[2022] 1 एस.सी.आर. 322

सीठाकाथी ट्रस्ट मद्रास

बनाम

कृष्णावेणी

(सिविल अपील नंबर 5384-5385 / 2014)

जनवरी 17, 2022

[संजय किशन कौल और एम. एम. सुंदरेश, न्यायमूर्तिगण.]

विनिर्दिष्ट अनुतोष नियम, 1963: धारा 19(ख) - प्रतिवादी द्वारा भूमि की विक्रय समझौते के विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के लिए पहले दायर मुकदमा को मान्यता दी गई थी और इसके अनुसार, कार्यवाही शुरू की गई थी - निष्पादन न्यायालय द्वारा 50 एकड़ भूमि को सीमांकित करने के लिए सर्वेक्षक नियुक्त किया गया - निष्पादन न्यायालय ने विक्रय पत्र को क्रियान्वित किया - प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के खिलाफ मुकदमा दायर किया, जिसमें 0.08 सेंट की भूमि के प्रति उसके पक्ष में उपाधि और हस्तांतरण की प्रार्थना की गई, जिस पर आरोप लगाया गया कि प्रतिवादी ने कार्यवाही के माध्यम से 50 एकड़ की कब्जा लिया और कि अपीलकर्ता ने उसी के 0.08 सेंट पर अतिक्रमण किया - प्रतिवादी गवाह बक्स में नहीं आए और प्रतिवादी की तरफ से जो प्रबंधक उपस्थित हुआ, उसने बयान दिया कि प्रतिवादी द्वारा मुकदमा चलाने के लिए उसे अधिकृत नहीं किया गया था। प्रबंधक ने बयान दिया कि वह तीसरे व्यक्ति के पक्ष में मुकदमा की भूमि की बिक्री का जानकार था - बाद में खरीददार को शामिल नहीं किया गया - मुकदमा निचली अदालत और पहली अपीलीय अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया - उच्च न्यायालय ने तय किया कि नीचे की अदालतों ने सबूतों की मूल्यांकन नहीं की, विशेष रूप से निष्पादन प्रक्रिया के संबंध में। - अपील पर, अभिनिर्धारित : प्रतिवादी पूरी तरह से उस संपति के संबंध में पहले दर्ज की गई लेन-देन का पूरी तरह से जानकार था, जो मौलिक रूप से ' "एन" के पक्ष में था - यह उसके प्रबंधक के बयान के अनुसार था - ऐसे परिप्रेक्ष्य में, स्वीकार करना संभव नहीं था कि एक फैसला सच्चे धन के खरीददार की पीठ के पीछे प्राप्त किया जा सकता है, विशेष रूप से जब लेन-देन विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के मुकदमे की स्थापना से पहले हुआ था। दूसरा महत्वपूर्ण पहलू है कि प्रतिवादी गवाह बक्स में प्रवेश नहीं किया ताकि तथ्यों पर

बयान दे सके - यह प्रबंधक था जो गवाह बक्स में प्रवेश किया, वह भी बिना किसी उचित प्राधिकृति प्रस्तुत किए - जो कुछ वह बयान दिया, उसका तरीका प्रतिवादी की हित विपरीत चला गया क्योंकि स्वीकार किया गया कि तीसरे पक्ष के बीच उसी भूमि के संबंध में लेन-देन का ज्ञान था और फिर भी प्रतिवादी ने मुकदमा में खरीददारों को पक्षी रूप में शामिल करने का निर्णय नहीं लिया - इस प्रकार, प्रयास असली मालिकों के पीछे एक निर्णय प्राप्त करने का था और यही कारण है, कम से कम, कार्यवाही में कि मौलिक विक्रेता भी आगे नहीं बढ़ा और विक्रय पत्र को अदालत की प्रक्रिया के माध्यम से क्रियान्वित किया जाना पड़ा - 'एन' का मामला और बाद में खरीददार, अपीलकर्ता समेत, धारा 19(ख) में उल्लिखित अपवाद में आते थे, जो अच्छी नियत से और मौलिक अनुबंध की सूचना के बिना पैसे चुकाए गए थे - उच्च न्यायालय को निचली अदालत और पहली अपीलीय अदालत की समझौता निष्कर्षों में हस्तक्षेप करना नहीं चाहिए था।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908: धारा 100 - यदि प्रवेश के चरण में कानून का प्रश्न तैयार नहीं किया जाता है, तो इसे कम से कम मामले का निर्णय लेने से पहले तैयार किया जाना चाहिए।

अपीलों को स्वीकारते हुए, अदालत

अभिनिर्धारित: 1. कानूनी प्रश्न को सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत तैयार किया जाना चाहिए था। यदि के स्वीकृति की चरण, कानूनी प्रश्न तैयार नहीं किया गया था, तो कम से कम मामले का निर्णय लेने से पहले उस कानूनी प्रश्न को तैयार किया जाना चाहिए था। [अनुच्छेद 22][

