अमुदवली और ओआरएस।

वी.

पी. रुकुमनी और ओआरएस।

(2021 की सिविल अपील संख्या *7464)*

07 दिसंबर, *2021*

[आर. सुभाष रेड्डी और ऋषिकेश रॉय, जे. जे.*]*

कार्य और दस्तावेज़: बिक्री विलेख-रद्द विलेख-पंजीकरण-प्रत्यर्थी संख्या। *1 4* के लिए जो भूमि के मूल मालिक थे, के पक्ष में एक पंजीकृत पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित किया

उत्तरदाता नं। *7* - अपीलार्थियों का दावा था कि उन्होंने एसीएस को मापने वाली भूमि खरीदी थी। उत्तरदाता *Nos.1* से *4* तक, दिनांकित *09.03.2005* पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से, उनके द्वारा निष्पादित पावर ऑफ अटॉर्नी, अर्थात प्रत्यर्थी सं। *7*- तत्पश्चात, प्रतिवादी सं। *1 4* को *09.03.2005* पर रद्द करने का विलेख तैयार किया और इसे *20.09.2007* पर पंजीकृत कराया-इस तरह के विलेख के पंजीकरण के बाद, प्रत्यर्थी संख्या। *1 4* ने अपीलार्थियों के पक्ष में निष्पादित दिनांकित बिक्री विलेख को अवैध घोषित करने के लिए एक दीवानी मुकदमा भी दायर किया।

शून्य और गैर-निहित-रद्दीकरण विलेख के पंजीकरण के बाद, प्रतिवादी संख्या *1* के पक्ष में दिनांकित पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा *0.25* सेंट की भूमि हस्तांतरित की गई थी। *8* – रद्द करने के विलेख पर सवाल उठाना और कब्जे में हस्तक्षेप का आरोप लगाना,

अपीलार्थियों ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की-उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका को मुख्य रूप से इस आधार पर स्वीकार किया कि एक बार बिक्री विलेख निष्पादित होने के बाद, भूमि अपीलार्थियों को हस्तांतरित कर दी गई थी और जब तक अपीलार्थियों की सहमति नहीं होती, तब तक कोई भी रद्दीकरण विलेख उच्च न्यायालय की खंड पीठ में पंजीकृत नहीं किया जा सकता था।

न्यायालय ने प्रत्यर्थी सं. की अपील को स्वीकार कर लिया। *1 5* ने प्रत्यर्थी सं. द्वारा दायर उस दीवानी मुकदमे को अभिनिर्धारित किया। *1 2008* के *O. S. No.142* में *4* को दिनांकित *09.03.2005* बिक्री विलेख की घोषणा और रद्द करने के लिए पहले से ही विचाराधीन है और पक्षकारों के अधिकारों पर लंबित मुकदमे में निर्णय लिया जाएगा-इसलिए तत्काल अपील-आयोजितः यह एक तय कानूनी स्थिति है कि दस्तावेज़ का पंजीकरण हमेशा सक्षम दीवानी अदालत द्वारा पक्षों के अधिकारों के निर्णय के अधीन होता है-यदि अपीलकर्ता लिखित बयान दाखिल करके अपनी उपस्थिति दर्ज नहीं करते, तो यह एक अलग स्थिति होती-इसके अलावा, रद्दीकरण विलेख के पंजीकरण के बाद, एक हिस्सा

भूमि का हस्तांतरण प्रत्यर्थी नं. *8 25* सेंट की सीमा तक इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि *2008* के ओ. एस. *No.142* में मुकदमा उसी विषय पर लंबित है, विवादित आदेश में हस्तक्षेप और संबंधित भूमि के संबंध में पक्षों के अधिकारों के लिए नहीं बुलाए गए रद्दीकरण विलेख की वैधता की जांच *2008* के ओ. एस. *No.142* में लंबित मुकदमे में निर्णय द्वारा शासित होगी-दीवानी मुकदमा अपने गुण-दोष पर तय किया जाएगा और पक्षों को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया जाता है।

अपील का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना: *1.* हाथ में मामले में यह विवाद में नहीं है कि रद्दीकरण विलेख दर्ज करने के बाद, प्रतिवादी संख्या। *1 4* तक है

