

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में
दीवानी अपील की अधिकारिता

दीवानी अपील संख्या 7305 / 2024

[विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) संख्या 10005 / 2022 से उत्पन्न]

योगेश गोयनका

.....अपीलकर्ता

बनाम

गोविंद एवं अन्य.

.....प्रतिवादीगण

हेडनोट्स

दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908- आदेश । नियम 10 -पक्षकार बनाए जाने का प्रश्न -विक्रय विलेख (RSD) के माध्यम से लिस पेंडेंस के दौरान संपत्ति क्रय करने वाले व्यक्ति द्वारा पक्षकार बनाए जाने की याचिका- **अभिनिर्धारित:** यदि विक्रेता मुकदमे का प्रभावी प्रतिवाद नहीं कर रहा हो अथवा पक्षकारों के बीच मिलीभगत की आशंका हो, तो ऐसे खरीदार को पक्षकार बनाए जाने की अनुमति न्यायालय के विवेकाधीन क्षेत्र में आती है- तथ्यात्मक विवाद जैसे मूल्य का भुगतान हुआ या नहीं, वाद का विषय नहीं, उसे अधीनस्थ न्यायालय में तय किया जाएगा- उच्च न्यायालय तथा ADJ द्वारा याचिका खारिज किया जाना त्रुटिपूर्ण- अपील स्वीकार की गई और अपीलकर्ता को पक्षकार के रूप में जोड़े जाने का निर्देश।

निर्णय

सतीशचंद्रशर्मा, न्यायाधीश

1. अनुमति प्रदान की जाती है।
2. वर्तमान अपील, दिनांक 21.01.2022 को राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 17887 / 2019 में पारित निर्णय से उत्पन्न हुई है, जिसके द्वारा संविधान के अनुच्छेद 227 के अंतर्गत अपीलकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका को खारिज कर दिया गया ('आक्षेपित आदेश')। अपीलकर्ता ने, **सीपीसी** (Code of Civil Procedure, 1908) के आदेश 1 नियम 10 के अंतर्गत अपनी पक्षकार बनाए जाने की याचिका खारिज किए जाने से आहत होकर उच्च न्यायालय का रुख किया था, जो कि एडीजे (Ld. Additional District Judge No. 1, Hindaun City) द्वारा दिनांक 10.10.2019 को पारित आदेश के माध्यम से खारिज की गई थी।

संक्षिप्त तथ्य

3. अपीलकर्ता ने सह-प्रपत्र प्रतिवादीगण के साथ मिलकर खसरा संख्या 5896, 5897, 5898, 5936 और 5895 की कुल 2.38 हेक्टेयर कृषि भूमि (जिसे 'विवादित भूमि' कहा गया है) राजस्थान के हिंडौन सिटी में स्थित, दिनांक 28.09.2018 को पंजीकृत विक्रय विलेख ('RSD') के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 21 से ₹1,51,65,360/- की सामूहिक राशि में खरीदी। यह स्पष्ट रूप से स्वीकार किया गया है कि उक्त विक्रय विलेख में यह घोषणा की गई थी कि विवादित भूमि से संबंधित मामले विद्वान SDM और विद्वान ADJ, हिंडौन सिटी की अदालतों में लंबित हैं।
4. विवादित भूमि मूल रूप से प्रतिवादी संख्या 1 से 17 ('वादीगण') की थी और इसे प्रतिवादी संख्या 18 से 20 ('प्रतिवादीगण') के पक्ष में विमोचन विलेखों दिनांक 11.08.2006 एवं 31.01.2007 ('विमोचन विलेख') के माध्यम से स्थानांतरित किया गया था। इसके पश्चात, इन्हीं विमोचन विलेखों के आधार पर उक्त भूमि को प्रतिवादीगण द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 26.04.2007 के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 21 को बेचा गया और राजस्व अभिलेखों में प्रतिवादी संख्या 21 का नाम दर्ज कर दिया गया।

यह उल्लेखनीय है कि वादीगण एवं प्रतिवादीगण सभी आपस में रिश्तेदार हैं और उनका एक सामान्य पूर्वज श्री नथुआ था।

