ए.

साकेता वक्साना एलएलपी और ए. एन. आर. बनाम

कौकुटला सरला और ओआरएस। (2019 की सिविल अपील संख्या 9483) 17 दिसंबर, 2019

बी.

**[**उदय उमेश ललित**,** इंदु मल्होत्रा और कृष्णा मुरारी**,** जे**.** जे।**]**

अंतरिम आदेश:54 एकड़ 13 गुंटा वाली कृषि भूमि की बिक्री के लिए अपीलकर्ता-डेवलपर और प्रत्यर्थियों-भूमि मालिकों के बीच बिक्री का समझौता-उक्त समझौता अपंजीकृत था-समझौते के अनुसार, पूरी भूमि का कब्जा डेवलपर को सौंप दिया गया था-कुल भूमि सीमा में से, डेवलपर के पक्ष में 36 एकड़ 21-1/2 भूमि के गुंटा के संबंध में जी. पी. ए. के साथ बिक्री के चार पंजीकृत समझौते निष्पादित किए गए-17 एकड़ 31-1/2 गुंटा (सूट संपत्ति) की भूमि के लिए शेष भुगतान के लिए पक्षों के बीच विवाद-डेवलपर द्वारा विशिष्ट प्रदर्शन के लिए सूट-डेवलपर ने प्रार्थना की कि भूमि मालिकों को 17 एकड़ 31⁄2 ग्राम की सूट संपत्ति के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाए।पैर एक तीसरे पक्ष के कब्जे में था-निचली अदालत ने 12000 वर्ग किलोमीटर की सीमा को छोड़कर संपत्ति के संबंध में अस्थायी निषेधाज्ञा देने वाले पहले अंतरिम आवेदन का निपटारा किया।फीट-दूसरे अंतरिम आवेदन में, निचली अदालत ने मुकदमा ए के निपटारे तक भूमि मालिकों को मुकदमा संपत्ति में तीसरे पक्ष के हित को अलग करने या बनाने से रोकने के लिए अस्थायी निषेधाज्ञा दी।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

397

साकेत वक्साना एलएलपी बनाम कौकुटला सरला ए

बकाया बिक्री पर विचार के अधीन-उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दिए गए पहले अंतरिम आवेदन में पारित आदेश-विवादित अंतरिम आदेशों द्वारा उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने पहले अंतरिम आवेदन में निचली अदालत द्वारा पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश को दरकिनार कर दिया-खंड पीठ ने कहा कि प्रथम दृष्टया मामले में यह दिखाने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत नहीं था कि डेवलपर सूट संपत्ति के भौतिक कब्जे में था और इसके अलावा, यह मुद्दा कि क्या डेवलपर ने पूरे सूट संपत्ति के लिए आंशिक विचार का भुगतान किया है, मुकदमे में निर्धारित करने की आवश्यकता थी और इसलिए, अस्थायी निषेधाज्ञा के अनुदान के लिए कोई प्रथम दृष्टया मामला नहीं बनाया गया था-डेवलपर ने तत्काल अपील के माध्यम से विवादित अंतरिम आदेशों को चुनौती दी-आयोजितःइस मामले में तथ्य के गंभीर रूप से विवादित प्रश्न शामिल हैं-पहला मुद्दा यह है कि सूट संपत्ति का कब्जा डेवलपर को बिल्कुल भी सौंप दिया गया था या नहीं और दूसरा यह है कि क्या सूट संपत्ति के लिए डेवलपर द्वारा भूमि मालिकों को आंशिक रूप से भुगतान किया गया था या नहीं-डेवलपर ने प्रस्तुत किया कि उसने कुल रु। 17.25 भूमि मालिकों को लाख, और केवल रु। सूट संपत्ति के लिए देय शेष राशि 3 लाख 72 हजार रुपये थी-हालांकि, भूमि मालिकों ने कहा कि डेवलपर ने केवल 3 लाख रुपये का भुगतान किया था। 14.25 लाख और अभी भी रुपये का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। पूरे मुकदमे की संपत्ति के साथ-साथ पहले से ही डेवलपर के पक्ष में हस्तांतरित भूमि के कुछ हिस्से के लिए शेष बिक्री विचार के लिए 1 लाख रुपये-चूंकि उठाए गए दोनों मुद्दे गंभीर रूप से विवादित हैं, जिनका परीक्षण के दौरान निर्णय लिया जाएगा, इसलिए उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित विवादित आदेश किसी भी हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देते हैं-उच्च न्यायालय ने पहले ही एक अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान कर दी है जो भूमि मालिकों को मुकदमे के निपटारे तक मुकदमे की संपत्ति में तीसरे पक्ष के अधिकारों को अलग करने या बनाने से रोकता है-डेवलपर के हित को मुकदमे की संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में पर्याप्त रूप से संरक्षित किया गया है-इसे देखते हुए, उच्च न्यायालय द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा को हटाने का आदेश जिसके तहत प्रत्यर्थीगण को मुकदमे के कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोका गया था।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2019 की सिविल अपील संख्या 9483

