) बनाम ए. रामलिंगम" [(2011) 4 SCC 240] में निम्नलिखित विधि स्थापित की है:

"12. साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 65 के प्रावधानों के तहत द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति दी जा सकती है। हालांकि, यह प्रक्रिया कई सीमाओं के अधीन है। यदि मूल दस्तावेज़ कभी प्रस्तुत नहीं किया गया हो, और द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिए कोई तथ्यात्मक आधार नहीं रखा गया हो, तो न्यायालय द्वारा इसकी अनुमति देना संभव नहीं है। इसलिए, जब तक मूल दस्तावेज़ की अनुपलब्धता का पर्याप्त कारण प्रस्तुत नहीं किया जाता, तब तक उसकी सामग्री पर आधारित द्वितीयक साक्ष्य स्वीकार्य नहीं होगा। प्रस्तुत की गई प्रति को प्रमाणित किया जाना आवश्यक है कि वह मूल दस्तावेज़ की सटीक प्रति है। केवल किसी दस्तावेज़ को साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत कर देना, उसके प्रमाणन के लिए पर्याप्त नहीं होता। न्यायालय का यह कर्तव्य होता है कि वह दस्तावेज़ की

द्वितीयक साक्ष्य के रूप में स्वीकार्यता के प्रश्न को तय करे, इससे पहले कि वह इसे विधिवत रूप से प्रमाणित माने।"

इसके अतिरिक्त, सुप्रीम कोर्ट ने "बिहार राज्य एवं अन्य बनाम राधाकृष्ण सिंह एवं अन्य" [AIR 1983 SC 684] के मामले में यह निर्णय दिया कि:

"40. किसी दस्तावेज़ की स्वीकार्यता और उसकी प्रमाणिकता दो अलग-अलग विषय हैं— इन्हें एक साथ नहीं मिलाया जा सकता। कोई दस्तावेज़ स्वीकार्य हो सकता है, लेकिन यह आवश्यक नहीं कि उसका प्रमाणिक मूल्य हो।"

इसी प्रकार, सुप्रीम कोर्ट ने "मदन मोहन सिंह एवं अन्य बनाम रजनी कांत एवं अन्य" [AIR 2010 SC 2933] के मामले में यह स्पष्ट किया कि दस्तावेज़ों की केवल स्वीकार्यता ही महत्वपूर्ण नहीं होती, बल्कि उनकी प्रमाणिकता की भी जांच की जानी आवश्यक है।

23. उपरोक्त मामले (H. Siddiqui) में, यद्यपि अभिप्राय-पत्र (Power of Attorney) के निष्पादन को स्पष्ट रूप से नकार दिया गया था, यह पाया गया कि निचली अदालत ने इसे यह कहते हुए नज़रअंदाज़ कर दिया कि वादी के लिए यह आवश्यक नहीं था कि वह प्रतिवादी से मूल अभिप्राय-पत्र प्रस्तुत करने के लिए कहे, क्योंकि प्रतिपरीक्षण (cross-examination) के दौरान प्रतिवादी को अभिप्राय-पत्र की फोटोकॉपी दिखाई गई थी और उसने अपने हस्ताक्षर स्वीकार कर लिए थे। निचली अदालत ने यह कहते हुए वाद को स्वीकार कर लिया कि चूंकि पक्षकारों ने यह कहा कि मूल अभिप्राय-पत्र उनके पास नहीं है, इसलिए किसी अन्य तथ्यात्मक आधार (factual foundation) की आवश्यकता नहीं रह जाती।

सुप्रीम कोर्ट के न्यायाधीशों ने माना कि निचली अदालत का यह दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से अवैध था। इस मामले की पृष्ठभूमि और सुप्रीम कोर्ट द्वारा पैरा-13 में की गई टिप्पणियां इस प्रकार हैं:

“13. निचली अदालत ने वाद को यह कहते हुए स्वीकार कर लिया कि चूंकि पक्षकारों ने यह कहा कि मूल अभिप्राय-पत्र उनके पास नहीं है, इसलिए किसी अन्य तथ्यात्मक आधार को स्थापित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। इसके अतिरिक्त, निचली अदालत ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि प्रतिवादी ने विशेष