2008 के आई. डी. *2* में लंबित एक दीवानी मुकदमा दायर किया गया, जिसमें यह घोषणा करने की मांग की गई कि अपीलार्थियों के पक्ष में निष्पादित आई. डी. *1* दिनांकित बिक्री विलेख अमान्य है। उक्त मुकदमे में अपीलार्थी पहले ही लिखित बयान दाखिल कर चुके हैं। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह भी कहा कि बाद में रद्द करने का विलेख हमेशा सक्षम दीवानी अदालत द्वारा पक्षों के अधिकारों के निर्णय के अधीन होता है। जहाँ तक अपीलकर्ताओं ने *2008* के ओ. एस. *No.142* में दीवानी मुकदमे में पहले ही एक लिखित बयान दायर कर दिया है, और उसी को चुनौती देते हुए, यह न्यायालय इस स्तर पर, उच्च न्यायालय के विवादित आदेश में हस्तक्षेप करके, इस तरह के रद्दीकरण विलेख की वैधता और प्रभाव की जांच करने के लिए इच्छुक नहीं है।

[पैरा *14] [601-ई-जी]*

सक्षम सिविल न्यायालय। यदि अपीलार्थी लिखित बयान दाखिल करके अपनी उपस्थिति दर्ज नहीं करते, तो यह एक अलग स्थिति-इसके अलावा, रद्दीकरण विलेख के पंजीकरण के बाद, भूमि का एक हिस्सा प्रत्यर्थी नं. *8 , 0. 25* सेंट की सीमा तक। *[* पैरा *15] [601-*जी-एच; *602-ए]*

3. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि *O. S. No.142* में मुकदमा

2008 तीसरे अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय, कोयम्बटूर की फाइल उसी विषय पर लंबित है, यह न्यायालय इसके लिए इच्छुक नहीं है विवादित आदेश में हस्तक्षेप करें और रद्दीकरण विलेख की वैधता की जांच करें। पक्षकारों के अधिकार *2008* के ओ. एस. *No.142* में सिविल सूट में निर्णय के अधीन होंगे। *[* पैरा *16] [602-*बी*] [2021] 12* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सत्यपाल आनंद बनाम। मध्य प्रदेश राज्य *(2016)*

10 एससीसी *767: [2016] 12* एस. सी. आर. *26;* थोटा गंगा लक्ष्मी

& एन. आर. वी. आंध्र प्रदेश सरकार और अन्य। *(2010)*
15 एस. सी. सी. *207-*संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2016] 12 एससीआर *26*

संदर्भित किया गया है

पैरा *10*

(2010) 15 एससीसी *207*

संदर्भित किया गया है

पैरा *10*

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील *No.7464*

2021 से।

उच्च न्यायालय के *17.07.2019* दिनांकित निर्णय और आदेश से

2018 के डब्ल्यू. ए. *No.229* में मद्रास में न्यायिक कार्य।

के. वी. विश्वनाथन, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सेंथिल जगदीशन, सुश्री सोनाक्षी

मल्हन, सुश्री मृणाल कंवर, सजल जैन, अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

वी. चिताम्ब्रेश, श्रीमती अनीता शेनॉय, वरिष्ठ अधिवक्ता। , रॉय अब्राहम,

सुश्री रीना रॉय, हिमिंदर लाल, सी. के. सासी, करुप्पैया मेयप्पन, रघुनाथ सेतुपति बी., सुश्री कनिका कलैयारसन, सुश्री आरती कृपा, अभिषेक कलैयारसन, सुश्री परीक्षा, वाहेंगबाम इमानुएल मेइतेई, आर. सी. कौशिक, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

आर. सुभाष रेड्डी, जे.

1. छुट्टी दे दी गई।

2. यह दीवानी अपील फैसले और आदेश से व्यथित होकर दायर की गई है।

मद्रास में उच्च न्यायालय द्वारा *2018* की रिट अपील *No.229* में दिनांक *17.07.2019* पारित किया गया। उपरोक्त आदेश द्वारा, प्रत्यर्थी सं. द्वारा अंतर-न्यायालय अपील को प्राथमिकता दी गई। *1 2009* के डब्ल्यू. पी. *No.6329* में पारित विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश को दरकिनार करके इसमें *5* तक की अनुमति दी गई थी।

3. प्रत्यर्थी सं। *1* इनमें से *4* जो मूल मालिक थे

कालापट्टी गाँव, गांधीपुरम की एस. एफ. *No.246/1* द्वारा आच्छादित भूमि

कोयम्बटूर के उप-पंजीकरण जिले ने प्रतिवादी नं. *7* . याचिकाकर्ताओं का दावा

कि, उन्होंने एसीएस को मापने वाली उक्त भूमि खरीदी है। उत्तरदाता *Nos.1* से *4* सेंट, दिनांकित पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से

09.03.2005 , उनके पावर ऑफ अटॉर्नी द्वारा निष्पादित, यानी प्रतिवादी नं। *7* .

