आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

राज मोहन सिंह से पहले, जे.

सुरेंदर पाल याचिकाकर्ता

बनाम

2013 का राज सिंह और एक अन्य प्रतिवादी

सीआर No.1845

11 जनवरी, 2017

सिविल प्रक्रिया संहिता, **1908**-आदेश **11,** नियम **12** और **14**-न्यायालय आदेश **11** नियम **12** के तहत आवेदन पर निर्णय लेते समय दस्तावेजों की आवश्यकता और प्रासंगिकता के संबंध में निष्कर्ष दर्ज करने के लिए बाध्य है-प्रतिवादी के कब्जे में मूल दस्तावेजों को पेश करने की मांग करने वाली याचिकाकर्ता की याचिका अस्वीकार कर दी गई-चुनौती दी गई दलील देते निचली अदालत ने न तो मामले के न्यायसंगत निर्णय के लिए दस्तावेजों की आवश्यकता के बारे में कोई निष्कर्ष दर्ज किया है और न ही प्रतिवादी के साथ दस्तावेजों के कब्जे को संतुष्ट किया है-आयोजित, ट्रायल कोर्ट आदेश **11,** नियम **12** और **14** सी. पी. सी. के अनुपालन में निष्कर्षों को सख्ती से वापस करने के लिए बाध्य है और ट्रायल कोर्ट को आवेदन पर नए सिरे से निर्णय लेने का निर्देश दिया-याचिका का निपटारा।

यह अभिनिर्धारित करते हुए कि न्यायालय को दस्तावेजों की आवश्यकता और प्रासंगिकता के संबंध में खुद को संतुष्ट करना है, न्यायालय को आदेश 11 नियम 12 सी. पी. सी. के प्रावधान के संदर्भ में संतुष्टि दर्ज करनी होगी कि विचाराधीन दस्तावेज मुकदमे के उचित निपटारे या लागत बचाने के लिए आवश्यक नहीं हैं।निष्कर्ष को प्रतिवादी के साथ संतुष्टि और दस्तावेजों के कब्जे के संबंध में दर्ज किया जाना चाहिए।आक्षेपित आदेश का पैरा सं. 7 यहाँ निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया हैः-

"न्यायिक फाइल के अवलोकन से पता चलता है कि यह कब्जे के लिए मुकदमा है जो वादी द्वारा विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 6 के तहत दायर किया गया है। वादी ने साक्ष्य का निष्कर्ष निकाला था और अब मामला प्रतिवादी के साक्ष्य के स्तर पर है। अदालत की राय में जब वादी द्वारा साक्ष्य पेश किया जा था था तब

अदालत वादी संबंधित रिकॉर्ड को तलब कर सकता था जब अब वादी प्रतिवादी से इस रिकॉर्ड को प्रस्तुत करने के लिए नहीं कह सकता है जब तक प्रतिवादी अपने स्वय की दस्तावेज पेश नहीं करता ।दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए आवेदन में कोई योग्यता नहीं पाए जाने पर, उसे बिना किसी आदेश के खारिज करने का आदेश दिया जाता है।" आदेश के उपरोक्त निष्कर्षित भाग के अवलोकन से पता चलता है कि निचली अदालत ने विचाराधीन आवेदन पर निर्णय लेते समय आदेश 11 नियम 12 और 14 सी. पी. सी. का अनुपालन देने के लिए विवेकपूर्ण तरीके से काम नहीं किया है।

(पैरा 24)

आगे कहा कि, शरवन कुमार बनाम सुमित कुमार गर्ग में, 2002(3)पी. एल. आर. 666 में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि प्रावधान की प्रकृति इस तरह के अनुरोध को अस्वीकार करने के लिए कोई गुंजाइश नहीं छोड़ती है।भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 122,123 और 124 के तहत विशेषाधिकार दस्तावेजों के संबंध में एकमात्र अपवाद किया जा सकता है। यह नियम आदेश 11 सी. पी. सी. के नियम 12 से पूरी तरह से अलग है जो दस्तावेजों की खोज तक सीमित है।आदेश 11 सी. पी. सी. के नियम 14 के तहत, सभी दस्तावेजों को तब तक प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है जब तक कि वे प्रासंगिक पाए जाते हैं।आदेश 11 सी. पी. सी. के नियम 12 के तहत, पार्टी को शपथ पर उन दस्तावेजों की खोज करने के लिए कहा जा सकता है जो उसके कब्जे या शक्ति में हैं। यदि ऐसी खोज अनावश्यक पाई जाती है, तो इस मुकदमा की प्रार्थना को इस आधार पर अस्वीकार किया जा सकता है कि मुकदमे के निपटारे के लिए यह आवश्यक नहीं है।

