

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में
असाधारण अपीलीय क्षेत्राधिकार

विशेष अनुमति याचिका संख्या 29397/2024
(@एसएलपी(सी) डायरी संख्या 52303/2024)

बिरमा देवी और अन्य

याचिकाकर्ता(गण)

बनाम

सुभाष और अन्य

प्रतिवादी(गण)

:: हेडनोट ::

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम - विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 22 निष्पादन न्यायालय ने प्रतिवादी-वादी (डिक्री धारको) को वाद संपत्ति का कब्जा सौंपने से यह कहते हुए इंकार कर दिया कि विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री थी, फिर भी वाद संपत्ति पर वादियों को कब्जा देने के संबंध में कोई अनुतोष नहीं दिया गया था - आदेश को उच्च न्यायालय ने रद्द कर दिया - जिसे चुनोती दी गयी - विशेष अनुमति याचिका खारिज ।

आदेश

1. विशेष अनुमति याचिका दायर करने की अनुमति मांगने हेतु आवेदन स्वीकृत किया जाता है।
2. विलम्ब क्षमा किया गया।
3. यह याचिका राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ द्वारा एसबी सिविल रिट याचिका संख्या 4982/2020 में पारित आदेश से उत्पन्न हुई है, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थियों(मूल वादी और डिक्री धारकों) द्वारा दायर याचिका को अनुमति दी और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बानसूर, जिला अलवर (राजस्थान) द्वारा निष्पादन संख्या 06/2018 में पारित आदेश को रद्द कर दिया।
4. इस मामले के तथ्य संक्षेप में यह हैं कि याचिकाकर्ता-यहाँ दावा करते हैं कि वे विवादित संपत्ति के बाद के खरीददार हैं। वादी ने मूल प्रतिवादी के साथ हुए बिक्री के समझौते पर आधारित अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा चलाया। वादी मुकदमे में सफल हुए हैं। ट्रायल कोर्ट ने वादी के पक्ष में विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री पारित की।

5. ऐसा प्रतीत होता है कि चूंकि मूल प्रतिवादी, जिसने बिक्री का करार किया था, अब इस मामले में रुचि नहीं रखता है, क्योंकि उसने विवादित संपत्ति याचिकाकर्ताओं को बेच दी है, इसलिए ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को आगे कोई चुनौती नहीं दी गई है।

6. हालांकि, निष्पादन कार्यवाही में, निष्पादन न्यायालय ने यह विचार व्यक्त किया कि यद्यपि विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री है, तथापि डिक्री में वादी को विवादित संपत्ति पर कब्जा देने के संबंध में कुछ नहीं कहा गया है।

7. ऐसी परिस्थितियों में, निष्पादन न्यायालय ने प्रत्यर्थियों को इसमें विवादित संपत्ति पर कब्जा देने से इनकार कर दिया।

8. निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित आदेश को प्रतिवादियों — अर्थात् डिक्रीधारी — द्वारा चुनौती दी गई।

9. उच्च न्यायालय ने दिनांक 11-7-2023 के आदेश द्वारा निम्नलिखित शर्तों के तहत याचिका को स्वीकार किया:-

"14. उपर्युक्त मामलों में माननीय न्यायालयों के दृष्टिकोण पर विचार करते हुए, यह कहना बहुत सुरक्षित है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद के मामले में भी कब्जे के लिए कोई डिक्री नहीं मांगी गई है और विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद डिक्री किया गया है, निष्पादन न्यायालय

यह देखने के लिए बाध्य है कि विवादित संपत्ति का कब्जा जैसा की डिक्री की गई है डिक्रीधारक को सौंप दिया जाए।

15. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों तथा ऊपर संदर्भित मामलों में माननीय न्यायालयों के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय इस विचार पर है कि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री और उसके परिणामस्वरूप वादी-डिक्री धारक के पक्ष में निष्पादन न्यायालय के कहने पर बिक्री विलेख का निष्पादन और पंजीकरण अपरिहार्य रूप से वादी-डिक्री धारक को इस प्रकार हस्तांतरित संपत्ति पर कब्जा होने के निहित अधिकार को दर्शाता है। चूंकि निष्पादन न्यायालय द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने में विफल रहने के कारण इस तरह के अधिकार को अस्वीकार कर दिया गया है, इसलिए यह न्यायालय निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 12.03.2019 के विवादित आदेश को रद्द करता है।