5. वर्तमान अपील को जन्म देने वाली घटनाएं 03.01.2018 को उस समय प्रारंभ हुईं जब वादीगण ने वाद संख्या 1/2018 एडीजे की अदालत में प्रतिवादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 21 (जिन्हें आगे संयुक्त रूप से 'मूल प्रतिवादीगण' कहा गया है) के विरुद्ध दायर किया। उक्त वाद में वादीगण ने स्थायी निषेधाज्ञा और यह घोषणा करने की प्रार्थना की थी कि विमोचन विलेख एवं दिनांक 26.04.2007 का विक्रय विलेख शून्य और अमान्य हैं (जिसे आगे 'मूलवाद' कहा गया है)।

6. यह निर्विवाद है कि मूल वाद में नोटिस जारी होने के पश्चात प्रतिवादी संख्या 21 ने 11.01.2018 को एडीजे के समक्ष उपस्थिति दर्ज करवाई, और इसके बावजूद उसने विवाद लंबित रहते हुए जानबूझकर अपीलकर्ता के पक्ष में विक्रय विलेख (RSD) निष्पादित किया। इसके पश्चात, दिनांक 25.01.2019 को एडीजे द्वारा वादीगण के पक्ष में अंतरिम निषेधाज्ञा प्रदान की गई।

7. अंतरिम निषेधाज्ञा की जानकारी प्राप्त होने पर, अपीलकर्ता ने अन्य विवाद लंबित रहते हुए विवादित भूमि के खरीदारों के साथ मिलकर 13.02.2019 को एडीजे के समक्ष सीपीसी के आदेश 1 नियम 10 के अंतर्गत पक्षकार बनाए जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन को एडीजे द्वारा दिनांक 10.10.2019 को यह कहते हुए खारिज कर दिया गया कि आवेदकों को पक्षकार बनाए जाने की कोई आवश्यकता नहीं है, क्योंकि— (i) विक्रय से पूर्व न्यायालय की अनुमति नहीं ली गई थी; और(ii) विशेष रूप से इसलिए कि वे वास्तविक (बोना फाइड) खरीदार नहीं थे, क्योंकि उन्हें खरीद से पूर्व मूल वाद की पूर्ण जानकारी थी। एडीजे ने अपने निर्णय में इस न्यायालय के निर्णय **बिबी जुबैदा खातून बनाम नबी हसन साहब एवं अन्य** (2004) 1 SCC 191 पर भरोसा किया।

8. इसके पश्चात, अपीलकर्ता ने अकेले ही संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय का रुख किया और एडीजे के आदेश को चुनौती दी। आक्षेपित आदेश के माध्यम से उच्च न्यायालय ने यह माना कि पक्षकार बनाए जाने की याचिका अस्वीकार्य है, क्योंकि विक्रय विलेख (RSD) स्वयं ही लिस पेंडेंस (विवाद लंबित होने के सिद्धांत) के

अधीन होने के कारण शून्य है, जैसा कि स्थानान्तरण संपत्ति अधिनियम, 1882 की धारा 52 में विनिर्दिष्ट किया गया है (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा गया है)।

प्रस्तुत दलीलें एवं विश्लेषण

9. श्री सी.ए. सुंदरम, अपीलकर्ता के लिए वरिष्ठ अधिवक्ता, ने हमारे समक्ष जोरदार ढंग से यह तर्क रखा कि अपीलकर्ता ने पूरे मूल्य का भुगतान करने के पश्चात अपने पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख प्राप्त किया है और इसलिए उसे विवादित भूमि में अपने हितों की सुरक्षा का अधिकार प्राप्त है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अपीलकर्ता को मूल वाद में पक्षकार बनाया जाना आवश्यक है, क्योंकि वादीगण और मूल प्रतिवादीगण के बीच मिलीभगत की वास्तविक संभावना मौजूद है। अपने इस दावे को सशक्त करने हेतु लर्नेड काउंसल ने इस बात पर प्रकाश डाला कि वादी और प्रतिवादी आपस में रिश्तेदार हैं। इसके अतिरिक्त, उन्होंने यह भी इंगित किया कि विमोचन विलेखों के निष्पादन के लगभग 12 वर्ष बाद मूल वाद दायर किया गया, जिससे याचिका दायर करने में अत्यधिक विलंब स्पष्ट होता है।