(पैरा 25)

आगे कहा कि, इस स्तर पर, हालांकि दोनों पक्षों ने गुण-दोष के आधार पर मामले पर बहस करने का प्रयास किया है, लेकिन यह न्यायालय गुण-दोष के आधार पर दलीलों की सराहना करने की स्थिति में नहीं है, ऐसा न हो कि यह बाद के चरण में दोनों पक्षों के मामले को प्रभावित कर सकता है।विवादित आदेश गुप्त है क्योंकि यह न्यायालय की संतुष्टि को दर्ज नहीं करता है कि दस्तावेज आवश्यक

नहीं हैं, और न ही कोई निष्कर्ष दर्ज किया गया है जो प्रतिवादियों के साथ दस्तावेजों की संतुष्टि और कब्जे को दर्शाता है। आवेदन में वादी ने दस्तावेजों का विवरण दिया है।

आवेदन के पैरा संख्या 2 (ए) से फ्लैटों की संख्या का पता चला।लिखित बयान में भी इन फ्लैटों का खुलासा किया गया है।आवेदन पर निर्णय लेने से पहले निचली अदालत द्वारा दस्तावेजों की प्रासंगिकता और आवश्यकता को देखा जाना चाहिए।इसी तरह, कंपनी की सुरक्षा जांच में रजिस्टर के रखरखाव को पक्षकारों द्वारा उठाए गए अभिवचन और बचाव के अनुसार देखा और तय किया जाना चाहिए।विवादित आदेश कानून की इन उपरोक्त आवश्यकताओं पर पूरी तरह से चुप है।

(पैरा 26)

विकास बहल, वरिष्ठ अधिवक्ता

प्रियंका दलाल, अधिवक्ता और

अमनदीप सिंह, अधिवक्ता और

अक्षय रावल, अधिवक्ता

याचिकाकर्ता के लिए।

पुनीत बाली, ध्रुव कपूर के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता, अधिवक्ता 256

प्रतिवादी के लिए।

राज मोहन सिंह**,** जे।

(1) याचिकाकर्ता ने अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (वरिष्ठ प्रभाग), गुड़गांव द्वारा पारित दिनांक 30.01.2013 के आदेश को चुनौती दी है, जिसमें याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादी को मूल दस्तावेज प्रस्तुत करने का निर्देश जारी करने के लिए की गई प्रार्थना को अस्वीकार कर दिया गया था।

(2) मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी संख्या 1 एंबिएंस इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड यानी प्रतिवादी संख्या 2 का निदेशक है।प्रतिवादी संख्या 2 भवन और संपत्ति विकास गतिविधियों में शामिल है।याचिकाकर्ता ने एम्बियंस आइलैंड, एन. एच.-8,

गुड़गांव में इमारत No.B-1 में दूसरी मंजिल पर एक फ्लैट/अपार्टमेंट प्रतिवादी से चेक द्वारा रु. 1,35,00,000/- की राशि का भुगतान करने के बाद खरीदा, जिसे प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विधिवत भुनाया गया था।प्रतिवादी ने याचिकाकर्ता के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए स्टाम्प शुल्क के लिए Rs.11,98,000/- की राशि भी ली।इस राशि का भुगतान चेक द्वारा से भी किया गया था।इस तरह, याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादी को उपरोक्त फ्लैट/अपार्टमेंट के विचार के रूप में कुल रु. 1,46,98,000/- की राशि का भुगतान किया गया।

(3) याचिकाकर्ता ने आरोप लगाया कि 26.11.2005 को, प्रतिवादी संख्या 1 ने याचिकाकर्ता को फ्लैट/अपार्टमेंट का कब्जा सौंप दिया, लेकिन बार-बार अनुरोध और याद दिलाने के बावजूद याचिकाकर्ता को आवश्यक दस्तावेज प्रदान नहीं किए गए।कब्जा लेने के बाद, याचिकाकर्ता ने फ्लैट/अपार्टमेंट में घरेलू सामान को 07.01.2006 से 15.01.2006 के बीच स्थानांतरित कर दिया।याचिकाकर्ता को एंबिएंस सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड यानी विचाराधीन अपार्टमेंट परिसर के लिए प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा बनाई गई रखरखाव एजेंसी से जनवरी, 2006 के महीने के लिए अपने नाम पर बिजली का बिल भी मिला।

