[2025] 5 एस.सी.आर. 94 : 2025 आईएनएससी 490

द कॉरेस्पोंडेंस, आर.बी.ए.एन.एम.एस एजुकेशनल इंस्टीट्यूशन

बनाम

बी. गुनाशेखर और अन्य

(सिविल अपील संख्या 5200/2025)

16 अप्रैल 2025

[जे.बी. पारदीवाला और आर. महादेवन,* जे.जे.]

विचारणीय मुद्दा

हाई कोर्ट और ट्रायल कोर्ट द्वारा अपीलकर्ता की ओर से दायर एप्लीकेशन को खारिज करने के आदेश की सही होने के बारे में सवाल उठा, जो ऑर्डर VII नियम 11(a) और (d) सी.पी.सी के तहत शिकायत को खारिज करने के लिए दायर किया गया था।

हेडनोट्स †

सिविल प्रोसीजर कोड, 1908 - ऑर्डर VII नियम 11 - शिकायत खारिज करना - अपीलकर्ता का संस्थान 1905 से विवादित संपत्ति पर काबिज है - प्रतिवादियों ने एक तीसरे पक्ष के साथ किए गए कथित बिक्री समझौते के आधार पर अपीलकर्ता को संपत्ति पर कोई तीसरा पक्ष का हित बनाने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए मुकदमा दायर किया - उत्तरदाताओं ने एडवांस के तौर पर 75,00,000/- रुपये नकद दिए - अपीलकर्ता ने ऑर्डर VII नियम 11 के तहत शिकायत खारिज करने के लिए आवेदन दायर किया - ट्रायल कोर्ट और हाई कोर्ट दोनों ने इसे खारिज कर दिया - क्या यह सही है:

निर्णय: बिक्री का समझौता खरीदार को किसी तीसरे पक्ष के खिलाफ मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं देता है, जो या तो मालिक है या कब्ज़े में है, या जो मालिक होने और कब्ज़े में होने का दावा करता है - प्रतिवादियों का दावा कई गंभीर कमियों से ग्रस्त था - प्रतिवादियों और अपीलकर्ता के बीच कोई संबंध नहीं था - प्रतिवादियों की ओर से दायर मुकदमा चलने योग्य नहीं था और केवल विक्रेता ही घोषणा की राहत के लिए अदालत का रुख कर सकते थे - प्रतिवादियों के पास कोई कानूनी अधिकार नहीं था जिसे अपीलकर्ता के खिलाफ लागू किया जा सके क्योंकि उनका दावा टी.पी.ए की धारा 54 के तहत निहित रूप से वर्जित था - प्रतिवादी कब्ज़े में नहीं थे और अपीलकर्ता एक सदी से अधिक समय से स्थायी कब्ज़े में था, प्रस्तावित हस्तांतरिती द्वारा केवल निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा चलने योग्य नहीं है - प्रतिवादी, केवल समझौता धारक होने के नाते, मुकदमे की संपत्ति में उनका कोई व्यक्तिगत हित नहीं था जिसे तीसरे पक्ष के खिलाफ लागू किया जा सके - कोई घोषणात्मक राहत नहीं मांगी गई थी - उत्तरदाताओं ने केवल स्थायी निषेधाज्ञा की राहत मांगी थी, जिसमें अपीलकर्ता को संपत्ति को हस्तांतरित करने से रोका जाए, बिना अपने विक्रेताओं के स्वामित्व की पुष्टि करने वाली घोषणा के - कब्ज़े के बिना और स्वामित्व की घोषणा मांगे बिना, न केवल मुकदमा वर्जित है बल्कि

---

* लेखक

कार्रवाई का कारण भी काल्पनिक है - उच्च न्यायालय ने वाद पत्र में उक्त कमियों पर ध्यान दिए बिना, अपीलकर्ता द्वारा दायर आवेदन को खारिज कर दिया - जब कमियां मामले की जड़ तक जाती हैं, कानून द्वारा वर्जित हैं, काल्पनिक आरोपों के साथ हैं और असाध्य हैं, तो कोई भी सबूत वादी के मामले को नहीं बचा सकता है - इसके अलावा, इस मामले के सार्वजनिक हित के निहितार्थ महत्वपूर्ण विचार हैं - ऐसी संस्थाओं को सट्टेबाजी वाले मुकदमों से बचाया जाना चाहिए जो उनके संसाधनों को खत्म कर सकते हैं और उनके धर्मार्थ कार्यों में बाधा डाल सकते हैं - इस तरह के मुकदमों को सुनवाई के लिए आगे बढ़ने की अनुमति देने से न्यायिक समय और संसाधनों की बर्बादी होगी, और इसी तरह के सट्टेबाजी और जबरन वसूली वाले मुकदमों को बढ़ावा मिलेगा - प्रतिवादियों ने धारा 269 ST आई.टी अधिनियम और धारा 271 डी.ए में संशोधन के बावजूद, 75,00,000/- रुपये नकद में भुगतान किया है, जो न केवल लेनदेन पर संदेह पैदा करता है, बल्कि कानून का उल्लंघन भी प्रदर्शित करता है - तथ्य की अज्ञानता क्षम्य है लेकिन कानून की अज्ञानता नहीं - इस प्रकार, वाद पत्र को आदेश के तहत खारिज कर दिया जाना चाहिए था। VII r.11(a) और (d) – हाई कोर्ट और ट्रायल कोर्ट द्वारा अपीलकर्ता की अर्जी खारिज करने के आदेश कानून की नज़र में सही नहीं हैं और उन्हें रद्द किया जाता है - ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 - s.52, 53-A, 54. [पैराग्राफ 15.1-20]

सिविल प्रोसीजर कोड, 1908 – ऑर्डर VII नियम 11 – वादपत्र को खारिज करना - कार्य-क्षेत्र:

निर्णय: ऑर्डर VII नियम 11 सिविल मुकदमों में एक ज़रूरी फिल्टर का काम करता है, जिससे कोर्ट शुरुआती स्टेज पर ही कार्यवाही खत्म कर सकते हैं, अगर वादी का मामला, भले ही उसे पूरी तरह से मान लिया जाए, कोई कार्रवाई का कारण नहीं बताता है या कानून द्वारा, चाहे साफ तौर पर या इशारों में, वर्जित है - कोर्ट का यह पक्का कर्तव्य है कि वह नकली मुकदमे को पहचाने और उसकी पहचान करे, जो देखने में तो वर्जित लगेगा, लेकिन चालाकी भरी दलीलों से कार्रवाई का ऐसा कारण बताया जाता है, जो अवास्तविक है - आम तौर पर, सब-क्लॉज़ (a) और (d) अलग-अलग आधार होते हैं, जिन्हें प्रतिवादी मुकदमे में उठा सकता है - हालाँकि, इस बात से इनकार नहीं किया जा सकता कि कुछ खास परिस्थितियों में, क्लॉज़ (a) और (d) एक-दूसरे के पूरक हो सकते हैं - जब चालाकी भरी ड्राफ्टिंग कार्यवाई के कारण को बताने में छिपी हुई रोक को छिपा देती है; तो यह कोर्ट का कर्तव्य बन जाता है कि वह उस पर्दे को हटाए और रोक को उजागर करके मुकदमे को शुरुआती स्टेज पर ही खारिज कर दे - इस प्रावधान के तहत शिकायत को खारिज करने की शक्ति सिर्फ प्रक्रियात्मक नहीं बल्कि ठोस है, जिसका मकसद न्यायिक प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकना और यह सुनिश्चित करना है कि कोर्ट का समय ऐसे नकली दावों पर बर्बाद न हो जो मुकदमे को बनाए रखने के लिए कार्रवाई का कोई कारण नहीं बताते हैं या कानून द्वारा वर्जित हैं - सिर्फ कार्रवाई के कारण पर एक पैराग्राफ शामिल करना

काफी नहीं है, बल्कि, शिकायत और दस्तावेजों को ध्यान से पढ़ने पर, उसमें कार्रवाई का कारण दिखना चाहिए - शिकायत में ऐसा कार्रवाई का कारण होना चाहिए जो मुकदमे को बनाए रखने के लिए कानून में ज़रूरी सभी तथ्यों को बताए और सिर्फ तथ्यों के बयान न हों जो वादी के मुकदमा करने के कानूनी अधिकार और प्रतिवादी(यों) द्वारा उल्लंघन या उल्लंघन को बताने में विफल रहते हैं। [पैरा 14-15]

भारत का संविधान - अनुच्छेद 141 – इस न्यायालय द्वारा तय किए गए सिद्धांत की प्रयोज्यता, भले ही इसे किसी भी स्टेज पर इस्तेमाल किया जाए:

निर्णय: इस कोर्ट द्वारा तय किया गया रेशियो, इस बात से कोई फर्क नहीं पड़ता कि इसे किस स्टेज पर इस्तेमाल किया जा रहा है, हर स्टेज पर लागू होता है - रेशियो ज़रूरी है, स्टेज नहीं - एक बार जब रेशियो तय हो जाता है, तो कोर्ट को केस के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए रेशियो को लागू करना होता है और एक बार जब यह लागू होने लायक पाया जाता है, तो स्टेज की परवाह किए बिना, इसे फालतू मुकदमों को खारिज करने के लिए लागू किया जाना चाहिए। [पैरा 15.2.3]

आयकर अधिनियम, 1961 – धारा 269ST – 2 लाख से ज़्यादा कैश लेने पर पेनल्टी - धारा 269ST का मकसद और लागू होना - सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्देश जारी करना:

निर्णय: s.269ST को 2,00,000/- रुपये से ज़्यादा के ट्रांज़ैक्शन को डिजिटाइज़ करके काले धन पर रोक लगाने के लिए पेश किया गया था - ज़्यादातर ऐसे ट्रांज़ैक्शन पर ध्यान नहीं जाता या इनकम टैक्स अधिकारियों को इसकी जानकारी नहीं दी जाती - असल में, अज्ञानता माफ़ करने लायक है लेकिन कानून की अज्ञानता नहीं - इसलिए, यह निर्देश जारी किया गया है कि जब भी कोई मुकदमा दायर किया जाए जिसमें यह दावा किया गया हो कि किसी भी ट्रांज़ैक्शन के लिए 2,00,000/- रुपये और उससे ज़्यादा कैश में पेमेंट किया गया है, तो कोर्ट को इसकी जानकारी संबंधित इनकम टैक्स डिपार्टमेंट को देनी होगी ताकि ट्रांज़ैक्शन और s.269ST के उल्लंघन, यदि कोई हो, की जांच की जा सके - अगर ऐसे मामले इनकम टैक्स अथॉरिटी के संज्ञान में आते हैं तो उन्हें उचित कदम उठाने होंगे - जब भी, रजिस्ट्रेशन के लिए पेश किए गए किसी दस्तावेज़ में किसी अचल संपत्ति के ट्रांसफर के बदले में 2,00,000/- रुपये और उससे ज़्यादा की रकम कैश में देने का दावा किया जाता है, तो संबंधित सब-रजिस्ट्रार को इसकी जानकारी संबंधित इनकम टैक्स अथॉरिटी को देनी होगी - जब भी, किसी इनकम टैक्स अथॉरिटी को यह पता चलता है कि किसी अचल संपत्ति से संबंधित किसी भी ट्रांज़ैक्शन में किसी अन्य स्रोत से या सर्च या असेसमेंट की कार्यवाही के दौरान 2,00,000/- रुपये या उससे ज़्यादा की रकम पेमेंट के तौर पर दी गई है, तो रजिस्ट्रेशन अथॉरिटी की विफलता को राज्य/केंद्र शासित प्रदेश के मुख्य सचिव के संज्ञान में लाया

जाएगा ताकि ऐसे अधिकारी के खिलाफ उचित अनुशासनात्मक कार्रवाई शुरू की जा सके जिसने ट्रांज़ैक्शन की जानकारी नहीं दी। [पैरा 18.1]

उद्धृत केस लॉ

ललिता रामभाऊ नामदेव गजरे बनाम नारायण बापूजी धोत्रा (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से और अन्य **[2004] सप्लीमेंट 3 एससीआर 817 : (2004) 8 एससीसी 614;** सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य **[2011] 11 एससीआर 848 : (2012) 1 एससीसी 656**; के. बसवराजप्पा बनाम टैक्स रिकवरी कमिश्नर, बैंगलोर और अन्य **[1996] सप्लीमेंट 7 एससीआर 523 : (1996) 11 एससीसी 632;** झारखंड राज्य आवास बोर्ड बनाम दीदार सिंह और अन्य **(2019) 17** SCC **692;** प्रेमजी रतनसे शाह और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य **[1994] सप्लीमेंट 2 एससीआर 117 : (1994) 5 एससीसी 547;** टी. अरिवंदंदम बनाम टी.वी. सत्यपाल और अन्य **[1978] 1 एससीआर 742 : (1977) 4 एससीसी 467;** पी.वी. गुरु राज रेड्डी बनाम पी. नीरधा रेड्डी और अन्य **[2015] 1 एससीआर 1108 : (2015) 8 एससीसी 331;** सौमित्र कुमार सेन बनाम श्यामल कुमार सेन और अन्य **(2018) 5 एससीसी 644;** दाहिबेन बनाम अरविंदभाई कल्याणजी भानुशाली (गजरा) मृत कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से **[2020] 5 एससीआर 694 : (2020) 7 एससीसी 366;** ओम प्रकाश श्रीवास्तव बनाम भारत संघ और अन्य **[2006] सप्लीमेंट 3 एससीआर 803 : (2006) 6 एससीसी 207;** कॉसमॉस को-ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया और अन्य, **2025 एससीसी ऑनलाइन एससी 352;** अनाथुला सुधाकर बनाम पी. बुची रेड्डी (मृत) एलआर और अन्य द्वारा [2008] 5 एससीआर 331: एआईआर 2008 एससी 2033 - संदर्भित।

अधिनियमों की सूची

ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी अधिनियम, 1882; स्पेसिफिक रिलीफ अधिनियम, 1963; आयकर अधिनियम, 1961; कॉन्ट्रैक्ट अधिनियम, 1872; रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908।

कीवर्ड की सूची

भ्रष्टाचार अचल संपत्ति बेचने का समझौता; नकद में प्रतिफल; शिकायत खारिज करना; समझौते से जुड़े संदिग्ध हालात; मालिकाना हक; फर्जी मुकदमा; न्यायिक प्रक्रिया का दुरुपयोग; पक्षों के बीच संबंध; घोषणा की राहत; विक्रेता मुकदमे में पक्षकार नहीं; व्यक्तिगत हित; मुकदमा करने का अधिकार; मामले में ठीक न होने वाले दोष; फर्जी कार्रवाई का कारण; सार्वजनिक हित के निहितार्थ; धर्मार्थ कार्य में बाधा डालना; काले धन पर अंकुश लगाना;

डिजिटल अर्थव्यवस्था; बजट भाषण 2017; काली अर्थव्यवस्था; वित्त विधेयक 2017; नकद लेनदेन पर सीमा; कानून की अज्ञानता।

मामला उत्पन्न

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 5200/2025, कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलुरु दिनांक 02.06.2022 के सी.आर.पी संख्या-130/2021 के निर्णय और आदेश से,

पार्टियों में उपस्थिति

अपीलकर्ता के वकील: सुश्री अस्मिता सिंह, तुषार नायर।

उत्तरदाता के वकील: अब्राहम मैथ्यूज, एस शिवप्रसाद, निशे राजेन शोंकर।

सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

निर्णय

आर. महादेवन, जे.