अमुदवली

& ओआरएस। वी. पी. रुकुमनी और ओआरएस।

[आर. सुभाष रेड्डी, जे।*]*

तत्पश्चात, प्रत्यर्थी सं। *1 4* से रद्द करने का विलेख तैयार किया गया

09.03.2005 पर और इसे *20.09.2007* पर पंजीकृत कराया। ऐसे विलेख के पंजीकरण के बाद, प्रत्यर्थी सं। *1 4* ने अपीलार्थियों के पक्ष में निष्पादित दिनांकित *09.03.2005* बिक्री विलेख को अवैध घोषित करने के लिए एक दीवानी मुकदमा भी दायर किया।

शून्य और गैर एस्ट। रद्दीकरण विलेख के पंजीकरण के बाद, प्रतिवादी सं. *1* के पक्ष में दिनांकित पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा *0.25* सेंट भूमि हस्तांतरित की गई थी। *8* . *4.* रद्द करने के विलेख पर सवाल उठाते हुए और कब्जे में हस्तक्षेप का आरोप लगाते हुए, अपीलकर्ताओं ने रिट याचिका *No.6329* दायर की है।

2009 उच्च न्यायालय के समक्ष। मुख्य रूप से यह अपीलार्थियों का मामला था कि एक बार बिक्री पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से प्रभावित होने के बाद, प्रतिवादी संख्या। *1 4* तक एकतरफा बिक्री विलेख को रद्द नहीं कर सकते थे और इसे पंजीकृत नहीं करा सकते थे। *5.* उत्तरदाता सं। *1 4* ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका में जवाबी हलफनामा दायर किया है। यह उनका मामला था कि रिट याचिका, जैसा कि दायर की गई थी, देरी और विलंब के कारण बनाए रखने योग्य नहीं थी क्योंकि यह मार्च *2009* के महीने में दायर की गई थी, जबकि रद्द करने का विलेख *20.09.2007* पर दर्ज किया गया था। यह भी उनका मामला था कि रद्द करने के बाद, उन्होंने अपीलकर्ताओं को नोटिस जारी किया है और इसके बावजूद कोई तत्काल कदम नहीं उठाए गए हैं और अपीलकर्ता पहले से ही *2008* के मुकदमे यानी ओ. एस. *No.142* को चुनौती दे रहे हैं, जो *III* की फाइल पर लंबित है।

अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय, कोयंबटूर, जिसमें लिखित बयान पहले ही दायर किया जा चुका है।

6. विद्वान एकल न्यायाधीश ने मुख्य रूप से इस आधार पर *07.09.2017* दिनांकित आदेश द्वारा रिट याचिका की अनुमति दी है कि एक बार बिक्री विलेख

निष्पादित होने पर, भूमि अपीलार्थियों को हस्तांतरित कर दी गई और जब तक अपीलार्थियों की सहमति नहीं होती, तब तक कोई रद्दीकरण विलेख पंजीकृत नहीं किया जा सकता था। विद्वत एकल न्यायाधीश के आदेश से व्यथित, प्रतिवादी सं। *1 5* ने *2018* की रिट अपील *No.229* में अंतर-न्यायालय अपील को प्राथमिकता दी है, और विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश को दरकिनार करके, विवादित निर्णय द्वारा इसकी अनुमति दी गई है।

7. विवादित फैसले में, उच्च न्यायालय ने माना है कि प्रतिवादी द्वारा दायर दीवानी मुकदमा संख्या। *1 2008* के ओएस *No.142* में *4* के लिए

दिनांकित बिक्री विलेख की घोषणा और रद्द करना पहले से ही विचाराधीन है और पक्षकारों के अधिकारों पर लंबित मुकदमे में निर्णय लिया जाएगा। उच्च न्यायालय की खंड पीठ का विचार था कि तथ्यात्मक विवादों को देखते हुए, विद्वान एकल न्यायाधीश ऐसा नहीं कर सकते थे भारत के संविधान के अनुच्छेद *226* के तहत याचिका पर विचार किया गया।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

