

**झारखंड उच्च न्यायालय रांची
प्रथम अपील संख्या 30/2022**

1. श्याम कुमार गुप्ता उम्र लगभग 39 वर्ष पिता बीरेंद्र प्रसाद निवासी मौजा व्हिट्टी बाजार, गिरिडीह टाउन, डाक घर गिरिडीह, थाना गिरिडीह (टी), जिला गिरिडीह।
2. सूरज प्रसाद जायसवाल उम्र लगभग 66 वर्ष पिता स्वर्गीय कामता प्रसाद जायसवाल निवासी मौजा मकतपुर, मोहल्ला बरगंडा, डाक घर गिरिडीह, थाना गिरिडीह (टी), जिला गिरिडीह। वादी/अपीलकर्ता बनाम ओम प्रकाश भगत पिता कमलेश्वर भगत निवासी मौजा व्हिट्टी बाजार, गिरिडीह टाउन, डाक घर गिरिडीह, थाना गिरिडीह (टी), जिला गिरिडीह उत्तरदाता

उपस्थित

माननीय श्री न्यायमूर्ति सुभाष चंद

.....

अपीलकर्ताओं के लिए : डॉ. वंदना सिंह, एडवोकेट
श्रीमती संदीप वर्मा, प्रतिवादी के लिए
अधिवक्ता : श्रीमती स्नेहलिका भाग, एडवोकेट

.....

22.01.2024 को सीएवी

22.02.2024 को सुनाया गया

1. अपीलकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता और उत्तरदाताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता को सुना।
2. अपीलकर्ताओं की ओर से विद्वान सिविल जज (सीनियर डिवीजन)-III, गिरिडीह द्वारा मूल (स्वत्व) वाद संख्या 06/2007 में पारित 9 फरवरी, 2022 के आक्षेपित निर्णय और डिक्री दिनांक 19 फरवरी, 2022 के खिलाफ —तत्काल अपील को प्राथमिकता दी जाती है, जिसके द्वारा और जिसके तहत मुकदमा खारिज कर दिया गया था।
3. इस अपील के लिए संक्षिप्त तथ्य यह है कि वादी श्याम कुमार गुप्ता और सूरज प्रसाद जायसवाल ने ओम प्रकाश भगत के खिलाफ इन कथनों के साथ बिक्री के लिए समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा दायर किया है कि एक समझौता

14 फरवरी, 2005 को वादी और प्रतिवादी के बीच निष्पादित किया गया था और यह सहमति हुई थी कि 4 एकड़ जमीन खता संख्या 1 प्लॉट नंबर 927 क्षेत्रफल 12 डिसमिल प्लॉट नंबर 928 क्षेत्रफल 3 डिसमिल, प्लॉट नंबर 931 क्षेत्रफल 47 डिसमिल, प्लॉट नंबर 933 क्षेत्रफल 1 एकड़ 17 डिसमिल और प्लॉट नंबर 937 और 940 का क्षेत्रफल मापी के बाद तय किया जाना था। के तहत प्लॉट नंबर 935 क्षेत्रफल 25 डिसमिल और प्लॉट नंबर 1090 क्षेत्रफल 59 डिसमिल प्लॉट नंबर 1092 क्षेत्रफल 9 डिसमिल, प्लॉट नंबर 1006 क्षेत्रफल 32 डिसमिल और प्लॉट नंबर 930 क्षेत्रफल 13 डिसमिल, मौजा कोल्डीहा, थाना गिरिडीह (टाउन), जिला गिरिडीह के कुल क्षेत्रफल 4 एकड़ से संबंधित खाता नंबर 11 की भूमि और इसका विवरण वादपत्र की अनुसूची 'ए' में दिया गया है जैसा कि 14 फरवरी 2005 के समझौते के विलेख में दिखाया गया है, यह भी सहमति हुई कि इस वाद की अनुसूची 'ए' में वर्णित भूमि को 37,45,833/- रुपये के प्रतिफल में बेचा जाना था और उसी दिन, वादी ने प्रतिवादी को बयाना राशि के रूप में पांच लाख रुपये का भुगतान किया था जिसे प्रतिवादी द्वारा स्वीकार कर लिया गया था। बिक्री के समझौते में यह भी निर्धारित किया गया था कि 32,45,833/- रुपये की शेष प्रतिफल राशि के भुगतान पर, प्रतिवादी वाद की अनुसूची 'ए' में दर्शाई गई भूमि के संबंध में एक बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत करेगा। इसके बाद, प्रतिवादी ने 10 अप्रैल, 2005 को वादी से 1 लाख रुपये भी प्राप्त किए। इस भुगतान के अलावा, प्रतिवादी को 8 अप्रैल, 2006 को वादी से 1 लाख रुपये और प्राप्त हुए हैं।

इस प्रकार, शेष राशि जिसका भुगतान किया जाना था, 30,45,833/- रुपये रह गई।

3.1-करार का विलेख करार के निष्पादन की तारीख से बिक्री की तारीख अर्थात् 14 फरवरी, 2005 तक छह माह की अवधि के लिए था। उस विलेख में यह भी सहमति हुई थी कि मूल राशि पर 2% ब्याज के भुगतान पर अवधि को छह महीने तक और बढ़ाया जाएगा।

3.2-यह भी निर्धारित किया गया था कि प्रतिवादी बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले भूमि को मापेगा और बिक्री विलेख के निष्पादन के समय प्रतिवादी को किराए की रसीदें और भूमि के अन्य संबंधित दस्तावेज वादी को सौंप देगा।

3.3 वादी हमेशा समझौते के विलेख में निर्धारित अवधि के भीतर अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक थे।

3.4 वादी ने छह महीने की निर्धारित अवधि के भीतर 10 जून, 2005 और 15 जुलाई, 2005 को प्रतिवादी को शेष प्रतिफल राशि दे दी और प्रतिवादी से बिक्री विलेख निष्पादित करने और पंजीकृत करने का अनुरोध किया लेकिन प्रतिवादी ने शेष प्रतिफल प्राप्त करने और वादी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने से इनकार कर दिया। वादी द्वारा 20 अगस्त, 2005 को अपने वकील के माध्यम से कानूनी नोटिस दिया गया था जिसमें प्रतिवादी से अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने का अनुरोध किया गया था। पुन उनके अधिवक्ता के माध्यम से 29 सितम्बर, 2005 को प्रतिवादी को एक कानूनी नोटिस भेजा गया जिसमें यह उल्लेख किया गया कि

वादी की ओर से 30,45,833/- रुपये की शेष राशि का टेंडर करने और बिक्री के समझौते के अनुपालन में बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने की तत्परता और इच्छा। प्रतिवादी द्वारा वादी को गलत कथनों पर 9 अक्टूबर, 2006 और 5 अक्टूबर, 2005 को उत्तर नोटिस जारी किया गया था। इस प्रकार, बिक्री के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्श की डिक्री के लिए प्रार्थना के साथ इस वाद को दायर करने के अलावा कोई रास्ता नहीं था, प्रतिवादी को 30,45,833/- रुपये की शेष राशि प्राप्त करने के बाद वाद की अनुसूची 'ए' की वाद भूमि के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित करने और पंजीकृत करने और अनुसूची 'ए' में दर्शाई गई भूमि का कब्जा वादी को देने का निर्देश दिया गया था। वादी द्वारा बिक्री विलेख निष्पादित करने में विफलता में, न्यायालय द्वारा वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया जाए। वादी के पक्ष में डिक्री के लिए एक अन्य राहत की भी मांग की गई थी, जिसमें प्रतिवादी को अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने का निर्देश दिया गया था, जैसा कि 14 फरवरी, 2005 के बिक्री के समझौते में उल्लेख किया गया था। वाद के लंबित रहने के दौरान वाद में संशोधन की भी मांग की गई थी कि प्रतिवादी ने राम चंद्र गोप को बिक्री के समझौते से पहले ही प्लॉट संख्या 937 में 46 डेसिमल में से 7 डेसिमल और प्लॉट नंबर 940 में 40 डेसिमल में से 2 डेसिमल बेच दिए हैं। उस मामले में उक्त प्लॉट संख्या 935 और 1006 के क्षेत्रफल को 4 एकड़ भूमि से घटाया जाये और प्लॉट संख्या 937 में 46 डेसिमल में से 7 डेसिमल और प्लॉट नंबर 940 में 40 डेसिमल में से 2 डेसिमल का क्षेत्रफल वाद भूमि में कुल क्षेत्रफल में से घटाया जाए और

तदनुसार, वादी से प्रतिफल राशि प्राप्त करके वादी को 3.37 एकड़ क्षेत्रफल की शेष जमीन स्थानांतरित किया जाए