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

रूप से इस अभिप्राय-पत्र के निष्पादन से इनकार किया था, जिसमें उसके भाई आर. विश्वनाथन को संपत्ति हस्तांतरित करने का अधिकार दिया गया था। लेकिन अदालत ने इसे नज़रअंदाज़ करते हुए यह कह दिया कि प्रतिवादी से मूल अभिप्राय-पत्र प्रस्तुत करने के लिए कहना आवश्यक नहीं था, क्योंकि प्रतिपरीक्षण के दौरान उसे इसकी फोटोकॉपी दिखाई गई थी और उसने अपने हस्ताक्षर स्वीकार कर लिए थे। इस आधार पर यह अनुमान लगाया गया कि यह प्रतिवादी द्वारा अपने भाई (दूसरे प्रतिवादी) के पक्ष में निष्पादित अभिप्राय-पत्र की प्रति थी और इस प्रकार, प्रतिवादी द्वारा ऐसे दस्तावेज़ को निष्पादित करने की स्पष्ट स्वीकृति थी। इसलिए, यह स्पष्ट था कि प्रतिवादी ने दूसरे प्रतिवादी को संपत्ति हस्तांतरित करने का अधिकार दिया था।

14. हमारी विनम्र राय में, निचली अदालत इस प्रकार की अनुचित प्रक्रिया नहीं अपना सकती थी, क्योंकि प्रतिवादी ने केवल अभिप्राय-पत्र की फोटोकॉपी पर अपने हस्ताक्षर को स्वीकार किया था, लेकिन इसकी सामग्री को स्वीकार नहीं किया था। इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि अदालत को इस तथ्य को ध्यान में रखना चाहिए था कि किसी दस्तावेज़ की स्वीकार्यता या उसकी सामग्री को स्वीकार कर लेने से किसी निष्कर्ष पर पहुँचना आवश्यक नहीं होता, जब तक कि उसकी सामग्री का कोई प्रमाणिक मूल्य (probative value) न हो।"

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

24. उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, भले ही वादी को दिनांक 24.10.2010 के दूसरे समझौते के संबंध में द्वितीयक साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति दी गई हो और इसे मुकदमे के दौरान साक्ष्य के रूप में प्रदर्शित करने की भी अनुमति दी गई हो, फिर भी वादी को मुकदमे में सफल होने के लिए यह सिद्ध करना आवश्यक है कि वास्तव में उक्त समझौता पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआ था, जो वादी को अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन (Specific Performance of Contract) के लिए वाद दायर करने का अधिकार प्रदान करता है।

25. प्रतिवादी ने दिनांक 24.10.2010 के दूसरे समझौते के निष्पादन को स्पष्ट रूप से अस्वीकार कर दिया है और अपनी लिखित उत्तर (Written Statement) में यह दावा किया है कि उसने ऐसा कोई दस्तावेज़ निष्पादित नहीं किया था और यह एक काल्पनिक व फर्जी दस्तावेज़ मात्र है, जिसका उपयोग वादी केवल राहत प्राप्त करने के लिए कर रहा है। इस कारण, वादी के लिए यह सिद्ध करना

आवश्यक था कि दोनों पक्षों के बीच वास्तव में 24.10.2010 को विवादित संपत्ति की बिक्री के लिए दूसरा समझौता हुआ था। इसके अलावा, वादी को इस समझौते की सामग्री (Contents) को भी प्रमाणित करना आवश्यक था और यह भी सिद्ध करना था कि वह अनुबंध की अपनी जिम्मेदारी को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था।

इस समझौते की सामग्री को प्रमाणित करने के लिए, वादी ने स्वयं को PW1 के रूप में प्रस्तुत किया और ओमप्रकाश (PW2) एवं भूपेश तिवारी (PW3) को इस समझौते (Ex.P-14) के अभिप्रमाणित (Attesting) गवाहों के रूप में पेश किया।

26. वादी ने आदेश 18 नियम 4 CPC के तहत दायर अपनी शपथ पत्र (Affidavit) में यह कहा कि प्रारंभ में, दिनांक 19.5.2010 को प्रतिवादी क्रमांक 1 - किशोर द्वारा वादी - राजमल के साथ 2.85 एकड़ भूमि की बिक्री के लिए एक समझौता किया गया था, जिसकी कुल बिक्री राशि ₹63,51,000/- तय की गई थी। इस राशि में से ₹5,51,000/- अग्रिम रूप से भुगतान किए गए थे और यह सहमति बनी थी कि शेष राशि बिक्री विलेख (Sale Deed) के पंजीकरण के समय अदा की जाएगी। इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है और प्रतिवादी ने यह स्वीकार किया है कि 19.5.2010 को दोनों पक्षों के बीच एक समझौता हुआ था, जिसके तहत उसे ₹5,51,000/- की अग्रिम राशि प्राप्त हुई थी और शेष राशि बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय अदा की जानी थी।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

