[2025]6 एस.सी.आर. 22: 2025 आईएनएससी 617

के.आर. सुरेश

बनाम

आर. पूर्णिमा एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 5822/2025)

02 मई 2025

[न्यायमूर्ति जे.बी. परदीवाला* एवं न्यायमूर्ति आर. महादेवन]

विचारणीय मुद्दा

निचली अदालतों द्वारा अपीलीय/क्रेता द्वारा अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन हेतु दायर वाद को खारिज करने वाले आदेश की शुद्धता के संबंध में विवाद उत्पन्न हुआ; तथा क्या अपीलीय को अग्रिम धन के रूप में कथित रूप से भुगतान की गई राशि की वापसी का हकदार है।

शीर्ष टिप्पणियाँ †

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 – धारा 22 – अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन – अग्रिम धन की वापसी – पक्षकारों के बीच वाद संपत्ति के संबंध में विक्रय विचारण के लिए बिक्री अनुबंध-बिक्री करारनामा – अपीलीय/क्रेता द्वारा अग्रिम राशि के प्रति चेक जारी किए गए – अनुबंध में निर्धारित था कि शेष राशि चार माह के भीतर भुगतान की जाएगी, और असफलता की स्थिति में अग्रिम राशि जब्त की जाएगी, तथा प्रतिवादी/मालिकों की ओर से असफलता पर अपीलीय को दोगुनी अग्रिम राशि मुआवजे के रूप में भुगतान की जाएगी – अपीलीय ने सहमत समयावधि के भीतर शेष राशि का भुगतान नहीं किया – प्रतिवादी/मालिकों ने अग्रिम राशि जब्त कर ली और अनुबंध रद्द कर दिया, तथा संपत्ति को बाद के क्रेताओं को बेच दिया – अपीलकर्ताओं द्वारा बिक्री अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद – ट्रायल कोर्ट द्वारा तथा उच्च न्यायालय द्वारा भी खारिज – शुद्धता:

* लेखक

निर्णय: विवादित निर्णय में कोई विपरीतता या अवैधता नहीं – बिक्री अनुबंध-बिक्री करारनामा में

"अग्रिम धन" के रूप में वर्णित राशि वास्तव में "अग्रिम धन" थी – यह अनुबंध के उचित निष्पादन के लिए एक गारंटी के स्वरूप की थी – यदि लेन-देन क्रेता की ओर से चूक के कारण विफल हो जाता है, तो यह जब्त होने योग्य थी – बिक्री करारनामा में जब्ती खंड का समावेश पक्षकारों को बांधने और अनुबंध के उचित निष्पादन को सुनिश्चित करने के लिए था – यह विशेष रूप से महत्वपूर्ण है क्योंकि विक्रय लेन-देन को पूरा करने के लिए चार माह की निर्धारित अवधि और बिक्री करारनामा निष्पादन का प्राथमिक उद्देश्य प्रतिवादी-मालिकों की तात्कालिकता थी, जो अपीलीय को ज्ञात थी। निचली अदालतों के निष्कर्ष कि समय सारग्राही था, इस इरादे को और पुष्ट करते हैं – बिक्री करारनामा के तहत निर्धारित राशि अग्रिम धन जमा के स्वरूप की थी और इसलिए 1872 अधिनियम की धारा 74 इसका लागू नहीं हो सकती – जब्ती खंड एकतरफा और अमर्याद न होकर निष्पक्ष और समानुपातिक था, क्योंकि यह दोनों पक्षों पर दायित्व लगाता था। प्रतिवादी द्वारा अग्रिम धन की जब्ती वैध और उचित थी क्योंकि अपीलीय द्वारा अनुबंध का उल्लंघन हुआ था, जिससे प्रतिवादियों को वित्तीय हानि हुई – इसके अलावा, अग्रिम धन की वापसी के संबंध में, धारा 22(1)(b) के तहत यह बिक्री अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के डिक्री से स्वतः प्रवाहित होने वाली राहत नहीं है और इसलिए इसे स्पष्ट रूप से मांगा जाना चाहिए – निचली अदालतों के समक्ष कोई ऐसा प्लेंट संशोधन आवेदन नहीं दायर किया गया, अपीलीय ने कभी अग्रिम धन की वापसी की प्रार्थना नहीं की – कानून सतर्कों की सहायता करता है, न कि उन लोगों की जो अपने अधिकारों पर सोते हैं – अनुबंध अधिनियम, 1872 – धारा 74। [पैराग्राफ 31, 37, 40-42, 61-65]

