

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2023 का प्रथम अपील संख्या 109

=====

1. अर्चना मुखर्जी उर्फ अर्चना मुखर्जी, पिता- स्वर्गीय डॉ. प्रसून कुमार बनर्जी उर्फ डॉ. प्रसून कुमार बनर्जी, निवास- वर्तमान में 27/बी, रोलेन रोड, कोलकाता, पश्चिम बंगाल, स्थायी निवास मोहल्ला-बैंक रोड, थाना- गांधी मैदान, जिला-पटना (शिकायत और डिक्री में दिए गए पते के अनुसार) जबकि अपीलार्थी नं. 1 निवास- 60/सी, ब्लॉक जी, न्यू अलीपुर, थाना- न्यू अलीपुर, कोलकाता-700053 और अपीलार्थी सं.2 निवास-2/4, शांति निकेतन, थाना- चाणक्यपुरी, नई दिल्ली-110021।
2. चंदना चटर्जी उर्फ चंदना चटर्जी, पिता-स्वर्गीय डॉ. प्रसून कुमार बनर्जी उर्फ डॉ. प्रसून कुमार बनर्जी, निवास-वर्तमान में 27/बी, रोलेन रोड, कोलकाता, पश्चिम बंगाल, स्थायी निवास मोहल्ला-बैंक रोड, थाना- गांधी मैदान, जिला-पटना (शिकायत और डिक्री में दिए गए पते के अनुसार) जबकि अपीलार्थी नं. 1 निवास-160/सी, ब्लॉक जी, न्यू अलीपुर, थाना- न्यू अलीपुर, कोलकाता-700053 और अपीलार्थी सं. 2 निवास- 2/4, शांति निकेतन, थाना-चाणक्यपुरी, नई दिल्ली-110021 ।

... .. अपीलार्थी/ओं

बनाम

1. मधुमेश चौधरी पिता श्री तारकेश्वर प्रसाद चौधरी, निवास-अवारन चौधरी मार्केट, अशोक राजपथ, थाना- पीरबहोर, शहर और जिला-पटना।
2. प्रवीण कुमार बनर्जी उर्फ डॉ. प्रबीर कुमार बनर्जी उर्फ (2018 में निधन के बाद से), पिता स्वर्गीय डॉ. प्रसून कुमार बनर्जी उर्फ परशुन कुमार बनर्जी, निवास- वर्तमान में 27 बी, 5 वीं मंजिल, रोलेंड रोड, कोलकाता-700020।
3. श्रीमती सौमी बनर्जी, पिता स्वर्गीय डॉ. प्रबीर कुमार बनर्जी, वर्तमान में 27 बी, 5 वीं मंजिल, रोलेंड रोड, कोलकाता-700020।
4. श्रीमती प्रीता बनर्जी, पिता स्वर्गीय डॉ. प्रबीर कुमार बनर्जी, सी/ओ श्रीमती सौमी बनर्जी के पास, वर्तमान में निवास- 27 बी, 5 वीं मंजिल, रोलेंड रोड, कोलकाता-700020।
5. दीप बनर्जी, पिता- स्वर्गीय डॉ. प्रबीर कुमार बनर्जी, सी/ओ श्रीमती सौमी बनर्जी के पास, वर्तमान में निवास- 27 बी, 5 वीं मंजिल, रोलेंड रोड, कोलकाता-700020।

6. वंदना चटर्जी, पिता- स्वर्गीय परशुन कुमार बनर्जी उर्फ डॉ. प्रसुन कुमार बनर्जी, वर्तमान में निवास- 27 बी, रोलेन रोड, कोलकाता, पश्चिम बंगाल, स्थायी निवास मोहल्ला-बैंक रोड, थाना- गांधी मैदान, जिला-पटना (शिकायत और डिक्री में दिए गए पते के अनुसार)।
7. नाम अज्ञात है, पिता- स्वर्गीय परशुन कुमार बनर्जी उर्फ डॉ. प्रसुन कुमार बनर्जी, वर्तमान में निवास- 27 बी, रोलेन रोड, कोलकाता, पश्चिम बंगाल, स्थायी निवास मोहल्ला-बैंक रोड, थाना- गांधी मैदान, जिला-पटना (शिकायत और डिक्री में दिए गए पते के अनुसार)।
8. नाम अज्ञात है, पिता- स्वर्गीय परशुन कुमार बनर्जी उर्फ डॉ. प्रसुन कुमार बनर्जी, वर्तमान में निवास- 27 बी, रोलेन रोड, कोलकाता, पश्चिम बंगाल, स्थायी निवास मोहल्ला-बैंक रोड, थाना- गांधी मैदान, जिला-पटना (शिकायत और डिक्री में दिए गए पते के अनुसार)।
9. नाम ज्ञात नहीं है, पति- स्वर्गीय परशुन कुमार बनर्जी उर्फ डॉ. प्रसुन कुमार बनर्जी, वर्तमान में निवास- 27 बी, रोलेन रोड, कोलकाता, पश्चिम बंगाल, स्थायी निवास मोहल्ला-बैंक रोड, थाना- गांधी मैदान, जिला-पटना (शिकायत और डिक्री में दिए गए पते के अनुसार)।

