ए.

राजबीर

वी.

सूरज भान और ए. एन. आर.

(2022 की सिविल अपील संख्या 1700)

बी.

28 फरवरी, 2022

[के. एम. जोसेफ और हृषिकेश रॉय, जे. जे.]

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908:

या. XXI आर।34 – एक बिक्री दस्तावेज के निष्पादन के लिए आदेश-एक बिक्री विलेख के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री के निष्पादन के लिए दायर डिक्री धारक-प्रतिवादी-अदालत ने डिक्री धारक के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने का निर्देश जारी किया-निर्णय देनदार के बिक्री विलेख के निष्पादन पर आपत्तियां खारिज कर दी गईं-डिक्री धारक द्वारा प्रस्तुत मसौदा बिक्री विलेख को निष्पादन अदालत द्वारा अनुमोदित किया गया था-अपीलकर्ता/निर्णय देनदार द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका-उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया-अपीलकर्ता/निर्णय देनदार के इस अदालत के मामले में अपील में कि मसौदा बिक्री विलेख के लिए अपीलकर्ता/निर्णय देनदार की आपत्ति को नियम 34 के तहत आवश्यक रूप से नहीं लिया गया था-अपील पर कहा गया:यह आवश्यक नहीं है कि डिक्री धारक को सीधे निर्णय देनदार को मसौदा बिक्री विलेख देना चाहिए-प्रक्रिया यह है कि डिक्री धारक को इसे न्यायालय को उपलब्ध कराना चाहिए-आदेश XXI नियम 34 के तहत, यह न्यायालय का कर्तव्य बन जाता है कि उसके बाद मसौदा निर्णय देनदार को दिया जाए-आपत्तियां आमंत्रित करने वाली एक सूचना होनी चाहिए और अदालत एक समय निर्धारित कर सकती है जिसके भीतर आपत्तियां दायर की जानी हैं-निर्णय देनदार आपत्ति कर सकता है या नहीं-निष्पादन अदालत निर्धारित अवधि के भीतर प्रत्यर्थीगणओं द्वारा प्रस्तुत मसौदा बिक्री विलेख की प्रति सौंपने के लिए-अपीलकर्ता मसौदा बिक्री विलेख के लिए अपनी आपत्तियां दायर करने के लिए स्वतंत्र होगा और उसके बाद, पक्षों को सुनने के बाद, आपत्तियों पर निर्णय लिया जाएगा।

सी.

डी.

ई.

एफ.

या. XXI आर।34 – दस्तावेज़ के निष्पादन के लिए फरमान-आयोजितःआदेश XXI नियम 34 उप-नियम (3) एक ऐसी स्थिति पर विचार करता है जहां निर्णय देनदार आपत्ति करता है-यह प्रदान किए गए समय के भीतर लिखित रूप में निहित किया जाना है-अदालत का कर्तव्य है कि वह मसौदे को मंजूरी देने या बदलने का आदेश दे जो वह उचित समझता है-यह भी महत्वपूर्ण है।

जी.

एच.

932 ए.

933

राजबीर बनाम सूरज भान और ए. एन. आर.

निष्पादन न्यायालय की भूमिका के दृष्टिकोण से जो डिक्री के अनुरूप कार्य करना है-हालाँकि, यह वास्तव में निष्पादन न्यायालय के लिए डिक्री का अर्थ लगाने के लिए खुला है; यह डिक्री से परे नहीं जा सकता है-आदेश XXI r।34 इसे कमजोर नहीं किया जा सकता है और प्रावधानों से इस तरह के किसी भी विचलन के न केवल पक्षों के लिए बल्कि भविष्य में उन पक्षों से निपटने के लिए आने वाले व्यक्तियों के लिए भी अत्यधिक हानिकारक परिणाम हो सकते हैं।

बी.

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः**1.1** वर्तमान दस्तावेज़ एक बिक्री है, इसलिए, आदेश **XXI** नियम **34** सी. पी. सी. आकर्षित है।यह विचार करता है कि यदि निर्णय देनदार डिक्री की उपेक्षा करता है या उसका पालन करने से इनकार करता है, तो डिक्री धारक को दस्तावेज़ का एक मसौदा तैयार करना है।इस मामले में, दस्तावेज़ का मसौदा बिक्री विलेख का मसौदा है।बिक्री विलेख का मसौदा आगे डिक्री की शर्तों के अनुसार होना चाहिए।इसे अदालत में पेश किया जाना है। इसके बाद, यह आवश्यक नहीं है कि डिक्री धारक को इसे सीधे निर्णय देनदार को देना होगा।अतः प्रक्रिया यह है कि डिक्री धारक को इसे न्यायालय को उपलब्ध कराना चाहिए।

आदेश **XXI** नियम **34** के तहत**,** यह अदालत का कर्तव्य बन जाता है कि वह निर्णय देनदार को मसौदा प्रदान करे।आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए एक सूचना होनी चाहिए और न्यायालय एक समय निर्धारित कर सकता है जिसके भीतर आपत्तियाँ दायर की जानी हैं।निर्णय देनदार आपत्ति कर सकता है या नहीं भी।**[**पैरा **10] 9942-**बी**-**डी**]**

सी.

डी.

ई.

