न्यायालयः अपर जिला न्यायाधीश भिवाड़ी, जिला खैरथल–तिजारा

पीठासीन अधिकारी:– डॉ. जीतेन्द्र सांवरिया आर.जे.एस.(जिला न्यायाधीश संवर्ग)

दीवानी विविध अपील संख्या :– 10/2026

सी.आई.एस. नंबर :– 17/2026

1. मैसर्स आशियाना हाऊसिंग लिमिटेड, पंजीकृत कम्पनी, पंजीकृत कार्यालय 5 एफ, एवरेस्ट, 46/सी, चौरंगी रोड, कलकत्ता, कार्पोरेट कार्यालय यूनिट नं. 303–304, साउथर्न पार्क, साकेत जिला केन्द्र, नई दिल्ली–110017, स्थानीय कार्यालय चतुर्थ तल, आशियाना विलेज सेन्टर, वसुन्धरा नगर, भिवाडी–301019, जिला खैरथल तिजारा जरिये प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं लीगल मैनेजर मन्नू गुप्ता पुत्र स्व. श्री विजय गुप्ता ।

–प्रार्थी / वादी–

विरूद्ध

1. मैसर्स शैल फोट्रेस एल.एल.पी., भागीदारी फर्म, पंजीकृत कार्यालय मकान नंबर 984, सेक्टर 15, फरीदाबाद–121007, हरियाणा, जरिये पार्टनर मोनिका जैन ।
2. रोहित जैनेन्द्र जैन, पार्टनर शैल फोट्रेस, पता मकान नं. 984, सेक्टर 15, फरीदाबाद–121007, हरियाणा

–अप्रार्थीगण / प्रतिवादीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 दी.प्र.सं.

उपस्थित:

1. श्री मनीष कुमार जैन, श्री राहुल कामवार व श्री मिथुन सिंह, अधिवक्ता वास्ते प्रार्थी/वादी ।
2. श्री मनु अग्रवाल व श्री दीपक गेरा विद्वान अधिवक्ता वास्ते अप्रार्थीगण/ प्रतिवादीगण।

: आदेश: दिनांक: 10.07.2026

1. प्रार्थीगण ने अप्रार्थीगण के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा का हस्तगत प्रार्थना पत्र पेश किया है, जिसके संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कंपनी मैसर्स आशियाना हाऊसिंग लि0, एक पंजीकृत कंपनी है, जो कंपनी अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अंतर्गत पंजीकृत है। प्रार्थी द्वारा सम्पूर्ण देश में भूमि से सम्बन्धित व्यापार, निर्माण कार्य, विकास कार्य एवं खरीदने एवं बेचान करने का व्यापार करती है। सम्पूर्ण देश में प्रार्थी कम्पनी के नाम से लोग, प्रार्थी कम्पनी द्वारा विकसित/निर्मित किसी भी प्रोजेक्ट पर भरोसा कर अपना निवेश करते है। प्रार्थी कम्पनी समय पर अपने ग्राहको से सही राशि लेकर गुणवत्ता पूर्ण सेवाएं प्रदान करने हेतु जानी जाती है। इसी के चलते प्रार्थी कम्पनी द्वारा जिला भिवाडी मे भी अपनी एक नई आवासीय परियोजना शुरू करने के बारे मे निर्णय लिया गया। अप्रार्थीगण की एक जमीन खसरा नम्बर 393, 394, 395, 396, 397, 399, 955/392, 957/398 961/954, 392/862, 3, 4 व 13 कुल किता 13 रकबा 48,939.67 वर्गमीटर ग्राम मिल्कपुर गुर्जर एवं खिजुरीवास, तहसील टपूकडा, वर्तमान जिला खैरथल तिजारा राजस्थान में स्थित है। उक्त भूमि को Bhiwadi Integrated Development Authority (In Short "BIDA") द्वारा अनुमोदित कर उसका अनुमोदित नक्शा जारी किया गया है। माह अप्रेल 2024 में अप्रार्थीगण व प्रार्थी कम्पनी की ओर से विवादित भूमि को विकसित करने बाबत बातचीत शुरू हुई, जिसमे प्रार्थी कम्पनी की ओर से सीनियर वाईस प्रेसीडेंट (लैण्ड डिपार्टमेन्ट) श्री भगवान कुमार एवं अप्रार्थीगण की ओर से श्री रोहित जैनेन्द्र जैन एवं उनके अधिकृत प्रतिनिधि श्री विशाल जैन शामिल थे। प्रारम्भ में दोनो पक्षकारों के मध्य जो वार्ता हुई, उसके तहत सर्वप्रथम, अप्रार्थीगण की ओर से उसके भागीदार श्री रोहित जैनेन्द्र जैन द्वारा प्रार्थी कम्पनी को जरिये कॉल एवं मैसेज दोनो पक्षो के मध्य वार्ता शुरू हुई। तत्पश्चात अप्रार्थीगण की ओर से उनके अधिकृत प्रतिनिधि विशाल जैन को इस बाबत वार्ता करने हेतु इस बातचीत में शामिल किया गया। इसी क्रम में दिनांक

09.07.2024 को श्री विशाल जैन द्वारा जरिये व्हाट्सअप मैसेज दोनो पक्षकारों के मध्य Collaboration Agreement के जरिये विवादित भूमि को विकसित करने हेतु बातचीत करने बाबत कहा गया। इससे पूर्व भी दोनो पक्षो मे काफी दिन तक वार्ता चली जिसके आधार पर प्रथमतः दोनो पक्षो के मध्य अप्रार्थीगण की विवादित भूमि को विकसित करने हेतु एक Development Agreement के संबंध मे वार्ता की गयी। इस बाबत प्रथमतः दिनाक 09.11.2024 को प्रार्थी की ओर से अप्रार्थीगण को एक टर्मशीट भेजी गयी, जिसके तहत ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट मय व्यवसायिक गतिविधियां, जिसमे बहुमंजिला इमारतों के निर्माण के बाबत कहा गया, किन्तु उक्त टर्म शीट पर पक्षकारों के मध्य सहमति नहीं बन पायी। अतः उस पर सहमति नहीं बनने के कारण दिनांक 07.01.2025 को अप्रार्थीगण के प्रतिनिधि श्री विशाल जैन द्वारा पुनः ज्याईन्ट वेंचर प्रोजेक्ट के तहत 38: 62 प्रतिशत के अनुपात मे प्रोजेक्ट विकसित करने का प्रस्ताव दिया गया। तत्पश्चात वह भी लाभदायक नहीं होने के कारण दोनो पक्षकारों की उस पर सहमति नहीं बन पाई। प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण के मध्य भूमि के संयुक्त विकास हेतु जरिये ज्वाईन्ट वेंचर पर कोई सहमति नहीं बन पाई तो अप्रार्थीगण द्वारा भूमि के बेचान का प्रस्ताव दिया गया, जिस बाबत अप्रार्थीगण के प्रतिनिधि श्री विशाल जैन द्वारा दिनांक 07.01.2025 को प्रार्थी के अधिकृत प्रतिनिधि श्री भगवान कुमार को मैसेज भेजा गया, उसमे भूमि के बेचान हेतु राशि 90,00,00,000/- रूपये (अक्षरे नब्बे करोड रूपये) की कीमत आंकी गयी। तत्पश्चात दोनो पक्षकारो के मध्य इस बाबत वार्ता होती रही, किन्तु प्रकरण अंतिम रूप से तय नहीं हो पाया। तत्पश्चात अप्रार्थीगण की मांग उक्त भूमि को लेकर बहुत अधिक बढ़ गयी और अप्रार्थीगण द्वारा उक्त भूमि की 150 करोड रूपये बेचान राशि की मांग की जाने लगी, जिस पर प्रार्थी की ओर से उसके प्रतिनिधि द्वारा दिनांक 01.07.2025 को जरिये मैसेज अप्रार्थी संख्या-2 रोहित जैनेन्द्र जैन व अप्रार्थी कम्पनी के अधिकृत प्रतिनिधि श्री विशाल जैन को जरिये व्हाट्स अप मैसेज सूचित किया गया कि भूमि का बाजार मूल्य राशि 80,00,00,000/-रूपये (अक्षरे अस्सी

करोड) से अधिक नहीं है। चूंकि अप्रार्थीगण की मांग अधिक है, इसलिए इस संबंध में किसी प्रकार की मीटिंग करने का कोई महत्व नही रह जाता है। तत्पश्चात उसके लगभग 3 महीने बाद अप्रार्थीगण के अधिकृत प्रतिनिधि श्री विशाल जैन द्वारा जरिये व्हाट्सप मैसेज दिनांक 25.10.2025 द्वारा पुनः प्रार्थी को सूचित किया कि अप्रार्थीगण विवादित भूमि पर बदली हुई शर्तों के तहत ज्वाईन्ट वेन्चर एग्रीमेंट के तहत काम करने को तैयार है। अप्रार्थीगण द्वारा यह भी सूचित किया गया कि BIDA द्वारा प्रोजेक्ट को अनुमोदित कर दिया गया है तत्पश्चात दोनो पक्षकारो में मध्य पुनः इस बाबत वार्ता हुई। इस वार्ता में बजाय ज्वाईन्ट वेंचर एग्रीमेंट के दोनों पक्षकारों के मध्य विवादित भूमि के बेचान बाबत सहमति हुई। इसी अनुक्रम में दोनों पक्षकारो द्वारा मिलकर सहमति से तत्समय एक टर्म शीट दिनांक 22.12.2025 तैयार की गयी तथा उस टर्म शीट में अंकित शर्त एवं शरायतो के अधीन BIDA द्वारा अप्रार्थीगण की अनुमोदित भूमि के ले–आऊट प्लान पर दोनो पक्षकारो द्वारा उसी दिन दिनांक 22.12.2025 को टर्म शीट में अंकित शर्त एवं शरायतो का सूक्ष्म अंकन कर ''ले–आऊट'' प्लान बतौर विक्रय अनुबन्ध पत्र हस्ताक्षरित किया गया।'' उक्त विक्रय अनुबन्ध पत्र पर श्री रोहित जैनेन्द्र जैन (अप्रार्थीगण की ओर से) एवं श्री वरूण गुप्ता (निदेशक प्रार्थी कम्पनी) द्वारा हस्ताक्षर किये गये। ले–आऊट प्लान हस्ताक्षरित करने के पश्चात अप्रार्थी एवं प्रार्थी के मध्य तय हुई टर्म शीट की प्रति स्वयं अप्रार्थीगण के अधिकृत प्रतिनिधि श्री विशाल जैन द्वारा प्रार्थी के प्रतिनिधि श्री भगवान कुमार को भेजी गयी, जिससे भी यह बात सिद्ध होती है कि प्रार्थी एवं अप्रार्थी के मध्य जो अनुबन्ध निष्पादित हुआ, वह टर्म शीट दिनांक 22.12.2025 में वर्णित शर्तो के तहत हुआ था और वह टर्म शीट उस हस्ताक्षरित ले–आऊट प्लान का अभिन्न हिस्सा थी, जिसमें शर्ते तय की गई। विक्रय अनुबन्ध दिनांक 22.12.2025 निष्पादित हुआ था, उसके तहत विवादित भूमि की कुल मालियत 94,00,00,000/–रूपये (अक्षरे चौरानवे करोड रूपये) मानी गयी, जो कि विक्रय प्रतिफल के रूप में तय हुआ। दोनो पक्षकारो मे मध्य तय टर्म एवं कन्डीशन के तहत

प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण को दिनांक 31.12.2025 से पूर्व 10,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दस करोड रूपये) अदा किये जाने थे, जिसमे 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) बतौर एडवांस दिनांक 22.12.2025 को ही अदा करने थे, जो कि प्रार्थी द्वारा जरिये चैक संख्या 11532 दिनांक 22.12.2025 द्वारा अदा कर दिये गये तथा शेष राशि 8,00,00,000/– रूपये (अक्षरे आठ करोड रूपये) दिनांक 31.12.2025 तक पंजीकृत अनुबंध हस्ताक्षर करने के दिन तक अदा किये जाने थे। तत्पश्चात दि. 31.01.2026 तक राशि 30,00,00,000/– रूपये (अक्षरे तीस करोड रूपये) अदा की जावेगी तथा अप्रार्थीगण के पास विवादित भूमि के जो दस्तावेजात है, वह प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण के संयुक्त अधिकार से एक संयुक्त लॉकर में रखे जायेगे। इसी प्रकार तत्समय ही विवादित भूमि का असल एवं वास्तविक कब्जा भी प्रार्थी को सुपुर्द कर दिया जावेगा। उक्त औपचारिकताओं के पूर्ण होने के पश्चात दिनांक 30.06.2026 तक प्रार्थी को विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में बकाया राशि 54,00,00,000/– रूपये (अक्षरे चव्वन करोड रूपये) अप्रार्थीगण को अदा कर देगे तथा अप्रार्थीगण प्रार्थी के हक में विवादित भूमि का विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीकृत करा देगे। इसी क्रम में दोनो पक्षकारों के मध्य जो शर्ते स्वीकृत ले–आऊट प्लान पर हस्ताक्षर कर तय हुई थी, वह शरायतो की सहमति जरिये व्हाट्सएप मैसेज एवं कॉल दोनो ही पक्षकारो द्वारा दी गयी थी, जो कि अनुबंध का अभिन्न भाग थी। चूंकि दोनो पक्षकारों के मध्य बाध्यकारी विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 निष्पादित हो चुका था और दोनो ही पक्षकारो द्वारा उक्त विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना मे अपने दायित्वो का निर्वहन कर संविदा को पूर्ण करना था, इसलिए प्रार्थी द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में दिनांक 22.12.2025 को राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) अप्रार्थीगण के खाते में अन्तरित कर दिये गये तथा प्रार्थी द्वारा भूमि के स्वामित्व की जानकारी का निर्धारण करने हेतु तत्समय ही अपने विधिक प्रतिनिधि श्री प्रदीप चैधरी, अधिवक्ता को सम्पति के