... .. उत्तरदाता/ओं

=====

उपस्थिति :

अपीलार्थी/ओं के लिए : श्री अमित श्रीवास्तव, वरिष्ठ अधिवक्ता

: श्री सजल कुमार सिन्हा, अधिवक्ता

: श्री गिरीश पांडे, अधिवक्ता

उत्तरदाताओं के लिए : श्री सैयद फिरोज रजा, वरिष्ठ अधिवक्ता

: श्री अजहर हुसैन, अधिवक्ता

उत्तरदाता के लिए 2(अ) : श्री रोहिताभ दास, अधिवक्ता।

उत्तरदाता के लिए 2(ख) : श्री सुशील कुमार सिंह, अधिवक्ता।

=====

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908—आदेश XLI नियम 17 धारा 151 के साथ पढ़ा जाए—
अपीलकर्ताओं के पिता ने मुकदमे की बिक्री के लिए एक समझौते में प्रवेश किया—
मामला संपत्ति जो एक मूल्यवान भूमि का टुकड़ा है, वहाँ सूट भूमि पर कुछ भवन हैं और

अपील करने वालों के अनुसार, इसका उपयोग उनके आवासीय घर के रूप में किया जा रहा है जबकि उत्तरदाताओं के अनुसार, इसका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए किया जा रहा है—न्यायालय के समक्ष, वादी किसी भी कागज के टुकड़े को प्रस्तुत नहीं कर सकता था जो उस भुगतान के विचारधीन राशि के बारे में हो जिसे उसने प्रस्तावित विक्रेता को विचारधीन राशि के भाग के रूप में चुकाने का दावा किया है—यदि इस अपील के दौरान सूट संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख का निष्पादन और पंजीकरण पूरा करने की अनुमति दी जाती है, तो सूट संपत्ति के दूसरों को हस्तांतरण की एक बड़ी संभावना होगी और यह कानून की स्थापित स्थिति है कि अपील को सूट का निरंतरता माना जाता है और विवाद के विषय को निर्णय द्वारा मुद्दे के अंतिमता प्राप्त होने तक सुरक्षित रखा जाना चाहिए—कोर्ट ने अपीलकर्ताओं द्वारा किए गए प्रार्थना को स्वीकार करना उचित समझा इसलिए, विवादित निर्णय और आदेश का संचालन और सभी कार्यान्वयन प्रक्रियाएँ, जो उक्त निर्णय और आदेश के प्रकाश में शुरू हुई हैं, अगली आदेश तक स्थगित हैं।

(पैराग्राफ 13, 14)

एआईआर 2004 एससी 1596; 2001 (1) पीएलजेआर 661; 1982 (3) एससीसी 484; 2024 (3) पीएलजेआर (एससी) 343— **संदर्भित किया गया।**

=====

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय आदेश

=====

कोरम: माननीय न्यायमूर्ति श्री शैलेंद्र सिंह

मौखिक आदेश

27-02-2025

रे : 2025 का आई. ए. सं. 04 /

तत्काल मामले को इस न्यायालय की सिविल मोशन बेंच द्वारा लिस्टिंग सेक्शन को इस मामले को इस बेंच के समक्ष शीर्ष पर 27.02.2025 को सूचीबद्ध करने के निर्देश के आलोक में लिया गया है।

2. इस अंतर्वर्ती आवेदन में, अपीलकर्ता, जो विचारण न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी थे, ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'सी. पी. सी.') की धारा 151 के साथ पठित आदेश 41 नियम 5 के तहत निष्पादन मामला संख्या 767/2023 में कार्यवाही पर रोक लगाने के लिए अनुरोध किया है, जो इस अपील में चुनौती दिए गए निर्णय और डिक्री के आलोक में उत्पन्न हुआ है।

3. अपीलकर्ता प्रतिवादी थे और उत्तरवादी संख्या 1 निचली अदालत के समक्ष एकमात्र वादी था और प्रतिवादी प्रवीण कुमार बनर्जी, जिन्हें इस अपील में उत्तरवादी संख्या 2 बनाया गया था, की अपील दायर करने से पहले मृत्यु हो गई थी, इसलिए, उनके कानूनी उत्तराधिकारी को प्रस्तावित उत्तरवादी संख्या 2 (ए) से 2 (सी) के रूप में बनाया गया था और प्रतिवादी वंदना चटर्जी को इस अपील में उत्तरवादी संख्या 3 के रूप में बनाया गया है।

4. तत्काल मामला अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन से संबंधित है और वादी/प्रतिवादी संख्या 1 का मामला वाद संपत्ति की बिक्री के लिए समझौते के विलेख पर आधारित है और उसका मुकदमा तय किया गया था और निष्पादन प्रक्रिया अपीलार्थियों के वकील के अनुसार शुरू की गई है और यह अंतिम चरण में है।

5. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अमित श्रीवास्तव ने समर्पित किया कि वादी के मामले के अनुसार, डॉ. परसून कुमार बनर्जी उर्फ प्रसून कुमार बनर्जी (संक्षेप में 'पी.के. बनर्जी' और अब दिवंगत), अपीलकर्ताओं के पिता ने वादी के साथ वाद की संपत्ति की बिक्री के लिए 24.02.2008 को एक समझौता किया था और बिक्री के लिए प्रतिफल राशि 3,60,00,000/- रुपये (तीन करोड़ साठ लाख रुपये) तय की गई थी और वाद की संपत्ति वाद की अनुसूची 1 में वर्णित है। वादी की दलील के अनुसार, उन्होंने वाद के लिए 1,00,000 रुपये का भुगतान किया था। वाद की संपत्ति खरीदने के लिए विभिन्न तिथियों पर अग्रिम राशि के रूप में अपीलकर्ताओं के पिता को 2,02,00,000/- (दो करोड़ और दो लाख रुपये) दिए गए तथा पटना उच्च न्यायालय के एफए संख्या 109/2023(9) दिनांक 27-02-2025 4/18 के अनुसार आक्षेपित विक्रय करार विलेख के अनुसार, विक्रय विलेख को निष्पादित और पंजीकृत करके वाद की संपत्ति को 31.12.2010 तक हस्तांतरित किया जाना था, लेकिन वादी का मामला पूरी तरह से झूठा है और एक जाली दस्तावेज पर आधारित है, जिसे विक्रय करार विलेख होने का दावा किया गया है और इस संबंध में कुछ मजबूत परिस्थितियां हैं। सबसे पहले, करार विलेख को 50/- रुपये के गैर-न्यायिक स्टाम्प पर तैयार किया गया बताया गया है, जो अपने आप में अत्यधिक संदिग्ध है, क्योंकि इस पर उक्त स्टाम्प जारी करने से संबंधित तिथि अंकित नहीं है। दूसरे, विलेख में यह उल्लेख किया गया है कि अग्रिम राशि 2,02,00,000/- रुपये (दो करोड़ और दो लाख रुपये) वादी द्वारा प्रस्तावित विक्रेता (अपीलकर्ताओं के पिता) को विभिन्न तिथियों पर भुगतान की गई थी, लेकिन इस संबंध में विलेख में उक्त कथन पूरी तरह से अस्पष्ट है क्योंकि कोई विशेष तिथि या

स्थान, जहां उक्त भुगतान किए गए थे, का खुलासा नहीं किया गया है और सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि विचरण न्यायालय के समक्ष, वादी के गवाहों जिसमें पी.डब्ल्यू.-3, अर्थात्, रमेश ज्योति, जो कि अनुबंध विलेख के निष्पादन का एक तथाकथित गवाह है, ने यह गवाही दी कि 2,02,00,000/- रुपये की पूरी राशि एक ही बार में दी गई थी, जबकि इस संबंध में आक्षेपित विलेख में और साथ ही वादी के स्वयं के साक्ष्य में एक विरोधाभासी कथन का उल्लेख और उल्लेख किया गया है। तीसरा, विचाराधीन विलेख पंजीकृत दस्तावेज नहीं है और प्रस्तावित विक्रेता स्वर्गीय पी.के. बनर्जी के किसी भी पारिवारिक सदस्य का हस्ताक्षर नहीं है, जबकि वादी के मामले के अनुसार, विलेख प्रस्तावित विक्रेता के कोलकाता स्थित आवासीय स्थान पर तैयार किया गया था, लेकिन बहुत ही आश्चर्यजनक रूप से, वादी द्वारा स्वर्गीय पी.के. बनर्जी के किसी भी पारिवारिक सदस्य का हस्ताक्षर प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया गया और विलेख पर दिखाए गए सभी गवाह वादी में बहुत रुचि रखते हैं और इस संबंध में, उनके साक्ष्य का अवलोकन किया जा सकता है। चौथा, आक्षेपित विलेख का स्टाम्प पेपर पटना में जारी किया गया बताया जाता है, लेकिन इसका उपयोग कोलकाता में किया गया था। पांचवां, यह एक स्वीकृत स्थिति है कि वादी रुपये के भुगतान की कोई रसीद देने में विफल रहा। 2,02,00,000/- (दो करोड़ और दो लाख रुपये) जो उनके द्वारा स्वर्गीय पी.के. बनर्जी (प्रस्तावित विक्रेता) को विभिन्न अवसरों पर दिए जाने का दावा किया जाता है, जो आमतौर पर ऐसे लेन-देन में नहीं होता है, जहां जमीन के टुकड़े को खरीदने के लिए प्रतिफल राशि बहुत अधिक होती है। छठी बात, विद्वान विचरण न्यायालय ने फॉरेंसिक साइंस लैबोरेटरी विभाग के हस्तलेख विशेषज्ञ के साक्ष्य पर अत्यधिक भरोसा किया, लेकिन यह एक स्वीकृत स्थिति है कि आक्षेपित विलेख पर स्वर्गीय पी.के. बनर्जी के कथित हस्ताक्षर की तुलना उनके तथाकथित निर्विवाद हस्ताक्षर के साथ की गई थी, जो कि बिक्री विलेख की स्कैन की गई प्रति पर उपलब्ध है। पटना उच्च न्यायालय एफए संख्या 109 2023(9) दिनांक 27-02-2025 6/18 (प्रदर्श- '1') जिसे स्वर्गीय पी.के. बनर्जी द्वारा निष्पादित किया गया था। बनर्जी ने पहले भी इस मामले में विशेषज्ञ की राय को अत्यधिक संदिग्ध बना दिया है और इसके अलावा, यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि प्रत्यक्ष साक्ष्य विशेषज्ञ की राय पर हावी होगा। सातवें, अपंजीकृत दस्तावेज के माध्यम से एक मूल्यवान संपत्ति के संबंध में एक लेनदेन के मद्देनजर, ऐसे व्यक्ति का पिछला आचरण, जो इस तरह के काम के आधार पर ऐसी संपत्ति में अपना हित दावा करते हैं, बहुत प्रासंगिक माना जाता है और इस मामले में, वादी का पिछला आचरण अच्छा नहीं है क्योंकि वह एक अन्य बंगाली परिवार के साथ धोखाधड़ी और