1.2 यह अच्छी तरह से तय है कि निष्पादन अदालत डिक्री से आगे नहीं जा सकती है।डिक्री को वैसे ही निष्पादित किया जाना चाहिए जैसे वह है।हालाँकि**,** यह वास्तव में निष्पादन अदालत के लिए डिक्री का अर्थ लगाने के लिए खुला है**;** यह डिक्री से परे नहीं जा सकता है। इसलिए**,** जब किसी दिए गए मामले में आपत्तियां दायर की जाती हैं कि बिक्री विलेख का प्रस्तावित मसौदा डिक्री के अनुरूप नहीं है**,** तो यह निष्पादन न्यायालय का कर्तव्य बन जाता है कि वह अपने दिमाग को लागू करे और यदि आवश्यक हो तो मसौदे में बदलाव करे**,** ताकि इसे डिक्री के अनुरूप बनाया जा सके।इसके बाद यह होगा कि डिक्री धारक इसे अदालत द्वारा किए गए परिवर्तनों के साथ**,** यदि आवश्यक हो तो उचित स्टांप पेपर पर**,** अदालत को सौंप देगा और दस्तावेज़ का निष्पादन अदालत या नियुक्त अधिकारी द्वारा किया जाएगा। **[**पैरा **11] [942-**एफ**-**जी**]**

एफ.

जी.

एच.

ए.

1.3 यह एक ऐसा मामला है जहां अदालत ने बिक्री विलेख के मसौदे पर अपीलार्थी की आपत्तियों को आमंत्रित नहीं किया है**,** लेकिन बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए आयुक्त की नियुक्ति के लिए प्रत्यर्थीगण के आवेदन की अनुमति है**,** निस्संदेह**,** उसी तारीख के आदेश को ध्यान में रखते हुए**,** डिक्री के निष्पादन पर अपीलार्थी की आपत्तियों को खारिज करते हुए।निष्पादन याचिका पर अपीलार्थी की ओर से आपत्तियों को प्रस्तावित बिक्री विलेख पर उसकी आपत्तियों के साथ भ्रमित नहीं किया जाना चाहिए।**[**पारस **12,13] [943-**डी**-**ई**]**

बी.

1.4 आदेश **XXI** नियम **34** को कमजोर नहीं किया जा सकता है और प्रावधानों से इस तरह के किसी भी विचलन के न केवल विचाराधीन पक्षों के लिए बल्कि भविष्य में उन पक्षों से निपटने के लिए आने वाले व्यक्तियों के लिए भी अत्यधिक हानिकारक परिणाम हो सकते हैं।इससे आगे मुकदमेबाजी हो सकती है।यह सब कुछ है जिससे स्पष्टता और सटीकता लाने से बचने की कोशिश की जाती है और निष्पादन डिक्री में निहित निर्णय के अनुरूप होना चाहिए।**[**पैरा **14] [944-**ए**-**बी**]**

सी.

डी.

1.5 निष्पादन न्यायालय सिविल न्यायाधीश **(**वरिष्ठ प्रभाग**)** को आदेश **XXI** नियम **34,** सिविल प्रक्रिया संहिता**, 1908** के तहत आवश्यक आपत्तियां प्राप्त करने के लिए प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत बिक्री विलेख के मसौदे की प्रति सौंपने का निर्देश दिया जाता है।अपीलार्थी उसके बाद तीन सप्ताह की अवधि के भीतर बिक्री विलेख के मसौदे पर अपनी आपत्तियाँ दर्ज करने के लिए स्वतंत्र होगा।इसके बाद**,** पक्षों को सुनने के बाद**,** आपत्तियों पर निर्णय लिया जाएगा।अदालत द्वारा उचित आदेश पारित किया जाएगा ताकि डिक्री को निष्पादित किया जा सके जैसा कि डिक्री में दिया गया है।यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि यदि बिक्री विलेख**,** जिसे मसौदा बिक्री विलेख के आधार पर निष्पादित किया गया है**,** डिक्री का उल्लंघन करने वाला पाया जाता है**,** तो इसे अनिवार्य रूप से अलग कर दिया जाएगा और उसके बाद**,** निष्पादन अदालत द्वारा एक नए बिक्री विलेख को निष्पादित किया जाना चाहिए।**[**पैरा **16] [944-**ई**-**एफ**; 945-**ए**]**

ई.

एफ.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील सं. 1700।

2019 के सी. आर. सं. 4027 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 04.07.2019 के निर्णय और आदेश से।

जी.

तरुण गुप्ता, अपीलार्थी के अधिवक्ता।

सुश्री नीलम सिंह, समीर सिंह, संदीप कालिया, वी. गोपाल आचार्य, नंद राम, डॉ. सुशील बलवाड़ा, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणओं के लिए।

एच.

ए.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

के. एम. जोसेफ, जे.

अनुमति दी गई

1. जबकि प्रक्रिया को न्याय और पर्याप्त न्याय की सहायक कहा जाता है और पूर्व को पीछे हटना चाहिए, कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने में विफलता के परिणामस्वरूप निर्णय देनदार को न्याय का गंभीर गर्भपात हो सकता है और डिक्री धारक को डिक्री के फल का एहसास होने में देरी हो सकती है, जो सभी इस मामले के तथ्यों से स्पष्ट होंगे जैसा कि हम उनका वर्णन करते हैं।

बी.

