



Neutral Citation No. - 2026:AHC:26402

उच्च न्यायालय इलाहाबाद

प्रथम अपील संख्या - 934/2025

इरफान कुरैशीअपीलार्थी (गण)

बनाम

यू.पी. स्टेट इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट अथॉरिटी लिमिटेड एवं अन्यप्रत्यर्थी (गण)

अपीलार्थी (गण) के अधिवक्ता : आशीष कुमार सिंह, राहुल पांडे

प्रत्यर्थी (गण) के अधिवक्ता : राहुल कुमार जादौन, विभू राय

ए.एफ.आर.

न्यायालय संख्या - 38

माननीय न्यायमूर्ति संदीप जैन,

1. यह अपील वादी द्वारा धारा 96 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत दिनांक 23.07.2025 को बुलंदशहर के लघु वाद न्यायाधीश द्वारा ओ.एस. संख्या 1054/2022 (पुराना संख्या 790/2022) इरफान कुरैशी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण लिमिटेड और अन्य के मामले में पारित आदेश के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके तहत प्रतिवादी संख्या 2 श्रीमती अपर्णा बाजपेयी द्वारा आदेश VII नियम 11 के तहत दायर आवेदन को स्वीकार कर लिया गया है और परिणामस्वरूप, वादी का मुकदमा कानून द्वारा वर्जित होने, कार्रवाई के कारण का अभाव और अपर्याप्त न्यायालय शुल्क के भुगतान के आधार पर खारिज कर दिया गया है।

2. तथ्यात्मक स्थिति यह है कि वादी-अपीलकर्ता ने एक मुकदमा दायर किया, जो कि ओ.एस. 2022 की याचिका संख्या 1054 में यह कहा गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 के पिता, स्वर्गीय चंद्रदत्त बाजपेयी, सी-4, औद्योगिक क्षेत्र (जोखाबाद), सिकंदराबाद, जिला बुलंदशहर स्थित मेसर्स सीडीएस केमिकल्स के मालिक और कब्जेदार थे। यह भी कहा गया है कि वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के पिता के बीच उपरोक्त भूखंड की बिक्री के लिए 70 लाख रुपये के मूल्य पर एक मौखिक समझौता हुआ था। इस मूल्य में से 29 लाख रुपये तीन डिमांड ड्राफ्ट के

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



माध्यम से और 6 लाख रुपये नकद 10.07.2008 को दिए गए थे। यह भी कहा गया है कि तब से वादी विवादित भूखंड पर कब्जा किए हुए हैं।

3. आगे यह भी कहा गया कि वादी ने प्रतिवादी संख्या 2 के पिता से विवादित भूखंड के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करने का बार-बार अनुरोध किया; हालाँकि, वे एक या दूसरे बहाने से इसे टालते रहे। बाद में, प्रतिवादी संख्या 2 के पिता की वर्ष 2021 में कोविड-19 के कारण मृत्यु हो गई, और वे प्रतिवादी संख्या 2 को अपना कानूनी उत्तराधिकारी छोड़ गए।

4. आगे यह भी कहा गया कि इसके बाद, वादी प्रतिवादी संख्या 2 के संपर्क में रहा और उससे विवादित भूखंड के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध किया, हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 2 वादी को यह आश्वासन देती रही कि वह उचित औपचारिकताएँ पूरी करने के बाद उसके पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित कर देगी; हालाँकि, जब उसने अंततः विक्रय विलेख निष्पादित करने से इनकार कर दिया, तो वादी निम्नलिखित राहतों की माँग करते हुए वर्तमान वाद दायर करने के लिए विवश हुआ:

(क) प्रतिवादी संख्या 2 के विरुद्ध वादी के पक्ष में स्थायी निषेधाज्ञा जारी करके, प्रतिवादी संख्या 2 को उसे बेदखल करने, वादी के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने या किसी भी अन्य तरीके से हस्तक्षेप करने से रोका जाए।

(ख) प्रतिवादी संख्या 2 के विरुद्ध वादी के पक्ष में अनिवार्य निषेधाज्ञा जारी करके, प्रतिवादी संख्या 2 को प्रतिवादी संख्या 1 के कार्यालय में विवादित भूखंड संख्या सी-4, औद्योगिक क्षेत्र (जोखाबाद), सिकंदराबाद, जिला बुलंदशहर को वादी से शेष विक्रय राशि प्राप्त करके हस्तांतरित करने हेतु आवश्यक औपचारिकताएँ पूरी करने का निर्देश दिया जाए।

(ग) कोई अन्य राहत जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, न्यायालय वादी के पक्ष में देना उचित समझे।

5. मुकदमे की सुनवाई के दौरान, प्रतिवादी संख्या 2 श्रीमती अपर्णा बाजपेयी ने आदेश VII नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत आवेदन संख्या 72-सी2 दायर किया, इस आधार पर कि विवादित संपत्ति के संबंध में उनके पिता और वादी के बीच कोई मौखिक या लिखित समझौता नहीं हुआ था। यह भी कहा गया कि वादी ने कथित मांग पत्रों की फोटोकॉपी के

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु हैं और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



आधार पर मुकदमा दायर किया है, जो कानूनी रूप से मान्य नहीं है। यह भी कहा गया कि कथित समझौते की तिथि और अवधि, जिसके दौरान इसे पूरा किया जाना था, वादी द्वारा प्रकट नहीं की गई थी।

6. आगे यह भी कहा गया कि मुकदमा अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए दायर किया जाना चाहिए था, जिसके लिए मूल्य-आधारित न्यायालय शुल्क का भुगतान आवश्यक था; हालाँकि, वादी ने जानबूझकर अनिवार्य निषेधाज्ञा की राहत का दावा किया है। यह भी कहा गया कि वादी न तो विवादित संपत्ति का स्वामी था और न ही उसके पक्ष में कोई वाद का कारण उत्पन्न हुआ था, और मुकदमा परिसीमा द्वारा वर्जित था। मुकदमे का मूल्य कम आंका गया था और अदा किया गया न्यायालय शुल्क अपर्याप्त था।

7. आगे यह तर्क दिया गया कि वादी और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच न तो कोई मौखिक और न ही कोई लिखित समझौता था, और यह कि मुकदमा केवल एक कथित मौखिक समझौते के आधार पर दायर किया गया था, इसलिए यह कानूनी रूप से विचारणीय नहीं था। आगे यह भी कहा गया कि मुकदमा धारा 80 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों द्वारा वर्जित था, क्योंकि उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण लिमिटेड, प्रतिवादी संख्या 1, जो राज्य का एक पदाधिकारी था, को कोई पूर्व सूचना नहीं दी गई थी।

8. आगे यह भी कहा गया कि प्रतिवादी संख्या 2 के पिता का निधन हो गया, और वे अपने पीछे प्रतिवादी संख्या 2, उसकी बहन और उसकी माता को अपने कानूनी वारिस के रूप में छोड़ गए; हालाँकि, अन्य कानूनी वारिसों को मुकदमे में पक्षकार नहीं बनाया गया था। यह भी कहा गया कि वादी ने पहले आदेश 39 नियम 1 और 2 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक आवेदन दिया था, जिसे निचली अदालत ने दिनांक 31.05.2024 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया था, जिसमें यह निष्कर्ष निकाला गया था कि वादी कथित मौखिक समझौते के आधार पर किसी भी राहत का हकदार नहीं है।

9. इन कथनों के साथ, यह प्रार्थना की गई कि चूंकि वादी ने महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाया है और साफ नीयत से अदालत में नहीं आया है, इसलिए, आदेश VII नियम 11 खंड

