HIGH COURT OF JUDICATURE FOR RAJASTHAN
BENCH AT JAIPUR

S.B. Civil Revision Petition No. 349/2025

1. Jaipur Farmers Pvt Ltd., Having Its Registered Office At C-91, Lal Kothi Scheme Janpath, Tonk Road, Jaipur.
2. Dinkar Kumar Gupta S/o Sh. Radhey Shyam Gupta, Director And Authorized Signatory Of M/s Jaipur Farmers Private Limited, Aged 62 Years, R/o 6-K.h., 449/03, Saraswati Enclave, Adarsh Nagar, Jaipur, Rajasthan.

----Petitioners

Versus

1. Shri Onkar Gurjar S/o Sh. Hanumant Gurjar, Aged About 41 Years, R/o 6/7, Aashirwad Shopping Centre, Rahil Nagar, Hotgi Road, District Court Solapur North, Solhapur, Maharashtra.
2. Shri Harendra Singh S/o Sh. Narendra Singh, Aged About 45 Years, R/o 110-F-2 Brij Mandal Colony, Kalwar Road Jhotwara, Jaipur.
3. Shri Dharmarj Singh Tanwar S/o Shri Gokul Singh, R/o F-1, Plot No. C-31, Ganesh Nagar-22, Jhotwara, Jaipur, Rajasthan
4. Shri Rajkumar S/o Shri Ram Pratap, Aged About 45 Years, R/o 191, Sector 6, Bahadurgarh, Haryana, Presently Residing At Shankar Vihar, Jaipur, Rajasthan.
5. Shri Bhagwan Sahai Meena S/o Baluram Meena, Aged About 44 Years, R/o Gram Saaldawas, Jaipur, Rajasthan.

----Respondents

For Petitioner(s)	:	Mr. S S Hora with Mr. Aman Garg
For Respondent(s)	:	Mr. R K Agarwal, Sr. Adv. assisted by Ms. Sunita Pareek Mr. Amit Gupta

---

HON'BLE MRS. JUSTICE SHUBHA MEHTA

<u>Order</u>

The date of conclusion of arguments;	05-12-2025
The date on which the judgment was reserved;	05-12-2025
Whether the full judgment or only the operative part was pronounced;	No
The date of pronouncement.	27-02-2026

यह सिविल निगरानी निगरानीकार/प्रतिवादीगण की ओर से विचारण न्यायालय सिविल न्यायाधीश, जयपुर जिला द्वारा दीवानी वाद संख्या 28/2025 में पारित आदेश दिनांक 24.11.2025 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसके द्वारा उनका प्रार्थनापत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सीपीसी निरस्त किया गया है।

निगरानी की पृष्ठभूमि से संबंधित तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि गैर निगरानीकार–वादी ने एक वादपत्र दिनांक 29.10.2025 को विचारण न्यायालय में स्थाई निषेधाज्ञा का आदेश 07 नियम 1 सीपीसी के प्रावधानों के अन्तर्गत इस अभिकथन का प्रस्तुत किया कि वादपत्र के अनुच्छेद क्रम–1 में दर्शित आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु भूमि, जिनके खसरा नंबर वादपत्र की चरण क्रम–1 में अंकित है। प्रतिवादी क्रम–1 प्रा0 लि0 कम्पनी है और प्रतिवादी क्रम–2 उसका निदेशक है। प्रतिवादीगण ने सितम्बर, 2024 में वादीगण को प्रतिवादीगण के स्वामित्व की ऊपर वर्णित सम्पत्ति को विक्रय करने का प्रस्ताव दिया और उसे वादीगण ने सहमत होकर उक्त सम्पत्ति क्रय करने की सहमति दी। विक्रय मूल्य 75 करोड़ रूपये तय हुआ तथा 5 करोड़ रूपये वादीगण द्वारा प्रतिवादीगण को जरिये चैक अग्रिम के तौर पर अदा कर दिये गये। वादीगण और प्रतिवादीगण के द्वारा उक्त भूमि के विक्रय का इकरारनामा दिनांक 05.11.2024 को लिखा गया। कुल विक्रय मूल्य 75 करोड़ रूपये तय हुआ, जिसमें से 5 करोड़ रूपये वादीगण द्वारा अदा किये जा चुके हैं और शेष 70 करोड़ रूपये इकरारनामा के निष्पादन की दिनांक 05.11.2024 से आगामी 30 माह में अर्थात् दिनांक 03.05.2027 तक अदा किया जाना भी निश्चित किया गया। इकरानामा में यह भी शर्त थी कि विक्रय की गई उक्त समस्त कृषि भूमियों का रूपान्तरण जेडीए द्वारा करवाने की जिम्मेदारी प्रतिवादीगण की रहेगी और इसमें होने वाला खर्च प्रतिवादीगण ही वहन करेगा। इकरारनामा में यह भी शर्त थी कि उक्त कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजन में रूपान्तरण होने के बाद अनुमोदित आवासीय योजना के अन्तर्गत जारी भूखण्डों के आवंटन पत्र/लीज