(4) 21.01.2006 पर, याचिकाकर्ता अपने परिवार के साथ किसी व्यक्तिगत काम के लिए बाहर गया था और लौटने पर, उन्हें अपार्टमेंट परिसर में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा तैनात गार्डों का सामना करना पड़ा।याचिकाकर्ता के साथ बदसलूकी की गई और उसे फ्लैट/अपार्टमेंट में प्रवेश करने से रोक दिया गया।एक तरह से, याचिकाकर्ता और उसके परिवार के सदस्यों को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा जबरन बेदखल कर दिया गया था।

(5) कब्जा वापस लेने की पुलिस शिकायत भी की गई थी। 23.01.2006 पर, याचिकाकर्ता को प्रतिवादी से एक संचार प्राप्त हुआ जिसमें यह सूचित किया गया कि याचिकाकर्ता द्वारा भुगतान की गई कुल राशि का एक चेक उसे समझौते

को अंतिम रूप देने के लिए वापस किया जा रहा है।याचिकाकर्ता ने दावा किया कि पहले ही ऐसा कर चूका है। इस पृष्ठभूमि में, याचिकाकर्ता को प्रतिवादी के खिलाफ विशिष्ट राहत

अधिनियम, 1963 की धारा 6 के तहत दीवानी मुकदमा दायर करना पड़ा। अभियोग ले साथ उन दस्तावेजों की प्रतियां भी संलग्न की गईं जो याचिकाकर्ता के अधिकार और कब्जे में थीं।

(6) मुकदमा का प्रतिवादियों-प्रत्यर्थियों द्वारा विरोध किया गया था।दलीले पूरी होने के बाद, याचिकाकर्ता ने अपने साक्ष्य को सकारात्मक रूप में प्रस्तुत किया। कुछ दस्तावेज उत्तरदाताओं के पास थे उन्होंने मामले के उचित निर्णय के लिए न्यायालय की सहायता के लिए प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुर किआ जाना आवश्यक है

(7) याचिकाकर्ता ने आदेश 11 नियम 12 और 14 के तहत एक आवेदन दायर किया जिसे धारा 151 सी. पी. सी. के साथ पढ़ा गया (हालांकि आवेदन को केवल धारा151 सी. पी. सी. के तहत लिखा गया था)।निम्नलिखित कुछ दस्तावेजों को प्रस्तुत करने की मांग की गई थीः-

"(क) गुड़गांव के लैगून आवासीय अपार्टमेंट परिसर में आवासीय फ्लैट/आवासीय अपार्टमेंट No.B1-001, B 1-101, B 1-301, B 1-401, B 1-501, B 1-601, B 1-201 और B 1-701 के आवंटन के लिए मूल खरीदार समझौते और आवेदनों सहित आवंटन फाइलें।

(ख) जून 2005 से मार्च, 2006 की अवधि के अन्य फ्लैटों के लिए बिजली बिल और बिल बुक के रूप में भुगतान की तारीख के साथ वादी के नाम पर बिजली बिल No.3165 दिनांक 17.01.2006 और ऊर्जा बिल और बिल बुक।

(ग) क्या उपरोक्त सभी फ्लैटों के बिक्री विलेख निष्पादित किए गए हैं?यदि हां, तो उक्त बिक्री विलेखों के अभिलेख।

(घ) वर्ष 2005 के लिए कंपनी की लेखा पुस्तकें।

सुरेंदर पाल याचिकाकर्ता बनाम राज सिंह और एक अन्य प्रतिवादी

(ई) सुरक्षा प्रभारी के रिकॉर्ड ने गेट पर सुरक्षा बनाए रखी जिसमें आगंतुकों का प्रवेश किया जाता है और सुरक्षा प्रभारी का रिकॉर्ड जिसने इस विशेष ब्लॉक बी1 की सुरक्षा बनाए रखी है जिसमें फ्लैट No.B1-201 01.06.2005 से 31.01.2006 तक की अवधि के लिए स्थित है।"

(8) प्रतिवादी संख्या 1 की प्रतिपरीक्षा के लिए उपरोक्त दस्तावेजों को प्रस्तुत करने की मांग की गई थी।