स्वत्व की जांच करने हेतु दस्तावेजात भेज दिये। पक्षकारों के माध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की शर्त संख्या 5 के तहत प्रार्थी को विवादित भूमि पर बाउण्ड्री वाल के निर्माण हेतु अनुमति दी गई थी। इसी के चलते प्रार्थी द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में अपनी तत्परता एवं तैयारी दिखाते हुए बाउण्ड्री वाल का निर्माण शुरू कर दिया और पूर्ण भी करा लिया, जिस हेतु प्रार्थी कम्पनी द्वारा भारी राशि का व्यय किया गया। अतः वस्तुतः विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 Acted upon हो गया, जो कि यह दर्शाता है कि प्रार्थी कम्पनी सदा से संविदा की अनुपालना हेतु तैयार एवं तत्पर थी और उसके द्वारा अपने हिस्से की संविदा का पूर्ण रूप से पालन किया है विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना मे अप्रार्थीगण द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 का पैन कार्ड, जी.एस.टी. प्रमाण पत्र एवं कैन्सिल चैक प्रार्थी को भेज दिया गया साथ ही BIDA द्वारा जारी साईट प्लान दिनांक 04.09.2025 से संबंधित दस्तावेज अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी को उपलब्ध करवा दिये गये। इसी अनुक्रम में प्रार्थी द्वारा पंजीयन हेतु अनुबंध पत्र का प्रारूप तैयार कर अप्रार्थीगण को दिनांक 27.12.2025 को भेज दिया गया, जिसे प्रतिवादीगण द्वारा बताए गए संशोधनो अनुसार परिवर्तन कर पुनः दिनांक 28.12.2025 को भेजा गया। तत्पश्चात अप्रार्थीगण द्वारा अनुबन्ध पत्र के प्रारूप को अपनी लीगल टीम से जांच करवाने के पश्चात अनुमोदित अनुबंध पत्र दिनांक 30.12.2025 को पुनः प्रार्थी को वापिस कर दिया गया। अनुबंध के तहत विक्रेता को अदा की जाने वाली द्वितीय किश्त की राशि, जो कि 8,00,00,000/– रूपये (आठ करोड रुपये) अदा होनी थी, को अप्रार्थीगण को अदा करने से पूर्व प्रार्थी विवादित भूमि के स्वामित्व की जांच करवायेगा। अप्रार्थीगण द्वारा अनुमोदित एवं स्वीकृत अनुबंध पत्र, जो कि दिनांक 30.12.2025 को दोनो पक्षकारों के मध्य जरिये व्हाटसअप मैसेज सहमत हुआ था, के तहत स्वयं के खर्च पर भारी राशि खर्च कर बाउण्ड्री वाल बनवायी गयी। इसी दौरान जब प्रार्थी के अधिवक्ता द्वारा सम्पति के स्वामित्व की जांच की गयी तो उक्त सम्पति में एक स्वामित्व से सम्बन्धी गम्भीर

विवाद परिलक्षित हुआ, जो कि खसरा न. 392, 393, 394 के स्वामित्व से सम्बन्धित था, जो कि विवादित भूमि का भाग थे, जिनका बेचान अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को किया जा रहा था। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण को इस बाबत कहा गया कि विवादित भूमि के कुछ हिस्से में स्वामित्व के सम्बन्ध में डिफेक्ट है व अप्रार्थीगण को उक्त डिफेक्ट को दूर करना है। यद्यपि इस दरमियान प्रार्थी व अप्रार्थी के मध्य अंतिम अनुबंध पत्र का प्रारूप दिनांक 30.12.2025 समस्त संशोधन के साथ तय हो चुका था। यह इसलिए भी आवश्यक था क्योंकि दिनांक 31.12.2025 तक उक्त अनुबंध निष्पादित होना था। इसलिए प्रार्थी की ओर से अनुबंध की शर्तों अनुसार दिनांक 31.12.2025 से पूर्व अनुबंध हस्ताक्षरित करने हेतु प्रार्थी के प्रतिनिधि द्वारा अप्रार्थीगण को दिनांक 30.12.2025 को अनुबंध पत्र उपस्थिति बाबत कहा गया। इस पर अप्रार्थीगण के प्रतिनिधि श्री विशाल जैन द्वारा जरिये व्हाटस–एप मैसेज किया गया कि ''किन्ही कारणवश दिनांक 31.12.2025 को यह संभव नहीं है।'' इसके तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण से पुनः सम्पर्क किया गया किन्तु अप्रार्थीगण किसी न किसी बहाने इसे टालते रहे। अतः दोनों पक्षकारों द्वारा सहमति से मिलकर पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादन करने की तारीख दिनांक 31.12.2025 से बढ़ा कर दिनांक 30.01.2026 कर दी गयी। अप्रार्थी के प्रतिनिधि द्वारा दिनांक 07.01.2026 को जो मैसेज भेजा गया था, उसमें उनकी तरफ से अनुमोदित अनुबन्ध पत्र, जो कि पंजीकृत किया जाना था तथा रसीद भेजी गयी थी। उक्त रसीद में भी अप्रार्थीगण द्वारा विवादित सम्पत्ति के बेचान से सम्बन्धित विस्तृत विवरण दिया गया था, जिसमें कुल विक्रय प्रतिफल, भुगतान करने का प्लान, विस्तृत शर्तें एवं शरायते लिखी हुई थी। साथ ही इसी रसीद में अप्रार्थीगण द्वारा अनुसूची–''ए'' के रूप में बेचान की जाने वाली भूमि का विवरण और अनुसूची–''बी'' के रूप में भूमि के स्वामित्व से सम्बन्धित दस्तावेजो का वर्णन किया गया था। उक्त रसीद के साथ ही भेजे गये विक्रय अनुबन्ध पत्र में भी विक्रय पत्र अन्तिम रूप से पंजीकृत कराने की अन्तिम तिथि दिनांक 30.06.2026 लिखी गयी थी। तत्पश्चात पुनः

अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को दिनांक 12.01.2026 को पुनः एक विक्रय अनुबन्ध पत्र भेजा गया जिसे फाईनल विक्रय अनुबन्ध पत्र का नाम दिया गया। तत्समय प्रार्थी के विधिक सलाहकार द्वारा भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में सलाह दी गयी कि सम्बन्धित पक्षकार, जो की स्वामित्व के नुक्स से सम्बन्धित है, उसे पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र में पक्षकार बना लिया जावे या सीधे ही उसे विक्रय पत्र में प्रार्थी एवं प्रतिवादी के साथ सहमतिकर्ता के रूप में संयोजित किया जावे। तत्पश्चात प्रार्थी को अप्रार्थीगण द्वारा यह सूचित किया गया कि खसरा नं. 393, 394, 395 के सम्बन्ध में जो स्वामित्व का तकनीकी नुक्स है, उसके संबंध में सम्बन्धित पक्षकार से बात की जा रही है और जल्द ही इस नुक्स को दूर कर दिया जावेगा। अंततः अप्रार्थीगण द्वारा भूमि से संबंधित आवश्यक दस्तावेज, जो कि भूमि के स्वामित्व के नुक्स के संबंध में मांगे गये थे, उसमें से अप्रार्थीगण द्वारा केवल उपखण्ड अधिकारी (अलवर) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.10.2020 की प्रति ही प्रार्थी को उपलब्ध करवायी, जबकि अन्य दस्तावेजो के बाबत अप्रार्थीगण द्वारा कोई सूचना/दस्तावेज उपलब्ध नहीं करवाये गये। प्रार्थी द्वारा उपरोक्त दस्तावेजो के बार-बार मांगे किये जाने के बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा उक्त सूचना/दस्तावेज प्रार्थी को उपलब्ध नहीं करवाये गये और केवल टाल-मटोल करते रहे, जिससे कि अनुबन्ध पत्र/विक्रय पत्र के निष्पादन होने में देरी हो सके। उक्त परिस्थितियो मे प्रार्थी की ओर से यह निवेदन किया गया कि अनुबंध पत्र निष्पादित कर प्रथम किश्त की बकाया राशि 8,00,00,000/- रूपये (अक्षरे आठ करोड रूपये) अप्रार्थीगण लेकर विक्रय अनुबंध पत्र को पंजीकृत करा देवे। इस पर अप्रार्थीगण द्वारा यह कहा गया कि तृतीय पक्षकार, जिसका नाम खसरा संख्या 393, 394, 395 के स्वामित्व के नुक्स में आया है, से बात चल रही है और वह राजी होने वाले है। तत्पश्चात प्रार्थी के प्रतिनिधि के मध्य हुई वार्ता के तहत यह विनिश्चित किया गया कि चूंकि तृतीय पक्षकार विक्रय पत्र में पक्षकार बनने को राजी हो गया, बजाय विक्रय पत्र अनुबंध निष्पादित कराये सीधे ही विक्रय पत्र का पंजीयन करवा लिया जाये। दोनों पक्षों द्वारा

इस बाबत सहमति दे दी गयी और विक्रय पत्र के निष्पादन एवं पंजीयन हेतु दिनांक 19.03.2026 की तारीख नियत कर दी गयी। चूंकि दोनों ही पक्षकारों द्वारा आपसी सहमति से यह तय किया गया था कि अनुबन्ध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में बजाय पंजीकृत विक्रय अनुबन्ध पत्र निष्पादित कराने, सीधे ही विक्रय पत्र का पंजीयन करा लिया जाये, इसलिए अप्रार्थी की ओर से विक्रय पत्र का प्रारूप तैयार कराकर प्रार्थी के प्रतिनिधि को दिनांक 03.03.2026 को जरिये व्हाट्सअप मैसेज भेजा गया। तत्पश्चात प्रार्थी के प्रतिनिधि एवं अप्रार्थी के प्रतिनिधि श्री विशाल जैन एवं अप्रार्थी संख्या–2 के मध्य अनेक बार वार्ता हुई और उक्त वार्ता में उक्त विक्रय पत्र का प्रारूप अनुमोदित कर लिया गया। विक्रय पत्र के प्रारूप का अनुमोदन हो चुका था. अतः प्रार्थी ने विक्रय पत्र के निष्पादन व पंजीयन हेतु आवश्यक धन राशि अपने खाते में रखने हेतु अपने म्यूचुअल फण्ड खाते से 100 करोड रूपये की राशि के म्युचुअल फण्ड बेच दिये। विक्रय पत्र के प्रारूप के अनुमोदन के बाद दिनांक 15 एवं 16 मार्च, 2026 को प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या–2 के मध्य लम्बी वार्ताए हुई, जिसके तहत अप्रार्थीगण की ओर से यह भी कहा गया कि उनके कर सलाहकार द्वारा यह सलाह दी गई है कि पूर्व में अन्तरित राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) का इन्द्राज वापिस कर दिया जाए और चूंकि सीधे ही विक्रय पत्र निष्पादित हो रहा है तो सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि 94,00,00,000/– (अक्षरे चौरानवे करोड़ रूपये) विक्रय पत्र में ही दर्शा दी जाये। चूंकि प्रार्थी सदभाविक है। इसलिये उसके द्धारा अप्रार्थीगण के कहे अनुसार अपने खाते की डिटेल, कैंसिल चैक अप्रार्थीगण को भेज दिये, साथ ही सेल डीड का ड्राफ्ट भी उनकी भेज दिया, जो कि पूर्व में दोनों पक्षकारो द्वारा अनुमोदित हो चुका था, किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा बडी ही चालाकी एवं बिना सहमति के दिनांक 18.03.2026 को राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) की राशि प्रार्थी के खाते में क्रेडिट कर दी। चूंकि प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण के मध्य तत्समय वैश्वासिक सम्बन्ध (Fiduciary Relationship) थे, क्योंकि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण

की सम्पत्ति खरीद की जा रही थी। उक्त विवादित सम्पत्ति पर प्रार्थी द्वारा बड़ा निवेश कर बाउण्ड्री वॉल बनवा ली थी, विकास की योजनाएं बनना शुरू हो गयी थी. अप्रार्थीगण को देने हेतु 100/– करोड रूपये से अधिक की राशि अपने खाते में अपने निवेश आहरित कर ली थी। विक्रय पत्र का प्रारूप अन्तिम हो चुका था और उक्त सभी तथ्य अप्रार्थीगण की सहमति से व उनके ज्ञान में हुये थे, जिससे वह भली–भाति परिचित थे, इसलिए जब अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को यह कहा गया कि सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि विक्रय पत्र के समय ही ले ली जायेगी, प्रार्थी को कोई षडयंत्र नजर नही आया। प्रार्थी द्वारा दिनांक 17.03.2026 को ही विक्रय पत्रो का अनुमोदित प्रारूप अप्रार्थीगण को भेज दिया था और अप्रार्थीगण के कहे अनुसार प्रार्थी अप्रार्थीगण को सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि 94,00,00,000/–रूपये (अक्षरे चौरानवे करोड रूपये) विक्रय पत्र के पंजीयन की दिनांक 19.03.2026 को ही देने को तैयार हो गया था, किन्तु अप्रार्थी द्वारा जब दिनांक 18.03.2026 को राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) प्रार्थी के खाते में वापिस भेज दिये तो उनके मन में खोट आ गया और वह विक्रय पत्र के निष्पादन एवं पंजीयन हेतु पंजीयन कार्यालय नही आये। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण से सम्पर्क कर दिनाक 19.03.2026 को विक्रय पत्र के पंजीयन ना कराये जाने के बाबत अप्रार्थी संख्या–2 एवं उनके अधिकृत प्रतिनिधि से इस बाबत पूछा गया तो वह प्रार्थी को नजरअंदाज करने लगे तथा कोई संतोषजनक जवाब नहीं दिया गया और वह प्रार्थी की बातों को अनसुना करने लगे। जब प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण से जोर देकर कहा तो दिनांक 24.03.2026 को अपार्थी संख्या 2 द्वारा प्रार्थी के प्रतिनिधि को व्हाटस–एप पर मैसेज करके कहा कि अब वह इस जमीन को पूर्व में तय प्रतिफल राशि 94,00,00,000/– रूपये (अक्षरे चौरानवे करोड रूपये) में नहीं बेचेंगे ओर ज्यादा राशि में बेचेगें। साथ ही यह धमकी भी दी गयी कि प्रार्थी ने अधिक राशि नहीं दी तो वह विवादित भूमि को किसी अन्य दीगर व्यक्ति को बेच देगा। अप्रार्थीगण द्वारा भेजा गया उक्त संदेश/मैसेज विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 के कतई विरूद्ध था

एवं अप्रार्थीगण की उक्त मांग नाजायज थी। पक्षकारों के मध्य विक्रय अनुबन्ध दिनांक 22.12.2025 को सम्पूर्ण भूमि का विक्रय कुल 94,00,00,000/– रूपये (अक्षरे चौरानवे करोड रूपये) मे तय हुआ था। अप्रार्थीगण प्रार्थी की सदभाविकता का फायदा उठाकर प्रार्थी को जान–बूझकर ब्लैकमेल कर रहे है और संविदा की शर्तों के विपरीत जाकर रूपये ऐठने की कोशिश कर रहे है, जो कि विधिक रूप से कतई अनुज्ञेय नहीं है। प्रार्थी अपने हिस्से के अनुबंध की अनुपालना में सदैव तत्पर था एवं तत्पर है एवं रहा है। इस बाबत प्रार्थी ने अप्रार्थीगण से अनेको बार सम्पर्क कर विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु सम्पर्क किया, परन्तु अप्रार्थीगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। प्रार्थी विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना मे सदैव तत्पर व तैयार है, परन्तु आज भी अप्रार्थीगण द्वारा रजिस्ट्री करवाये जाने बाबत कोई स्पष्ट दिनांक नहीं बतायी है और अर्नगल मांगे की जा रही है। तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से एक नोटिस दिनांक 07.05.2026 अप्रार्थीगण को भिजवाया गया, जो कि ई–मेल, व्हाट्सअप एवं डाक से अप्रार्थीगण के ऊपर डिलीवर हो चुके है, जिसमें स्पष्टतः कहा गया था कि अप्रार्थीगण दिनांक 13.05.2026 को उप–पंजीयक, भिवाडी के यहां उपस्थित हो तथा विक्रय पत्र पंजीकृत करावे। दिनांक 13.05.2026 को प्रार्थी के प्रतिनिधि उप–पंजीयक के यहां पूरे दिन उपस्थित रहे और अप्रार्थीगण का इंतजार किया, परन्तु अप्रार्थीगण की ओर से कोई भी विक्रय पत्र पंजीयन कराने हेतु नही आया, इससे स्पष्ट होता है कि अप्रार्थीगण जान–बूझकर प्रार्थी को उसके हको से महरूम कर विवादित संपत्ति को दीगर व्यक्तियों को बेचकर खुर्द–बुर्द करना चाहते है। यहॉ यह लिखना भी समीचीनी होगा कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण को विक्रय प्रतिफल के रूप में दी जाने वाली राशि अपने खाते में रखी हुई है, जिसके चैक वाद पत्र के साथ संलग्न किये गये है तथा चैको की प्रति अप्रार्थीगण को भी नोटिस दिनांक 07.05.2026 के साथ भिजवायी गयी थी। अतः प्रार्थी विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 के अपने भाग की अनुपालना के लिए सदैव तत्पर एवं तैयार था और आज भी तत्पर एवं तैयार है। अतः प्रार्थी माननीय न्यायालय से इस