हालांकि, प्रतिवादी ने यह शर्त जोड़ी कि उसने वादी से बार-बार अनुरोध किया, लेकिन वादी अक्टूबर 2010 तक शेष राशि का भुगतान करने में असफल रहा, जिसके कारण बिक्री समझौता प्रभावहीन (Ineffective) हो गया।

27. विवाद मुख्य रूप से दिनांक 24.10.2010 को निष्पादित किए गए दूसरे समझौते से संबंधित है। इस संदर्भ में, वादी ने अपनी शपथ पत्र में यह कहा है कि अक्टूबर 2010 में, प्रतिवादी को पैसों की आवश्यकता थी, जिसके चलते उसने वादी से ₹5,50,000/- प्राप्त किए और वादी की उपस्थिति में तथा दो गवाहों के सामने एक समझौता तैयार किया। इस समझौते के माध्यम से, दिनांक 19.5.2010 के पहले समझौते में उल्लेखित बिक्री विलेख (Sale Deed) निष्पादन की समय-सीमा बढ़ा दी गई। शपथ पत्र में आगे यह भी कहा गया कि इस प्रक्रिया

में यह सहमति बनी कि शेष राशि अगस्त माह तक या उससे पहले भुगतान कर दी जाएगी और बिक्री विलेख निष्पादित किया जाएगा।

वादी ने अपनी जिरह (Cross-Examination) में यह स्वीकार किया कि जब मूल समझौता (Ex.P-14) निष्पादित किया गया था, उस समय दशहरा और दिवाली के त्योहार चल रहे थे। उसने आगे यह भी कहा कि 24.10.2010 को निष्पादित किए गए समझौते से संबंधित स्टाम्प पेपर उसके सहायक नर्पती पटेल द्वारा खरीदा गया था, जो उसका कर्मचारी है। उसने यह भी स्वीकार किया कि Ex.P-12 में नर्पती के हस्ताक्षर मौजूद नहीं हैं और यह भी स्वीकार किया कि Ex.P-14 के लिए स्टाम्प खरीदने के लिए किन पक्षों के नाम पर खरीदी गई थी, इसका कोई उल्लेख नहीं है। उसने यह भी स्वीकार किया कि 24.10.2010 को रविवार था और स्टाम्प पेपर (Ex.P-14) उससे पहले खरीदा गया था। उसने यह भी माना कि समझौते (Ex.P-14) को नोटरी द्वारा प्रमाणित (Notarized) नहीं किया गया था।

वादी ने यह भी स्वीकार किया कि पहले समझौते की वैधता (Currency) के दौरान ही भूमि का डायवर्जन (Diversion) पहले ही किया जा चुका था। उसने यह भी स्वीकार किया कि दिनांक 19.5.2010 के समझौते में बिक्री के लिए कलेक्टर से अनुमति लेने संबंधी कोई उल्लेख नहीं था। उसे यह सुझाव भी दिया गया था कि उसने प्रतिवादी क्रमांक 1 को 19.1.2012 को रजिस्ट्री कार्यालय में उपस्थित रहने के लिए कहा था, जिसे उसने अस्वीकार कर दिया, लेकिन यह स्पष्ट किया कि उसने ही प्रतिवादी को उस तारीख को रजिस्ट्री कार्यालय में उपस्थित रहने के लिए कहा था और वह उस दिन उपस्थित भी था।

28. वादी के दूसरे गवाह ओमप्रकाश (PW2) ने भी दिनांक 24.10.2010 को निष्पादित हुए दूसरे समझौते और प्रतिवादी द्वारा ₹5,50,000/- की प्राप्ति के संबंध में बयान दिया है। उसने कहा कि प्रतिवादी के पुत्र ने स्टाम्प पेपर पर समझौता टाइप करवाया, जिस पर प्रतिवादी क्रमांक 1 ने हस्ताक्षर किए, उसके बाद वादी राजमल ने हस्ताक्षर किए, और उसके बाद उसने तथा भूपेश ने भी इस समझौते पर हस्ताक्षर किए। उसने यह भी कहा कि पक्षकारों के बीच यह सहमति बनी थी कि आवश्यक डायवर्जन (Diversion) और अन्य आवश्यक दस्तावेज तैयार होने के बाद, किशोर दुग्गड़ 2012 तक वादी को सूचित करेगा ताकि बिक्री विलेख निष्पादित किया जा सके।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