(9) प्रतिवादी द्वारा आवेदन को इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि कानून में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके तहत याचिकाकर्ता वादी के साक्ष्य के समापन के बाद प्रतिअभियोक्ता को अपनी शक्ति और कब्जे में दस्तावेज लाने के लिए कह सकता है। दूसरा आधार यह कि वादी-याचिकाकर्ता आवेदन की आड़ में अपने मामले में कमी को भरना चाहता था। दावा किया गया था कि मांगे गए दस्तावेज़ किसी भी तरह से प्रतिवादी संख्या 1 की प्रतिपरीक्षा के लिए आवश्यक नहीं थे, और न ही वे मामले के न्यायपूर्ण निर्णय के लिए आवश्यक थे। वादी-याचिकाकर्ता गवाहों को बुलाने और सकारात्मक साक्ष्य देने के बाद रिकॉर्ड रखने का अधिकार नहीं था। आवेदन की स्वीकार्यता को लेकर भी आपत्तियां उठाई गईं। निचली अदालत ने दिनांक 30.01.2013 के आदेश के माध्यम से आवेदन को खारिज कर दिया। इस प्रकार, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई।

(10) मैंने पक्षकारों के विद्वान् अधिवक्ता को सुना है ।

(11) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि जिन दस्तावेजों को पेश करने की मांग की गई थी, वे मूल खरीदार समझौते और गुड़गांव के लैगून आवासीय अपार्टमेंट परिसर में आवासीय फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आवंटन के लिए आवेदनों सहित आवंटन फाइलें थीं।इसके अलावा जून, 2005 से मार्च, 2006 की अवधि के लिए अभियोक्ता के नाम पर बिजली बिल और अन्य फ्लैटों के बिजली बिल और बिल बुक को भी पेश करने की मांग की गई थी।इसके अतिरिक्त वर्ष 2005 के लिए प्रतिवादी संख्या 2 की लेखा पुस्तकें और आगंतुकों के प्रवेश को दर्शाने वाले मुख्य द्वार पर बनाए गए सुरक्षा प्रभारी का रिकॉर्ड और 01.06.2005 से

31.01.2006 तक ब्लॉक B1 की सुरक्षा का रिकॉर्ड भी प्रस्तुत करने की मांग की गई थी। यदि फ्लैटों के संबंध में बिक्री विलेखों की प्रतियां भी पेश करने की मांग की गई थी। आवेदन के पैरा संख्या 2 (ए) में दिखाए गए फ्लैटों/अपार्टमेंटों का विवरण लिखित बयान में दिया गया था।

(12) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि निचली अदालत ने प्रार्थना को अस्वीकार करते हुए कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया है कि विचाराधीन दस्तावेज मामले के

न्यायसंगत निर्णय के लिए आवश्यक नहीं थे, और न ही प्रतिवादी के साथ संतोष और कब्जे का कोई निष्कर्ष निचली अदालत द्वारा दर्ज किया गया था।

(13) विद्वान वकील ने आदेश 11 नियम 12 सी. पी. सी. का उल्लेख किया और तर्क दिया कि कोई भी पक्ष ,शपथ पत्र दायर किए बिना, अदालत में किसी अन्य पक्ष को निर्देश देने के आवेदन कर सकता है जो मुकदमे के किसी अन्य मुकदमा को उन दस्तावेजों की शपथ पर खोज करने का निर्देश देता है जो उसके कब्जे या शक्ति में हैं। यदि न्यायालय संतुष्ट है की मेरी खोज आवशयक नहीं है या उस समय आवश्यक नहीं है तो अदालत इसे या तो अस्वीकार कर सकती है या स्थगित कर सकती है बशर्ते कि खोज का आदेश तब नहीं दिया जाएगा जब और जहां तक न्यायालय की राय होगी कि यह मुकदमे के निपटारे के लिए या लागत बचाने के लिए आवश्यक नहीं है। सी. पी. सी. के नियम 14 आदेश 11 के अनुसार यह लंबित रहने के दौरान किसी भी समय न्यायालय के लिए वैध होगा। अपने कब्जे या शक्ति में ऐसे दस्तावेजों की शपथ लेने पर किसी भी मुकदमा द्वारा उसे पेश करने का आदेश देना, जो ऐसे मुकदमे में प्रश्नगत किसी भी मामले से संबंधित है, जिसे न्यायालय सही समझेगा और न्यायालय ऐसे दस्तावेजों के साथ, जब प्रस्तुत किया जाएगा, तो ऐसी तरीके से व्यवहार कर सकता है जो उचित प्रतीत हो।