जालसाजी के मामले में अभियुक्त रहा है, जिसके बारे में एक मामला दर्ज किया गया था और इस तरह के मामले के लंबित होने को वादी ने अपने साक्ष्य में खुद स्वीकार किया है। आठवें, वादी के मामले के अनुसार, अग्रिम भुगतान की गई राशि, प्रतिफल राशि का एक हिस्सा, रु 2,02,00,000/- (दो करोड़ और दो लाख रुपये) की राशि नकद में अपीलकर्ताओं के पिता को विभिन्न अवसरों पर दी गई थी, लेकिन वादी द्वारा इतनी बड़ी राशि प्राप्त करने या एकत्र करने के स्रोत के बारे में, जब उससे उक्त बिंदु पर जिरह की गई तो उसने विचरण न्यायालय के समक्ष संतोषजनक उत्तर नहीं दिया और इस संबंध में उसके साक्ष्य का अवलोकन किया जा सकता है। नौवीं बात, वाद संपत्ति एक पैतृक संपत्ति है जो एक स्वीकृत स्थिति है। और अपीलकर्ता/प्रतिवादी का वाद संपत्ति में अपना-अपना हिस्सा है, क्योंकि वे स्वर्गीय पी.के. बनर्जी के पारिवारिक सदस्य हैं, लेकिन उनमें से किसी को भी आक्षेपित विक्रय अनुबंध में पक्षकार नहीं बनाया गया है और यदि विक्रय अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण द्वारा पूरा किया जाता है, तो अपीलकर्ताओं और स्वर्गीय पी.के. बनर्जी के अन्य कानूनी उत्तराधिकारियों के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। स्वर्गीय पी.के. बनर्जी एक प्रसिद्ध चिकित्सक थे, जिनकी कई स्थानों पर संपत्ति थी, इसलिए उन्हें अपनी मूल्यवान और महत्वपूर्ण संपत्ति वादी को बेचने का प्रस्ताव देने की कोई आवश्यकता नहीं थी, क्योंकि यह सच है कि जिस भूमि पर वे रहते हैं, उस पर अपीलकर्ताओं का एक घर है। दसवीं बात, वादी ने अपनी दलील में यह दलील दी कि प्रस्तावित विक्रेता के कानूनी उत्तराधिकारियों को 27.07.2010 को पंजीकृत डाक द्वारा एक नोटिस भेजा गया था, जिसमें वादी की अनुबंध के शेष भाग को निष्पादित करने की निरंतर तत्परता और इच्छा दिखाई गई थी, लेकिन विचरण न्यायालय के समक्ष वादी द्वारा न तो उक्त नोटिस की प्रति और न ही पंजीकृत डाक रसीद साक्ष्य के रूप में पेश की गई, जो वादी द्वारा झूठी कहानी गढ़ने की पुष्टि करती है।

6. विद्वान वकील आगे निवेदन करते हैं कि एक अपील को मुकदमे की निरंतरता माना जाता है और एक डिक्री केवल तभी निष्पादित की जा सकती है जब अपील की अदालत द्वारा अंततः इसकी पुष्टि की जाती है। लेकिन वर्तमान समय में, विद्वान निष्पादन न्यायालय इस अपील में आक्षेपित निर्णय और डिक्री को चुनौती दिए जाने के बावजूद वे निष्पादन के अंतिम चरण में पहुंच गए हैं। इस दलील के समर्थन में, विद्वान वकील ने भारत संघ और अन्य बनाम वेस्ट कोस्ट पेपर मिल्स लिमिटेड और अन्य में, जो ए.आई.आर. 2004 एस.सी. 1596 (ए आई आर 2004