डीड/पट्टे को विक्रय करने के लिए वादीगण स्वतंत्र रहेंगे। वादीगण को विक्रय मूल्य की शेष राशि 70 करोड़ रूपये दिनांक 03.05.2027 तक अदा करनी थी और समय संविदा का सार है। उनका अभिकथन रहा है कि प्रतिवादगण ने इकरारनामा की शर्तों के अनुरूप जेडीए में कार्यवाही करके उक्त भूमि को आवासीय रूप में रूपान्तरित दिनांक 01.01.2025 के आदेश से करवा लिया। प्रतिवादीगण ने रूपयों की आवश्यकता होना बताई थी, तो वादीगण ने शेष विक्रय मूल्य में से दिनांक 16.10.2025 को 1 करोड़ रूपये बैंक खाते से अदा किये और 69 करोड़ रूपये दिया जाना शेष रहा। उनका अभिकथन है कि उक्त रूपान्तरण के पश्चात् प्रतिवादीगण की नीयत में खोट आ गया और वे इकरारनामा की विषय वस्तु आवासीय रूपान्तरित भूमि को विक्रय और खुर्द–बुर्द करने का प्रयास करने लगे और इकरारनामा इस शर्त कि अनुमोदित आवासीय योजना के अन्तर्गत जारी भूखण्डों के आवंटन पत्र/लीज डीड/पट्टों को जारी करने के लिए वादीगण स्वतंत्र रहेंगे, की अवहेलना करते हुए प्रतिवादीगण द्वारा उक्त रूपान्तरित भूमि को विक्रय और खुर्द–बुर्द किये जाने का प्रयास किया जाने लगा, जबकि कब्जा वादीगण के पास था और भूमि का कब्जे लिये जाने का भी प्रयास प्रतिवादीगण द्वारा किया जाने लगा।

उनका अभिकथन है कि दिनांक 26.10.2025 को कुछ व्यक्ति भूमि को देखने आये और पूछने पर ज्ञात हुआ कि दिनांक 04.10.2025 के दैनिक भास्कर समाचार पत्र में प्रतिवादीगण ने उक्त रूपान्तरित भूमि को ग्रीन हिल सिटी के नाम से प्रोजेक्ट बनाकर दर्शित करते हुए उक्त प्रोजेक्ट के प्लॉट की बुकिंग के लिए विज्ञापन प्रसारित कर दिया। इससे स्पष्ट हुआ कि प्रतिवादीगण उक्त भूमि पर प्लॉट सृजित कर विक्रय करने जा रहे हैं, जबकि इकरारनामा प्रतिवादीगण द्वारा वादीगण के पक्ष में किया गया था और शेष रकम अदा करने की समय सीमा दिनांक 03.05.2027 थी। इकरारनामा की समय सीमा पूरी होने से पहले प्रतिवादीगण को किसी भी प्रकार से भूमि का विक्रय करने का कोई अधिकार नहीं है। वादीगण इकरारनामा में दर्ज समय सीमा में अपने भाग की पालना के लिए हमेशा तत्पर और तैयार रहे हैं। दिनांक 03.05.2027 से पूर्व प्रतिवादीगण को उक्त भूमि को अन्यत्र स्थानान्तरित करने का कोई अधिकार नहीं है और न ही इकरारनामा की शर्तों के उल्लंघन का ही अधिकार है। दिनांक 05.11.2024 का इकरारनामा अस्तित्व में है। प्रतिवादीगण को दिनांक 03.05.2027 से पूर्व वादीगण से शेष

विक्रय मूल्य मांगने का अधिकार भी नहीं है और न ही इकरारनामा को निरस्त करवाने का अधिकार प्राप्त है। प्रतिवादीगण द्वारा समय सीमा से पूर्व भूमि को विक्रय किये जाने का प्रयास करने के कारण निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत करना आवश्यक बताते हुए यह वादपत्र प्रस्तुत किया है और इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा चाही गई है कि–