(14) विद्वान वकील ने ओंकार सिंह बनाम रवींद्र मल्होत्रा 1 पर भरोसा किया और तर्क दिया कि आदेश 11 नियम 14 सी. पी. सी. के तहत आवेदन को खारिज करने

की कोई गुंजाइश नहीं है, सिवाय इसके कि मामला भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 122,123 और 124 के तहत विशेषाधिकार दस्तावेजों के अपवाद के तहत आता है। आदेश 11 नियम 14 सी. पी. सी. केवल उन दस्तावेजों को प्रस्तुत करने तक सीमित है जो किसी भी तथ्य या प्रासंगिक तथ्य से संबंधित हैं।विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि जिन दस्तावेजों को प्रस्तुत करने की आवश्यकता होती है, वे मामले के गुण-दोष के साथ उचित संबंध रखते हैं।चूँकि दस्तावेज़ प्रतिवादियों की अभिरक्षा में हैं, इसलिए, प्रतिवादियों की स्थिति और शक्ति में होने के कारन दस्तावेज को प्रश्नगत प्रावधान के तहत पेश करने का आदेश दिया जा सकता है।

(15) विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि जिन दस्तावेजों को प्रस्तुत करने की आवश्यकता होती है, वे मामले के गुण-दोष के साथ उचित संबंध रखते हैं।चूँकि दस्तावेज़ प्रतिवादियों की हिरासत में हैं, इसलिए, जो दस्तावेज़ प्रतिवादियों के कब्जे में हैं और उनकी शक्ति है, उन्हें विचाराधीन प्रावधान के तहत पेश करने का आदेश दिया जा सकता है।

(16) दूसरी ओर, प्रत्यर्थियों के विद्वान अधिवक्ता ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया कि विचाराधीन आवेदन केवल धारा 151 सी. पी. सी. के तहत है और यह प्रतिवादी के कब्जे में होने वाले दस्तावेजों के संबंध में कुछ भी खुलासा नहीं करता है, इसलिए, कोई जवाब देने की आवश्यकता नहीं है।आदेश 11 नियम 12 सी. पी. सी. के प्रावधान में विशेष रूप से यह प्रावधान किया गया है कि खोज का आदेश तब नहीं दिया जाना चाहिए जब न्यायालय की राय हो कि दस्तावेज़ या तो निपटान के लिए या लागत बचाने के लिए आवश्यक नहीं है।विद्वान वकील ने इस बात पर जोर दिया कि जिन दस्तावेजों को प्रस्तुत करने की मांग की गई है, उनके संबंध में आवेदन में कोई आवश्यकता नहीं है।आवेदन पूरी तरह से अस्पष्ट है, इसलिए, आदेश 11 नियम 12 सी. पी. सी. का प्रावधान मामले के तथ्यों पर पूरी तरह से लागू होता है।

(17) विद्वान वकील ने पुंज स्टार इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम अटना इन्वेस्टमेंट प्राइवेट लिमिटेड पर भरोसा किया और उन्होंने तर्क दिया कि अभियोक्ता को अपने मामले को सकारात्मक रूप से साबित करना होगा और बचाव पक्ष को नकारात्मक रूप से साबित करना प्रतिवादियों का काम नहीं है।

उक्त प्रावधान के तहत किसी भी जांच का आदेश नहीं दिया जा सकता है।विवाद के साथ दस्तावेजों की प्रासंगिकता और जुड़ाव अपरिवर्तनीय है।

1 2014(2) पीएलआर 600

2 2001(5) ई. (दिल्ली) 1029 260

(18) प्रतिवादियों द्वारा दायर लिखित बयान का उल्लेख करते हुए, विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि दस्तावेजों को प्रस्तुत करना पूरी तरह से अनावश्यक है क्योंकि