- 4 प्रतिवादी की ओर से लिखित बयान इन कथनों के साथ दायर किया गया था कि वादी का मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है, परिसीमा के कानून द्वारा वर्जित है, छूट, एस्टॉपेल और अधिग्रहण के सिद्धांतों से वगुर्गा जित है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों द्वारा वर्जित है और अनुबंध के कानून के प्रावधान द्वारा भी क्योंकि वाद में भूमि अचल संपत्ति थी, इसलिए वाद में संपत्ति का विशिष्ट विवरण होना चाहिए, इसके अभाव में वादपत्र संधार्य नहीं था। बिक्री का समझौता भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 29 के प्रावधानों से भी प्रभावित होता है क्योंकि बिक्री के लिए समझौता भूमि के क्षेत्रफल और माप के संबंध में अनिश्चित था। वास्तव में, 14 फरवरी, 2005 को अकेले प्रतिवादी द्वारा हस्ताक्षरित बिक्री समझौते को भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 के प्रावधानों के मद्देनजर कभी भी निष्पादित नहीं किया गया था। प्रतिवादी झूठा वादा देकर अपने चचेरे भाई से प्रभावित हुआ था, इसलिए उसने बिक्री के लिए समझौते पर हस्ताक्षर किए और बाद में वादी की अनुसूची 'ए' में दिखाई गई भूमि के संबंध में बिक्री के लिए समझौते की सटीक सामग्री के संबंध में पता चला, जिसे प्रतिवादी का कभी भी बेचने का इरादा नहीं है। वादी और उनके गुर्गे, विशेष रूप से प्रतिवादी के चचेरे भाई ने भी वादी को एक अन्य शर्त समय अवधि के विस्तार के बारे में प्राप्त करने में मदद की

केवल वादी को मदद करने और प्रतिवादी को गलत तरीके से नुकसान पहुंचाने के लिए ऐसा किया सूट में संपत्ति बिक्री के समझौते में ही पहचान योग्य नहीं है, उसी के विशिष्ट निष्पादन को लागू नहीं किया जा सकता है।

- 4.1 प्लॉट नंबर 937 और 940 की भूमि को बिक्री के समझौते में गलत तरीके से शामिल किया गया था, क्योंकि इन दो भूखंडों 937 और 940 को भी प्रतिवादी द्वारा बिक्री के समझौते को काट दिया गया था और हटा दिया गया था, लेकिन वादी ने बिक्री के समझौते में उन भूखंडों को हटाने की अनदेखी करते हुए प्लॉट संख्या 937 और 940 के संबंध में अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन के लिए तत्काल मुकदमा दायर किया। जहां तक खाता नंबर 1 के प्लॉट नंबर 935 और 1006 का संबंध है, यह प्रतिवादी के स्वामित्व में नहीं है। प्रतिवादी को खाता नंबर 1 के इन दो प्लॉट नंबर 935 और 1006 में कोई अधिकार, शीर्षक या हित नहीं है। अतः उन भूखंडों की बिक्री के करार को निष्पादित करने का प्रश्न नहीं उठता। इन दोनों प्लॉटों को धोखाधड़ी खेलकर बिक्री के एग्रीमेंट में शामिल किया गया है। उक्त समझौते पर केवल प्रतिवादी और वादी या उनके गुर्गे, अर्थात् सूरज प्रसाद जायसवाल और दीपक कुमार उर्फ डुल्लू द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे, जिन्होंने नए समझौते को अनुपालन करने के बहाने उक्त समझौते पर अपना हस्ताक्षर नहीं किया था और उसी की फोटोकॉपी भी उनके द्वारा प्रतिवादी को दी गई थी। वादी द्वारा अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए वाद के साथ जो समझौता किया गया है, वह चार पृष्ठों में है। वही

समझौते की दो प्रतियों में दिखाई देने वाला विवरण स्पष्ट रूप से वादी और उनके गुर्गों के आचरण को स्पष्ट रूप से क्रिस्टलीकृत करेगा। इसलिए, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 का प्रावधान वादी के खिलाफ लागू होता है। वादी किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं जो भी वाद में दावा किया गया है। बिक्री के लिए समझौता अस्पष्ट और संदिग्ध है। बिक्री के लिए समझौते के कथित विलेख के अनुसार भूमि को 37,45,833/- रुपये के प्रतिफल के लिए बेचने पर सहमति हुई थी, जिसमें से 5 लाख रुपये का अग्रिम भुगतान किया गया था। उक्त अग्रिम राशि का भुगतान मौखिक करार के अंतर्गत 15 अक्टूबर, 2004 को किया गया था।

4.2 बिक्री के समझौते की तारीख से पहले, शेष राशि 32,45,833/- रुपये शेष थी, जिसे पेश किया जाना चाहिए था, लेकिन केवल 1 लाख रुपये की पेशकश की गई है। यह समझौता 13 सितम्बर, 2005 तक वैध था लेकिन यह केवल 29 सितम्बर, 2005 है जब अधिवक्ता का नोटिस अधिवक्ता त्रिपुरारी प्रसाद बक्सी द्वारा जारी किया गया है जिसमें वादी से राशि प्राप्त करने की पेशकश की गई है जो स्वयं भुगतान नहीं कर रहा है। वादी अनुबंध के अपने हिस्से का अनुपालन नहीं कर रहे थे। बिक्री के समझौते को प्रतिवादी के कहने पर कभी तैयार नहीं किया गया था। बिक्री के एग्रीमेंट में प्लॉट नंबर 1006, 937 और 940 डालकर फर्जीवाड़ा किया गया। चूंकि वादी ने स्वयं बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों का उल्लंघन किया है, इसलिए उनके द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि भी जब्त कर ली गई है और वे किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं जैसा कि वाद में दावा किया गया है, समय संविदा का सार है के विचार से।

जो समझौता 13 सितंबर, 2005 तक वैध था, उसे प्रतिवादी द्वारा कभी नहीं बढ़ाया गया, इतना ही नहीं, वादी ने भारतीय दण्ड संहिता की धारा 420, 467 और 468 के तहत गिरिडीह टाउन थाना केस नंबर 81/2007 होने पर एक आपराधिक मामला भी दायर किया था, जिसमें वादी ने खुद स्वीकार किया था कि 14 फरवरी 2005 को बिक्री के लिए समझौता, अवैध और कपटपूर्ण दस्तावेज था। इस तरह के स्वीकृति पर वादी अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं। पूर्वोक्त के मद्देनजर, वाद को खारिज करने की प्रार्थना की।

5 विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिलेखों पर दलीलों और सामग्रियों के मद्देनजर निम्नलिखित विवादक को तैयार किया:

1. क्या वाद अपने वर्तमान स्वरूप में अनुरक्षणीय है ?
2. क्या वादी के पास वर्तमान वाद के लिए कार्रवाई का कारण है?
3. क्या वाद संपत्ति का मूल्यांकन किया गया है और उस पर भुगतान किया गया न्यायालय शुल्क कानूनी और सही है?
4. क्या वाद परिसीमा, बिबंधन, स्वीकृति, अधित्याग के कानून द्वारा और विशिष्ट राहत अधिनियम के प्रावधानों के खिलाफ वर्जित है?
5. क्या वादी ने प्रतिवादी को अलग-अलग तारीखों पर अग्रिम राशि के रूप में 7,00,000/- (सात लाख) का भुगतान किया है?
6. क्या वादी समझौते के हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था और है?

7. क्या वादी और प्रतिवादी के बीच दिनांक 14.02.2005 का लिखित समझौता कानूनी, वैध और कानून में लागू करने योग्य है?
8. क्या वादी दिनांक 14.02.2005 के समझौते के हिस्से का अनुपालन करने के लिए इच्छुक और तैयार था और है?
9. वादी किस अनुतोष या अनुतोषों को पाने का हकदार है?
- 6 वादी की ओर से **मौखिक साक्ष्य** में वादी साक्षी 1 श्याम कुमार गुप्ता, वादी साक्षी 2 दीपक कुमार जायसवाल, वादी साक्षी.-3 बीरेंद्र प्रसाद, वादी साक्षी.-4 सूरज प्रसाद जायसवाल, वादी साक्षी.-5 तुपलाल गोप और वादी साक्षी 6 तारकेश्वर प्रसाद सिन्हा की जांच की गई और दस्तावेजी साक्ष्य में मूल समझौता प्रदर्श 1 दिनांक 14.02.2005, नोटिस की कार्बन प्रति दिनांक 20.08.2005 प्रदर्श 2 नोटिस दिनांक 29.09.2005 के नोटिस प्रदर्श 2/ए , गवाह टंकक टीपी सिन्हा, गिरिडीह का नोटिस दिनांक 20.08.2005 पर हस्ताक्षर प्रदर्श 3, गवाह टंकक टीपी सिन्हा का हस्ताक्षर नोटिस दिनांक 29.09.2005 प्रदर्श 3/ए डाक रसीद संख्या 5186 प्रदर्श.4.
- 7 प्रतिवादी की ओर से **मौखिक साक्ष्य** में प्रतिवादी साक्षी -1 ओम प्रकाश भगत और **डीडब्ल्यू-2 स्नेहलिका भगत** की जांच की गई और दस्तावेजी साक्ष्य में खाता नंबर 47, मौजा कोल्डीहा की खतियान की फोटोकॉपी दायर की गई, जिसे पहचान के लिए एक्स चिह्नित किया गया था, विद्वान वकील कुमार सुधांशु द्वारा दिए गए नोटिस दिनांक 6.10.2005 का जवाब प्रदर्श ए , डाक रसीद संख्या 5107 प्रदर्श बी विद्वान वकील कुमार सुधांशु द्वारा दिए गए नोटिस दिनांक 9.10.2006 का उत्तर प्रदर्श ए/1, डाक रसीद संख्या 5898 प्रदर्श बी/1, शासन