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



(क), (ग) और (घ) सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत वाद खारिज किए जाने योग्य है। आगे यह भी कहा गया कि विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 38 और 41 के तहत मुकदमा वर्जित है।

10. प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा आदेश नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत दायर उपरोक्त आवेदन का वादी ने इस आधार पर विरोध किया कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में आदेश VII नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधान लागू नहीं होते। यह भी तर्क दिया गया कि परिसीमा का मुद्दा तथ्य और कानून का मिश्रित प्रश्न है, जिसका निर्णय प्रारंभिक स्तर पर नहीं किया जा सकता।

11. यह भी प्रस्तुत किया गया कि आदेश 39 नियम 1 और 2 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत आवेदन पर निर्णय लेते समय निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष मुकदमे के अंतिम निर्णय को प्रभावित नहीं कर सकते, जिसका निर्णय उसके गुण-दोष के आधार पर किया जाना आवश्यक है। यह भी तर्क दिया गया कि वर्तमान मामले में प्रतिवादी संख्या 1 को धारा 80 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत कोई कानूनी नोटिस तामील करने की आवश्यकता नहीं थी।

12. विचारण न्यायालय ने दिनांक 23.07.2025 के विवादित आदेश द्वारा प्रतिवादियों के आदेश VIII नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत दायर आवेदन को स्वीकार करते हुए कहा कि वादी विवादित संपत्ति के संबंध में अपने अधिकारों का दावा केवल एक मौखिक समझौते के आधार पर कर रहा था, जो उत्तर प्रदेश राज्य में लागू पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 और 49 के विशिष्ट प्रावधानों के मद्देनजर कानूनन अप्रवर्तनीय है। विचारण न्यायालय ने आगे निष्कर्ष निकाला कि ऐसे मौखिक समझौते के आधार पर वादी के पक्ष में वर्तमान वाद दायर करने का कोई कारण उत्पन्न नहीं हुआ है।

13. विचारण न्यायालय ने यह भी माना कि चूंकि यह वाद एक समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए दायर किया गया था, इसलिए इसमें मूल्य-आधारित न्यायालय शुल्क का भुगतान आवश्यक था, जिसका भुगतान वादी द्वारा नहीं किया गया था, और इस आधार पर भी विचारण न्यायालय ने वादी के विरुद्ध निर्णय दिया।

14. निचली अदालत के उपरोक्त आदेश को वादी ने धारा 96 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत यह अपील दायर करके चुनौती दी है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



15. वादी-अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री आशीष कुमार सिंह ने प्रस्तुत किया कि वादी द्वारा दायर किया गया मुकदमा विचारणीय है, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 2 ने यह स्वीकार किया है कि उसके दिवंगत पिता ने विवादित संपत्ति के संबंध में प्रतिफल स्वीकार किया था। इस स्वीकारोक्ति के आधार पर यह तर्क दिया गया कि वादी कम से कम भुगतान किए गए प्रतिफल की वापसी का हकदार है, जिस पर निचली अदालत ने विचार नहीं किया।

16. आगे यह निवेदन किया गया कि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा उठाए गए मुद्दों का प्रारंभिक चरण में निर्णय नहीं किया जा सकता था, क्योंकि इनके लिए साक्ष्य प्रस्तुत करना आवश्यक था, और इसलिए वादी का मुकदमा कानूनी रूप से विचारणीय था। यह भी निवेदन किया गया कि भले ही अदालत शुल्क अपर्याप्त था, वादी को कमी को पूरा करने का अवसर दिया जाना चाहिए था; हालांकि, ऐसा कोई अवसर नहीं दिया गया और वाद को सीधे खारिज कर दिया गया, जो अवैध है। इन निवेदनों के साथ, यह प्रार्थना की गई कि अपील को सुनवाई के लिए स्वीकार किया जाए।

17. इसके विपरीत, प्रतिवादी संख्या 1 यूपीएसआईडीए के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि विवादित संपत्ति के संबंध में, प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 के पिता के पक्ष में एक पट्टा निष्पादित किया गया था। उन्होंने आगे कहा कि मृतक चंद्रदत्त बाजपेयी के अन्य कानूनी वारिसों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद, विवादित भूखंड के पट्टे का अधिकार मृतक की पत्नी श्रीमती सुनीता बाजपेयी के नाम पर 18.09.2024 को हस्तांतरित कर दिया गया था, और अब वह विवादित भूखंड पर काबिज हैं। उन्होंने आगे कहा कि वादी कभी भी विवादित भूखंड पर काबिज नहीं रहे।

18. प्रतिवादी संख्या 2 के विद्वान अधिवक्ता श्री विभू राय ने कहा कि प्रतिवादियों ने कभी भी यह स्वीकार नहीं किया कि वादी ने मृतक प्रतिवादी के पिता या प्रतिवादी संख्या 2 को कोई भी राशि दी थी। उन्होंने आगे कहा कि पक्षों के बीच कोई लिखित समझौता नहीं था, और इसलिए वादी के पक्ष में कोई अधिकार नहीं निकाला जा सकता।

19. आगे यह निवेदन किया गया कि किसी लिखित समझौते के अभाव में, वादी विवादित संपत्ति के संबंध में स्थायी या अनिवार्य निषेधाज्ञा जैसी किसी भी राहत का हकदार नहीं था। यह भी निवेदन

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



किया गया कि वादी द्वारा आदेश 39 नियम 1 और 2 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत दायर अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए आवेदन को निचली अदालत ने दिनांक 31.05.2024 के आदेश द्वारा पहले ही खारिज कर दिया था, जिसे वादी ने एफ.ए.एफ.ओ. संख्या 1648/2024 दाखिल करके चुनौती दी थी, जिसे इस न्यायालय ने दिनांक 18.10.2024 के आदेश द्वारा गुण-दोष के आधार पर खारिज कर दिया था, जिसमें यह माना गया था कि कथित मौखिक समझौते के आधार पर वादी किसी भी राहत का हकदार नहीं था।

20. आगे यह भी प्रस्तुत किया गया कि दिनांक 18.10.2024 के उपरोक्त आदेश को वादी ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय में एसएलपी (डायरी) संख्या 6912/2025 (इरफान कुरेशी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण) दाखिल करके चुनौती दी थी, जिसे बाद में सशर्त आदेश का पालन न करने के कारण खारिज कर दिया गया था। आगे यह भी प्रस्तुत किया गया कि वादी का मुकदमा कानूनी रूप से अनुरक्षणीय नहीं था, क्योंकि यह कथित मौखिक समझौते के प्रवर्तन की प्रकृति का था, जो पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 और 49 के तहत निहित रोक के मद्देनजर अनुमेय नहीं था, जैसा कि उत्तर प्रदेश राज्य में लागू है, साथ ही विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 38 और 41 के तहत भी। अतः यह तर्क दिया गया कि परीक्षण न्यायालय ने वाद को खारिज करने में कोई अवैधता नहीं की है और इसलिए, इस न्यायालय द्वारा अपने अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए कोई हस्तक्षेप आवश्यक नहीं था।

21. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना और परीक्षण न्यायालय के आदेश और अपील के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया।

22. सर्वोच्च न्यायालय ने **बलराम सिंह बनाम केलो देवी (2024) 12 एससीसी 723** के मामले में, जिसमें वादियों ने उत्तर प्रदेश में स्थित वाद संपत्ति पर अपंजीकृत विक्रय समझौते के आधार पर प्रतिवादी को उनके कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की थी, निम्न निर्णय दिया:-