2. अपीलार्थी अपने भाई के साथ कुछ संपत्ति बेचने के लिए सहमत हो गया, जिसका हम उत्तरदाताओं-सूरज भान और बलराज को 28.01.2006 पर उल्लेख करेंगे।इसके बाद, प्रत्यर्थीगणओं ने विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया।यह अन्य बातों के साथ-साथ प्रत्यर्थीगण का मामला था कि अपीलार्थी (राज कुमार) के भाई ने समझौते के अनुरूप संपत्ति के अपने हिस्से को पहले ही बता दिया था।ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी ने संपत्ति को एक ऐसे व्यक्ति को बेच दिया था जिसे मुकदमे में दूसरे प्रतिवादी के रूप में प्रस्तुत किया गया था।अंततः मुकदमे का फैसला सुनाया गया।दूसरे शब्दों में, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक फरमान पारित किया गया था।डिक्री की शर्तों को निम्नानुसार देखा जा सकता हैः

सी.

डी.

“35. उपर्युक्त मुद्दों के तहत दर्ज किए गए निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, वादी का मुकदमा सफल होता है और इसके द्वारा लागत के साथ निर्णय लिया जाता है।घोषणा की एक डिक्री कि बेचने का समझौता Ex.D1 और बिक्री विलेख Ex.D3 अवैध, अमान्य और अमान्य कागजी लेनदेन हैं और वादी के अधिकारों पर नहीं पाते हैं।वादियों के संबंधित हिस्से में विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे का फरमान एतद्वारा वादियों के पक्ष में और प्रतिवादियों के खिलाफ पारित किया जाता है।प्रतिवादी नं. 1 बिक्री विलेख को निष्पादित कराएगा और शर्तों को ध्यान में रखते हुए वादी के पक्ष में पंजीकृत कराएगा और वादी, हालांकि, बिक्री विचार के शेष हिस्से को इस निर्णय की तारीख से एक महीने के भीतर जमा करेगा।प्रतिवादी सं. द्वारा बिक्री विलेख निष्पादित करने और पंजीकृत करने में विफलता के मामले में। 1, वादी इस संबंध में न्यायालय की सहायता लेने के लिए स्वतंत्र होंगे।”

ई.

एफ.

जी.

उसके संदर्भ में आदेश इस प्रकार हैः

एच.

936

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 16 एस सी आर।

ए.

“सूट संपत्तिःखेवट सं. में सम्मिलित भूमि। 346 अनुछेद सं. और किला सं. 45 18.10.20 1.2364/3 4,62.78 14 और नंबरब्रान 882.824 72 कनाल 7 मरला को एक तिहाई शेयरों की सीमा तक मापते हैं जो ग्राम सलाहावा तहसील और जिला झज्जर की राजस्व संपदा में स्थित 24 कनाल 2 मरला को जोड़ते हैं।

बी.

यह मुकदमा मेरे समक्ष अंतिम निपटारे के लिए 4 जनवरी 2013 को आ रहा है (फखरुद्दीन, सिविल जज (सीनियर डिवीजन)।झजर) वादी के अधिवक्ता श्री एम. एस. अहलावत की उपस्थिति में। प्रतिवादी के अधिवक्ता महेश कुमार नं।1. एस. प्रतिवादी के अधिवक्ता आर. पी. सुहाग नं.2.

सी.

प्रस्तुत सूटः16.1.2007

यह आदेश दिया जाता है कि वादी का मुकदमा सफल हो और इसके द्वारा लागत के साथ तय किया जाता है।घोषणा की एक डिक्री कि एक्स डी 1 और बिक्री विलेख Ex.D3 को बेचने का समझौता अवैध, अमान्य, कागजी लेनदेन है और वादी के अधिकारों पर कोई बाध्यकारी नहीं है।वादियों के संबंधित हिस्से में विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे का फरमान एतद्वारा वादियों के पक्ष में और प्रतिवादियों के खिलाफ पारित किया जाता है।प्रतिवादी नं। 1 एक्स पी 2 को बेचने के समझौते के नियमों और शर्तों को ध्यान में रखते हुए वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत कराएगा।हालाँकि, वादी बिक्री पर विचार के शेष हिस्से को इस निर्णय की तारीख से एक महीने के भीतर जमा करेंगे।प्रतिवादी सं. द्वारा बिक्री विलेख निष्पादित करने और पंजीकृत करने में विफलता के मामले में। 1, वादी इस संबंध में न्यायालय की सहायता लेने के लिए स्वतंत्र होंगे।”

डी.

ई.

एफ.

3. अपीलार्थी उच्च न्यायालय के समक्ष पहली अपील और दूसरी अपील दोनों में उपरोक्त डिक्री को चुनौती देने में असफल रहा।इस न्यायालय के समक्ष किए गए प्रयास की परिणति अपीलार्थी द्वारा दायर विशेष अनुमति याचिका की अस्वीकृति में हुई।प्रत्यर्थीगण ने फांसी के लिए आवेदन किया।अपीलार्थी ने अपनी आपत्तियाँ दायर कीं।वे इस प्रकार हैं:

जी.

"आर. एस. ए. ए. के माध्यम से निष्पादन के तहत निर्णय और डिक्री के खिलाफ निर्णय देनदार संख्या 1/आपत्ति करने वाले पक्ष ने पंजाब और हरियाणा के माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष अपील की।

एच.