किराया रसीद संख्या 2223657 प्रदर्श सी, गिरिडीह (टी) थाना कांड संख्या 81/2007 के आदेश पत्र दिनांक 07.04.2007 की प्रमाणित प्रति प्रदर्श डी, गिरिडीह (टी) थाना कांड संख्या 81/2007 के गिरफ्तारी ज्ञापन की प्रमाणित प्रति, प्रदर्श इ, गिरिडीह (टी) थाना कांड संख्या 81/2007 के गिरफ्तारी के वारंट की प्रमाणित प्रति प्रदर्श एफ, गिरिडीह (टी)थाना कांड संख्या 81/2007 का परिवाद पत्र सहविरोध पत्र दिनांक 05.07.2007 की प्रमाणित प्रति प्रदर्श जी और आपराधिक विविध याचिका संख्या 1708/2007 दिनांक 13.08.2009 से सम्बंधित माननीय उच्च न्यायालय का आदेश की प्रमाणित प्रति प्रदर्श एच

- 8 विद्वान विचारण न्यायालय ने पक्षकारों की प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों को सुनने के बाद और मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर वादी के वाद को खारिज कर दिया।
- 9 आक्षेपित निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर इस अपील को वादी/अपीलकर्ताओं की ओर से इस आधार पर प्राथमिकता दी गयी है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय कानून की नजर में खराब है। विद्वान विचारण न्यायालय इस बात पर विचार करने में विफल रहा है कि 14 फरवरी, 2005 को बिक्री के लिए समझौता, प्रदर्श 1 वादी द्वारा विधिवत साबित किया गया था। समझौते के पाठ से ही यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी ने स्वयं प्लॉट संख्या 937 क्षेत्रफल 43 डेसिमिल और प्लॉट संख्या 940 क्षेत्रफल 40 डेसिमिल को हटा दिया है और उक्त समझौते के मार्जिन में, प्रतिवादी ने स्वयं लिखा है "प्लॉट नंबर 937/940 में कु छ कट्ठा बढ़ जायेगा जो नापी के बाद तय होगा" और अपने हस्ताक्षर किए और प्रतिवादी ने शर्तों के अनुसार सूट संपत्ति को मापने का विकल्प नहीं चुना

और बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार वाद संपत्ति को मापने का विकल्प नहीं चुना विद्वान विचारण न्यायालय इस बात पर विचार करने में भी विफल रहा है कि प्रतिवादी बिक्री के समझौते के नियमों और शर्तों से बाध्य था और उक्त समझौता कानून की नजर में अच्छी तरह से लागू करने योग्य था। विद्वान विचारण न्यायालय ने संविदा के आवश्यक तत्व से संबंधित मुद्दे पर निर्णय लेते समय कंसेन्सस-एड-आइडम (एक ही बात पर सर्वसम्मति) के सिद्धांतों का गलत अर्थ लगाया है। बिक्री के समझौते में कोई अस्पष्टता नहीं थी और कानून की नजर में इसे बहुत अधिक लागू किया जा सकता था। विद्वान विचारण न्यायालय ने भी इसे शून्य दस्तावेज मानने में गलती की है। विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी के मुकदमे को खारिज करते हुए भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 93 और 98 को गलत तरीके से लागू किया है। वादी हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक थे और उसी के लिए अभी भी तैयार हैं लेकिन विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी के खिलाफ उक्त मुद्दे का फैसला करते समय एक गलत निष्कर्ष दिया था। उपरोक्त के मद्देनजर, इस अपील को अनुमति देने और विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय को रद्द करने की प्रार्थना की।

- 10 मैंने अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता, उत्तरदाता के विद्वान अधिवक्ता को सुना और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया
- इस अपील के निस्तारण के लिए, निम्नलिखित निर्धारण के बिंदु अभिरचित किये

जाते हैं :-

1. क्या 14 फरवरी, 2005 का बिक्री करार कानून में प्रवर्तनीय है?

11 क्या वादी बिक्री के समझौते दिनांक 14 फरवरी, 2005 के अनुपालन में संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार एवं इच्छुक थे और इसे पूरा करने के लिए अभी भी तैयार और इच्छुक हैं?

12 निर्धारण का बिंदु संख्या 1 :

वादी का मामला यह है कि भूमि के संबंध में प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में 14 फरवरी, 2005 को बिक्री के लिए एक समझौता निष्पादित किया गया था, जिसका विवरण वाद पत्र में निचे दिया गया है एवं प्रतिफल रूपये 37,45,833/- था। वाद में भूमि 4 एकड़ क्षेत्र में थी और दर 15,500/- प्रति कट्ठा थी। 14 फरवरी, 2005 को बिक्री के लिए समझौते को निष्पादित करते समय 5 लाख रुपये का भुगतान किया गया था और शेष राशि का भुगतान बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख पर किया जाना था जिसे छह महीने की अवधि के भीतर निष्पादित किया जाना था। इसके अलावा, यदि उक्त बिक्री विलेख छह महीने के भीतर निष्पादित नहीं किया गया था, तो उसे अगले छह महीने के भीतर निष्पादित किया जा सकता है, लेकिन लेनदेन की कुल राशि पर 2% ब्याज देय था। वादी का यह भी मामला है कि समझौते में ही यह निर्धारित किया गया था कि कुछ भूखंडों की भूमि को मापा जाना था और उसी के माप के बाद बिक्री विलेख निर्धारित समय के भीतर निष्पादित किया जाना था। वादी ने बिक्री के करार के निष्पादन के बाद 14 अप्रैल 2005 को 1 लाख रुपए का भुगतान भी किया है और 8 अप्रैल 2006 को 1 लाख रुपए का और भुगतान भी किया गया था, इस प्रकार प्रतिवादी को 7 लाख रुपए का भुगतान कर दिया गया है और वादी ने उक्त करार के निष्पादन में से अपने हिस्से का निष्पादन किया है

लेकिन प्रतिवादी ने बिक्री के समझौते की शर्त के अनुसार अनुपालन के अपने हिस्से का अनुपालन नहीं किया। वादी ने प्रतिवादी को दो नोटिस भी जारी किए, अर्थात् 20 अगस्त, 2005 और 29 सितंबर, 2005 को। इन दोनों नोटिसों का जवाब प्रतिवादी द्वारा गलत कथनों के साथ दिया गया था और बिक्री के लिए उक्त समझौते के विशिष्ट अनुपालन का विरोध किया गया था।

- 13 उत्तरदाता/प्रतिवादी का यह मामला है कि वादी और प्रतिवादी के बीच जमीन बेचने के लिए एक मौखिक समझौता हुआ था और प्रतिवादी को 15 अक्टूबर, 2004 को 5 लाख रुपये का भुगतान भी किया गया था। तत्पश्चात्, 14 फरवरी, 2005 को लिखित करार निष्पादित किया गया और 5 लाख रुपए की कथित राशि का भुगतान नहीं किया गया, बल्कि इसका भुगतान 15 अक्टूबर, 2004 को कर दिया गया। यह प्रतिवादी का मामला भी है कि हालांकि उसने बिक्री के लिए समझौते पर अपना हस्ताक्षर किया था जो उसके चचेरे भाई द्वारा लाया गया था और बिक्री के लिए उक्त समझौते की सामग्री के माध्यम से जाने के बिना अपने चचेरे भाई पर भरोसा करते हुए उसने उस पर अपना हस्ताक्षर किया था। बाद में, उन्हें पता चला कि बिक्री के लिए उस समझौते में, प्लॉट नंबर 937 और 940 को भी शामिल किया गया था, जिसमें से वह पहले ही राम चंद्र गोप को हस्तांतरित कर चुका था और उसके बाद उसने उक्त समझौते से खाता नंबर 1 के प्लॉट नंबर 937 और 940 को हटा दिया था और उस पर अपने हस्ताक्षर किए थे। इसके अलावा उक्त खाता नंबर 1 के दो भूखंडों अर्थात् 935 और 1006 का भी उक्त समझौते में उल्लेख किया गया था। उक्त भूखंड प्रतिवादी के स्वामित्व में नहीं थे, इस तरह