16. परिणामस्वरूप, रिट याचिका स्वीकार की जाती है। निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 12.03.2019 के आदेश को रद्द किया जाता है तथा निष्पादन न्यायालय को वादी डिक्री धारक के पक्ष में विवादित संपत्ति के कब्जे का वारंट जारी करने का निर्देश दिया जाता है।

17. मुख्य याचिका में पारित आदेश के मद्देनजर, स्थगन आवेदन और लंबित आवेदन/आवेदनों, यदि कोई हो, का भी निपटारा किया जाता है।"

10. याचिकाकर्ता, जो दावा करते हैं कि वे विवादित संपत्ति के बाद के खरीददार हैं, इस याचिका में उच्च न्यायालय के आदेश को चुनौती देना चाहते हैं।

11. हमने याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री जसबीर सिंह और प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री आशीष कुमार उपाध्याय को सुना है।

12. हमारे विचारण हेतु लघु प्रश्न यह है कि क्या निष्पादन न्यायालय द्वारा उस मामले में कब्जे का अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, जहां वाद को केवल विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री किया गया हो तथा विवादित सम्पत्ति के कब्जे के हस्तांतरण के लिए कोई स्पष्ट अनुतोष प्रदान नहीं किया गया हो।

13. इस मुद्दे पर कानून की स्थिति इस न्यायालय द्वारा बाबू लाल बनाम हजारी लाल किशोरी लाल (1982) 1 एससीसी 525 मामले में तय की गई है जिसमें न्यायालय ने धारा 22 विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 पर विस्तार

से चर्चा की है जहां उत्पन्न हो सकने वाली निम्नलिखित दो स्थितियों के लिए कानून निर्धारित किया गया है:

अ. पहली, ऐसे मामलों में जहां विवादित संपत्ति का कब्जा सिर्फ अनुबंध करने वाले पक्ष के पास है, तो केवल विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री, बिना किसी विशेष रूप से कब्जा देने के प्रावधान के, डिक्री धारक को पूरी अनुतोष दे सकती है। न्यायालय ने माना कि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55(1) के अनुरूप है, जो विक्रेता को बाध्य करता है कि, ऐसा करने की आवश्यकता होने पर, खरीदार या ऐसे अन्य व्यक्ति को जिसे वह निर्देशित करता है, संपत्ति का ऐसा कब्जा हस्तांतरित करे, जैसा कि उसकी प्रकृति स्वीकार करती है।

ब. दूसरी, ऐसे मामलों में जहां कब्जे के लिए विशेष रूप से अनुतोष का दावा किए बिना डिक्रीधारक को कब्जे का अनुतोष प्रभावी रूप से प्रदान नहीं किया जा सकता है, उदाहरण के लिए, ऐसे मामलों में जहां हस्तांतरित की जाने वाली संपत्ति प्रत्यर्थी द्वारा अन्य व्यक्तियों के साथ संयुक्त रूप से धारित है, या ऐसे मामले जहां अनुबंध के बाद संपत्ति किसी तीसरे व्यक्ति के कब्जे में चली गई है, तो पूर्ण और प्रभावी अनुतोष प्राप्त करने के लिए वादी को, यदि आवश्यक हो तो, विभाजन आदि के अनुतोष के साथ-साथ प्रत्यर्थी को संपत्ति पर कब्जे के हस्तांतरण के अनुतोष का दावा करना चाहिए।

14. दूसरे श्रेणी के मामलों के लिए, न्यायालय ने देखा कि धारा 22, जिसे कार्यवाही की बहुलता से बचने के लिए विधानमंडल द्वारा पेश किया गया था, वादी को कार्यवाही के किसी भी चरण में कब्जे, विभाजन आदि की राहत के लिए दावा शामिल करने के लिए वाद में संशोधन करने की अनुमति देता है। न्यायालय ने आगे कहा कि "कार्यवाही के किसी भी चरण" की अभिव्यक्ति में निष्पादन न्यायालय द्वारा डिक्री के निष्पादन का चरण शामिल है। उक्त निर्णय से संबंधित पैराग्राफ नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