1. अनुमति प्रदान की गई।
2. यह अपील कर्नाटक हाई कोर्ट बेंगलुरु[1] द्वारा 02.06.2022 को सिविल रिवीजन पिटीशन नंबर 130/2021 में दिए गए आदेश को चुनौती देती है, जिसमें हाई कोर्ट ने ट्रायल कोर्ट के 11.06.2021 के आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता द्वारा दायर रिवीजन पिटीशन को खारिज कर दिया था। ट्रायल कोर्ट ने सिविल प्रोसीजर कोड, 1908[2] के ऑर्डर VII रूल 11(a) और (d) के तहत दायर वादी की अर्जी को खारिज कर दिया था।
3. 12.08.2022 को जब इस मामले पर विचार किया गया, तो इस कोर्ट ने निम्नलिखित आदेश पारित किया:

> "नोटिस जारी करें, जिसका जवाब छह हफ़्ते में देना होगा।"
>
> XIII एडिशनल सिटी सिविल एंड सेशंस जज के कोर्ट में पेंडिंग ओ.एस सं० 25968/2018 मेयो हॉल यूनिट, बेंगलुरु (सी.सी.एच-22) की कार्यवाही पर अगली सुनवाई की तारीख तक रोक रहेगी।

---

1 इसके बाद इसे "उच्च न्यायालय" कहा जाएगा
2 संक्षेप में, "सीपीसी"

3.1 इस कोर्ट ने 22.11.2024 को उपरोक्त अंतरिम आदेश को बढ़ा दिया था और यह आज तक लागू है।

<u>संक्षिप्त तथ्य</u>

4. अपीलकर्ता, आर.बी.ए.एन.एम.एस एजुकेशनल इंस्टीट्यूशन, की स्थापना 1873 में एक पब्लिक चैरिटेबल ट्रस्ट के रूप में हुई थी, जो शहरी बेंगलुरु में हाशिए पर पड़े समुदायों के पहली पीढ़ी के स्टूडेंट्स की सेवा के लिए समर्पित था। 1905 में, ज़मीन का एक बड़ा टुकड़ा, जिसे तब 'सैपर्स प्रैक्टिस ग्राउंड' के नाम से जाना जाता था, अपीलकर्ता को लीज़ पर दिया गया। इसके बाद, 1929 में, बेंगलुरु के सिविल और मिलिट्री स्टेशन के म्युनिसिपल कमिश्नर ने यह प्रॉपर्टी औपचारिक रूप से अपीलकर्ता को सौंप दी। तब से, अपीलकर्ता इस प्रॉपर्टी पर लगातार कब्ज़े में है, और इसका इस्तेमाल अलग-अलग एजुकेशनल कामों के लिए कर रहा है, जिसमें प्री-यूनिवर्सिटी कॉलेज, फर्स्ट-ग्रेड डिग्री कॉलेज और खेल की सुविधाएँ शामिल हैं, जो उनके संस्थानों और बेंगलुरु के युवाओं दोनों के काम आती हैं।

5. उत्तरदाता ने सिटी सिविल कोर्ट और सेशंस जज बेंगलुरु के सामने, अपीलकर्ता के खिलाफ ओ.एस सं॰ 25968/2018 का मुकदमा दायर किया, जिसमें अपीलकर्ता को मुकदमे वाली प्रॉपर्टी पर किसी तीसरे पक्ष का अधिकार बनाने से रोकने के लिए स्थायी रोक लगाने की मांग की गई थी। यह मुकदमा उत्तरदाता और रमेश एस. रेड्डी द्वारा महेश्वरी रंगनाथन और अन्य के साथ, मुकदमे वाली प्रॉपर्टी के संबंध में, 10 अप्रैल, 2018 को 9,00,00,000/- रुपये के बिक्री मूल्य पर किए गए एक कथित बिक्री समझौते के आधार पर दायर किया गया था, जिसके लिए उन्होंने दावा किया कि उन्होंने 75,00,000/- रुपये एडवांस पेमेंट के तौर पर दिए थे। शिकायत में आरोप लगाया गया था कि अपीलकर्ता मुकदमे वाली प्रॉपर्टी के टाइटल डीड्स में हेरफेर करने की कोशिश कर रहा था ताकि उसे तीसरे पक्षों को बेचा या ट्रांसफर किया जा सके।

6. समन्स मिलने के बाद, अपीलकर्ता ने ऑर्डर VII रूल 11(a) और (d) सी.पी.सी के तहत अंतरिम आवेदन सं॰ 3/2018 का एक आवेदन दायर किया, जिसमें शिकायत को खारिज करने की मांग की गई थी, और इसमें कहा गया था कि प्रतिवादी केवल एग्रीमेंट होल्डर हैं, न कि मुकदमे वाली प्रॉपर्टी के मालिक, और यह कि सिर्फ़ बेचने का एग्रीमेंट करने से प्रस्तावित खरीदारों के पक्ष में प्रॉपर्टी में कोई अधिकार या हित पैदा नहीं होता है।

7. उत्तरदाता ने अपीलकर्ता द्वारा दायर उपरोक्त आवेदन पर अपनी आपत्तियां दर्ज कीं।

8. दोनों पक्षों को सुनने के बाद, ट्रायल कोर्ट ने 03.06.2020 को वादी की अर्जी खारिज

करने की उपरोक्त अर्जी को खारिज कर दिया। इसे चुनौती देते हुए, अपीलकर्ता ने सी.आर.पी सं० 205/2020 दायर किया, जिसे हाई कोर्ट ने 19.11.2020 के आदेश द्वारा आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया। आदेश का मुख्य भाग इस प्रकार है:

> "याचिका आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। XIII अतिरिक्त सिटी सिविल और सेशंस जज, मेयो हॉल यूनिट, बेंगलुरु द्वारा 3.6.2020 का ओ.एस सं० 25968/2018 का विवादित आदेश रद्द किया जाता है। याचिकाकर्ता का सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश VII नियम 11(a) और (d) के तहत दायर आवेदन पुनर्विचार के लिए बहाल किया जाता है, जिसमें सिविल कोर्ट से इस आदेश के बाद पहली सुनवाई की तारीख से तीन महीने की अधिकतम सीमा के भीतर, जल्द से जल्द और कानून के अनुसार आवेदन के गुणों पर फैसला करने के लिए कहा गया है।"

9. उपरोक्त आदेश के अनुसार, ट्रायल कोर्ट ने ऑर्डर VII रूल 11(a) और (d) सी.पी.सी के तहत दायर एप्लीकेशन पर फिर से विचार किया और आखिरकार, 11.06.2021 को उसे खारिज कर दिया। इससे दुखी होकर, अपीलकर्ता ने हाई कोर्ट में सिविल रिवीजन पिटीशन सं० 130/2021 दायर की और वह भी इस मामले में चुनौती दिए गए आदेश से खारिज हो गई। इसलिए, अपीलकर्ता इस अपील के साथ हमारे सामने है।

<u>पक्षों के तर्क</u>

10. अपीलकर्ता की ओर से पेश हुए विद्वान वकील ने कहा कि कथित बिक्री समझौता, जो मुकदमे का मूल आधार है, ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 54 के अनुसार मुकदमे की संपत्ति में कोई अधिकार पैदा नहीं कर सकता। इस संबंध में, विद्वान वकील ने रामभाऊ नामदेव गजरे बनाम नारायण बापूजी धोत्रा (मृतक) थ्रू एलआरएस और अन्य[3] के फैसले पर भरोसा किया, जिसमें इस कोर्ट ने माना था कि सिर्फ़ बिक्री समझौता संपत्ति में कोई अधिकार पैदा नहीं करता है। इस स्थिति को सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य[4] के फैसले में और मज़बूत किया गया, जिसमें दोहराया गया कि बिक्री का अनुबंध केवल ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 53-ए के तहत एक सीमित अधिकार देता है। विद्वान वकील ने

---

3 (2004) 8 एस.सी.सी 614
4 (2012) 1 एस.सी.सी 656

के. बसवराजप्पा बनाम टैक्स रिकवरी कमिश्नर, बैंगलोर और अन्य[5] में इस सिद्धांत के व्यावहारिक प्रयोग पर भी ज़ोर दिया, जिसमें इस कोर्ट ने माना था कि बिक्री समझौते वाले प्रस्तावित खरीदार के पास तीसरे पक्ष के अधिकारों को चुनौती देने का अधिकार नहीं है।

10.1 वकील साहब ने कथित बिक्री समझौते से जुड़े संदिग्ध हालात पर ज़ोर दिया, जैसे कि कथित विक्रेताओं को मुकदमे में पार्टी नहीं बनाया गया था, शिकायत में उनके पते साफ़ तौर पर गायब थे, और 75 लाख रुपये का पूरा एडवांस पेमेंट बिना किसी दस्तावेज़ी सबूत के कैश में किए जाने का दावा किया गया था। इसके अलावा, वकील साहब ने हमारा ध्यान बेंगलुरु में दूसरी कीमती प्रॉपर्टीज़ के संबंध में प्रतिवादियों द्वारा इसी तरह के मुकदमे दायर करने के पैटर्न की ओर दिलाया, जिससे पता चलता है कि संदिग्ध बिक्री समझौतों के ज़रिए ज़मीन हड़पने की एक सोची-समझी कोशिश की जा रही है।

10.2 वकील साहब ने आगे बताया कि जहां टाइटल ही विवाद में हो, वहां सिर्फ़ इंजंक्शन का मुकदमा चलाना सही नहीं है। झारखंड स्टेट हाउसिंग बोर्ड बनाम दीदार सिंह और अन्य[6] के मामले में इस कोर्ट के फैसले का हवाला देते हुए, वकील साहब ने दलील दी कि जब टाइटल पर कोई शक हो, तो सिर्फ़ इंजंक्शन के लिए मुकदमा, बिना टाइटल की घोषणा मांगे, चलाने लायक नहीं है। प्रेमजी रतनसे शाह और अन्य बनाम यूनियन ऑफ इंडिया और अन्य[7] के फैसले का ज़िक्र करते हुए, वकील साहब ने दलील दी कि स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट, 1963 की धारा 41(h) और (j) इंजंक्शन देने से रोकती है, जब दूसरे तरीकों से उतना ही असरदार राहत मिल सकती हो और जब वादियों का प्रॉपर्टी में कोई निजी हित न हो। आखिर में, वकील साहब ने कहा कि टी. अरिवंदंदम बनाम टी.वी. सत्यपाल और अन्य[8] के फैसले में बताए गए सिद्धांत को मौजूदा मामले के तथ्यों पर लागू करने पर, याचिका कानून द्वारा वर्जित है और उत्तरदाता द्वारा तीसरे पक्षों के साथ किए गए बिक्री समझौते के आधार पर यहां अपीलकर्ता के खिलाफ मुकदमा करने का कोई अधिकार नहीं दिखाती है।

10.3 इन दलीलों और केस कानूनों के आधार पर, विद्वान वकील ने प्रार्थना की कि इस अपील को स्वीकार किया जाना चाहिए और प्रतिवादियों द्वारा दायर किया गया मुकदमा ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत खारिज किया जाना चाहिए।

---

5 (1996) 11 एससीसी 632
6 (2019) 17 एससीसी 692
7 (1994) 5 एससीसी 547
8 (1977) 4 एससीसी 467

