प्रकाशन हेतु अनुमोदित

<u>छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर</u>

एकल पीठ: माननीय न्यायमूर्ति श्री एन.के. अग्रवाल,

<u>विविध अपील क्रमांक 19/2010</u>

<u>अपीलार्थी</u> किशन प्रसाद

बनाम

प्रत्यर्थी जगेंद्र प्रसाद माकरे

<u>(दिनांक 14.01.2013 आदेश हेतु सूचीबद्ध करें)</u>

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही /-
श्री एन.के. अग्रवाल
न्यायाधीश

प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

विविध अपील क्रमांक 19/2010

अपीलार्थी (प्रत्यर्थी/प्रतिवादी)	किशन प्रसाद, पिता जीवनलाल चौहान, आयु लगभग 52 वर्ष, (मैकेनिक) रेलवे, निवासी बंगला यार्ड, निकट ऑफिसर्स कॉलोनी/कंस्ट्रक्शन कॉलोनी, क्वार्टर नंबर 1322, बिलासपुर, जिला बिलासपुर (छ.ग.)

बनाम

प्रत्यर्थी (अपीलार्थी/वादी)	जगेंद्र प्रसाद माकरे, पिता कन्हैयालाल माकरे, आयु लगभग 50 वर्ष, निवासी ग्राम डेंगा (लालखदान) बिलासपुर, तहसील एवं जिला बिलासपुर (छ.ग.)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

व्यव्हार प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 43 नियम 1 (प) के अधीन अपील

एकल पीठ: माननीय न्यायमूर्ति श्री एन.के. अग्रवाल,

उपस्थित:

अपीलार्थी की ओर से	:	श्री एम्. डी. शर्मा, अधिवक्ता।
प्रत्यर्थी संख्या की ओर से	:	श्री सलीम काजी, अधिवक्ता।

आदेश

(दिनांक 14-01-2010 को पारित)

व्यव्हार प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'सी.पी.सी.') के आदेश 43 नियम 1 (प) के अधीन प्रस्तुत यह विविध अपील प्रतिवादी द्वारा, जिला एवं अपर सत्र न्यायाधीश, पेंड्रा रोड, जिला बिलासपुर द्वारा विविध सिविल अपील क्रमांक 06/2009 में पारित प्रतिप्रेषण आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. इस मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:

(i) प्रत्यर्थी/वादी ने अपीलार्थी के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा के अनुतोष की मांग करते हुए एक वाद प्रस्तुत किया, इन तर्कों पर कि वादी और प्रतिवादी ने ग्राम टीकाकला, तहसील पेंड्रा रोड, जिला बिलासपुर स्थित खसरा क्रमांक 678/17, क्षेत्रफल 0.60 एकड़ की वादग्रस्त भूमि के संबंध में रु. 10/- प्रति वर्ग फुट की दर से विक्रय संविदा की है। वादी ने दिनांक 26.08.2000 को रु. 20,000/- अग्रिम राशि के रूप में अदा की।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(ii) अपीलार्थी/प्रतिवादी ने वादग्रस्त संपत्ति का कब्ज़ा वादी को सौंप दिया। संविदा की शर्तों के अनुसार, प्रतिवादी द्वारा वादग्रस्त भूमि का सीमांकन कराने के बाद विक्रय पत्र निष्पादित किया जाना था। हालाँकि, प्रतिवादी ने भूमि का सीमांकन नहीं कराया और वादी को पता चला कि प्रतिवादी वादग्रस्त भूमि को किसी और को बेचने का प्रयास कर रहा है तथा उसे बेदखल करने का भी प्रयास कर रहा है।

(iii) विचारण न्यायालय ने, मामले का पंजीकरण किए बिना, दिनांक 15.01.2009 के आदेश द्वारा, संविदा का विशिष्ट पालन या अनुतोष का दावा न करने के कारण वाद को अग्राह्य ठहराते हुए खारिज कर दिया। इस आदेश को वादी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष विविध सिविल अपील प्रस्तुत करके चुनौती दी गई।

(iv) अधिनस्थ न्यायालय ने वादी की अपील को स्वीकार करते हुए वाद को व्यवहार प्रक्रिया संहिता की धारा 11 (घ) के अंतर्गत वर्जित नहीं पाया और उसे पोषणीय ठहराया तथा मामले को गुण-दोष के आधार पर निर्णय के लिए प्रतिप्रेषित कर दिया। अतः यह अपील प्रस्तुत की गयी है।

3. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री एम.डी. शर्मा, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय पर निम्नलिखित कारणों से आक्षेप करते हैं:

- संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में 'अधिनियम 1882') की धारा 53-क का प्रयोग साधारणतः एक बचाव के रूप में किया जाना है, न कि हमले के हथियार के रूप में और यह अधिकार केवल प्रतिवादी को उसके कब्ज़े की रक्षा के लिए उपलब्ध है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

- वादी क्रेता के पास संविदा के विशिष्ट पालन के लिए वाद द्वारा सशक्त उपचार होने के कारण, स्थायी निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय नहीं था।

इसके लिए, उन्होंने उच्चतम न्यायालय के प्रकरण **मानिकलाल बनाम एच.जे. गिनवाला, [ए.आई.आर. 1950 एससी 1]** और प्रिवी काउंसिल के प्रकरण **प्रबोध कुमार दास बनाम दंतमारा टी कंपनी लिमिटेड, [ए.आई.आर. 1940 पी.सी. 1]** के निर्णयों पर अवलंब लिया है।

4. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री सलीम काजी ने आक्षेपित आदेश का समर्थन किया और तर्क किया कि वादी, अपने अधिकार की तात्कालिक सुरक्षा के उद्देश्य से, संविदा के विशिष्ट पालन का वाद प्रस्तुत किए बिना भी स्थायी निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत कर सकता है।

5. मैंने अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेखो का अवलोकन किया है।

6. व्यवहार प्रक्रिया संहिता का आदेश 7 नियम 11 का वास्तविक उद्देश्य गैर-जिम्मेदाराना वादों को न्यायालय से बाहर रखना है। व्यवहार प्रक्रिया संहिता का आदेश 7 नियम 11 प्रतिवादी को गुण-दोष पर वाद का प्रतिवाद करने के उसके अधिकार से स्वतंत्र, वाद की पोषणीयता को चुनौती देने के लिए एक स्वतंत्र उपचार उपलब्ध कराता है। विधि स्पष्ट रूप से इस बात पर विचार नहीं करती कि आपत्तियाँ किस अवस्था में उठाई जा सकती हैं - विचारण न्यायालय वाद के किसी भी चरण में, अर्थात वादी का पंजीकरण करने से पहले या प्रतिवादी को समन जारी करने के बाद और विचारण के समापन से पहले किसी भी समय, शक्ति का प्रयोग कर सकता है और यह भी स्पष्ट शब्दों में लिखित कथन दाखिल करने के बारे में नहीं कहता है, व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 7 नियम 11 के खंड (क) और (घ) के अधीन आवेदन पर निर्णय करने के लिए, वाद में किए गए कथन सारभूत होते हैं (देखें ***सुखदेव साबले और 5 अन्य बनाम सहायक आयुक्त एवं अन्य, [2004) 3 एससीसी 137]***।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 34, बिना परिणामिक अनुतोष के केवल घोषणा के लिए वाद निषेध करती है। सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 53-क का प्रयोग साधारणतः एक बचाव के रूप में किया जाना है, न कि हमले के हथियार के रूप में। प्रिवी काउंसिल ने **प्रबोध कुमार दास (पूर्वोक्त)** के प्रकरण में यह अभिनिर्धारित किया है कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 53-क द्वारा प्रदत्त अधिकार केवल प्रतिवादी को उसके कब्ज़े की रक्षा के लिए उपलब्ध अधिकार है।

8. उच्चतम न्यायालय ने **श्रीमत शामराव सूर्यवंशी और अन्य बनान प्रल्हाद भैरोबा सूर्यवंशी (मृत) उनके विधिक उत्तराधिकारी और अन्य, [(2002) 3 एससीसी 676]** के प्रकरण में यह अभिनिर्धारित किया है कि यदि कोई संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53-क के अधीन अपने कब्जे की रक्षा या

बचाव करना चाहता है तो निम्नलिखित आवश्यक शर्तों को पूरा करना आवश्यक है:

(1) किसी स्थावर संपत्ति के प्रतिफल के लिए अंतरण की एक प्रतिफलार्थ संविदा होनी चाहिए;

(2) संविदा लिखित में होनी चाहिए, जो अंतरकर्ता द्वारा या उसकी ओर से किसी के द्वारा हस्ताक्षरित हो;

(3) लेखन ऐसे शब्दों में होना चाहिए जिनसे अंतरण का निर्माण करने के लिए आवश्यक शर्तों का निर्धारण किया जा सके;