प्रतिवादी अधिकृत नहीं था और उसे स्थानांतरित करने का हकदार नहीं था। इसके अलावा, समझौते में ही, यह उल्लेख किया गया है कि कुछ भूखंडों की माप के बाद, बिक्री विलेख निष्पादित किया जाना था। दरअसल, बिक्री के लिए उक्त समझौते की सामग्री को प्र प्रतिवादी पर धोखाधड़ी खेलकर उसमें डाला गया था। बिक्री के लिए उक्त समझौता अनिश्चित होने के कारण शून्य था और बिक्री के लिए उक्त समझौते पर, केवल प्रतिवादी ने अपने चचेरे भाई पर विश्वास करके उसी की सामग्री के माध्यम से जाने के बिना अपने हस्ताक्षर किए थे, जिसने उसे उस पर हस्ताक्षर करने के लिए कहा था। किसी भी वादी ने बिक्री के लिए उक्त समझौते पर अपने हस्ताक्षर नहीं किए थे, यहां तक कि गवाहों ने भी उसकी उपस्थिति में अपने हस्ताक्षर नहीं किए थे। इस प्रकार, 14 फरवरी, 2005 का कथित विलेख कानून की नजर में बिक्री का करार नहीं था। यह प्रतिवादी का स्वीकृत मामला भी है कि बिक्री के समझौते के अनुपालन में बिक्री विलेख निष्पादित करने के संबंध में वादी द्वारा उसे 1 लाख रुपये का भुगतान भी किया गया था। वादी ने उक्त भूमि के संबंध में प्रतिवादी के खिलाफ एक आपराधिक मामला भी दायर किया है जो बिक्री के लिए समझौते का विषय था और आरोप लगाया गया था कि बिक्री के लिए उक्त समझौता जाली था और वादी पर धोखाधड़ी करके निष्पादित किया गया था। आपराधिक मामले में, प्रतिवादी को जेल भेज दिया गया था और जांच के बाद, आईओ ने अंतिम रिपोर्ट दायर की थी। उसी के खिलाफ वादी द्वारा विरोध याचिका दायर की गई थी और अपराध के लिए संबंधित अदालत द्वारा संज्ञान लिया गया था

भारतीय दण्ड संहिता की धारा 420, 467 और 468 के तहत अन्य धाराओं के साथ। संज्ञान के उक्त आदेश को उत्तरदाता प्रतिवादी द्वारा इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी और इसे रद्द कर दिया गया था। अब इसके विपरीत, वादी ने बिक्री के लिए उसी समझौते के विशिष्ट अनुपालन की मांग की है जो दर्शाता है कि वादी साफ हाथों से विशिष्ट अनुपालन की राहत लेने के लिए नहीं आए हैं।

- 14 बिक्री का समझौता जो वादी के वाद का आधार है, विचारण न्यायालय रिकॉर्ड का प्रदर्श 1 है। बिक्री के लिए इस समझौते (प्रदर्श 1) के अवलोकन से, यह पाया जाता है कि बिक्री के लिए यह समझौता ओम प्रकाश भगत प्रथम पक्ष, जो वाद में प्रतिवादी है और श्याम कुमार गुप्ता और सूरज प्रसाद जायसवाल द्वितीय पक्ष, जो स्वत्व वाद में वादी हैं, के बीच है। हस्तांतरित की जाने वाली भूमि का प्रतिफल 37,45,833/- रुपये दिखाया गया है। जिस अवधि में बिक्री विलेख निष्पादित किया जाना है वह छह महीने है और यदि छह महीने के बाद, इसे निष्पादित नहीं किया जाता है, तो इसे अगले छह महीनों में निष्पादित किया जाना था और सहमत राशि पर 2% ब्याज देय था। बिक्री के लिए समझौते की तारीख पर भुगतान किए गए 5 लाख रुपये। संपत्ति का विवरण थाना संख्या 228 खाता संख्या 1, प्लॉट नंबर 927 क्षेत्रफल 12 डेसिमिल, 928 क्षेत्र 3 डेसिमिल, 931 क्षेत्र 47 दशमलव, 933 क्षेत्र 1 एकड़ 17 दशमलव के तहत मौजा कोल्डीहा, थाना गिरिडीह नगर, जिला गिरिडीह में स्थित 4 एकड़ भूमि परती गाढ़ा दिखाया गया है। प्लॉट नंबर 937 एरिया 43 डेसिमिल (हटा दिया गया है और उस पर ओम प्रकाश भगत के हस्ताक्षर हैं)। प्लॉट नंबर 935

क्षेत्रफल 25 दशमलव, 940 क्षेत्रफल 40 डेसिमल (भी हटा दिया गया है और ओम प्रकाश भगत के हस्ताक्षर भी हैं)। प्लॉट संख्या 1090 क्षेत्रफल 59 डेसिमल, 1092 क्षेत्रफल 9 दशमलव, 1006 क्षेत्र 32 डेसिमल खाता नंबर 11 प्लॉट नंबर 930 क्षेत्रफल 13 डेसिमल, कुल खाता 2, कुल प्लॉट 11, कुल क्षेत्रफल 4 एकड़ और उसी की सीमाएं दिखाई गई हैं। बहुत ऊपर बिक्री के इस समझौते में, जहां हस्तांतरित की जाने वाली भूमि का कुल क्षेत्रफल उल्लिखित है, उस पर यह उल्लेख किया गया है कि क्षेत्रफल कम हो सकता है (काम भी हो सकता है) और उस पर ओम प्रकाश भगत के हस्ताक्षर भी हैं। इसके अलावा, बिक्री के समझौते में, यह भी उल्लेख किया गया है कि प्लॉट संख्या 937 और 940, यदि कुछ क्षेत्रफल बचा है तो माप के बाद बिक्री के लिए सहमत होगा। इस पर ओम प्रकाश भगत के हस्ताक्षर भी हैं।

- 14.1 वादपत्र के अवलोकन से यह भी पता चलता है कि अनुसूची 'ए' में, वाद में संपत्ति का विवरण दिया गया है जिसमें प्लॉट संख्या 937 और 940 से भी समझौता किया गया है और उसके सामने यह भी उल्लेख किया गया है कि बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण से पहले माप के बाद उस क्षेत्र का पता लगाया जाएगा। इसके अलावा दिखाई गई संपत्ति के विवरण में प्लॉट नंबर 935 क्षेत्रफल 0.25 एकड़ और प्लॉट नंबर 1006 क्षेत्रफल 0.32 एकड़ खाता नंबर 1 का भी उल्लेख किया गया है। इस प्रकार 11 प्लॉट संख्या की कुल भूमि, कुल क्षेत्रफल 4 एकड़ के संबंध में समझौते का विशिष्ट अनुपालन वादी द्वारा मांगा जाता है। बेशक, बिक्री के लिए इस समझौते पर, वादी में से किसी के भी हस्ताक्षर नहीं हैं। बिक्री के लिए यह समझौता चार पृष्ठों में है और प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर हैं

ओम प्रकाश भगत ने तारीख 14 फरवरी, 2005 देते हुए जहां विलोपन और परिवर्धन है, उस पर ओम प्रकाश भगत के हस्ताक्षर भी हैं जो वाद में भूमि के विक्रेता हैं और दिनांक 14 फरवरी, 2005 के उक्त बिक्री विलेख के करार के अंतिम पृष्ठ पर एडवोकेट के क्लर्क डुपलाल गोप और

टीपी सिन्हा गिरिडीह, संदीप कुमार जायसवाल के हस्ताक्षर हैं और चौथे पन्ने पर गवाह बीरेंद्र प्रसाद के हस्ताक्षर हैं और तीसरे पन्ने पर गवाह विष्णु प्रसाद जायसवाल के हस्ताक्षर हैं और पहले ही पन्ने पर गवाह दीपक कुमार जायसवाल के हस्ताक्षर भी हैं। बिक्री के इस समझौते पर, गवाहों और प्रतिवादी ओम प्रकाश भगत के हस्ताक्षर हैं, जिन्हें वाद में जमीन हस्तांतरित करने के लिए पहला पक्ष दिखाया गया है।

- 15 वादी की ओर से बिक्री के लिए इस समझौते के निष्पादन को साबित करने के लिए, **भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872** की धारा 67 के मददेनजर प्रमाणित गवाहों वादी साक्षी-2 दीपक कुमार जायसवाल, वादी साक्षी -3 बीरेंद्र प्रसाद और वादी साक्षी -5 तुपलाल गोप, बिक्री के समझौते के लेखक और एडवोकेट के क्लर्क और वादी साक्षी -6 तारकेश्वर प्रसाद सिन्हा बिक्री के लिए समझौते के टंकक की जांच की गई है। सभी चार गवाहों ने कहा है कि 14 फरवरी, 2005 को ओम प्रकाश भगत द्वारा श्याम कुमार गुप्ता और सूरज प्रसाद जायसवाल के पक्ष में भूमि के संबंध में बिक्री के लिए समझौता किया गया था, जिसका विवरण बिक्री के लिए समझौते में दिया गया है और कुल प्रतिफल 37,45,833/- रुपये था। 7 लाख रुपये