10. कानूनी प्रश्न के संबंध में श्री सुंदरम ने यह दृढ़ता से कहा कि विवाद लंबित रहते हुए संपत्ति क्रय करने वाले व्यक्ति (transferee pendente lite) को पक्षकार बनाए जाने पर कोई रोक नहीं है, भले ही उसे मुकदमे की पूर्व जानकारी हो। अपने इस तर्क को सशक्त करने हेतु उन्होंने इस न्यायालय के निर्णय **Thomson Press बनाम Nanak Builders**, (2015) 5 SCC 397 का उल्लेख किया, जिसमें इस न्यायालय ने विवाद लंबित रहते हुए खरीदार को पक्षकार बनाए जाने के प्रश्न पर पूर्ववर्ती सभी निर्णयों पर विचार करने के उपरांत, न्यायिक निष्पादन संबंधी वाद में ऐसे खरीदार को पक्षकार बनाए जाने की अनुमति दी थी, जिसे न केवल विवाद लंबित होने की जानकारी थी, बल्कि यह भी ज्ञात था कि उस संपत्ति से संबंधित लेन-देन पर अदालती निषेधाज्ञा लागू थी।

11. इसके विपरीत, श्री वी.के. शुक्ला, वादीगण के वरिष्ठ अधिवक्ता, ने तर्क प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता पक्षकार बनाए जाने का अधिकारी नहीं है, क्योंकि वह एक वास्तविक (बोना फाइड) खरीदार नहीं है। उन्होंने कहा कि मुकदमे की जानकारी होने के बावजूद, अपीलकर्ता ने विक्रय विलेख (RSD) निष्पादित करने के लिए न्यायालय से अनुमति नहीं ली, अतः उसे कोई राहत प्राप्त होने का अधिकार नहीं है। अपने तर्क को पुष्ट करने हेतु उन्होंने **बिबी जुबैदा** (उपरोक्त) निर्णय पर भरोसा किया, जिसमें इस न्यायालय ने कहा था कि विवाद लंबित रहते हुए खरीदार अपने आप में पक्षकार बनाए

जाने का अधिकार नहीं रखते। उस मामले में इस न्यायालय ने निचली अदालत के उस निर्णय को सही ठहराया था, जिसमें पक्षकार बनाए जाने की याचिका यह कहकर खारिज कर दी गई थी कि खरीदार वास्तविक नहीं था और केवल मुकदमे को जटिल बनाने व लंबित रखने का प्रयास कर रहा था।

12. श्री शुक्ला ने यह भी तर्क दिया कि इस न्यायालय का निर्णय **Thomson Press** (उपरोक्त), तथ्यों की दृष्टि से वर्तमान मामले से पूरी तरह भिन्न है और इसलिए इस पर निर्भर नहीं किया जा सकता। इस संबंध में उन्होंने यह विशेष रूप से रेखांकित किया कि **Thomson Press** मामले की तथ्यात्मक स्थिति के विपरीत, वर्तमान प्रकरण में स्वयं अपीलकर्ता का स्वामित्व ही विवादित है, और इसके अतिरिक्त, अपीलकर्ता विवादित भूमि का कब्जा भी नहीं रखता है।

13. थोड़ा और आगे बढ़ते हुए, प्रतिवादी संख्या 21 की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता श्री हुज़ैफ़ा अहमदी ने तर्क दिया कि अपीलकर्ता को पक्षकार बनाए जाने का कोई अधिकार नहीं है, क्योंकि वह विवादित भूमि का खरीदार ही नहीं है। श्री अहमदी ने बताया कि विक्रय विलेख (RSD) के अंतर्गत जारी 6 चेकों में से 2 चेक दिनांक 01.10.2018 को बाउंस हो गए, जिससे वास्तविक भुगतान नहीं हो पाया। उन्होंने यह भी रेखांकित किया कि विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से यह शर्त निहित है कि यदि इन 6 चेकों के माध्यम से किया गया भुगतान पूर्ण नहीं होता है, तो खरीदारों को RSD के माध्यम से विवादित भूमि पर कोई कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं होगा। भुगतान न होने के प्रश्न पर, श्री सुंदरम ने उत्तर में कहा कि अपीलकर्ता द्वारा संपूर्ण मूल्य आरटीजीएस (RTGS) के माध्यम से भुगतान किया गया था।