937

राजबीर बनाम सूरज भान और ए. एन. आर. [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

नं. 2187/2013 जिसे पंजाब और हरियाणा के माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 16.05.2018 के फैसले और आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया था।जिस पर निर्णय देनदार संख्या 1 ने भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष अपील करने के लिए विशेष अनुमति के लिए एक याचिका दायर की, जिसमें संख्या 23053/2018 थी, लेकिन इसे 31.08.2018 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था और निर्णय देनदार संख्या 1 का इसके खिलाफ समीक्षा दायर करने का कोई इरादा नहीं है।

बी.

निर्णय देनदार संख्या 1 निर्णय और डिक्री दिनांक 04.01.2013 के निष्पादन के खिलाफ निम्नलिखित आपत्तियां प्रस्तुत करता है:

सी.

1. कि 04.01.2013 दिनांकित डिक्री को डिक्री धारकों के अपने कार्य और आचरण के कारण निष्पादित नहीं किया जा सकता है।माननीय सिविल न्यायाधीश (वरिष्ठ प्रभाग) द्वारा दिनांकित 04.01.2013 डिक्री में, श्री. फखरुद्दीन ने स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है कि डिक्री धारकों को निर्णय और डिक्री दिनांक 04.01.2013 के पारित होने की तारीख से एक महीने के भीतर शेष बिक्री विचार जमा करने की आवश्यकता है।दिनांकित 04.01.2013 डिक्री का प्रासंगिक हिस्सा नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

डी.

“प्रतिवादी संख्या 1 पूर्व-पी 2 को बेचने के समझौते के नियमों और शर्तों को ध्यान में रखते हुए वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत कराएगा।हालाँकि, वादी इस निर्णय की तारीख से एक महीने के भीतर बिक्री विचार का शेष हिस्सा जमा करेगा।”

ई.

एक्स-पी2 को बेचने के समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार 42 कनाल और 11 मरला प्रति एकड़, 25,000 रुपये प्रति एकड़, 15,469 रुपये प्रति एकड़ भूमि के लिए कुल बिक्री राशि का भुगतान किया गया था, जिसमें से शेष बिक्री राशि 65,469 रुपये प्रति एकड़ थी, जबकि डिक्री धारकों/वादियों ने कथित रूप से केवल 41,100 रुपये की राशि जमा की है, जो कि कम है और डिक्री में बाद में शेष बिक्री या आंशिक भुगतान जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है।

एफ.

जी.

एच.

प्रार्थनाःइसलिए यह अत्यंत सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान परिस्थितियों में डिक्री धारकों के आवेदन को कृपया लागत के साथ खारिज किया जाए।

कोई अन्य आदेश जिसे यह माननीय न्यायालय वर्तमान के तथ्यों और परिस्थितियों में उचित और उचित समझता है, भी आपत्ति करने वाले प्रत्यर्थी के पक्ष में पारित किया जा सकता है।”

बी.

4. अपीलार्थी की आपत्तियों को खारिज कर दिया गया और 3,000/- रुपये की अनुकरणीय लागत के साथ खारिज कर दिया गया।प्रत्यर्थीगण ने एक बिक्री विलेख का मसौदा प्रस्तुत किया था।उसी के आधार पर, हम देखते हैं कि 30.05.2019 दिनांकित एक और आदेश पारित किया गया।उपरोक्त आदेश दिनांक 30.05.2019 को उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई।विवादित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया।हम विवादित निर्णय के निम्नलिखित भाग को देख सकते हैंः

सी.

“..... ..... डिक्री से यह स्पष्ट है कि जिस सूट संपत्ति का उल्लेख किया गया है वह 24 कनाल 2 मार्लास थी।2013 के आर. एस. ए. सं. 2187 में भी इसी तरह के अवलोकन किए गए थे।याचिकाकर्ता/जे. डी. नंबर 1 द्वारा प्रस्तुत एस. एल. पी. को भी खारिज कर दिया गया था।यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि आदेश 42 कनाल 11 मार्लास था न कि 24 कनाल 2 मार्लास।

डी.

ई.

याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने एक बार फिर जोर देकर कहा कि उसे बिक्री विलेख का मसौदा नहीं दिया गया था, जो एक अनिवार्य आवश्यकता है।हालाँकि, जे. डी./ऑब्जेक्टर द्वारा ऐसा कोई तर्क नहीं दिया गया था।

एफ.

याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि डिक्री धारक द्वारा विवादित निर्णय और दिनांक 1 के डिक्री के अनुपालन में बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति के लिए एक आवेदन दायर किया गया था और उसी दिन इसकी अनुमति दी गई थी, जबकि, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 21 नियम 34 (2) के अनुपालन में मसौदा बिक्री विलेख की प्रति की आपूर्ति करना अनिवार्य है।

जी.

एच.

939

राजबीर बनाम सूरज भान और ए. एन. आर. [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

ए.

हालांकि, निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 30.05.2019 (अनुलग्नक पी-4) के आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि अदालत से मसौदा बिक्री विलेख को मंजूरी मिलने के बाद डिक्री धारक के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने का निर्देश जारी किया गया था।इस प्रकार, बिक्री विलेख का मसौदा सौंपने का चरण नहीं आया था और याचिकाकर्ता उसे बिक्री विलेख का मसौदा प्रदान करने के लिए संबंधित न्यायालय के समक्ष एक आवेदन बहुत अच्छी तरह से भेज सकता था, जो कभी नहीं किया गया था।”5. हमने अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री तरुण गुप्ता और प्रत्यर्थियों-डिक्री धारकों के विद्वान अधिवक्ता सुश्री नीलम सिंह को सुना है।

बी.