1. प्रतिवादीगण को इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि प्रतिवादीगण इकरारनामा दिनांकित 05.11.2024 में वर्णित किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं करें। प्रतिवादीगण उक्त कृत्य ना तो स्वयं करें, ना ही अपने किसी एजेन्ट, सर्वेन्ट, प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, स्थानापन्न आदि से करावें।

2. प्रतिवादीगण को इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद फरमाया जावे कि प्रतिवादीगण इकरारनामा दिनांकित 05.11.2024 में वर्णित शेष विक्रय प्रतिफल राशि की अदायगी की समय सीमा 30 माह तक वादपत्र की मद संख्या 3 में वर्णित भूमियों को विक्रय, रहन या अन्य किसी भी प्रकार से अन्तरण दीगर व्यक्तियों को नहीं करें। प्रतिवादीगण उक्त कृत्य ना तो स्वयं करें तथा ना ही अपने किसी एजेन्ट, सर्वेंट, प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, स्थानापन्न आदि से करावें।

इस वादपत्र की सूचना प्रतिवादीगण को होने पर प्रतिवादीगण ने दिनांक 01.11.2025 को एक प्रार्थनापत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के प्रावधानों के अन्तर्गत विचारण न्यायालय में इस अभिकथन का प्रस्तुत किया कि वादीगण की ओर से जो वाद प्रस्तुत किया गया है, वह केवल स्थाई निषेधाज्ञा का है और संविदा की अनुपालना तथा घोषणा का अनुतोष इसमें नहीं मांगा गया है। ऐसी स्थिति में उक्त अनुतोष के बिना केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय नहीं है और इस कारण वाद विधि द्वारा वर्जित है। उनका अभिकथन है कि वादीगण द्वारा दिनांक 05.11.2024 के इकरारनामे में वर्णित शर्तों की पालना का ही अनुतोष चाहा गया है और ऐसा अनुतोष संविदा की विशिष्ट अनुपालना के वाद में ही दिया जा सकता है। ऐसे विशिष्ट अनुपालना के वाद के अभाव में प्रतिवादीगण को इकरारनामा की शर्तों के संबंध में पाबन्द नहीं किया जा सकता है। वादीगण को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। प्रार्थनापत्र में वादीगण का यह भी अभिकथन रहा है कि वाद में 75 करोड़ रूपये की राशि का हवाला देकर इसे प्रस्तुत किया गया है, परन्तु वाद का मूल्यांकन इस अनुरूप नहीं किया गया है और न ही न्यायशुल्क अदा किया गया है। वाद न्यायालय के क्षेत्राधिकार के बाहर है। वाद

कृषि भूमि से संबंधित है, इसलिए इस न्यायालय को वाद का श्रवणाधिकार नहीं है, बल्कि राजस्व न्यायालय को ही श्रवणाधिकार है। ऐसी स्थिति में उक्त वाद को अस्वीकार किया जाकर निरस्त किया जावे।

वादीगण की ओर से इस प्रार्थनापत्र का उत्तर प्रस्तुत कर विरोध किया गया। उनका उत्तर में अभिकथन है कि पक्षकारों के बीच विवादित भूमियों के विक्रय के संबंध में इकरारनामा दिनांक 05.11.2024 को हुआ तथा 5 करोड़ रूपये राशि अग्रिम दी गई है। शेष राशि का भुगतान इकरारनामा के निष्पादन की तारीख 05.11.2024 से 30 माह के भीतर किया जाना था। वादीगण को अपने भाग की पालना के लिए दिनांक 03.05.2027 तक का समय इकरारनामा के अन्तर्गत था, परन्तु प्रतिवादीगण विवादित भूमियों को विक्रय करने की फिराक में है। ऐसी स्थिति में अन्य कोई वैकल्पिक उपचार उपलब्ध नहीं होने से वादीगण ने स्थाई निषेधाज्ञा का यह वाद प्रस्तुत किया है। उनका अभिकथन रहा है कि इकरारनामा की विशिष्ट अनुपालना किये जाने के लिए इकरारनामा में दर्ज समय सीमा अभी शेष है। ऐसी स्थिति में विशिष्ट अनुपालना का वाद नहीं लाया जा सकता है, केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद ही लाया जा सकता है। उनका अभिकथन है कि विक्रय मूल्य की शेष राशि 69 करोड़ रही है और राशि बड़ी होने के कारण ही इसकी अदायगी के लिए 30 माह की अवधि निर्धारित की गई है, परन्तु समयावधि से पूर्व ही तथा इकरारनामा के अस्तित्व में रहने के दौरान ही प्रतिवादीगण सम्पत्ति को खुर्द–बुर्द करना चाहते हैं, इसलिए निषेधाज्ञा का यह वाद पोषणीय है। उनका अभिकथन है कि उन्होंने वादपत्र में वाद कारण उत्पन्न होने संबंधी तथ्यों का अंकन किया है तथा उन्होंने स्थाई निषेधाज्ञा के लिए वाद का मूल्यांकन किया है, जो मूल्यांकन राजस्थान न्यायशुल्क एवं वाद अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार विधितः सही किया है। मूल्यांकन और अनुतोष के आधार पर न्यायालय को श्रवणाधिकार प्राप्त है। समस्त भूमियां आवासीय हैं और दिनांक 01.01.2025 के आदेश से उन्हें आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में सिविल न्यायालय को वाद सुनने की अधिकारिता है। अतः प्रार्थनापत्र निरस्तनीय है।