आशय की डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी है कि अप्रार्थीगण से विवादित सम्पति, जिसका सम्पूर्ण विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या 4 एवं वाद पत्र के साथ संलग्न अनुसूची–1 मे दर्शित है, जिसके बाबत विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 निष्पादित हुआ है. उक्त विक्रय अनुबंध दि. 22.12.2025 की अनुपालना में विक्रय पत्र पंजीयन एंव निष्पादन प्रार्थी के पक्ष मे तकमील एवं तहरीर करवाये। विवादित भूमि पर प्रार्थी का अधिकार है और विक्रय अनुबन्ध दिनांक 22.12.2025 आज तक प्रभावी है। विक्रय अनुबन्ध दिनांक 22.12.2025 acted upon हो चुका है और दोनो पक्षकार उससे विबन्धित है। साथ ही अप्रार्थीगण विधिक रूप से बाध्य है कि विवादित भूमि का विक्रय पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन प्रार्थी के पक्ष मे करवाये तथा अप्रार्थीगण उक्त भूमि को कही खुर्द बुर्द ना करे एवं न ही विवादित भूमि मे तृतीय पक्ष के अधिकार उत्पन्न करने दे और भूमि की स्थिति परिवर्तन ना करे और ना ही करने दे। अतः प्रार्थी माननीय न्यायालय से अप्रार्थीगण को इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करवाने का अधिकारी है कि अप्रार्थीगण वाद पत्र के अन्तिम निस्तारण तक विवादित भूमि के सबंध किसी प्रकार को कोई संव्यवहार ना करे और किसी प्रकार से कोई तृतीय पक्ष के अधिकार उत्पन्न न करे, विवादित्त सम्पति को रहन, बय, मुतकिल ना करे । विवादित भूमि की स्थिति में परिवर्तन ना करे, ना ही ले–आऊट प्लान में बदलवा करे/करवाये और ना ही ऐसा कोई अपने अधिकृत उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं प्रतिनिधि से करावे। उपरोक्त तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्य से यह पूर्णतया स्पष्ट है कि सुविधा का संतुलन भी प्रार्थी /वादी के पक्ष में बखूबी साबित है। यदि अप्रार्थीगण को तुरन्त अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द नहीं किया गया तो प्रार्थी को ऐसी असुविधा कारित होगी, जो किसी भी प्रकार से अनुयोज्य नहीं होगी, जबकि अप्रार्थीगण को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द कर दिये जाने पर किसी भी प्रकार की कोई असुविधा नहीं होगी। अपूर्णनीय क्षति का बिन्दु भी प्रार्थी के पक्ष में बखूबी साबित है। यदि अप्रार्थीगण को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द नहीं किया गया तो अप्रार्थीगण विवादित सम्पत्ति को खुर्द–बुर्द कर उसकी स्थिति में

परिवर्तन करे देंगे, जिससे कि उक्त भूमि, जो विक्रय अनुबन्ध के मुख्य उद्देश्य से अलग प्रकृति की हो जायेगी। साथ ही प्रार्थी आवासीय परियोजना विकसित करने के अधिकारो से वंचित हो जायेगा, जिससे प्रार्थी को हानि होगी एवं प्रार्थी का वाद प्रस्तुत करने का मकसद ही समाप्त हो जायेगा। अतः अप्रार्थी को तत्काल प्रभाव से अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना आवश्यक है। यदि अप्रार्थी को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द नही किया गया तो प्रार्थी को ऐसी अपूर्णनीय क्षति होगी, जिसकी पूर्ति प्रार्थी को किसी भी प्रकार से भविष्य में नही कर पायेगा और अपने कानूनी अधिकारो से वंचित हो जायेगा। अतः अपूर्णनीय क्षति का बिन्दु भी प्रार्थी के पक्ष में है। अतः अप्रार्थीगण को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाने जाने का निवेदन किया।

4. इसके विपरीत अप्रार्थी संख्या–1 लगायत 2 द्वारा अपना जवाब प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 जा.दी. पेश कर कथन किया कि पैरा संख्या–5 अभिलेख का विषय है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा न्यायालय श्रीमान को गुमराह कर समस्त व्हाटसएप चैट अपने प्रकरण के साथ पेश नहीं किये है और प्राथमिक स्तर पर प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थीगण के मध्य यह सौदा संयुक्त उपक्रम (Joint Venture) को लेकर था और मुब. 1,50,00,00,000/–(शब्देन एक सौ पचास करोड) रूपये की राशि की मांग अप्रार्थीगण द्वारा की गयी थी। सहयोग (Collaboration) से सम्बन्धित सौदा विफल हो गया था। संयुक्त उपक्रम (Collaboration) का सौदा अन्तिम रूप नहीं ले पाया था। यह तथ्य विवादित नहीं है कि पक्षकारान के मध्य उक्त भूमि को क्रय–विक्रय करने बाबत बातचीत हुई थी और दिनांक 22.12.2025 को कुछ नियम व शर्ते निर्धारित की गयी थी। प्रार्थी कम्पनी अपने प्रार्थना पत्र में स्वयं यह स्वीकार करती है कि उक्त नियम व शर्तो को विक्रय अनुबन्ध (Agreement to Sale) में परिवर्तित किया जाना था, किन्तु ऐसा कोई अनुबन्ध नहीं हुआ है। जिससे साफ स्पष्ट है कि दिनांक 22.12.2025 को

कोई अनुबन्ध निष्पादित नहीं हुआ था। दिनांक 22.12.2025 को तयशुदा नियम एवं शर्ते केवल विक्रय अनुबन्ध के निष्पादन हेतु थी। दिनांक 22.12.2025 की नियम एवं शर्तो को विक्रय अनुबन्ध नहीं माना जा सकता। उक्त नियम एवं शर्तो पर व्यापक अर्थ में चर्चा हुई थी ताकि भविष्य में अनुबन्ध निष्पादित किया जा सके। वर्तमान पैरा में उल्लेखित व्यापक नियम एवं शर्ते सं. 1 से 5 दिनांक 22.12.2025 की शर्तो के अनुपालन में ऐसे अनुबन्ध के निष्पादन के उददेश्य से निर्धारित की गयी थी। न्यायालय श्रीमान का ध्यान इस तथ्य की ओर आकर्षित किया जाता है कि "Broader terms and conditions" शीर्षक के अन्तर्गत पैरा सं. 1 से 5 तक की किसी भी नियम व शर्तो का पालन प्रार्थी कम्पनी द्वारा नहीं किया गया। यह विवादित नहीं है कि मुब. 10,00,00,000/– (शब्देन दस करोड) रूपये की राशि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थी सं. 1 फर्म को दिनांक 31.12.2025 तक अदा की जानी थी तथा उसके पश्चात अनुबन्ध निष्पादित किया जाना था। यह तथ्य भी विवादित नहीं है कि उक्त सम्पत्ति का बेचान ''जो है, जहॉ है'' के आधार पर किया जाना था तथा मुब. 30,00,00,000/– (शब्देन तीस करोड) रूपये की राशि का भुगतान प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 31.01.2026 तक अप्रार्थीगण को किया जाना था और विक्रय विलेख दिनांक 30.06.2026 को निष्पादित किया जाना था, जबकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऐसा कोई भुगतान अप्रार्थीगण को नही किया तथा जो मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थी सं. 1 फर्म को अदा की गयी थी, वह भी प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण से प्राप्त कर ली गयी। मुब. 8,00,00,000/– (शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि के भुगतान के पश्चात ही अनुबन्ध निष्पादित किया जाना था, जिसकी अवधि बाद में बढाकर दिनांक 31.01.2026 कर दी गयी थी, किन्तु प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 31.01.2026 तक भी कोई भुगतान अप्रार्थीगण को नहीं किया गया। जिससे स्पष्ट है कि अनुबन्ध समाप्त माना जाता है और मुब. 2,00,00,000/–(शब्देन दो करोड) रूपये की राशि स्वयं प्रार्थी कम्पनी की मांग पर अप्रार्थी सं. 1 फर्म द्वारा स्थानान्तरित की गयी

थी और उक्त मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि की वापसी के पश्चात प्रार्थी कम्पनी का उससे सम्बन्धित दावा व प्रार्थना पत्र स्वतः समाप्त हो गया। मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि अप्रार्थी सं. 1 फर्म द्वारा जब्त कर ली जानी चाहिये थी, क्योंकि प्रार्थी कम्पनी दिनांक 22.12.2025 की शर्तो एवं नियमों का पालन करने में पूर्णतया विफल रही है। अप्रार्थी सं.–1 फर्म वित्तीय आवश्यकताओं के कारण अपनी सम्पत्ति को बेचान करना चाहती थी । चूँकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को कोई भुगतान नहीं किया गया तो अप्रार्थीगण को वित्तीय संस्थान ने अत्यधिक ब्याज दर पर ऋण लेना पडा, जिस उददेश्य से सम्पत्ति बेची जानी प्रस्तावित थी, वह अब पूर्ण हो चुका था और अप्रार्थीगण द्वारा ऋण प्राप्त कर लिया था, इसलिए अब उक्त सम्पत्ति को बेचने के कतई इच्छुक नहीं है। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि पक्षकारो के मध्य हुई बातचीत के अनुसार डयू डिलीजेन्स रिपोर्ट (Due Diligence report) प्राप्त करना एक प्राथमिक शर्त थी, जबकि प्रार्थी कम्पनी का यह कथन है कि उसने मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि वापिस प्राप्त होने के पश्चात दस्तावेज अपने अधिवक्ता को भेजे। प्रार्थी कम्पनी की यह कहानी अत्यन्त अविश्वनीय है तथा किसी भी प्रकार से विश्वास योग्य नहीं है। मुब. 94,00,00,000/– (शब्देन चौरानवे करोड रूपये के लेन–देन में प्रवेश करना वाला व्यक्ति दिनांक 18.03.2026 तक भी डयू डिलीजेन्स (Due Diligence report) नहीं करा पाया और मुब.2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि प्राप्त होने के पश्चात दस्तावेज डयू डिलीजेन्स (Due Diligence report) हेतु भेजे गये। यह अस्वीकृत किया जाता है कि सीमांकन दीवार के निर्माण के सम्बन्ध में जैसा आरोप प्रार्थी कम्पनी द्वारा लगाया गया है, वैसी अनुमति कोई भी अप्रार्थीगण द्वारा नहीं दी गयी। प्रार्थी कम्पनी को दिनांक 31.01.2026 तक मुब. 30,00,00,000/– (शब्देन तीस करोड) रूपये की राशि एवं अतिरिक्त मुब. 8,00,00,000/– (शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि का भुगतान करना था,

तभी एग्रीमेन्ट टू सैल की निष्पादन की शर्त पर प्रार्थी कम्पनी को सीमांकन दीवार निर्माण की अनुमति अप्रार्थीगण द्वारा दी जानी थी। प्रार्थी कम्पनी द्वारा ना तो कोई भुगतान किया गया और ना ही एग्रीमेन्ट टू सैल प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थीगण के मध्य कभी निष्पादित हुआ, परिणामस्वरूप नियम एवं शर्ते अप्रभावित एवं अनिष्पादित ही रही। अप्रार्थीगण द्वारा ना तो प्रार्थी कम्पनी को कभी अपनी सम्पत्ति पर कब्जा दिया गया और ना ही सीमांकन दीवार की कोई अनुमति दी गयी। प्रार्थी कम्पनी जिसके द्वारा कोई राशि अदा ही नहीं की गई तथा नियम व शर्तो का पालन ही नहीं किया गया और मुब. 2,00,00,000/- (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि वापिस ले ली गयी, वर्तमान प्रार्थना पत्र में प्रार्थी कम्पनी अब यह कथन कर रही है कि निर्माण कार्य हेतु अप्रार्थीगण ने प्रार्थी कम्पनी को अनुमति प्रदान की थी, पूर्णतया रूप से अविश्वनीय है। प्रार्थी कम्पनी का यह कथन भी अस्वीकृत है कि दिनांक 31.12.2025 के कथित अनुबन्ध पर कोई कार्यवाही की गयी थी और अप्रार्थीगण उक्त नियम व शर्तो से बाध्य है। पैरा संख्या-11 के सम्बन्ध में अप्रार्थीगण का यह कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा सभी नियम व शर्तो का विधिवत पालन किया गया किन्तु प्रार्थी कम्पनी अपनी संविदात्मक दायित्वो का पालन करने में पूरी तरह से विफल रही है। प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का पालन करने तथा मुब. 8,00,00,000/-(शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि का भुगतान दिनांक 31.12.2025 तक अदा करने में विफल रही। यह भी अस्वीकृत है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा कोई सीमांकन दीवार निर्मित की गयी थी और प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का निर्वहन करने में तैयार व तत्पर थी। अप्रार्थी सं. 1 फर्म द्वारा अपनी सम्पत्ति की सीमांकन दीवार पर निर्माण किये गये व्यय से सम्बन्धित दस्तावेज एवं गूगल स्नेप न्यायालय श्रीमान के अवलोकनार्थ पेश किये जा रहे है। यह अस्वीकृत किया जाता है कि कथित डयू डिलीजेन्स (Due Diligence) के दौरान प्रार्थी कम्पनी को किसी विवाद के सम्बन्ध में जानकारी प्राप्त हुई थी और उसका निस्तारण किया जाना आवश्यक था। प्रार्थी कम्पनी का यह कथन अस्वीकृत है कि