सी.

6. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता इंगित करेंगे कि इस मामले में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (सी. पी. सी.) के आदेश XXI नियम 34 का स्पष्ट उल्लंघन शामिल है।वह इंगित करेंगे कि न्यायालय डिक्री धारक द्वारा उसके समक्ष प्रस्तुत किए जा रहे बिक्री विलेख के मसौदे को निर्णय देनदार को सौंपने और निर्णय देनदार की आपत्तियों पर विचार करने और उसके बाद उसमें प्रक्रिया का पालन करने के लिए बाध्य था, और उसके बाद ही, इस तरह के बिक्री विलेख का निष्पादन किया जा सकता था।यह कानून में एक हितकारी प्रावधान है और इसे इसके उल्लंघन में देखा गया था और यह न्याय की विफलता का कारण बनेगा।वह बताते हैं कि प्रत्यर्थीगणओं ने डिक्री का पालन नहीं किया है।ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी का मामला अन्य बातों के साथ-साथ यह है कि बिक्री के समझौते के तहत जो शामिल है वह लगभग 66 कनाल था।वह आगे इंगित करेंगे कि आदेश XXI नियम 34 के अनिवार्य प्रावधानों की अनदेखी करने के परिणामस्वरूप अदालत में जो हुआ, उस पर ध्यान दिया जा सकता है।वह बताते हैं कि पेश किए गए बिक्री विलेख के मसौदे के आधार पर, अपीलार्थी को अपनी आपत्तियां दर्ज करने का अवसर दिए बिना, एक आयुक्त नियुक्त किया गया था जो तुरंत बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए आगे बढ़ा।उन्होंने आगे इस बात पर जोर दिया कि वास्तव में जो हुआ वह यह था कि बिक्री विलेख को निष्पादित कर दिया गया है, जो फिर से डिक्री की शर्तों से अलग है।बिक्री विलेख एक अलग सर्वेक्षण संख्या में लेता है।इस संबंध में, वह बताते हैं कि डिक्री खेवत 346 से संबंधित है। यह समझौता खेवात 346 से भी संबंधित है। इस प्रकार, जिस संपत्ति को बेचने के लिए सहमति दी गई थी और जो निर्णय और डिक्री का विषय है, वह खेवात 346 थी, जबकि बिक्री विलेख, वह बताते हैं कि खेवात 448 से संबंधित है।इस संबंध में, वह प्रस्तुत करेगा कि डिक्री अनुसूची संपत्ति संपत्ति के एक बड़े हिस्से का हिस्सा है और बिक्री विलेख सड़क से जुड़ी संपत्ति से संबंधित है।अदालत के नहीं देने का परिणाम

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

आदेश XXI नियम 34 के तहत निर्णय देनदार के लिए अवसर यह है कि निष्पादन अदालत ने उस स्थिति को स्वीकार किया है जो डिक्री की शर्तों के साथ असंगत है।

7. इसके विपरीत, प्रत्यर्थीगण की विद्वान अधिवक्ता सुश्री नीलम सिंह यह इंगित करेंगी कि जिसे बेचने पर सहमति हुई है और जो आगे डिक्री का विषय है वह केवल 24 कनाल और 2 मार्ला था; यह 48 कनाल और 4 मार्ला का हिस्सा था।अपीलार्थी और उसके भाई ऐसे व्यक्ति थे जिनका इस पर अधिकार था।अपीलार्थी का भाई पहले ही अधिकार बता चुका है और उस पर उसका कोई अधिकार नहीं है।अपीलार्थी को 24 कनाल और 2 मार्लास के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए बुलाए जाने से किसी भी तरह से पूर्वाग्रह नहीं होगा।वह इंगित करेंगी कि प्रत्यर्थीगण ने बिक्री विलेख का मसौदा प्रस्तुत किया था और आदेश XXI नियम 34 के संदर्भ में कार्य करना अदालत का कर्तव्य हो सकता है।उन्होंने आगे एसएलपी पेपरबुक (अनुलग्नक आर 1) के पृष्ठ 89 पर कार्यवाही की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया ताकि यह इंगित किया जा सके कि मामला अदालत के समक्ष विचाराधीन था और यह मामले के साथ आगे बढ़ता लेकिन इस अदालत द्वारा दी गई रोक के लिए।

बी.

सी.

डी.

अंतरण

8. जहाँ तक उस सटीक सीमा से संबंधित मामले का संबंध है जो न्यायनिर्णयन का विषय था, हम नहीं सोचते कि अपीलार्थी के लिए यह इंगित करके मामले पर पुनर्विचार करने के लिए खुला होगा कि प्रत्यर्थीगण ने आदेश का पालन नहीं किया था जिसमें प्रतिफल जमा नहीं किया गया था जैसा कि उसमें प्रदान किया गया है।उस सीमा को निर्धारित करने का प्रयास जो अपीलार्थी 24 कनाल और 2 मार्लास से अधिक की डिक्री द्वारा व्यक्त करने के लिए कर्तव्यबद्ध है, स्वीकार नहीं किया जा सकता है।इसलिए हम यह मानेंगे कि जो संपत्ति डिक्री का विषय है वह 24 कनाल और 2 मार्लास है।उक्त संपत्ति खेवट संख्या 346 में शामिल होगी और यह 48 नहरों और 4 मार्लास के बड़े हिस्से का हिस्सा है, जो निस्संदेह समझौते में उल्लिखित 72 कनाल और 7 मार्लास के बड़े हिस्से का हिस्सा है।यह डिक्री की शर्तों के आधार पर है। इसके बाद, उत्तरदाता-डिक्री धारकों ने निष्पादन कार्यवाही दायर की।

ई.