इस प्रार्थनापत्र को विचारण न्यायालय द्वारा आलौच्य आदेश दिनांकित 24.11.2025 द्वारा निरस्त किया गया है, जिससे व्यथित होकर प्रतिवादीगण की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

हमने निगरानी के संबंध में उभय पक्षकार के तर्क सुने।

निगरानीकार के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि वादीगण का वाद विधि द्वारा वर्जित है, क्योंकि वास्तविकता में यह वाद पक्षकारों के मध्य विक्रय इकरारनामा की शर्त का भंग होना अभिकथित करते हुए शर्तों की पालना हेतु ही प्रस्तुत किया गया है। उनका तर्क है कि उक्त इकरारनामा की शर्तों की पालना करवाने के लिए आवश्यक था कि वादीगण संविदा की विशिष्ट अनुपालना का वाद विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 10 के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रस्तुत करते। उनका तर्क है कि वादीगण को वादग्रस्त सम्पत्ति में उक्त अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा के आधार पर किसी प्रकार का कोई स्वत्व उत्पन्न नहीं हुआ है और उन्हें उक्त इकरारनामा के आधार पर केवल इकरारनामा की विशिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत करने और उसी वाद में अनुषंगिक (ancillary) रूप से स्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहने का ही अधिकार है। केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद वे प्रस्तुत नहीं कर सकते हैं, क्योंकि उन्हें सम्पत्ति में किसी प्रकार का कोई स्वत्व और अधिकार प्राप्त नहीं है।

उनका तर्क है कि विधि का यही सुस्थापित सिद्धान्त है कि घोषणा अथवा संविदा की विशिष्ट अनुपालना के वाद के अभाव में केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय नहीं होता है। उनका यह भी तर्क है कि आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के प्रावधानों के अन्तर्गत विधि द्वारा वर्जित वादपत्र अस्वीकार किये जाने योग्य है तथा ''विधि'' शब्द का आशय और दायरा (scope) केवल विधायी अधिनियमन (legislative enactment) ही नहीं है, वरन् उच्चतम न्यायालय के न्यायिक विनिश्चयों में प्रतिपादित सिद्धान्त भी है। उनका तर्क है कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने निरन्तर अपने विनिश्चयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा के आधार पर किसी भी क्रेता को सम्पत्ति में कोई अधिकार और स्वत्व प्राप्त नहीं होता है और ऐसे इकरारनामे के आधार पर केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय नहीं है, बल्कि घोषणा अथवा इकरारनामे की विशिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है, जिसमें अनुषंगिक (ancillary) रूप से स्थाई निषेधाज्ञा की प्रार्थना की जा सकती है।

उनका तर्क है कि वादीगण द्वारा चतुराई से वादपत्र में अभिवचन अंकित किये गये हैं, परन्तु सम्पूर्ण वादपत्र को पढ़ने से यह स्पष्टतः प्रकट हो रहा है कि

वास्तविकता में वाद इस अनुतोष के लिए प्रस्तुत किया गया है कि तथाकथित इकरारनामा, जो कि पक्षकारों के मध्य हुआ है, उसकी अनुपालना सुनिश्चित की जावे और ऐसी स्थिति में केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय नहीं है। गैरनिगरानीकार–वादीगण के लिए आवश्यक था कि वे उक्त विक्रय इकरारनामा की विशिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत करते और साथ में अनुषंगिक (ancillary) अनुतोष के रूप में स्थाई निषेधाज्ञा की प्रार्थना करते और ऐसा किये जाने की स्थिति में वाद का मूल्यांकन विक्रय इकरारनामा में वर्णित विक्रय मूल्य 70 करोड़ रूपयों के अनुरूप किया जाकर उस पर न्यायशुल्क अदा किया जाना था, जो नहीं किया गया है। इस प्रकार के तर्क प्रस्तुत करते हुए उन्होंने उक्त निगरानी स्वीकार कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य आदेश को अपास्त किया जाकर वादपत्र अस्वीकार करने की प्रार्थना की। अपने उक्त तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक विनिश्चय प्रस्तुत किये गये–