एच.

398

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2019] 17 एस सी आर।

2019 के सी. एम. ए. संख्या 646 में 2019 के आई. ए. संख्या 1 में हैदराबाद में तेलंगाना राज्य के लिए उच्च न्यायालय के दिनांक 14.08.2019 के निर्णय और आदेश से

के साथ

बी.

2019 की सिविल अपील संख्या 9484।

नीरज किशन कौल, वरिष्ठ अधिवक्ता, गौरव अग्रवाल, राघवेंद्र मोहन, सुश्री गरिमा बजाज, अंकित गंभीर, अनूप कारवाड़ी, सुश्री प्रथ सूरी, भुवम जयंत, संस्कार अग्रवाल, अधिवक्ता। अपीलार्थीगण के लिए।रंजीत के. आर., वरिष्ठ अधिवक्ता, एस. उदय के. आर. सागर, टी. सुधाकर रेड्डी, सुश्री आकांक्षा मेहरा, वसुधा सिंह, जी. श्रीधर रेड्डी, सुश्री एलिजाबेथ एंटनी, मैसर्स लॉयर एस. निट एंड कंपनी, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणओं के लिए।न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

सी.

डी.

इंदू मल्होत्रा**,** जे**.**

अनुमति दी गई

1. तेलंगाना उच्च न्यायालय द्वारा सी. एम. ए. सं. <आई. डी. 4 में दायर आई. ए. सं. 1/2019 और आई. ए. सं. 2/2019 में पारित अंतरिम आदेशों को चुनौती देने के लिए अपीलार्थीगण द्वारा वर्तमान दीवानी अपील दायर की गई है।

ई.

2. तथ्यात्मक पृष्ठभूमि यह है कि अपीलकर्ता-विकासकर्ता और प्रत्यर्थी-भूमि मालिकों ने दिनांक 17.11.2017 पर एक बिक्री समझौता किया, जिसके तहत प्रत्यर्थीगणओं ने अपीलकर्ता-विकासकर्ता को तुर्कापल्ली गांव, शमीरपेट मंडल, मेडचल-मलकजगिरी जिले में स्थित 54 एकड़ 13 गुंटा वाली कृषि भूमि बेचने पर सहमति व्यक्त की।बिक्री पर विचार

रुपये में तय किया गया था। 46,00,000-प्रति एकड़।भूमि को 5 अनुसूचियों में विभाजित किया गया था, और भूमि की प्रत्येक अनुसूचियों को आनुपातिक बिक्री विचार के भुगतान पर अपीलकर्ता-विकासकर्ता को बेचा जाना था।

एफ.

जी.

दिनांकित 17.11.2017 समझौते के खंड 7 में कहा गया है कि समझौते के निष्पादन के दिन पूरी भूमि का भौतिक कब्जा अपीलकर्ता-डेवलपर को सौंप दिया गया था।

एच.