> *सूरत सिंह (मृत) बनाम सिरी भगवान और अन्य* **(2018) 4 एस.सी.सी. 562 : [2018] 4 एस.सी.सी. 562;** *विद्याधर बनाम माणिकराव और अन्य* **(1999) 3 एस.सी.सी. 573 : [1999] 1 एस.सी.आर. 1168 - निर्भर किया गया।**
>
> *मन कौर (मृत) द्वारा एलआर बनाम हरतार सिंह संघा* **(2010) 10 एस.सी.सी. 512 : [2010] 12 एस.सी.आर. 515; (2007** *लछमन दास बनाम जगत राम और अन्य* **10 एस.सी.सी. 448 : [2007] 2 एस.सी.आर. 980 - संदर्भित किया गया।**

2. प्रतिवादी पूर्व में उसी संपत्ति के संबंध में मौलिक रूप से निरजा देवी के पक्ष में पंजीकृत लेन-देन को पूरी तरह से जानती थी। यह उसके प्रबंधक के बयान के अनुसार है। ऐसी परिस्थिति में स्वीकार करना संभव नहीं है कि एक सच्चे खरीददार के पीछे एक निर्णय प्राप्त हो सकता था, खासकर जब लेन-देन विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे की स्थापना से पहले

हुआ था। प्रतिवादी के मामले में दूसरी महत्वपूर्ण बात यह है कि प्रतिवादी ने तथ्यों पर बयान देने के लिए गवाह बक्स में प्रवेश तक नहीं किया। यह प्रबंधक था जो गवाह बक्स में प्रवेश किया, वह भी बिना किसी उचित प्राधिकृति प्रस्तुत किए।जो कुछ वह ने बयान दिया वह किसी प्रकार प्रतिवादी की हित में विपरीत था क्योंकि स्वीकार किया गया था कि तीसरे पक्षों के बीच उसी भूमि के संबंध में लेन-देन का ज्ञान था और फिर भी प्रतिवादी ने मुकदमे में खरीददारों को पक्ष में शामिल करने का चयन नहीं किया। इसलिए, प्रयास असली मालिकों के पीछे एक निर्णय प्राप्त करने का था और यही कारण है, कम से कम, निष्पादन कार्यवाही में कि मौलिक विक्रेता ने आगे आने का प्रयास भी नहीं किया और बिक्री पत्र को अदालत की प्रक्रिया के माध्यम से अंजाम दिया जाना चाहिए था। निरजा देवी और बाद के खरीददारों का मामला, जिसमें अपीलकर्ता भी शामिल है, विनिर्दिष्ट अनुतोष नियम की धारा 19(ख) में उल्लिखित अपवाद में आएगा, जो मौलिक अनुबंध की सूचना के बिना ईमानदारी से पैसा चुकाने वाले हस्तांतरण कर्ता थे। उच्च न्यायालय को निचली अदालत और पहली अपीलीय अदालत की समानता परिणामों में हस्तक्षेप करना नहीं चाहिए था। [अनुच्छेद 24, 25 और 26]

"मुकदमा कानून संदर्भ"

[1999] 1 एस.सी.आर. 1168	**पर आधारित**	**पैर 12**
[2010] 12 एस.सी.आर. 515	**को संदर्भित किया**	**पैरा 12**
[2007] 2 एस.सी.आर. 980	**को संदर्भित किया**	**पैरा 13**
[2018] 4 एस.सी.सी. 562	**पर आधारित**	**पैरा 22**

सिविल अपीलीय क्षेत्र: सिविल अपील संख्या 5384-5385 /2014

मद्रास के उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 06.01.2012 से एस.ए. संख्या1552 / 2003

चंदर उदय सिंह, वरिष्ठ वकील, एम. योगेश कन्ना, राजा राजेश्वरन एस., अधिवक्ता अपीलकर्ता के लिए।

आर. बसंत, वरिष्ठ वकील, के. के. मणि, मिस टी. अर्चना, वी. एस. दीक्षित, अधिवक्ता प्रतिवादी के लिए।

न्यायालय का निर्णय

संजय किशन कौल, न्यायमूर्ति. द्वारा प्रस्तुत किया गया था।

तथ्य:

1. 0.08 सेंट (100 सेंट = 1 एकड़) मापने वाली भूमि पर लगभग आधी सदी का विवाद चल रहा है।

2. एक सी.डी. वीरराघवन मुदलियार 120 एकड़ की भूमि के मौलिक मालिक थे, जो नंबर 18, ओथिवक्कम गाँव, चेंगलपट्टु तालुक में एस.नं.44 और 45 में है। वह 1959 में जनाब साठक अब्दुल ख़ादर साहिब के पक्ष में भूमि बेचने के लिए समझौते में प्रवेश किया, जो अपीलकर्ता ट्रस्ट की ओर से वही खरीदने का इरादा रखता था, जिसका बिक्री विचार 18,000 रुपये था। अपीलकर्ता ट्रस्ट मौलिक रूप से सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1860 के तहत पंजीकृत किया गया था और अब तमिलनाडु सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1975 के तहत नियमित किया गया है। प्रतिवादी द्वारा स्थापित अन्य कहानी यह है कि सी.डी. वीरराघवन मुदलियार ने 10.04.1961 को भूमि के पट्टा नं. 61 और पैमाश नं. 987/1 में 50 एकड़ बेचने के लिए उससे बिक्री समझौते में प्रवेश किया।