सूरज प्रसाद जायसवाल और श्याम कुमार गुप्ता द्वारा ओम प्रकाश भगत को भी भुगतान किया गया और शेष राशि का भुगतान बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख को किया जाना था। इन सभी गवाहों ने कहा है कि उनकी उपस्थिति में, ओम प्रकाश भगत ने अपने हस्ताक्षर किए और उन्होंने गवाहों और ओम प्रकाश भगत की उपस्थिति में भी अपने हस्ताक्षर किए। वादी साक्षी.-2 दीपक कुमार जायसवाल और वादी साक्षी.-3 बीरेंद्र प्रसाद दोनों ने यह भी कहा है कि बिक्री के समझौते के बाद उनकी उपस्थिति में 1 लाख रुपये का भुगतान किया गया था और इसके बाद भी श्याम कुमार गुप्ता और सूरज प्रसाद जायसवाल द्वारा ओम प्रकाश भगत को उनकी उपस्थिति में 1 लाख रुपये का भुगतान किया गया था। इस प्रकार, इन सभी गवाहों को प्रस्तुत करके, बिक्री के लिए समझौते का निष्पादन और सत्यापन इन सभी प्रमाणित गवाहों द्वारा भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 67 के मददेनजर साबित किया गया है।

- 16 आगे वही मुद्दई नंबर 1 श्याम कुमार गुप्ता है खुद को वादी साक्षी1 और वादी नं.2 सूरज प्रसाद जायसवाल ने खुद को वादी साक्षी.-4 के रूप में जांच की है। इन दोनों गवाहों ने वाद में किए गए कथनों की भी पुष्टि की है और प्रतिवादी के लिखित बयान में बचाव पक्ष के मामले के कथन से भी इनकार किया है। उन्होंने कहा है कि हालांकि उन्होंने बिक्री के समझौते पर अपने हस्ताक्षर नहीं किए थे, फिर भी प्रतिवादी ओम प्रकाश भगत ने वादी के पक्ष में 37,45,833 रुपये के प्रतिफल में जमीन बेचने पर सहमति व्यक्त की थी और समझौते की तारीख को उनके द्वारा 5 लाख रुपये का भुगतान किया गया था और

और

उन्होंने 10 अप्रैल, 2005 को 1 लाख रुपए का भुगतान किया और इसके बाद 1 लाख रुपए का भुगतान उनके द्वारा 8 अप्रैल, 2006 को ओम प्रकाश भगत को किया गया। वादी साक्षी.-1 और वादी साक्षी.-4 द्वारा यह भी कहा गया है कि उन्होंने ओम प्रकाश भगत को बिक्री के समझौते की शर्त के अनुसार भूमि की माप प्राप्त करने के लिए कहा था, लेकिन उन्होंने उन पर ध्यान नहीं दिया। उन्होंने उन्हें दो बार नोटिस भी दिया था और इसका गलत जवाब दिया गया था। वादी की ओर से दिनांक 20 अगस्त, 2005 और 29 सितम्बर, 2005 के नोटिस को प्रदर्श 2 और 2/क के रूप में सिद्ध किया गया है और नोटिस पर अधिवक्ता के हस्ताक्षर को प्रदर्श 3 और 3/क के रूप में सिद्ध किया गया है। भेजने की सूचना की डाक रसीद प्रदर्श-4 साबित हुई है।

17 प्रतिवादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में प्रतिवादी साक्षी -1 **ओम प्रकाश भगत** और प्रतिवादी साक्षी -2 **स्नेहलिका भगत** का परीक्षण किया गया ।

18 प्रतिवादी साक्षी -1 **ओम प्रकाश भगत** ने अपने बयान में बिक्री के लिए समझौते पर हस्ताक्षर स्वीकार किए थे और कहा है कि उनके चचेरे भाई दीपक कुमार @ डुल्लू द्वारा बिक्री के लिए समझौते पर उनके हस्ताक्षर लिए गए थे और उन्होंने बिक्री के लिए समझौते की सामग्री का अवलोकन नहीं किया था। इसके बाद, उन्होंने बिक्री के लिए समझौते की सामग्री के माध्यम से चला गया। उन्होंने इसमें सुधार भी किया और दो प्लॉट नंबर 937 और 940 को हटा दिया क्योंकि वह पहले ही उन प्लॉटों की जमीन बेच चुके थे। उनके द्वारा यह भी कहा गया था कि यदि उन भूखंडों में से कोई भूमि बची है, तो भूमि की माप के बाद उसे शामिल किया जाएगा। उन्होंने यह भी गवाही दी कि प्लॉट नंबर 935 और 1006 उनके नहीं थे। वह

उनके मालिक नहीं थे एवं उन्हें गलती से इसमें लिया गया है

और राजस्व अभिलेखों में प्लॉट क्रमांक 935 महादेव मंदिर दिखाया गया है और प्लॉट क्रमांक 1006 का स्वामी कोई और है। उन्होंने यह भी कहा है कि बिक्री के लिए समझौते के निष्पादन से पहले, वादी द्वारा उन्हें 5 लाख रुपये का भुगतान किया गया था और बिक्री के लिए समझौते के निष्पादन के बाद उन्हें 1 लाख रुपये का भुगतान किया गया था, इस प्रकार, उन्होंने स्वीकार किया है कि 6 लाख रुपये का उन्हें भुगतान किया गया है और पहचान विवरण, माप, प्लॉट संख्या और बेची जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल के संबंध में अनिश्चितता के कारण उसी का बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता था। उन्होंने यह भी गवाही दी है कि हालांकि वादी बिक्री के लिए इस समझौते के विशिष्ट प्रदर्श की मांग कर रहे हैं और उन्होंने सत्यापित गवाहों को पेश करके उसी के निष्पादन को भी साबित कर दिया है, फिर भी आपराधिक मामले में उन्होंने बिक्री के लिए इस समझौते के निष्पादन से इनकार कर दिया है और कहा है कि बिक्री के लिए यह समझौता जाली था। प्रतिवादी (ओम प्रकाश भगत-प्रतिवादी साक्षी.-1) के खिलाफ दोनों वादियों द्वारा आपराधिक कार्यवाही शुरू की गई थी। यह गवाह खतियान की छायाप्रति को भी साबित किया है जिसे पहचान के लिए 'एक्स' चिह्नित किया गया है। दिनांक 5 अक्टूबर, 2005 के नोटिस का उत्तर प्रदर्श ए, डाक रसीद प्रदर्श बी, दिनांक 9 अक्टूबर, 2006 के एक दूसरी नोटिस का उत्तर प्रदर्श-ए/1, उसी का डाक रसीद प्रदर्श बी/1। ओम प्रकाश भगत के नाम से राजस्व रसीद प्रदर्श-सी । गिरफ्तारी ज्ञापन प्रदर्श.ई और गिरफ्तारी का वारंट

प्रदर्श एफ , विरोध पत्र प्रदर्श जी और इस न्यायालय द्वारा पारित संज्ञान रद्द करने का आदेश प्रदर्श एच

- 19 पता चला है कि प्लॉट नंबर 935 महादेव मंदिर और प्लॉट नंबर 1102 बूधन राय व अन्य के नाम पर खाता नंबर 1 मौजा कोल्डीहा में दर्ज है, जिससे पता चलता है कि खाता नंबर 1 के ये दोनों प्लॉट ओम प्रकाश भगत के नाम पर नहीं हैं। राजस्व रसीद प्रदर्शनी सी प्राप्ति से पता चलता है कि यह ओम प्रकाश भगत मौजा कोल्डीहा गिरिडीह के नाम पर है।
- 20 14 फरवरी, 2005 के समझौते से बिक्री के लिए समझौते के अवलोकन से, जो वादी के वाद का आधार है और पक्षों की ओर से पेश किए गए मौखिक साक्ष्य से, यह तथ्य अच्छी तरह से साबित होता है कि बिक्री के समझौते में, प्लॉट नंबर 937 और 940 जो वाद में जमीन के एक हिस्से के रूप में दिखाए गए हैं, पहले ही ओम प्रकाश भगत प्रतिवादी द्वारा इस समझौते के निष्पादन से बहुत पहले बेचे जा चुके थे, और प्रतिवादी ने बिक्री के लिए इस समझौते के निष्पादन से बहुत पहले और समझौते में ही ओम प्रकाश भगत ने इन प्लॉट नंबरों और क्षेत्रफल को भी हटा दिया है और समर्थन किया है कि माप के बाद यदि दोनों भूखंडों का कोई क्षेत्र यानी 937 और 940 का बचा था, तो बिक्री विलेख निष्पादित करते समय जोड़ा जाएगा।
- 21 बिक्री के समझौते से लेकर, यह पाया गया है कि प्रथम पक्ष ओम प्रकाश का भी समर्थन है कि माप के बाद खाता नंबर 1 और 11 के सभी 11 भूखंडों का 4 एकड़ भूमि का कुल क्षेत्रफल कम हो सकता है।
- 22 बिक्री के समझौते में ये दो विवरण ही बिक्री के लिए इस समझौते को अनिश्चित बनाते हैं।