11. इसके विपरीत, उत्तरदाता की ओर से पेश हुए विद्वान वकील ने यह दलील दी कि ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत आवेदन पर विचार करते समय, अदालत को बचाव पक्ष या अन्य बाहरी सामग्री की जांच किए बिना, सिर्फ़ शिकायत में किए गए दावों तक ही सीमित रहना चाहिए। पी.वी गुरु राज रेड्डी बनाम पी. नीरधा रेड्डी और अन्य[9] और सौमित्र कुमार सेन बनाम श्यामल कुमार सेन और अन्य[10] के फैसलों पर भरोसा करते हुए, विद्वान वकील ने यह तर्क दिया कि इस स्तर पर शिकायत के दावों को सच माना जाना चाहिए, और प्रतिवादी की आपत्तियां महत्वहीन हैं।

11.1 वकील साहब के अनुसार, यह मुकदमा बेचने के एग्रीमेंट के तहत सवाल वाली प्रॉपर्टी पर उत्तरदाता के जायज़ हितों की रक्षा के लिए दायर किया गया था, क्योंकि तीसरे पक्ष द्वारा प्रॉपर्टी को बेचे जाने का डर था। इसके अलावा, वकील साहब ने अपीलकर्ता द्वारा बताए गए फैसलों, खासकर रामभाऊ नामदेव गजरे (उपरोक्त) के फैसले को अलग बताया और तर्क दिया कि यह फैसला पूरे ट्रायल और सबूतों की जांच के बाद किया गया था, जबकि मौजूदा मामले में कार्रवाई का कारण खुद एग्रीमेंट से ही निकलता है। वकील साहब ने टी. अरिवंदंदम (उपरोक्त) के फैसले को भी अलग बताने की कोशिश की, यह देखते हुए कि उस मामले के उलट जिसमें बेदखली की कार्यवाही हारने के बाद परेशान करने वाला मुकदमा शामिल था, मौजूदा मामले में बेचने के रजिस्टर्ड एग्रीमेंट के तहत असली अधिकार शामिल थे। वकील साहब ने आगे कहा कि शिकायत को खारिज करना एक बहुत बड़ा कदम है जिसे बहुत कम इस्तेमाल किया जाना चाहिए, केवल तभी जब शिकायत साफ तौर पर परेशान करने वाली और बिना मतलब की हो; और यह कि, सही तरीका यह होगा कि अपीलकर्ता एक लिखित बयान दाखिल करे और मुकदमे को मेरिट के आधार पर लड़े, बजाय इसके कि शुरुआत में ही शिकायत को खारिज करने की मांग करे।

11.2 आगे यह बताया गया है कि नीचे की दोनों अदालतों ने ऑर्डर VII रूल 11 (a) सी.पी.सी के तहत शिकायत की जांच यह पता लगाने के लिए की है कि क्या इसमें वाकई कोई वैलिड कारण बनता है, यानी कि उत्तरदाता ने 10.04.2018 के बिक्री समझौते के आधार पर प्रॉपर्टी में कोई हक हासिल किया है और इसलिए, अगर अपीलकर्ता का दावा है कि उनके पास प्रॉपर्टी का वैलिड टाइटल है, तो ट्रायल के दौरान यह साबित करना उनकी ज़िम्मेदारी है।

---

9 (2015) 8 एससीसी 331

10 (2018) 5 एससीसी 644

11.3 वकील साहब ने यह भी कहा कि अपीलकर्ता यह दावा करके गुमराह हो रहा है कि ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 53-A के प्रावधान उन पार्टियों या दखल देने वालों के खिलाफ़ रोक लगाते हैं जो उस धारा में बताए गए लेन-देन के पक्षकार नहीं हैं। इसके अलावा, K. बसवराजप्पा (उपरोक्त) का फैसला इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता, क्योंकि वह इस बारे में था कि क्या बेचने का समझौता टैक्स रिकवरी के लिए नीलामी में संपत्ति बेचे जाने के रास्ते में आएगा और इसका इस्तेमाल मुकदमे को शुरू में ही खत्म करने के लिए एक तरीके के रूप में नहीं किया जा सकता और न ही किया जाना चाहिए।

11.4 इसलिए, विद्वान वकील के अनुसार, हाई कोर्ट के विवादित आदेश में इस कोर्ट द्वारा किसी दखल की ज़रूरत नहीं है।

<u>चर्चा और निष्कर्ष</u>

12. हमने दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों की बात सुनी और रिकॉर्ड में मौजूद सामग्री को देखा।

13. ऐसा लगता है कि अपील करने वाली संस्था की यात्रा लगभग 150 साल पहले शुरू हुई थी, और विवादित संपत्ति पर उसका कब्ज़ा 1905 से है, जब इसे शुरू में लीज़ पर दिया गया था और बाद में बैंगलोर के सिविल और मिलिट्री स्टेशन के कमिश्नर द्वारा ट्रांसफर किया गया था। यह मौजूदा विवाद तब शुरू हुआ जब उत्तरदाताओं ने ओ.एस सं॰ 25968/2018 में अपीलकर्ता के खिलाफ स्थायी रोक लगाने के लिए एक मुकदमा दायर किया। उत्तरदाताओं का दावा पूरी तरह से 10.04.2018 के बिक्री समझौते पर आधारित है, जिसे कथित तौर पर कुछ व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किया गया था, जो खास बात यह है कि मुकदमे में पक्षकार नहीं हैं। इस मुकदमे का सामना करते हुए, अपीलकर्ता ने ऑर्डर VII नियम 11(a) और (d) सी.पी.सी के तहत वादपत्र को खारिज करने के लिए एक आवेदन दायर किया। ट्रायल कोर्ट और हाई कोर्ट दोनों ने अपीलकर्ता द्वारा दायर उक्त आवेदन को खारिज कर दिया। इसलिए, अपीलकर्ता ने हमारे सामने यह अपील दायर की है।

14. सबसे पहले ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी[11] के दायरे और मकसद की जांच करें। इस कोर्ट ने दाहिबेन बनाम अरविंदभाई कल्याणजी भानुशाली (गजरा) मृत, कानूनी प्रतिनिधियों

"11. वाद पत्र को खारिज करना - वाद पत्र को निम्नलिखित मामलों में खारिज किया जाएगा -

(ए) जहाँ उसमें कार्रवाई का कोई कारण नहीं बताया गया हो;

(बी) जहाँ माँगी गई राहत का मूल्यांकन कम किया गया हो, और वादी, न्यायालय द्वारा तय समय के भीतर मूल्यांकन को ठीक करने के लिए कहे जाने पर ऐसा करने में विफल रहता है;

(सी) जहाँ माँगी गई राहत का मूल्यांकन सही किया गया है लेकिन वाद पत्र अपर्याप्त स्टाम्प वाले कागज पर लिखा गया है, और वादी, न्यायालय द्वारा तय समय के भीतर आवश्यक स्टाम्प पेपर देने के लिए कहे जाने पर ऐसा करने में विफल रहता है;

के ज़रिए[12], में शिकायत को खारिज करने की अर्जी पर फैसला करने के लिए लागू कानून को विस्तार से समझाया था। उस फैसले के ज़रूरी पैराग्राफ नीचे दिए गए हैं:

"23.1 ...

23.2. ऑर्डर VII नियम 11 के तहत उपाय एक स्वतंत्र और विशेष उपाय है, जिसमें कोर्ट को सबूत रिकॉर्ड किए बिना और पेश किए गए सबूतों के आधार पर ट्रायल चलाए बिना, शुरुआत में ही मुकदमे को तुरंत खारिज करने का अधिकार है, अगर कोर्ट को लगता है कि इस प्रावधान में बताए गए किसी भी आधार पर कार्रवाई खत्म की जानी चाहिए।

23.3. ऑर्डर VII रूल 11 (a) का मूल मकसद यह है कि अगर किसी मुकदमे में कोई कॉज़ ऑफ़ एक्शन सामने नहीं आता है, या रूल 11 (d) के तहत मुकदमा लिमिटेशन के कारण खारिज हो जाता है, तो कोर्ट वादी को मुकदमे की कार्यवाही को बेवजह लंबा खींचने की इजाज़त नहीं देगा। ऐसे मामले में, दिखावटी मुकदमे को खत्म करना ज़रूरी होगा, ताकि आगे न्यायिक समय बर्बाद न हो।

23.4. अज़हर हुसैन बनाम राजीव गांधी[13] मामले में इस कोर्ट ने कहा था कि इस प्रावधान के तहत शक्तियां देने का पूरा मकसद यह सुनिश्चित करना है कि कोई भी ऐसा मुकदमा जो बेकार है, और जिसका कोई नतीजा नहीं निकलने वाला है, उसे कोर्ट का कीमती न्यायिक समय बर्बाद करने की इजाज़त न दी जाए, जैसा कि इन शब्दों में कहा गया है: (एस.सी.सी पेज 324, पैरा 12)

> **"12.** ...ऐसी शक्ति देने का पूरा मकसद यह पक्का करना है कि कोई ऐसा मुकदमा जो बेकार है, और जिसका कोई नतीजा नहीं निकलने वाला, उसे कोर्ट का समय बर्बाद करने और प्रतिवादी को परेशान करने की इजाज़त न दी जाए। बिना किसी वजह या मकसद के तलवार को बेवजह उसके सिर पर लटकाए रखने की ज़रूरत नहीं है। यहां तक कि एक आम सिविल मुकदमे में भी,

---

(**डी**) जहाँ वाद पत्र में दिए गए बयान से यह प्रतीत होता है कि मुकदमा किसी कानून द्वारा वर्जित है;

(**ई**) जहाँ इसे डुप्लीकेट में दायर नहीं किया गया है;

(**एफ**) जहाँ वादी नियम 9 के प्रावधानों का पालन करने में विफल रहता है: बशर्ते कि मूल्यांकन में सुधार या आवश्यक स्टाम्प पेपर की आपूर्ति के लिए न्यायालय द्वारा निर्धारित समय तब तक नहीं बढ़ाया जाएगा जब तक कि न्यायालय, दर्ज किए जाने वाले कारणों से, संतुष्ट न हो जाए कि वादी को किसी असाधारण प्रकृति के कारण से मूल्यांकन में सुधार करने या आवश्यक स्टाम्प-पेपर की आपूर्ति करने से रोका गया था, जैसा भी मामला हो, न्यायालय द्वारा निर्धारित समय के भीतर और यह कि ऐसे समय को बढ़ाने से इनकार करने से वादी को गंभीर अन्याय होगा।

12 **(2020) 7** एस.सी.सी 366 : 2020 एस.सी.सी ऑनलाइन एस.सी 562

13 1986 सप्लीमेंट एस.सी.सी 315 जैसा कि मानवेंद्रसिंहजी रणजीतसिंहजी जाडेजा बनाम विजयकुंवरबा, 1998 एस.सी.सी ऑनलाइन गुजरात 281: (1998) 2 जी.एल.एच 823 में अनुसरण किया गया

> अगर याचिका में कोई कार्रवाई का कारण नहीं दिखता है, तो कोर्ट आसानी से याचिका खारिज करने की शक्ति का इस्तेमाल करता है।"

23.5. हालांकि, किसी सिविल केस को खत्म करने के लिए कोर्ट को दी गई शक्ति एक बहुत बड़ा कदम है, और ऑर्डर VII नियम 11 में बताई गई शर्तों का सख्ती से पालन करना ज़रूरी है।

23.6. ऑर्डर VII नियम 11 के तहत, कोर्ट का यह कर्तव्य है कि वह यह तय करे कि क्या शिकायत[14] में बताए गए तथ्यों और जिन डॉक्यूमेंट्स पर भरोसा किया गया है, उन्हें एक साथ पढ़कर यह पता लगाया जाए कि क्या शिकायत में कोई कार्रवाई का कारण बनता है, या क्या मुकदमा किसी कानून द्वारा वर्जित है।

23.7. ऑर्डर VII नियम 14(1) उन डॉक्यूमेंट्स को पेश करने का प्रावधान करता है, जिन पर वादी अपने मुकदमे में भरोसा करता है, जो इस प्रकार है:

> **"14.** जिस दस्तावेज़ पर वादी मुकदमा करता है या निर्भर करता है, उसे पेश करना।- **(1)** जहाँ कोई वादी किसी दस्तावेज़ पर मुकदमा करता है या अपने दावे के समर्थन में अपने कब्ज़े या अधिकार में मौजूद किसी दस्तावेज़ पर निर्भर करता है, तो वह ऐसे दस्तावेज़ों को एक लिस्ट में दर्ज करेगा, और जब वह वाद पत्र पेश करेगा, तो उसे कोर्ट में पेश करेगा और साथ ही, उस दस्तावेज़ और उसकी एक कॉपी को वाद पत्र के साथ दायर करने के लिए देगा।
>
> **(2)** यदि ऐसा कोई दस्तावेज़ वादी के कब्ज़े या अधिकार में नहीं है, तो वह, जहाँ तक संभव हो, यह बताएगा कि वह किसके कब्ज़े या अधिकार में है।
>
> **(3)** कोई भी दस्तावेज़ जिसे वादी को मुकदमा दायर करते समय कोर्ट में पेश करना चाहिए था, या जिसे मुकदमे के साथ जोड़ी जाने वाली लिस्ट में शामिल किया जाना था, लेकिन उसे पेश नहीं किया गया या लिस्ट में शामिल नहीं किया गया, तो कोर्ट की इजाज़त के बिना, मुकदमे की सुनवाई के दौरान उसे उसकी तरफ से सबूत के तौर पर स्वीकार नहीं किया जाएगा।

---

14 लिवरपूल एंड लंदन एस.पी. एंड आई एसोसिएशन लिमिटेड बनाम एम.वी. सी सक्सेस I (2004) 9 एस.सी.सी 512