399

साकेता वक्साना एलएलपी बनाम कौकुटला सरला [इंदु मल्होत्रा, जे.] ए.

ए.

17.11.2017 दिनांकित बिक्री समझौता एक अपंजीकृत दस्तावेज था जिसे रुपये के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया था। 100.इस समझौते पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान अपीलार्थी-डेवलपर द्वारा 27.08.2018 पर किया गया था।3. भूमि के कुल विस्तार में से, प्रत्यर्थीगण ने अपीलकर्ता-डेवलपर के पक्ष में 36 एकड़ 21⁄2 गुंटा भूमि के संबंध में बिक्री सह जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के चार पंजीकृत समझौतों को निष्पादित किया।बिक्री के पहले दो समझौतों को 03.01.2018 पर निष्पादित किया गया था; तीसरा 24.03.2018 पर; और चौथा 31.03.2018 पर।अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने प्रस्तुत किया कि उसने रु। बिक्री के उपरोक्त चार समझौतों के लिए 17,25,00,000/-।

बी.

सी.

प्रत्यर्थीगणओं ने इस निवेदन पर गंभीरता से विवाद किया है, और कहा है कि केवल रु। 14,25,00,000/- का भुगतान अपीलार्थी-डेवलपर द्वारा किया गया था।

इसने पक्षों के बीच 17 एकड़ 31 1⁄2 गुंटा ("सूट संपत्ति") की भूमि के लिए शेष राशि के भुगतान के लिए विवादों को जन्म दिया।

डी.

4. अपीलकर्ता-डेवलपर ने ओएस नंबर 213/2018 वाले विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया, जिसमें 16 वें अतिरिक्त जिला और सत्र न्यायाधीश, रंगा रेड्डी जिले ("ट्रायल कोर्ट") के समक्ष दिनांकित 17.11.2017 के बिक्री समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग की गई।अपीलार्थी/वादी ने प्रार्थना की कि प्रत्यर्थीगण को 17 एकड़ 31 1⁄2 गुंटा की सूट संपत्ति

के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाए; और 36 एकड़ 21 1⁄2 गुंटा की भूमि को प्रवेश और निकास प्रदान किया जाए जिसके लिए बिक्री सह जी. पी. ए. के पंजीकृत समझौतों को निष्पादित किया गया था।

ई.

एफ.

5. प्रत्यर्थीगण ने रुपये के भुगतान की मांग करते हुए लिखित बयान सह जवाबी दावा दायर किया। 2,55,72,500/- अपीलार्थी-विकासकर्ता के पक्ष में पहले से ही हस्तांतरित 36 एकड़ 21⁄2 गुंटा भूमि के लिए शेष विचार के लिए।प्रत्यर्थीगणओं ने आगे रुपये की राशि का दावा किया। 1,00,00,000/- अपीलार्थी-डेवलपर द्वारा मुक़दमे की संपत्ति को हुए नुकसान के लिए।

जी.

उक्त मुकदमा निचली अदालत के समक्ष अंतिम निर्णय के लिए लंबित है।6. अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने ट्रायल कोर्ट के समक्ष सी. पी. सी. के आदेश XXXIX नियम 1 और 2 के तहत अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए अनुरोध करते हुए मुकदमे में दो आई. ए. दायर किए।

एच.



आई. ए. नं. 766/2018 एक अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए दायर किया गया था जिसमें प्रत्यर्थीगणओं को 54 एकड़ 13 गुंटा की पूरी भूमि पर अपीलकर्ता-डेवलपर के शांतिपूर्ण कब्जे और आनंद में हस्तक्षेप करने से रोका गया था।

आई. ए. नं. 767/2018 एक अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए दायर किया गया था जो प्रत्यर्थीगणओं को 17 एकड़ 31⁄2 गुंटा की सूट संपत्ति में किसी भी तीसरे पक्ष के हित को अलग करने या बनाने से रोकता है।

बी.