एस सी 1596) में रिपोर्ट किया, के मामले में पारित माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया है।

7. विद्वान वकील आगे निवेदन करते हैं कि इस न्यायालय का यह दृढ़ मत है कि एक आवासीय घर के संबंध में निष्पादन कार्यवाही तब शुरू नहीं की जानी चाहिए जब ऐसे घर से जुड़े डिक्री के खिलाफ अपील लंबित हो। इस निवेदन के समर्थन में, विद्वान वकील ने इस न्यायालय की माननीय खंड पीठ के **श्रीमती तेज रानी देवी और अन्य बनाम श्रीमती इंदिरा देवी और अन्य, 2001 (1) पी. एल. जे. आर. 661** में रिपोर्ट किया गया, मामले में पारित फैसले पर भरोसा किया है और प्रासंगिक पैराग्राफ नं. '5', जिस पर निर्भरता रखी गई है, को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

“5. विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि हालांकि निष्पादन कार्यवाही एक आवासीय घर के संबंध में है, लेकिन अपीलार्थी उस घर में नहीं रह रहे हैं और इसलिए, निष्पादन कार्यवाही बनाए रखने योग्य नहीं है। दूसरी ओर, विद्वान वकील ने बताया कि स्वयं वाद में और साथ ही उत्तरदाताओं की ओर से दायर निष्पादन के लिए याचिका में, यह पहले से ही स्वीकार किया गया था कि याचिकाकर्ताओं के पास विचाराधीन घर का कब्जा है। इस परिस्थिति में, डिक्री को आवासीय घर के संबंध में निष्पादन कार्यवाही में निष्पादित किया जा रहा है और इस न्यायालय के अच्छी तरह से स्थापित विचारों को ध्यान में रखते हुए, हम इच्छुक हैं कि निष्पादन कार्यवाही को विचाराधीन घर के संबंध में रोक दिया जाना चाहिए। इस संबंध में हम दिनांकित 21.11.2000 के आदेश का उल्लेख कर सकते हैं, जब दोनों पक्षों को सुनने के बाद, अंतरिम आदेश इन शब्दों में पारित किया गया था:—

“इस बीच, अपीलार्थियों को आक्षेपित भूमि पर खड़े सदन से बेदखल नहीं किया जाएगा और किसी अन्य संपत्ति के अन्य हिस्से, यदि कोई हो, के संबंध में डिक्री का निष्पादन आगे बढ़ेगा।”

यह आगे निवेदन किया जाता है कि अपील के लंबित रहने के दौरान, गंभीर नागरिक परिणामों वाले आदेश के संचालन को निलंबित किया जाना चाहिए और इस संबंध में, एक उचित न्यायिक दृष्टिकोण की आवश्यकता है और वर्तमान मामले में, यदि बिक्री विलेख का निष्पादन और पंजीकरण होता है तो गंभीर नागरिक परिणाम उत्पन्न होंगे क्योंकि इसके बाद, अपीलकर्ताओं के कब्जे के खिलाफ नागरिक कार्रवाई

की एक बड़ी संभावना होगी जो विचाराधीन भूमि पर स्थित घर पर अपना शांतिपूर्ण कब्जा रख रहे हैं। इस निवेदन के समर्थन में, विद्वान वकील ने मूल चंद यादव और अन्य बनाम राजा बुलंद चीनी कंपनी लिमिटेड, रामपुर और अन्य ने 1982 (3) एस. सी. सी. 484 में रिपोर्ट की गई, के मामले में पारित माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा रखा है और प्रासंगिक अनुच्छेद सं. '4', जिस पर निर्भरता रखी गई है, को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा हैः.