अपनी जिरह (Cross-Examination) में उसने स्वीकार किया कि पहले समझौते की अवधि समाप्त होने से पहले ही दिनांक 24.10.2010 को दूसरा समझौता तैयार किया गया था। उसने आगे कहा कि उसे वादी ने अपनी दुकान पर दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करने के लिए बुलाया था। उसने इस सुझाव को अस्वीकार कर दिया कि 24.10.2010 को कोई समझौता निष्पादित नहीं हुआ था।

29. वादी के तीसरे गवाह भूपेश (PW3) ने भी वादी के पक्ष का समर्थन करते हुए कहा कि दिनांक 24.10.2010 को किशोर और राजमल के बीच एक समझौता निष्पादित किया गया था और ₹5,50,000/- अग्रिम रूप से दिए गए थे। उसने आगे कहा कि स्टाम्प पेपर पर यह समझौता प्रतिवादी किशोर के पुत्र राजेश द्वारा टाइप कराया गया था और उसके बाद उसने, दूसरे गवाह ओमप्रकाश, किशोर और राजमल ने इस दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए। उसने यह भी कहा कि पक्षकारों के बीच यह चर्चा हुई थी कि किशोर कलेक्टर से आवश्यक अनुमति प्राप्त करेगा और सभी आवश्यक डायवर्जन प्रक्रिया पूरी होने के बाद बिक्री विलेख निष्पादित किया जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

इस गवाह की जिरह के दौरान, उसने यह कहा कि समझौता वादी की दुकान में हुआ था। उसने इस सुझाव को अस्वीकार कर दिया कि दिनांक 24.10.2010 को कोई समझौता निष्पादित नहीं किया गया था।

30. यद्यपि, अपीलकर्ता की ओर से यह संदेह उठाने का प्रयास किया गया है कि वादी द्वारा प्रतिवादी के हस्ताक्षर को प्रमाणित करने में विफलता रही और हस्तलेखन विशेषज्ञ की रिपोर्ट के अनुसार यह संदेहास्पद है कि प्रतिवादी किशोर ने इस समझौते पर कभी हस्ताक्षर किए थे। साथ ही, साक्ष्यों, समझौते की विषय-वस्तु और विभिन्न शर्तों को लेकर कुछ विसंगतियाँ बताई गई हैं। तथापि, हमारी विचारणीय राय में, साक्षीगण ओमप्रकाश (PW2) और भूपेश तिवारी (PW3) की विशिष्ट गवाही को देखते हुए, जिन्होंने न्यायालय में स्पष्ट रूप से दिनांक 24.10.2010 के समझौते के निष्पादन की पुष्टि की है, इस प्रकार की मामूली विसंगतियाँ इस समझौते के निष्पादन को संदेहास्पद नहीं बनातीं। क्योंकि यह मामला ऐसा है जिसमें 24.10.2010 को निष्पादित किए गए बिक्री समझौते की पुष्टि दो गवाहों द्वारा की गई है, अतः समझौते की सटीक शर्तों और शर्तों में कुछ मामूली भिन्नताएँ पूरे वादी के दावे को संदिग्ध नहीं बना सकतीं।

31. प्रतिवादी-अपीलकर्ता द्वारा एक अन्य तर्क यह दिया गया है कि वादी को शेष राशि के रूप में ₹58,00,000/- से अधिक का भुगतान करना था, किंतु वादी यह प्रमाणित करने में असफल रहा कि उसके पास इतनी राशि थी। हालांकि, जब यह साबित हो गया कि वादी ने पहले ही दोनों समझौतों के समय प्रतिवादी को अग्रिम रूप से ₹11,00,000/- का भुगतान कर दिया था और यह भी साक्ष्यों के रूप में दर्ज है कि वादी एक स्वर्णकार (Goldsmith) है और शहर के प्रमुख क्षेत्र में उसकी दुकान है, तो उसकी भुगतान करने की क्षमता पर संदेह नहीं किया जा सकता। अतः यह नहीं कहा जा सकता कि वादी अपने तैयार और इच्छुक होने का प्रमाण देने में विफल रहा।