3. अपीलकर्ता का दावा है कि सी.डी. वीरराघवन मुदलियार ने 16.11.1963 को पंजीकृत बिक्री पत्र के माध्यम से 120 एकड़ की भूमि में से 50 एकड़ निरजा देवी को बेच दिया था, जिसने उस भूमि का कब्जा लिया और उसे उपयोग में लिया। ये 50 एकड़ पूर्व में एक पहाड़ी से, पश्चिम में सी.डी. वीरराघवन मुदलियार की भूमि से, उत्तर में सरकारी आरक्षित वन से और दक्षिण में हसनपुरम चरागाह और झील से घेरा हुआ था। निरजा देवी ने 19.04.1964 को पंजीकृत बिक्री पत्र के माध्यम से 50 एकड़ की भूमि पेरुमल मुदलियार को बेच दी, जिसने भी उस भूमि का कब्जा लिया और उसे उपयोग में लिया। अपीलकर्ता के अनुसार, पेरुमल मुदलियार ने 19.03.1968 को पंजीकृत बिक्री पत्र के माध्यम से 50 एकड़ की भूमि को अपीलकर्ता ट्रस्ट को बेच दिया।

4. जितने 70 एकड़ भूमि की बात है, सी.डी. वीरराघवन मुदलियार और उनके बेटे ने उसे 19.3.1968 को पंजीकृत बिक्री पत्र के माध्यम से अपीलकर्ता को बेच दिया। उस संपत्ति की सीमाएँ पूर्व में निरजा देवी की भूमि से, उत्तर में कुमुली वन रेखा से, पश्चिम में कन्निवकम गाँव की सीमा रेखा से और दक्षिण में हसनपुरम गाँव की सीमा रेखा से घिरी है। इस 70 एकड़ भूमि को लेकर कोई विवाद नहीं है।

<u>भूमि विवाद का इतिहास:</u>

5. प्रतिवादी ने प्रधान उप-न्यायालय, चेंगलपट्टु में 10.04.1964 की समझौते की विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के लिए सी.डी. वीरराघवन मुदलियार और उनके बेटे के खिलाफ ओ.एस.

संख्या 31 का मुकदमा दायर किया, जिसे 13.08.1964 को खारिज कर दिया गया। प्रतिवादी ने उस आदेश के खिलाफ अपील की, जैसा कि जिला न्यायाधीश, चेंगलपट्टु में ए.एस. संख्या 366/65 और वह अपील भी 08.03.1966 को खारिज की गई। हालांकि, दूसरी अपील में, जो सी.ए. संख्या 1673 की थी, मद्रास के उच्च न्यायालय में प्रतिवादी की किस्मत रोशन हो गई, जब वे 07.07.1970 की निर्णय के अनुसार 10.04.1961 की समझौते की विनिर्दिष्ट प्रदर्शन को मंजूरी प्राप्त हुई। उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ यह भी कहा कि समझौते में समय का महत्व नहीं था और भूमि की पहचान की जा सकती थी। दूसरी अपील में पास हुए निर्णय के अनुसार, प्रतिवादी ने चेंगलपट्टु के उप-न्यायालय में कार्रवाई के लिए आवेदन दिया, जिसे ई.पी. संख्या 17 का 1976 में नाम दिया गया। उप-न्यायालय ने 50 एकड़ भूमि की सीमा तय करने के लिए तालुका प्रमुख सर्वेक्षक को आयुक्त नियुक्त किया, जिसने बाद में अपनी प्रारंभिक और अंतिम रिपोर्टें दीं। उप-न्यायालय ने 09.04.1981 को न्यायालय के अधिकारी के माध्यम से बिक्री प्रमाणपत्र को कार्यान्वित किया और 26.09.1981 को प्रतिवादी को वितरण प्राप्ति जारी की गई।