1. T.V. Ramakrishna Reddy vs. M. Mallappa & Anr.
   (2021)13 SCC 135
2. Smt. Sharda Bai & Anr. vs. Sharafat Ali & Anr.
   Civil Revision No. 602/2022 Dated 27.07.2023 M.P. High Court
3. Suresh Kumar vs. Anil Kakaria
   (2018) 1 SCC 86
4. R. Chendilvel vs. G. Damodaran & Ors.
   2015-1-L.W. 790
5. Bhargavi Constructions & Anr. vs. Kothakapu Muthyam Reddy
   (2018) 13 SCC 480
6. Balram Singh vs. Kelo Devi
   2022 Supreme (SC) 978
7. Abdul Wahid vs. Manish Hansraj Chandaria
   2012 Supreme (Bom) 362
8. Jyotiba Gambhirsinh Jadeja vs. Lakhbirsinh Bhagwansinh
   2025 3 CurCC 101

इसके विपरीत गैरनिगरानीकार–वादीगण के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि पक्षकारों के मध्य विक्रय इकरारनामा दिनांकित 05.11.2024 निष्पादित किया गया था तथा इस विक्रय के इकरारनामे में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया कि इकरारनामा की तिथि से 30 माह के भीतर शेष विक्रय मूल्य का भुगतान वादीगण द्वारा किया जावेगा। उनका तर्क है कि प्रतिवादीगण की ओर से इस समयावधि के पूरी होने से पहले ही वादग्रस्त सम्पत्ति को अन्यत्र अन्तरित करने का प्रयास किया गया है और ऐसी स्थिति में प्रतिवादीगण को वादग्रस्त सम्पत्ति को अन्यत्र विक्रय करने से रोकने के लिए

स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया जाना आवश्यक हो गया। उनका तर्क है कि चूंकि संविदा की पालना हेतु अभी अवसर उत्पन्न ही नहीं हुआ था और विक्रय मूल्य अदा करने के लिए 30 माह का समय दिया गया था, ऐसी स्थिति में उनके द्वारा विशिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत ही नहीं किया जा सकता था, क्योंकि वह अपरिपक्व (premature) होता। उनका तर्क है कि स्थाई निषेधाज्ञा और विशिष्ट अनुपालना संबंधी अनुतोष समान नहीं है तथा वाद हैतुक भी भिन्न है और उनके लिए अवधि अधिनियम के प्रावधान भी भिन्न–भिन्न है। ऐसी स्थिति में वाद, जो कि केवल स्थाई निषेधाज्ञा हेतु प्रस्तुत किया गया है, वह विधि द्वारा वर्जित नहीं कहा जा सकता है। उनका तर्क है कि उनका इस प्रकार से वाद प्रस्तुत करना आदेश 2 नियम 2 सीपीसी के प्रावधानों के अन्तर्गत वर्जित नहीं है। इकरारनामा की विशिष्ट अनुपालना हेतु इकरारनामा में दर्ज समय सीमा अभी शेष है। उनका तर्क है कि प्रतिवादीगण द्वारा वादग्रस्त सम्पत्ति अन्यत्र अन्तरित करने का प्रयास करने के कारण, केवल उन्हें ऐसा करने से रोकने के लिए उन्हें वर्तमान् में स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत करने हेतु ही वाद हैतुक उत्पन्न हुआ है। उनका तर्क है कि उनका वादपत्र विधि द्वारा वर्जित नहीं है तथा इसी रूप में पोषणीय है। उनका यह भी तर्क है कि उन्होंने स्थाई निषेधाज्ञा के वाद के लिए समुचित रूप से मूल्यांकन कर न्यायशुल्क अदा किया है। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य आदेश में हस्तक्षेप किये जाने का कोई आधार नहीं है। अतः निगरानी निरस्त की जावे। अपने उक्त तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक विनिश्चिय प्रस्तुत किये गये–

1. Sucha Singh Sodhi vs. Baldev Raj Walia & Anr.
   (2018) 6 SCC 733
2. Rathnavathi & Anr. vs. Kavita Ganashamdas
   (2015) 5 SCC 223