अभियोक्ता एक संपत्ति दलाल है और उसने कंपनी के बिक्री विभाग, मेसर्स एंबिएंस इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (प्रतिअभियोक्ता संख्या 2) से लगभग रु। 2. 5 से 3 करोड़ की खरीदारी जून/जुलाई, 2005 में, बिक्री के लिए उपलब्ध सभी फ्लैटों का पूरी तरह से निर्माण किया गया था और उन्हें किश्त के आधार पर नहीं बल्कि एकमुश्त आधार पर बेचा जा रहा था।अभियोक्ता के पास पर्याप्त धन नहीं था और वह अगले 4-5 महीनों के दौरान कुल 2. 5 से 3 करोड़ जमा करने की इच्छा रखता था। अभियोक्ता को यह स्पष्ट कर दिया गया था कि यदि वह उचित अवधि के भीतर राशि जमा करता है, तो उसे प्रचलित दर पर बिक्री के लिए एक फ्लैट की पेशकश की जाएगी।अभियोक्ता ने जुलाई से नवंबर, 2005 तक कुल 1,46,98,000/- रुपये जमा किए और उसके बाद भुगतान करना बंद कर दिया।6 महीने से अधिक समय बीतने के बाद भी, अभियोक्ता ने पूरा ध्यान नहीं दिया, न ही सौदे को अंतिम रूप देने के लिए कोई कदम उठाया।प्रत्यर्थी-कंपनी ने अभियोक्ता को 23.01.2006 पर सूचित किया कि उसके द्वारा जमा की गई राशि उनके पास अनिश्चित काल के लिए नहीं रखी जा सकती है और इसलिए, उसे चेक द्वारा वापस कर दिया। हालाँकि वादी ने सूचित किया कि उसे कोई चेक नहीं मिला है, लेकिन प्रतिवादी -कंपनी ने दिनांकित पत्र 02.02.2006 के माध्यम से सूचित किया कि यदि वादी को कोई चेक नहीं मिला है, तो वह उचित रसीद के निष्पादन पर किसी भी कार्य दिवस पर चेक

या वेतन आदेश द्वारा उक्त राशि एकत्र कर सकता है।विद्वान वकील ने आगे इस बात पर प्रकाश डाला कि बी-1 ब्लॉक में, प्रतिवादी ने समान क्षेत्र वाले समान फ्लैटों को कुल रु। 2. 3 से 3 करोड़ में बेचा है। प्रतिवादी द्वारा डी. डब्ल्यू. 1 के रूप में पेश होते हुए इस स्थिति की पुष्टि की गई है।

(19) विद्वान वकील ने इस बात पर भी प्रकाश डाला कि फोटोकॉपी के रूप में दायर किए गए अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते और कब्जे के पत्र वादी ने खुद हस्ताक्षर किए थे। प्रतिवादी द्वारा किसी भी दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर नहीं किए गए थे। वादी स्वयं एक संपत्ति एजेंट है और कई वर्षों से संपत्तियों के साथ काम कर रहा है।अधिकार की उचित प्राप्ति के निष्पादन के बिना कोई अधिकार नहीं सौंपा जा सकता है।

(20) यह भी प्रस्तुत किया गया है कि आपराधिक कार्यवाही में, गुड़गांव के पुलिस अधीक्षक ने भी वादी के सभी आरोपों का खंडन करते हुए एक जवाब दायर किया था और यह निष्कर्ष निकाला गया था कि प्रतिवादियों द्वारा वादी को फ्लैट का कोई कब्जा नहीं दिया गया था और कोई भी वस्तु उक्त फ्लैट में नहीं थी । रखरखाव संपदा प्रबंधक, श्री . विनोद यादव और सुरक्षा प्रभारी ने जांच अधिकारी के सामने उक्त फ्लैट का ताला खोला। वादी ने बी-1 ब्लॉक में फ्लैट के संबंध में कोई सौदा तय नहीं किआ । अंतिम उपलब्ध फ्लैट बी-201 था जिसे प्रतिवादियों द्वारा 07.03.2006 को कुल 2. 95 करोड़ मोहन सिंह नामक व्यक्ति को बेच दिया गया। 30.6.2006 को पूर्ण विचार करने के बाद उकत फ्लैट विक्रेता को सौंप दिया गया था। वादी के पक्ष में ऊर्जा बिल जारी करना अभियोक्ता द्वारा किए गए कथित अभ्यावेदन पर प्रतिवादियों के बिजली विभाग का कार्य बताया गया था कि उसने फ्लैट खरीदा था और न्यूनतम शुल्क का भुगतान करने की पेशकश की थी।बिना किसी संदेह के बिजली विभाग ने एक प्रामाणिक धारणा के तहत या मिलीभगत के आधार पर वादी के नाम पर एक बिल जारी किया।फ्लैट No.B-201 को तब तक खाली रखा गया जब तक कि प्रतिवादी ने वादी को राशि वापस करने के लिए दिनांकित 23.01.2006 को पत्र नहीं लिखा।