"6. प्रारंभ में, यह ध्यान देना आवश्यक है कि मूल वादी ने केवल स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए मुकदमा दायर किया था, जिसकी मांग 23-3-1996 के विक्रय समझौते के आधार पर की गई थी। हालांकि, यह ध्यान देना आवश्यक है कि 23-3-1996 का विक्रय

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



समझौता दस रुपये के स्टॉप पेपर पर एक अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय समझौता था। इसलिए, इस प्रकार का अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय समझौता साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं होगा।

7. इस तथ्य से अवगत होते हुए कि वादी को अपंजीकृत होने के कारण ऐसे विक्रय समझौते के विशिष्ट निष्पादन की राहत प्राप्त करने में सफलता नहीं मिल सकती है, वादी ने केवल स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक साधारण मुकदमा दायर किया। यह सच हो सकता है कि किसी विशेष मामले में, एक अपंजीकृत दस्तावेज सहायक उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा सकता है और/या विचार किया जा सकता है। हालांकि, साथ ही, वादी ऐसा नहीं कर सकता है वह अप्रत्यक्ष रूप से राहत प्राप्त कर सकता है जो अन्यथा वह किसी मुकदमे में प्राप्त नहीं कर सकता, जैसे कि वास्तविक राहत, अर्थात् वर्तमान मामले में विशिष्ट निष्पादन की राहत।

8. इसलिए, वादी ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय समझौते के आधार पर स्थायी निषेधाज्ञा की राहत भी प्राप्त नहीं कर सकता, विशेष रूप से तब जब प्रतिवादी ने कब्जा वापस पाने के लिए प्रतिदावा दायर किया था, जिसे निचली अदालत ने स्वीकार कर लिया था। वादी ने चालाकी से केवल स्थायी निषेधाज्ञा की राहत की प्रार्थना की और विक्रय समझौते के विशिष्ट निष्पादन की वास्तविक राहत की मांग नहीं की, क्योंकि विक्रय समझौता एक अपंजीकृत दस्तावेज था और इसलिए ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय समझौते पर विशिष्ट निष्पादन का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था। वादी चालाकी से राहत प्राप्त नहीं कर सकता।

9. उपरोक्त के मद्देनजर और ऊपर बताए गए कारणों से, प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों ने स्थायी निषेधाज्ञा का आदेश पारित करने में गंभीर त्रुटि की है। प्रतिवादी के विरुद्ध वादी के पक्ष में निषेधाज्ञा जारी की जाए और मूल प्रतिवादी द्वारा दायर प्रतिदावे को खारिज किया जाए।

(जोर दिया गया)

23. इस न्यायालय ने प्रेम कुमार और अन्य बनाम गुरुदेव सिंह और अन्य (2024 एससीसी ऑनलाइन ऑल 7420) के मामले में, यह विचार करते हुए कि क्या अपंजीकृत विक्रय समझौते को विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में कानूनी रूप से लागू किया जा सकता है, निम्नलिखित निर्णय दिया:-

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



"प्रथम प्रश्न: क्या 31.05.1977 की अपंजीकृत विक्रय समझौते पर आधारित विशिष्ट

निष्पादन का आदेश वैध है?

18. इस न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रश्नों को देखते हुए, उत्तर प्रदेश राज्य में एफएस (विक्रय समझौता) को पुनः पंजीकृत कराने की आवश्यकता है या नहीं, इस पर टिप्पणी करना आवश्यक नहीं है, और क्या वादी ऐसा करने के लिए बाध्य था या नहीं, यह अप्रासंगिक है क्योंकि न्यायालय को अपंजीकृत समझौते पर आधारित आदेश की वैधता की जांच करनी है, चाहे इसके अपंजीकरण के पीछे कोई भी कारण रहा हो।

19. एफएस के पंजीकरण की आवश्यकता के संबंध में, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि उत्तर प्रदेश नागरिक विधि (सुधार एवं संशोधन) अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1976) 1-1-1977 से लागू हुआ। इस अधिनियम ने पंजीकरण अधिनियम, 1908 और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 में संशोधन किया। साथ ही कई अन्य अधिनियमों में भी संशोधन किया गया। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54, जो उत्तर प्रदेश राज्य पर 1-1-1977 से लागू है, इस प्रकार है:

“धारा 54: “बिक्री” स्वामित्व का हस्तांतरण है जो किसी भुगतान की गई या वादा की गई कीमत या आंशिक भुगतान और आंशिक वादा की गई कीमत के बदले में किया जाता है।

बिक्री कैसे की जाती है- ऐसा हस्तांतरण, मूर्त अचल संपत्ति [***] के मामले में, या प्रत्यावर्तन या अन्य अमूर्त वस्तु के मामले में, केवल एक पंजीकृत विलेख द्वारा किया जा सकता है।

विक्रय अनुबंध - अचल संपत्ति की विक्रय का अनुबंध एक ऐसा अनुबंध है जिसके अनुसार ऐसी संपत्ति की विक्रय पक्षों के बीच तय की गई शर्तों पर होगी।

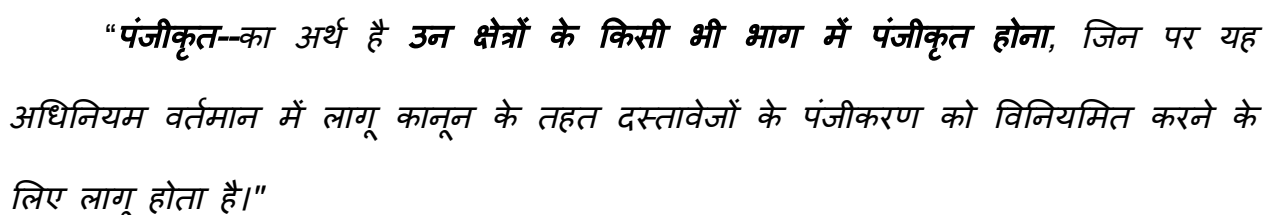
यह अनुबंध स्वतः ही ऐसी संपत्ति में कोई हित या प्रभार उत्पन्न नहीं करता।

ऐसा अनुबंध केवल पंजीकृत विलेख द्वारा ही किया जा सकता है।”

20. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 3 में परिभाषित किया गया है-

“विलेख-एक गैर-वसीयती विलेख के रूप में”

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



“धारा 17(1): निम्नलिखित दस्तावेज़ पंजीकृत किए जाएंगे-(1) निम्नलिखित दस्तावेज़ पंजीकृत किए जाएंगे, यदि वह संपत्ति जिससे वे संबंधित हैं, ऐसे जिले में स्थित है जिसमें अधिनियम संख्या 1864 का XVI, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877, या यह अधिनियम लागू हुआ है या लागू होता है, तो वे दस्तावेज़ पंजीकृत किए जाएंगे:-

(ख) अन्य गैर-वसीयती दस्तावेज जो अचल संपत्ति में किसी भी अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित हो या आकस्मिक, को वर्तमान या भविष्य में सृजित, घोषित, आवंटित, सीमित या समाप्त करने का इरादा रखते हैं या ऐसा करते हैं।

“धारा 17(2): उपधारा (1) के खंड (ख) और (ग) में कुछ भी लागू नहीं होगा-

पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(2)(v) में प्रयुक्त शब्द **“बिक्री अनुबंध के अतिरिक्त”**
उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1976 द्वारा 1-1-77 से प्रभावी रूप से जोड़े गए हैं।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



4. अनुबंधों से संबंधित अधिनियमों को अनुबंध अधिनियम का भाग माना जाएगा और पंजीकरण अधिनियम का पूरक माना जाएगा -इस अधिनियम के वे अध्याय और धाराएँ जो अनुबंधों से संबंधित हैं, भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 (1872 का IX) का भाग मानी जाएँगी।