हमने उभय पक्षों के तर्कों पर मनन किया। पत्रावली व प्रस्तुत न्यायिक विनिश्चयों का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया।

विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि आदेश 07 नियम 11 सीपीसी के प्रावधानों के अन्तर्गत आदेश पारित करते हुए न्यायालय को केवल वादपत्र में अंकित अभिवचनों को ही ध्यान में रखना होता है।

वर्तमान् प्रकरण में वादपत्र में उल्लिखित तथ्यों के अनुसार पक्षकारों के मध्य भूमि के विक्रय का एक इकरारनामा दिनांक 05.11.2024 को निष्पादित हुआ है। प्रतिवादीगण ने वादगस्त भूमि वादीगण को 70 करोड़ रूपये में विक्रय करने का इकरार किया और इकरारनामा दिनांक 05.11.2024 को निष्पादित किया है। इकरारनामा के निष्पादन के समय विक्रय मूल्य के भाग के रूप में 5 करोड़ रूपये की राशि वादीगण ने प्रतिवादीगण को अदा कर दी और उसके पश्चात् विभिन्न अवसरों पर कुल 1 करोड़ रूपये की राशि और अदा की गई। इस प्रकार कुल 69 करोड़ रूपये की राशि विक्रय मूल्य के पेटे शेष रही, जिसके संबंध में इकरारनामा में यह उपबंध किया हुआ है कि इकरारनामा निष्पादन के 30 माह की अवधि के भीतर दिनांक 03.05.2027 तक वादीगण उक्त शेष राशि प्रतिवादीगण को अदा कर देंगे। वादीगण का वादपत्र में यह अभिवचन रहा है कि प्रतिवादीगण ने दिनांक 04.10.2025 को ही अखबार में विज्ञापन निकालकर वादग्रस्त सम्पत्ति को कॉलोनी काटकर अन्यत्र अवांटित/अन्तरित करने का प्रयास किया है। वादीगण ने यही अभिकथन करते हुए कि ऐसा करने का प्रतिवादीगण को कोई अधिकार नही था तथा अभी संविदा की सम्पूर्ण पालना का अवसर उत्पन्न नहीं हुआ है, इसलिए उनकी ओर से स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया गया है।

उक्त वादपत्र को समग्र रूप से पढ़ने पर सारवान् रूप से यह निष्कर्ष निकलता है कि वादीगण यह अनुतोष चाहते हैं कि पक्षकारों के मध्य जो इकरारनामा निष्पादित हुआ है, उसकी शर्तों का उल्लंघन प्रतिवादीगण द्वारा किया जा रहा है तथा शर्तों की पालना सुनिश्चित की जावे। पक्षकारों के मध्य हुई किसी वैध संविदा की शर्तों के उल्लंघन की स्थिति में उन शर्तों की पालना, उल्लंघन करने वाले पक्षकार से करवाने के लिए समुचित उपचार उसके विरूद्ध संविदा की विशिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत करना ही है।

उल्लेखनीय है कि अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा के आधार पर सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार केता को वादग्रस्त सम्पत्ति में किसी प्रकार का स्वत्व प्राप्त नहीं होता है और उसके पक्ष में स्वत्व (title) हित उस सम्पत्ति में सृजित नहीं होते हैं। वर्तमान् मामले में वादीगण अपने जो भी अधिकार बता रहे हैं, वे स्वीकृत रूप से दिनांक 05.11.2024 के इकरारनामे के आधार पर स्वयं के पक्ष में उत्पन्न होना बता रहे हैं। उक्त इकरारनामा अचल सम्पत्ति का अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा

है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार वादीगण को कोई अधिकार/स्वत्व उक्त अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा के आधार पर वादग्रस्त अचल सम्पत्ति में उत्पन्न नहीं होते हैं, केवल इकरारनामा की अनुपालना करवाने का अधिकार ही उत्पन्न/प्राप्त होता है। ऐसी स्थिति में किसी भी प्रकार के स्वत्व संबंधी अधिकारों के उत्पन्न नहीं होने के कारण उक्त अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा के आधार पर केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद नहीं लाया जा सकता है। ऐसा वाद जो कि केवल स्थाई निषेधाज्ञा हेतु लाया गया है, पोषणीय नहीं है।

माननीय उच्चतम न्यायालय एवं उच्च न्यायालयों ने अपने विभिन्न न्यायिक विनिश्चयों में यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया है, जो निम्न प्रकार उल्लिखित हैं–

Suresh Kumar vs. Anil Kakaria
(2018) 1 SCC 86-

"16. Even apart from what is held above, we are of the considered opinion that the appellant's suit is wholly misconceived and was, therefore, rightly dismissed by the three Courts below. We concur with the reasoning of the Courts below and also add the following three reasons in addition to what is held by the Courts below.