6. जितना विवाद वर्तमान मामले में है, वह एक याचिका से उत्थित हुआ जिसे प्रतिवादी ने चेंगलपट्टु के जिला मुंसिफ की अदालत में दायक के खिलाफ दायर किया था, जिसे ओ.एस. संख्या 14 का 1984 में नाम दिया गया। यह याचिका उस तर्क पर आधारित थी कि प्रतिवादी ने कार्रवाई की प्रक्रिया के माध्यम से 50 एकड़ भूमि का कब्जा लिया था, और कि दायक ने उसी में से 0.08 सेंट्स पर अवैध रूप से प्रवेश किया था। यह याचिका तथापि 07.09.1988 को खारिज कर दी गई थी क्योंकि मुख्य अदालत ने यह मत बना लिया कि प्रतिवादी को 50 एकड़ भूमि का कब्जा लिया जा सकता है क्योंकि प्रसव प्रमाणपत्र में यह बताया गया था कि प्रसव वेटी द्वारा प्रभावित हुआ था। महत्वपूर्ण बात यह है कि प्रतिवादी, जो 50 एकड़ भूमि के प्रसव के बारे में बोलने वाली सबसे अच्छी व्यक्ति थी, साक्षी कटघरामें प्रकट होने का निर्णय नहीं लिया। इसने उसके मामले को हानिकारक साबित किया क्योंकि प्रतिवादी के प्रबंधक जो साक्षी कटघरामें प्रकट हुए थे, उन्होंने दावा किया कि प्रतिवादी ने मामले को चलाने के लिए उन्हें अधिकृत नहीं किया था। इस प्रकार, मामला प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत सबूत पर आधारित हो गया । प्रबंधक की गवाही भी महत्वपूर्ण हो गई क्योंकि उसने बिक्री के बारे में जानकारी रखने का आरोप स्वीकार किया। विवाद पत्रक सी.डी. वीरराघवन मुदलियार द्वारा निरजा देवी के पक्ष में प्रभावित हुई थी। प्रबंधक ने माना कि वह 1964 में मुकदमा दायर करने से पहले संबंधित बोझ प्रमाण पत्र के माध्यम से इसे जानते थे, और उसे यह भी पता था कि निरजा देवी ने 50 एकड़ भूमि को पेरुमल मुदलियार को बेच दिया था। प्रतिवादी के जानकारी के अनुसार, उपरांत खरीददार को कभी भी मुकदमे में पक्ष में नहीं जोड़ा गया था और ना ही उसने

बिक्री पत्रकों को रद्द करवाने का प्रयास किया। इस दृष्टिकोण से यह अनुमान लगाया गया था कि प्रतिवादी अब अपीलकर्ता की खरीददारी को सवाल नहीं उठा सकते थे। बिक्री को *विचाराधीन वाद* द्वारा प्रभावित होने वाले दावे को खारिज कर दिया गया था और अपीलकर्ता को भूमि का विरुद्ध कब्जा होने का दावा किया गया था, जिसे पंचायत बोर्ड अध्यक्ष ने पुष्टि की, जो एक साक्षी के रूप में उपस्थित हुए और बताया कि अपीलकर्ता भूमि का आनंद ले रहा है अधिक से अधिक 30 वर्षों से। अपीलकर्ता को प्रतिवादी द्वारा दायर की गई विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के मामले की पूर्व प्रक्रियाओं का कोई ज्ञान नहीं था।

7. प्रतिवादी ने प्रधान उप-न्यायालय, चेंगलपेट में ए.एस. संख्या 101 की अपील की थी, जो 28.03.2002 को खारिज कर दी गई थी। इसे खारिज करने का कारण दोहरा निष्कर्ष पर आधारित था, अर्थात, अपीलकर्ता भूमि में विरुद्ध कब्जे में था, और भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (जिसे आगे 'साक्ष्य अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया जाता है) की धारा 114(3) के अनुसार "माना जा सकता है" अभिव्यक्ति यह दिखाती है कि अदालत उपलब्ध साक्ष्य और दस्तावेजों से वास्तविकता का निष्कर्ष प्राप्त कर सकती है। प्रदान प्राप्ति पत्र को कब्जे के असली दस्तावेज के रूप में नहीं पाया गया, बल्कि केवल पेपर प्रदान के रूप में।

8. पीड़ित प्रतिवादी ने मद्रास की उच्च न्यायालय में एस.ए. संख्या 1552 की दूसरी अपील दायर की, जिसमें दावा किया गया कि वह सर्वेक्षक द्वारा स्पष्ट चिन्हित और उस और सी.डी. वीरराघव मुदलियार के बीच 09.04.1981 को न्यायिक प्रक्रिया के माध्यम से की गई सेल डीड के अनुसार 50 एकड़ भूमि की संपूर्ण मालिक है। अपीलकर्ता के खिलाफ शिकायत थी कि 0.08 सेंट भूमि पर अतिक्रमण किया गया था, क्योंकि उस पर कांटा तार की बाड़ और एक फाटक लगा दिया गया था। प्रतिवादी का मामला था कि भूमि पर 26.09.1981 को कब्जा लिया गया था, और कि अपीलकर्ता नहीं कह सकता था कि उसके पास भूमि पर विरुद्ध कब्जे से उसका अधिकार था। उसने निरजा देवी और पेरुमल मुदलियार के पक्ष में बिक्री की अज्ञानता की अभिवादन की, हालांकि उसके प्रबंधक ने उल्टा बयान दिया था, जब वह परीक्षण के दौरान साक्षी बक्स में नहीं गई थी