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 – धारा 22 – धारा 22 के तहत अग्रिम धन की वापसी का वैकल्पिक उपचार – कब:

निर्णय: वाद-पत्र को कार्यवाही के किसी भी चरण पर संशोधित किया जा सकता है ताकि वादी वैकल्पिक उपचार की मांग कर सके, जिसमें अग्रिम धन की वापसी शामिल हो, और अदालतों को ऐसे संशोधनों की अनुमति देने के लिए व्यापक न्यायिक विवेक प्रदान किया गया है – हालांकि, धारा 22 के तहत अदालतें स्वतः संज्ञान ऐसा उपचार प्रदान नहीं कर सकतीं, क्योंकि प्रार्थना खंड

का समावेश ऐसी राहत प्रदान करने के लिए अनिवार्य शर्त है – जब इस प्रावधान के तहत उक्त राहत की मांग के लिए "उचित मामला" विद्यमान हो, तो इसे मूल वाद-पत्र में या संशोधन द्वारा स्पष्ट रूप से मांगा जाना चाहिए। [पैराग्राफ 58]

अनुबंध – बिक्री अनुबंध – अग्रिम धन की जब्ती – "अग्रिम धन" और "अग्रिम धन" के बीच अंतर:

निर्णय: "अग्रिम धन" और "अग्रिम धन" शब्दों का प्रयोग अक्सर परस्पर उपयोग किया जाता है – "अग्रिम" शब्द का अर्थ है पूर्ण या आंशिक रूप से धन, जो अनुबंध के विचारण का रूप बनाता है और जो पूर्ण भुगतान से पहले चुकाया जाता है – "अग्रिम" शब्द का अर्थ है अनुबंध को बांधने के उद्देश्य से दिया गया धन का योग, जो अनुबंध विफल होने पर जब्त हो जाता है और अनुबंध सफल होने पर मूल्य में समायोजित हो जाता है। [पैराग्राफ 30-31]

उद्धृत निर्णयजन्य विधि

देश राज बनाम रोहताश सिंह 18 एस.सी.आर. 65: (2023) 3 एस.सी.सी. 714; कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी 1 एस.सी.आर. 54: (2019) 3 एस.सी.सी. 704; पydi रमणा बनाम दवरासेटी मनमधा राव (2024) 7 एस.सी.सी. 515; श्री हनुमान कॉटन मिल्स बनाम टाटा एयर क्राफ्ट लि. 3 एस.सी.आर. 127: (1969) 3 एस.सी.सी. 522; विडियोकॉन प्रॉपर्टीज लि. बनाम भलचंद्रा लेबोरेटरीज सप्ले. 6 एस.सी.आर. 1197: (2004) 3 एस.सी.सी. 711; सतीश बत्रा बनाम सुधीर रावल 9 एस.सी.आर. 662: (2013) 1 एस.सी.सी. 345; सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम शानमुगवेलु (2024) 6 एस.सी.सी. 641; चंद रानी बनाम कमल रानी सप्ले. 3 एस.सी.आर. 798: (1993) 1 एस.सी.सी. 519; वेल्स्पन स्पेशल्टी सॉल्यूशंस लि. बनाम ओ.एन.जी.सी. 11 एस.सी.आर. 120: (2022) 2 एस.सी.सी. 382; फतेह चंद बनाम बल्किशन दास 1 एस.सी.आर. 515: 1963 एस.सी.सी. ऑनलाइन एस.सी. 49; मौला बक्स बनाम भारत संघ 1 एस.सी.आर. 928: (1969) 2 एस.सी.सी. 554; कैलाश नाथ एसोसिएट्स बनाम डी.डी.ए. 1 एस.सी.आर. 627: (2015) 4 एस.सी.सी. 136; लक्ष्मणन बनाम बी.आर. मंगलगिरि सप्ले. 6 एस.सी.आर. 561: (1995) सप्ले. 2 एस.सी.सी. 33; गोडरेज प्रोजेक्ट्स डेवलपमेंट लि. बनाम अनिल करलेकर 2 एस.सी.आर. 343: 2025 एस.सी.सी. ऑनलाइन एस.सी. 222; साहिदा बीबी बनाम स्क. गोलाम मुहम्मद, 1982 एस.सी.सी. ऑनलाइन कल 59; तारित भौमिक बनाम मुकुल दास, 2014 एस.सी.सी. कल 5361; मणिक्कम बनाम वसंथा, 2022 एस.सी.सी. ऑनलाइन एस.सी. 2096 – संदर्भित।