एफ.

जी.

9. आदेश XXI नियम 34 इस प्रकार हैः“34. दस्तावेज़ के निष्पादन, या परक्राम्य लिखत के समर्थन के लिए फरमान।-(1) जहाँ एक डिक्री एक दस्तावेज़ के निष्पादन के लिए या एक परक्राम्य लिखत के समर्थन के लिए है और निर्णय-ऋणदाता उपेक्षा करता है या ए

एच.

941

राजबीर बनाम सूरज भान और ए. एन. आर. [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

डिक्री का पालन करने से इनकार करते हुए, डिक्री धारक डिक्री की शर्तों के अनुसार दस्तावेज़ या समर्थन का एक मसौदा तैयार कर सकता है और उसे न्यायालय को दे सकता है।(2) इसके बाद न्यायालय निर्णय-ऋणदाता को एक नोटिस के साथ मसौदा प्रस्तुत कराएगा जिसमें उसकी आपत्तियों (यदि कोई हो) को उस समय के भीतर किए जाने की आवश्यकता होगी जब न्यायालय इस संबंध में निर्धारित करता है।

बी.

(3) जहां निर्णय-ऋणदाता अपने मसौदे पर आपत्ति करता है, वहां उसकी आपत्तियों को ऐसे समय के भीतर लिखित रूप में बताया जाएगा, और अदालत मसौदे को मंजूरी देने या उसमें बदलाव करने का ऐसा आदेश देगी, जो वह उचित समझे।

सी.

(4) डिक्री-धारक न्यायालय को ऐसे परिवर्तनों (यदि कोई हो) के साथ मसौदे की एक प्रति देगा जो न्यायालय ने उचित स्टाम्प-पेपर पर निर्देशित किया होगा यदि उस समय लागू कानून द्वारा स्टाम्प की आवश्यकता है और न्यायाधीश या ऐसा अधिकारी जिसे इस संबंध में नियुक्त किया जा सकता है, इस प्रकार दिए गए दस्तावेज़ को निष्पादित करेगा।

डी.

(5) इस नियम के तहत किसी दस्तावेज़ का निष्पादन या किसी परक्राम्य लिखत का समर्थन निम्नलिखित रूप में हो सकता है, अर्थात् -

ई.

“सी. डी., न्यायालय के न्यायाधीश

(या जैसा भी मामला हो), ए. बी. के लिए ए. बी. के खिलाफ ई. एफ. द्वारा मुकदमे में।

और दस्तावेज़ के निष्पादन या उसे निष्पादित करने या समर्थन करने का आदेश दिए गए पक्ष द्वारा परक्राम्य लिखत के समर्थन के समान प्रभाव होगा।

एफ.

(6) (क) जहां तत्काल लागू किसी कानून के तहत दस्तावेज़ का पंजीकरण आवश्यक है, वहां अदालत या अदालत का ऐसा अधिकारी जो अदालत द्वारा इस संबंध में अधिकृत किया जाए, दस्तावेज़ को ऐसे कानून के अनुसार पंजीकृत कराएगा।

जी.

(ख) जहां दस्तावेज़ के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है, लेकिन डिक्री धारक इसे पंजीकृत करना चाहता है, वहां न्यायालय ऐसा आदेश दे सकता है जो वह उचित समझे।

एच.

(ग) जहां न्यायालय किसी दस्तावेज के पंजीकरण के लिए कोई आदेश देता है, वह पंजीकरण के खर्च के बारे में ऐसा आदेश दे सकता है जो वह उचित समझे।"

10. वर्तमान वास्तव में एक ऐसा मामला है जहां विचाराधीन डिक्री दस्तावेज़ के निष्पादन के लिए प्रदान करती है।दस्तावेज़ बिक्री का दस्तावेज़ है जैसा कि डिक्री के तहत विचार किया गया है।इसलिए, आदेश XXI नियम 34 स्पष्ट रूप से आकर्षित है।यह विचार करता है कि यदि निर्णय देनदार डिक्री की उपेक्षा करता है या उसका पालन करने से इनकार करता है, तो डिक्री धारक को दस्तावेज़ का एक मसौदा तैयार करना है।इस मामले में, दस्तावेज़ का मसौदा बिक्री विलेख का मसौदा है।बिक्री विलेख का मसौदा आगे डिक्री की शर्तों के अनुसार होना चाहिए।इसे अदालत में पेश किया जाना है।इसके बाद, यह आवश्यक नहीं है कि डिक्री धारक को इसे सीधे निर्णय देनदार को देना होगा।अतः प्रक्रिया यह है कि डिक्री धारक को इसे न्यायालय को उपलब्ध कराना चाहिए।आदेश XXI नियम 34 के तहत, यह अदालत का कर्तव्य बन जाता है कि उसके बाद निर्णय देनदार को मसौदा दिया जाए।आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए एक सूचना होनी चाहिए और न्यायालय एक समय निर्धारित कर सकता है जिसके भीतर आपत्तियाँ दायर की जानी हैं।निर्णय देनदार आपत्ति कर सकता है या नहीं भी। आदेश XXI नियम 34 उप-नियम (3) एक ऐसी स्थिति पर विचार करता है जहां निर्णय देनदार आपत्ति करता है।इसे दिए गए समय के भीतर लिखित रूप में प्रस्तुत किया जाना है। अदालत का कर्तव्य है कि वह मसौदे को मंजूरी देने या उसमें बदलाव करने का आदेश दे, जैसा वह उचित समझती है।यह इस बात को ध्यान में रखते हुए काफी महत्वपूर्ण है कि डिक्री के बल पर बाद में क्या हो सकता है।यह निष्पादन न्यायालय की भूमिका के दृष्टिकोण से भी महत्वपूर्ण है जो डिक्री के अनुरूप कार्य करना है।