7. आई. ए. सं. 766/2018 में, प्रत्यर्थी/प्रतिवादियों ने 17 एकड़ 31⁄2 गुंटा की सूट संपत्ति पर अपीलकर्ता-डेवलपर के कब्जे पर विवाद किया।उन्होंने यह दिखाने के लिए एक किराया समझौता प्रस्तुत किया कि 12,000 वर्ग कि. मी. भूमि का एक टुकड़ा।पैर किसी तीसरे पक्ष के कब्जे में थे।

सी.

हालांकि, अपीलकर्ता-डेवलपर के पक्ष में प्रत्यर्थीगण द्वारा निष्पादित बिक्री समझौतों में, यह उल्लेख किया गया था कि 54 एकड़ 13 गुंटा की पूरी भूमि का कब्जा दिनांकित समझौते के निष्पादन के समय अपीलकर्ता-डेवलपर को सौंप दिया गया था।

डी.

प्रत्यर्थीगणवप्रत्यर्थीगणिप्रत्यर्थीगणचप्रत्यर्थीगणाप्रत्यर्थीगणरप्रत्यर्थीगणणप्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणनप्रत्यर्थीगण्प्रत्यर्थीगणयप्रत्यर्थीगणाप्रत्यर्थीगणयप्रत्यर्थीगणाप्रत्यर्थीगणलप्रत्यर्थीगणय
प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणनप्रत्यर्थीगणेप्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणआप्रत्यर्थीगणईप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणए्प्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण
प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण

प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण प्रत्यर्थीगणसप्रत्यर्थीगणंप्रत्यर्थीगण.प्रत्यर्थीगण

एच.

401

साकेता वक्साना एलएलपी बनाम कौकुटला सरला [इंदु मल्होत्रा, जे.] ए.

ए.

9. अपीलार्थी-विकासकर्ता ने निचली अदालत द्वारा पारित अंतरिम आदेशों को चुनौती देने के लिए उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश के समक्ष सी. एम. ए. संख्या 535/2019 और सी. एम. ए. संख्या 536/2019 वाली दो विविध अपीलें दायर कीं।

10. प्रत्यर्थीगण ने उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष सी. एम. ए. संख्या 646/2019 वाली एक विविध अपील दायर की, जिसमें अनुरोध किया गया कि वे मुकदमे की संपत्ति पर अपीलकर्ता-डेवलपर के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने वाले अस्थायी आदेश को रद्द कर दें।

बी.

यह ध्यान देने योग्य है कि आई. ए. सं. 767/2018 में विचारण न्यायालय द्वारा पारित दिनांकित 01.05.2019 आदेश को प्रत्यर्थी-भूमि मालिकों द्वारा चुनौती नहीं दी गई है।

सी.

11. उच्च न्यायालय के एक एकल न्यायाधीश ने दिनांक 22.05.2019 के अंतरिम आदेश के माध्यम से निर्देश दिया कि प्रत्यर्थीगण को अपीलकर्ता-डेवलपर के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने वाला अस्थायी आदेश 12,000 वर्ग किलोमीटर के पार्सल सहित पूरे सूट संपत्ति तक विस्तारित होगा।भूमि के पैर।

डी.

एकल न्यायाधीश ने एक और अंतरिम आदेश दिनांक 22.05.2019 के माध्यम से निर्देश दिया कि प्रत्यर्थीगण को मुकदमे की संपत्ति में तीसरे पक्ष के अधिकार बनाने से रोकने वाला निषेधाज्ञा शेष बिक्री विचार जमा करने की शर्त के बिना काम करेगा।

ई.

12. सी. एम. ए. सं. 646/2019 में, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने विवादित अंतरिम आदेश दिनांक 14.08.2019 के माध्यम से आई. ए. सं. 766/2018 में निचली अदालत द्वारा पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश दिनांक 01.05.2019 को रद्द कर दिया है।

एफ.