32. जहाँ तक तैयार और इच्छुक होने का प्रमाण प्रस्तुत करने की बात है, वादी ने अपने वाद में स्पष्ट रूप से यह कहा है कि दिनांक 24.10.2010 के समझौते के निष्पादन के बाद, उसने प्रतिवादी और उसके पुत्र राजेश से अप्रैल 2011, मई 2011 और जुलाई 2011 में संपर्क किया, लेकिन प्रतिवादी ने बिक्री विलेख के निष्पादन से बचने का प्रयास किया। आगे यह भी कहा गया है कि नवंबर 2011 में प्रतिवादी ने सहमति व्यक्त की कि 19.1.2012 को बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत किया जाएगा। यह भी कहा गया है कि चूंकि प्रतिवादी बिक्री विलेख निष्पादित करने से बच रहा था और बार-बार समय बढ़ाया जा रहा था, इसलिए वादी ने प्रतिवादी को 19.1.2012 को सभी आवश्यक तैयारियों के साथ उपस्थित होकर बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए नोटिस दिया। यह नोटिस वादी द्वारा प्रतिवादी को 1.12.2011 को भेजा गया था। वादी ने आगे कहा कि उसने बिक्री विलेख की तैयारी के लिए गैर-न्यायिक स्टाम्प खरीदने हेतु कोषागार कार्यालय में ₹17,75,000/- जमा कराए थे, लेकिन प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुआ और बाद में वादी को पता चला कि प्रतिवादी ने कलेक्टर से अनुमति प्राप्त नहीं की थी।

33. अपने साक्ष्य में, वादी ने आदेश 18 नियम 4 सीपीसी के तहत अपनी शपथ पत्र में स्पष्ट रूप से कहा कि दिनांक 24.10.2010 को समझौते के निष्पादन के समय उसने प्रतिवादी को ₹5,50,000/- का भुगतान किया था और उसके बाद अप्रैल 2011 से वह प्रतिवादी और उसके पुत्र के पास लगातार बिक्री विलेख निष्पादित करने हेतु जा रहा था, और अंततः प्रतिवादी ने 19.1.2012 को पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करने पर सहमति जताई। उसने यह भी गवाही

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

दी कि उसने 19.1.2012 को रजिस्ट्रार कार्यालय में उपस्थित होकर बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए प्रतिवादी को नोटिस भेजा था और 17.1.2012 को अखबार में भी एक नोटिस प्रकाशित करवाया था। उसने यह भी गवाही दी कि उसने 19.1.2012 को गैर-न्यायिक स्टाम्प खरीदने के लिए स्टाम्प विक्रेता के माध्यम से ₹17,75,000/- का चालान जमा किया था, लेकिन प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुआ और फिर उसे पता चला कि प्रतिवादी ने कलेक्टर से अनुमति प्राप्त नहीं की थी, जिसके कारण बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया जा सका, और इसलिए चालान को रद्द कर दिया गया।

34. उपर्युक्त साक्ष्य यह साबित करता है कि वादी अपने अनुबंध के हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था।

35. प्रतिवादी - किशोर दुग्गड़ ने अपने आदेश 18 नियम 4 सीपीसी के तहत शपथ पत्र में यह बयान दिया कि उसने दिनांक 24.10.2010 को कोई बिक्री अनुबंध नहीं किया था। अपनी जिरह में, उसने स्वीकार किया कि वह ओमप्रकाश को जानता है, जो 19.5.2010 के समझौते का एक गवाह था, और यह भी स्वीकार किया कि उसका इस गवाह से कोई वैर-विरोध नहीं है। उसने यह भी स्वीकार किया कि उसने मई 2010 में संपत्ति को वादी को बेचने का समझौता किया था और यह भी स्वीकार किया कि पहला समझौता 31.10.2010 तक वैध था। उसने यह भी माना कि पहले समझौते के निष्पादन के समय उसने ₹5,51,000/- प्राप्त किए थे। आगे उसने स्वीकार किया कि 31.10.2010 तक उसने अपनी भूमि का सीमांकन नहीं कराया और यह भी कहा कि उसने पहले समझौते (Ex.P-1) के अनुसार सीमांकन नहीं कराया। उसने यह भी स्वीकार किया कि पहले समझौते के अनुच्छेद-5 में वर्णित सीमांकन की शर्त पूरी नहीं की गई थी। उसने यह भी स्वीकार किया कि उसने कलेक्टर से कोई अनुमति प्राप्त नहीं की थी। उसने वादी द्वारा 1.12.2011 को भेजे गए नोटिस की प्राप्ति को भी स्वीकार किया।