बी.

सी.

डी.

ई.

11. यह अच्छी तरह से तय है कि निष्पादन अदालत डिक्री से आगे नहीं जा सकती है।डिक्री को वैसे ही निष्पादित किया जाना चाहिए जैसे वह है।हालाँकि, यह वास्तव में निष्पादन अदालत के लिए डिक्री का अर्थ लगाने के लिए खुला है; यह डिक्री से परे नहीं जा सकता है। इसलिए, जब किसी दिए गए मामले में आपत्तियां दायर की जाती हैं कि बिक्री विलेख का प्रस्तावित मसौदा डिक्री के अनुरूप नहीं है, तो यह निष्पादन न्यायालय का कर्तव्य बन जाता है कि वह अपने दिमाग को लागू करे और यदि आवश्यक हो तो मसौदे में बदलाव करे, ताकि इसे डिक्री के अनुरूप बनाया जा सके।इसके बाद यह होगा कि डिक्री धारक इसे अदालत द्वारा किए गए परिवर्तनों के साथ, यदि आवश्यक हो तो उचित स्टांप पेपर पर, अदालत को सौंप देगा और दस्तावेज़ का निष्पादन अदालत या नियुक्त अधिकारी द्वारा किया जाएगा।पंजीकरण के संबंध में अन्य औपचारिकताओं पर विचार किया गया है, जो सभी ए के बाद ही होती हैं।

एफ.

जी.

एच.

943

राजबीर बनाम सूरज भान और ए. एन. आर. [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

आदेश XXI नियम 34 उप-नियम (1) से (4) में विचार की गई प्रक्रिया का पालन किया जाता है।

12. इस मामले के तथ्यों में, हम उस आदेश को नोटिस कर सकते हैं जो उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी द्वारा आक्षेपित है।हम आदेश से देखते हैं कि प्रस्तावित बिक्री विलेख फाइल पर लिया गया है।इसके बाद अदालत बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए एक स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति के लिए दायर आवेदन को संदर्भित करती है।अदालत तारीख 04.01.2013 वाले डिक्री का उल्लेख करती है।इसके बाद, अदालत का कहना है कि वर्तमान तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में वर्तमान आवेदन की अनुमति दी गई थी।न्यायालय के सिविल नजर को स्थानीय आयुक्त के रूप में नियुक्त किया गया था, जिन्हें न्यायालय से अनुमोदित मसौदा बिक्री विलेख प्राप्त करने के बाद समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए औपचारिकताओं को पूरा करने का निर्देश दिया गया था और इस

आशय की रिपोर्ट 06.07.2019 से पहले अदालत में प्रस्तुत की जानी थी।यह आदेश दिनांकित 30.05.2019 है।बिक्री विलेख 11.06.2019 पर निष्पादित किया गया।इस प्रकार, यह एक ऐसा मामला है जहां अदालत ने बिक्री विलेख के मसौदे पर अपीलार्थी की आपत्तियों को आमंत्रित नहीं किया है, लेकिन बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए आयुक्त की नियुक्ति के लिए प्रत्यर्थीगणओं के आवेदन की अनुमति है, इसमें कोई संदेह नहीं है, उसी तारीख के आदेश को ध्यान में रखते हुए, डिक्री के निष्पादन पर अपीलार्थी की आपत्तियों को खारिज करते हुए।13. हमें यहाँ ध्यान देना चाहिए कि निष्पादन याचिका पर अपीलार्थी की ओर से आपत्तियों को प्रस्तावित बिक्री विलेख पर उसकी आपत्तियों के साथ भ्रमित नहीं किया जाना चाहिए।यह कि अपीलार्थी ने इस आशय की दलीलें उठाई होंगी कि डिक्री स्वयं अप्रवर्तनीय है और यह गुणहीन पाई गई थी, न्यायालय को आदेश XXI नियम 34 के प्रावधानों के तहत मसौदा बिक्री विलेख और उस पर आपत्तियों पर विचार करने के मामले में आगे बढ़ने के अपने कर्तव्य से मुक्त नहीं करेगा।दिनांक 30.05.2019 के विवादित आदेश के बाद, आपत्तियों को आमंत्रित किए बिना और विचार किए बिना, दिनांक 11.06.2019 का बिक्री विलेख निष्पादित किया गया जो पंजीकृत था।इसलिए, हमारा विचार है कि विचाराधीन डिक्री को निष्पादित करने के मामले में अदालत का यह दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से आदेश XXI नियम 34 के हितकारी प्रावधानों का उल्लंघन करता है।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

14. अपीलार्थी की शिकायत को सर्वेक्षण संख्या में अंतर के संदर्भ में पुष्ट करने की कोशिश की जाती है जैसा कि हमने पहले देखा था।हालांकि यह सच है कि न्यायालय को निर्णय के बाद पारित डिक्री को निष्पादित करने के मामले में मेहनती होना चाहिए जो एक लंबी अवधि तक चलता है, यह भी न्यायालय का कर्तव्य है कि वह डिक्री को जैसा है वैसा ही निष्पादित करे।

एच.