[और धारा 54, अनुच्छेद 2 और 3, 59, 107 और 123 को भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का XVI) का पूरक माना जाएगा।]

24. इस प्रकार, 1882 के अधिनियम की धारा 3, 4 और 54 और, उत्तर प्रदेश राज्य पर लागू 1908 के अधिनियम की धारा 17, जैसा कि उत्तर प्रदेश अधिनियम 57, 1976 द्वारा संशोधित किया गया है, के संयुक्त अध्ययन से यह स्पष्ट है कि तर प्रदेश के किसी भी जिले में स्थित अचल संपत्ति की बिक्री का प्रत्येक अनुबंध केवल पंजीकृत विलेख द्वारा ही किया जाएगा। यद्यपि अचल संपत्ति की बिक्री का अनुबंध स्वतः ही ऐसी संपत्ति में कोई हित या प्रभार उत्पन्न नहीं करता है, बल्कि केवल एक अन्य दस्तावेज प्राप्त करने का अधिकार उत्पन्न करता है, जो निष्पादित होने पर ऐसे किसी अधिकार, हक या हित को उत्पन्न, घोषित, आवंटित, सीमित या समाप्त कर देगा, फिर भी अचल संपत्ति की बिक्री का उक्त अनुबंध उत्तर प्रदेश राज्य में 1-1-1977 से पंजीकृत होना आवश्यक है।

25. अगला प्रश्न जो विचारणीय है वह यह है कि क्या अचल संपत्ति की बिक्री के लिए अपंजीकृत दस्तावेज को विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में लागू किया जा सकता है। इस स्तर पर, न्यायालय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 49 और उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1976 द्वारा 1.01.1977 से किए गए संशोधनों का संदर्भ ले सकता है। संशोधनों का ध्यानपूर्वक अध्ययन करने पर पता चलता है कि विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में अपंजीकृत समझौते की स्वीकार्यता से संबंधित कुछ प्रावधान "हटा दिए गए हैं" और पंजीकरण की आवश्यकता "जोड़ दी गई है।" प्रावधान इस प्रकार है:-

केंद्रीय अधिनियम

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



“49. पंजीकृत किए जाने वाले दस्तावेजों के गैर-पंजीकरण का प्रभाव पंजीकृत किए जाने के लिए आवश्यक दस्तावेज: धारा 17 [या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के किसी प्रावधान द्वारा] पंजीकृत किए जाने के लिए आवश्यक कोई भी दस्तावेज-

- (क) उसमें निहित किसी अचल संपत्ति को प्रभावित नहीं करेगा, या
- (ख) गोद लेने की कोई शक्ति प्रदान नहीं करेगा, या
- (ग) ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले या ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले किसी लेनदेन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार नहीं किया जाएगा,

जब तक कि वह पंजीकृत न हो:

[बशर्ते कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला और इस अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) द्वारा पंजीकृत किए जाने के लिए आवश्यक अपंजीकृत दस्तावेज को विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 (1877 का 3) के अध्याय II के तहत विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में या किसी ऐसे संपार्श्विक लेनदेन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जा सकता है जिसे पंजीकृत करना आवश्यक नहीं है] पंजीकृत दस्तावेज।]

उत्तर प्रदेश में:

धारा 49 में,-

- (i) प्रथम अनुच्छेद में, “या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के किसी प्रावधान द्वारा” के स्थान पर, “या किसी अन्य कानून द्वारा जो उस समय लागू हो” शब्द जोड़े जाएँ;
- (ii) खंड (ख) के स्थान पर निम्नलिखित खंड प्रतिस्थापित किया जाए, अर्थात्:-
(ख) कोई शक्ति प्रदान करना या कोई अधिकार या संबंध सृजित करना, या”;
- (iii) खंड (ग) में, “ऐसी शक्ति” के स्थान पर, “या ऐसा अधिकार या संबंध सृजित करना” शब्द जोड़े जाएँ;

(iv) परंतुक में, “विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 के अध्याय 2 के तहत विशिष्ट निष्पादन के लिए किसी मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में, या” शब्द हटा दिए जाएँ।

[उत्तर प्रदेश अधिनियम 57, 1976, धारा 34 (दिनांक 1-1-1977 से प्रभावी) देखें।]

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



26. इन संशोधनों का परिणाम यह है कि 1.01.1977 से पहले, उत्तर प्रदेश में स्थित अचल संपत्ति के संबंध में अपंजीकृत विक्रय अनुबंध को अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में लागू किया जा सकता था, लेकिन पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 में 1.01.1977 से प्रभावी संशोधन के बाद, अपंजीकृत अनुबंध को अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में लागू नहीं किया जा सकता है और न ही इसे साक्ष्य के रूप में पढ़ा जा सकता है।

24. समान तथ्यों और परिस्थितियों में इस न्यायालय ने **इरफान कुरैशी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण और अन्य 2024 एससीसी ऑनलाइन ऑल 6776** के मामले में, इस अपील के पक्षकारों ने, वादी के अंतरिम निषेधाज्ञा आवेदन को खारिज करने के आदेश की वैधता पर विचार करते हुए, निम्नलिखित निर्णय दिया:-

7. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के बाद, मैं पाता हूँ कि अनिवार्य निषेधाज्ञा धारा 39 के तहत दी जा सकती है। विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963। उक्त प्रावधान अध्याय आठवें में है और यह तब लागू होता है जब किसी दायित्व के उल्लंघन को रोकने के लिए, कुछ कार्यों के निष्पादन को बाध्य करना आवश्यक हो, जिन्हें न्यायालय लागू करने में सक्षम है और ऐसे उल्लंघन को रोकने के लिए निषेधाज्ञा देना हमेशा न्यायालय के विवेक पर निर्भर करता है। इस मामले में, यह स्वीकार किया जाता है कि विचाराधीन मुकदमा किसी समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री की मांग करते हुए दायर नहीं किया गया है, संभवतः इस कारण से कि पक्षकारों के बीच कोई लिखित समझौता नहीं है। अपीलकर्ता का मौखिक समझौते पर आधारित अनिवार्य निषेधाज्ञा की राहत का दावा देश के कानून के आलोक में निपटाया जाना आवश्यक है।

8. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए के संबंध में विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री समीर शर्मा के तर्कों पर विचार करते हुए, यह न्यायालय इस संबंध में कानूनी प्रस्ताव पर विचार करना उचित समझता है।

9. पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 दस्तावेजों के लिए प्रावधान करती है, जिनका पंजीकरण अनिवार्य है। उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1979 द्वारा धारा 17(1) में

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



खंड (एफ) जोड़कर संशोधन किया गया है। प्रासंगिक प्रावधान, अर्थात् धारा 17(1), (उत्तर प्रदेश में संशोधित रूप में), इस प्रकार है:

“17. वे दस्तावेज़ जिनका पंजीकरण अनिवार्य है- (1) निम्नलिखित दस्तावेज़ पंजीकृत किए जाएंगे, यदि वह संपत्ति जिससे वे संबंधित हैं, किसी ऐसे जिले में स्थित है जिसमें, और यदि वे उस तिथि को या उसके बाद निष्पादित किए गए हैं जिस तिथि को अधिनियम संख्या XVI, 1864, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1866 (XX, 1866), या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1871 (VII, 1871), या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877 (III, 1877), या यह अधिनियम लागू हुआ या लागू होता है, अर्थात्-

.....