16.1. In the first place, the appellant had no title to the suit land. All that he had claimed to possess in relation to the suit land was an agreement dated 24.04.1980 to purchase the suit land from its owner (Shri Ved Prakash Kakaria). The appellant, as mentioned above, failed to prove the agreement. In this view of the matter, the appellant had no prima facie case in his favour to file a suit nor he had even any locus to file the suit in relation to the suit land once the agreement was held not proved.

16.2. Second, the proper remedy of the appellant in this case was to file a civil suit against respondent Nos.1 to 3 to claim specific performance of the agreement in question in relation to the suit land and such suit should have been filed immediately after execution of

agreement in the year 1980 or/and within three years from the date of execution. It was, however, not done. The suit was, however, filed by the appellant almost after 12 years from the date of agreement and that too it was for declaration and mandatory injunction but not for specific performance of agreement. It was, in our opinion, a misconceived suit and was, therefore, rightly dismissed."

Smt. Sharda Bai & Anr. vs. Sharafat Ali & Anr.
Civil Revision No. 602/2022 Dated 27.07.2023 M.P. High Court-

इस विनिश्चय में माननीय मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय ने न्यायिक निर्णय Suresh Kumar vs. Anil Kakaria (2018) 1 SCC 86 में वर्णित विधिक स्थिति का अनुसरण करते हुए पद संख्या 13 में निम्न प्रकार से निर्णीत किया है–

13. In view of the aforesaid settled legal position and further in view of the undisputed factual position, the impugned order is not sustainable and the present suit/plaint filed simplicitor for permanent injunction being not maintainable, is hereby rejected by allowing the defendants' application under Order 7 Rule 11 CPC, with the further direction to learned trial Court to pass appropriate order in the pending civil suit.

R. Chendilvel vs. G. Damodaran & Ors.
2015-1-L.W. 790-

18. In a suit for specific performance of agreement for sale, there could be ancillary relief of interim injunction, not to alienate or encumber the property, detrimental to the rights of the agreement holder till the disposal of the suit. However, without seeking the main relief of specific performance or seeking return of the advance amount and paying necessary Court fee, according to law, the first respondent / plaintiff would not be entitled to file a suit, seeking permanent injunction against the proposed vendor, not to alienate or encumber the property and seek leave to file a comprehensive suit at later stage, namely, suit

for specific performance. The Court below, has mechanically allowed the petition, by one word order "Permitted", which shows only the non-application of mind. As the first respondent / plaintiff has claimed right, based on an agreement of sale, the main relief could be seeking specific performance of agreement for sale and for which, he could have been ready and willing to perform his part of the contract, by paying the balance of sale consideration. However, it is seen that the suit has been filed by the first respondent, seeking only permanent injunction restraining the owner of the land, not to alienate or encumber the property. Hence, permitting the first respondent / plaintiff to file a suit in the name of comprehensive suit at a later stage should be construed only permitting the first respondent to circumvent the law, by not filing proper suit, based on the alleged agreement of sale.

25. As per Order 2 Rule 2 CPC, plaintiffs cannot seek leave to file the main suit later on, on account of the necessity of paying proper court fee and simply file a suit for permanent injunction, not to alienate the property. In the instant case, the first respondent / plaintiff, simply filed the suit, stating the value of the suit claim for the relief of court fees at Rs.1,000/- as per the Section 27 (c) of Tamil Nadu Court Fee and Suits Valuation Act, though the value of the property is Rs.4.4 crores and filed application seeking leave to file a comprehensive suit for specific performance at later stage. Seeking leave for the main relief as per the alleged cause of action is not legally sustainable, since relief of specific performance of the agreement would be the main relief or proper relief in the suit and interim injunction restraining the other party, not to alienate would be an interim prayer, till the disposal of the suit.