डिवीजन बेंच ने कहा कि प्रथम दृष्टया यह दिखाने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत नहीं है कि अपीलकर्ता-डेवलपर मुकदमे की संपत्ति के भौतिक कब्जे में है।इसके अलावा, यह मुद्दा कि क्या

अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने पूरे मुकदमे की संपत्ति के लिए आंशिक रूप से विचार किया है, मुकदमे में निर्धारित किया जाना आवश्यक था।डिवीजन बेंच ने यह विचार रखा कि अपीलकर्ता-डेवलपर ने अस्थायी निषेधाज्ञा देने के लिए प्रथम दृष्टया मामला नहीं बनाया था। प्रत्यर्थीगण मुकदमे की संपत्ति के वैध मालिक होने के नाते, इस तरह का निषेधाज्ञा देने से उन्हें अपूरणीय क्षति और कठिनाई होगी।

जी.

एच.



नतीजतन, वाद संपत्ति में अपीलकर्ता-विकासकर्ता के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से प्रत्यर्थीगणओं को रोकने वाले अस्थायी आदेश को खाली कर दिया गया था।

13. अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने वर्तमान दीवानी अपीलों के माध्यम से 14.08.2019 दिनांकित अंतरिम आदेशों को चुनौती दी है।

बी.

हमने अपीलकर्ता-डेवलपर की ओर से श्री नीरज किशन कौल, वरिष्ठ अधिवक्ता और प्रत्यर्थीगण की ओर से श्री रंजीत कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता को सुना है और अभिलेख पर सामग्री का अध्ययन किया है।

14. अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने प्रस्तुत किया कि उन्होंने तीसरे पक्ष को 36 एकड़ 21⁄2 गुंटा के भूखंड विकसित किए हैं और बेचे हैं।यह प्रार्थना की गई थी कि जब तक 17 एकड़ 31⁄2 गुंटा की सूट संपत्ति के संबंध में बिक्री का समझौता उनके पक्ष में पंजीकृत नहीं किया जाता है, तब तक वे पहले से ही बेचे गए भूखंडों को प्रवेश और निकास प्रदान नहीं कर सकते हैं। नतीजतन, उन भूखंडों के खरीदार अपीलकर्ता-डेवलपर के खिलाफ आपराधिक कार्यवाही शुरू करने की धमकी दे रहे हैं।

सी.

डी.

15. प्रत्यर्थी-भूमि मालिकों ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने 36 एकड़ 21⁄2 गुंटा की भूमि में प्रवेश किया है और आगे बढ़ा है, जिसे पहले ही हस्तांतरित कर दिया गया है।प्रत्यर्थीगण ने 36 एकड़ 21⁄2 गुंटा भूमि के लिए शेष बिक्री विचार के भुगतान के लिए

ट्रायल कोर्ट के समक्ष सूट में एक काउंटर क्लेम दायर किया था, जिसे पहले ही अपीलकर्ता-डेवलपर को हस्तांतरित कर दिया गया था।

ई.

यह आगे प्रस्तुत किया गया कि अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने 17 एकड़ 31⁄2 गुंटा की सूट संपत्ति के संबंध में कोई भी प्रतिफल नहीं दिया है।नतीजतन, मुकदमे की संपत्ति के लिए दिनांकित 17.11.2017 का बिक्री समझौता रद्द कर दिया जाता है।

एफ.

16. हम पाते हैं कि इस मामले में तथ्य के गंभीर रूप से विवादित प्रश्न शामिल हैं।पहला मुद्दा यह है कि क्या मुक़दमे की संपत्ति का कब्जा अपीलकर्ता-विकासकर्ता को सौंप दिया गया था या नहीं।एक ओर, अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने दिनांकित समझौते के खंड 7 पर भरोसा किया ताकि यह दिखाया जा सके कि समझौते के निष्पादन के समय मुकदमे की संपत्ति का कब्जा उन्हें सौंप दिया गया था।

जी.

