चंदन सिंह बनाम बालबीर सिंह 319

(अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

अनिल क्षेत्रपाल से पहले, जे.

चंदन अपीलकर्ता

बनाम

बालबीर सिंह–2017 का प्रतिवादी आर. एस. ए. छ९3388

25 जुलाई, 2017

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908–खंड 100–संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882–ै. 53– ।–अभियोक्ता–प्रतिअभियोक्ता बेचने के इकरारनामा के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया था–अभियोक्ता एक मामला स्थापित किया था कि पूरे बिक्री विचार का भुगतान किया गया था–प्रतिअभियोक्ता बेचने के लिए इकरारनामा के निष्पादन से इनकार कर दिया था–निचली अदालत ने अभियोक्ता–प्रतिअभियोक्ता के मुकदमे का फैसला किया और प्रतिअभियोक्ता–अपीलकर्ता द्वारा दायर अपील को निचली अपील न्यायालय ने खारिज कर दिया था–उच्च न्यायालय से पहले, अन्य आधारों के अलावा, अपीलकर्ता–प्रतिअभियोक्ता आग्रह किया था कि चूंकि बेचने का इकरारनामा पंजीकृत नहीं था, इसलिए इसे लागू नहीं किया जा सकता था–उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता के इस तर्क को खारिज कर दिया खंड 53-A के बल का प्रयोग करके बेचने के इकरारनामे को दाखिल करने के उद्देश्य से पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं है।

माना जाता है कि चूंकि बेचने का इकरारनामा पंजीकृत नहीं है, इसलिए यह लागू करने योग्य नहीं है। विशिष्ट कदाचार के लिए मुकदमा दायर करने के उद्देश्य से बेचने के लिए इकरारनामाको पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं है। यदि अभियोक्ता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की खंड 53–ए के तहत अपने कब्जे की रक्षा करना चाहता है, तो बेचने के इकरारनामा को पंजीकृत करना आवश्यक है। इस मुद्दे को माननीय खण्ड पीठ अपने फैसले में पहले ही सुलझा लिया है

राम किशन और अन्य बनाम बिजेन्दर मान /विजेन्दर मान और अन्य, 2013 (2) सी. सी. सी.,188.

(पैरा 15)

सविता राणा, अधिवक्ता,

अपीलकर्ता के लिए।

2017 के अनिल क्षेत्रपाल, जे. ब्ड.छव.8611—ब

(1) प्रार्थना के अनुसार अनुमति दी गई।

320

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

(2) बेचने के इकरारनामाकी फोटोकॉपी, संलग्नक पी—1, रिकॉर्ड पर ली गई है।

2017 का ब्ड.छव.8173—ब

(3) इस आवेदन में अपील को फिर से दायर करने में 136 दिनों की देरी की माफी के लिए प्रार्थना की गई है।इस आवेदन में अपील को फिर से दायर करने में 136 दिनों की देरी की माफी के लिए प्रार्थना की गई है।

(4) आवेदन में बताए गए कारणों के लिए, जो शपथ पत्र द्वारा समर्थित है, आवेदन की अनुमति दी जाती है और अपील को फिर से दायर करने में 136 दिनों की देरी को माफ कर दिया जाता है।

2017 का आरएसए छव.3388

(5) प्रतिवादी—अपीलार्थी ने अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (सीनियर डिवीजन), नारायणगढ़ द्वारा पारित निर्णय और डिक्री, दिनांक 07.08.2015 के खिलाफ नियमित दूसरी अपील दायर की है, जिसकी पुष्टि पहले अपीलीय न्यायालय द्वारा अपील में की गई है।

(6) अभियोक्ता दिनांकित 23.01.2008 को बेचने के इकरारनामे के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया।अभियोक्ता दावा किया कि प्रतिअभियोक्ता शिकायत में वर्णित 70 कनाल भूमि के आधे हिस्से के रूप में 35 कनाल के संबंध में कुल 1 लाख रुपये की बिक्री के लिए बेचने का इकरारनामा किया था।

(7) अभियोक्ता के अनुसार, बिक्री पर पूरा विचार प्राप्त हो गया था।इसने आगे उल्लेख किया है कि ''सिरिया'' की विरासत के संबंध में एक विवाद उच्च न्यायालय में लंबित है और प्रतिअभियोक्ता अभियोक्ता को पंजीकृत डाक द्वारा से उक्त अपील के निर्णय के बारे में सूचित करेगा और उसके बाद अभियोक्ता दो महीने की अवधि के भीतर बिक्री विलेख को निष्पादित कर लेगा।

(8) प्रतिवादी उपस्थित हुए और बेचने के इकरारनामे के निष्पादन से इनकार कर दिया।यह दावा किया गया था कि बेचने का इकरारनामा अवैध, अमान्य है।प्रतिवादियों ने यह भी दलील दी कि वह अभियोक्ता को मुकदमे की देखभाल करने के लिए अधिकृत करना चाहते थे।हालाँकि, उसने बेचने के लिए जाली और मनगढ़ंत इकरारनामाकिया है।

(9) ज्ञात विचारण निचली अदालत ने फाइल पर उपलब्ध साक्ष्य की सराहना करने के बाद, अभियोक्ता द्वारा मुकदमा मुकदमे का फैसला सुनाया।प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को भी एक विस्तृत निर्णय के साथ खारिज कर दिया गया था।

(10) अपीलकर्ता के वकील ने निम्नलिखित आधारों पर अदालतों के निष्कर्षों को चुनौती दी हैः—(i) इकरारनामाअस्पष्ट है क्योंकि भूमि का विवरण खसरा संख्या द्वारा पहचाना नहीं जाता हैय (ii) बेचने का इकरारनामाएक अनिश्चित घटना पर निर्भर है और इसलिए, बेचने का इकरारनामा अमान्य है (iii) बेचने का इकरारनामा पंजीकृत नहीं है, इसलिए इसे लागू नहीं किया जा सकता है।

(11) मैंने अपीलकर्ता के वकील द्वारा संबोधित तर्कों पर विचार किया है और उनकी समर्थ सहायता से नीचे दिए गए न्यायालयों के निर्णयों और फरमानों का अध्ययन किया है।

(12) अपीलकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता का पहला तर्क यह है कि इकरारनामा अस्पष्ट है और यह खसरा संख्याओं द्वारा पहचाना नहीं जाता है।इस संबंध में, मैंने विद्वान अधिवक्ता

से रिकॉर्ड से यह स्थापित करने का अनुरोध किया था कि प्रतिवादी भूमि के किसी अन्य टुकड़े का मालिक था।विद्वान अधिवक्ता का उत्तर है कि प्रतिवादी–अपीलार्थी गाँव में किसी अन्य भूमि का मालिक नहीं है।यदि प्रतिवादी गाँव गोबिंदपुरा में केवल 35 कनाल भूमि का मालिक था और उसने केवल उस भूमि के संबंध में बेचने का इकरारनामा किया था और बेचने के इकरारनामाके पक्षकार भूमि की पहचान के बारे में स्पष्ट थे, तो अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क स्वीकार नहीं किया जा सकता है।एक बार जब प्रतिवादी–अपीलकर्ता के पास किसी विशेष गाँव में भूमि का केवल एक टुकड़ा था, तो यह तर्क उपलब्ध नहीं है कि भूमि की पहचान खसरा संख्या के साथ नहीं की गई है।मुद्दों को पढ़ने से यह भी स्थापित नहीं होता है कि इस तरह के मुद्दे पर अभियोक्ता द्वारा कभी भी निचली अदालतों के समक्ष दावा किया गया था।

(13) अपीलकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता का दूसरा तर्क यह है कि बेचने का इकरारनामा भविष्य की अनिश्चित घटना पर निर्भर है और इसलिए, इकरारनामाअमान्य है।

(14) मैंने इकरारनामाद्वारा सावधानीपूर्वक देखा है।कुल बिक्री का भुगतान कर दिया गया था।केवल बिक्री विलेख का पंजीकरण अदालत में लंबित मुकदमे के फैसले तक स्थगित कर दिया गया था।इस तरह के इकरारनामाको अमान्य नहीं कहा जा सकता है।प्रतिवादी ने अपने हस्ताक्षर स्वीकार कर लिए हैं।प्रतिवादी यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं समर्थ है कि इकरारनामाजाली और मनगढ़ंत था।गवाहों को प्रमाणित करके बेचने का इकरारनामासाबित हो गया है।अभियोक्ता भी अपने मामले का समर्थन करने के लिए गवाह बॉक्स में पेश हुआ है।बिक्री प्रतिफल का भुगतान इसलिए साबित होता है क्योंकि अभियोक्ता ने अपने बैंकर से खातों का एक विवरण प्रस्तुत किया, जो यह साबित करता है कि इकरारनामाकी तारीख, 23.01.2008 पर Rs.20 लाख निकाले गए थे।

(15) अपीलकर्ता के वकील ने आगे कहा है कि चूंकि बेचने का इकरारनामा पंजीकृत नहीं है, इसलिए यह लागू करने योग्य नहीं है। विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने के उद्देश्य से बेचने के लिए इकरारनामा को पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं है। यदि अभियोक्ता संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 53–ए के तहत अपने कब्जे की रक्षा करना चाहता है, तो बेचने के इकरारनामा को पंजीकृत करना आवश्यक है। यह मुद्दा पहले

ही रामकिशन वा अन्य बनाम बिजेन्द्र मान उर्फ विजेन्द्र मान वा अन्य के मुकदमा में आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2017(2) माननीय खण्ड पीठ द्वारा निपटाया गया।

(16) अपीलकर्ता के वकील द्वारा कोई अन्य तर्क नहीं दिया गया।

(17) वर्तमान नियमित दूसरी अपील में कोई गुणदोष नहीं पाए जाने पर, उसे खारिज करने का आदेश दिया जाता है।

पी. एस. बाजवा

1 2013(2)सीसीसी 188

अस्वीकरण– स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और अधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अग्रेंजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वायन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त होगा।

राजीव गुप्ता

Translator, Bhiwani