अन्तिम अनुबन्ध दिनांक 31.12.2025 को निष्पादित किया गया था। प्रार्थी कम्पनी तयशुदा राशि का भुगतान करने में पूर्णतया विफल रही और प्रार्थी कम्पनी द्वारा विभिन्न प्रकार के संवाद किये गये, किन्तु उन संवादो में किसी में भी प्रार्थी कम्पनी ने वर्तमान पैरा में सम्पति पर कथित दोष को हटाने के सम्बन्ध में कोई आपत्ति कभी नहीं उठाई। प्रार्थी कम्पनी द्वारा वर्तमान आपत्ति दुर्भावना पूर्ण उठाई गयी है जबकि उक्त सम्पत्ति का बेचान ''जो है, जहॉ है'' के आधार पर किया गया था। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को अदा की गयी मुब. 2,00,00,000/- (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि पहले ही वापिस ले चुकी है और इसके अलावा प्रार्थी कम्पनी ने अन्य किसी राशि का भुगतान अप्रार्थीगण को नहीं किया है। आज दिनांक तक प्रार्थी कम्पनी द्वारा नियम व शर्त दिनांक 22.12.2025 के अनुसार अप्रार्थीगण को कोई भुगतान नहीं किया गया है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी कम्पनी को कभी नजरअन्दाज किया हो, यह तथ्य स्वीकार नहीं है। यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि अनुबन्ध की तिथि केवल इस आधार पर आगे बढाई गयी थी कि डयू डिलीजेन्स रिपोर्ट (Due Diligence report) प्रस्तुत नहीं की गयी थी। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में यह तथ्य उल्लेख नहीं किया कि उसे सम्पत्ति में कथित दोष की जानकारी किस तिथि को प्राप्त हुई और ना ही प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह स्पष्ट किया गया कि यह विषय किसी भी संवाद/संचार में कभी क्यों नहीं उठाया। प्रार्थी कम्पनी को अपने संदेशो अथवा संवादो में किसी भी कथित दोष के सम्बन्ध में प्रश्न उठाने से कोई बाधा नहीं थी और प्रार्थी कम्पनी के इस कथन पर भी विश्वास नहीं किया जा सकता कि किसी व्यक्ति को कथित दोष की जानकारी हो जायें और फिर भी वह अप्रार्थी सं. 1 फर्म से अनुबन्ध निष्पादन हेतु लगातार आग्रह करता रहे, यदि ऐसा होता तो प्रार्थी कम्पनी को मुब. 2,00,00,000/- (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि अप्रार्थीगण से वापिस नहीं लेनी चाहिये थी। प्रार्थी कम्पनी पर डयू डिलीजेन्स रिपोर्ट (Due Diligence report) प्रस्तुत करने का दायित्व था, जो आज तक प्रार्थी कम्पनी द्वारा पूरा नहीं किया गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा पैरा में स्पष्ट रूप से

कथन किया गया है कि विक्रय विलेख निष्पादन तिथि दिनांक 30.06.2026 निर्धारित थी, जिस कारण से विशिष्ट निष्पादन का वर्तमान वाद पूर्णतया बाधित है। यहाॅ तक कि यदि प्रार्थी कम्पनी के अभिकथनो को सतही रूप से ही स्वीकार कर लिया जायें, तब भी यह स्पष्ट है कि वर्तमान वाद समय पूर्व है। यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी कम्पनी, मन्जू देवी के नाम से निष्पादित विक्रय विलेख से पूर्णतया अवगत थी तथा समझौता पत्र पहले ही न्यायालय श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, तिजारा के समक्ष प्रस्तुत किया जा चुका था और नामान्तकरण मैसर्स एम.टेक डवलपर्स के नाम से स्वीकृत हो चुका था, जिसके पश्चात सम्पत्ति अप्रार्थीगण को विक्रय की गयी। अप्रार्थी सं. 1 फर्म के पक्ष में कब्जा, स्वामित्व एवं क्लीयर टाईटल था और यदि अप्रार्थी सं. 1 फर्म के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व उक्त सम्पत्ति में कोई दोष था भी, तो उसका कोई महत्वपूर्ण प्रभाव नहीं है क्योंकि लिखित समझौता पत्र पहले ही न्यायालय श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, तिजारा के समक्ष तस्दीक किया जा चुका था जिसके आधार पर मैसर्स एम.टेक डवलपर्स के पक्ष में निर्णय व डिक्री किया गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा पैरा सं. 15 में किये गये कथनो से अप्रार्थीगण का कोई सम्बन्ध नहीं है। सम्पत्ति ''जो है, जहाॅ है'' के आधार पर बेची गयी थी। प्रार्थी कम्पनी को डयू डिलीजेन्स रिपोर्ट (Due Diligence report) प्राप्त करनी थी तथा उसके द्वारा मांगे गये दस्तावेज विधिवत रूप से अप्रार्थीगण द्वारा उपलब्ध करा दिये गये थे। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अभिलेख पर ऐसा कोई चैट प्रस्तुत नहीं किया है। जिससे यह प्रदर्शित हो सके कि कोई दस्तावेज मांगा गया था और उसे अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी कम्पनी को उपलब्ध नहीं कराया गया हो। यह अस्वीकृत किया जाता है कि मुब. 8,00,00,000/- (शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि प्राप्त होने के पश्चात प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण से विक्रय अनुबन्ध निष्पादित करने का अनुरोध किया था, जब प्रार्थी कम्पनी, अप्रार्थीगण को संदेश भेज रहा था, तब वादी कम्पनी द्वारा ऐसा कोई संवाद कभी नहीं किया गया। प्रार्थी कम्पनी ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि यह बात मौखिक रूप से क्यों कहीं गयी तथा अन्य बातें वाट्सअप संदेशो के

माध्यम से क्यों मांगी गयी। प्रार्थी कम्पनी, अप्रार्थीगण पर झूठें आरोप लगा रही है तथा प्रार्थी कम्पनी के सभी कथन असत्य है। यह अस्वीकृत किया जाता है कि प्रकरण के दोनो पक्षकार दिनांक 19.03.2026 को विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु सहमत हुए थे और इस सम्बन्ध में कोई भी वाट्सअप संदेश या अन्य संदेश अस्तित्व में नहीं है। इसके विपरीत प्रार्थी कम्पनी को एक संदेश अप्रार्थी सं.–2 द्वारा भेजा गया था, जिसमें स्पष्ट रूप से कहां गया था कि सम्पत्ति मुब. 1,10,00,00,000/– (शब्देन एक सौ दस करोड) रूपये में बेची जायेगी, जो प्रार्थी कम्पनी द्वारा अस्वीकार की गयी। यह अस्वीकृत किया जाता है कि अप्रार्थीगण कथित रूप से विक्रय अनुबन्ध के स्थान पर सीधे विक्रय विलेख निष्पादित करने पर सहमत हुए है और यह भी अस्वीकृत किया जाता है कि प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थीगण के मध्य उक्त सम्पत्ति पर किसी कथित दोष के सम्बन्ध में कोई संवाद हुआ हो। यह यहॉ भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 03.03.2026 को विक्रय विलेख का प्रारूप अप्रार्थीगण द्वारा कभी स्वीकार नही किया गया। यह अस्वीकृत है कि अप्रार्थीगण विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु सहमत हुए थे। प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 17.03.2026 को मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि की मांग की गयी थी, जिसे अप्रार्थीगण द्वारा दिनांक 18.03.2026 को प्रार्थी कम्पनी को वापिस कर दिया गया। प्रार्थी कम्पनी का यह कथन कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु शेयर/म्यूचुअल फण्ड बेचे गये हो, अप्रार्थीगण को अस्वीकृत है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा मुब. 2,00,00,000/–रूपये शब्देन दो करोड रूपये की राशि वापिस मांगने का कोई कारण अपने वाद पत्र व प्रार्थना पत्र में नहीं बताया है, जबकि उक्त राशि ही प्रार्थी कम्पनी के पास एक मात्र साक्ष्य थी। यह राशि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण से मांगी गयी थी और प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह भी कभी प्रकट नहीं किया कि उसके चार्टेट अकाउन्ट अथवा अकाउन्ट द्वारा राशि वापिस लेने की सलाह दी गयी थी। प्रार्थी कम्पनी को अपने वाद पत्र में स्पष्ट कारण बताया जाना था कि मुब. 2,00,00,000/–रूपये शब्देन दो करोड रूपये की राशि की

वापिस क्यो मांग की गयी। प्रार्थी कम्पनी का यह कथन कि अप्रार्थीगण द्वारा किसी छल–कपट के कारण उक्त राशि प्रार्थी कम्पनी के खाते में हस्तान्तरण की गयी, अस्वीकार है क्योंकि धनराशि की वापिसी की मांग प्रार्थी कम्पनी द्वारा स्वयं की गयी थी और अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी कम्पनी की सहमति से उक्त राशि प्रार्थी कम्पनी को वापिस लौटा दी गयी। उक्त पैरा के शेष कथन अभिलेख का विषय है। यह अस्वीकृत किया जाता है कि उक्त सम्पत्ति की सीमांकन दीवार प्रार्थी कम्पनी द्वारा निर्मित की गयी थी। यह भी अस्वीकृत किया जाता है कि विक्रय विलेख का प्रारूप अप्रार्थीगण द्वारा स्वीकार किया गया था। प्रार्थी कम्पनी द्वारा लगाये गये आक्षेप विरूद्व अप्रार्थीगण बाबत षडयन्त्र अस्वीकृत किया जाता है और अप्रार्थीगण द्वारा विक्रय विलेख का प्रारूप कभी स्वीकार नहीं किया गया। एक ओर प्रार्थी कम्पनी धन राशि वापिसी की मांग कर रही थी और दूसरी ओर साथ–साथ विक्रय विलेख का प्रारूप भेज रहा था। जबकि अप्रार्थीगण द्वारा मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि प्रार्थी कम्पनी को वापिस करने पर ही उक्त सम्पत्ति का सौदा स्वतः ही समाप्त हो गया था। यह अस्वीकृत किया जाता है कि विक्रय विलेख दिनांक 19.03.2026 को निष्पादित किया जाना था। प्रार्थी कम्पनी ने कहीं भी यह कथन नहीं किया है कि विक्रय विलेख दिनांक 19.03.2026 को निष्पादित किया जाना था तथा उसने कथित रूप से मुब. 94,00,00,000/– (शब्देन चौरानवे करोड) रूपये के स्टाम्प पेपर खरीदे थे। स्टाम्प पेपर के बिना विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता। यह अस्वीकृत किया जाता है कि दिनांक 19.03.2026 को प्रार्थी कम्पनी द्वारा बताई गयी कोई चर्चा हुई हो। इस सम्बन्ध में कोई व्हाटसएप चैट अस्तित्व में नहीं है। प्रार्थी कम्पनी अपनी कथित तत्पर व इच्छा के समर्थन में कुछ मौखिक वार्तालापो एवं कुछ दस्तावेजी संवादो पर निर्भर कर रहा है। महत्वपूर्ण विषय जैसे कथित सम्पत्ति दोष, दिनांक 19.03.2026 को विक्रय विलेख का निष्पादन, कथित व्यय तथा डयू डिलीजेन्स रिपोर्ट (Due Diligence report) आदि के सम्बन्ध में कभी व्हाटसएप पर कोई चर्चा नहीं हुई और यह सभी बातें कथित रूप से

मौखिक है। यह अस्वीकृत किया जाता है कि प्रार्थी कम्पनी सदैव अपने संविदात्मक दायित्वो का पालन करने हेतु तैयार व इच्छुक नहीं रही है। यह भी अस्वीकृत किया जाता है कि प्रार्थी कम्पनी विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु आगे आया। मुब. 38,00,00,000/-(शब्देन अडतीस करोड) रूपये की राशि अप्रार्थी सं. 1 फर्म को प्रार्थी कम्पनी द्वारा अदा नहीं की गई, जबकि यह पूर्व आवश्यक शर्त थी। यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि कथित सम्पत्ति दोष, मन्जूदेवी के नाम विक्रय विलेख जो आज तक निरस्त नहीं हुआ है, के सम्बन्ध में यह स्थिति है कि जो व्यक्ति मुब. 8,00,00,000/- (शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि तक अदा नहीं रहा था, वह व्यक्ति कथित सम्पत्ति दोष की जानकारी होने के बावजूद दोष हटाये बिना ही मुब. 94,00,00,000/- (शब्देन चौरानवे करोड) रूपये की राशि अदा करने पर सहमत हो गया। पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख से स्पष्ट है कि प्रार्थी कम्पनी की मंशा अप्रार्थीगण की सम्पत्ति को विवादित बनाना है, जो कि अप्रार्थीगण को ब्लैकमेल करने की दुर्भावनापूर्ण मन्शा से वर्तमान वाद पत्र व प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा प्रस्तुत किया गया है। यह अस्वीकृत है कि प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का पालन करने हेतु तैयार व इच्छुक थी। दिनांक 07.05.2026 के विधिक नोटिस का जवाब अप्रार्थीगण द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिया जा चुका है तथा प्रार्थी कम्पनी के साथ अप्रार्थीगण का किसी भी प्रकार के सम्बन्ध से इन्कार किया गया है और यह भी स्पष्ट रूप से सूचित कर दिया गया है कि प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थी सं. 1 फर्म के मध्य कोई अनुबन्ध अस्तित्व में नहीं है। यह नहीं कहा जा सकता कि कथित सम्पत्ति दोष को हटाये बिना प्रार्थी कम्पनी मुब. 94,00,00,000/-(शब्देन चौरानवे करोड) रूपये की राशि अदा करने हेतु सहमत था, जबकि प्रार्थी कम्पनी ने मुब. 8,00,00,000/- (शब्देन आठ करोड रूपये) की राशि तक अप्रार्थीगण को अदा नहीं की। यह स्पष्ट है कि प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का पालन करने हेतु तैयार नहीं थी तथा प्रार्थी कम्पनी न्यायालय श्रीमान के समक्ष तथ्यो को तोड मरोड कर प्रस्तुत कर रही

है। यह भी अस्वीकृत अप्रार्थीगण उक्त अनुबन्ध से बाध्य है। यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी सं. 1 फर्म उक्त सम्पत्ति का पूर्ण एवं निरपेक्ष स्वामी है तथा अप्रार्थी सं. 2 को उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार से व्यवहार करने का पूर्ण अधिकार है। अप्रार्थी सं. 1 फर्म ने आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु आवश्यक भू–रूपान्तरण एवं लाईसेन्स प्राप्त कर लिया है। अप्रार्थी सं. 1 फर्म ने उक्त उददेश्य हेतु भारी राशि व्यय की है तथा सम्पत्ति वित्तीय संस्था के पास बन्धक है और अप्रार्थी सं. 2 को उक्त सम्पत्ति पर अपनी आर्थिक आवश्यकताओं को पूर्ण करने हेतु ऋण लेना पडा है। किसी भी प्रकार की निषेधाज्ञा ना केवल अप्रार्थीगण के अधिकारो को प्रभावित करेगी बल्कि उक्त वित्तीय संस्था को भी प्रभावित कर सकती है, जिसने अप्रार्थीगण को उक्त सम्पत्ति पर ऋण राशि दी है। अप्रार्थीगण द्वारा एक भारी निवेश उसके स्वामित्व व अधिपत्य की जायदाद पर किया जा चुका है। सुविधा का सन्तुलन प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में नहीं है । जहॉ तक उक्त प्रकरण में प्रथम दृष्टया केस का प्रश्न है, प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को किया भुगतान वापिस लिया जा चुका है और कोई एग्रीमेन्ट टू सैल निष्पादित नहीं हुआ है। जहॉ तक सुविधा की सन्तुलन की बात है, वह भी बहक अप्रार्थीगण है। अगर न्यायालय श्रीमान द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा से अप्रार्थीगण को पाबन्द किया जाता है तो अप्रार्थीगण को अपूर्णीय क्षति होगी। सुविधा का सन्तुलन भी अप्रार्थीगण के पक्ष में है, क्योंकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा नियम व शर्तो की पालना ना करते हुए समय पर अप्रार्थीगण को भुगतान करने में विफल रही है और प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को दी गयी राशि भी वापिस ले ली गयी। प्रार्थी कम्पनी किसी भी अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारिणी नहीं है। प्रार्थी कम्पनी का प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा काबिले खारिज है। अतः प्रार्थी कम्पनी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज फरमाया जावे।

3. बहस प्रार्थना पत्र सुनी गयी एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

4. इस प्रकरण के निस्तारण हेतु निम्नांकित तीन बिन्दुओं पर विचार किया जाना है:

1. क्या प्रार्थी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है ?
2. क्या वांछित अस्थाई व्यादेश पारित नहीं करने से प्रार्थी को अपूरणीय क्षति होगी ?
3. क्या सुविधा का संतुलन प्रार्थी के पक्ष में है ?