"13. धारा 22 की उपधारा (1) में "उपयुक्त मामले में" अभिव्यक्ति बहुत महत्वपूर्ण है। वादी "उपयुक्त मामले में" कब्जे या विभाजन या अलग कब्जे का अनुतोष मांग सकता है। जैसा कि पहले बताया गया है, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 2 नियम 2 के मद्देनजर, कुछ संदेह था कि क्या विशिष्ट निष्पादन और विभाजन और कब्जे के लिए अनुतोष को एक मुकदमे में जोड़ा जा सकता है; एक दृष्टिकोण यह है कि विभाजन और कब्जे के लिए अनुतोष का दावा करने के लिए कार्यवाही का कारण वादी को तभी मिल सकता है जब उसने अपने पक्ष में बिक्री विलेख के निष्पादन पर संपत्ति का शीर्षक हासिल कर लिया हो और चूंकि बिक्री के लिए अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए अनुतोष, विभाजन और कब्जे के लिए अनुतोष के समान कार्यवाही के कारण पर आधारित नहीं थी, इसलिए दोनों अनुतोषों को एक मुकदमे में नहीं जोड़ा जा सकता था। इसी तरह, एक मामले की कल्पना की जा सकती है जहां वादी और प्रत्यर्थी के बीच अनुबंध के बाद संपत्ति किसी

तीसरे व्यक्ति के कब्जे में चली गई। बिक्री के अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मात्र अनुतोष वादी को संपत्ति के वास्तविक कब्जे वाले पक्ष के खिलाफ कब्जा प्राप्त करने का हकदार नहीं बना सकती है। उसके विरुद्ध, कब्जे के लिए डिक्री का विशेष रूप से दावा किया जाना चाहिए अन्यथा ऐसा व्यक्ति लागू किए जाने वाले अनुबंध से बाध्य नहीं है। ऐसे मामले में जहां अनन्य कब्जा अनुबंध करने वाले पक्ष के पास है, केवल बिक्री के अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री, कब्जे प्रदान करने के लिए विशेष रूप से प्रावधान किए बिना, डिक्री-धारक को पूरी राहत दे सकती है। उसके विरुद्ध डिक्री को पूरी तरह से संतुष्ट करने के लिए वह न केवल बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए बाध्य है, बल्कि संपत्ति को डिक्री-धारक के कब्जे में देने के लिए भी बाध्य है। यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55 (1) के प्रावधानों के अनुरूप है जो यह प्रावधान करता है कि विक्रेता, ऐसा करने की आवश्यकता होने पर, खरीदार या उसके द्वारा निर्देशित ऐसे व्यक्ति को, ऐसी संपत्ति का कब्जा देने के लिए बाध्य है, जैसा कि उसकी प्रकृति स्वीकार करती है।

14. ऐसी परिस्थितियाँ हो सकती हैं जिनमें कब्जे के लिए अनुतोष विशेष रूप से दावा किए बिना डिक्री-धारक को प्रभावी रूप से प्रदान नहीं किया जा सकता है, जैसे कि जिस संपत्ति को हस्तांतरित करने पर सहमति हुई है, वह प्रत्यर्थी द्वारा अन्य व्यक्तियों के साथ संयुक्त रूप से धारित है। ऐसे मामले में वादी को पूर्ण और प्रभावी अनुतोष प्राप्त करने

के लिए संपत्ति के विभाजन और प्रत्यर्थी के हिस्से पर कब्जे का दावा करना चाहिए। ऐसे मामलों में कब्जे के लिए अनुतोष के लिए विशेष रूप से निवेदन किया जाना चाहिए।

XXX XXX XXX

17. अधिनियम में "कार्यवाही" शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है। शॉर्टर ऑक्सफोर्ड डिक्शनरी इसे "कानून के तहत कार्यवाही करना, कानूनी कार्यवाही या प्रक्रिया, कानून की अदालत के अधिकारी द्वारा किया गया कोई भी कार्य" के रूप में परिभाषित करती है; किसी भी पक्ष द्वारा किसी कारणवश उठाया गया कोई भी कदम"। एक बहुत व्यापक शब्द है सामान्य तौर पर बोलना एक कानूनी अधिकार को लागू करने के लिए कार्यवाही का एक निर्धारित तरीका है। यह एक तकनीकी अभिव्यक्ति नहीं है जिसके साथ एक निश्चित अर्थ जुड़ा हुआ है, लेकिन एक ऐसा अर्थ है जिसके अर्थ का दायरा कानून द्वारा शासित होगा। यह एक निर्धारित विधा को इंगित करता है जिसमें न्यायिक व्यवसाय का संचालन किया जाता है। धारा 22 में शब्द 'कार्यवाही' में निष्पादन कार्यवाही भी शामिल है। रामेश्वर नाथ बनाम यूपी यूनियन बैंक लि. [एआईआर 1956 ऑल 586: 1956 ए 11 एलजे 470 1956 ऑल डब्ल्यूआर एचसी 450) में ऐसा दृष्टिकोण लिया गया था। यह एक ऐसा शब्द है जो कानून की अदालत को व्यापक स्वतंत्रता देता है ताकि वह मामले में पक्षों को न्याय कर सके। निष्पादन कानूनी कार्यवाही में एक चरण है। यह न्यायिक प्रक्रिया में एक सोपान है। यह वाद में एक

चरण अंकित करता है । यह सीढ़ी में एक पायदान है। वाद की दौरान कई चरण होते हैं। उनमें से एक निष्पादन है।

XXX XXX XXX

20. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि विधानमंडल ने न्यायालय को किसी भी स्तर पर, निष्पादन कार्यवाही सहित, वादपत्र में संशोधन की अनुमति देने के लिए पर्याप्त शक्ति दी है । वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय ने कब्जे का अनुतोष प्रदान किया और याचिकाकर्ता की ओर से उठाई गई आपत्ति यह है कि निष्पादन चरण में यह संभव नहीं था और किसी भी मामले में न्यायालय को पहले वादपत्र में संशोधन की अनुमति देनी चाहिए थी और फिर याचिकाकर्ता को आपत्ति दर्ज करने का अवसर दिया जाना चाहिए था।"

15. कानून की उपरोक्त स्थिति को हाल ही में हमारे द्वारा रोहित कोचर बनाम विपुल इंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपर्स लिमिटेड और अन्य के मामले में पारित एक आदेश में दोहराया गया है, जिसकी रिपोर्ट 2024 आईएनएससी 920 में दी गई है, जिसमें हमने इस प्रकार देखा है:

"23. बाबू लाल (सुप्रा) में इस न्यायालय ने विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 22 और 28 (3) तथा संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 55 को संयुक्त रूप से पढ़ने पर यह पाया कि केवल "उचित मामले में" ही वादी को चाहिए कि विशिष्ट निष्पादन की राहत के साथ-साथ, कब्जे,

विभाजन या अलग कब्जे का अनुतोष, जैसा भी मामला हो, अलग से मांग करे । न्यायालय ने देखा कि अन्य मामलों में, उदाहरण के लिए, ऐसे मामले में कब्जा जहां मुकदमे की एकमात्र संपत्ति अनुबंध करने वाले पक्ष के पास है, बिक्री के अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री, कब्जे प्रदान करने के लिए विशेष रूप से प्रावधान किए बिना, डिक्रीधारक को पूरा अनुतोष दे सकती है। न्यायालय ने कहा कि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55 से निकलने वाला आदेश था।"

16. तदनुसार, विशेष अनुमति याचिका खारिज की जाती है।

17. यदि कोई लंबित आवेदन है तो वह भी निस्तारित माना जायेगा ।

..... न्यायाधीश

जे.बी.पारदीवाला.

.....न्यायाधीश

आर. महादेवन.

नई दिल्ली।

6 दिसंबर, 2024

चित्रा बी.