कानून के अनुसार।आदेश XXI नियम 34 को कमजोर नहीं किया जा सकता है और प्रावधानों से इस तरह के किसी भी विचलन के न केवल विचाराधीन पक्षों के लिए बल्कि भविष्य में उन पक्षों से निपटने के लिए आने वाले व्यक्तियों के लिए भी अत्यधिक हानिकारक परिणाम हो सकते हैं।इससे आगे मुकदमेबाजी हो सकती है।यह सब कुछ है जिससे स्पष्टता और सटीकता लाने से बचने की कोशिश की जाती है और निष्पादन डिक्री में निहित निर्णय के अनुरूप होना चाहिए।

बी.

15. इस मामले में, अदालत को एक उचित परिपूर्ति के साथ प्रस्तुत किया जाता है।यही कारण है कि बिक्री विलेख के मसौदे पर आपत्ति दर्ज करने का अवसर दिए बिना, घोड़े के सामने गाड़ी रखते हुए, विवादित आदेश पारित किया गया था।बिक्री विलेख स्वयं बिक्री विलेख के प्रारूप के संदर्भ में बिना आपत्तियों को बुलाए और विचार किए निष्पादित किया गया है।प्रत्यर्थीगणओं के विद्वान अधिवक्ता बताते हैं कि मामला अब अदालत द्वारा आपत्तियों पर विचार करने के लिए लिया गया है।एकमात्र तरीका जो हमारे लिए उपलब्ध है, वह है विचार किए जाने वाले बिक्री विलेख के मसौदे पर अपीलार्थी की आपत्तियों को निर्देशित करना।हालाँकि, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री तरुण गुप्ता ने यह बताया है कि बिक्री विलेख के मसौदे की प्रति अभी तक अपीलार्थी को नहीं दी गई है।

सी.

डी.

16. ऐसी परिस्थितियों में, हम निम्नलिखित को पारित करने के लिए इच्छुक हैं

आदेशः

अपील की अनुमति है।हम विवादित आदेश को दरकिनार कर देते हैं।हम निर्देश देते हैं कि निष्पादन अदालत सिविल न्यायाधीश (वरिष्ठ प्रभाग), झज्जर निष्पादन अदालत के समक्ष इस फैसले की प्रति पेश करने की तारीख से दो सप्ताह की अवधि के भीतर प्रत्यर्थीगणओं द्वारा प्रस्तुत मसौदा बिक्री विलेख की प्रति सौंप देंगे।अपीलार्थी उसके बाद तीन सप्ताह की अवधि के भीतर बिक्री विलेख के मसौदे पर अपनी आपत्तियाँ दर्ज करने के लिए स्वतंत्र होगा।इसके बाद, पक्षों को सुनने के बाद, आपत्तियों पर निर्णय लिया जाएगा।अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता यह इंगित करेंगे कि यदि बिक्री विलेख डिक्री से गलत पाया जाता है, तो अपीलार्थी उन खर्चों को वहन करेगा जो प्रत्यर्थीगण द्वारा पंजीकरण के लिए किए गए हैं।यदि बिक्री विलेख डिक्री के अनुरूप नहीं पाया जाता है, तो नई कार्यवाही की जाएगी।अदालत द्वारा उचित आदेश पारित किया जाएगा ताकि डिक्री को निष्पादित किया जा सके जैसा कि डिक्री में दिया गया है।यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि यदि बिक्री विलेख जो मसौदा बिक्री विलेख के बल पर निष्पादित किया गया है, डिक्री का उल्लंघन करने वाला पाया जाता

है, तो इसे अनिवार्य रूप से अलग कर दिया जाएगा, और उसके बाद, एक नया बिक्री विलेख ए होना चाहिए।

ई.

एफ.

जी.

एच.

945

राजबीर बनाम सूरज भान और ए. एन. आर. [के. एम. जोसेफ, जे.]

निष्पादन न्यायालय द्वारा निष्पादित।अदालत के समक्ष फैसले की प्रति पेश किए जाने की तारीख से चार महीने के भीतर पूरी प्रक्रिया पूरी कर ली जाएगी।

आई. डी. 1 दिनांकित बिक्री विलेख के आधार पर आगे की कार्यवाही तब तक स्थगित रखी जाएगी जब तक कि न्यायालय द्वारा कोई निर्णय नहीं लिया जाता।

बी.

ऊपर की तरह अपील की अनुमति है।

पक्षकार अपना-अपना खर्च उठाएंगे।

निधि जैन और अनुराग भास्कर

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायकः वृंदा सिंह, एलसीआरए)

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.