14. उन्होंने आगे यह भी बताया कि यह तर्क न तो एडीजे के समक्ष और न ही उच्च न्यायालय के समक्ष उठाया गया था, और यह मात्र बाद में गढ़ा गया तर्क प्रतीत होता है, जो अपीलकर्ता द्वारा पक्षकारों के बीच मिलीभगत की आशंका को और बल देता है। यह तथ्य भी न्यायालय के संज्ञान में लाया गया कि प्रतिवादी संख्या 21 ने पूर्व में एक वाद दायर किया था जिसमें यह घोषित करने की मांग की गई थी कि विक्रय विलेख (RSD) शून्य और अमान्य है, परंतु वह वाद 28.02.2020 को अनुपस्थिति के कारण खारिज कर दिया गया।

15. हमने दोनों पक्षों के अधिवक्ताओं की दलीलें सुनीं और अभिलेखों का सावधानीपूर्वक अवलोकन किया।

16. वर्तमान विवाद का मूल केंद्र एक ऐसे खरीदार को पक्षकार बनाए जाने से संबंधित है, जिसने विवाद लंबित रहते हुए संपत्ति प्राप्त की और जिसे लंबित वाद की जानकारी निर्विवाद रूप से थी। प्रारंभ में, यह पुनः स्पष्ट करना उचित प्रतीत होता है कि स्थानांतरण संपत्ति अधिनियम, 1882 की धारा 52 में वर्णित लिस पेंडेंस (lis pendens) का सिद्धांत ऐसे सभी स्थानांतरणों को शून्य प्रारंभ से (void ab initio) घोषित नहीं करता, बल्कि यह केवल यह सुनिश्चित करता है कि ऐसे स्थानांतरणों से उत्पन्न अधिकार, लंबित वाद के पक्षकारों के अधिकारों के अधीन होंगे और वे न्यायालय द्वारा पारित किसी भी आदेश के अधीन रहेंगे।

17. अतः केवल इस तथ्य मात्र से कि विक्रय विलेख (RSD) को मूल वाद लंबित रहने के दौरान निष्पादित किया गया, उसे स्वतः शून्य और अमान्य नहीं ठहराया जा सकता। इसी आधार पर हम यह मानते हैं कि आक्षेपित आदेश पूर्णतः त्रुटिपूर्ण है, क्योंकि उसमें अधिनियम की धारा 52 का उपयोग कर RSD को अमान्य घोषित किया गया, और उसी आधार पर यह निष्कर्ष निकाला गया कि पक्षकार बनाए जाने की याचिका अस्वीकार्य है। उच्च न्यायालय के इस दृष्टिकोण के विपरीत, इस न्यायालय द्वारा स्थापित लंबित विवाद के दौरान संपत्ति खरीदने वाले व्यक्तियों (subsequent transferees) को पक्षकार बनाए जाने का कानून इस प्रकार विकसित हुआ है कि यह उन्हें उदारतापूर्वक अपने हितों की रक्षा करने का अवसर प्रदान करता है, यह मानते हुए कि विवाद लंबित रहते हुए विक्रेता अपने स्वामित्व का प्रभावी ढंग से प्रतिवाद नहीं कर सकता या वह वादी से मिलीभगत कर सकता है। [देखें: इस न्यायालय के निर्णय – Amit Kumar Shaw बनाम Farida Khatoon, (2005) 11 SCC 403 एवं A. Nawab John बनाम V.N. Subramaniam, (2012) 7 SCC 738].

18. इसी प्रकार, हम एडीजे के आदेश में भी त्रुटि पाते हैं, जिसमें बिबी जुबैदा (उपरोक्त) निर्णय पर गलत तरीके से भरोसा किया गया। इस न्यायालय के **बिबी जुबैदा** निर्णय से जो एकमात्र सिद्धांत निकलता है, वह यह है कि विवाद लंबित रहते हुए संपत्ति खरीदने वाले व्यक्ति पक्षकार बनाए जाने का दावा स्वयंसिद्ध अधिकार के रूप में नहीं कर सकते, और इस सीमा तक हम एडीजे से सहमत हैं। हालाँकि, **बिबी जुबैदा** (उपरोक्त) यह नहीं कहता कि बिना न्यायालय की अनुमति के संपत्ति खरीदने वाले व्यक्तियों को पक्षकार बनाए जाने से रोका गया है। **बिबी जुबैदा** में न्यायालय का निर्णय विशिष्ट तथ्यों पर आधारित था; वहां यह पाया गया था कि मूल वाद 1983 से लंबित था, और निचली अदालत की इस स्थापना को सही ठहराया गया कि बाद में संपत्ति खरीदने वाला व्यक्ति