9. अपीलकर्ता ने 50 एकड़ भूमि में 0.08 सेंट समेत अधिकार का दावा किया और इसे स्पष्ट किया कि प्रतिवादी की शिकायत केवल 0.08 सेंट के संबंध में की गई थी। वास्तव में, अपीलकर्ता ट्रस्ट ने पूरे 120 एकड़ भूमि का मालिकाना अधिकार का दावा किया। तर्क किया गया कि जैसा कि अमीन द्वारा माना गया था, कभी भी कोई उचित सुपुर्दगी नहीं हुई थी और कब्जा केवल एक कागजी सुपुर्दगी था, जिसमें वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं था। अपीलकर्ता द्वारा जोर दिया गया कि अब कोई कानूनी प्रश्न निर्धारित होने के लिए शेष नहीं था।।

10. उच्च न्यायालय ने 06.01.2012 की विवादित निर्णय में, हालांकि, दूसरी अपील को स्वीकार किया और नीचे के अदालतों द्वारा पारित निर्णयों को उस आधार पर रद्द कर दिया कि उन्होंने विशेष रूप से क्रियावली प्रक्रियाओं के संबंध में साक्ष्य को ठीक से मूल्यांकन नहीं किया। अमीन द्वारा सर्वेक्षक की योजनाओं के अनुसार 50 एकड़ भूमि की सुपुर्दगी को प्रतिवादी द्वारा कब्जा का प्रमाण पाया गया। इसके अतिरिक्त, सर्वेक्षक की रिपोर्ट के अनुसार, अपीलकर्ता ट्रस्ट से संबंधित व्यक्ति कब्जा प्रक्रियाओं को रोकने का प्रयास करने में सफल रहे थे लेकिन सुपुर्दगी प्रक्रियाओं की शक्ति का विरोध नहीं किया। प्रतिकूल कब्जा की तर्क भी खारिज की गई।

<u>अपीलकर्ता की इस अदालत में दायर की गई याचिकाएँ</u>:

11. अपीलकर्ता के वरिष्ठ वकील ने तर्क किया कि उच्च न्यायालय द्वारा कोई महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं उठाया गया था, जो स्वयं सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (जिसे 'कहा जाता है कोड') की धारा 100 के अधिकार का अभ्यास करने के लिए आवश्यक है। उच्च न्यायालय ने जिस प्रकार से प्रक्रिया की, इसका तर्क किया गया, यह साक्ष्य को पुनः मूल्यांकन करने और नीचे की अदालतों की सहमत निष्कर्षों को विघटित करने के समान था। उच्च न्यायालय एक तथ्य-निर्धारण अभ्यास में प्रवेश कर चुका था, जो कि कहे गए कोड की धारा 100 के अंतर्गत उसके अधिकार के भीतर नहीं था।

12. अपीलकर्ता के वकील द्वारा जोर दिया गया एक पहलू था कि प्रतिवादी अपने मामले का समर्थन करने के लिए बयान देने का चयन नहीं करती थी, और जो प्रबंधक ने बयान दिया उसने स्वीकार किया कि उसके पास ऐसा करने की कोई सामर्थ्य या प्राधिकृत नहीं था। प्रतिवादी को ही विवादित तथ्यों का ज्ञान था जैसा कि प्रबंधक के बयान से प्रतित होता है, और इस प्रकार, ***विद्याधर बनाम माणिकराव और अन्य1 और मान कौर (मृत) द्वारा एलआर (विधिक प्रतिनिधि) बनाम हरतार सिंह सिंघा*** [2] में न्यायिक निर्णयों के माध्यम से प्रतिवादी के खिलाफ एक प्रतिकूल अनुमान खींचा जाना चाहिए। इसमें ठहराया गया है कि इन न्यायिक निर्णयों में कहा गया है कि अगर मुकदमे का कोई पक्ष साक्षी कटघरामें अपना मामला बताने के लिए नहीं आता है और उसे दूसरी पक्ष द्वारा पारंपरिक तरीके से पूछताछ करने की अनुमति नहीं देता है, तो एक पूर्वधारणा उत्पन्न होगी कि उसका मामला सही नहीं है। इन दोनों निर्णयों में बाद वाले निर्णय में पहले के निर्णय और उसी प्रकार के अन्य न्यायिक दृष्टिकोणों की चर्चा की गई है और इस तथ्य पर टिप्पणी की गई है कि एक प्रतिवादी अपने वकील को अपनी जगह पर मुद्दे का परीक्षण नहीं कर सकता, जिसे लेन-देन या उसकी तत्परता

और इच्छा का व्यक्तिगत ज्ञान नहीं है, विशेष रूप से अभिप्रेत प्रदर्शन के लिए। इस प्रकार, जिसे व्यक्तिगत ज्ञान नहीं है, वह तीसरा पक्ष ऐसी तत्परता और इच्छा के बारे में साक्ष्य नहीं दे सकता है, भले ही वह संबंधित व्यक्ति का प्रतिनिधि धारक हो।