- 23 इसके अलावा, प्लॉट नंबर 935 और 1006 और उनके क्षेत्रफल को भी बिक्री के लिए समझौते में दिखाया गया है और इसे उस भूमि में भी शामिल किया गया है जिसके सूट में वादी द्वारा विशिष्ट प्रदर्श की मांग की गई है। प्रतिवादी प्रदर्श-एक्स की ओर से दायर खतियान के मद्देनजर और वादी की स्वीकारोक्ति के अनुसार ये दो प्लॉट नंबर और उनका क्षेत्रफल प्रतिवादी ओम प्रकाश से संबंधित नहीं है। बिक्री के समझौते में इन दो भूखंडों और उनके क्षेत्रफल को शामिल करते हुए, बिक्री के लिए इस समझौते को इस अर्थ में शून्य बनाता है कि एक व्यक्ति जो किसी भी भूमि को हस्तांतरित करने का हकदार नहीं है, उसी के समझौते को कैसे निष्पादित किया जा सकता है और परिणामस्वरूप बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए उसी का कोई विशिष्ट प्रदर्श लागू नहीं किया जा सकता है।
- 24 जहां तक बिक्री के इस करार के स्वरूप का संबंध है, चाहे वह कानून की नजर में बिक्री का करार हो, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 के कतिपय सांविधिक उपबंधों का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा।

"धारा 2 (ई) - हर वादा और वादों का हर सेट, एक दूसरे के लिए प्रतिफल बनाना, एक समझौता है; धारा 2 (एच) - कानून द्वारा लागू एक समझौता एक अनुबंध है।

धारा 10. कौन करार संविदाएं हैं- सभी करार संविदाएं हैं यदि वे संविदा के लिए सक्षम पक्षों की स्वतंत्र सहमति से, विधिपूर्ण प्रतिफल के लिए और विधिपूर्ण उद्देश्य के साथ की जाती हैं और एतद्वारा स्पष्ट रूप से शून्य घोषित नहीं की जाती हैं।

इसमें निहित कुछ भी भारत में लागू किसी भी कानून को प्रभावित नहीं करेगा और इसके द्वारा स्पष्ट रूप से निरस्त नहीं किया जाएगा जिसके द्वारा किसी भी अनुबंध को लिखित रूप में या गवाहों की उपस्थिति में, या दस्तावेजों के पंजीकरण से संबंधित किसी भी कानून में किया जाना आवश्यक है।

धारा 29. अनिश्चितता के कारण शून्य करार :- ऐसे करार, जिनका अर्थ निश्चित नहीं है या जिन्हें निश्चित किया जा सकता है, शून्य हैं।

25 विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 के कुछ वैधानिक प्रावधानों को यहां देना भी

प्रासंगिक होगा:

"धारा 9. अनुबंध के आधार पर राहत के लिए सूट का सम्मान करते हुए रक्षा।- यहां अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, जहां किसी अनुबंध के संबंध में इस अध्याय के तहत किसी भी राहत का दावा किया जाता है, वह व्यक्ति जिसके खिलाफ राहत का दावा किया जाता है, बचाव के माध्यम से किसी भी आधार की वकालत कर सकता है जो अनुबंध से संबंधित किसी भी कानून के तहत उसे उपलब्ध है।

धारा 17. किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा संपत्ति बेचने या किराए पर देने की संविदा जिसका कोई स्वत्व नहीं है, जो विशिष्टतया प्रवर्तनीय न हो- (1) किसी स्थावर संपत्ति को बेचने या किराए पर देने की संविदा किसी विक्रेता या पट्टाकर्ता के पक्ष में विशिष्टतया प्रवर्तित नहीं की जा सकती-

जो, खुद को संपत्ति का कोई स्वत्व नहीं जानते हुए, संपत्ति को बेचने या देने के लिए अनुबंध किया है;

जो, हालांकि उसने यह विश्वास करते हुए अनुबंध में प्रवेश किया कि उसके पास संपत्ति का एक अच्छा स्वत्व था, पार्टियों द्वारा या अदालत द्वारा बिक्री या किराए को पूरा करने के लिए तय किए गए समय पर, खरीदार को दे सकता है या उचित संदेह से मुक्त शीर्षक कम कर सकता है।

(2) उपधारा (1) के उपबंध, जहां तक हो सके, जंगम संपत्ति के विक्रय या भाड़े की संविदाओं को भी लागू होंगे।

26 यहाँ संपत्ति अंतरण अधिनियम, की धारा 7 को प्रस्तुत करना प्रासंगिक होगा।

जो निम्नानुसार है:-

"धारा 7. अंतरण के लिए सक्षम व्यक्ति—प्रत्येक व्यक्ति संविदा के लिए सक्षम और हस्तांतरणीय संपत्ति का हकदार या हस्तांतरणीय संपत्ति का व्ययन करने के लिए प्राधिकृत जो उसका अपना नहीं है, ऐसी संपत्ति को या तो पूर्णतः या आंशिक रूप से, और या तो पूर्णतः या सशर्त रूप से, परिस्थितियों में, उस सीमा तक और रीति से, तत्समय प्रवृत्त किसी विधि द्वारा अनुज्ञात और विहित करने के लिए

समर्थ है।

27 दिनांक 14 फरवरी, 2005 का बिक्री करार अपंजीकृत है और पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 18 को ध्यान में रखते हुए इसका पंजीकरण वैकल्पिक है।

28 हालांकि बिक्री के इस समझौते पर दूसरे पक्ष का कोई हस्ताक्षर नहीं है जो क्रेता है, फिर भी बिक्री के लिए यह समझौता है

तदनुसार, निर्धारण का बिंदु संख्या II का निस्तारण किया जाता है।

29 विचाराधीन वाद के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, यह अच्छी तरह से स्पष्ट है कि विचाराधीन बिक्री के समझौते को प्रतिवादी/उत्तरदाता ओम प्रकाश भगत द्वारा निष्पादित किया गया था। प्रतिवादी के स्वीकृति के अनुसार उसे बिक्री के समझौते से पहले 5 लाख रुपये मिले थे और बिक्री के लिए समझौते के निष्पादन के बाद उसे 1 लाख रुपये और मिले थे। चूंकि प्रतिवादी ने इस समझौते के विशिष्ट अनुपालन का इस आधार पर विरोध किया है कि बिक्री के लिए यह समझौता शून्य है, बिक्री के लिए समझौते के विशिष्ट अनुपालन को लागू नहीं किया जा सकता है; लेकिन साथ ही, प्रतिवादी/उत्तरदाता ने इस समझौते के तहत जो लाभ लिया है, क्योंकि उसे कुल 6 लाख रुपये मिले थे और वह विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 33 के प्रावधान के अनुसार भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। हालांकि वाद मामले के अनुसार, 7 लाख रुपये का भुगतान किया गया था और इस आशय के लिए वादी की ओर से केवल मौखिक साक्ष्य पेश किए गए हैं। प्रतिवादी/उत्तरदाता के स्वयं के स्वीकृति के मद्देनजर उक्त राशि के भुगतान के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं है, जिसने वादी की ओर से पेश किए गए मौखिक साक्ष्य का खंडन किया है। प्रतिवादी ने उचित रूप से स्वीकार किया है कि उसे बिक्री के समझौते के संबंध में केवल 6 लाख रुपये मिले हैं।

30 बिक्री के एग्रीमेंट में प्लॉट नंबर 935 और 1106 जिसमें विक्रेता ओम प्रकाश ट्रांसफर करने के लिए अधिकृत नहीं था

31 भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 65 में निम्नानुसार प्रावधान हैं:

"65. उस व्यक्ति का दायित्व जिसने शून्य करार के अधीन लाभ प्राप्त किया है, या संविदा जो शून्य हो जाती है- जब कोई करार शून्य पाया जाता है, या जब कोई संविदा शून्य हो जाती है, कोई व्यक्ति, जिसने ऐसे करार या संविदा के अधीन कोई लाभ प्राप्त किया है, उसे पुनः बहाल करने के लिए बाध्य है, या उस व्यक्ति को प्रतिकर देगा जिससे उसने वह प्राप्त किया है।