(4) इस नियम की कोई भी बात वादी के गवाहों के क्रॉस-एग्जामिनेशन के लिए पेश किए गए डॉक्यूमेंट्स पर, या, किसी गवाह को सिर्फ़ उसकी याददाश्त ताज़ा करने के लिए दिए गए डॉक्यूमेंट्स पर लागू नहीं होगी। **(जोर दिया गया)**

23.8. ऑर्डर VII रूल 14 सी.पी.सी को ध्यान में रखते हुए, वाद पत्र के साथ दाखिल किए गए दस्तावेज़ों पर ऑर्डर VII रूल 11(a) के तहत आवेदन पर फैसला करते समय विचार किया जाना चाहिए। जब वाद पत्र में बताए गए दस्तावेज़ वाद पत्र का आधार बनते हैं, तो उन्हें वाद पत्र का हिस्सा माना जाना चाहिए।

23.9. इस प्रावधान के तहत शक्ति का इस्तेमाल करते हुए, कोर्ट यह तय करेगा कि क्या शिकायत में किए गए दावे वैधानिक कानून, या न्यायिक फैसलों के खिलाफ हैं, ताकि यह तय किया जा सके कि शुरुआती दौर में ही शिकायत को खारिज करने का मामला बनता है या नहीं।

23.10. इस स्टेज पर, उत्तरदाताओ द्वारा लिखित बयान और शिकायत खारिज करने की अर्जी में मेरिट के आधार पर दिए गए तर्क अप्रासंगिक होंगे और उन पर ध्यान नहीं दिया जा सकता, या उन्हें ध्यान[15] में लिया जा सकता।

23.11. ऑर्डर VII रूल 11 के तहत पावर का इस्तेमाल करने का टेस्ट यह है कि अगर शिकायत में किए गए सभी दावों को, जिन डॉक्यूमेंट्स पर भरोसा किया गया है, उनके साथ मिलाकर देखा जाए, तो क्या इसका नतीजा कोई डिक्री पास होने में होगा। यह टेस्ट लिवरपूल एंड लंदन एस.पी. एंड आई एसोसिएशन लिमिटेड बनाम एम.वी. सी सक्सेस I मामले में तय किया गया था, जो इस प्रकार है:
(एस.सी.सी पेज 562, पैरा 139)

> **"139.** क्या किसी शिकायत में कार्यवाही का कारण बताया गया है या नहीं, यह मूल रूप से एक तथ्य का सवाल है। लेकिन यह है या नहीं, यह शिकायत को पढ़कर ही पता लगाया जाना चाहिए। इस उद्देश्य के लिए, शिकायत में किए गए सभी दावों को पूरी तरह से सही माना जाना चाहिए। टेस्ट यह है कि अगर शिकायत में किए गए दावों को पूरी तरह से सही मान लिया जाए, तो क्या कोई फैसला सुनाया जाएगा।"

---

15 सोपन सुखदेव साबले बनाम चैरिटी कमिश्नर। (2004) 3 एससीसी 137

23.12. हरदेश ओर्स (प्राइवेट) लिमिटेड बनाम हेडे एंड कंपनी[16] में कोर्ट ने आगे कहा कि किसी वाक्य या पैराग्राफ को अलग करके पढ़ना सही नहीं है। सिर्फ़ रूप नहीं, बल्कि सार देखना होता है। शिकायत को जैसा है, वैसा ही पढ़ा जाना चाहिए, बिना शब्दों को जोड़े या घटाए। अगर शिकायत में लगाए गए आरोप पहली नज़र में कार्रवाई का कारण दिखाते हैं, तो कोर्ट इस बात की जांच शुरू नहीं कर सकता कि आरोप सच हैं या नहीं। डी. रामचंद्रन बनाम आर.वी. जानकीरमन[17].

23.13. अगर वादी के दावे को ध्यान से पढ़ने पर यह पता चलता है कि मुकदमा साफ़ तौर पर परेशान करने वाला और बिना किसी आधार के है, और इसमें मुकदमा करने का कोई अधिकार नहीं दिखता है, तो कोर्ट ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत अपनी शक्ति का इस्तेमाल कर सकता है।

23.14. ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत शक्ति का इस्तेमाल कोर्ट मुकदमे के किसी भी स्टेज पर कर सकता है, चाहे वह शिकायत दर्ज करने से पहले हो, या उत्तरदाता को समन जारी करने के बाद हो, या ट्रायल खत्म होने से पहले हो, जैसा कि इस कोर्ट ने सलीम भाई बनाम स्टेट ऑफ महाराष्ट्र[18] के फैसले में कहा है। यह दलील कि एक बार मुद्दे तय हो जाने के बाद मामला निश्चित रूप से ट्रायल के लिए जाना चाहिए, इस कोर्ट ने अजहर हुसैन (उपरोक्त) के मामले में खारिज कर दी थी।

23.15. ऑर्डर VII रूल 11 का प्रावधान अनिवार्य है। इसमें कहा गया है कि अगर क्लॉज़ (ए) से (ई) में बताए गए किसी भी आधार पर मामला बनता है, तो याचिका "खारिज" कर दी जाएगी। अगर कोर्ट को लगता है कि याचिका में कार्यवाही का कोई कारण नहीं बताया गया है, या मुकदमा किसी कानून से वर्जित है, तो कोर्ट के पास याचिका खारिज करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है।

24. "कॉज़ ऑफ़ एक्शन" का मतलब है हर वह तथ्य जिसे वादी को साबित करना ज़रूरी होगा, अगर उस पर सवाल उठाया जाता है, ताकि वह फैसले का अपना अधिकार साबित कर सके। इसमें ज़रूरी तथ्यों का एक समूह होता है, जिन्हें वादी को साबित करना ज़रूरी होता है ताकि वह मुकदमे में मांगे गए रिलीफ पाने का हकदार हो सके।

---

16 (2007) 5 एस.सी.सी 614
17 (1999) 3 एस.सी.सी 267
18 (2003) 1 एस.सी.सी 557

24.1. स्वामी आत्मानंद बनाम श्री रामकृष्ण तपोवनम[19] में इस न्यायालय ने कहा:

> "**24.** इस तरह, 'कॉज़ ऑफ़ एक्शन' का मतलब हर वह तथ्य है, जिसे अगर चुनौती दी जाए, तो वादी के लिए कोर्ट के फैसले के अपने अधिकार को साबित करने के लिए उसे साबित करना ज़रूरी होगा। दूसरे शब्दों में, यह तथ्यों का एक समूह है, जो उन पर लागू कानून के साथ मिलकर वादी को उत्तरदाता के खिलाफ़ राहत का अधिकार देता है। इसमें उत्तरदाता द्वारा किया गया कोई कार्य शामिल होना चाहिए, क्योंकि ऐसे कार्य की अनुपस्थिति में, कोई 'कॉज़ ऑफ़ एक्शन' उत्पन्न नहीं हो सकता। यह केवल उस अधिकार के वास्तविक उल्लंघन तक सीमित नहीं है जिस पर मुकदमा किया गया है, बल्कि इसमें वे सभी महत्वपूर्ण तथ्य शामिल हैं जिन पर यह आधारित है।"
>
> (जोर दिया गया)

24.2. टी. अरिवंदम बनाम टी.वी. सत्यपाल[20] मामले में इस कोर्ट ने कहा था कि ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत एप्लीकेशन पर विचार करते समय यह तय करना होता है कि क्या शिकायत में कार्यवाही का कोई असली कारण बताया गया है, या कुछ ऐसा जो पूरी तरह से काल्पनिक हो, इन शब्दों में: (एस.सी.सी पेज 470, पैरा 5)

> "**5. ...**माननीय मुंसिफ को याद रखना चाहिए कि अगर शिकायत को ध्यान से - सिर्फ़ ऊपरी तौर पर नहीं - पढ़ने पर यह साफ़ तौर पर परेशान करने वाली और बिना मतलब की लगती है, यानी इसमें मुकदमा करने का कोई साफ़ अधिकार नहीं दिखता, तो उन्हें ऑर्डर VII, रूल 11 सी.पी.सी के तहत अपनी शक्ति का इस्तेमाल करना चाहिए, यह ध्यान रखते हुए कि उसमें बताया गया आधार पूरा हो रहा हो। और, अगर चालाकी से ड्राफ़्टिंग करके कार्यवाही के कारण का भ्रम पैदा किया गया है, तो पहली सुनवाई में ही इसे खत्म कर देना चाहिए..."
>
> (जोर दिया गया)

24.3. इसके बाद आई.टी.सी. लिमिटेड बनाम डेट रिकवरी अपीलेट ट्रिब्यूनल[21] मामले में इस कोर्ट ने कहा कि कानून ऐसी चालाक ड्राफ्टिंग की इजाज़त नहीं दे सकता जो कार्यवाही के कारण का भ्रम पैदा करे। ज़रूरी यह है कि शिकायत में एक साफ़ अधिकार बताया जाना चाहिए।

---

19 (2005) 10 एस.सी.सी 51
20 (1977) 4 एस.सी.सी 467
21 (1998) 2 एस.सी.सी 170

24.4. हालांकि, अगर शिकायत को चालाकी से ड्राफ्ट करके, कार्यवाही के कारण का भ्रम पैदा किया गया है, तो इस कोर्ट ने मदनुरी श्री रामचंद्र मूर्ति बनाम सैयद जलाल[22] मामले में कहा था कि इसे शुरू में ही खत्म कर देना चाहिए, ताकि फर्जी मुकदमेबाजी शुरुआती स्टेज में ही खत्म हो जाए। कोर्ट को किसी भी तरह के धोखे या छिपाव के खिलाफ सतर्क रहना चाहिए, और यह तय करना चाहिए कि क्या मुकदमेबाजी पूरी तरह से परेशान करने वाली है, और कोर्ट की प्रक्रिया का दुरुपयोग है।

.....

28. इस कोर्ट की तीन जजों की बेंच ने स्टेट ऑफ़ पंजाब बनाम गुरदेव सिंह[23] मामले में यह माना कि कोर्ट को शिकायत की जांच करनी चाहिए और यह तय करना चाहिए कि वादी को मुकदमा करने का अधिकार पहली बार कब मिला, और क्या माने गए तथ्यों के आधार पर, शिकायत समय सीमा के अंदर है। "मुकदमा करने का अधिकार" शब्दों का मतलब कानूनी कार्यवाही के ज़रिए राहत पाने का अधिकार है। मुकदमा करने का अधिकार तभी मिलता है जब कार्यवाही का कारण पैदा होता है। मुकदमा तब दायर किया जाना चाहिए जब मुकदमे में दावा किए गए अधिकार का उल्लंघन होता है, या जब उत्तरदाता जिसके खिलाफ मुकदमा दायर किया गया है, उस अधिकार का उल्लंघन करने की स्पष्ट और बिना किसी शक के धमकी देता है। ऑर्डर VII नियम 11(d) में यह प्रावधान है कि जहां शिकायत में दिए गए बयानों से यह लगता है कि मुकदमा किसी कानून द्वारा वर्जित है, तो शिकायत खारिज कर दी जाएगी।

14.1 इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि उपरोक्त प्रावधान, यानी ऑर्डर VII नियम 11 सी.पी.सी सिविल मुकदमों में एक महत्वपूर्ण फिल्टर का काम करता है, जिससे अदालतें कार्यवाही को शुरुआती दौर में ही खत्म कर सकती हैं, जहाँ वादी का मामला, भले ही पूरी तरह से स्वीकार कर लिया जाए, किसी भी कार्यवाही का कारण बताने में विफल रहता है या कानून द्वारा, चाहे स्पष्ट रूप से या निहित रूप से, वर्जित है। ऑर्डर VII नियम 11 सी.पी.सी का दायरा और अदालतों का अधिकार कानून में अच्छी तरह से स्थापित है। अदालत का यह कर्तव्य है कि वह ऐसे काल्पनिक मुकदमों को पहचाने, जो देखने में तो

---

22 (2017) 13 एस.सी.सी 174

23 (1991) 4 एस.सी.सी 1 : 1991 एस.सी.सी (एल&एस) 1082

वर्जित लगेंगे, लेकिन चालाकी भरी दलीलों से कार्रवाई का ऐसा कारण बताया जाता है, जो अवास्तविक होता है। आम तौर पर, उप-खंड (a) और (d) अलग-अलग आधार हैं, जिन्हें उत्तरदाता मुकदमे में उठा सकता है। हालाँकि, इस बात से इनकार नहीं किया जा सकता कि कुछ परिस्थितियों में, खंड (a) और (d) एक-दूसरे के पूरक हो सकते हैं। उदाहरण के लिए, जब चालाकी भरी ड्राफ्टिंग कार्रवाई के कारण को बताने में निहित रोक को छिपा देती है; तो यह अदालत का कर्तव्य बन जाता है कि वह उस पर्दे को हटाए और रोक को उजागर करके मुकदमे को शुरुआती दौर में ही खारिज कर दे। इस प्रावधान के तहत याचिका को खारिज करने की शक्ति केवल प्रक्रियात्मक नहीं बल्कि वास्तविक है, जिसका उद्देश्य न्यायिक प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकना और यह सुनिश्चित करना है कि अदालत का समय ऐसे काल्पनिक दावों पर बर्बाद न हो जो मुकदमे को बनाए रखने के लिए कार्यवाही का कोई कारण बताने में विफल रहते हैं या कानून द्वारा वर्जित हैं। इसलिए, हमारे सामने अपील में ऑर्डर VII नियम 11 सी.पी.सी के तहत याचिका को खारिज करने के दायरे पर सावधानीपूर्वक विचार करने की आवश्यकता है, विशेष रूप से, तीसरे पक्ष के कब्जे वाली संपत्ति के संबंध में बिक्री समझौते के आधार पर दायर मुकदमे के संदर्भ में।