(ख) अन्य गैर-वसीयती दस्तावेज़ जो वर्तमान या भविष्य में किसी भी अधिकार, हक या हित, चाहे निहित हो या आकस्मिक, को सृजित, घोषित, आवंटित, सीमित या समाप्त करने का इरादा रखते हैं या ऐसा करते हैं या उसमें अचल संपत्ति;

(ग) गैर-वसीयती दस्तावेज़, जो किसी ऐसे अधिकार, स्वामित्व या हित के सृजन, घोषणा, आवंटन, परिसीमा या समाप्ति के कारण किसी प्रतिफल की प्राप्ति या भुगतान को स्वीकार करते हैं;

.....

(च) कोई अन्य दस्तावेज़ जिसे उस समय लागू किसी कानून द्वारा पंजीकृत करना आवश्यक हो।

10. धारा 17 की उपधारा (2) में भी इसी प्रकार का संशोधन है, क्योंकि केंद्रीय अधिनियम 2001 का 48 से पहले खंड (v) को केंद्रीय अधिनियम 2001 का 48 की धारा 3 द्वारा आंशिक रूप से प्रतिस्थापित किया गया था, जो 24 सितंबर, 2001 से प्रभावी है। धारा 17 की उपधारा (2) (v) इस प्रकार है:-

“(2) उपधारा (1) के खंड (b) और (c) में कुछ भी निम्नलिखित पर लागू नहीं होता है-

.....

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



(v) विक्रय अनुबंध के अतिरिक्त कोई भी दस्तावेज जो स्वयं अचल संपत्ति में किसी अधिकार, हक या हित का सृजन, घोषणा, आवंटन, सीमा या समाप्ति नहीं करता, बल्कि केवल किसी अन्य दस्तावेज को प्राप्त करने का अधिकार सृजित करता है, जो निष्पादित होने पर ऐसे किसी अधिकार, हक या हित का सृजन, घोषणा, आवंटन, सीमा या समाप्ति करेगा;

11. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 में भी उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1976 की धारा 30 द्वारा 1.1.1977 से संशोधन किया गया था। उत्तर प्रदेश में संशोधित धारा 54 इस प्रकार है:

“54. “विक्रय” की परिभाषा - “विक्रय” स्वामित्व का हस्तांतरण है जो भुगतान किए गए या वादा किए गए या आंशिक रूप से भुगतान किए गए और आंशिक रूप से वादा किए गए मूल्य के बदले में होता है।

बिक्री कैसे की जाती है:- ऐसी संपत्ति का हस्तांतरण, जिसका मूल्य सौ रुपये या उससे अधिक हो, या किसी प्रतिफल या अन्य अमूर्त वस्तु के मामले में, केवल पंजीकृत विलेख द्वारा ही किया जा सकता है।

बिक्री अनुबंध:- अचल संपत्ति की बिक्री का अनुबंध एक ऐसा अनुबंध है जिसके अनुसार ऐसी संपत्ति की बिक्री पक्षों के बीच तय शर्तों पर होगी।

यह अनुबंध स्वतः ही ऐसी संपत्ति में कोई हित या प्रभार उत्पन्न नहीं करता है।

ऐसा अनुबंध केवल पंजीकृत विलेख द्वारा ही किया जा सकता है।

12. ऊपर उल्लिखित संशोधनों के अनुरूप, अधिनियम, 1908 की धारा 49 को भी उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1976 की धारा 34 द्वारा 1.1.1977 से समवर्ती रूप से संशोधित किया गया था और संशोधित धारा 49, जैसा कि उत्तर प्रदेश में लागू है, निम्नानुसार है:

“धारा 49. पंजीकृत किए जाने वाले दस्तावेजों के पंजीकरण न होने का प्रभाव पंजीकृत किए जाने वाले दस्तावेजों का प्रभाव: धारा 17 या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के किसी भी प्रावधान या किसी अन्य कानून के तहत पंजीकृत किए जाने वाले किसी भी दस्तावेज का-

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



(क) उसमें शामिल किसी अचल संपत्ति पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा, या
(ख) कोई शक्ति प्रदान करना या कोई अधिकार या संबंध स्थापित करना, या
(ग) ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले या ऐसी शक्ति प्रदान करने या ऐसे अधिकार या संबंध स्थापित करने वाले किसी लेन-देन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जाना, जब तक कि वह पंजीकृत न हो:

बशर्ते कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला कोई अपंजीकृत दस्तावेज, जिसे इस अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के तहत पंजीकृत करना आवश्यक है, उसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53-ए के प्रयोजनों के लिए किसी अनुबंध के आंशिक निष्पादन के साक्ष्य के रूप में, या किसी ऐसे संपार्श्विक लेन-देन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जा सकता है जिसे पंजीकृत दस्तावेज द्वारा निष्पादित करना आवश्यक नहीं है।

13. उपरोक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट होता है कि उत्तर प्रदेश राज्य में स्थित अचल संपत्ति के संबंध में विक्रय अनुबंध का पंजीकरण अनिवार्य है। 1908 के अधिनियम की धारा 17 को 1882 के अधिनियम की धारा 54 के साथ पढ़ा जाए, जैसा कि उत्तर प्रदेश में लागू है, तो यह स्पष्ट हो जाता है कि धारा 54 में परिभाषित विक्रय अनुबंध केवल पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जा सकता है। 1908 के अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (2) के स्पष्टीकरण को हटाकर, विधायिका ने यह स्पष्ट कर दिया है कि उत्तर प्रदेश राज्य में अचल संपत्ति की विक्रय के अनुबंध के लिए भी अचल संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित उत्पन्न करने हेतु अनिवार्य पंजीकरण आवश्यक होगा। इस दृष्टिकोण को इस न्यायालय के श्रीमती प्रभा अवस्थी बनाम निशा रिचहरिया, 2012 (8) एडीजे 557 के निर्णय से समर्थन मिलता है, जिसमें एक खंडपीठ ने धारा का उल्लेख करते हुए कहा था कि... पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17, जैसा कि उत्तर प्रदेश में 1.4.1977 से संशोधित किया गया है, धारा 49 के साथ पढ़ा जाए तो, निम्नलिखित अवलोकन किया गया है:

“पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 को उत्तर प्रदेश राज्य में उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1976 द्वारा 1 अप्रैल, 1977 से संशोधित किया गया है। इसमें उपधारा

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



(2) के खंड (ख) को संशोधित किया गया है और पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 की व्याख्या को हटा दिया गया है। इससे यह स्पष्ट होता है कि उपरोक्त संशोधन अधिनियम के लागू होने के बाद, उत्तर प्रदेश राज्य में स्थित अचल संपत्ति के संबंध में विक्रय के लिए किसी भी समझौते का पंजीकरण अनिवार्य है। एक दस्तावेज जिसका पंजीकरण अनिवार्य है, यदि अपंजीकृत है तो उसे उपरोक्त अधिनियम की धारा 49 के अनुसार साक्ष्य में नहीं पढ़ा जा सकता है। यह पंजीकृत न किए गए दस्तावेज के प्रभाव से संबंधित है जिसका पंजीकरण आवश्यक है। गौरतलब है कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 को भी उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57, 1976 की धारा 34 के तहत संशोधित किया गया था। साथ ही साथ यह संशोधन भी किया गया था।