8. श्री के. वी. विश्वनाथन, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील; श्री वी. चितम्बरेश, विद्वान वरिष्ठ वकील

उत्तरदाता *Nos.1* से *4;* श्री सी. के. शशि, राज्य के लिए विद्वान वकील; और श्रीमती। अनीता शेनॉय, प्रत्यर्थी संख्या *8* की ओर से पेश वरिष्ठ वकील।

9. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद हमने विवादित निर्णय और रिकॉर्ड पर रखी गई अन्य सामग्री का अध्ययन किया है। *10.* मुख्य रूप से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री के. वी. विश्वनाथन द्वारा यह तर्क दिया गया है कि उच्च न्यायालय ने सत्यपाल आनंद बनाम के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया है। मध्य प्रदेश राज्य *1* और

अपील की अनुमति दी गई, लेकिन वर्तमान मामले के तथ्यों पर यह अलग है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि एक बार पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा संपत्ति का हस्तांतरण हो जाने के बाद, इस तरह के विलेख का एकतरफा रद्द होना अमान्य है और यह सार्वजनिक नीति के खिलाफ है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस तरह के विलेख का पंजीकरण पंजीकरण अधिनियम, *1908* की योजना के तहत मान्यता प्राप्त नहीं है और यदि इस तरह के एकतरफा रद्दीकरण विलेख को पंजीकृत करने की अनुमति दी जाती है, तो यह वास्तविक खरीदारों के लिए गंभीर पूर्वाग्रह और अन्याय का कारण बनेगा। सीखा है।

वकील ने थोटा गंगा लक्ष्मी और अन्न के मामले में इस अदालत के फैसले पर भरोसा किया। वी. आंध्र प्रदेश सरकार और *Ors.2,* समर्थन में उसका मामला। प्रत्यर्थी के खिलाफ दायर शिकायत संख्या का उल्लेख करके। *1 4* तक, यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने में अपीलार्थियों की ओर से कोई देरी और अड़चन नहीं थी।

11. दूसरी ओर, विद्वान वकील श्री चितम्बरेश, उपस्थित होते हुए

प्रत्यर्थी संख्या के लिए। *1 4* ने प्रस्तुत किया है कि इस अपील का विषय पूरी तरह से शामिल है और सत्यपाल आनंद के मामले में इस न्यायालय के फैसले को देखते हुए इसे खारिज किया जाना है। अनुच्छेद का उल्लेख करते हुए सत्यपाल आनंद *1* के मामले में फैसले के *<ID1,* विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया है कि अग्निशामक विलेख में पक्षकार की अनुपस्थिति को अपने आप में धोखाधड़ी की कार्रवाई नहीं कहा जा सकता है। इसका उल्लेख करते हुए

थोटा गंगा लक्ष्मी *2* के मामले में निर्णय, यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसे मामले के तथ्यों पर लागू नहीं किया जा सकता है और कहा जाता है कि निर्णय विशिष्ट नियम को ध्यान में रखते हुए दिया जाता है जो आंध्र प्रदेश राज्य पर लागू होता था। यह रद्द होने के बाद प्रस्तुत किया जाता है, जब प्रतिवादी संख्या द्वारा मुकदमा दायर किया जाता है। *1 4* तक अपीलार्थी पहले ही अपना लिखित बयान दाखिल कर चुके हैं और मामले को चुनौती दे चुके हैं, और अपील को खारिज करने का अनुरोध किया है।

1 (2016) 10 एससीसी *767*

2 2 (2010) 15 एस. सी. सी. *207* अमुदवली

& ओआरएस। वी. पी. रुकुमनी और ओआरएस।

[आर. सुभाष रेड्डी, जे।*]*

12. प्रत्यर्थी नं. के लिए उपस्थित विद्वान वकील। *8* प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादी नं। *8* विवादित भूमि के *0.25* सेंट की सीमा तक एक भावी प्रामाणिक खरीदार है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि चूंकि वह एक प्रामाणिक खरीदार है, इसलिए उसे बिना उसकी गलती के उक्त भूमि से वंचित नहीं किया जा सकता है।

13. उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित आदेश के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उक्त निर्णय मुख्य रूप से सत्यपाल आनंद *1* के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर निर्भर करता है। उपरोक्त मामला एक सहकारी समिति द्वारा एक स्थान के आवंटन से संबंधित है और इस आधार पर कि समय सीमा के भीतर घर का निर्माण नहीं करके आवंटन की शर्त का उल्लंघन किया गया है, और मूल आवंटनकर्ता ने शर्त का उल्लंघन किया है, सहकारी समिति ने आवंटन रद्द कर दिया है और बाद में एक अग्रिशामक विलेख निष्पादित किया। उपरोक्त निर्णय में, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मूल आवंटी ने भूमि के बाद के खरीदारों के साथ भी समझौता किया है और इसके बावजूद, उसने मध्य प्रदेश सहकारी समिति अधिनियम, *1960* की धारा *64* के तहत विवाद उठाया है। जब विवाद कार्रवाई के एक ही कारण पर लंबित था, तो रिट याचिका दायर की गई थी। जब मूल खरीदार ने रद्द करने के लिए उप-पंजीयक से संपर्क किया हो।

14. हाथ में मामले में यह विवाद में नहीं है कि रद्दीकरण विलेख दर्ज करने के बाद, प्रतिवादी संख्या। *1 4* ने एक दीवानी मुकदमा दायर किया है जो *2008* के *O.S.No.142* में लंबित है, जिसमें घोषणा की गई है कि बिक्री विलेख अपीलार्थियों के पक्ष में निष्पादित दिनांकित *09.03.2005* अमान्य है। उक्त मुकदमे में अपीलार्थी पहले ही लिखित बयान दाखिल कर चुके हैं। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह भी कहा कि बाद में रद्द करने का विलेख हमेशा सक्षम दीवानी अदालत द्वारा पक्षों के अधिकारों के निर्णय के अधीन होता है। जहाँ तक अपीलकर्ताओं ने *2008* के ओ. एस. *No.142* में दीवानी मुकदमे में पहले ही एक लिखित बयान दायर कर दिया है, और उसी को चुनौती देते हुए, हम इस स्तर पर, उच्च न्यायालय के विवादित आदेश में हस्तक्षेप करके, इस तरह के रद्दीकरण विलेख की वैधता और प्रभाव की जांच करने के लिए इच्छुक नहीं हैं।

15. यह तय कानूनी स्थिति है कि दस्तावेज़ का पंजीकरण हमेशा सक्षम नागरिक द्वारा पक्षों के अधिकारों के निर्णय के अधीन होता है। अदालत। यदि अपीलार्थी लिखित बयान दाखिल करके अपनी उपस्थिति दर्ज नहीं करते, तो यह एक अलग स्थिति होती। यह भी ध्यान देने योग्य है *[2021] 12* एस. सी. आर.

कि रद्दीकरण विलेख के पंजीकरण के बाद, भूमि का एक हिस्सा प्रत्यर्थी सं. *8* , *0. 25* सेंट की सीमा तक।

16. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि *2008* के ओ. एस. सं. *142* में मुकदमा

इसी विषय पर तीसरे अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय, कोयम्बटूर की फाइल लंबित है, हम विवादित आदेश में हस्तक्षेप करने और रद्द करने के विलेख की वैधता की जांच करने के लिए इच्छुक नहीं हैं। चूंकि हमारा विचार है कि पक्षों के अधिकार *2008* के ओ. एस. *No.142* में दीवानी मुकदमे में निर्णय के अधीन होंगे, इसलिए दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों द्वारा प्रस्तुत विभिन्न तर्कों पर विस्तार से विचार करना आवश्यक नहीं है।

17. हम इस नागरिक अपील का यह मानते हुए निपटारा करते हैं कि

विचाराधीन भूमि के संबंध में पक्षकारों को *2008* की ओ. एस. संख्या *142* में लंबित मुकदमे में आई. आई. डी. एडिशनल की फाइल पर निर्णय द्वारा नियंत्रित किया जाएगा। अधीनस्थ न्यायालय, कोयंबटूर। दीवानी मुक़दमे का निर्णय उसके गुण-दोष के आधार पर किया जाएगा। पक्षकारों को मुकदमे के निपटारे तक आज तक मौजूद कब्जे के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया जाता है। *2008* के *O.S.No.142* के मुकदमे का जल्द से जल्द निपटान किया जाना है।

अधिमानतः एक वर्ष की अवधि के भीतर। सिविल अपील का निपटारा ऊपर बताए गए निर्देशों के साथ किया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

देविका गुजराल

अपील को खारिज कर दिया गया।