15. ऑर्डर VII नियम 11(a) सी.पी.सी यह ज़रूरी करता है कि जहां वाद पत्र में कार्रवाई का कारण नहीं बताया गया है, वहां उसे खारिज कर दिया जाए। ओम प्रकाश श्रीवास्तव बनाम यूनियन ऑफ इंडिया और अन्य[24] मामले में, इस कोर्ट ने बताया कि कार्यवाही का कारण का मतलब हर वह तथ्य है, जिसे अगर चुनौती दी जाती है, तो वादी को फैसले के अपने अधिकार को साबित करने के लिए उसे साबित करना ज़रूरी होगा। इसमें तथ्यों का एक समूह होता है जो ऐसे मुकदमे को दायर करने की परिस्थितियों और कारणों को बताता है। यह वह आधार है जिस पर पूरा मुकदमा टिका होता है। इसलिए, यह कहने की ज़रूरत नहीं है कि सिर्फ़ कार्यवाही के कारण पर एक पैराग्राफ शामिल करना काफ़ी नहीं है, बल्कि, वाद पत्र और दस्तावेजों को ध्यान से पढ़ने पर, उसमें कार्यवाही का कारण दिखना चाहिए। वाद पत्र में ऐसा कार्यवाही का कारण होना चाहिए जो मुकदमे को बनाए रखने के लिए कानून में ज़रूरी सभी आवश्यक तथ्यों को बताए, न कि सिर्फ़ तथ्यों के ऐसे बयान जो वादी के मुकदमा करने के कानूनी अधिकार और उत्तरदाता (उत्तरदाताओं) द्वारा उल्लंघन या उल्लंघन को बताने में विफल रहते हैं। यहां यह ध्यान देना ज़रूरी है कि भले ही कोई अधिकार पाया जाता है, जब

---

24 (2006) 6 एस.सी.सी 207

तक उत्तरदाता द्वारा उस अधिकार का उल्लंघन या उल्लंघन नहीं होता है, कार्यवाही का कारण अवास्तविक माना जाना चाहिए। यहीं पर विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963, अनुबंध अधिनियम, 1872, और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 जैसे मूल कानून लागू होते हैं। कानून का एक शुद्ध प्रश्न जिसे मुकदमे के शुरुआती चरण में तय किया जा सकता है, उसे जल्द से जल्द तय किया जाना चाहिए। वर्तमान मामले में, उत्तरदाताओं का दावा बेचने के समझौते पर आधारित है। ऐसे समझौते के कानूनी प्रभाव की जांच संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 के आलोक में की जानी चाहिए, जो स्पष्ट रूप से कहता है कि अचल संपत्ति की बिक्री का अनुबंध, अपने आप में, ऐसी संपत्ति में कोई हित या प्रभार उत्पन्न नहीं करता है। इस सिद्धांत को इस कोर्ट ने निम्नलिखित फैसलों में लगातार बरकरार रखा है:

1. **(i)** रामभाऊ नामदेव गजरे (उपरोक्त)

> "**13.** बेचने का एग्रीमेंट प्रस्तावित खरीदार का विवादित प्रॉपर्टी में कोई इंटरेस्ट पैदा नहीं करता है। एक्ट की धारा 54 के अनुसार, 100 रुपये से ज़्यादा कीमत वाली अचल संपत्ति का टाइटल केवल रजिस्टर्ड सेल डीड को एग्जीक्यूट करके ही ट्रांसफर किया जा सकता है। धारा 54 विशेष रूप से यह बताती है कि अचल संपत्ति की बिक्री का कॉन्ट्रैक्ट एक ऐसा कॉन्ट्रैक्ट है जो इस बात का सबूत देता है कि ऐसी संपत्ति की बिक्री पार्टियों के बीच तय शर्तों पर होगी, लेकिन यह अपने आप में ऐसी संपत्ति में कोई इंटरेस्ट या चार्ज पैदा नहीं करता है। हमारे सामने इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि जिस विवादित ज़मीन को ट्रांसफर करने की बात कही जा रही है, उसकी कीमत 100/- रुपये से ज़्यादा है। इसलिए, जब तक पिशोरिलाल (प्रस्तावित ट्रांसफ़री) के पक्ष में बिक्री का कोई रजिस्टर्ड दस्तावेज़ नहीं था, तब तक विवादित ज़मीन का टाइटल नारायण बापूजी धोत्रा (मूल वादी) के पास ही रहा और उनके मालिकाना हक में बना रहा। इस मुद्दे की इस कोर्ट ने स्टेट ऑफ़ यू.पी. बनाम डिस्ट्रिक्ट जज [(1997) 1 SCC 496] मामले में विस्तार से जांच की थी और यह फैसला दिया था: (SCC पृष्ठ 499-500, पैरा 7)"
>
> "**7.** विरोधी दलीलों पर ध्यान से विचार करने के बाद हम पाते हैं कि हाई कोर्ट ने यह राय अपनाकर साफ़ तौर पर गलती की है कि ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट की धारा 53-A के कारण ज़मीन के प्रस्तावित ट्रांसफ़रीज़ ने ज़मीन में एक इंटरेस्ट हासिल कर लिया था, जिसके परिणामस्वरूप इन ज़मीनों को तय दिन

पर काश्तकार-ट्रांसफ़र करने वाले की होल्डिंग की गणना से बाहर रखा जाएगा। यह साफ़ है कि बेचने का समझौता ज़मीन में कोई इंटरेस्ट पैदा नहीं करता है। ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट की धारा 54 के अनुसार, ज़मीन की प्रॉपर्टी केवल रजिस्टर्ड सेल डीड द्वारा ही ट्रांसफर होती है। इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि जिन ज़मीनों को शामिल करने की कोशिश की जा रही थी, उनकी कीमत 100/- रुपये से ज़्यादा थी। इसलिए, जब तक प्रस्तावित ट्रांसफ़री-समझौता धारकों के पक्ष में बिक्री का कोई रजिस्टर्ड दस्तावेज़ नहीं था, तब तक ज़मीनों का टाइटल विक्रेता से अलग नहीं होगा और उसके मालिकाना हक में रहेगा। इस पहलू पर कोई विवाद नहीं है। हालांकि, उत्तरदाता 3 के विद्वान वकील ने ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट की धारा 53-A पर ज़ोर दिया। हम यह समझने में असफल हैं कि वह धारा अपीलकर्ता राज्य जैसे तीसरे पक्ष के खिलाफ़ कैसे प्रासंगिक हो सकती है। वह धारा प्रस्तावित ट्रांसफ़री को मूल मालिक के खिलाफ़ कब्ज़े में रहने के लिए सुरक्षा कवच प्रदान करती है, जिसने इन ज़मीनों को ट्रांसफ़री को बेचने पर सहमति व्यक्त की है, यदि प्रस्तावित ट्रांसफ़री धारा 53-A की अन्य शर्तों को पूरा करता है। वह सुरक्षा केवल ट्रांसफ़र करने वाले, प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ़ एक कवच के रूप में उपलब्ध है, और उसे ऐसे समझौते के अनुसार कब्ज़े में रखे गए प्रस्तावित ट्रांसफ़रीज़ के कब्ज़े में दखल देने से रोकता है। लेकिन इसका प्रस्तावित ट्रांसफ़र करने वाले के मालिकाना हक से कोई लेना-देना नहीं है, जो तब तक उक्त ज़मीनों का पूरा मालिक रहता है जब तक कि उन्हें कानूनी रूप से सेल डीड द्वारा प्रस्तावित ट्रांसफ़रीज़ को ट्रांसफर नहीं कर दिया जाता। प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ़ कब्ज़े की रक्षा करने का ऐसा अधिकार अपीलकर्ता राज्य जैसे तीसरे पक्ष के खिलाफ़ इस्तेमाल नहीं किया जा सकता, जब वह काश्तकार, इन ज़मीनों के प्रस्तावित ट्रांसफ़र करने वाले के खिलाफ़ अधिनियम के प्रावधानों को लागू करना चाहता है।"

(जोर दिया गया)

मुकदमे वाली ज़मीन के संबंध में अपीलकर्ता और उत्तरदाता के बीच कोई समझौता नहीं था। पार्ट-परफॉर्मेंस का सिद्धांत पिशोरिलाल अपने प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ इस्तेमाल कर सकता था, बशर्ते ऊपर बताई गई शर्तें पूरी हों। अपीलकर्ता इसे प्रतिवादी के खिलाफ इस्तेमाल नहीं कर सकता था, जिसके साथ उसका कोई कॉन्ट्रैक्ट नहीं था। अपीलकर्ता को मुकदमे वाली ज़मीन का कब्ज़ा उत्तरदाता ने नहीं, बल्कि पिशोरिलाल ने एक बिक्री समझौते के आधार पर दिया था, इसलिए कॉन्ट्रैक्ट पिशोरिलाल और अपीलकर्ता के बीच है, न कि

अपीलकर्ता और उत्तरदाता के बीच। सेक्शन 53-A में बताए गए पार्ट-परफॉर्मेंस के सिद्धांत का इस्तेमाल प्रस्तावित ट्रांसफ़री अपने ट्रांसफर करने वाले या उसके तहत दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति के खिलाफ कर सकता है, न कि किसी तीसरे व्यक्ति के खिलाफ जिसके साथ उसका कोई कॉन्ट्रैक्ट नहीं है।"

(ii) सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (प्राइवेट) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य[25] जिसमें, इस कोर्ट ने बेचने के एग्रीमेंट से बनने वाले अधिकारों की प्रकृति की पूरी तरह से जांच की और यह निष्कर्ष निकाला कि ऐसे एग्रीमेंट ज़्यादा से ज़्यादा, विक्रेता के खिलाफ लागू होने वाला एक पर्सनल अधिकार बनाते हैं। संबंधित पैराग्राफ इस प्रकार हैं:

"**16.** ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट की धारा 54 यह साफ करती है कि बिक्री का कॉन्ट्रैक्ट, यानी बिक्री का एग्रीमेंट, अपने आप ऐसी प्रॉपर्टी में कोई इंटरेस्ट या चार्ज नहीं बनाता है। इस कोर्ट ने नारंदास करसोंदास बनाम एस.ए. कामतम और अन्य (1977) 3 SCC 247 में यह कहा: (एस.सी.सी पेज 254-55, पैरा 32-33 और 37)

"**32.** बिक्री का कॉन्ट्रैक्ट अपने आप प्रॉपर्टी में कोई इंटरेस्ट या चार्ज नहीं बनाता है। यह बात ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट की धारा 54 में साफ़ तौर पर बताई गई है। देखें रामबरन प्रसाद बनाम राम मोहित हाजरा [1967]1 SCR 293। बिक्री के कॉन्ट्रैक्ट से बनने वाली पर्सनल ज़िम्मेदारी का भरोसेमंद स्वरूप स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट, 1963 की धारा 3 और ट्रस्ट एक्ट की धारा 91 में माना गया है। बिक्री के कॉन्ट्रैक्ट से बनने वाली पर्सनल ज़िम्मेदारी को ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट की धारा 40 में एक ऐसी ज़िम्मेदारी बताया गया है जो कॉन्ट्रैक्ट से पैदा होती है और प्रॉपर्टी की ओनरशिप से जुड़ी होती है, लेकिन उसमें कोई इंटरेस्ट या ईज़मेंट नहीं होती।

33. भारत में, 'ट्रांसफर' शब्द को 'कन्वे' शब्द के संदर्भ में परिभाषित किया गया है। ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट की धारा 5 में 'कन्वे' शब्द का इस्तेमाल मालिकाना हक देने के व्यापक अर्थ में किया गया है...

37....कि केवल कन्वेयंस के एग्जीक्यूशन पर ही ओनरशिप एक पार्टी से दूसरी पार्टी को ट्रांसफर होती है...."

17. रामभाऊ नामदेव गजरे बनाम नारायण बापूजी धोत्रा [2004 (8) एस.सी.सी 614] में इस न्यायालय ने कहा:

---

25 (2012) 1 एससीसी 656

"**10.** एक्ट की धारा 53-A के तहत प्रस्तावित ट्रांसफ़री को दी गई सुरक्षा सिर्फ़ ट्रांसफ़रर के खिलाफ़ एक ढाल है। यह ट्रांसफ़रर को उस प्रस्तावित ट्रांसफ़री के कब्ज़े में दखल देने से रोकता है, जिसे ऐसे एग्रीमेंट के तहत कब्ज़ा दिया गया है। इसका प्रस्तावित ट्रांसफ़रर की ओनरशिप से कोई लेना-देना नहीं है, जो प्रॉपर्टी का पूरा मालिक तब तक रहता है जब तक कि ट्रांसफ़री के पक्ष में रजिस्टर्ड सेल डीड बनाकर उसे कानूनी तौर पर ट्रांसफर नहीं कर दिया जाता। प्रस्तावित विक्रेता के खिलाफ़ कब्ज़े की सुरक्षा का ऐसा अधिकार किसी तीसरे पक्ष के खिलाफ़ इस्तेमाल नहीं किया जा सकता।"

18. इसलिए यह साफ़ है कि अचल संपत्ति का बिक्री के ज़रिए ट्रांसफर सिर्फ़ एक कन्वेयंस डीड (सेल डीड) से ही हो सकता है। कन्वेयंस डीड (जो कानून के मुताबिक ठीक से स्टैंप लगी हो और रजिस्टर्ड हो) के बिना, किसी भी अचल संपत्ति में कोई अधिकार, टाइटल या इंटरेस्ट ट्रांसफर नहीं किया जा सकता।

19. बिक्री का कोई भी कॉन्ट्रैक्ट (बेचने का एग्रीमेंट) जो रजिस्टर्ड कन्वेंस डीड (बिक्रीनामा) नहीं है, वह टी.पी. एक्ट की धारा 54 और 55 की ज़रूरतों को पूरा नहीं करेगा और न ही किसी अचल संपत्ति में कोई टाइटल देगा और न ही कोई इंटरेस्ट ट्रांसफर करेगा (सिवाय टी.पी. एक्ट की धारा 53-A के तहत दिए गए सीमित अधिकार के)। TP एक्ट के अनुसार, बिक्री का एग्रीमेंट, चाहे कब्ज़े के साथ हो या बिना कब्ज़े के, कन्वेंस नहीं है। टी.पी. एक्ट की धारा 54 में कहा गया है कि अचल संपत्ति की बिक्री केवल एक रजिस्टर्ड दस्तावेज़ द्वारा ही की जा सकती है और बिक्री का एग्रीमेंट उसकी विषय-वस्तु पर कोई इंटरेस्ट या चार्ज नहीं बनाता है।"

(iii) कॉसमॉस को-ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड बनाम सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया और अन्य[26]

"**25.** सूरज लैंप (उपरोक्त) मामले में इस कोर्ट द्वारा पैरा 16 और 19 में की गई टिप्पणियां भी प्रासंगिक हैं।

....