32 चूंकि वादी ने अपने आप में बयाना राशि या इस प्रकार भुगतान की गई आगे की राशि की वापसी के लिए वैकल्पिक राहत की मांग नहीं की है, इसलिए न्यायालय विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 22 (2) के मद्देनजर वादी/अपीलकर्ताओं को उक्त राशि की वापसी के लिए निर्देश नहीं दे सकता है।

33 विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 22 में निम्नानुसार प्रावधान हैं:

22. कब्जे, विभाजन, बयाना धन की वापसी आदि के लिए राहत देने की शक्ति- (1) सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) में निहित विपरीत किसी बात के होते हुए भी, अचल संपत्ति के हस्तांतरण के लिए संविदा के विशिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा करने वाला कोई व्यक्ति, एक उपयुक्त मामले में, मांग कर सकता है-

(a) इस तरह के अनुपालन के अलावा, संपत्ति का कब्जा, या विभाजन और अलग कब्जा; नहीं तो

(b) कोई अन्य राहत जिसके लिए वह हकदार हो सकता है, जिसमें किसी भी बयाना राशि या उसके द्वारा भुगतान की गई जमा राशि की वापसी शामिल है, यदि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए उसका दावा अस्वीकार कर दिया जाता है।

(2) उप-धारा (1) के खंड (ए) या खंड (बी)

के तहत कोई राहत अदालत द्वारा नहीं दी जाएगी जब तक कि यह विशेष रूप से दावा नहीं किया गया हो:

परन्तु जहाँ वादी ने वाद में ऐसी किसी राहत का दावा नहीं किया

हैं, वहाँ न्यायालय कार्यवाही के किसी भी चरण में, उसे ऐसी शर्तों पर वाद का संशोधन करने की अनुमति देगा जो ऐसी राहत के लिए दावा सम्मिलित करने के लिए न्यायसंगत हों।

2. उपधारा (1) के खंड (ख) के अधीन राहत प्रदान करने की न्यायालय की शक्ति धारा 21 के अधीन प्रतिकर देने की उसकी शक्तियों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होगी।

34 उपर्युक्त चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यथा निर्धारित विधि के विधिक प्रस्ताव को ध्यान में रखते हुए

और उसका कोई स्वत्व नहीं है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 7 के साथ पठित विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 17 के मददेनजर इसका कोई विशिष्ट अनुपालन लागू नहीं किया जा सकता है। चूंकि यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि कोई भी व्यक्ति उससे बेहतर शीर्षक हस्तांतरित नहीं कर सकता है जो उसके पास है। दो भूखंडों और उनके क्षेत्रफल को प्रश्न में शामिल किए जाने के मददेनजर, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 7 और भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 10 के साथ पठित विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 17 के मददेनजर समझौता अपने आप में शून्य था।

35 विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 33 में निम्नानुसार प्रावधान हैं:

"33. लाभ को बहाल करने की आवश्यकता की शक्ति या प्रतिकर तब किया जाना चाहिए जब दस्तावेज रद्द कर दिया जाता है या सफलतापूर्वक शून्य या शून्यकरणीय होने के रूप में विरोध किया जाता है - (1) किसी दस्तावेज के निरस्तीकरण का निर्णय करने पर, न्यायालय उस पक्षकार से, जिसे ऐसी अनुतोष प्रदान की जाती है, पुनर्स्थापना करने की अपेक्षा कर सकेगा, जहाँ तक कोई लाभ हो जो उसने दूसरे पक्षकार से प्राप्त किया हो और उसे कोई प्रतिकर करे जो न्याय की अपेक्षा करे।

3. जहां एक प्रतिवादी इस आधार पर किसी भी मुकदमे का सफलतापूर्वक विरोध करता है-

a. कि वाद में उसके विरुद्ध प्रवर्तित किया

जाने वाला लिखत शून्यकरणीय है, न्यायालय यदि प्रतिवादी को दूसरे पक्ष से लिखत के अंतर्गत कोई लाभ प्राप्त हुआ है, तो उसे उस पक्ष को ऐसा लाभ प्रदान करने या इसके लिए क्षतिपूर्ति करने के लिए कह सकता है;

b. कि वाद में उसके विरुद्ध प्रवर्तित किया जाने वाला करार भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 (1872 का 9) की धारा 11 के अधीन संविदा के लिए सक्षम नहीं होने के कारण शून्य है, न्यायालय को, यदि प्रतिवादी को अन्य पक्षकार से करार के अधीन कोई लाभ प्राप्त हुआ है, तो न्यायालय उसे पुनर्स्थापना के लिए कह सकता है, जहां तक हो सकता है, उस पार्टी को ऐसा लाभ, जिस हद तक उसे या उसकी संपत्ति को इससे लाभ हुआ है।

36 उपरोक्त चर्चाओं के मद्देनजर , जैसा कि ऊपर किया गया है, निर्धारण बिंदु संख्या

1 अपीलकर्ताओं/वादी के खिलाफ और वादी/प्रतिवादी के पक्ष में तय किया गया है।

37 निर्धारण का बिंदु संख्या II:

अपीलकर्ताओं/वादी की ओर से, यह कहा गया है कि विचाराधीन बिक्री के समझौते को प्रतिवादी को स्वीकार किया जाता है। प्रतिवादी ने बिक्री के समझौते पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार कर लिए हैं। हालांकि उन्होंने इसकी सामग्री से इनकार किया है, फिर भी बिक्री के लिए समझौते के अनुपालन में आगे भुगतान प्राप्त करने से पता चलता है कि उन्होंने बिक्री के लिए समझौते को स्वीकार किया है। निश्चित रूप से, बिक्री के समझौते में ऐसी शर्तें हैं कि माप के बाद बिक्री विलेख निष्पादित किया जाना था। वाद में भूमि का क्षेत्रफल कम हो सकता है और माप के बाद कुछ भूखंड संख्याओं का क्षेत्र जोड़ा जा सकता है। वादी हमेशा बिक्री के लिए समझौते की शर्त के अनुसार उसी के माप के लिए तैयार और इच्छुक थे और उन्होंने प्रतिवादी को दो नोटिस भी दिए हैं जो वादी की ओर से साबित हुए हैं जो दर्शाता है कि वादी हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार थे।

अनिश्चितता जो समझौते में निहित है, उसे हटा दिया जा सकता था, अगर प्रतिवादी

अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार था। जैसे, वादी को प्रश्नगत

बिक्री के समझौते के अनुपालन में बिक्री विलेख निष्पादित करने में गलती नहीं

कहा जा सकता है।

38 प्रतिवादी/उत्तरदाता की ओर से, यह प्रस्तुत किया गया है कि चूंकि बिक्री के लिए समझौता स्वयं अनिश्चित था कि कौन सी संपत्ति, किस भूखंड संख्या की भूमि का कौन सा क्षेत्र बेचा जाना था और बिक्री के लिए समझौता अनिश्चितता के कारण शून्य था, यह कानून की नजर में लागू करने योग्य नहीं था, भले ही वादी की ओर से तत्परता और इच्छा हो, इसका कोई महत्व नहीं है।

39 वादी की ओर से वादी साक्षी.-1 श्याम कुमार गुप्ता और वादी साक्षी.-4 सूरज प्रसाद जायसवाल ने कहा है कि वे हमेशा बिक्री के समझौते में निहित शर्त के अनुसार बिक्री के समझौते के अनुपालन में बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए तैयार और इच्छुक थे और प्रतिवादी को भूमि को मापने के लिए पूरी तरह से कह रहे थे, ताकि बिक्री विलेख निष्पादित किया जा सके। निश्चित रूप से, रिकॉर्ड पर साक्ष्य से, वादी की ओर से विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 16 (सी) के प्रावधानों के अनुसार तत्परता और इच्छा है। वादी द्वारा वाद में भी यही तथ्य प्रस्तुत किया गया है और वादी द्वारा इस आशय के साक्ष्य भी प्रस्तुत किए गए हैं, लेकिन भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 10 के साथ पठित धारा 29 के कानून की नजर में प्रवर्तनीय नहीं होने के कारण बिक्री का समझौता स्वयं शून्य है, वादी की ओर से तत्परता और इच्छा वादी उनके पक्ष में बिक्री के लिए समझौते के विशिष्ट अनुपालन की राहत प्राप्त करने में मदद नहीं कर सकता।

दो पक्षों के बीच विक्रेता और क्रेता। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 10 और 29 के प्रावधानों को एक साथ ध्यान में रखते हुए, बिक्री के लिए यह समझौता संविदा की तरह कानून द्वारा लागू करने योग्य नहीं है क्योंकि इस समझौते के विवरण, पहचान और क्षेत्र और हस्तांतरित की जाने वाली संपत्ति की