13. प्रतिवादी के प्रबंधक की मान्यता, जो साक्षी कटघरामें उपस्थित होते हैं, यह स्वीकार करते हैं कि 16.11.1963 को दर्ज संवाहन पत्रिका द्वारा निरजा देवी को बिक्री से पहले मुकदमा दर्ज किया गया था, यह दिखाता है कि प्रतिवादी को पता था कि निरजा देवी द्वारा पेरूमल मुदलियार को दूसरे पंजीकृत बिक्री पत्र और उसके बाद प्रतिवादक के पक्ष में आगे की बिक्री। इस प्रकार की स्थिति में, यह तर्क किया गया था कि खरीददार मुकदमे के आवश्यक पक्ष थे और उनके पीछे प्राप्त की गई विनिर्दिष्ट प्रदर्शन की सजा एक अमान्यता होगी। इस प्रस्ताव का समर्थन करने के लिए इस न्यायालय के एक निर्णय का संदर्भ दिया गया था ***लछमन दास बनाम जगत राम और अन्य*** [3] में। निर्णय के पैरा 16 में, यह विचार किया गया है कि एक पक्ष का अधिकार सूट भूमि को स्वयं के अधिकार में लेने और उस पर कब्जा करने का नहीं लिया जा सकता था, बिना प्रभावित पक्ष को उसमें शामिल किए और मामले में सुनवाई का अवसर दिए। क्योंकि संविधान के अनुच्छेद 300-ए के अनुसार संपत्ति को पकड़ने का अधिकार एक संविधानिक अधिकार है। इस प्रकार, अगर संपत्ति को पकड़ने का एक उत्कृष्ट अधिकार दावा किया जाता है, तो उसके लिए प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए। इस संदर्भ में, यह तर्क किया गया था कि संपत्ति अधिनियम, 1882 की धारा 3 के अनुसार, एक पंजीकृत लेन-देन सभी संबंधित पक्ष को सूचना के रूप में कार्य करता है। वर्तमान मामले में, पहली बिक्री पत्र पहले ही प्रतिवादी द्वारा विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दर्ज करने से पहले पंजीकृत की गई थी। इस प्रकार, वह निर्णय प्रतिवादक पर बाध्यकारक नहीं हो सकता था।

14. विकल्प में, यह तर्क किया गया कि विनिर्दिष्ट प्रदर्शन की सूचना संपत्ति के खरीददार को संवाद में जानबूझकर नहीं शामिल करके धोखाधड़ी से दूषित हो गई थी। विनिर्दिष्ट अनुतोष नियम, 1963 (जिसे इसके बाद 'स्पष्ट सहायता अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया जाता है) की धारा 19(बी) का संदर्भ लिया गया जो निम्नलिखित रूप में पढ़ता है:

> "19. **बाद में उपाधि से दावा करने वाले पक्षों और उनके तहत दावा करने वाले व्यक्तियों के खिलाफ राहत।**–इस अध्याय द्वारा अन्यत्र प्रावधान किए जाने के बावजूद, संविदा का विनिर्दिष्ट प्रदर्शन किया जा सकता है के खिलाफ–
>
> xxxx xxxx xxxx xxxx

(b) उसके तहत किसी अन्य व्यक्ति के खिलाफ जो संविदा के बाद उत्पन्न होने वाले उपाधि के तहत दावा करता है, सिवाय उस संवहनकर्ता के जो मौलिक संविदा की सूचना के बिना और ईमानदारी से अपने पैसे चुका है।"

15. चूंकि निरजा देवी उत्तरादायक के द्वारा विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के लिए याचिका दायर करने से बहुत पहले एक प्रामाणिक क्रेता थीं, विनिर्दिष्ट प्रदर्शन उसके या उसके हस्तांतरण कर्ताओं के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता था क्योंकि वे मूल अनुबंध की सूचना के बिना और ईमानदारी से पैसा चुकाने वाले संवहनकर्ता की अपवाद में आते हैं।"

16. अंत में यह तर्क किया गया कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 114 को तथ्य परिप्रेक्ष्य में सही रूप में मूल्यांकन नहीं किया गया है। प्रावधान इस प्रकार है:

"**114. न्यायालय किसी तथ्य के अस्तित्व को मान सकता है।** –अदालत किसी ऐसे तथ्य के अस्तित्व को मान सकती है जिसे यह संभावना समझती है कि घटित हो चुका है, प्राकृतिक घटनाओं, मानव व्यवहार और सार्वजनिक और निजी व्यवसाय की सामान्य प्रक्रिया को ध्यान में रखते हुए, विशेष रूप से उस विशेष मामले के तथ्यों के संबंध में।"