1. **<u>प्रथम दृष्टया मामला</u>**

5. दौराने बहस अधिवक्तागण प्रार्थी/वादी ने वाद पत्र में अंकित कथनों को दोहराते हुए कथन किये है कि दोनों पक्षकारों के मध्य विवादित भूमि के बेचान बाबत सहमति हुई। इसी अनुक्रम में दोनों पक्षकारो द्वारा मिलकर सहमति से तत्समय एक टर्म शीट दिनांक 22.12.2025 तैयार की गयी तथा उस टर्म शीट में अंकित शर्त एवं शरायतो के अधीन BIDA द्वारा अप्रार्थीगण की अनुमोदित भूमि के ले–आऊट प्लान पर दोनो पक्षकारो द्वारा उसी दिन दिनांक 22.12.2025 को टर्म शीट में अंकित शर्त एवं शरायतो का सूक्ष्म अंकन कर ''ले–आऊट'' प्लान बतौर विक्रय अनुबन्ध पत्र हस्ताक्षरित किया गया।'' उक्त विक्रय अनुबन्ध पत्र पर श्री रोहित जैनेन्द्र जैन (अप्रार्थीगण की ओर से) एवं श्री वरूण गुप्ता (निदेशक प्रार्थी कम्पनी) द्वारा हस्ताक्षर किये गये। ले–आऊट प्लान हस्ताक्षरित करने के पश्चात अप्रार्थी एवं प्रार्थी के मध्य तय हुई टर्म शीट की प्रति स्वयं अप्रार्थीगण के अधिकृत प्रतिनिधि श्री विशाल जैन द्वारा प्रार्थी के प्रतिनिधि श्री भगवान कुमार को भेजी गयी, जिससे भी यह बात सिद्ध होती है कि प्रार्थी एवं अप्रार्थी के मध्य जो अनुबन्ध निष्पादित हुआ, वह टर्म शीट दिनांक 22.12.2025 में वर्णित शर्तो के तहत हुआ था और वह टर्म शीट उस हस्ताक्षरित ले–आऊट प्लान का अभिन्न हिस्सा थी, जिसमें शर्ते तय की गई। विक्रय अनुबन्ध दिनांक 22.12.2025 निष्पादित हुआ था, उसके तहत विवादित भूमि की कुल मालियत 94,00,00,000/–रूपये (अक्षरे चौरानवे करोड रूपये) मानी गयी, जो कि विक्रय प्रतिफल के रूप में तय हुआ। दोनो पक्षकारो मे मध्य तय

टर्म एवं कन्डीशन के तहत प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण को दिनांक 31.12.2025 से पूर्व 10,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दस करोड रूपये) अदा किये जाने थे, जिसमे 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) बतौर एडवांस दिनांक 22.12.2025 को ही अदा करने थे, जो कि प्रार्थी द्वारा जरिये चैक संख्या 11532 दिनांक 22.12.2025 द्वारा अदा कर दिये गये तथा शेष राशि 8,00,00,000/– रूपये (अक्षरे आठ करोड रूपये) दिनांक 31.12.2025 तक पंजीकृत अनुबंध हस्ताक्षर करने के दिन तक अदा किये जाने थे। तत्पश्चात दि. 31.01.2026 तक राशि 30,00,00,000/– रूपये (अक्षरे तीस करोड रूपये) अदा की जावेगी तथा अप्रार्थीगण के पास विवादित भूमि के जो दस्तावेजात है, वह प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण के संयुक्त अधिकार से एक संयुक्त लॉकर में रखे जायेगे। इसी प्रकार तत्समय ही विवादित भूमि का असल एवं वास्तविक कब्जा भी प्रार्थी को सुपुर्द कर दिया जावेगा। उक्त औपचारिकताओं के पूर्ण होने के पश्चात दिनांक 30.06.2026 तक प्रार्थी को विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में बकाया राशि 54,00,00,000/– रूपये (अक्षरे चव्वन करोड रूपये) अप्रार्थीगण को अदा कर देगे तथा अप्रार्थीगण प्रार्थी के हक में विवादित भूमि का विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीकृत करा देगे। इसी क्रम में दोनो पक्षकारों के मध्य जो शर्ते स्वीकृत ले–आऊट प्लान पर हस्ताक्षर कर तय हुई थी, वह शरायतो की सहमति जरिये व्हाट्सएप मैसेज एवं कॉल दोनो ही पक्षकारो द्वारा दी गयी थी, जो कि अनुबंध का अभिन्न भाग थी। चूंकि दोनो पक्षकारों के मध्य बाध्यकारी विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 निष्पादित हो चुका था और दोनो ही पक्षकारो द्वारा उक्त विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना मे अपने दायित्वो का निर्वहन कर संविदा को पूर्ण करना था, इसलिए प्रार्थी द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में दिनांक 22.12.2025 को राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) अप्रार्थीगण के खाते में अन्तरित कर दिये गये तथा प्रार्थी द्वारा भूमि के स्वामित्व की जानकारी का निर्धारण करने हेतु तत्समय ही अपने विधिक प्रतिनिधि

श्री प्रदीप चैधरी, अधिवक्ता को सम्पति के स्वत्व की जांच करने हेतु दस्तावेजात भेज दिये। पक्षकारों के माध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की शर्त संख्या 5 के तहत प्रार्थी को विवादित भूमि पर बाउण्ड्री वाल के निर्माण हेतु अनुमति दी गई थी। इसी के चलते प्रार्थी द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में अपनी तत्परता एवं तैयारी दिखाते हुए बाउण्ड्री वाल का निर्माण शुरू कर दिया और पूर्ण भी करा लिया, जिस हेतु प्रार्थी कम्पनी द्वारा भारी राशि का व्यय किया गया। अतः वस्तुतः विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 Acted upon हो गया, जो कि यह दर्शाता है कि प्रार्थी कम्पनी सदा से संविदा की अनुपालना हेतु तैयार एवं तत्पर थी और उसके द्वारा अपने हिस्से की संविदा का पूर्ण रूप से पालन किया है विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना मे अप्रार्थीगण द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 का पैन कार्ड, जी.एस.टी. प्रमाण पत्र एवं कैन्सिल चैक प्रार्थी को भेज दिया गया साथ ही BIDA द्वारा जारी साईट प्लान दिनांक 04.09.2025 से संबंधित दस्तावेज अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी को उपलब्ध करवा दिये गये। इसी अनुक्रम में प्रार्थी द्वारा पंजीयन हेतु अनुबंध पत्र का प्रारूप तैयार कर अप्रार्थीगण को दिनांक 27.12.2025 को भेज दिया गया, जिसे प्रतिवादीगण द्वारा बताए गए संशोधनो अनुसार परिवर्तन कर पुनः दिनांक 28.12.2025 को भेजा गया। तत्पश्चात अप्रार्थीगण द्वारा अनुबन्ध पत्र के प्रारूप को अपनी लीगल टीम से जांच करवाने के पश्चात अनुमोदित अनुबंध पत्र दिनांक 30.12.2025 को पुनः प्रार्थी को वापिस कर दिया गया। अनुबंध के तहत विक्रेता को अदा की जाने वाली द्वितीय किश्त की राशि, जो कि 8,00,00,000/- रूपये (आठ करोड रुपये) अदा होनी थी, को अप्रार्थीगण को अदा करने से पूर्व प्रार्थी विवादित भूमि के स्वामित्व की जांच करवायेगा। अप्रार्थीगण द्वारा अनुमोदित एवं स्वीकृत अनुबंध पत्र, जो कि दिनांक 30.12.2025 को दोनो पक्षकारों के मध्य जरिये व्हाटसअप मैसेज सहमत हुआ था, के तहत स्वयं के खर्च पर भारी राशि खर्च कर बाउण्ड्री वाल बनवायी गयी। इसी दौरान जब प्रार्थी के अधिवक्ता द्वारा सम्पति के स्वामित्व की जांच की गयी तो उक्त

सम्पति में एक स्वामित्व से सम्बन्धी गम्भीर विवाद परिलक्षित हुआ, जो कि खसरा न. 392, 393, 394 के स्वामित्व से सम्बन्धित था, जो कि विवादित भूमि का भाग थे, जिनका बेचान अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को किया जा रहा था। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण को इस बाबत कहा गया कि विवादित भूमि के कुछ हिस्से में स्वामित्व के सम्बन्ध में डिफेक्ट है व अप्रार्थीगण को उक्त डिफेक्ट को दूर करना है। यद्यपि इस दरमियान प्रार्थी व अप्रार्थी के मध्य अंतिम अनुबंध पत्र का प्रारूप दिनांक 30.12.2025 समस्त संशोधन के साथ तय हो चुका था। यह इसलिए भी आवश्यक था क्योंकि दिनांक 31.12.2025 तक उक्त अनुबंध निष्पादित होना था। इसलिए प्रार्थी की ओर से अनुबंध की शर्तों अनुसार दिनांक 31.12.2025 से पूर्व अनुबंध हस्ताक्षरित करने हेतु प्रार्थी के प्रतिनिधि द्वारा अप्रार्थीगण को दिनांक 30.12.2025 को अनुबंध पत्र उपस्थिति बाबत कहा गया। इस पर अप्रार्थीगण के प्रतिनिधि श्री विशाल जैन द्वारा जरिये व्हाटस–एप मैसेज किया गया कि ''किन्ही कारणवश दिनांक 31.12.2025 को यह संभव नहीं है।'' इसके तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण से पुनः सम्पर्क किया गया किन्तु अप्रार्थीगण किसी न किसी बहाने इसे टालते रहे। अतः दोनों पक्षकारों द्वारा सहमति से मिलकर पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादन करने की तारीख दिनांक 31.12.2025 से बढ़ा कर दिनांक 30.01.2026 कर दी गयी। अप्रार्थी के प्रतिनिधि द्वारा दिनांक 07.01.2026 को जो मैसेज भेजा गया था, उसमें उनकी तरफ से अनुमोदित अनुबन्ध पत्र, जो कि पंजीकृत किया जाना था तथा रसीद भेजी गयी थी। उक्त रसीद में भी अप्रार्थीगण द्वारा विवादित सम्पत्ति के बेचान से सम्बन्धित विस्तृत विवरण दिया गया था, जिसमें कुल विक्रय प्रतिफल, भुगतान करने का प्लान, विस्तृत शर्ते एवं शरायते लिखी हुई थी। साथ ही इसी रसीद में अप्रार्थीगण द्वारा अनुसूची–''ए'' के रूप में बेचान की जाने वाली भूमि का विवरण और अनुसूची–''बी'' के रूप में भूमि के स्वामित्व से सम्बन्धित दस्तावेजो का वर्णन किया गया था। उक्त रसीद के साथ ही भेजे गये विक्रय अनुबन्ध पत्र में भी विक्रय पत्र अन्तिम रूप से पंजीकृत कराने की अन्तिम

तिथि दिनांक 30.06.2026 लिखी गयी थी। तत्पश्चात पुनः अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को दिनांक 12.01.2026 को पुनः एक विक्रय अनुबन्ध पत्र भेजा गया जिसे फाईनल विक्रय अनुबन्ध पत्र का नाम दिया गया। तत्समय प्रार्थी के विधिक सलाहकार द्वारा भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में सलाह दी गयी कि सम्बन्धित पक्षकार, जो की स्वामित्व के नुक्स से सम्बन्धित है, उसे पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र में पक्षकार बना लिया जावे या सीधे ही उसे विक्रय पत्र में प्रार्थी एवं प्रतिवादी के साथ सहमतिकर्ता के रूप में संयोजित किया जावे। तत्पश्चात प्रार्थी को अप्रार्थीगण द्वारा यह सूचित किया गया कि खसरा नं. 393, 394, 395 के सम्बन्ध में जो स्वामित्व का तकनीकी नुक्स है, उसके संबंध में सम्बन्धित पक्षकार से बात की जा रही है और जल्द ही इस नुक्स को दूर कर दिया जावेगा। अंततः अप्रार्थीगण द्वारा भूमि से संबंधित आवश्यक दस्तावेज, जो कि भूमि के स्वामित्व के नुक्स के संबंध में मांगे गये थे, उसमें से अप्रार्थीगण द्वारा केवल उपखण्ड अधिकारी (अलवर) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.10.2020 की प्रति ही प्रार्थी को उपलब्ध करवायी, जबकि अन्य दस्तावेजो के बाबत अप्रार्थीगण द्वारा कोई सूचना/दस्तावेज उपलब्ध नहीं करवाये गये। प्रार्थी द्वारा उपरोक्त दस्तावेजो के बार–बार मांगे किये जाने के बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा उक्त सूचना/दस्तावेज प्रार्थी को उपलब्ध नहीं करवाये गये और केवल टाल–मटोल करते रहे, जिससे कि अनुबन्ध पत्र/विक्रय पत्र के निष्पादन होने में देरी हो सके। उक्त परिस्थितियो मे प्रार्थी की ओर से यह निवेदन किया गया कि अनुबंध पत्र निष्पादित कर प्रथम किश्त की बकाया राशि 8,00,00,000/– रूपये (अक्षरे आठ करोड रूपये) अप्रार्थीगण लेकर विक्रय अनुबंध पत्र को पंजीकृत करा देवे। इस पर अप्रार्थीगण द्वारा यह कहा गया कि तृतीय पक्षकार, जिसका नाम खसरा संख्या 393, 394, 395 के स्वामित्व के नुक्स में आया है, से बात चल रही है और वह राजी होने वाले है। तत्पश्चात प्रार्थी के प्रतिनिधि के मध्य हुई वार्ता के तहत यह विनिश्चित किया गया कि चूंकि तृतीय पक्षकार विक्रय पत्र में पक्षकार बनने को राजी हो गया, बजाय विक्रय पत्र अनुबंध निष्पादित कराये सीधे ही विक्रय पत्र का पंजीयन