वास्तविक नहीं था और उसने केवल वाद को जटिल और लंबा करने का प्रयास किया था। अतः, **बिबी जुबैदा** (उपरोक्त) का निर्णय तथ्यों की दृष्टि से भिन्न होने के कारण इस मामले में प्रतिवादियों की कोई सहायता नहीं करता।

19. प्रतिवादीगण अपीलकर्ता के पक्षकार बनाए जाने का विरोध इस आधार पर करते हैं कि वह वास्तविक (बोना फाइड) खरीदार नहीं है, क्योंकि उसे लंबित वाद की पूर्ण जानकारी थी। यद्यपि यह तथ्य स्वीकार किया गया है, फिर भी यह स्पष्ट है कि जानकारी होने के बावजूद विवाद लंबित रहने के दौरान संपत्ति खरीदने वाले व्यक्ति को पक्षकार बनाए जाने से कोई निषेध नहीं है। ऐसे खरीदार को पक्षकार बनाए जाने की अनुमति देना प्रत्येक मामले में न्यायालय का विवेकाधीन कार्य होता है, जिसका उद्देश्य होता है कि विधिक रूप से अधिकार प्राप्त खरीदार को अपने हितों की रक्षा करने का अवसर मिल सके, विशेषकर जब—(i) स्थानांतरणकर्ता वाद का प्रभावी रूप से प्रतिवाद नहीं कर रहा हो, या(ii) पक्षकारों के बीच मिलीभगत की संभावना हो।

20. इस मामले के विशेष तथ्यों एवं परिस्थितियों में, श्री सुंदरम इस न्यायालय को यह संतुष्ट करने में सफल रहे हैं कि प्रतिवादियों के बीच मिलीभगत की संभावना है। यह तथ्य है कि वादीगण और प्रतिवादीगण आपस में रिश्तेदार हैं। और भी महत्वपूर्ण बात यह है कि वादीगण ने मूल वाद दायर करने के लिए लगभग 11 वर्षों का विलंब किया, जबकि यह निर्विवाद है कि राजस्व अभिलेखों में वर्ष 2007 से ही प्रतिवादी संख्या 21 का नाम दर्ज था। यह भी उल्लेखनीय है कि अपीलकर्ता द्वारा मूल्य का भुगतान नहीं किए जाने का दावा पहली बार इस न्यायालय के समक्ष ही प्रस्तुत किया गया, जो कि स्वयं में संदेह उत्पन्न करता है।

21. दूसरी ओर, अपीलकर्ता के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख है जिससे ऐसा प्रतीत होता है कि उसने विवादित भूमि में अधिकार प्राप्त किया है। भुगतान किया गया या नहीं, यह तथ्यात्मक विवाद है जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाएगा। अतः, इस मामले की सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और यह भी कि परीक्षण में कोई विशेष प्रगति नहीं हुई है, न्याय के हित में अपीलकर्ता को मूल वाद में पक्षकार बनाया जाना चाहिए ताकि वह अपने हितों की रक्षा कर सके।

22. उपर्युक्त तथ्यों के आलोक में, अपील स्वीकार की जाती है। आक्षेपित आदेश एवं एडीजे का आदेश दिनांक 10.10.2019 रद्द किए जाते हैं और अपीलकर्ता को मूल वाद में प्रतिवादी के रूप में जोड़े जाने का निर्देश दिया जाता है।

23. लंबित सभी याचिकाएं, यदि कोई हो, निस्तारित की जाती हैं।

.....न्यायाधीश

[विक्रम नाथ]

.....न्यायाधीश

[सतीश चंद्र शर्मा]

नई दिल्ली

10 जुलाई, 2024

Priyanka Borana(Adv)