एच.

403

साकेता वक्साना एलएलपी बनाम कौकुटला सरला [इंदु मल्होत्रा, जे.] ए.

ए.

दूसरी ओर, प्रत्यर्थीगण ने प्रस्तुत किया कि यह केवल प्रतीकात्मक अधिकार था जो अपीलकर्ता-विकासकर्ता को दिया गया था, जबकि भौतिक अधिकार प्रत्यर्थी-भूमि मालिकों के पास बना रहा।प्रत्यर्थीगणओं ने कहा कि वे सब्जियां उगा रहे हैं, और सूट संपत्ति पर एक गेस्ट हाउस, सर्वेंट क्वार्टर और एक शेड है।17. दूसरा मुद्दा यह है कि क्या वाद संपत्ति के लिए आंशिक विचार का भुगतान अपीलार्थी-विकासकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी-भूमि मालिकों को किया गया था या नहीं।

बी.

अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने प्रस्तुत किया कि उसने कुल रु। 17,25,00,000/- प्रत्यर्थीगणओं को, और केवल रु। 3,72,03,750/- सूट संपत्ति के लिए देय शेष राशि थी।

सी.

हालाँकि, प्रत्यर्थीगण ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता-डेवलपर ने केवल रु। 14,25,00,000/-, और अभी भी रुपये का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था।

10,73,95,000/- पूरे सूट संपत्ति के साथ-साथ अपीलकर्ता-डेवलपर के पक्ष में पहले से ही हस्तांतरित भूमि के कुछ हिस्से के लिए शेष बिक्री विचार के लिए।

डी.

18. सुनवाई के दौरान, अपीलार्थी-डेवलपर के वरिष्ठ अधिवक्ता ने रुपये जमा करने का प्रस्ताव दिया। 10,00,00,000/- इस न्यायालय में "पूर्वाग्रह के बिना" आधार पर।हालाँकि, प्रत्यर्थीगणओं ने उक्त प्रस्ताव को अस्वीकार कर दिया।

ई.

19. चूँकि उठाए गए दोनों मुद्दे गंभीर रूप से विवादित हैं, जिनका निर्णय मुकदमे के दौरान किया जाएगा, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित आदेश किसी भी हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देते हैं।

एफ.

उच्च न्यायालय ने मुकदमे के निपटारे तक प्रत्यर्थीगण को मुकदमे की संपत्ति में तीसरे पक्ष के अधिकारों को अलग करने या बनाने से रोकने के लिए पहले ही एक अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान कर दी है।मुकदमा संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में अपीलकर्ता-विकासकर्ता के हित को पर्याप्त रूप से संरक्षित किया गया है।

जी.

20. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित दिनांक 1 के आदेशों की पुष्टि करते हैं, जिसके तहत प्रत्यर्थीगण को वाद संपत्ति पर अपीलकर्ता-विकासकर्ता के कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने वाला अस्थायी आदेश खाली कर दिया गया है।

एच.



21. हमने मामले के गुण-दोष पर कोई राय व्यक्त नहीं की है, क्योंकि टिप्पणियां कार्यवाही के एक अंतरिम चरण में की गई हैं।

22. तथापि हम निर्देश देते हैं कि रंगा रेड्डी जिले के 16 वें अतिरिक्त जिला और सत्र न्यायाधीश के समक्ष लंबित ओ. एस. नं. <आई. डी. 1 की सुनवाई में तेजी लाई जाए और अधिमानतः आज से एक वर्ष की अवधि के भीतर इसका निपटारा किया जाए।

बी.

इसलिए दीवानी अपील खारिज कर दी जाती हैं।

लंबित आवेदनों, यदि कोई हों, का तदनुसार निपटारा किया जाता है।तदनुसार आदेश दिया।

सी.

देविका गुजराल

याचिकाएं खारिज कर दी गईं।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.