करवा लिया जाये। दोनों पक्षों द्वारा इस बाबत सहमति दे दी गयी और विक्रय पत्र के निष्पादन एवं पंजीयन हेतु दिनांक 19.03.2026 की तारीख नियत कर दी गयी। चूंकि दोनों ही पक्षकारों द्वारा आपसी सहमति से यह तय किया गया था कि अनुबन्ध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में बजाय पंजीकृत विक्रय अनुबन्ध पत्र निष्पादित कराने, सीधे ही विक्रय पत्र का पंजीयन करा लिया जाये, इसलिए अप्रार्थी की ओर से विक्रय पत्र का प्रारूप तैयार कराकर प्रार्थी के प्रतिनिधि को दिनांक 03.03.2026 को जरिये व्हाट्सअप मैसेज भेजा गया। तत्पश्चात प्रार्थी के प्रतिनिधि एवं अप्रार्थी के प्रतिनिधि श्री विशाल जैन एवं अप्रार्थी संख्या–2 के मध्य अनेक बार वार्ता हुई और उक्त वार्ता में उक्त विक्रय पत्र का प्रारूप अनुमोदित कर लिया गया। विक्रय पत्र के प्रारूप का अनुमोदन हो चुका था. अतः प्रार्थी ने विक्रय पत्र के निष्पादन व पंजीयन हेतु आवश्यक धन राशि अपने खाते में रखने हेतु अपने म्यूचुअल फण्ड खाते से 100 करोड रूपये की राशि के म्युचुअल फण्ड बेच दिये। विक्रय पत्र के प्रारूप के अनुमोदन के बाद दिनांक 15 एवं 16 मार्च, 2026 को प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या–2 के मध्य लम्बी वार्ताएं हुई, जिसके तहत अप्रार्थीगण की ओर से यह भी कहा गया कि उनके कर सलाहकार द्वारा यह सलाह दी गई है कि पूर्व में अन्तरित राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) का इन्द्राज वापिस कर दिया जाए और चूंकि सीधे ही विक्रय पत्र निष्पादित हो रहा है तो सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि 94,00,00,000/– (अक्षरे चौरानवे करोड़ रूपये) विक्रय पत्र में ही दर्शा दी जाये। चूंकि प्रार्थी सदभाविक है। इसलिये उसके द्धारा अप्रार्थीगण के कहे अनुसार अपने खाते की डिटेल, कैंसिल चैक अप्रार्थीगण को भेज दिये, साथ ही सेल डीड का ड्राफ्ट भी उनकी भेज दिया, जो कि पूर्व में दोनों पक्षकारो द्वारा अनुमोदित हो चुका था, किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा बडी ही चालाकी एवं बिना सहमति के दिनांक 18.03.2026 को राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) की राशि प्रार्थी के खाते में क्रेडिट कर दी। चूंकि प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण के मध्य तत्समय वैश्वासिक सम्बन्ध (Fiduciary Relationship) थे, क्योंकि प्रार्थी

द्वारा अप्रार्थीगण की सम्पत्ति खरीद की जा रही थी। उक्त विवादित सम्पत्ति पर प्रार्थी द्वारा बड़ा निवेश कर बाउण्ड्री वॉल बनवा ली थी, विकास की योजनाएं बनना शुरू हो गयी थी. अप्रार्थीगण को देने हेतु 100/– करोड रूपये से अधिक की राशि अपने खाते में अपने निवेश आहरित कर ली थी। विक्रय पत्र का प्रारूप अन्तिम हो चुका था और उक्त सभी तथ्य अप्रार्थीगण की सहमति से व उनके ज्ञान में हुये थे, जिससे वह भली–भाति परिचित थे, इसलिए जब अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को यह कहा गया कि सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि विक्रय पत्र के समय ही ले ली जायेगी, प्रार्थी को कोई षडयंत्र नजर नही आया। प्रार्थी द्वारा दिनांक 17.03.2026 को ही विक्रय पत्रो का अनुमोदित प्रारूप अप्रार्थीगण को भेज दिया था और अप्रार्थीगण के कहे अनुसार प्रार्थी अप्रार्थीगण को सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि 94,00,00,000/–रूपये (अक्षरे चौरानवे करोड रूपये) विक्रय पत्र के पंजीयन की दिनांक 19.03.2026 को ही देने को तैयार हो गया था, किन्तु अप्रार्थी द्वारा जब दिनांक 18.03.2026 को राशि 2,00,00,000/– रूपये (अक्षरे दो करोड रूपये) प्रार्थी के खाते में वापिस भेज दिये तो उनके मन में खोट आ गया और वह विक्रय पत्र के निष्पादन एवं पंजीयन हेतु पंजीयन कार्यालय नही आये। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण से सम्पर्क कर दिनाक 19.03.2026 को विक्रय पत्र के पंजीयन ना कराये जाने के बाबत अप्रार्थी संख्या–2 एवं उनके अधिकृत प्रतिनिधि से इस बाबत पूछा गया तो वह प्रार्थी को नजरअंदाज करने लगे तथा कोई संतोषजनक जवाब नहीं दिया गया और वह प्रार्थी की बातों को अनसुना करने लगे। जब प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण से जोर देकर कहा तो दिनांक 24.03.2026 को अपार्थी संख्या 2 द्वारा प्रार्थी के प्रतिनिधि को व्हाटस–एप पर मैसेज करके कहा कि अब वह इस जमीन को पूर्व में तय प्रतिफल राशि 94,00,00,000/– रूपये (अक्षरे चौरानवे करोड रूपये) में नहीं बेचेंगे ओर ज्यादा राशि में बेचेगें। साथ ही यह धमकी भी दी गयी कि प्रार्थी ने अधिक राशि नहीं दी तो वह विवादित भूमि को किसी अन्य दीगर व्यक्ति को बेच देगा। अप्रार्थीगण द्वारा भेजा गया उक्त संदेश/मैसेज विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 के कतई विरूद्ध था

एवं अप्रार्थीगण की उक्त मांग नाजायज थी। अप्रार्थीगण, प्रार्थी की सदभाविकता का फायदा उठाकर प्रार्थी को जान–बूझकर ब्लैकमेल कर रहे है और संविदा की शर्तों के विपरीत जाकर रूपये ऐठने की कोशिश कर रहे है, जो कि विधिक रूप से कतई अनुज्ञेय नहीं है। प्रार्थी अपने हिस्से के अनुबंध की अनुपालना में सदैव तत्पर था एवं तत्पर है एवं रहा है। इस बाबत प्रार्थी ने अप्रार्थीगण से अनेको बार सम्पर्क कर विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु सम्पर्क किया, परन्तु अप्रार्थीगण द्वारा कोई जवाब नहीं दिया गया। प्रार्थी विक्रय अनुबंध दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना मे सदैव तत्पर व तैयार है, परन्तु आज भी अप्रार्थीगण द्वारा रजिस्ट्री करवाये जाने बाबत कोई स्पष्ट दिनांक नहीं बतायी है और अर्नगल मांगे की जा रही है। तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से एक नोटिस दिनांक 07.05.2026 अप्रार्थीगण को भिजवाया गया, जो कि ई–मेल, व्हाट्सअप एवं डाक से अप्रार्थीगण के ऊपर डिलीवर हो चुके है, जिसमें स्पष्टतः कहा गया था कि अप्रार्थीगण दिनांक 13.05.2026 को उप–पंजीयक, भिवाडी के यहां उपस्थित हो तथा विक्रय पत्र पंजीकृत करावे। दिनांक 13.05.2026 को प्रार्थी के प्रतिनिधि उप–पंजीयक के यहां पूरे दिन उपस्थित रहे और अप्रार्थीगण का इंतजार किया, परन्तु अप्रार्थीगण की ओर से कोई भी विक्रय पत्र पंजीयन कराने हेतु नही आया, इससे स्पष्ट होता है कि अप्रार्थीगण जान–बूझकर प्रार्थी को उसके हको से महरूम कर विवादित संपत्ति को दीगर व्यक्तियों को बेचकर खुर्द–बुर्द करना चाहते है। अतः प्रार्थी माननीय न्यायालय से अप्रार्थीगण को इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करवाने का अधिकारी है कि अप्रार्थीगण वाद पत्र के अन्तिम निस्तारण तक विवादित भूमि के सबंध किसी प्रकार को कोई संव्यवहार ना करे और किसी प्रकार से कोई तृतीय पक्ष के अधिकार उत्पन्न न करे, विवादित्त सम्पति को रहन, बय, मुतकिल ना करे । विवादित भूमि की स्थिति में परिवर्तन ना करे, ना ही ले–आऊट प्लान में बदलवा करे/करवाये और ना ही ऐसा कोई अपने अधिकृत उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं प्रतिनिधि से करावे। अधिवक्तागण प्रार्थी द्वारा अपने तर्को के समर्थन में फर्द के साथ विभिन्न दस्तावेजात तथा

निम्नलिखित न्यायिक दृष्टांत पेश किये गयेः–

1- Ramakant Ambalal Choksi v. Harish Ambalal Choksi & Ors. (2024) 11 SCC 351
2. Asma Lateef & Ors. v. Shabbir Ahmad & Ors. Manu/SC /0034/2024
3. In Re: Interplay between under the Arbitration Agreements Under the Aribitration and Conciliation Act, 1996 and the Indian Stamp Act, 1899 MANU/SC/1325.
4. N.N. Global Mercantile Pvt. Ltd. v. Indo Unique Flame Ltd. & Ors. MANU/SC/0014/2021 .
5. Julien Educational Trust v. Sourendra Kumar Roy & Ors. (2012) 1 SCC 379 .
6. Karan Singh Pawar V/s Hemendra Singh Panwar on Misc. Appeal No. no 972/2017 .
7. Chandan Saha V/s Aelendu Dey & Ors. MANU/WB/2378 /2024 Para 17-18 & 24
8. L&T Finance Ltd. v. Diamond Projects Ltd. & de Ors. MANU/MH/4776/2023
9. Gautam Landscapes Pvt. Ltd. & Ors. v. Shailesh S. Shah & Ors. MANU/MH/0576/2019
10. Ridge Crafts Homes Pvt. Ltd. v. Resident Welfare Association (Regd.) & Ors. 2019 (4) PLR 410
11. High Court Bar Association, Allahabad V/s State of U.P. & Ors Speal Leave Petition (Cr.) Nos 13284-13289 of 2023 and Criminal Appeal Diary No 49052 of 2023.
12. Anil chitoda V./s State of Rajasthan and Ors. Decided on 27.07.2009 .

6. दौराने बहस अधिवक्तागण अप्रार्थीगण/प्रतिवादीगण ने वाद पत्र में अंकित कथनों को दोहराते हुए कथन किये है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा न्यायालय को गुमराह

कर समस्त व्हाटसएप चैट अपने प्रकरण के साथ पेश नहीं किये है और प्राथमिक स्तर पर प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थीगण के मध्य यह सौदा संयुक्त उपक्रम (Joint Venture) को लेकर था और मुब. 1,50,00,00,000/–(शब्देन एक सौ पचास करोड) रूपये की राशि की मांग अप्रार्थीगण द्वारा की गयी थी। सहयोग (Collaboration) से सम्बन्धित सौदा विफल हो गया था। संयुक्त उपक्रम (Collaboration) का सौदा अन्तिम रूप नहीं ले पाया था। यह तथ्य विवादित नहीं है कि पक्षकारान के मध्य उक्त भूमि को क्रय–विक्रय करने बाबत बातचीत हुई थी और दिनांक 22.12.2025 को कुछ नियम व शर्ते निर्धारित की गयी थी। प्रार्थी कम्पनी अपने प्रार्थना पत्र में स्वयं यह स्वीकार करती है कि उक्त नियम व शर्तो को विक्रय अनुबन्ध (Agreement to Sale) में परिवर्तित किया जाना था, किन्तु ऐसा कोई अनुबन्ध नहीं हुआ है। जिससे साफ स्पष्ट है कि दिनांक 22.12.2025 को कोई अनुबन्ध निष्पादित नहीं हुआ था। दिनांक 22.12.2025 की नियम एवं शर्तो को विक्रय अनुबन्ध नहीं माना जा सकता। उक्त नियम एवं शर्तो पर व्यापक अर्थ में चर्चा हुई थी ताकि भविष्य में अनुबन्ध निष्पादित किया जा सके। वर्तमान पैरा में उल्लेखित व्यापक नियम एवं शर्ते सं. 1 से 5 दिनांक 22.12.2025 की शर्तो के अनुपालन में ऐसे अनुबन्ध के निष्पादन के उददेश्य से निर्धारित की गयी थी। न्यायालय श्रीमान का ध्यान इस तथ्य की ओर आकर्षित किया जाता है कि "Broader terms and conditions" शीर्षक के अन्तर्गत पैरा सं. 1 से 5 तक की किसी भी नियम व शर्तो का पालन प्रार्थी कम्पनी द्वारा नहीं किया गया। यह विवादित नहीं है कि मुब. 10,00,00,000/– (शब्देन दस करोड) रूपये की राशि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थी सं. 1 फर्म को दिनांक 31.12.2025 तक अदा की जानी थी तथा उसके पश्चात अनुबन्ध निष्पादित किया जाना था। यह तथ्य भी विवादित नहीं है कि उक्त सम्पत्ति का बेचान ''जो है, जहॉ है'' के आधार पर किया जाना था तथा मुब. 30,00,00,000/– (शब्देन तीस करोड) रूपये की राशि का भुगतान प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 31.01.2026 तक अप्रार्थीगण को किया जाना था और विक्रय

विलेख दिनांक 30.06.2026 को निष्पादित किया जाना था, जबकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऐसा कोई भुगतान अप्रार्थीगण को नही किया तथा जो मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थी सं. 1 फर्म को अदा की गयी थी, वह भी प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण से प्राप्त कर ली गयी। मुब. 8,00,00,000/– (शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि के भुगतान के पश्चात ही अनुबन्ध निष्पादित किया जाना था, जिसकी अवधि बाद में बढाकर दिनांक 31.01.2026 कर दी गयी थी, किन्तु प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 31.01.2026 तक भी कोई भुगतान अप्रार्थीगण को नहीं किया गया। जिससे स्पष्ट है कि अनुबन्ध समाप्त माना जाता है और मुब. 2,00,00,000/–(शब्देन दो करोड) रूपये की राशि स्वयं प्रार्थी कम्पनी की मांग पर अप्रार्थी सं. 1 फर्म द्वारा स्थानान्तरित की गयी थी और उक्त मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि की वापसी के पश्चात प्रार्थी कम्पनी का उससे सम्बन्धित दावा व प्रार्थना पत्र स्वतः समाप्त हो गया। अप्रार्थी सं.–1 फर्म वित्तीय आवश्यकताओं के कारण अपनी सम्पत्ति को बेचान करना चाहती थी । चूँकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को कोई भुगतान नहीं किया गया तो अप्रार्थीगण को वित्तीय संस्थान ने अत्यधिक ब्याज दर पर ऋण लेना पडा, जिस उददेश्य से सम्पत्ति बेची जानी प्रस्तावित थी, वह अब पूर्ण हो चुका था और अप्रार्थीगण द्वारा ऋण प्राप्त कर लिया था, इसलिए अब उक्त सम्पत्ति को बेचने के कतई इच्छुक नहीं है। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि पक्षकारो के मध्य हुई बातचीत के अनुसार डयू डिलीजेन्स रिपोर्ट (Due Diligence report) प्राप्त करना एक प्राथमिक शर्त थी, जबकि प्रार्थी कम्पनी का यह कथन है कि उसने मुब. 2,00,00,000/– (शब्देन दो करोड) रूपये की राशि वापिस प्राप्त होने के पश्चात दस्तावेज अपने अधिवक्ता को भेजे। सीमांकन दीवार के निर्माण के सम्बन्ध में जैसा आरोप प्रार्थी कम्पनी द्वारा लगाया गया है, वैसी अनुमति कोई भी अप्रार्थीगण द्वारा नहीं दी गयी। प्रार्थी कम्पनी को दिनांक 31.01.2026 तक मुब. 30,00,00,000/– (शब्देन तीस करोड) रूपये की राशि एवं अतिरिक्त मुब.