14. यद्यपि प्रभा अवस्थी (उपरोक्त) मामले में डिवीजन बेंच के समक्ष विवाद 2005 में निष्पादित एक समझौते से संबंधित था, लेकिन उत्तर प्रदेश में 1977 में संशोधित 1908 के अधिनियम के प्रावधानों और उत्पन्न हुई स्थिति को ध्यान में रखते हुए, न्यायालय ने उपरोक्त टिप्पणियाँ की हैं। हालांकि, चूंकि 1908 के अधिनियम की धारा 49 का परंतुक एक अपंजीकृत दस्तावेज को 1882 के अधिनियम की धारा 53-ए के प्रयोजन के लिए अनुबंध के आंशिक निष्पादन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार करने की अनुमति देता है, इसलिए न्यायालय का मानना है कि किसी दस्तावेज को सीमित प्रयोजन के लिए साक्ष्य के रूप में स्वीकार करने की अनुमति देने से संबंधित अचल संपत्ति के संबंध में पक्षों के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। अधिनियम, 1908 की धारा 49 के अंतर्गत सामान्य विधायी नीति तीन खंडों, अर्थात् (क), (ख) और (ग) में निहित है, तथा परंतुक केवल खंड (ग) के संबंध में अपवाद निर्धारित करता है, न कि (क) और (ख) के संबंध में। अचल संपत्ति के संबंध में अपरिहार्य निष्कर्ष यह है कि अपंजीकृत दस्तावेज अचल संपत्ति पर किसी भी प्रकार से अधिकार आदि को प्रभावित नहीं करेगा और न ही इसे अपनाने की कोई शक्ति प्रदान करेगा। परंतुक जिस हद तक लागू होता है, वह अनुमति देता है कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाले अपंजीकृत दस्तावेज को साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किया जा सकता है, अर्थात् जहां दस्तावेज अपंजीकृत रहता है और स्वामित्व हस्तांतरित नहीं होता है, वहां पक्षों के बीच का वह समझौता जो अप्रभावी दस्तावेज से पहले हुआ था, मान्य रहेगा और उसकी शर्तों की जांच के लिए साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जा

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



सकता है। इससे स्वयं कोई अधिकार प्राप्त नहीं होगा, क्योंकि मूल कानून के अंतर्गत ऐसा कोई अधिकार प्रदान नहीं किया गया है। साक्ष्य के रूप में स्वीकार किए जाने का अर्थ मौलिक अधिकार प्रदान करना नहीं है। साक्ष्य का नियम मौलिक कानून के प्रावधानों को न तो बढ़ा सकता है और न ही बदल सकता है। यह ऐसे अधिकार प्रदान नहीं कर सकता, यदि मौलिक कानून के तहत कोई अधिकार मौजूद नहीं हैं।

15. न्यायालय का मानना है कि वर्तमान मामले में धारा 53-ए भी लागू नहीं होगी। अधिनियम, 1882 की धारा 53-ए इस प्रकार है:

“आंशिक निष्पादन:जहाँ कोई व्यक्ति किसी अचल संपत्ति को प्रतिफल के बदले किसी लिखित अनुबंध द्वारा हस्तांतरित करने का अनुबंध करता है, जिस पर उसके द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षर किए गए हों और जिससे हस्तांतरण के लिए आवश्यक शर्तें उचित निश्चितता के साथ निर्धारित की जा सकें:

और हस्तांतरिती ने अनुबंध के आंशिक निष्पादन में संपत्ति या उसके किसी भाग पर कब्जा कर लिया हो, या हस्तांतरिती, पहले से कब्जे में रहते हुए अनुबंध के आंशिक निष्पादन में कब्जे में बना रहता है और अनुबंध के अनुपालन में कोई कार्य किया हो,

और हस्तांतरिती ने अनुबंध के अपने भाग का निष्पादन कर दिया हो या करने को इच्छुक हो, तो, भले ही अनुबंध, हालांकि पंजीकृत होना आवश्यक था, पंजीकृत नहीं किया गया हो, या, जहाँ हस्तांतरण का कोई विलेख हो, वहाँ हस्तांतरण उस समय लागू कानून द्वारा निर्धारित तरीके से पूरा नहीं किया गया हो, हस्तांतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति हस्तांतरिती और उसके अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध किसी भी अधिकार को लागू करने से वंचित रहेगा। संपत्ति का जिस पर हस्तांतरिती ने कब्जा कर लिया है या कब्जा बनाए रखा है, अनुबंध की शर्तों द्वारा स्पष्ट रूप से प्रदान किए गए अधिकार के अलावा:

बशर्ते कि इस धारा में कुछ भी प्रतिफल के लिए हस्तांतरिती के अधिकारों को प्रभावित नहीं करेगा, जिसे अनुबंध या उसके आंशिक निष्पादन की सूचना नहीं है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



16. उपरोक्त प्रावधान का लाभ उठाने के लिए, निम्नलिखित शर्तों को पूरा करना होगा, जैसा कि धारा 53-ए को पढ़ने से स्पष्ट है:

(i) अनुबंध लिखित में होना चाहिए, जिस पर हस्तांतरणकर्ता द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षर किए गए हों।

(ii) हस्तांतरिती को अनुबंध के आंशिक निष्पादन के रूप में अनुबंध द्वारा कवर की गई अचल संपत्ति का कब्जा प्राप्त होना चाहिए।

(iii) यदि हस्तांतरिती पहले से ही कब्जे में है और वह अनुबंध के आंशिक निष्पादन में कब्जे में बना रहता है, तो उसे अनुबंध के अनुपालन में कोई कार्य करना चाहिए।

(iv) हस्तांतरिती ने या तो अनुबंध के अपने हिस्से का निष्पादन कर लिया है या वह अनुबंध के अपने हिस्से का निष्पादन करने के लिए इच्छुक है।

(जोर दिया गया)

25. सर्वोच्च न्यायालय ने **येल्लापु उमा माहेश्वरी और अन्य बनाम बुद्ध जगदीश्वरराव और अन्य (2015) 16 एससीसी 787** के मामले में, पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 और 49 का विश्लेषण करते हुए, यह माना है कि एक दस्तावेज जो अचल संपत्ति के संबंध में अधिकारों का सृजन और उन्हें समाप्त करने का प्रभाव रखता है, अनिवार्य रूप से पंजीकृत होना चाहिए और यदि पंजीकृत नहीं है, तो साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है, हालांकि, स्टॉप शुल्क, जुर्माना, प्रमाण और प्रासंगिकता के भुगतान के अधीन, इसे सहायक उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा सकता है।

26. इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने **विनोद कुमार और अन्य बनाम सुधा लैंड वेंचर्स एंड होम्स प्राइवेट लिमिटेड 2015 एससीसी ऑनलाइन ऑल 8778** के मामले में इस मुद्दे पर भी विचार किया है कि क्या अपंजीकृत विक्रय समझौते के आधार पर, अस्थायी अंतरिम निषेधाज्ञा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 39 नियम 1 के तहत और स्थायी निषेधाज्ञा विशिष्ट राहत अधिनियम के तहत वादी को दी जा सकती है। उपरोक्त निर्णय के प्रासंगिक अनुच्छेद इस प्रकार हैं:-

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



14. के.बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड के मामले में... लिमिटेड बनाम डेवलपमेंट कंसल्टेंट लिमिटेड, [2008 (72) एएलआर 638 (एससी)] में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मुल्ला द्वारा अपने भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 7वें संस्करण, पृष्ठ 189 पर वर्णित निम्नलिखित तथ्यों पर ध्यान दिया:

“कलकत्ता, बॉम्बे, इलाहाबाद, मद्रास, पटना, लाहोर, असम, नागपुर, पेप्सू, राजस्थान, उड़ीसा, रंगून और जम्मू और कश्मीर के उच्च न्यायालय; अवध का पूर्व मुख्य न्यायालय; पेशावर, अजमेर और हिमाचल प्रदेश के न्यायिक आयुक्त न्यायालय और सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना है कि एक दस्तावेज जिसे धारा 17 के तहत पंजीकरण की आवश्यकता है और जो पंजीकरण के अभाव में उपहार, गिरवी, बिक्री या पट्टे को साबित करने के लिए स्वीकार्य नहीं है, फिर भी उस व्यक्ति के कब्जे की प्रकृति को साबित करने के लिए स्वीकार्य है जो इसके अंतर्गत आता है।”

15. सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित सिद्धांत प्रतिपादित किए:

1. “पंजीकृत होने के लिए आवश्यक दस्तावेज पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के तहत साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं है।

2. हालांकि, ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज का उपयोग पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक में दिए गए प्रावधान के अनुसार सहायक उद्देश्य के साक्ष्य के रूप में किया जा सकता है।

3. सहायक लेनदेन उस लेनदेन से स्वतंत्र या विभाज्य होना चाहिए जिसके लिए कानून द्वारा पंजीकरण आवश्यक है।

4. सहायक लेनदेन ऐसा लेनदेन होना चाहिए जिसके लिए स्वयं पंजीकृत दस्तावेज की आवश्यकता न हो, अर्थात् ऐसा लेनदेन जिससे अचल संपत्ति में सौ रुपये या उससे अधिक मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित उत्पन्न होता हो।

5. यदि कोई दस्तावेज पंजीकरण न होने के कारण साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है, तो उसकी कोई भी शर्त साक्ष्य में स्वीकार नहीं की जा सकती है और किसी महत्वपूर्ण खंड को सिद्ध करने

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



के उद्देश्य से किसी दस्तावेज का उपयोग करना सहायक उद्देश्य के रूप में उसका उपयोग करना नहीं होगा।”

16. “सहयोगी लेन-देन” शब्द की व्याख्या इस प्रकार की गई है: लेन-देन जिसे पंजीकृत दस्तावेज द्वारा संपन्न करना आवश्यक नहीं है, अर्थात्, ऐसा लेन-देन जो 100 रुपये या उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित उत्पन्न करता हो।

17. प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि भले ही दोनों विक्रय विलेख पंजीकृत न हों, फिर भी उन्हें सहयोगी उद्देश्य से अवश्य देखा जाना चाहिए और दोनों विक्रय विलेखों के सरसरी तौर पर देखने से पता चलता है कि 21.2.2014 और 22.2.2014 को प्रतिवादी/वादी को विवादित भूखंडों का कब्जा दिया गया था और उपरोक्त के मद्देनजर, विद्वान अधिवक्ता ने विवादित आदेश को उचित ठहराने का प्रयास किया।

18. यह कथन सही है कि यदि कोई दस्तावेज अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य है और पंजीकृत नहीं है, तो वह केवल सहायक उद्देश्यों के लिए ही साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य होगा, लेकिन सहायक उद्देश्य का दायरा और अर्थ सीमित है। इसका उपयोग यह कहने के लिए नहीं किया जा सकता है कि इस दस्तावेज ने अचल संपत्ति के अधिकार का सृजन, घोषणा, हस्तांतरण, सीमित या समाप्त किया है। यदि दस्तावेज पंजीकृत नहीं है, तो इसका उपयोग यह दर्शाने के लिए नहीं किया जा सकता है कि इसने अचल संपत्ति के अधिकार का सृजन, घोषणा, हस्तांतरण या समाप्ति की है। सहायक उद्देश्य शब्द किसी पक्ष को दस्तावेज से इनमें से किसी भी कार्य को स्थापित करने की अनुमति नहीं देता है।

19. हमारी राय में, यह तर्क कि इसका उपयोग कब्जे की सुपुर्दगी के लिए सहायक उद्देश्य हेतु किया जा सकता है, वादी-प्रतिवादी के मामले का बिल्कुल भी समर्थन नहीं करता है, क्योंकि राज्य संशोधन द्वारा आदेश XXXIX, नियम 2, उप-नियम (2) परंतुक (क), सिविल प्रक्रिया संहिता में 1.2.1977 से एक रोक लगा दी गई है।

20. नियम 2 के उप-नियम (2) में राज्य संशोधन द्वारा निम्नलिखित परंतुक जोड़ा गया है: “बशर्ते कि ऐसा कोई निषेधाज्ञा आदेश जारी नहीं किया जाएगा—

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



(क) जहाँ विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 38 और धारा 41 के प्रावधानों के मद्देनजर कोई स्थायी निषेधाज्ञा आदेश जारी नहीं किया जा सकता।”

21. आदेश XXXIX, नियम 2, उपनियम (2) परंतुक (क), सिविल प्रक्रिया संहिता का सरसरी तौर पर अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि अस्थायी निषेधाज्ञा तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 38 और 41 के प्रावधानों के मद्देनजर स्थायी निषेधाज्ञा न दी जा सके।

22. विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 38 में उन प्रावधानों का उल्लेख है जब अस्थायी निषेधाज्ञा दी जा सकती है और धारा 41 में उन प्रावधानों का उल्लेख है जब निषेधाज्ञा अस्वीकार की जा सकती है।

23. विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान इस प्रकार हैं:

41. निषेधाज्ञा कब अस्वीकृत की जाएगी? निषेधाज्ञा निम्नलिखित स्थितियों में नहीं दी जा सकती—

“(क) किसी व्यक्ति को न्यायिक कार्यवाही चलाने से रोकने के लिए, जो उस मुकदमे की शुरुआत में लंबित हो जिसमें निषेधाज्ञा मांगी गई है, जब तक कि ऐसी रोक अनेक कार्यवाही को रोकने के लिए आवश्यक न हो;

(ख) किसी व्यक्ति को किसी न्यायालय में कोई कार्यवाही शुरू करने या चलाने से रोकने के लिए, जो उस न्यायालय के अधीनस्थ न हो जिससे निषेधाज्ञा मांगी गई है;

(ग) किसी व्यक्ति को किसी विधायी निकाय में आवेदन करने से रोकने के लिए;

(घ) किसी व्यक्ति को किसी आपराधिक मामले में कोई कार्यवाही शुरू करने या चलाने से रोकने के लिए;

(ङ) किसी ऐसे अनुबंध के उल्लंघन को रोकने के लिए जिसका निष्पादन विशेष रूप से लागू नहीं किया जाएगा;

(च) उपद्रव के आधार पर किसी ऐसे कार्य को रोकने के लिए जिसके बारे में यथोचित रूप से यह स्पष्ट नहीं है कि वह उपद्रव होगा;

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



(छ) किसी ऐसे निरंतर उल्लंघन को रोकने के लिए जिसमें वादी ने सहमत हो गया है;

(ज) जब विश्वास भंग के मामले को छोड़कर किसी भी अन्य सामान्य कार्यवाही विधि द्वारा समान रूप से प्रभावी राहत निश्चित रूप से प्राप्त की जा सकती है;

(i) जब वादी या उसके एजेंटों का आचरण ऐसा रहा हो कि वह न्यायालय की सहायता का हकदार न हो;

(झ) जब वादी का मामले में कोई व्यक्तिगत हित न हो।

24. विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 41(एच) के प्रावधानों का अवलोकन करने से पता चलता है कि जब विश्वास भंग के मामले को छोड़कर किसी भी अन्य सामान्य कार्यवाही विधि द्वारा समान रूप से प्रभावी राहत निश्चित रूप से प्राप्त की जा सकती है, तो निषेधाज्ञा जारी करने का कोई आधार नहीं है।

(जोर दिया गया)

27. सर्वोच्च न्यायालय ने पथियार प्रहलादजी चेनाजी (मृतक) बनाम मणिबेन जगमलभाई (मृतक) और अन्य (2022) 12 एससीसी 128 के मामले में निम्नलिखित निर्णय दिया:-