सीमा के संबंध में बिक्री के लिए इस समझौते का विवरण काफी अनिश्चित है। यह उल्लेख किया गया है कि चूंकि कुछ भूखंडों के क्षेत्र को मापा जाना था, इसलिए भूखंड संख्या 937 और 940 के संबंध में बिक्री के समझौते से बहुत पहले विक्रेता द्वारा भूमि का कौन सा हिस्सा भी बेचा गया था। इसके अलावा सभी भूखंडों का कुल क्षेत्रफल चार एकड़ था; लेकिन यह उल्लेख किया गया था कि माप के बाद यह कम हो सकता है। बिक्री के समझौते में प्लॉट नंबर 935 और 1006 के साथ उनके क्षेत्रफल को भी शामिल किया गया है। इन सभी अभिलेखों से पता चलता है कि हस्तांतरित की जाने वाली संपत्ति के संबंध में बिक्री के लिए यह समझौता काफी अनिश्चित है और भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 29 के मद्देनजर, बिक्री के लिए यह समझौता शून्य है क्योंकि हस्तांतरित की जाने वाली संपत्ति की विषय वस्तु का अर्थ अनिश्चित है और भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 10 को देखते हुए, भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 29 के तहत स्पष्ट रूप से शून्य घोषित किया जा रहा समझौता भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 10 के अनुसार संविदा नहीं है। इस तरह यह भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 के अनुसार संविदा जैसी प्रवर्तनीय करार नहीं है \

40 हालांकि प्रतिवादी ने बिक्री के समझौते पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए हैं; लेकिन इसकी सामग्री से इनकार किया। उन्होंने बिक्री के इस करार का इस आधार पर विरोध किया है कि यह समझौता अनिश्चित होने के कारण शून्य है। जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, अभिलेख पर साक्ष्य के विश्लेषण के मद्देनजर, प्रश्नगत बिक्री के लिए समझौता शून्य पाया गया है।

41 माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने (2010) 15 एससीसी 601 पैरा 7 और 8 में रिपोर्ट किए गए पवन कुमार दत्त और अन्य बनाम शकुंतला देवी और अन्य के

मामले में निम्नानुसार निर्णय दिया है:

"7. लेकिन वर्तमान मामले में स्थिति अलग है; कि कुल बड़ी सीमा में से एक भाग को बेचने पर सहमति हुई थी, लेकिन क्षेत्र के विनिर्देश के बिना बेचे जाने के लिए सहमत हो गया। वाद करार से स्पष्ट है कि जिस वाद संपत्ति को बेचा गया था, उसकी कोई सीमा करार में विनिर्दिष्ट नहीं है। यह स्पष्ट नहीं है कि किस बिंदु से क्षेत्र को मापा जाना है। यह भी स्पष्ट नहीं है कि ये 4 बीघा 2 बिस्वा कुल भूमि के बीच में या एक भाग में या अंतिम छोर पर या किसी विशेष स्थान पर स्थित भूमि का एक भाग है, दूसरे शब्दों में, बेची जाने वाली संपत्ति की कोई स्पष्ट पहचान नहीं है। न्यायालयों से ऐसी डिक्री पारित करने की अपेक्षा नहीं की जाती है जो न्यायालयों में प्रवर्तन के योग्य न हो। यदि अपीलकर्ताओं के लिए विद्वान वकील के तर्क को स्वीकार किया जाना है और यदि विशिष्ट प्रदर्श के लिए एक डिक्री दी जानी है, तो सूट संपत्ति की पहचान के बिना, इस तरह की डिक्री को लागू करना संभव नहीं होगा।

8. इस न्यायालय ने पैरा 5 में नाहर सिंह बनाम हरनाक सिंह में यह भी विचार किया है कि यदि संपत्ति की पहचान नहीं की जा सकती है, तो विशिष्ट प्रदर्श की राहत नहीं दी जा सकती है।

42 माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने विमलेश कुमारी कुलश्रेष्ठ बनाम संभाजीराव एवं अन्य के मामले में

(2008) 5 एससीसी 58 पैराग्राफ 23, 24 और 25 में निम्नानुसार आयोजित

किया है:

"23. पूर्वोक्त कानूनी प्रस्ताव के संबंध में कोई विवाद नहीं है। हालांकि, हमें दो व्यापारियों द्वारा और उनके बीच किए गए समझौते को मानने के लिए नहीं कहा गया है। अपीलकर्ता की किसी भी सहायता के बजाय अधिकतम, कहावत, सर्टम इस्ट क्योड सर्टम रेड्डी पोटेस्ट अपीलकर्ता की प्रस्तुति को कोई सहायता देने के बजाय उनके विपरीत है। इसका मतलब है कि यह निश्चित है जिसे निश्चित किया जा सकता है। "अनिश्चितता" के संबंध में यह कहा गया है:

"एक विलेख में हैबैंडम का कार्यालय परिसर में शब्दों को सीमित करना, समझाना या अर्हता प्राप्त करना है; लेकिन अगर हैबैंडम के शब्द स्पष्ट रूप से विरोधाभासी हैं और परिसर में उन लोगों के लिए प्रतिकूल हैं, तो उनकी अवहेलना की जानी चाहिए। एक विलेख शून्य होगा यदि यह पूरी तरह से अनिश्चित है; लेकिन अगर राजा का अनुदान किसी अन्य चीज को संदर्भित करता है जो निश्चित है, तो यह पर्याप्त है; जैसे कि वह किसी शहर को वह सारी स्वतंत्रताएं देता है जो लंदन के पास है, बिना यह कहे कि लंदन के

पास क्या स्वतंत्रता है।

एक घर की बिक्री के लिए लिखित रूप में एक समझौते में विशेष घर का वर्णन नहीं किया गया था, लेकिन यह कहा गया था कि विलेख ए के कब्जे में थे। न्यायालय ने समझौते को पर्याप्त रूप से निश्चित माना, क्योंकि यह समझौते के चेहरे पर प्रकट होता है कि संदर्भित घर वह घर था जिसके विलेख ए के कब्जे में थे, और, परिणामस्वरूप, घर का आसानी से पता लगाया जा सकता है, और आईडी सर्टम एस्ट क्वोड सर्टम रेड्डी पोटेस्ट।

फिर, शब्द 'निश्चित' को विभिन्न मामलों में, जहां माल की बिक्री के लिए एक संविदा दर्ज किया जाता है, किए गए संविदा के समय एक अनिश्चित मात्रा को संदर्भित करना चाहिए, और इसका अर्थ एक मात्रा होना चाहिए जिसे उपरोक्त कहावत के अनुसार पता लगाया जाना है।

24. उक्त कानूनी कहावत का संदर्भ, हमारी राय में, इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उचित नहीं है। अकेले परिसर की सीमाओं के संदर्भ में, बेची जाने वाली संपत्तियों का विवरण निश्चित नहीं हुआ। संपत्ति के सही विवरण का पता लगाने के उद्देश्य से, पूरे समझौते को समग्र रूप से पढ़ा जाना आवश्यक था। तो पढ़ा, समझौता अनिश्चित हो जाता है।

25. बिक्री के समझौते को उसमें शामिल होने वाली परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए माना जाना चाहिए। पक्षकार के बीच संबंध मकान मालिक और किरायेदार का था। अपीलकर्ता परिसर के एक हिस्से के संबंध में केवल एक किरायेदार था। यह हो सकता है कि घर की सीमाओं का वर्णन किया गया हो, लेकिन एक योजना इसका एक हिस्सा बनना था। हमने यहां पहले संकेत दिया है कि पार्टियों ने समझौते के साथ एक योजना को केवल इसलिए जोड़ने का इरादा किया क्योंकि संपत्तियों का विवरण अपर्याप्त था। बिक्री की विषय-वस्तु के विवरण को निश्चित करने के उद्देश्य से योजना संलग्न की जानी थी। योजना भी तैयार नहीं की गई। यह नहीं पाया गया है कि वाद के साथ संलग्न नक्शे का स्केच उस योजना के अनुरूप था जिसे बिक्री के लिए समझौते का हिस्सा बनाया जाना था। इसलिए बिक्री के समझौते को अनिश्चित होने के कारण प्रभावी नहीं किया जा सका।

, इस न्यायालय का विचार है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित

निर्णय और डिक्री में कोई दुर्बलता और अवैधता नहीं है और यह अपील खारिज करने योग्य है।

43 तदनुसार, यह पहली अपील, एतद्वारा, खारिज की जाती है और

आक्षेपित निर्णय और डिक्री , एतद्वारा, पुष्टि की जाती है।

44 लंबित अन्तर्वर्ती आवेदन (ओं), अगर कोई, भी खारिज कर दिया गया।

झारखंड उच्च न्यायालय, रांची दिनांक,
22 फरवरी, 2024। रोहित / ए.एफ.आर.

[यह अनुवाद शिवचन यादव , पैनल अनुवादक के द्वारा किया गया]