8,00,00,000/- (शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि का भुगतान करना था, तभी एग्रीमेन्ट टू सैल की निष्पादन की शर्त पर प्रार्थी कम्पनी को सीमांकन दीवार निर्माण की अनुमति अप्रार्थीगण द्वारा दी जानी थी। प्रार्थी कम्पनी द्वारा ना तो कोई भुगतान किया गया और ना ही एग्रीमेन्ट टू सैल प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थीगण के मध्य कभी निष्पादित हुआ, परिणामस्वरूप नियम एवं शर्ते अप्रभावित एवं अनिष्पादित ही रही। अप्रार्थीगण द्वारा ना तो प्रार्थी कम्पनी को कभी अपनी सम्पत्ति पर कब्जा दिया गया और ना ही सीमांकन दीवार की कोई अनुमति दी गयी। प्रार्थी कम्पनी का यह कथन भी अस्वीकृत है कि दिनांक 31.12.2025 के कथित अनुबन्ध पर कोई कार्यवाही की गयी थी और अप्रार्थीगण उक्त नियम व शर्तो से बाध्य है। अप्रार्थीगण का यह कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा सभी नियम व शर्तो का विधिवत पालन किया गया किन्तु प्रार्थी कम्पनी अपनी संविदात्मक दायित्वो का पालन करने में पूरी तरह से विफल रही है। प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का पालन करने तथा मुब. 8,00,00,000/-(शब्देन आठ करोड) रूपये की राशि का भुगतान दिनांक 31.12.2025 तक अदा करने में विफल रही। यह भी अस्वीकृत है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा कोई सीमांकन दीवार निर्मित की गयी थी और प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का निर्वहन करने में तैयार व तत्पर थी। अप्रार्थी सं. 1 फर्म द्वारा अपनी सम्पत्ति की सीमांकन दीवार पर निर्माण किये गये व्यय से सम्बन्धित दस्तावेज एवं गूगल स्नेप न्यायालय श्रीमान के अवलोकनार्थ पेश किये जा रहे है। यह अस्वीकृत किया जाता है कि कथित डयू डिलीजेन्स (Due Diligence) के दौरान प्रार्थी कम्पनी को किसी विवाद के सम्बन्ध में जानकारी प्राप्त हुई थी और उसका निस्तारण किया जाना आवश्यक था। प्रार्थी कम्पनी का यह कथन अस्वीकृत है कि अन्तिम अनुबन्ध दिनांक 31.12.2025 को निष्पादित किया गया था। प्रार्थी कम्पनी तयशुदा राशि का भुगतान करने में पूर्णतया विफल रही और प्रार्थी कम्पनी द्वारा विभिन्न प्रकार के संवाद किये गये, किन्तु उन संवादो में किसी में भी प्रार्थी कम्पनी ने वर्तमान पैरा में सम्पति पर कथित दोष को हटाने के सम्बन्ध में कोई आपत्ति कभी

नहीं उठाई। प्रार्थी कम्पनी द्वारा वर्तमान आपत्ति दुर्भावना पूर्ण उठाई गयी है । प्रार्थी कम्पनी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में यह तथ्य उल्लेख नहीं किया कि उसे सम्पत्ति में कथित दोष की जानकारी किस तिथि को प्राप्त हुई और ना ही प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह स्पष्ट किया गया कि यह विषय किसी भी संवाद/संचार में कभी क्यों नहीं उठाया। प्रार्थी कम्पनी को अपने संदेशो अथवा संवादो में किसी भी कथित दोष के सम्बन्ध में प्रश्न उठाने से कोई बाधा नहीं थी और प्रार्थी कम्पनी के इस कथन पर भी विश्वास नहीं किया जा सकता कि किसी व्यक्ति को कथित दोष की जानकारी हो जायें और फिर भी वह अप्रार्थी सं. 1 फर्म से अनुबन्ध निष्पादन हेतु लगातार आग्रह करता रहे, प्रार्थी कम्पनी द्वारा स्पष्ट रूप से कथन किया गया है कि विक्रय विलेख निष्पादन तिथि दिनांक 30.06.2026 निर्धारित थी, जिस कारण से विशिष्ट निष्पादन का वर्तमान वाद पूर्णतया बाधित है। यहॉ तक कि यदि प्रार्थी कम्पनी के अभिकथनो को सतही रूप से ही स्वीकार कर लिया जायें, तब भी यह स्पष्ट है कि वर्तमान वाद समय पूर्व है। यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी कम्पनी, मन्जू देवी के नाम से निष्पादित विक्रय विलेख से पूर्णतया अवगत थी तथा समझौता पत्र पहले ही न्यायालय श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, तिजारा के समक्ष प्रस्तुत किया जा चुका था और नामान्तकरण मैसर्स एम.टेक डवलपर्स के नाम से स्वीकृत हो चुका था, जिसके पश्चात सम्पत्ति अप्रार्थीगण को विक्रय की गयी। अप्रार्थी सं. 1 फर्म के पक्ष में कब्जा, स्वामित्व एवं क्लीयर टाईटल था और यदि अप्रार्थी सं. 1 फर्म के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व उक्त सम्पत्ति में कोई दोष था भी, तो उसका कोई महत्वपूर्ण प्रभाव नहीं है क्योंकि लिखित समझौता पत्र पहले ही न्यायालय श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, तिजारा के समक्ष तस्दीक किया जा चुका था जिसके आधार पर मैसर्स एम.टेक डवलपर्स के पक्ष में निर्णय व डिक्री किया गया। जब प्रार्थी कम्पनी, अप्रार्थीगण को संदेश भेज रहा था, तब वादी कम्पनी द्वारा ऐसा कोई संवाद कभी नहीं किया गया। प्रार्थी कम्पनी ने यह भी स्पष्ट नहीं किया है कि यह बात मौखिक रूप से क्यों कहीं गयी तथा अन्य बातें वाट्सअप संदेशो के माध्यम से क्यों मांगी

गयी। प्रार्थी कम्पनी, अप्रार्थीगण पर झूठें आरोप लगा रही है तथा प्रार्थी कम्पनी के सभी कथन असत्य है। यह अस्वीकृत किया जाता है कि प्रकरण के दोनो पक्षकार दिनांक 19.03.2026 को विक्रय विलेख निष्पादित करने हेतु सहमत हुए थे और इस सम्बन्ध में कोई भी व्हाट्स अप संदेश या अन्य संदेश अस्तित्व में नहीं है। इसके विपरीत प्रार्थी कम्पनी को एक संदेश अप्रार्थी सं.–2 द्वारा भेजा गया था, जिसमें स्पष्ट रूप से कहां गया था कि सम्पत्ति मुब. 1,10,00,00,000/– (शब्देन एक सौ दस करोड) रूपये में बेची जायेगी, जो प्रार्थी कम्पनी द्वारा अस्वीकार की गयी। यह अस्वीकृत किया जाता है कि अप्रार्थीगण कथित रूप से विक्रय अनुबन्ध के स्थान पर सीधे विक्रय विलेख निष्पादित करने पर सहमत हुए है और यह भी अस्वीकृत किया जाता है कि प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थीगण के मध्य उक्त सम्पत्ति पर किसी कथित दोष के सम्बन्ध में कोई संवाद हुआ हो। यह यहॉ भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 03.03.2026 को विक्रय विलेख का प्रारूप अप्रार्थीगण द्वारा कभी स्वीकार नही किया गया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा मुब. 2,00,00,000/–रूपये शब्देन दो करोड रूपये की राशि वापिस मांगने का कोई कारण अपने वाद पत्र व प्रार्थना पत्र में नहीं बताया है, जबकि उक्त राशि ही प्रार्थी कम्पनी के पास एक मात्र साक्ष्य थी। यह राशि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण से मांगी गयी थी और प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह भी कभी प्रकट नहीं किया कि उसके चार्टेट अकाउन्ट अथवा अकाउन्ट द्वारा राशि वापिस लेने की सलाह दी गयी थी। प्रार्थी कम्पनी द्वारा लगाये गये आक्षेप विरूद्व अप्रार्थीगण बाबत षडयन्त्र अस्वीकृत किया जाता है और अप्रार्थीगण द्वारा विक्रय विलेख का प्रारूप कभी स्वीकार नहीं किया गया। एक ओर प्रार्थी कम्पनी धन राशि वापिसी की मांग कर रही थी और दूसरी ओर साथ–साथ विक्रय विलेख का प्रारूप भेज रहा था। प्रार्थी कम्पनी ने कहीं भी यह कथन नहीं किया है कि विक्रय विलेख दिनांक 19.03.2026 को निष्पादित किया जाना था तथा उसने कथित रूप से मुब. 94,00,00,000/– (शब्देन चौरानवे करोड) रूपये के स्टाम्प पेपर खरीदे थे। स्टाम्प पेपर के बिना विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता। यह

अस्वीकृत किया जाता है कि दिनांक 19.03.2026 को प्रार्थी कम्पनी द्वारा बताई गयी कोई चर्चा हुई हो। इस सम्बन्ध में कोई व्हाटसएप चैट अस्तित्व में नहीं है। प्रार्थी कम्पनी अपनी कथित तत्पर व इच्छा के समर्थन में कुछ मौखिक वार्तालापो एवं कुछ दस्तावेजी संवादो पर निर्भर कर रहा है। महत्वपूर्ण विषय जैसे कथित सम्पत्ति दोष, दिनांक 19.03.2026 को विक्रय विलेख का निष्पादन, कथित व्यय तथा डयू डिलीजेन्स रिपोर्ट (Due Diligence report) आदि के सम्बन्ध में कभी व्हाटसएप पर कोई चर्चा नहीं हुई और यह सभी बातें कथित रूप से मौखिक है। यह भी अस्वीकृत किया जाता है कि प्रार्थी कम्पनी विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु आगे आया। मुब. 38,00,00,000/-(शब्देन अडतीस करोड) रूपये की राशि अप्रार्थी सं. 1 फर्म को प्रार्थी कम्पनी द्वारा अदा नहीं की गई, जबकि यह पूर्व आवश्यक शर्त थी। यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि कथित सम्पत्ति दोष, मन्जूदेवी के नाम विक्रय विलेख जो आज तक निरस्त नहीं हुआ है। पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख से स्पष्ट है कि प्रार्थी कम्पनी की मंशा अप्रार्थीगण की सम्पत्ति को विवादित बनाना है, जो कि अप्रार्थीगण को ब्लैकमेल करने की दुर्भावनापूर्ण मन्शा से वर्तमान वाद पत्र व प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा प्रस्तुत किया गया है। यह अस्वीकृत है कि प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का पालन करने हेतु तैयार व इच्छुक थी। दिनांक 07.05.2026 के विधिक नोटिस का जवाब अप्रार्थीगण द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिया जा चुका है तथा प्रार्थी कम्पनी के साथ अप्रार्थीगण का किसी भी प्रकार के सम्बन्ध से इन्कार किया गया है और यह भी स्पष्ट रूप से सूचित कर दिया गया है कि प्रार्थी कम्पनी व अप्रार्थी सं. 1 फर्म के मध्य कोई अनुबन्ध अस्तित्व में नहीं है। यह स्पष्ट है कि प्रार्थी कम्पनी अपने संविदात्मक दायित्वो का पालन करने हेतु तैयार नहीं थी तथा प्रार्थी कम्पनी न्यायालय श्रीमान के समक्ष तथ्यो को तोड मरोड कर प्रस्तुत कर रही है। यह भी अस्वीकृत अप्रार्थीगण उक्त अनुबन्ध से बाध्य है। यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी सं. 1 फर्म उक्त सम्पत्ति का पूर्ण एवं निरपेक्ष स्वामी है तथा अप्रार्थी सं. 2 को उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार

से व्यवहार करने का पूर्ण अधिकार है। अप्रार्थी सं. 1 फर्म ने आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु आवश्यक भू–रूपान्तरण एवं लाईसेन्स प्राप्त कर लिया है। अप्रार्थी सं. 1 फर्म ने उक्त उददेश्य हेतु भारी राशि व्यय की है तथा सम्पत्ति वित्तीय संस्था के पास बन्धक है और अप्रार्थी सं. 2 को उक्त सम्पत्ति पर अपनी आर्थिक आवश्यकताओं को पूर्ण करने हेतु ऋण लेना पडा है। किसी भी प्रकार की निषेधाज्ञा ना केवल अप्रार्थीगण के अधिकारो को प्रभावित करेगी बल्कि उक्त वित्तीय संस्था को भी प्रभावित कर सकती है, जिसने अप्रार्थीगण को उक्त सम्पत्ति पर ऋण राशि दी है। प्रथम दृष्टया मामला प्रार्थी के पक्ष में बनना नहीं पाया गया है। न्यायालय श्रीमान द्वारा अस्थाई निषेधाज्ञा से अप्रार्थीगण को पाबन्द किया जाता है तो अप्रार्थीगण को अपूर्णीय क्षति होगी। सुविधा का सन्तुलन भी अप्रार्थीगण के पक्ष में है। अंत में प्रार्थी द्धारा प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र अस्वीकार कर खारिज किये जाने का निवेदन किया। अपने तर्को के समर्थन में विभिन्न दस्तावेजात व निम्नलिखित न्यायिक दृष्टांत पेश किये गयेः–

(i) P. Ravindranath & Anr V/s Sasikala & Ors Civil Appeal No 7792 of 2024.

(ii) Sangita Sinha V/s Bhawana Bhardwaj & Ors. Civil Appeal No 4972 of 2025.