17. उपर्युक्त बात प्रस्तुति की गई थी कि सम्पत्ति की प्रस्तुति केवल कागजी प्रस्तुति थी और प्रस्तुति को प्रभावित करने में किसी भी उल्लंघन को ठीक नहीं किया जा सकता था। अमीन ने सम्पत्ति प्रस्तुत करने की प्रावधानिक प्रक्रिया का पालन नहीं किया था और प्रतिवादी ने 30 साल से अधिक समय तक सम्पत्ति में निवास किया था। इसके अलावा, मुकदमा केवल 0.08 सेंट्स की भूमि के लिए दायर किया गया था।

<u>इस न्यायालय के सामने प्रतिवादी के तर्क:</u>

18. दूसरी ओर प्रतिवादी के वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क किया कि प्रतिवादी और उसकी बेटी बहुत बुढ़ी हैं और उनमें मुकदमा चलाने की क्षमता नहीं है। यह मुकदमा 1961 से लंबित है। तर्क किया गया कि प्रतिवादी के पास केवल 70 एकड़ भूमि का अधिकार है और उसने 0.08 सेंट्स भूमि में अवैध प्रवेश किया है, जिससे प्रतिवादी की भूमि का प्रवेश रुक गया। इस प्रकार, हालांकि मुकदमा केवल छोटे भाग की भूमि से संबंधित है, यह प्रतिवादी के अधिक भूमि पर अधिकार का आनंद लेने पर प्रभाव डालता है।

19. वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क किया कि मुख्य न्यायालय और निचला अदालत ने महत्वपूर्ण और जीवंत साक्ष्य को नजरअंदाज किया था, और इसलिए उच्च न्यायालय के कहे गए अधिनियम की धारा 100 के तहत अधिकार का सही तरीके से उपयोग किया। मुकदमे में इस संबंध में किसी भी मुद्दे को तैयार किए जाने का कोई सवाल नहीं था, इसलिए प्रतिवादी

या पूर्व क्रेता को पक्षकार के रूप में जोड़ने की आवश्यकता नहीं थी। साक्ष्य अधिनियम की धारा 114(ड.) के तहत पूर्वानुमान उत्थित होना चाहिए और प्रतिवादी ट्रस्ट को कार्यवाही की जानकारी थी क्योंकि कुछ ऐसे व्यक्ति जो प्रतिवादी ट्रस्ट से संबंधित थे, जब वे भूमि को चिन्हित करने के लिए गए थे तो सर्वेक्षक के प्रवेश को रोकने का आरोप लगाया गया था और सर्वेक्षक की अंतरिम और अंतिम रिपोर्ट द्वारा। ट्रस्ट ने उस समय कभी भी इसे सवाल नहीं किया और अब इसे सवाल नहीं कर सकता।

निष्कर्ष:

20. हमने उपर्युक्त पक्ष को समझने की कोशिश की है।

21. हमने देखा कि ऐसी अधिक से अधिक दोष हैं जिससे हमें उच्च न्यायालय द्वारा निचली अदालतों की समान तरह से पाए गए निष्कर्ष को उलट देने का दृष्टिकोण मान्य नहीं होता है।

22. पहला पक्ष यह है कि कहे गए अधिनियम की धारा 100 के तहत कानूनी प्रश्न का ढाँचा बनाना चाहिए था। यदि स्वीकृति की चरण में कानूनी प्रश्न का ढाँचा नहीं बनाया गया था, तो कम से कम मामले को तय करने से पहले कहे गए कानूनी प्रश्न का ढाँचा बनाना चाहिए था। इस संबंध में ***हम सुरत सिंह (मृत) बनाम सिरी भगवान और अन्य*** [4] में इस अदालत द्वारा उठाए गए न्यायिक दृष्टिकोण को उपयोगी तरीके से संदर्भित कर सकते हैं, जिसमें इस अदालत ने तय किया है कि:

> "**29**. धारा 100 की योजना यह है कि एक बार जब उच्च न्यायालय संतुष्ट होता है कि अपील में एक महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न है, तो ऐसा प्रश्न धारा 100 की उप-धारा (4) के तहत बनाया जाना चाहिए। प्रश्न को ढाँचा बनाने की प्रक्रिया ही उच्च न्यायालय को उप-धारा (5) में विहित तरीके से अपील को अंततः निर्णयित करने की सामर्थ्य प्रदान करती है। इस प्रकार, उप-धारा (4) और (5) में प्रतिपादित दोनों आवश्यकताएं वाधिक हैं और इन्हें उसमें प्रतिपादित तरीके में पालन किया जाना चाहिए। वास्तव में, जैसा कि सुप्रा में बताया गया है, दूसरी अपील को अंततः निर्णयित करने का अधिकार केवल उप-धारा (4) के तहत महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न का ढाँचा बनाने के बाद ही उत्पन्न होता है। ऐसा हो सकता है और वास्तव में ऐसे मामले हैं जहाँ महत्वपूर्ण कानूनी प्रश्न का ढाँचा बनाने के बावजूद, प्रश्न का उत्तर प्रतिवादी के खिलाफ दिया जा सकता है। हालाँकि, इसे केवल उप-धारा (5) के तहत प्रतिवादियों को सुनने के बाद ही किया जाता है।"