इस प्रकार उपर्युक्त विनिश्चयों में यह स्पष्ट रूप से निर्णीत किया गया है कि किसी विक्रय इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन होने पर आवश्यक है कि संविदा

की विशिष्ट अनुपलाना का वाद मुख्य रूप से प्रस्तुत किया जावे और तभी उसमें स्थाई निषेधाज्ञा संबंधी अनुतोष भी अनुषंगिक (ancillary) रूप से चाहा जावे। केवल स्थाई निषेधाज्ञा का वाद ऐसे मामलों में पोषणीय नहीं है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है कि वादीगण ने यद्यपि अपने वादपत्र में इस प्रकार के अभिवचन किये हैं कि वे वास्तव में प्रतिवादीगण का कोई कृत्य रोकने के लिए वाद प्रस्तुत कर रहे हैं, परन्तु वास्तविकता में जो अनुतोष चाहा गया है, वह संविदा की पालना का चाहा गया है तथा उस हेतु वादीगण ने वाद प्रस्तुत नहीं किया है, न ही उसके अनुरूप वाद का मूल्यांकन कर न्यायशुल्क ही अदा किया है।

जहां तक वादीगण के इस तर्क का प्रश्न है कि उन्हें संविदा की विशिष्ट अनुपालना के लिए वाद हैतुक ही उत्पन्न नहीं हुआ है, यह तर्क सर्वथा अनुचित/भ्रामक (misconceived) है। यदि संविदा की पालना के निर्धारित समय से पूर्व ही दूसरे पक्षकार द्वारा संविदा भंग की जाती है, तो संविदा की विशिष्ट अनुपालना हेतु वाद हैतुक उत्पन्न हो जाता है। केवल संविदा में विक्रय मूल्य के भुगतान के लिए समय अवधि शेष होने के आधार पर यह नहीं कहा जा सकता है कि संविदा की विशिष्ट अनुपालना हेतु वादीगण को वाद हैतुक उत्पन्न नहीं हुआ है और इस संबंध में यदि उसका वाद प्रस्तुत किया जाता, तो अपरिपक्व होता, क्योंकि वादीगण को तो विशिष्ट अनुपालना के वाद के लिये वाद–हैतुक प्रतिवादीगण द्वारा संविदा का भंग करने के कृत्य से ही उत्पन्न हो गया है।

यहां यह कहना भी समीचीन होगा कि न्यायालय द्वारा ऐसी स्थिति में विशिष्ट अनुपालना के वाद में पक्षकारों के मध्य संविदा में तय शर्तों के अनुरूप ही संविदा की विशिष्ट अनुपालना की डिक्री प्रदान की जाती है अर्थात् वर्तमान् प्रकरण में भी वादीगण संविदा की अनुपालना का वाद प्रस्तुत कर विक्रय मूल्य के सम्पूर्ण भुगतान के लिए दिनांक 03.05.2027 तक की अवधि की प्रार्थना करते हुए तत्समय विक्रयपत्र पंजीकृत करने संबंधी अनुतोष के लिए निवेदन कर सकते थे, जैसा कि पूर्व में उल्लेखित किया गया है। वादीगण का वाद, जो कि अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा के आधार पर केवल स्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष हेतु प्रस्तुत किया गया है, पूर्णतः भ्रामक (misconceived) है, विधि द्वारा वर्जित है एवं इस रूप में पोषणीय नहीं है।

विद्वान विचारण न्यायालय ने अपने आदेश में विधि की इस स्थिति की सर्वथा उपेक्षा/अनदेखी करके आदेश पारित किया है और इस संबंध में आदेश में अंकित किया है कि ''इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपने विभिन्न न्यायिक दृष्टान्तों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि जब अनुबंध का अस्तित्व हो और निष्पादन/पालन का समय अभी परिपक्व नहीं हुआ हो, तब विशिष्ट कार्य निष्पादन का दावा असामयिक/समयपूर्व होता है, लेकिन निषेधाज्ञा का दावा संविदात्मक अधिकारों की रक्षा के लिए पोषणीय होता है।'' परन्तु उक्त तथाकथित प्रतिपादित सिद्धान्त किन न्यायिक विनिश्चयों में प्रतिपादित किया गया, उसका कोई उल्लेख और उद्धरण उनके द्वारा आदेश में नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में हमारे विचार से विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 24.11.2025 विधि विरूद्ध है। अतः प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सीपीसी स्वीकार किया जाकर विचारण न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य आदेश अस्वीकार किये जाने योग्य है।

परिणामतः निगरानीकार/प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत यह सिविल निगरानी स्वीकार की जाती है तथा विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 24.11.2025 अपास्त किया जाकर प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सीपीसी स्वीकार किया जाता है तथा गैरनिगरानीकार–वादीगण की ओर से विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत दीवानी वाद संख्या 28/2025 निरस्त किया जाता है। तद्नुसार विविध प्रार्थनापत्र, यदि कोई लम्बित हो, तो निस्तारित किये जाते हैं।

(SHUBHA MEHTA),J

VISHAL SHARMA /04