"4. हमने अपीलार्थियों के विद्वान वकील श्री एस. एन. कैकर, और प्रत्यर्थियों ने अधिवक्ता श्री मनोज स्वरूप के माध्यम से कैविएट के माध्यम से पेश हुए, को सुना। हम वर्तमान में गुण-दोष पर किसी भी विवाद की जांच करने के लिए इच्छुक नहीं हैं, लेकिन हम उभरती स्थिति पर ध्यान देना चाहेंगे यदि अपील के लंबित रहने के दौरान अपील के तहत आदेश का संचालन निलंबित नहीं किया जाता है। यदि (FAFO) एफ. ए. एफ. ओ. को अनुमति दी जाती है तो निश्चित रूप से मूल चंद यादव कब्जा में बने रहने के हकदार होंगे। अब, यदि अपील के लंबित रहते हुए अवमानना में किसी भी कार्रवाई से बचने के लिए आदेश को निलंबित नहीं किया जाता है, तो मूल चंद यादव को कमरा खाली करना होगा और अदालत के आदेश का पालन करते हुए प्रतिवादियों को कब्जा सौंपना होगा। हम प्रत्यर्थियों के विद्वान अधिवक्ता श्री मनोज स्वरूप से पूरी तरह सहमत हैं कि न्यायालय के आदेश का उल्लंघन नहीं किया जा सकता है और यहां तक कि न्यायालय के आदेश का गुप्त अनादर भी बर्दाश्त नहीं किया जा सकता है। लेकिन यदि आदेशों को चुनौती दी जाती है और अपीलें लंबित होती हैं, तो अपील के लंबित रहने के दौरान एक झूलते पेंडुलम को लगातार झूलते रहने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। श्री मनोज स्वरूप निवेदन करने में पूरी तरह से सही हो सकते हैं कि न्यायालय के आदेश का जानबूझकर उल्लंघन किया जा रहा है। हम उस निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं कर रहे हैं। लेकिन न्यायिक दृष्टिकोण के लिए आवश्यक है कि अपील के लंबित रहने के दौरान गंभीर नागरिक परिणामों वाले आदेश के संचालन को निलंबित किया जाना चाहिए। विशेष रूप से जब अपील स्वीकार की जाती है। मुकदमेबाजी के पिछले इतिहास को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। और यह गंभीर रूप से आक्षेपित नहीं है कि विवादग्रस्त एक कमरे को छोड़कर पूरी इमारत, हरि भवन, निगम के कब्जे में है। हम तदनुसार दिनांकित 6 अगस्त, 1982 के आदेश के संचालन को

निलंबित करते हैं, जिसमें अपीलकर्ताओं को निर्देश दिया गया है कि वे इलाहाबाद उच्च न्यायालय में लंबित उस आदेश के खिलाफ पहली अपील के निपटारे तक प्रतिवादियों को कमरे का कब्जा सौंप दें। श्री मनोज स्वरूप अनुरोध करते हैं कि पहले और बाद की दोनों अपीलों पर जल्द से जल्द एक साथ सुनवाई की जानी चाहिए। हम तदनुसार आदेश देते हैं और उच्च न्यायालय से, यदि उसे उपयुक्त लगे, तो अपने विवेकानुसार दोनों अपीलों की यथाशीघ्र सुनवाई करने का अनुरोध करते हैं ताकि इस उग्र स्थिति की निरंतरता रोकी जा सके। अपील का निपटारा किया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।”

यह आगे निवेदन किया जाता है कि भूमि की बिक्री के संबंध में अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के मामले पर विचार करते समय, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इस बात को ध्यान में रखा कि संबंधित बिक्री के लिए समझौते के विलेख पर सह-मालिकों द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए थे और उच्च न्यायालय के फैसले को बरकरार रखा गया था जिसके द्वारा निचली अदालत द्वारा पारित फैसले/निर्णय और डिक्री को दरकिनार/रद्द कर दिया गया था और उस मामले में निचली अदालत ने अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए दायर वादी के मुकदमे का फैसला/डिक्री सुनाया था। इस निवेदन के समर्थन में, विद्वान वकील ने राजेश कुमार बनाम आनंद कुमार और अन्य में 2024 (3) पीएलजेआर(एससी) 343 में रिपोर्ट किए गए मामले में पारित माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा रखा है और संबंधित अनुच्छेद सं. '6', जिस पर निर्भरता रखी गई है, को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

“6. मान लीजिए, 26.09.1995 दिनांकित प्रारंभिक समझौते को प्रतिवादी संख्या 1-गजय बहादुर बखशी द्वारा निष्पादित किया गया था। यह अपीलार्थी/वादी का कहना/मामला है कि गजय बहादुर बखशी प्रतिवादी सं. 2 से 11 तक, के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक थे। वाद संपत्ति के अन्य सह-मालिक/सह-भागीदार हैं। हालाँकि, समझौते में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि गजय बहादुर बखशी ने प्रतिवादी सं. 2 से 11 के अटॉर्नी धारक के रूप में समझौते को लागू/निष्पादित किया है। इसके विपरीत, समझौते में यह उल्लेख किया गया है कि गजय बहादुर बखशी पंजीकरण के समय सभी सह-मालिकों या सह-खतेदारों द्वारा बिक्री विलेख को निष्पादित और पंजीकृत कराने के लिए जिम्मेदार होंगे। समझौते में न तो सभी सह-मालिकों/सह-भागीदारों/सह-खतेदारों के नामों का उल्लेख किया गया है, इस प्रकार, उच्च न्यायालय यह

पता लगाने में सही है कि सभी सह-मालिकों ने समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं। 40,000/- रुपये की अतिरिक्त राशि की प्राप्ति का बाद का समर्थन भी सभी सह-भागीदारों द्वारा हस्ताक्षरित नहीं है। यही दिनांकित 26.12.1996 के तीसरे समझौते की शर्त हैं और दिनांकित 27.03.1997 और 23.04.1997 के विस्तार समर्थन के साथ भी है। महत्वपूर्ण रूप से, तथाकथित पावर ऑफ अटॉर्नी ने वाद में दलील दी जिसके माध्यम से प्रतिवादी सं. 2 से 11 ने प्रतिवादी सं. 1 समझौते को निष्पादित करने के लिए अधिकृत किया, विचरण न्यायालय में पेश और साबित नहीं किया गया है। इस प्रकार, न तो समझौते में और न ही मुकदमे के दौरान पावर ऑफ अटॉर्नी को साक्ष्य में प्रस्तुत करके साबित किया जाता है। इसलिए, साक्ष्य के अभाव में, उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया कि समझौते पर सभी सह-मालिकों द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए हैं।”

8. अपीलार्थियों के वकील द्वारा अंत में यह निवेदन किया जाता है कि निचली अदालत का आचरण मानक के अनुसार सही नहीं रहा क्योंकि इस अपील को स्वीकार करने के बाद, जब इस अदालत द्वारा निचली अदालत का रिकॉर्ड मांगा गया था, तो निचली अदालत का रिकॉर्ड इस अदालत को भेजने में दस महीने से अधिक की अवधि ली गई थी, फिर इस अदालत के तत्कालीन माननीय मुख्य न्यायाधीश के समक्ष एक शिकायत की गई थी, जिस पर निचली अदालत के पीठासीन अधिकारी के खिलाफ उनकी जानकारी के अनुसार कार्रवाई की जा सकती थी और मुकदमे के दौरान, लिखित तर्क को आक्षेपित प्रतिवादियों द्वारा दायर किया गया था।) जिनमें इस न्यायालय के साथ-साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय के कई निर्णयों का संदर्भ दिया गया था, लेकिन कहीं भी उन निर्णयों में निर्धारित सिद्धांत की कोई चर्चा आक्षेपित निर्णय में नहीं की गई थी और उक्त लिखित तर्क निचली अदालत के रिकॉर्ड के साथ उपलब्ध है और उसी पर विचार किया जा सकता है।

9. दूसरी ओर, श्री सैयद फिरोज रजा, प्रतिद्वंद्वी प्रत्यर्थी संख्या 1/वादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील, इस याचिका का जोरदार विरोध करते हुए यह निवेदन करते हैं कि अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए दायर स्वामित्व मुकदमा खो दिया है और यह कानून की स्थापित स्थिति है कि अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के मुद्दे पर निर्णय लेते समय, विचाराधीन भूमि पर स्वामित्व या कब्जे पर ध्यान नहीं दिया जाना है और विचार के लिए मुख्य बिंदु एक समझौते के निष्पादन, प्रतिफल राशि का आंशिक भुगतान या उसे चुकाने की

तत्परता और समझौते के शेष भाग को पूरा/पालन करने की इच्छा बनी रहती है और इस मामले में, डी.डब्ल्यू.-1 चंदना चटर्जी, स्वर्गीय पी. के. बनर्जी की बेटी ने आक्षेपित दस्तावेज/विलेख पर अपने पिता के हस्ताक्षर उपलब्ध होने को स्वीकार किया, जो अपने आप में समझौते के विलेख के निष्पादन को साबित करते हैं और इसके अलावा, इस न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ताओं द्वारा उठाए गए सभी आधारों पर केवल इस अपील की अंतिम सुनवाई के समय गौर किया जा सकता है और उक्त आधारों पर उचित निर्णय दोनों पक्षों के सभी साक्ष्यों और उनकी दलीलों को देखने के बाद ही किया जा सकता है।

10. विद्वान वकील आगे निवेदन करते हैं कि वादी और उसके गवाहों के साक्ष्य के बीच आंशिक प्रतिफल राशि के भुगतान के संबंध में अपीलकर्ताओं के वकील द्वारा इंगित विरोधाभास मामूली और अस्वीकार्य है और सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि एफएसएल विभाग के हस्तलेखन विशेषज्ञ ने समझौते के विलेख (प्रदर्श-2) पर उपलब्ध स्वर्गीय पी. के. बनर्जी के आक्षेपित हस्ताक्षर की तुलना अन्य बिक्री विलेख (प्रदर्श-1) पर उपलब्ध उनके निर्विवाद हस्ताक्षर के साथ की है और उनकी राय के अनुसार, दोनों दस्तावेजों पर हस्ताक्षर मेल खाते थे। इसके अलावा, वादी स्वयं और उसके एक गवाह, पी.डब्ल्यू.-3, रमेश ज्योति, जिन्होंने एक गवाह के रूप में समझौते के विलेख पर हस्ताक्षर किए थे, ने निचली अदालत के समक्ष उक्त विलेख को पूरी तरह से साबित कर दिया और आपराधिक मामला जो कहा जाता है कि प्रतिवादी संख्या 1 के खिलाफ किसी अन्य व्यक्ति द्वारा दर्ज किया गया था, अभी भी लंबित है और केवल उक्त मामले द्वारा, प्रतिवादी के पिछले आचरण को संदिग्ध नहीं माना जा सकता है और इसे लिखित समझौते पर अविश्वास करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है।

11. यह आगे निवेदन किया जाता है कि बिक्री विलेख के निष्पादन से, अपीलकर्ताओं को कोई महत्वपूर्ण नुकसान नहीं होगा जब तक कब्जे की डिलीवरी प्रभावित नहीं हो जाती, इसलिए, निष्पादन की कार्यवाही पर रोक नहीं लगानी चाहिए। इस निवेदन के समर्थन में, विद्वान वकील ने 2022 के एफ. ए. संख्या 51 में पारित इस न्यायालय के आदेश पर भरोसा किया है।

12. विद्वान वकील अंत में निवेदन करते हैं कि विचाराधीन/आक्षेपित वाद संपत्ति एक आवासीय घर नहीं है, बल्कि यह एक वाणिज्यिक इमारत है जिसका उपयोग चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा किया जा रहा है और प्रतिवादी, जो एक डिक्री धारक है,

पहले ही निष्पादन मामला संख्या 767/2023 में चालान के माध्यम से रुपये 1,58,00,000/- (एक करोड़ और अठावन लाख रुपये) जमा कर चुका है और रु. 1,56,15,500/- (एक करोड़ छप्पन लाख पंद्रह हजार पाँच सौ रुपये) की एक बड़ी राशि भी बिक्री विलेख के पंजीकरण के लिए चालान के माध्यम से जमा किए गए हैं, इसलिए, उक्त स्थिति में, यदि बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण को रोका या स्थगित किया जाता है, तो प्रतिवादी को एक अपूरणीय क्षति होगी।

13. मैंने दोनों पक्षों को सुना है और इस आवेदन पर निर्णय देने के लिए सीमित उद्देश्य से मैंने आक्षेपित निर्णय और दोनों पक्षों की दलीलों के साथ-साथ विचरण न्यायालय के समक्ष उनके द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों का अध्ययन किया है। वाद की संपत्ति जो कि एक मूल्यवान भूमि है, पटना में स्थित है और बेशक, वाद की भूमि पर कुछ भवन हैं और अपीलकर्ताओं के अनुसार, इसका उपयोग उनके आवासीय घर के रूप में किया जा रहा है, जबकि उत्तरवादियों के अनुसार, इसका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए किया जा रहा है और अपीलकर्ताओं द्वारा उठाए गए उपरोक्त आधार इस अपील में प्रासंगिक और महत्वपूर्ण हैं, हालांकि दोनों पक्षों के साक्ष्यों की उनकी दलीलों के आलोक में गहन जांच के बाद ही उचित निष्कर्ष निकाला जा सकता है, लेकिन एक बात बिल्कुल स्पष्ट है कि विचरण न्यायालय के समक्ष, वादी रुपये के भुगतान के संबंध में कोई भी कागज का टुकड़ा पेश नहीं कर सका 2,02,00,000/- (दो करोड़ और दो लाख रुपये) जो कि उनके द्वारा प्रस्तावित विक्रेता (पी.के. बनर्जी) को प्रतिफल राशि के एक हिस्से के रूप में भुगतान किए जाने का दावा किया गया है, जो उनके इलाके के एक प्रसिद्ध डॉक्टर थे और इसके अलावा अपीलकर्ताओं के वकील ने प्रतिफल राशि के हिस्से के भुगतान की तारीखों या दिन के बारे में वादी की दलील और उनके महत्वपूर्ण गवाह के मौखिक साक्ष्य के बीच एक गंभीर विरोधाभास की ओर इशारा किया है। यदि इस अपील के लंबित रहने के दौरान वाद की संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण को पूरा करने की अनुमति दी जाती है, तो वाद की संपत्ति को दूसरों को हस्तांतरित करने की बहुत संभावना होगी और यह कानून की एक स्थापित स्थिति है कि अपील को वाद की निरंतरता माना जाता है और विवाद के विषय को निर्णय के माध्यम से मुद्दे की अंतिमता प्राप्त करने तक सुरक्षित रखा जाना चाहिए। तदनुसार, यह न्यायालय अपीलकर्ताओं द्वारा की गई प्रार्थना को स्वीकार करने के लिए न्यायसंगत पाता है। अतः उक्त निर्णय एवं डिक्री के क्रियान्वयन तथा उक्त निर्णय एवं डिक्री के आलोक में

शुरू की गई समस्त निष्पादन कार्यवाही को इस न्यायालय के अगले आदेश तक स्थगित किया जाता है।

14. परिणामस्वरूप, आई.ए. संख्या 04 वर्ष 2025 को अनुमति दी जाती है।

2023 का एफ. ए. संख्या 109

15. इस अपील को उचित शीर्षक के अंतर्गत अपनी बारी पर सूचीबद्ध करें।

(शैलेंद्र सिंह, न्यायमूर्ति)

अनु/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।