23. बिना शक, दोनों पक्षों द्वारा अपने संबंधित 50 एकड़ ज़मीन के संबंध में कब्जे को लेकर विवाद का तत्व है। जहाँ तक 70 एकड़ ज़मीन का सवाल है, वह निस्संदेह अपीलकर्ता के पास है। प्रतिवादी द्वारा उठाया गया विवाद 50 एकड़ से संबंधित नहीं है बल्कि केवल 0.08 सेंट से संबंधित है, एक एकड़ का एक तुकड़ा (एक एकड़ का 0.08 प्रतिशत)। हालांकि, इसे ध्यान में रखते हुए देखा जा सकता है कि प्रतिवादी के अनुसार छोटे क्षेत्र का महत्व आनंद उठाने के उद्देश्यों के लिए है।"

24. हमारे विचार में, विपक्षी कब्जे की समस्या में जाने की जरूरत नहीं है क्योंकि दोनों पक्ष स्वीकारते हैं। महत्वपूर्ण पहलू है प्रतिवादी द्वारा विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के लिए प्राप्त डिक्री और डिक्री प्राप्त करने का तरीका। प्रतिवादी पूरी तरह से उसी संपत्ति के संबंध में पहले ही निरजा देवी के पक्ष में हुए पंजीकृत लेन-देन के बारे में जागरूक था। यह उसके प्रबंधक की जमानत के अनुसार है। ऐसी स्थिति में, हमें स्वीकार करने में संभावना नहीं है कि एक सच्चे खरीददार के पीछे एक डिक्री प्राप्त हो सकती थी, खासकर जब लेन-देन विनिर्दिष्ट प्रदर्शन के अधिकार के स्थापना से पहले हो चुकी थी। यह कहना काफी होगा कि इस दृष्टिकोण से ***विद्याधर व. माणिकराव [5] और मन कौर व. हरतार सिंह संघा [6]*** में निर्णयों से समर्थन मिलेगा।"

25. प्रतिवादी के मामले में दूसरा महत्वपूर्ण पहलू यह है कि प्रतिवादी ने साक्ष्य हेतु गवाही कटघरा में प्रवेश तक नहीं किया। प्रबंधक ही गवाही कटघरामें प्रवेश किया, वह भी किसी उचित प्राधिकृती द्वारा प्रस्तुत किए बिना। जो कुछ भी उसने बताया, वह किसी प्रकार प्रतिवादी की हित में विपरीत था क्योंकि स्वीकार किया गया था कि तीसरे पक्षों के बीच उसी भूमि के संबंध में सौदा की जानकारी थी और फिर भी प्रतिवादी ने मुकदमे में खरीददारों को पक्षी बनाने का चयन नहीं किया। इस प्रकार, प्रयास असली मालिकों के पीछे एक डिक्री प्राप्त करने का था और यही कारण है, कम से कम, प्रशासन प्रक्रिया में कि मौलिक विक्रेता ने भी आगे नहीं आया और विक्रय पत्र को न्यायालय की प्रक्रिया के माध्यम से अंजाम दिया गया। निरजा देवी और बाद के खरीददारों का मामला, जिसमें अपीलकर्ता भी शामिल है, विनिर्दिष्ट अनुतोष नियम की धारा 19(ख) में उल्लिखित अपवाद में आता है, जो अच्छी श्रद्धा में पैसा चुकाने वाले और मौलिक अनुबंध की सूचना के बिना होते हैं। कब्ज़ा को प्रतिष्ठित करने के तरीके पर भी कुछ प्रश्न चिह्न हैं। "हालांकि हमें इस पहलू पर जाने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि हम केवल 0.08 सेंट्स की भूमि से संबंधित हैं।"

26. "इस प्रकार, हम स्पष्ट रूप से इस नजरिए में हैं कि उपर्युक्त सभी कारणों के लिए, उच्च न्यायालय को निचली अदालत और पहले अपीलीय अदालत के समान निर्णयों में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था।

27. प्रतिवादी का मुकदमा निचली अदालत के निर्णय के अनुसार खारिज हो जाता है और पहले अपीलीय अदालत द्वारा पुष्ट किया गया और उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय को तारीख 06.01.2012 को निरस्त कर दिया जाता है।

28. इस प्रकार, अपील स्वीकार की जाती है और पक्षों को उनकी खुद की लागत उठाने के लिए छोड़ दिया जाता है।

देविका गुजराल अपील स्वीकार की जाती है।

1 (1999) 3 SCC 573

2 (2010) 10 SCC 5

3 (2007) 10 SCC 448

4 (2018) 4 SCC 562

रीना पांडे द्वारा अनुवादित