18. गुण-दोष के आधार पर भी, निचली अदालतों ने प्रतिवादी 1 को वादी के कथित कब्जे को भंग करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा का आदेश पारित करने में गलती की है। मान लीजिए कि वादी कब्जे में पाया जाता है, तो उस स्थिति में भी, एक बार जब वादी घोषणा और स्वामित्व का संबंध है और प्रतिवादी 1 को प्रश्नगत संपत्ति का सच्चा और पूर्ण स्वामी माना जाता है, और 17-6-1975 को उसके पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के अनुसार, सच्चे स्वामी को निषेधाज्ञा द्वारा रोका नहीं जा सकता। किसी विशेष मामले में, वादी स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक साधारण मुकदमा दायर करके भी निषेधाज्ञा प्राप्त करने में सफल हो सकता है, यदि स्वामित्व पर संदेह हो। **हालांकि, एक बार स्वामित्व संबंधी विवाद का निपटारा हो जाता है और फैसला वादी के विरुद्ध होता है, तो उस स्थिति में, वादी द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा के लिए दायर किया गया मुकदमा सच्चे स्वामी के विरुद्ध मान्य नहीं होगा।** ऐसी स्थिति में, वादी के लिए यह तर्क देना उचित नहीं होगा कि यद्यपि वह स्वामित्व विवाद के संबंध में

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



मुकदमा हार गया है, फिर भी प्रतिवादी - सच्चे स्वामी को उसके कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोका जाए और उसके कब्जे की रक्षा की जाए।

(जोर दिया गया)

28. सर्वोच्च न्यायालय ने **विनोद इंफ्रा डेवलपर्स लिमिटेड बनाम महावीर लूनिया और अन्य (2025 एससीसी ऑनलाइन एससी 1208)** के मामले में यह माना है कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 7 नियम 11 के तहत दायर याचिका पर प्रारंभिक निर्णय के दौरान, न्यायालय को अपनी जांच को केवल वादपत्र में किए गए कथनों तक ही सीमित रखना चाहिए और दावों की सत्यता या गुण-दोष पर विचार नहीं करना चाहिए। यदि वादपत्र से कोई विचारणीय मुद्दे उठते हैं, तो मुकदमे को सरसरी तौर पर खारिज नहीं किया जा सकता।

29. सर्वोच्च न्यायालय ने **केशव सूद बनाम कीर्ति प्रदीप सूद और अन्य (2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 2459)** के मामले में यह माना है कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 7 के नियम 11 के दायरे के संबंध में, कानून स्पष्ट है। न्यायालय केवल वादपत्र में किए गए कथनों और अधिकतम वादपत्र के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों की ही जांच कर सकता है। प्रतिवादी का बचाव और उसके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों पर इस तरह के आवेदन पर निर्णय लेते समय विचार नहीं किया जा सकता।

30. यह सर्वविदित है कि सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश VII नियम 11 के तहत आवेदन पर निर्णय लेते समय, न्यायालय को प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत लिखित बयान या दस्तावेजों पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है, न ही वादी के मामले की गुण-दोष के आधार पर जांच करने की आवश्यकता है। इस चरण पर, न्यायालय को केवल वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के साथ-साथ वादपत्र में किए गए कथनों पर विचार करना होता है।

31. वादपत्र के अवलोकन से पता चलता है कि वादी ने आरोप लगाया है कि विवादित भूखंड के संबंध में उसके और प्रतिवादी संख्या 2 के दिवंगत पिता के बीच बिक्री का मौखिक समझौता हुआ था और उक्त समझौते के अनुसरण में, उसने 10.07.2008 को तीन डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से 29 लाख रुपये और नकद में 6 लाख रुपये का भुगतान किया था, जिसके बाद विवादित भूखंड का कब्जा कथित तौर पर उसे सौंप दिया गया था। यह स्पष्ट है कि वादी

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



और प्रतिवादी संख्या 2 के पिता के बीच कोई लिखित समझौता नहीं था, जिनकी मृत्यु हो चुकी है, और इस प्रकार, वादी के उपरोक्त कथनों की पुष्टि नहीं की जा सकती है।

32. यह भी स्पष्ट है कि वर्ष 2021 में प्रतिवादी संख्या 2 के पिता की मृत्यु के बाद, उन्होंने अपनी पत्नी और दो बेटियों को अपने कानूनी वारिस के रूप में छोड़ा है; हालांकि, वर्तमान मुकदमे में मृतक के अन्य कानूनी वारिसों को पक्षकार नहीं बनाया गया है। यह भी स्पष्ट है कि वादी कथित मौखिक समझौते को लागू कराने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग कर रहा है, जिसमें प्रतिवादी संख्या 2 को विवादित भूखंड के संबंध में अपने पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश देने की मांग की गई है। इस प्रकार की राहत पक्षों के बीच किसी लिखित समझौते के अभाव में नहीं दी जा सकती।

33. यह सर्वविदित है कि अचल संपत्ति से संबंधित किसी समझौते में, जहाँ प्रतिफल 70 लाख रुपये तय किया गया हो, उसे लिखित रूप में दर्ज करना, विधिवत स्टाम्प लगाना और स्टाम्प अधिनियम और पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पंजीकृत कराना आवश्यक था, जो कि इस मामले में स्पष्ट रूप से नहीं है। परिणामस्वरूप, केवल कथित मौखिक समझौते के आधार पर, वादी के पक्ष में कोई कानूनी रूप से लागू करने योग्य अधिकार प्राप्त नहीं होता है।

34. यह भी स्पष्ट है कि वादी द्वारा दावा की गई राहत विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 38 और 41(एच) के तहत वर्जित है, क्योंकि विशिष्ट निष्पादन का समान रूप से प्रभावी उपाय उपलब्ध था; हालांकि, पक्षों के बीच किसी लिखित समझौते के अभाव में, वादी द्वारा ऐसे उपाय को भी लागू नहीं किया जा सकता था।

35. यह भी स्पष्ट है कि वादी ने पहले अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए अपने आवेदन की अस्वीकृति को चुनौती दी थी। इस न्यायालय के समक्ष एफएफओ संख्या 1648/2024 दाखिल करके, जिसे दिनांक 18.10.2024 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था। उक्त आदेश में, इस न्यायालय ने पहले ही यह माना था कि वादी कथित मौखिक समझौते के आधार पर विवादित संपत्ति में किसी भी अधिकार, हक या हित का दावा नहीं कर सकता। उसमें दर्ज निष्कर्ष वर्तमान अपील में पुनः निर्णय के रूप में लागू होते हैं।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



36. उपरोक्त के मददेनजर, यह स्पष्ट है कि वादी द्वारा मांगी गई राहतें कानूनी रूप से अप्रवर्तनीय थीं और वादी का मुकदमा कानून द्वारा स्पष्ट रूप से वर्जित था। यह मानते हुए भी कि अदालती शुल्क के भुगतान से संबंधित दोष सुधार योग्य था, क्योंकि मुकदमा स्वयं कानून द्वारा वर्जित था, परीक्षण न्यायालय ने प्रतिवादियों के आदेश VII नियम 11(d) सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत आवेदन को स्वीकार करने और प्रारंभिक स्तर पर ही वाद को खारिज करने में कोई त्रुटि नहीं की। अंततः, विवादित आदेश इस न्यायालय द्वारा अपने अपील्य क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

37. तदनुसार, अपील को आदेश XLI नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत प्रवेश स्तर पर ही खारिज किया जाता है। परिणामस्वरूप, दिनांक 23.07.2025 के विवादित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की जाती है।

(संदीप जैन, न्यायमूर्ति)

6 फरवरी, 2026

हिमांशु

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"