26. सूरज लैंप (उपरोक्त) का ज़िक्र बाद में इस कोर्ट ने शकील अहमद बनाम सैयद अखलाक हुसैन, 2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 1526 में किया और उस पर भरोसा किया, जिसमें कोर्ट ने अपने पिछले फैसले का हवाला देते

---

26 2025 एस.सी. ऑनलाइन एस.सी. 352

हुए कहा कि जो व्यक्ति पारंपरिक दस्तावेज़ों पर भरोसा कर रहा है, वह अचल संपत्ति का मालिक होने का दावा नहीं कर सकता और इसलिए किसी तीसरे पक्ष के खिलाफ कोई दावा नहीं कर सकता। संबंधित पैराग्राफ इस प्रकार हैं:–

"**10.** शुरुआत में दी गई दलीलों पर विचार करने के बाद, यह ज़ोर देकर कहा जाना चाहिए कि सूरज लैंप्स एंड इंडस्ट्रीज़ (उपरोक्त) के मामले में जो भी फैसला हुआ हो, यह सच है कि बिना रजिस्टर्ड बिक्री समझौते या बिना रजिस्टर्ड जनरल पावर ऑफ़ अटॉर्नी के आधार पर अचल संपत्तियों के संबंध में कोई मालिकाना हक ट्रांसफर नहीं किया जा सकता। रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 साफ तौर पर कहता है कि जो दस्तावेज़ इस एक्ट के तहत अनिवार्य रूप से रजिस्टर्ड होना चाहिए, वह कोई अधिकार नहीं देता, और तो और, उसके आधार पर कोर्ट में जाने का कानूनी रूप से लागू करने योग्य अधिकार भी नहीं देता। भले ही ये दस्तावेज़, यानी बिक्री समझौता और पावर ऑफ़ अटॉर्नी रजिस्टर्ड होते, फिर भी यह नहीं कहा जा सकता कि प्रतिवादी को संबंधित संपत्ति पर मालिकाना हक मिल गया होता। ज़्यादा से ज़्यादा, रजिस्टर्ड बिक्री समझौते के आधार पर, वह उचित कार्यवाही में स्पेसिफिक परफॉर्मेंस की राहत का दावा कर सकता था। इस संबंध में, रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 और 49 और ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 54 का संदर्भ लिया जा सकता है।

11. यह कानून अच्छी तरह से तय है कि बिना रजिस्टर्ड दस्तावेज़ के अचल संपत्ति में कोई अधिकार, मालिकाना हक या हित नहीं दिया जा सकता। सूरज लैंप्स एंड इंडस्ट्रीज (उपरोक्त) मामले में इस कोर्ट का फैसला भी यही बात कहता है। इस कोर्ट के निम्नलिखित फैसलों का भी हवाला दिया जा सकता है:

(i).अमीर मिन्हाज बनाम डिर्ड्रे एलिजाबेथ (राइट) इस्सर (2018) 7 एससीसी 639

(ii). बलराम सिंह बनाम केलो देवी सिविल अपील संख्या 6733/2022

(iii). पॉल रबर इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम अमित चंद मित्रा, एस.एल.पी (सी) सं॰ 15774/2022

12. दस्तावेज़ों के रजिस्ट्रेशन पर लगाई गई रोक, कानूनी प्रावधानों को ओवरराइड नहीं करेगी ताकि अचल संपत्ति के संबंध में बिना रजिस्टर्ड दस्तावेज़ों के आधार पर मालिकाना हक दिया जा सके। जब यह बात तय हो चुकी है, तो उत्तरदाता, अपीलकर्ता के खिलाफ कब्ज़े और मेस्ने प्रॉफ़िट के लिए मुकदमा दायर नहीं कर सकता था, जो कि यह बात मानी हुई है कि वह सवाल वाली संपत्ति पर मालिक या लाइसेंसी के तौर पर कब्ज़े में था।

13. उत्तरदाता की ओर से यह दलील देना कि सूरज लैंप्स एंड इंडस्ट्रीज (उपरोक्त) का फैसला भविष्य में लागू होगा, यह भी गलत है। अनिवार्य रजिस्ट्रेशन की ज़रूरत और नॉन-रजिस्ट्रेशन का असर कानूनों से आता है, खासकर रजिस्ट्रेशन एक्ट और ट्रांसफर ऑफ प्रॉपर्टी एक्ट से। सूरज लैंप्स एंड इंडस्ट्रीज (ऊपर बताया गया) का फैसला सिर्फ़ इन दोनों कानूनों के प्रावधानों को मंज़ूरी देता है। इस कोर्ट के पिछले फैसलों में भी यही राय रखी गई है।"

15.1 इसमें कोई शक नहीं कि एक सेल डीड, जो कन्वेयंस के बराबर है, एक रजिस्टर्ड डॉक्यूमेंट होना चाहिए, जैसा कि रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 की धारा 17 के तहत ज़रूरी है। दूसरी ओर, बिक्री के लिए एक एग्रीमेंट, जिसे रजिस्टर करवाना भी ज़रूरी है, कन्वेयंस के बराबर नहीं होता क्योंकि यह सिर्फ़ एक कॉन्ट्रैक्ट डॉक्यूमेंट है, जिसके द्वारा एक पार्टी, यानी विक्रेता, दूसरी पार्टी, यानी खरीदार को ऐसे एग्रीमेंट के शेड्यूल में बताई गई प्रॉपर्टी देने के लिए सहमत होती है या आश्वासन देती है या वादा करती है, जब खरीदार एग्रीमेंट के तहत अपनी ज़िम्मेदारी का हिस्सा पूरी तरह और समय पर पूरा कर देता है। ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 54 साफ़ तौर पर कहती है कि बिक्री का कॉन्ट्रैक्ट कोई अधिकार या इंटरेस्ट नहीं देगा। ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 53-A सिर्फ़ एक प्रस्तावित ट्रांसफ़री को सुरक्षा देती है जिसने अपने वादे का कुछ हिस्सा पूरा किया है और जिसे कब्ज़ा दिया गया है, ट्रांसफ़र करने वाले के ऐसे कामों के खिलाफ़ जो ट्रांसफ़री के इंटरेस्ट के खिलाफ़ हों। प्रस्तावित ट्रांसफ़री को ट्रांसफ़र करने वाले के खिलाफ़ कोई सुरक्षा पाने के लिए, उसे अपनी ज़िम्मेदारी का हिस्सा या तो पूरा या आंशिक रूप से पूरा करना होगा। ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 53-A की लागू होने की कुछ शर्तें हैं, जैसे, **(ए)** एग्रीमेंट प्रॉपर्टी के मालिक के साथ लिखित में होना चाहिए

या दूसरे शब्दों में, ट्रांसफ़र करने वाला या तो मालिक होना चाहिए या उसका अधिकृत प्रतिनिधि, **(बी)** ट्रांसफ़री को कब्ज़ा दिया गया हो या उसने एग्रीमेंट को आगे बढ़ाने के लिए काम किया हो और कुछ डेवलपमेंट किए हों, **(सी)** धारा 53-A के तहत सुरक्षा ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 52 का अपवाद नहीं है या दूसरे शब्दों में, एक ट्रांसफ़री, जिसे पेंडिंग मुकदमे की जानकारी होने पर कब्ज़ा दिया गया है, किसी भी सुरक्षा का हकदार नहीं है,**(डी)** ट्रांसफ़री के पास कब्ज़ा होना चाहिए जब उसके ट्रांसफ़र करने वाले के खिलाफ़ मुकदमा शुरू किया जाता है और उसे अपनी ज़िम्मेदारी का बचा हुआ हिस्सा पूरा करने के लिए तैयार होना चाहिए, **(ई)** ट्रांसफ़री स्पेसिफिक परफॉर्मेंस मांगने का हकदार होना चाहिए या दूसरे शब्दों में, उसे स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट, 1963 के किसी भी प्रावधान द्वारा ऐसी परफॉर्मेंस मांगने से रोका नहीं जाना चाहिए। धारा 53-A के तहत सुरक्षा किसी तीसरे पक्ष के खिलाफ़ उपलब्ध नहीं है जिसका विक्रेता के खिलाफ़ कोई विरोधी दावा हो सकता है। इसलिए, जब तक सेल डीड नहीं हो जाती, तब तक खरीदार को प्रॉपर्टी में कोई अधिकार, टाइटल या इंटरेस्ट नहीं मिलता, सिवाय इसके कि वह अपने सेलर से स्पेसिफिक परफॉर्मेंस की मांग कर सके। बिक्री का एग्रीमेंट खरीदार को किसी तीसरे पक्ष के खिलाफ मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं देता, जो या तो मालिक है या कब्ज़े में है, या जो मालिक होने और कब्ज़े में होने का दावा करता है। ऐसे मामलों में, सेलर को कोर्ट जाना होगा, न कि प्रस्तावित ट्रांसफ़री को।

15.2 मौजूदा मामले में, ऊपर बताए गए कानूनी सिद्धांतों को मामले के तथ्यों के साथ मिलाकर देखने पर, हम पाते हैं कि प्रतिवादियों के दावे में कई बड़ी कमियां हैं जो मामले की जड़ तक जाती हैं, जो इस प्रकार हैं:

15.2.1 सबसे पहले,उत्तरदाताओं और अपीलकर्ता के बीच कोई संबंध नहीं है। बिक्री का समझौता, मुकदमे के पक्षों के बीच नहीं है। ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 7 के अनुसार, केवल मालिक, या उसके द्वारा अधिकृत कोई भी व्यक्ति, संपत्ति ट्रांसफर कर सकता है। हम पहले ही कह चुके हैं कि बिक्री का समझौता प्रस्तावित खरीदार को समझौते के तहत कोई अधिकार नहीं देता है। इसलिए, स्वाभाविक रूप से, जब तक बिक्री विलेख निष्पादित नहीं हो जाता, तब तक कोई भी अधिकार केवल मालिक के पास रहेगा, या दूसरे शब्दों में, विक्रेता के पास संपत्ति में अपने हित की रक्षा के लिए आवश्यक कार्रवाई करने का अधिकार होगा। उत्तरदाताओं के अनुसार, संपत्ति विक्रेताओं की है और अपीलकर्ता के अनुसार, संपत्ति उनके पास है।

चूंकि उत्तरदाताओं को समझौते के आधार पर कोई अधिकार नहीं मिला है, इसलिए वे मुकदमा जारी नहीं रख सकते क्योंकि उनके पास कोई अधिकार नहीं होगा। नतीजतन, वे विक्रेताओं के टाइटल के संबंध में कोई घोषणा भी नहीं मांग सकते। लेकिन जब टाइटल पर संदेह हो, तो यह आवश्यक है कि घोषणा मांगी जाए जैसा कि इस न्यायालय ने अनाथुला सुधाकर बनाम पी. बुची रेड्डी (मृत) एलआरएस और अन्य[27] के फैसले में कहा है। इसलिए, उत्तरदाताओं/वादियों द्वारा दायर मुकदमा चलने योग्य नहीं है और केवल विक्रेता ही घोषणा की राहत के लिए अदालत का दरवाजा खटखटा सकते थे। वर्तमान मामले में, अजीब बात यह है कि विक्रेताओं को उत्तरदाताओं/वादियों द्वारा मांगे गए किसी भी अधिकार का समर्थन करने के लिए भी पक्षकार नहीं बनाया गया है, जिसे हमने पाया कि वह मौजूद नहीं है। इसके अलावा, उत्तरदाताओं/वादियों का दावा है कि उन्होंने 75,00,000/- रुपये का पूरा भुगतान नकद में किया है, जबकि 2017 में आयकर अधिनियम में धारा 269ST और धारा 271 DA में संबंधित संशोधन किया गया था। जैसा कि हमने कहा है, समझौता केवल प्रस्तावित विक्रेताओं के खिलाफ अधिकार बना सकता है, न कि अपीलकर्ता जैसे तीसरे पक्षों के खिलाफ। क्योंकि ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 54 के अनुसार, बेचने का समझौता उत्तरदाताओं/वादियों के पक्ष में प्रॉपर्टी में कोई ट्रांसफरेबल इंटरेस्ट या टाइटल नहीं बनाता है, इसलिए हम मानते हैं कि वादियों द्वारा सिर्फ़ बेचने के समझौते के आधार पर, चालाकी भरी ड्राफ्टिंग के ज़रिए केस का कारण बताने की कोशिश नाकाम होनी चाहिए, क्योंकि ऐसी जानकारी सिर्फ़ तथ्यों के बयान तक सीमित नहीं हो सकती, बल्कि इसमें मुकदमा करने का कानूनी अधिकार भी बताना होगा।