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(4) अंतरिती को संविदा के भागत: पालन में संपत्ति या उसके किसी भाग का कब्ज़ा लेना चाहिए;

(5) अंतरिती को संविदा के भागत: पालन में कुछ कार्य करना चाहिए; और

(6) अंतरिती ने अपना भागत: पालन किया हो या करने को हितबद्ध हो।

9. यदि ऊपर उल्लिखित शर्तें पूरी हो जाती हैं, तो विधि परिसीमा किसी प्रतिवादी को सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 53-क के अधीन वादग्रस्त संपत्ति के अपने कब्जे की रक्षा के लिए अभिवाक् लेने में बाधा नहीं डालती, भले ही भागत: पालन में संविदा का वाद परिसीमा द्वारा वर्जित हो। उच्चतम न्यायालय का यह निर्णय पुनः यह संकेत करता है कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 53-क के अधीन संरक्षण प्रतिवादी को उपलब्ध है।

10. पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के एक एकल न्यायाधीश ने **जसमेर सिंह और अन्य बनाम कंवलजीत सिंह और अन्य, [ए.आई.आर. 1991**

पंजाब और हरियाणा 194] के प्रकरण में यह अभिनिर्धारित किया है कि क्रेता-वादी द्वारा प्रस्तुत स्थायी निषेधाज्ञा का वाद, भागत: पालन में संविदा के वाद के रूप में समान रूप से सशक्त उपचार की उपलब्धता के अनुरूप, पोषणीय नहीं है।

11. अब, मैं वाद के प्रक्कथनों का परीक्षण करूंगा। वाद कथनों का एक मात्र अवलोकन यह प्रकट करेगा कि भागत: पालन में संविदा का वाद क्यों नहीं प्रस्तुत किया गया है, इसका कोई प्रक्कथन नहीं है। इसके अलावा, वाद में ऐसी शर्तों को पूरा करने वाला कोई कथन नहीं है, जो सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 53-क के अधीन कब्जे की रक्षा या बचाव के लिए आवश्यक हैं, जैसा कि उच्चतम न्यायालय ने **श्रीमंत शामराव सूर्यवंशी (पूर्वोक्त)** के मामले में अभिनिर्धारित किया है। इसलिए, यह मान लेने पर भी कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 53-क के अधीन कब्जे की रक्षा के लिए भागत: पालन में अनुतोष का दावा किए बिना भी स्थायी निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय है, वाद पोषणीय नहीं था क्योंकि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 53-क के अधीन अनुतोष का दावा करने के लिए आवश्यक तत्व वाद में अनुपस्थित हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12. मामले को दूसरे दृष्टिकोण से भी देखा जा सकता है। वाद विक्रय संविदा करने के लगभग 8 वर्ष बाद प्रस्तुत किया गया है। वाद के प्रक्कथनों के अनुसार, दर रु. 10/- प्रति वर्ग फुट थी और संविदा के अधीन वादग्रस्त भूमि का क्षेत्रफल 60 डेसीमल है, इसलिए विक्रय प्रतिफल रु. 2,50,000/- से अधिक होगा और वादी ने केवल रु. 20,000/- अग्रिम राशि के रूप में अदा की थी। यदि भागत: पालन में अनुतोष का दावा किए बिना ऐसे वाद को प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाती है, तो कोई भी व्यक्ति कम राशि बयाना के रूप में देकर विक्रय संविदा कर सकता है और उसके बाद विक्रय पत्र निष्पादित कराने की अपनी इच्छा दिखाए बिना कब्ज़ा बनाए रख सकता है, जो देश में प्रचलित विधि के अधीन अनुमेय नहीं है।

13. उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में, मेरी राय में, वाद प्रक्कथनों का अवलोकन करने के बाद, विचारण न्यायालय ने वाद को सही ढंग से खारिज कर दिया है और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने, विधि की एक गंभीर त्रुटिधारित करते हुए, अपील को स्वीकार कर लिया और वाद को पोषणीय ठहराते हुए मामले को विचारण न्यायालय वापस प्रतिप्रेषित कर दिया है।

14. उपरोक्त कारणों से, अपील स्वीकार किए जाने योग्य है और एतद्द्वारा स्वीकार किया जाता है। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जाता है तथा विचारण न्यायालय का आदेश यथावत रखा जाता है।

15. वाद-व्यय पर कोई आदेश नहीं किया जा रहा है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सही/-
श्री एन.के. अग्रवाल
न्यायाधीश

अस्वीकरणः 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 व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By : ANKIT SHRIVAS