(21) विद्वान वकील ने यह भी प्रस्तुत किया कि वादी को आवेदन में कहना था कि ऊर्जा बिल किसी तीसरे व्यक्ति द्वारा उत्पन्न किया जा रहा है।विचाराधीन बिल

केवल छह इकाइयों के लिए है।उक्त इकाइयाँ एक फ्लैट में उसके रखरखाव, मरम्मत, रखरखाव और अपार्टमेंट के परिष्करण के दौरान सामान्य खपत होती हैं।मेसर्स एंबिएंस इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड एक स्वतंत्र इकाई है और कंपनी अधिनियम के तहत निगमित कानून का निर्माण है।

(22) अंत में, विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि आदेश 11 नियम 14 सी. पी. सी. के संदर्भ में दस्तावेजों को पेश करने का आदेश न्यायालय द्वारा ऐसे दस्तावेजों के उत्पादन की प्रासंगिकता, सापेक्षता या अनिवार्यता के बारे में खुद को संतुष्ट करने के बाद ही दिया जाना चाहिए।उस पर भरोसा करके

3 2013(1) RCR (CIVIL) 506.

4 2005(2) RCR (CIVIL) 455

टाटा आयरन एंड स्टील कंपनी लिमिटेड और अन्य बनाम प्रोप।अजीत कॉटन जिनिंग प्रेसिंग डेल एंड स्टील रोलिंग मिल्स **3** पर भरोसा करते हुए विद्वान् वकील ने इस बात पर जोर दिया कि दस्तावेजों के उत्पादन की प्रासंगिकता, सापेक्षता और अनिवार्यता को मुद्दे का निर्धारण किये बिना सुनिश्चित नहीं किआ जा सकता है ।इस तरह के पाठ्यक्रम को नियमित तरीके से नहीं अपनाया जा सकता है। विवेक का प्रयोग न्यायिक तरीके से किया जाना चाहिए।विद्वान वकील ने सुश्री मोनिका बिबली सूद बनाम डॉ. करण जे. कुमार और अन्य 4 पर भी भरोसा किया और प्रस्तुत किया कि आदेश 11 नियम 14 सी. पी. सी. के संदर्भ में प्रावधानों का सहारा लेने से पहले अदालत द्वारा दस्तावेज़ की समीचीनता और प्रासंगिकता की विवेकपूर्ण तरीके से जांच की जानी चाहिए। सबूतों को बाहर निकालने के लिए कोई जांच नहीं हो सकती है । न्यायालय द्वारा आश्रय लिया गया।

(23) मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गई दलीलों पर विचार किया है।

(24) मुकदमों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्कों से, मुझे पता चला कि विवाद का जवाब देने से पहले, न्यायालय को दस्तावेजों की आवश्यकता और प्रासंगिकता के संबंध में खुद को संतुष्ट करना होगा, न्यायालय को आदेश 11 नियम 12 सी. पी. सी. के परंतुक के संदर्भ में संतुष्टि दर्ज करनी होगी कि विचाराधीन दस्तावेज मुकदमे के निष्मुकदमा निपटान या लागत बचाने के लिए आवश्यक नहीं हैं।निष्कर्ष को प्रतिवादी के साथ संतुष्टि और दस्तावेजों के कब्जे के संबंध में दर्ज किया जाना चाहिए।आक्षेपित आदेश का पैरा सं. 7 यहाँ प्रस्तुत किया गया है:-

"न्यायिक फाइल के अवलोकन से पता चलता है कि यह कब्जे के लिए मुकदमा है जो वादी द्वारा विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 6 के तहत दायर किया गया है। वादी ने साक्ष्य का निष्कर्ष निकाला था और अबमामला प्रतिवादी के साक्ष्य के स्तर पर है। अदालत की राय में अदालत की राय में जब वादी द्वारा सकारात्मक साक्ष्य पेश किया जा रहा था तो अब वादी, प्रतिवादी को आवेदन में उल्लेखित इस रिकॉर्ड को पेश करने के लिए नहीं कह सकता। जब तक प्रतिवादी अपने स्वयं के साक्ष्य में इसे प्रस्तुत नहीं करता है।

दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए आवेदन में कोई योग्यता नहीं पाए जाने पर, उसे बिना किसी आदेश के खारिज करने का आदेश दिया जाता है।"

आदेश के उपरोक्त निष्कर्षित भाग के अवलोकन से पता चलता है कि निचली अदालत ने विचाराधीन आवेदन पर निर्णय लेते समय आदेश 11 नियम 12 और 14 सी. पी. सी. के अनुपालन का जवाब देने के लिए विवेकपूर्ण तरीके से कार्य नहीं किया है।

(25) शरवन कुमार बनाम सुमित कुमार गर्ग में यह मन गया है कि अभिनिर्धारित किया कि प्रावधान की प्रकृति स्वयं ऐसे अनुरोध को अस्वीकार करने के लिए कोई गुंजाइश नहीं छोड़ती है।भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 122,123 और 124 के तहत विशेषाधिकार दस्तावेजों के संबंध में एकमात्र अपवाद किया जा सकता है। यह नियम आदेश 11 सी. पी. सी. के नियम 12 से पूरी तरह से अलग है जो दस्तावेजों की खोज तक सीमित है।आदेश 11 सी. पी. सी. के नियम 14 के तहत, सभी दस्तावेजों को तब तक प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है जब तक कि वे प्रासंगिक पाए जाते हैं।आदेश 11 सी. पी. सी. के नियम 12 के तहत, पार्टी को

शपथ पर उन दस्तावेजों की खोज करने के लिए कहा जा सकता है जो उसके आदेश में हैं। अधिकार या शक्ति।यदि इस मुकदमा की खोज अनावश्यक पाई जाती है, तो इस मुकदमा की प्रार्थना को इस आधार पर अस्वीकार किया जा सकता है कि मुकदमे के निपटान के लिए यह आवश्यक नहीं है।

(26) इस स्तर पर, हालांकि दोनों पक्षों ने गुण-दोष के आधार पर मामले पर बहस करने की कोशिश की है, लेकिन यह न्यायालय गुण-दोष के आधार पर दलीलों की सराहना करने की स्थिति में नहीं है, ऐसा न हो कि यह बाद के चरण में दोनों पक्षों के मामले को प्रभावित कर सकता है।विवादित आदेश गुप्त है क्योंकि यह न्यायालय की संतुष्टि को दर्ज नहीं करता है कि दस्तावेज आवश्यक नहीं हैं, और न ही कोई निष्कर्ष दर्ज किया गया है जो प्रतिवादियों के साथ दस्तावेजों की संतुष्टि और कब्जे को दर्शाता है।आवेदन में वादी ने दस्तावेजों का विवरण दिया है। आवेदन के पैरा संख्या 2 (ए) से फ्लैटों की संख्या का पता चला।लिखित बयान में भी इन फ्लैटों का खुलासा किया गया है।आवेदन पर निर्णय लेने से पहले निचली अदालत द्वारा दस्तावेजों की प्रासंगिकता और आवश्यकता को देखा जाना चाहिए।इसी तरह, कंपनी की सुरक्षा जांच में रजिस्टर के रखरखाव को पक्षकारों द्वारा उठाए गए अनुरोध और बचाव के अनुसार देखा और तय किया जाना चाहिए।विवादित आदेश कानून की इन उपरोक्त आवश्यकताओं पर पूरी तरह से चुप है।

(27) इस स्तर पर, मामले की ख़ूबिओं पर विचार किए बिना, निचली अदालत के रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री के आलोक में आवेदन पर नए सिरे से निर्णय लेने के लिए निचली अदालत को निर्देश देना उचित और उचित होगा।निचली अदालत पूर्ववर्ती पैरा में इस न्यायालय द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी से प्रभावित हुए बिना आवेदन पर नए सिरे से निर्णय लेगा।तथ्यों को केवल दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्कों के आधार पर दर्ज किया गया है।निचली अदालत आदेश 11 नियम 12 और 14 सी. पी. सी. के अनुपालन में सख्ती से निष्कर्षों को वापस करने के लिए बाध्य होगा।

सुरेंदर पाल बनाम राज सिंह और एक अन्य

(राज मोहन सिंह, जे.)

(28) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इस पुनरीक्षण याचिका का निपटारा किया जाता है।

सुमती जुंद

अस्वीकरण स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा से इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

निधि तंवर