15.2.2 शायद ज़्यादा ज़रूरी बात यह है कि, जैसा कि हमने ऊपर देखा और माना है, प्रतिवादियों के पास कोई कानूनी अधिकार नहीं है जिसे अपीलकर्ता के खिलाफ लागू किया जा सके, क्योंकि उनका दावा ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 54 के तहत अपने आप ही खारिज हो जाता है। अगर कोई उपाय है, तो वह उनके प्रस्तावित विक्रेताओं के खिलाफ है। शिकायत में उत्तरदाताओं के पक्ष में रजिस्टर्ड सेल डीड के एग्जीक्यूशन के बारे में कुछ नहीं कहा गया है, जो अकेले ही उन्हें अपीलकर्ता के खिलाफ मुकदमा दायर करने का वैध अधिकार दे सकता है, जैसा कि हमने पहले कहा है। उनके पास एक और उपाय यह है कि वे विक्रेताओं के खिलाफ स्पेसिफिक

---

27 ए.आई.आर 2008 एस.सी 2033 : एम.ए.एन.यू/एस.सी/7376/2008

परफॉर्मेंस के लिए मुकदमा दायर करें। यह सिद्धांत के. बसवराजप्पा (उपरोक्त) मामले में साफ तौर पर स्थापित किया गया था, जिसमें इस कोर्ट ने माना था कि एग्रीमेंट होल्डर के पास तीसरे पक्षों के खिलाफ कार्यवाही करने का अधिकार नहीं होता है। उस फैसले का संबंधित पैराग्राफ नीचे दिया गया है:

> **"8. ...** सिर्फ़ बेचने के एग्रीमेंट से अपीलकर्ता को नीलामी में रखी गई प्रॉपर्टी में कोई इंटरेस्ट नहीं मिला, जिससे वह नियम 60 के तहत ऐसी नीलामी को रद्द करने के लिए आवेदन कर सके, और खासकर तब जब उसका लेन-देन नियम 16(1) के साथ पढ़े गए नियम 51 और 48 के तहत आता था। नतीजतन, यह नहीं कहा जा सकता कि उसके पास ऐसा आवेदन करने का कोई कानूनी अधिकार था। इसलिए, हाई कोर्ट की डिवीजन बेंच के उस फैसले में कोई गलती नहीं पाई जा सकती, जिसमें अपीलकर्ता के ऐसे आवेदन करने के अधिकार को खारिज कर दिया गया था।"

15.2.3. उत्तरदाताओं के विद्वान वकील का यह तर्क कि अपीलकर्ता द्वारा जिन फैसलों पर भरोसा किया गया है, वे लागू नहीं होते, इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता, क्योंकि इस अदालत द्वारा तय किया गया सिद्धांत, उस स्टेज की परवाह किए बिना लागू होता है जिस पर उस पर भरोसा किया जाता है। जो बात ज़रूरी है वह सिद्धांत है, न कि स्टेज। ऐसे तर्क भारत के संविधान के अनुच्छेद **141** की भावना के खिलाफ हैं। एक बार जब कोई सिद्धांत तय हो जाता है, तो अदालतों को मामले के तथ्यों पर विचार करते हुए उस सिद्धांत को लागू करना होता है और एक बार जब यह लागू होने योग्य पाया जाता है, तो स्टेज की परवाह किए बिना, इसे लागू किया जाना चाहिए, ताकि फालतू मुकदमों को खारिज किया जा सके। यह तर्क देना सही नहीं है कि दूसरी पार्टी को पूरे ट्रायल की प्रक्रिया से गुज़रना पड़े, जब वादी का दावा या तो कानून द्वारा वर्जित हो या शिकायत में कार्रवाई का कोई कारण न बताया गया हो, क्योंकि यह कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग होगा, जिससे अदालतों का कीमती समय बर्बाद होगा। दूसरी ओर, उत्तरदाताओं द्वारा जिन फैसलों पर भरोसा किया गया है, वे उनके काम नहीं आते क्योंकि उनके द्वारा बताए गए फैसले भी यह प्रस्ताव देते हैं कि शिकायत को खारिज किया जा सकता है यदि उसे ध्यान से पढ़ने पर कार्यवाही का

कोई कारण नहीं दिखता है या वह कानून द्वारा वर्जित है। वर्तमान मामले में, तथ्यों से, हम यह भी पाते हैं कि यह वादी और विक्रेताओं के बीच एक चंपर्टस मुकदमे का मामला है, जो मुकदमे के पक्षकार नहीं हैं। हालांकि हमारे देश में कुछ राज्यों द्वारा सी.पी.सी में संशोधन के माध्यम से चंपर्टस मुकदमों को कुछ हद तक मान्यता दी गई है, वर्तमान मामले के तथ्यों और शिकायत में दिए गए बयानों पर विचार करते हुए, हम पाते हैं कि यह मुकदमा अनुचित, विवेकहीन या जबरन वसूली वाला है।

15.2.4. इसके अलावा, उत्तरदाता प्रॉपर्टी के कब्ज़े में नहीं हैं। जबकि, अपीलकर्ता का 1905 से कब्ज़ा होने की बात खुद शिकायत में मानी गई है। ऐसी परिस्थितियों में, जहाँ वादी कब्ज़े में नहीं हैं और उत्तरदाता एक सदी से ज़्यादा समय से पक्के कब्ज़े में है, एक प्रस्तावित ट्रांसफ़री द्वारा सिर्फ़ रोक लगाने का मुक़दमा साफ़ तौर पर चलने लायक नहीं है। स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट, 1963 की धारा 41(j) रोक लगाने से मना करती है जब वादी का मामले में कोई व्यक्तिगत हित न हो। इस मामले में, उत्तरदाता, सिर्फ़ एग्रीमेंट होल्डर होने के नाते, मुक़दमे की प्रॉपर्टी में कोई व्यक्तिगत हित नहीं रखते हैं जिसे तीसरे पक्षों के खिलाफ़ लागू किया जा सके। "व्यक्तिगत हित" को कानूनी तौर पर लागू होने वाले अधिकार के संदर्भ में समझा जाना चाहिए, क्योंकि जब कानून में कोई रोक होती है, तो परिणाम में सिर्फ़ हित होने से मुक़दमा करने का अधिकार नहीं मिल सकता। जैसा कि हमने ऊपर कहा है, स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट, 1963 की धारा 34 के तहत कोई घोषणात्मक राहत नहीं मांगी गई है। यह सिद्धांत झारखंड स्टेट हाउसिंग बोर्ड (उपरोक्त) में साफ़ तौर पर स्थापित किया गया था, जिसमें इस कोर्ट ने ज़ोर दिया था कि जहाँ टाइटल विवाद में हो, वहाँ सिर्फ़ रोक लगाने का मुक़दमा चलने लायक नहीं है। उस फ़ैसले का प्रासंगिक हिस्सा नीचे दिया गया है:-

> "**11.** इस कोर्ट के कई फैसलों से यह बात तय हो चुकी है कि हर उस मामले में जहां डिफेंडेंट वादी के टाइटल पर विवाद करता है, यह ज़रूरी नहीं है कि उन सभी मामलों में वादी को घोषणा की राहत मांगनी पड़े। सिर्फ़ इंजंक्शन का मुकदमा तभी नहीं किया जा सकता जब डिफेंडेंट टाइटल के बारे में कोई असली विवाद खड़ा करता है और जब वह वादी

के टाइटल पर कोई शक पैदा करता है, तो ऐसी परिस्थितियों में, वादी सिर्फ़ इंजंक्शन के लिए मुकदमा दायर नहीं कर सकता।"

15.2.5 शिकायत में एक और कमी प्रॉपर्टी की पहचान को लेकर है। जैसा कि ऊपर देखा गया है, उत्तरदाताओं/वादियों ने मुकदमे वाली प्रॉपर्टी पर अपीलकर्ता के कब्ज़े को मान लिया है। शिकायत में, एक तरफ तो यह विवाद उठाया गया है कि क्या उत्तरदाताओं द्वारा दावा की गई प्रॉपर्टी वही है जो अपीलकर्ता के कब्ज़े में है, और दूसरी तरफ, अपने विक्रेताओं के मालिकाना हक की पुष्टि करने वाली घोषणा मांगे बिना, सिर्फ़ अपीलकर्ता/उत्तरदाता को प्रॉपर्टी बेचने से रोकने के लिए स्थायी रोक का आदेश मांगा गया है। वादियों का कब्ज़े का अधिकार उनके विक्रेताओं के मालिकाना हक पर निर्भर करता है और यह कोई स्वतंत्र अधिकार नहीं है। कब्ज़े के बिना और मालिकाना हक की घोषणा मांगे बिना, न केवल मुकदमा खारिज हो जाता है बल्कि मुकदमे का कारण भी झूठा है।

16. हाई कोर्ट ने शिकायत में ऊपर बताए गए दोषों पर ध्यान दिए बिना, ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत अपीलकर्ता द्वारा दायर आवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि कार्यवाही का कारण तथ्य और कानून का मिला-जुला सवाल है और इस मामले में ट्रायल की ज़रूरत है। जब दोष मामले की जड़ तक जाते हैं, कानून द्वारा वर्जित हैं, मनगढ़ंत आरोपों पर आधारित हैं और ठीक नहीं किए जा सकते, तो कोई भी सबूत वादी के मामले को बचा नहीं सकता। हालांकि बिक्री का समझौता कुछ अधिकार बनाता है, ये अधिकार पूरी तरह से समझौते के पक्षों के बीच व्यक्तिगत होते हैं और केवल विक्रेताओं के खिलाफ या, सीमित परिस्थितियों में, ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 की धारा 53A के तहत, नोटिस वाले बाद के ट्रांसफ़री के खिलाफ ही लागू किए जा सकते हैं, जैसा कि हमने ऊपर कहा है। इन्हें तीसरे पक्षों के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता जो स्वतंत्र टाइटल और कब्ज़े का दावा करते हैं। इसलिए, हाई कोर्ट का यह कहना कि बिक्री का समझौता एक "लागू करने योग्य अधिकार" बनाता है, हमें स्वीकार्य नहीं है।

17. साथ ही, हम इस सिद्धांत से वाकिफ हैं कि ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत सिर्फ़ शिकायत में किए गए दावों पर ही विचार किया जाना है। यह सच है कि इस स्टेज पर प्रतिवादी के बचाव पर विचार नहीं किया जाना है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि कोर्ट को साफ़ तौर पर बेबुनियाद दावों को स्वीकार करना चाहिए या कानून के तय सिद्धांतों से आँखें मूंद लेनी चाहिए और पार्टियों को ट्रायल के लिए भेजना चाहिए, यहाँ तक कि उन मामलों में भी जो वर्जित हैं और जिनमें कार्यवाही का कारण मनगढ़ंत है। टी. अरिवंदंदम (उपरोक्त) मामले में, इस कोर्ट ने इस बात पर ज़ोर दिया था कि जहाँ शिकायत साफ़ तौर पर परेशान करने वाली और बिना मेरिट वाली हो, वहाँ कोर्ट को ऑर्डर VII रूल 11 सी.पी.सी के तहत अपनी शक्ति का इस्तेमाल करना चाहिए और उन मामलों पर न्यायिक समय बर्बाद नहीं करना चाहिए जो कानूनी तौर पर वर्जित और तुच्छ हैं। यह मामला पूरी तरह से इसी सिद्धांत के दायरे में आता है।

18. इस मामले में, यह माना जाता है कि असल में कोई बिक्री नहीं हुई थी और सिर्फ़ कुछ ही पेमेंट किया गया था, जो अपील करने वाले को भी नहीं, बल्कि किसी तीसरे पक्ष को किया गया था। यह पता चलने पर कि प्रॉपर्टी तीसरे पक्ष की नहीं थी, उत्तरदाताओं ने मुकदमा दायर किया। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि अपील करने वाला कई दशकों से मुकदमे वाली प्रॉपर्टी पर कब्ज़े में है। इन परिस्थितियों को देखते हुए, ट्रायल कोर्ट को एक निष्पक्ष और संतुलित तरीका अपनाना चाहिए था, सभी ज़रूरी बातों पर ध्यान से विचार करना चाहिए था, ट्रांसफर ऑफ़ प्रॉपर्टी एक्ट, 1882 और स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट, 1963 के प्रावधानों पर विचार करना चाहिए था, लेकिन उसने ऐसा नहीं किया। ट्रायल कोर्ट के फैसले को हाई कोर्ट ने भी सही ठहराया। हालाँकि, हमें इस बात पर विचार करना होगा कि उत्तरदाताओं को बेंगलुरु में दूसरी कीमती प्रॉपर्टी के संबंध में, बिक्री के अलग-अलग कथित समझौतों के आधार पर, इसी तरह के मुकदमे दायर करने की आदत है, जो मुकदमा करने का कोई अधिकार नहीं देते हैं। दूसरी ओर, अपील करने वाला 148 साल पुराना एक चैरिटेबल ट्रस्ट है जो हाशिए पर पड़े समुदायों की सेवा करता है। इस मामले के सार्वजनिक हित के नतीजे एक महत्वपूर्ण विचार हैं। ऐसी संस्थाओं को ऐसे सट्टेबाज़ी वाले मुकदमों से बचाया जाना चाहिए जो उनके संसाधनों को खत्म कर सकते हैं और उनके चैरिटेबल काम में बाधा डाल सकते हैं। इसके अलावा, इस तरह के मुकदमों को ट्रायल तक जाने की अनुमति देने से न केवल न्यायिक समय और संसाधनों की बर्बादी होगी, बल्कि इसी तरह के सट्टेबाज़ी और जबरन वसूली वाले मुकदमों को भी बढ़ावा मिलेगा। इसलिए, यह सिविल प्रोसीजर कोड, 1908 की धारा 35A के तहत उत्तरदाताओं पर लागत लगाने के लिए एक सही मामला है। हालाँकि, हम इस स्तर पर ऐसा करने से बचते हैं। साथ ही, उत्तरदाताओं को यहाँ चेतावनी दी जाती है कि न्यायिक प्रक्रिया का कोई भी भविष्य में गलत इस्तेमाल, जिसमें नेकनीयती की कमी हो, सख्त कार्यवाही को न्योता दे सकता है, जिसमें मिसाल के तौर पर लागत लगाना भी शामिल है।