प्रतिवादी के आचरण से यह स्पष्ट होता है कि उसने पहले समझौते के तहत ₹5,51,000/- की बड़ी राशि प्राप्त करने के बावजूद, पहले समझौते की शर्तों को पूरा नहीं किया और न ही उसने कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करने की दिशा में कोई कदम उठाया।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

36. नर्पति (DW3) ने अपनी गवाही में कहा कि वह वादी का कर्मचारी था और उसने वादी के निर्देश पर स्टाम्प पेपर खरीदा था। उसने कहा कि उसने वादी और प्रतिवादी के बीच किसी भूमि से संबंधित वार्तालाप के दौरान स्टाम्प खरीदने के लिए कहा गया था। अपनी जिरह में, उसने स्वीकार किया कि जब उसे स्टाम्प खरीदने के लिए कहा गया, तब वादी - राजमल और प्रतिवादी - किशोर दुग्गड़ दोनों दुकान में बैठे थे। उसने यह भी स्वीकार किया कि उसने स्टाम्प विक्रेता को बताया था कि वह समझौते के लिए स्टाम्प खरीद रहा है और उसने पक्षकारों के नाम भी बताए थे। उसने यह भी कहा कि जब वह स्टाम्प पेपर लेकर आया, तब वादी और प्रतिवादी दोनों मौजूद थे। उसने स्वीकार किया कि वे संपत्ति को लेकर चर्चा कर रहे थे।

37. बी.एस. ठाकुर (DW4), तहसीलदार ने अपनी गवाही में कहा कि चूंकि कोण्डागांव एक अधिसूचित अनुसूचित जनजातीय क्षेत्र है, इसलिए गैर-जनजातीयों के बीच संपत्ति की खरीद-बिक्री के मामलों में भी कलेक्टर की अनुमति आवश्यक है। उन्होंने यह भी कहा कि चूंकि भूमि का डायवर्जन हो चुका था, इसलिए कलेक्टर की अनुमति आवश्यक होगी।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

38. प्रतिवादी ने अपने पक्ष को सिद्ध करने के लिए हस्तलेखन विशेषज्ञ डॉ. सुनंदा डेगे (DW2) की गवाही प्रस्तुत की, ताकि यह साबित किया जा सके कि दिनांक 24.10.2010 के समझौते पर उसके हस्ताक्षर नहीं हैं। हालांकि, अपनी जिरह के अनुच्छेद-6 में इस हस्तलेखन विशेषज्ञ ने स्वीकार किया कि जब उसने किशोर के हस्ताक्षर प्राप्त किए, तब कोई अन्य व्यक्ति मौजूद नहीं था। उसने यह भी स्वीकार किया कि प्रतिवादी ने पैन कार्ड, आयकर रिटर्न और बिक्री कर रिटर्न की प्रति पर कोई हस्ताक्षर नहीं किए थे। उसने यह भी स्वीकार किया कि किशोर ने उसकी उपस्थिति में कोई हस्ताक्षर नहीं किए और यह भी माना कि ऐसी कोई रिपोर्ट न्यायालय द्वारा प्राप्त नहीं की गई थी। इसलिए, जब प्रतिवादी के नमूना हस्ताक्षर एक प्रामाणिक प्रक्रिया के तहत एकत्र किए जाने की पुष्टि नहीं हुई, तब इस साक्ष्य को अधिक महत्व नहीं दिया जा सकता। क्योंकि यह ऐसा मामला नहीं है जहाँ न्यायालय के आदेश द्वारा हस्तलेखन विशेषज्ञ की राय प्राप्त की गई हो। हालांकि, ऐसे मामलों में भी हस्तलेखन विशेषज्ञ की राय साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य होती है,

लेकिन जिरह के दौरान हस्तलेखन विशेषज्ञ (DW2) द्वारा दिए गए उत्तरों को देखते हुए, इस साक्ष्य को अधिक महत्व नहीं दिया जा सकता।

39. परिणामस्वरूप, हमें निम्न न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और डिक्री में हस्तक्षेप करने का कोई ठोस आधार नहीं मिलता।

40. अतः अपील खारिज की जाती है। तदनुसार अपीलीय डिक्री तैयार की जाए।

Sd/-
(मनींद्र मोहन श्रीवास्तव)
न्यायाधीश

Sd/-
(विमला सिंह कपूर)
न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur