

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील संख्या 2024

(विशेष अनुमति याचिका (सिविल) संख्या 18772/2024 से उत्पन्न)

रेहान अहमद (मृतक) के द्वारा उनके उत्तराधिकारी

...अपीलकर्ता

बनाम

अख्तर उन निसा (मृतका) के द्वारा उनके उत्तराधिकारी

....प्रतिवादी

हेडनोट्स

इस मामले में मूल विवाद जयपुर स्थित संपत्ति की बिक्री एवं कब्जे से संबंधित था ;जिसमें एक संपत्ति का विक्रय अनुबंध वर्ष 1967 में किया गया था। बिक्री की संपूर्ण राशि भुगतान करने के बाद भी विक्रेता ने रजिस्ट्री नहीं की ; जिससे निष्पादन की कार्यवाही शुरू की गई – राजस्थान हाई कोर्ट ने ट्रायल कोर्ट के आदेश को निरस्त कर निष्पादन को अवैध ठहराया। निर्णय - सुप्रीम कोर्ट ने हाई कोर्ट के निर्णय को गलतीपूर्ण बताते हुए रद्द कर दिया और निष्पादन को वैध माना, कोर्ट ने माना की डिक्री कानूनी रूप से सही थी और समझौते के अनुसार ही दी गई थी ।

निर्णय

विक्रम नाथ, जे.

अनुमति प्रदान की गई।

- डिक्री धारक द्वारा यह अपील, एस.बी. सिविल पुनरीक्षण याचिका सं. 95/2007, में राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ जयपुर द्वारा पारित दिनांक 21.03.2014 के निर्णय और आदेश की वैधता को चुनौती देता है, श्रीमती अख्तर उन निसा बनाम रेहान अहमद, जिसके तहत धारा 115 के तहत सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908¹ के तहत दायर पुनरीक्षण को अनुमति दी गई है, जिसमें निष्पादन न्यायालय द्वारा दिनांक 03.05.2007 को धारा 47 सीपीसी के तहत आपत्तियों को खारिज करने के आदेश को चुनौती दी गई थी। निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित किए गए आदेश को अलग रखा गया और यह माना गया कि मुकदमा संख्या 13/72 में विचारण न्यायालय द्वारा पारित

दिनांक 09.05.1979 का फैसला निष्पादन योग्य नहीं और अमान्य था और तदनुसार, धारा 47 सीपीसी के तहत आपत्तियों को अनुमति दी गई।

3. वर्तमान अपील को जन्म देने वाला तथ्यात्मक परिप्रेक्ष्य निम्नलिखित है:

3.1. विवाद नगरपालिका संख्या 52-57, मनिहारों का रास्ता, जयपुर की संपत्ति से संबंधित है, जिसका मूल स्वामित्व गुलाम मोहिउद्दीन (प्रतिवादी संख्या 1) के पास था।

1 सीपीसी

सईदुद्दीन - प्रतिवादी संख्या 2 (प्रतिवादी संख्या 1 का भाई) द्वारा मुकदमे की संपत्ति की बिक्री के लिए दिनांक 04.10.1967 को एक बिक्री समझौता निष्पादित किया गया था और प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से स्वयं और मुख्य प्रतिवादी संख्या 1 के लिए पावर ऑफ अटॉर्नी भी की गई थी।

3.2. बिक्री के लिए उपरोक्त समझौते के अनुसार, चूंकि विक्रेता बिक्री विलेख निष्पादित नहीं कर रहा था, इसलिए अपीलकर्ता (वादी) ने विशिष्ट निष्पादन के लिए सिविल मुकदमा दायर किया, जिसे मुकदमा संख्या 13/72 के रूप में पंजीकृत किया गया, जिसमें गुलाम मोहिउद्दीन को प्रतिवादी संख्या 1 और सईदुद्दीन को प्रतिवादी संख्या 2 के रूप में शामिल किया गया। मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, पक्षों ने 11.05.1978 को समझौता किया और उसे विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसकी एक प्रति अनुलग्नक पी-4 के रूप में दायर की गई है। समझौता विलेख की शर्तें नीचे संक्षेप में दी गई हैं:

“अनुलग्नक पी-4

अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, वर्ग-1, जयपुर शहर, जयपुर की अदालत में

मामले में:

रेहान अहमद पुत्र श्री सुल्तान अहमद, उम्र लगभग 22 वर्ष, जाति मुस्लिम,
निवासी चौकड़ी मोदीखाना, रास्ता, मनिहारन, मकान संख्या 57, जयपुर-3

...वादी

बनाम

1. गुलाम मोहिउद्दीन खान, उम्र लगभग 58 वर्ष पुत्र स्व. श्री बदीउद्दीन खान,
जाति मुस्लिम, निवासी-मोहल्ला कामनाग्रान, बदायूँ (उ.प्र.)
2. सईदुद्दीन खान उम्र लगभग 52 वर्ष पुत्र स्व. श्री बदीउद्दीन खान, जाति मुस्लिम,
निवासी। का घर अब्दुलरामहम खान, गली आतिशबाजी रामपुर (यूपी)

...बचाव पक्ष

3. अहसान अहमद पुत्र स्व. श्री सुल्तान अहमद की उम्र लगभग 32 वर्ष, जाति मुस्लिम, निवासी। चौकड़ी मोदीखाना, रास्ता मनिहारान, मकान नं. 57, जयपुर-3

...प्रोफॉर्मा प्रतिवादी

मोदीखाना, रास्ता मनिहारन, जयपुर में स्थित मकान और दुकान के संबंध में अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद

अत्यंत आदरपूर्वक दर्शाता है: -

उपर्युक्त सिविल वाद में, पक्षों के बीच निम्नलिखित शर्तों पर समझौता हो गया है, इसलिए, समझौते के अनुसार वाद का आदेश दिया जा सकता है।

1. यह कि, वादी और प्रतिवादी संख्या 3 ने सर्किल संख्या 1, चौकड़ी मोदीखाना, जयपुर में स्थित मकान और दुकान संख्या 52 से 57 के संबंध में, जिसका पूरा विवरण नीचे दिया गया है, 40,000/- रुपये के विक्रय प्रतिफल के लिए अपने स्वयं की क्षमता में और प्रतिवादी संख्या 2 के सामान्य मुख्तारनामा की क्षमता में, अपने सगे भाई और प्रतिवादी संख्या 2 के सामान्य मुख्तारनामा के साथ दिनांक 4.10.1967 को लिखित रूप में बिक्री के लिए एक समझौता किया। सं. 1, जिसे पहले प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा स्वीकार नहीं किया गया था, लेकिन अब प्रतिवादी सं. 1 ने स्वीकार किया है कि विक्रय हेतु समझौता प्रतिवादी सं. 2 की ओर से उसकी अपनी क्षमता में और प्रतिवादी सं. 1 की सहमति से 4.10.1967 को निष्पादित किया गया था।
2. यह कि, प्रतिवादी संख्या 1 में यह भी स्वीकार किया गया है कि विवादित सम्पत्ति के सम्बन्ध में सम्पूर्ण सहमत विक्रय प्रतिफल में से 10,000/- रुपये की धनराशि 4.10.1967 को प्राप्त हुई तथा 1,000/- रुपये की धनराशि 1.1.69 को तथा 500/- रुपये की धनराशि 22.1.1969 को प्राप्त हुई अर्थात् बचाव पक्ष संख्या 2 द्वारा बचाव पक्ष संख्या 1 की ओर से कुल 11,500/- रुपये प्राप्त हुए, जो सम्पत्ति के सम्पूर्ण प्रतिफल से समायोजित किये जाने योग्य है, किन्तु वादी एवं प्रतिवादी संख्या 3 ने मकान आदि की मरम्मत में 6,500/- रुपये व्यय करने का आरोप लगाया है, जो धनराशि विक्रय प्रतिफल से समायोजित नहीं की जायेगी, क्योंकि यह समस्त मरम्मत एवं निर्माण कार्य वादी एवं बचाव पक्ष संख्या 3 द्वारा उपरोक्त समझौते के पश्चात किया गया है। इसके अतिरिक्त प्रतिवादी संख्या 1 को 1,500/- रुपये प्राप्त हुए हैं। इस संपत्ति की कीमत के लिए वादी से 17.10.88 को 1500/-, 24.10.77 को 1000/- तथा 11.11.77 को 1000/- रुपए लिए गए।
3. यह कि, प्रतिवादी संख्या 1, वादी रेहान अहमद के पक्ष में उपरोक्त वर्णित मकानों एवं दुकानों का विक्रय-पत्र निष्पादित एवं पंजीकृत कराएगा तथा शेष विक्रय प्रतिफल राशि 25,000/- रुपए प्राप्त करेगा। यदि प्रतिवादी संख्या 1 इस अवधि

में विक्रय-पत्र निष्पादित करने में असफल रहता है, तो वादी रेहान अहमद न्यायालय के माध्यम से विक्रय-पत्र अपने पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत कराने का हकदार होगा। रजिस्ट्री का सम्पूर्ण व्यय वादी रेहान अहमद एवं बचाव पक्ष संख्या 1 गुलाम मोहिउद्दीन द्वारा समान रूप से वहन किया जाएगा। इस संबंध में जब प्रतिवादी संख्या 1, वादी रेहान अहमद से इसके लिए आधी लागत मांगेगा, तो वादी रेहान अहमद उससे रसीद लेकर उसे अदा करेगा, जिसके कारण प्रतिवादी संख्या 1 रजिस्ट्री के लिए सहमत अवधि को आगे बढ़ाने का हकदार नहीं होगा। प्रतिवादी संख्या 1, वादी रेहान अहमद से इस संबंध में आधी लागत मांगेगा, तो प्रतिवादी संख्या 1, वादी रेहान अहमद से रसीद लेकर उसे अदा करेगा, जिसके कारण प्रतिवादी संख्या 1 रजिस्ट्री के लिए सहमत अवधि को आगे बढ़ाने का हकदार नहीं होगा। प्रतिवादी संख्या 1, वादी रेहान अहमद से इस संबंध में लिखित रूप प्रतिवादी नं.1 को आज रजिस्ट्री की आधी कीमत यानि 1,000/- रुपये वादी रेहान अहमद से प्राप्त हो गए हैं। एन.ओ.सी. प्राप्त करने की पूरी जिम्मेदारी प्रतिवादी नं.1 की होगी।

4. यह कि, प्रतिवादी संख्या 2 विवादित संपत्ति की तीसरी मंजिल पर रह रहा है, जिसे प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खाली कराया जाएगा और भौतिक कब्जा पंजीकरण से पहले वादी रेहान अहमद को दिया जाएगा, और वर्तमान में विवादित संपत्ति पर कब्जा करने वाले किरायेदारों द्वारा रेहान अहमद के पक्ष में किराया नोट निष्पादित किया जाएगा।
5. यह कि, प्रोफॉर्मा प्रतिवादी संख्या 3 ने विवादित संपत्ति के संबंध में अपना संपूर्ण अधिकार वादी रेहान अहमद के पक्ष में 28.6.1977 को त्यागपत्र विलेख के माध्यम से त्याग दिया है, जिसका आदेश न्यायालय द्वारा 28.09.1977 को दिया गया था। इसलिए, प्रोफॉर्मा प्रतिवादी संख्या 3 का अब इस बिक्री से कोई संबंध नहीं होगा।
6. यह कि, प्रतिवादी संख्या 2 सईदुद्दीन खान ने स्वयं स्वीकार किया है कि विवादित संपत्ति को बेचने अथवा विक्रय हेतु करार निष्पादित करने का उसे अधिकार नहीं था, किन्तु अब प्रतिवादी संख्या 1, जो इस विवादित संपत्ति का वास्तविक स्वामी है, इस करार को स्वीकार करता है, अतः अब डिक्री पारित करने में कोई बाधा नहीं है।
7. इस मुकदमे का खर्च दोनों पक्षों द्वारा वहन किया जाएगा।

संपत्ति का विवरण

पक्का मकान जिसमें तीन मंजिलें और एक चौक है, जिसमें तीन मंजिलों वाला पूरा आंतरिक मकान और बाहर पांच दुकानें हैं, जिनमें से दो दुकानें सदर दरवाजा के दक्षिण की ओर और तीन दुकानें सदर दरवाजा के उत्तर की ओर स्थित हैं, साथ ही दुकानों से सटी सीढ़ियां उत्तर की ओर हैं, जिस पर मकान के खंभे पर नगरपालिका संख्या 54/1 लिखी है और

दक्षिण की ओर स्थित दुकानों की नगरपालिका संख्या 52 और 53 है और उत्तर की ओर स्थित दुकानों की नगरपालिका संख्या 55, 56 और 57 है, सर्किल संख्या 1 और सीढ़ियों को कोई संख्या नहीं दी गई है, यानी मकान और दुकानों सहित पूरी संपत्ति जिसमें नगरपालिका संख्या 52 से 57 है, सर्किल संख्या 1 और इन मकानों और दुकानों की सीमाएं इस प्रकार हैं:

पूर्व में: रास्ता मनिहारन सरकार।

पश्चिम में: सिंधी का घर जिसके बीच में कूड़ा-करकट सरकारी गली स्थित है।

उत्तर में: दिगंबर जैन का मंदिर

दक्षिण में: तीर्थदास श्यामियानी का घर और दुकानें।

इसलिए, यह प्रार्थना की जाती है कि समझौते का सत्यापन किया जाए और समझौते के अनुसार डिक्री पारित की जाए।

आवेदक

रेहान अहमद, वादी

Rehan (in English)

गुलाम मोहिउद्दीन खान, प्रतिवादी संख्या 1

sd.Ghulam mohiuddin khan (in English)

दोनों पक्ष

जयपुर:

दिनांक: 11.5.78”

4. समझौता विलेख के पैराग्राफ संख्या 1 में यह उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने हालांकि पहले बिक्री के समझौते को स्वीकार नहीं किया था, लेकिन अब वह स्वीकार करता है कि दिनांक 04.10.1967 का बिक्री समझौता सईदुद्दीन-प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा न केवल अपनी क्षमता में बल्कि प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के रूप में निष्पादित किया गया था। पैराग्राफ संख्या 2 में बिक्री समझौते के तहत प्रतिवादी द्वारा समझौता होने तक अग्रिम रूप से प्राप्त राशि का विवरण दिया गया है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि कुल बिक्री मूल्य 40,000/- रुपये था, जिसमें से समझौता विलेख के पैराग्राफ संख्या 2 के अनुसार प्रतिवादियों द्वारा 15,000/- रुपये पहले ही प्राप्त किए जा चुके थे। पैराग्राफ संख्या 3 में उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी संख्या 1 शेष बिक्री मूल्य के 25,000/- रुपए प्राप्त करने के पश्चात 01.07.1978 तक वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत करवाएगा। हालांकि, इसमें उल्लेख किया गया है कि यदि प्रतिवादी संख्या 1 , 01.07.1978 तक बिक्री विलेख

निष्पादित नहीं करता है, तो वादी न्यायालय के माध्यम से बिक्री विलेख निष्पादित और अपने पक्ष में पंजीकृत करवाने का हकदार होगा। पंजीकरण की लागत वादी और प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा समान रूप से वहन की जाएगी। आगे उल्लेख किया गया कि प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी से पंजीकरण की लागत का आधा हिस्सा भी प्राप्त कर लिया है और इसके अलावा, एनओसी प्राप्त करने की जिम्मेदारी प्रतिवादी संख्या 1 की होगी। पैराग्राफ संख्या 4 में उल्लेख किया गया है कि सईदुद्दीन-प्रतिवादी संख्या 2, मुकदमे वाली संपत्ति की तीसरी मंजिल पर रह रहा था, जिसे प्रतिवादी संख्या 1- गुलाम मोहिउद्दीन खाली करवाएगा और सुनिश्चित करेगा कि पंजीकरण से पहले वादी-रेहान अहमद को भौतिक कब्जा दे दिया जाए। इसके अलावा, वर्तमान में मुकदमे वाली संपत्ति पर कब्जा कर रहे किरायेदारों द्वारा निष्पादित किराया नोट, किरायेदारों द्वारा रेहान अहमद के पक्ष में निष्पादित किए जाएंगे। अहसान अहमद नामक एक व्यक्ति को प्रोफॉर्मा प्रतिवादी के रूप में शामिल किया गया है, जिसके संबंध में समझौता विलेख के पैराग्राफ संख्या - 5 में कहा गया है कि उसने वादी-रेहान अहमद के पक्ष में 28.06.1977 की एक त्याग विलेख के माध्यम से संपत्ति पर अपना संपूर्ण अधिकार त्याग दिया था, जिसे न्यायालय द्वारा 28.09.1977 के आदेश के माध्यम से स्वीकार कर लिया गया था। पैराग्राफ संख्या 6 में कहा गया कि प्रतिवादी संख्या 2- सईदुद्दीन ने स्वीकार किया कि उसे बेचने या बेचने के लिए समझौते को निष्पादित करने का अधिकार नहीं था, लेकिन अब प्रतिवादी संख्या 1, जो मुकदमे की संपत्ति का वास्तविक मालिक था, इस समझौते को स्वीकार करता है। इसलिए, समझौता डिक्री पारित करने में कोई बाधा नहीं है। समझौता विलेख में संपत्ति को एक पक्का घर भी बताया गया था जिसमें तीन मंजिलें और एक चौक शामिल था जिसमें तीन मंजिलों के पूरे आंतरिक घर और दुकानों से सटी सीढ़ियों के साथ बाहर पांच दुकानें शामिल थीं। नगरपालिका के रिकॉर्ड में घर का नंबर 54/1 था, जबकि पांच दुकानों का नंबर 52, 53, 55, 56 और 57 था। इस प्रकार विचाराधीन पूरी संपत्ति जिसमें नगरपालिका संख्या 52 से 57 (54 को छोड़कर) वाली पांच दुकानों का घर शामिल है, सर्किल नंबर 1।

5. अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश, न्यायालय संख्या 1, जयपुर शहर, जयपुर ने समझौते की कार्यवाही आगे बढ़ाई तथा उसे विधिवत सत्यापित करने के लिए कहा, जिसके लिए पक्षों को उचित समय दिया गया। 09.05.1979 को, वादी की अनुपस्थिति में शुरू में मुकदमा खारिज कर दिया गया था। हालांकि, उसी दिन, एक आवेदन दायर किए जाने पर, मामले को फिर से बोर्ड पर ले जाया गया। ट्रायल कोर्ट ने दर्ज किया कि रेहान अहमद और मोहिउद्दीन (प्रतिवादी संख्या 1) ने समझौता किया था। वादी (रेहान अहमद) ने आगे कहा कि वह सईदुद्दीन और अहसान अहमद-प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के खिलाफ कोई कार्यवाही नहीं करना चाहता है, इस प्रकार सईदुद्दीन और अहसान अहमद के खिलाफ मुकदमा खारिज कर दिया गया। समझौते के अनुसार गुलाम मोहिउद्दीन के खिलाफ फैसला सुनाया गया। तदनुसार, एक डिक्री तैयार की गई। डिक्री के अनुसार, जब प्रतिवादी ने बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया, तो वादी-डिक्री धारक ने निष्पादन के लिए कार्यवाही शुरू की। निष्पादन कार्यवाही में प्रतिवादी संख्या 1 गुलाम मोहिउद्दीन ने आपत्ति दर्ज की, जिसमें कहा गया कि वादी ने शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान नहीं किया है, और लगभग छह से सात वर्षों का पर्याप्त समय बीतने दिया है, जिसके दौरान संपत्ति का मूल्य दोगुना हो गया है और इस तरह वादी-डिक्री धारक की चूक के कारण अब डिक्री निष्पादित नहीं की जा सकती है। इन

आपत्तियों को निष्पादन न्यायालय ने दिनांक 09.12.1998 के विस्तृत आदेश द्वारा इस निष्कर्ष पर खारिज कर दिया कि बिक्री विलेख के पंजीकरण से पहले प्रतिवादी संख्या 1 को अपने दायित्वों को पूरा करना आवश्यक था, जिसमें तीसरी मंजिल को खाली करवाना, एनओसी प्राप्त करना और वादी के नाम पर किराया विलेख भी स्थानांतरित करना शामिल था। इस प्रकार वादी की ओर से कोई चूक नहीं हुई। इस बीच, प्रतिवादी सं. 1 मोहिउद्दीन की मृत्यु हो गई। दिनांक 09.12.1998 के आदेश को प्रतिवादी सं. 2 सईदुद्दीन के पुत्र जनरल तारिक तथा प्रतिवादी सं. 1 गुलाम मोहिउद्दीन के कानूनी उत्तराधिकारी ने चुनौती दी थी, जिसमें प्रतिवादी सं. 1 मोहिउद्दीन द्वारा एस.बी. सिविल पुनरीक्षण याचिका सं. 55/1999 के माध्यम से निष्पादित बिक्री के तहत अधिकारों का दावा किया गया था। उक्त पुनरीक्षण को उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 02.06.2006 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया। जनरल तारिक ने इस न्यायालय के समक्ष एस.एल.पी. (सी) सं. 12463/2006 के रूप में पंजीकृत एक विशेष अनुमति याचिका प्रस्तुत की, जिसे इस न्यायालय द्वारा दिनांक 11.08.2006 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया। विशेष अनुमति याचिका खारिज होने के साथ ही, निर्णय-ऋणी प्रतिवादी सं. 1 मोहिउद्दीन द्वारा धारा 47 सी.पी.सी. के तहत दायर आपत्तियों की पारी समाप्त हो गई। प्रतिवादी सं. 2 सईदुद्दीन के पुत्र जनरल तारिक ने इस मामले को समीक्षा या अन्यथा इस न्यायालय के समक्ष आगे नहीं बढ़ाया। हालांकि, प्रतिवादी सं. 1 अख्तर उन निसा, प्रतिवादी सं. 2 सईदुद्दीन की पत्नी और जनरल तारिक की मां द्वारा धारा 47 सी.पी.सी. के तहत आपत्तियों का एक नया दौर शुरू किया गया। प्रतिवादी सं. 1 अख्तर उन निसा द्वारा की गई आपत्तियां निम्नलिखित हैं:

- I. दिनांक 09.05.1979 की डिक्री अधिकार क्षेत्र से बाहर है और अमान्य है;
- II. II. मुकदमे में संपत्ति गुलाम मोहिउद्दीन और सईदुद्दीन की संयुक्त संपत्ति थी - क्रमशः प्रतिवादी संख्या 1 और 2;
- III. III. चूंकि मुकदमा दोनों भाइयों के खिलाफ दायर किया गया था, इसलिए समझौता विलेख वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच अकेले नहीं हो सकता था;
- IV. IV. ट्रायल कोर्ट वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रश्रुत मकान की तीसरी मंजिल खाली करने और किराए के नोट्स को वादी के पक्ष में हस्तांतरित करने के संबंध में समझौते/ सुलह को स्वीकार नहीं कर सकता था।
- V. चूंकि सईदुद्दीन के खिलाफ कोई डिक्री नहीं थी, इसलिए डिक्री धारक को संपत्ति के उस हिस्से पर कब्जा पाने का कोई अधिकार नहीं था जो सईदुद्दीन और मालिक के कब्जे में था। इसके अलावा, विवादित संपत्ति में सईदुद्दीन के किरायेदार आवेदक-आपत्तिकर्ता अख्तर उन निसा-प्रतिवादी नंबर 1 के किरायेदार थे।

6. निष्पादन न्यायालय ने दिनांक 03.05.2007 के निर्णय और आदेश के तहत श्रीमती अख्तर उन निसा द्वारा दायर धारा 47 सीपीसी के तहत आपत्तियों को खारिज कर दिया।

7. इससे व्यथित होकर श्रीमती अख्तर उन निसा ने उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण याचिका प्रस्तुत की, जिसे बाद में उक्त आदेश द्वारा स्वीकार कर लिया गया, जिससे वर्तमान अपील प्रस्तुत हुई।
8. दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद, इस न्यायालय का मानना है कि उच्च न्यायालय ने निष्पादन न्यायालय के दिनांक 09.12.1998 के आदेश को रद्द करने और विचारण न्यायालय के दिनांक 09.05.1979 के फैसले को अमान्य घोषित करने में गलती की है। उच्च न्यायालय का निर्णय कई गलत धारणाओं और टिप्पणियों पर आधारित प्रतीत होता है।
9. उच्च न्यायालय के तर्क का मूल इस गलत धारणा पर आधारित है कि संपत्ति संयुक्त रूप से प्रतिवादी संख्या 1 और संख्या 2 के स्वामित्व में थी, और 11.05.1978 के समझौते पर प्रतिवादी संख्या 2 के हस्ताक्षर की अनुपस्थिति ने डिक्री को अमान्य कर दिया। हालांकि, प्रतिवादी संख्या 2 ने लगातार स्वीकार किया है कि संपत्ति पर उसका कोई स्वामित्व अधिकार नहीं था। मुकदमा संख्या 13/72 में ट्रायल कोर्ट को दिए गए अपने लिखित बयान में, उसने स्पष्ट रूप से कहा कि संपत्ति केवल प्रतिवादी संख्या 1 की थी। इसे 17.09.1976 की पारिवारिक व्यवस्था द्वारा और अधिक पुष्ट किया गया और समझौता विलेख के पैराग्राफ 6 में इसे पुष्ट किया गया। प्रतिवादी संख्या 1 और वादी द्वारा हस्ताक्षरित समझौता, जिसे बाद में प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दिनांक 14.05.1979 के एक आवेदन के माध्यम से सत्यापित किया गया, यह प्रमाणित करता है कि प्रतिवादी संख्या 1 एकमात्र मालिक था। इन तथ्यों को उच्च न्यायालय और इस न्यायालय ने पिछली कार्यवाही में बरकरार रखा था। जनरल तारिक द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष निष्पादन कार्यवाही को चुनौती देने के दौरान, उच्च न्यायालय ने दिनांक 11.8.2006 के आदेश के तहत यह निष्कर्ष भी दर्ज किया था कि प्रतिवादी संख्या 2 के पास मुकदमे वाली संपत्ति पर मालिकाना अधिकार नहीं था, जिस तथ्य को इस न्यायालय ने भी बरकरार रखा था। प्रतिवादी संख्या 2 के पास मुकदमे वाली संपत्ति की तीसरी मंजिल पर कब्जे के सीमित अधिकार थे। उपरोक्त कारणों से, वादी और प्रतिवादी संख्या 11.05.1978 के समझौते के लिए केवल आवश्यक पक्षकार थे क्योंकि प्रतिवादी संख्या 1 मुकदमे की संपत्ति का एकमात्र मालिक था।
10. उच्च न्यायालय ने यह भी गलत तरीके से माना कि सीपीसी के आदेश XXIII, नियम 3 के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया था, यह दावा करते हुए कि ट्रायल कोर्ट समझौते को ठीक से सत्यापित करने में विफल रहा। यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि समझौता वास्तव में 11.05.1978 को हुआ था, प्रतिवादी संख्या 1 की अनुपस्थिति या बीमारी और अन्य प्रक्रियात्मक देरी के कारण विभिन्न स्थगन के कारण इसके सत्यापन में देरी हुई। 09.05.1979 को, समान शर्तों वाला एक नया समझौता आवेदन प्रस्तुत किया गया और मूल के गुम हो जाने के कारण दोनों पक्षों द्वारा विधिवत हस्ताक्षर किए गए। विचारण न्यायालय ने तब सीपीसी के आदेश XXIII, नियम 3 की आवश्यकताओं को पूरा करते हुए इस समझौते को सही ढंग से दर्ज और सत्यापित किया।
11. यह स्पष्ट किया जाना चाहिए कि वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच समझौता 11.05.1978 को हुआ था और यह केवल आदेश XXIII नियम 3 की प्रक्रियात्मक आवश्यकताओं का सत्यापन

था और समझौता न्यायालय के समक्ष हुआ था जो अंततः 09.05.1979 को पूरा हुआ। विचारण न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के रिकॉर्ड का अवलोकन करने से पता चलता है कि समझौते की शर्तों का सत्यापन 11.05.1978 को करने का प्रयास किया गया था, लेकिन प्रतिवादी संख्या 1 के उपस्थित न होने के कारण यह संभव नहीं था। इसके अलावा, बाद की तारीखों 11.5.1978, 24.07.1978, 31.01.1979 और 20.03.1979 को या तो प्रतिवादी संख्या 1 की बीमारी के कारण या पीठासीन अधिकारी के उपस्थित न होने के कारण, ट्रायल कोर्ट के समक्ष कई स्थगन हुए। अंत में, 09.05.1979 को, गुलाम मोहिउद्दीन कोर्ट के समक्ष उपस्थित हुए और पक्षों ने प्रस्तुत किया कि एक नया समझौता आवेदन दायर किया गया था क्योंकि 11-05-1978 को प्रस्तुत पहले समझौता आवेदन न्यायालय के अभिलेख (रिकॉर्ड) पर नहीं पाया जा सका था जिसमें 11.05.1978 को पहले दायर समझौता आवेदन के समान नियम और शर्तें शामिल थीं। उक्त आवेदन पर दोनों पक्षों द्वारा विधिवत हस्ताक्षर भी किए गए थे। दिनांक 09.05.1979 को प्रस्तुत किए गए उक्त समझौते के आधार पर, विचारण न्यायालय ने समझौता आवेदन को अभिलेख (रिकॉर्ड) पर लिया, आदेश XXIII नियम 3 सीपीसी की सभी शर्तों को पूरा करने वाले नए समझौता आवेदन का सत्यापन किया। समझौते की शर्तों को पक्षों को पढ़कर सुनाया गया और उनके द्वारा स्वीकार किया गया तथा न्यायालय द्वारा समझौता आवेदन पर पक्षों के हस्ताक्षर लिए गए और उसके बाद न्यायालय ने समझौता आवेदन पर अपनी संतुष्टि दर्ज की, जो विचारण न्यायालय के अभिलेख (रिकॉर्ड) में है। इस समझौते के आधार पर दिनांक 09.05.1979 की डिक्री पारित की गई।

12. जहां तक समझौते की शर्तों का सवाल है, जिस पर उच्च न्यायालय ने भी सवाल उठाए हैं, समझौते में यह निर्धारित किया गया था कि प्रतिवादी संख्या 1 को 25,000/- रुपये का शेष भुगतान प्राप्त करने के बाद 01.07.1978 तक वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत करना था। डिक्री का निष्पादन प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा एनओसी प्राप्त करने और प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा अपने कब्जे में संपत्ति के हिस्से को खाली करने जैसी शर्तों को पूरा करने पर निर्भर था। समझौता और उसके बाद 09.05.1979 को डिक्री की अभिलेखबद्ध किया था, हालांकि प्रक्रियात्मक रूप से विलंबित प्रतीत होती है, लेकिन सीपीसी के तहत आवश्यक प्रक्रिया का पालन करती है।
13. इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया कि प्रतिवादी संख्या 2 के कानूनी उत्तराधिकारी जनरल तारिक ने पहले निष्पादन कार्यवाही पर आपत्ति जताई थी, जिसे 09.12.1988 को खारिज कर दिया गया था। उच्च न्यायालय के समक्ष बाद की अपीलें, जिसमें इस न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका भी शामिल थी, को भी खारिज कर दिया गया। इसलिए, प्रतिवादी संख्या 1, श्रीमती अख्तर उन निसा द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 के कानूनी उत्तराधिकारियों में से एक के रूप में इसी तरह की आपत्तियाँ बनाए रखने योग्य नहीं होंगी और यह कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग होगा।

14. ऊपर दर्ज कारणों के आलोक में, यह न्यायालय अपीलकर्ता-वादी के तर्क में योग्यता पाता है और मानता है कि निष्पादन न्यायालय ने श्रीमती अख्तर उन निसा द्वारा धारा 47 सीपीसी के तहत दायर आपत्तियों को आदेश 03.05.2007 के तहत सही रूप से खारिज कर दिया था।
15. तदनुसार, अपील स्वीकार की जाती है। उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय को रद्द किया जाता है, तथा निष्पादन न्यायालय के दिनांक 03.05.2007 के आदेश को बहाल किया जाता है, तथा प्रतिवादी संख्या 1 की सी.पी.सी. की धारा 47 के तहत आपत्तियां खारिज की जाती हैं।
16. हालांकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

.....जे

(विक्रम नाथ)

.....जे

(सतीश चंद्र शर्मा)

नई दिल्ली

22 अप्रैल, 2024