18.1 इसके अलावा, शिकायत और एग्रीमेंट में किए गए दावों के ज़रिए, उत्तरदाताओं/वादियों ने कैश में बड़ी रकम देने का दावा किया है। यह याद रखना ज़रूरी है कि इनकम टैक्स एक्ट की धारा 269ST को 2,00,000/- रुपये से ज़्यादा के ट्रांजैक्शन को डिजिटलाइज़ करके काले धन पर रोक लगाने के लिए पेश किया गया था और एक्ट की धारा 271DA के तहत उतनी ही रकम के जुर्माने का प्रावधान किया गया था। उक्त प्रावधानों के अनुसार, रकम पाने वाले पर कार्यवाही की जानी है। हालांकि, वादियों पर भी इतनी बड़ी नकदी के सोर्स का खुलासा करने की ज़िम्मेदारी है। केंद्र सरकार ने कैश ट्रांजैक्शन पर रोक लगाना और देश की अर्थव्यवस्था पर बुरा असर डालने वाली काली अर्थव्यवस्था पर रोक लगाने के लिए डिजिटल अर्थव्यवस्था की ओर बढ़ना सही समझा। फाइनेंस बिल, 2017 को पेश करते समय बजट भाषण और फाइनेंस बिल, 2017 के साथ पेश किए गए मेमो के अंश का हवाला देना उपयोगी होगा, जिसमें उद्देश्य बताया गया है:

बजट भाषण:

"VII.डिजिटल अर्थव्यवस्था

111. डिजिटल इकॉनमी को बढ़ावा देना सरकार की सिस्टम को साफ़ करने और भ्रष्टाचार और काले धन को खत्म करने की रणनीति का एक अहम हिस्सा है। इसका इकॉनमी को ज़्यादा फॉर्मल बनाने और फाइनेंशियल सेविंग्स को बैंकिंग सिस्टम में लाने के मामले में एक बड़ा बदलाव लाने वाला असर होगा। इससे, उम्मीद है कि देश में कम क्रेडिट कॉस्ट के ज़रिए प्राइवेट इन्वेस्टमेंट को बढ़ावा मिलेगा। भारत अब एक बड़े डिजिटल क्रांति की कगार पर है।

....

डिजिटल अर्थव्यवस्था को बढ़ावा देना

162. काले धन के लिए सरकार द्वारा बनाई गई स्पेशल इन्वेस्टिगेशन टीम (एस.आई.टी) सुझाव दिया है कि 3 लाख रुपये से ज़्यादा का कोई भी लेन-देन कैश में नहीं होना चाहिए। सरकार ने इस प्रस्ताव को मानने का फैसला किया है। इस फैसले को लागू करने के लिए फाइनेंस बिल में इनकम-टैक्स एक्ट में ज़रूरी बदलाव का प्रस्ताव दिया गया है।

वित्त विधेयक, 2017 के मेमो से उद्धरण

"नकद लेनदेन पर प्रतिबंध

भारत में, घरेलू काले धन की मात्रा बहुत ज़्यादा है, जिसका सरकार के रेवेन्यू पर बुरा असर पड़ता है और उसके अलग-अलग वेलफेयर प्रोग्राम के लिए पैसों की कमी हो जाती है। काला धन आम तौर पर कैश में लेन-देन किया जाता है और बड़ी मात्रा में बिना हिसाब वाली दौलत कैश के रूप में जमा और इस्तेमाल की जाती है।

काले धन के बनने और सर्कुलेशन को कम करने के लिए कम कैश वाली इकॉनमी की ओर बढ़ने के सरकार के मिशन को पूरा करने के लिए, एक्ट में सेक्शन 269ST डालने का प्रस्ताव है ताकि यह तय किया जा सके कि कोई भी व्यक्ति तीन लाख रुपये या उससे ज़्यादा की रकम रिसीव नहीं करेगा,—
(ए) एक व्यक्ति से एक दिन में कुल मिलाकर;
(बी) किसी एक ट्रांज़ैक्शन के संबंध में; या
(सी) किसी एक घटना या अवसर से जुड़े ट्रांज़ैक्शन के संबंध में, किसी व्यक्ति से, अकाउंट पेई चेक या अकाउंट पेई बैंक ड्राफ्ट या बैंक अकाउंट के ज़रिए इलेक्ट्रॉनिक क्लियरिंग सिस्टम का इस्तेमाल किए बिना।

आगे यह प्रस्ताव है कि यह पाबंदी सरकार, किसी भी बैंकिंग कंपनी, पोस्ट ऑफिस, सेविंग्स बैंक या कोऑपरेटिव बैंक पर लागू नहीं होगी। इसके अलावा, यह भी प्रस्ताव है कि केंद्र सरकार लिखित में कारण बताकर ऐसे अन्य व्यक्तियों या व्यक्तियों के वर्ग या प्राप्तियों को नोटिफाई कर सकती है, जिन पर कैश ट्रांजैक्शन पर प्रस्तावित पाबंदी लागू नहीं होगी। सेक्शन 269SS में बताए गए नेचर के ट्रांजैक्शन को उक्त सेक्शन के दायरे से बाहर रखने का प्रस्ताव है।

यह भी प्रस्ताव है कि एक्ट में नया सेक्शन 271DA जोड़ा जाए, ताकि ऐसे व्यक्ति पर पेनल्टी लगाई जा सके जो प्रस्तावित सेक्शन 269ST के प्रावधानों का उल्लंघन करके कोई रकम लेता है। प्रस्तावित पेनल्टी उस रकम के बराबर होगी जो मिली है। हालांकि, यह पेनल्टी तब नहीं लगाई जाएगी, अगर वह व्यक्ति यह साबित कर दे कि इस उल्लंघन के अच्छे और पर्याप्त कारण

थे। यह भी प्रस्ताव है कि ऐसी कोई भी पेनल्टी जॉइंट कमिश्नर द्वारा लगाई जाएगी।

यह भी प्रस्ताव है कि सेक्शन 206C के प्रावधानों में बदलाव करके, पाँच लाख रुपये से ज़्यादा की ज्वेलरी की कैश बिक्री पर बिक्री की रकम का एक परसेंट टैक्स सोर्स पर इकट्ठा करने वाले प्रावधान को हटा दिया जाए।

ये संशोधन 1 अप्रैल 2017 से लागू होंगे।"

हालांकि, जब बिल पास हुआ, तो प्रस्तावित तीन लाख रुपये के बजाय, अनुमत सीमा दो लाख रुपये तय की गई। जब कैश में दिए गए 75,00,000/- रुपये का दावा करते हुए कोई मुकदमा दायर किया जाता है, तो इससे न केवल ट्रांज़ैक्शन पर शक पैदा होता है, बल्कि यह कानून का उल्लंघन भी दिखाता है। हालांकि यह संशोधन 01.04.2017 से लागू हो गया है, लेकिन हम मौजूदा मुकदमे से पाते हैं कि इससे मनचाहा बदलाव नहीं आया है। जब कोई कानून होता है, तो उसे लागू किया जाना चाहिए। ज़्यादातर बार, ऐसे ट्रांज़ैक्शन पर ध्यान नहीं जाता या इनकम टैक्स अधिकारियों की जानकारी में नहीं आते। यह तय है कि तथ्य की अज्ञानता माफ की जा सकती है, लेकिन कानून की अज्ञानता नहीं। इसलिए, हम निम्नलिखित निर्देश जारी करना ज़रूरी समझते हैं:

(ए) जब भी कोई मुकदमा इस दावे के साथ दायर किया जाता है कि किसी ट्रांज़ैक्शन के लिए कैश में 2,00,000/- रुपये या उससे ज़्यादा का पेमेंट किया गया है, तो कोर्ट को इसकी जानकारी अपने अधिकार क्षेत्र वाले इनकम टैक्स डिपार्टमेंट को देनी चाहिए, ताकि वे ट्रांज़ैक्शन की जांच कर सकें और यह पता लगा सकें कि इनकम टैक्स एक्ट की धारा 269ST का कोई उल्लंघन हुआ है या नहीं।

(बी) जब भी, कोर्ट या किसी और तरह से ऐसी कोई जानकारी मिलती है, तो जूरिस्डिक्शनल इनकम टैक्स अथॉरिटी कानूनी प्रोसेस को फॉलो करके सही कदम उठाएगी।

(सी) जब भी, रजिस्ट्रेशन के लिए पेश किए गए किसी डॉक्यूमेंट में किसी अचल संपत्ति के ट्रांसफर के बदले कैश में 2,00,000/- रुपये या उससे ज़्यादा की रकम देने का दावा किया जाता है, तो अधिकार क्षेत्र वाला सब-रजिस्ट्रार इसकी जानकारी अधिकार क्षेत्र वाले इनकम टैक्स अथॉरिटी को देगा, जो कोई भी कार्रवाई करने से पहले कानून के अनुसार सही प्रक्रिया का पालन करेगा,

(डी) जब भी किसी इनकम टैक्स अथॉरिटी को यह पता चलता है कि किसी अचल संपत्ति से जुड़े किसी भी ट्रांजैक्शन में किसी दूसरे सोर्स से या सर्च या असेसमेंट की कार्यवाही के दौरान 2,00,000/- रुपये या उससे ज़्यादा की रकम पेमेंट के तौर पर दी गई है, तो रजिस्ट्रेशन अथॉरिटी की इस नाकामी की जानकारी राज्य/केंद्र शासित प्रदेश के चीफ सेक्रेटरी को दी जाएगी, ताकि उस अधिकारी के खिलाफ उचित अनुशासनात्मक कार्रवाई शुरू की जा सके जिसने इन ट्रांजैक्शन की जानकारी नहीं दी।

19. ऊपर की गई चर्चा को देखते हुए, हमारा पक्का मानना है कि शिकायत को ऑर्डर **VII** रूल 11(a) और (d) सी.पी.सी के तहत खारिज कर दिया जाना चाहिए था। इसलिए, हाई कोर्ट और ट्रायल कोर्ट द्वारा अपीलकर्ता द्वारा दायर एप्लीकेशन को खारिज करने के जो आदेश दिए गए हैं, वे कानून की नज़र में सही नहीं हैं और उन्हें रद्द किया जाना चाहिए।

<u>निष्कर्ष</u>

20. संक्षेप में,

(i) यह अपील स्वीकार की जाती है।

(ii) हाई कोर्ट का 02.06.2022 का विवादित फैसला और ट्रायल कोर्ट का 11.06.2021 का आदेश रद्द किया जाता है।

(iii) नतीजतन, ऑर्डर VII रूल 11(a) और (d) सी.पी.सी के तहत दायर की गई एप्लीकेशन मंज़ूर की जाती है।

(iv) **XIII** एडिशनल सिटी सिविल एंड सेशंस जज, मेयो हॉल यूनिट, बेंगलुरु की कोर्ट में पेंडिंग ओ.एस सं॰ 25968/2018 दायर याचिका खारिज की जाती है।

(v) इस फैसले के पैराग्राफ 18.1 में हमारे द्वारा दिए गए निर्देशों की जानकारी हाई कोर्ट के रजिस्ट्रार, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों के मुख्य सचिव और इनकम टैक्स डिपार्टमेंट के प्रिंसिपल चीफ कमिश्नर, क्रमशः जिला न्यायपालिका, रजिस्ट्रेशन डिपार्टमेंट के अधिकारियों और इनकम टैक्स डिपार्टमेंट के अधिकार क्षेत्र वाले अधिकारियों को देंगे, ताकि समय-समय पर ऑडिट करने में आसानी हो।

(vi) पार्टियाँ पूरी कार्यवाही के दौरान अपना-अपना खर्च खुद उठाएंगी।

(vii) यदि कोई अन्य एप्लीकेशन हैं, तो उन्हें निपटा दिया जाएगा।

21. रजिस्ट्रार (न्यायिक) को निर्देश दिया जाता है कि वे इस फैसले की एक कॉपी सभी हाई कोर्ट के रजिस्ट्रार जनरल, सभी राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों के मुख्य सचिवों और इनकम टैक्स डिपार्टमेंट के प्रिंसिपल चीफ कमिश्नर को भेजें, ताकि वे इस कोर्ट द्वारा जारी किए गए निर्देशों का सख्ती से पालन करने के लिए उन्हें सूचित कर सकें।

मामले का परिणाम: अपील स्वीकार की जाती है।

यह अनुवाद सुश्री लीना मुखर्जी, पैनल अनुवादक के द्वारा किया गया।