7. प्रथम दृष्टया बिन्दू के संबंध में उभय पक्षकारान की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया । पक्षकारान की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया । पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी/वादी द्धारा अप्रार्थीगण/प्रतिवादीगण के विरूद्ध एक वाद बाबत "संविदा की विर्निदिष्ट अनुपालना, उदघोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा" प्रस्तुत किया गया है, जिसके संबंध में हस्तगत स्थगन प्रार्थना पत्र आदेश 39 नियम 1 व 2 दीवानी प्रक्रिया संहिता का प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी द्धारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का

अवलोकन करे तो प्रार्थी द्वारा हस्तगत प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या–8 में यह अंकित किया गया है किः–

"इसी अनुक्रम में दोनों पक्षकारों द्वारा मिलकर सहमति से तत्समय एक टर्म शीट दिनांक 22.12.2025 तैयार की गई तथा उस टर्म शीट में अंकित शर्त एवं शरायतों के अधीन BIDA द्वारा अप्रार्थीगण की अनुमोदित भूमि के ले–आउट प्लान पर दोनों पक्षकारों द्वारा उसी दिन दिनांक 22.12.2025 को टर्म शीट में अंकित शर्त एवं शरायतों का सूक्ष्म अंकन कर "ले–आउट प्लान बतौर विक्रय अनुबंध हस्ताक्षरित किया गया। "

इस संबंध में प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत ले–आउट प्लान का अवलोकन करे तो उसमें यह अंकित किया गया है किः–

Total Sale Consideration	:–	94 Cr.	
Advance	:–	2 Cr.	22.12.2025
By 31.12.2015	:–	8 Cr.	& ATS as is where is basis Plan approved by Government .
By 31.01.2026	:–	30 Cr.	Possession & Document in Joint Locker.
By 30.06.2026	:–	54 Cr.	

Buyer agrees to close the deal by 30.06.2026 irrespective of any revision approval. Seller shall provide all documentary Support for revision of plans from the date of ATS.

Sd/ Sd/

8. प्रार्थी द्वारा टर्मशीट में अंकित Broader Terms and Conditions को अपने प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या–8 में अंकित किया गया है, जो कि निम्नानुसार हैः–

Broader Terms and Conditions

1. The Vendor has sold the aforesaid land, which, as per the Zonal Planning regulations, falls under Community Shopping Centre (CSC). High–Density Mixed Use. Part Road, and Hospital. The said land is being sold strictly in accordance with the conditions stipulated in 90A. vide Letter No. 28/24 dated 20.03.2025 (attached hereto as Annexure–C). and in accordance with the layout plans already approved by BIDA vide Letter Nos. 29616–18/25 dated 04.09.2025 (attached here to as Annexure–D). Any modification, alteration, or change to the project. planning or development undertaken by M/s Ashiana Housing Limited after execution of this receipt shall be carried out entirely at the Purchaser's sole risk, responsibility and cost and the Vendor shall not be liable or responsible in any manner whatsoever for the same.

2. The Purchaser desires to revise the existing sanctioned layout plan and, in order to save time, may apply for such revision through M/s Shail Fortress LLP. Provided that **the proposed revision does not in any manner what so ever adversely affect, invalidate, or hamper the Vendor's existing approvals, sanctions, or permissions until the Purchaser makes the Second Stage of payment.** It is expressly agreed that the Vendor's existing approvals and permissions shall remain valid, intact, and unaffected until receipt of the

Second Stage of payment. In the event that the proposed revision is likely to affect, invalidate, or cancel any of the Vendor's existing approvals or permissions, **the Purchaser shall apply for such revision only after making payment of Rs. 30.00 Crores (Rupees Thirty Crores only) on or before 31.01.2026,** being the Second Installment. All charges, fees, levies, duties, and expenses of whatsoever nature. Including those relating to such revision, conversion, or modification, shall be solely borne and paid by the Purchaser.

3. The Purchaser, M/s Ashiana Housing Limited, shall unconditionally and irrevocably pay both stages of payment, namely the **Second Stage payment** and the full and final payment, aggregating to ₹ 84,00,00,000/-(Rupees Eighty-Four Crores only), **strictly in accordance with the agreed timelines, Irrespective of any pendency, delay, refusal or non-grant of revised layout permissions, non-receipt or modification of layout plan approvals, or failure to obtain any permission, sanction, consent or clearance from any competent authority what so ever.** The Purchaser shall further be at liberty to make the full and final payment in one lump sum at any time on or before 30.06.2026, irrespective of the status of such permissions, and upon such payment, shall be entitled to have the land registered in its name. All costs, stamp duty, registration charges, fees, levies, and expenses in relation to the execution and registration of the Sale Deed, transfer of the land, and all other incidental or consequential expenses shall be borne solely by the Purchaser.

4. All original Sale deeds and land–related documents Including all permissions and approvals pertaining to the Said Land, the details of which are set out in Annexure–B. **the Purchaser's have already been shown representative and copies thereof have also been provided to the Purchaser for the purpose of due diligence.** The said documents shall, upon payment of ₹30.00 Crores, being the Second Stage payment, be kept In a locker jointly operated by the Purchaser and the Vendor, and shall be handed over to the Purchaser only upon receipt of the full and final sale consideration of Rs. 54,00,00,000/– (Rupees Fifty–Four Crores Only) on or before 30.06.2026.

5. As a gesture of goodwill voluntarily extended by the Vendor, and without creating any right, title, interest, or possession in favour of the Purchaser, the Vendor shall permit limited use of the Said Land by the Purchaser. Although physical possession of the Said Land is otherwise to be handed over only upon receipt of the full and final payment, as a gesture of goodwill voluntarily extended by the Vendor, physical possession of the Said Land shall be handed over upon receipt by the Vendor of ₹ 30,00,00,000/–(Rupees Thirty Crores Only). i.e.. after the second stage of payment. Prior to the handing over of physical possession, the Purchaser **shall be permitted only to construct the front boundary wall, as the remaining three sides of the boundary wall**

have already been constructed by the Vendor. Such construction shall be strictly in accordance with the approved layout plan, solely for security purposes, and entirely at the Purchaser's own cost. The Purchaser undertakes that no other construction, development, or activity of any nature whatsoever shall be carried out on the Said Land prior to receipt of the full and final payment.

9. इस परिप्रेक्ष्य में न्यायालय के विनम्र मत में है कि ले–आउट प्लान में भुगतान के समय व पक्षकारान के मध्य संविदा "As is Where is basis " थी, जिसके अनुक्रम में प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण को दिनांक 31.12.2025 तक आठ करोड रूपये तथा दिनांक 31.01.2026 तक 30 करोड रूपये का भुगतान किया जाना था। प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या–8 में वर्णित Broader Terms and Conditions का अवलोकन करे तो उसमें **"समय संविदा का मर्म था"।** Broader Terms and Conditions के पैरा संख्या–2 लगायत 4 के अनुसार प्रार्थी को दिनांक 31.01.2026 से पूर्व द्वितीय स्टेज के 30 करोड रूपये अप्रार्थीगण को अदा करने थे। इस संबंध में न्यायालय का विनम्र मत है कि प्रार्थी द्वारा अपने समर्थन में ऐसा कोई दस्तावेज न्यायालय के समक्ष पेश नहीं किया गया है कि टर्म शीट में वर्णित Broader Terms and Condition के अनुसार प्रार्थी द्वारा द्वितीय स्टेज का भुगतान विहित समयावधि में अप्रार्थीगण को किया गया हो।

दौराने बहस अधिवक्ता प्रार्थी का यह भी तर्क रहा है कि पक्षकारान के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 22.12.2025 की शर्त संख्या–5 के तहत प्रार्थी को विवादित भूमि पर बाउंड्री वाल के निर्माण हेतु अनुमति दी गई थी। इसी के चलते प्रार्थी के द्वारा विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 22.12.2025 की अनुपालना में अपनी तत्परता व तैयारी दिखाते हुए बाउंड्री वाल का निर्माण शुरू कर दिया गया,

जिस हेतु प्रार्थी/कंपनी द्धारा भारी राशि व्यय की गई। इस संबंध में न्यायालय का विनम्र मत है कि पत्रावली पर ऐसा कोई अभिकथन /दस्तावेज मौजूद नहीं है कि प्रार्थी के द्धारा बाउंड्री वाल का निर्माण कब शुरू किया गया तथा कब समाप्त किया गया । उक्त निर्माण कार्य में कितना व्यय हुआ तथा बाउंड्री वाल की लंबाई व चौडाई का उल्लेख भी प्रार्थी के द्धारा नहीं किया गया है।

दौराने बहस अधिवक्ता प्रार्थी/वादी का यह भी तर्क रहा है कि भुगतान अनुबंध के तहत विक्रेता को द्धितीय किश्त के तहत आठ करोड रूपये की राशि अदा की जानी थी, परंतु प्रार्थी ने उक्त राशि अदा किये जाने से पूर्व विवादित भूमि के स्वामित्व की जॉच करवाये जाने का निर्णय लिया । चूँकि विवादित भूमि के कुछ हिस्से में स्वामित्व के संबंध में डिफेक्ट है। इस संबंध में न्यायालय का विनम्र मत है कि टर्म शीट पर Broader Terms and Condition में इस बात का स्पष्ट उल्लेख है कि प्रार्थी को बिना किसी शर्त व अपरिवर्तनीय रूप से भुगतान के दोनों चरणों का भुगतान विहित समय सीमाओं में करना पडेगा, चाहे परिस्थितियां कैसी भी हो।

दौराने बहस अधिवक्ता वादी का यह भी तर्क रहा कि प्रार्थी ने अग्रिम के रूप में दो करोड रूपये अप्रार्थीगण को अदा कर दिये थे। इस संबंध में न्यायालय का विनम्र मत है कि प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या–18 में यह अंकित किया है कि अप्रार्थीगण ने बडी चालाकी व बिना सहमति के दिनांक 18.03.2026 को उक्त राशि दो करोड रूपये प्रार्थी के खाते में क्रेडिट कर दी। इसका विरोध करते हुए विद्धान अधिवक्ता अप्रार्थीगण ने दौराने बहस कथन किये है कि "चूँकि ले–आउट प्लान व टर्म शीट के अनुसार प्रार्थी द्धारा कोई भुगतान नहीं किया गया व पक्षकारान के मध्य संविदा निरस्त होने से प्रार्थी के कहे अनुसार अप्रार्थी द्धारा अग्रिम राशि प्रार्थी के बताये अनुसार उनके खाते में ट्रांसफर कर दी गई। अप्रार्थीगण को रूपयों की आवश्यकता थी, इसलिये उन्होने वादग्रस्त संपत्ति को पचास करोड रूपये हेतु Financial संस्थान को Mortgage कर दी थी। Mortgage डीड उप–पंजीयक भिवाडी के यहॉ पंजीकृत है। न्यायालय के विनम्र मत में चूँकि पक्षकारान के मध्य

ले-आउट प्लॉन व टर्मशीट में वर्णित शर्ते, जिन्हे प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना के पैरा संख्या-8 में Broader Terms and Condition के पैरा संख्या-1 लगायत 5 मे दर्शाये गया है, जिनकी पालना प्रार्थी द्वारा विहित समय में नहीं की गई है। जबकि Broader Terms and Condition के अनुसार **"समय संविदा का मर्म था"।** प्रार्थी द्वारा संविदा की पालना नहीं किये जाने के कारण अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी से प्राप्त की गई अग्रिम राशि को प्रार्थी के बताये अनुसार खाते में वापस लौटा दिया गया था। यहॉ यह उल्लेख करना उचित प्रतीत होता है कि पक्षकारान के मध्य विधि अनुसार व प्रचलित विधि के अधीन/विधि अनुसार स्टॉम्पित व रजि0 विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित नहीं हुआ है। प्रार्थी द्वारा ले-आउट प्लान व टर्म शीट को ही विक्रय अनुबंध पत्र बताया गया है। जबकि टर्मशीट पर उभय पक्षकारान के हस्ताक्षर नहीं है। ऐसी स्थिति में चूॅकि प्रार्थी द्वारा विहित समयावधि में निर्धारित राशि का भुगतान अप्रार्थीगण को नहीं किया गया है व वादग्रस्त संपत्ति वित्तीय संस्थान के यहॉ बंधक है, जो उप-पंजीयक भिवाडी के यहॉ पंजीकृत है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी प्रथम दृष्टया मामला अपने पक्ष में साबित करने में पूर्णतया विफल रहा है। अतः उक्त बिन्दू प्रार्थी के विरूद्ध व अप्रार्थीगण के पक्ष में निर्णित किया जाता है।

<u>सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति</u>

10. उक्त दोनों बिन्दुओं को साबित करने का भार प्रार्थी/वादी पर है। सुविधा की दृष्टि से उक्त दोनों बिन्दुओं का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है। चूॅकि प्रार्थी प्रथम दृष्टया मामला अपने पक्ष में साबित करने में पूर्णतया विफल रहा है, उसने विहित समय सीमा में ले-आउट प्लान व टर्म शीट में वर्णित राशि का भुगतान अप्रार्थीगण को नहीं किया है। विवादित जायदाद वित्तीय संस्थान के यहॉ बंधक है, जो उप-पंजीयक भिवाडी के यहॉ पंजीकृत है। ऐसी स्थिति में सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति के बिन्दू भी प्रार्थी अपने पक्ष में साबित करने में पूर्ण रूप से विफल

रहा है। अतः उक्त दोनों बिन्दू भी प्रार्थी के विरूद्ध व अप्रार्थीगण के पक्ष में निर्णित किये जाते है।

आदेश

11. परिणामतः, प्रार्थी **मैसर्स आशियाना हाऊसिंग लिमिटेड, पंजीकृत कम्पनी, पंजीकृत कार्यालय 5 एफ, एवरेस्ट, 46/सी, चौरंगी रोड, कलकत्ता, कार्पोरेट कार्यालय यूनिट नं. 303–304, साउथर्न पार्क, साकेत जिला केन्द्र, नई दिल्ली–110017, स्थानीय कार्यालय चतुर्थ तल, आशियाना विलेज सेन्टर, वसुन्धरा नगर, भिवाडी–301019, जिला खैरथल तिजारा जरिये प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं लीगल मैनेजर मन्नू गुप्ता पुत्र स्व. श्री विजय गुप्ता** द्वारा प्रस्तुत उक्त अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 39 नियम 1 व 2 दीवानी प्रक्रिया संहिता विरूद्ध **अप्रार्थीगण 1. मैसर्स शैल फोट्रेस एल.एल.पी., भागीदारी फर्म, पंजीकृत कार्यालय मकान नंबर 984, सेक्टर 15, फरीदाबाद–121007, हरियाणा, जरिये पार्टनर मोनिका जैन व 2. रोहित जैनेन्द्र जैन, पार्टनर शैल फोट्रेस, पता मकान नं. 984, सेक्टर 15, फरीदाबाद 121007, हरियाणा** तदनुसार अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

(डॉ0 जीतेन्द्र सावंरिया)
अपर जिला न्यायाधीश भिवाडी
जिला–खैरथल–तिजारा

12. आदेश आज दिनांक **10.07.2026** को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया एवं हस्ताक्षरित किया गया ।

(डॉ0 जीतेन्द्र सावंरिया)
अपर जिला न्यायाधीश भिवाडी
जिला–खैरथल–तिजारा