उद्धृत पुस्तकें एवं पत्रिकाएँ

पी.रामनाथ अय्यर, "एडवांस्ड लॉ लेक्सिकॉन", 7वीं संस्करण; सर फ्रेडरिक पोलक, थर्ड बैरोनेट, पोलक एंड मुल्ला: द इंडियन कॉन्ट्रैक्ट एंड स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट्स, 16वीं संस्करण – संदर्भित।

अधिनियमों की सूची

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963; अनुबंध अधिनियम, 1872; दंड प्रक्रिया संहिता, 1908।

प्रमुख शब्दों की सूची

बिक्री अनुबंध; अग्रिम राशि; अग्रिम राशि; प्रोबेट प्रमाण-पत्र; अनुबंध के उचित निष्पादन की गारंटी; जब्ती खंड; समय सारग्राही था; अनुबंध उल्लंघन के लिए मुआवजा; अग्रिम धन की वापसी; वैकल्पिक उपचार; वाद-पत्र संशोधन; कार्यवाही के किसी भी चरण में संशोधन; अनुबंध का विशिष्ट कार्यान्वयन; अग्रिम धन के रूप में भुगतान की गई राशि का धनवापसी; अग्रिम धन की जब्ती; वाद-पत्र में संशोधन; अग्रणी धन की धनवापसी का वैकल्पिक उपचार; उचित मामला।

मामले की उत्पत्ति

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 5822 सन् 2025

कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलुरु के 05.08.2021 के निर्णय एवं आदेश से

आरएफए संख्या 386 सन् 2013 में

अधिवक्तागण

अपीलीय पक्ष की ओर से अधिवक्ता:

आनंद संजय एम. नुली, वरिष्ठ अधिवक्ता, एम/एस. नुली एंड नुली, सूरज कौशिक,

फिरोज़ गांधी, नाहर सिंह यादव।

प्रतिवादी पक्ष की ओर से अधिवक्ता:

श्रीमती सुप्रीता शरणगौड़ा, शरणगौड़ा पाटिल, सुश्री सुप्रीता शरणगौड़ा,

ज्योतिष पांडे, विनोद कुमार श्रीवास्तव, साकेत गोगिया, सुश्री गौरी पांडे,

सुश्री शीतल मग्गों, मनसिंह, धावेश पाहुजा।

सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय / आदेश

<u>निर्णय</u>

न्यायमूर्ति जे. बी. परदीवाला,

उपस्थापन की सुविधा हेतु, यह निर्णय निम्नलिखित भागों में विभाजित है:-

सूची*

क. तथ्यात्मक परिदृश्य 2

i. ट्रायल कोर्ट का निर्णय 8

ख. विवादित निर्णय 11

ग. अपीलीय पक्ष की ओर से तर्क 15

घ. प्रतिवादी संख्या 1-4 की ओर से तर्क.....16

*** संपादकीय टिप्पणी: मूल निर्णय के अनुसार पृष्ठ संख्या।**

ङ. प्रतिवादी संख्या 5-7 की ओर से तर्क 17

च. विश्लेषण 18

i. अग्रिम धन की जब्ती की वैधता 19

क. अग्रणी धन और अग्रिम धन के बीच अंतर 19

ख. जब्ती की अनुमेय सीमा 27

ii. 1963 अधिनियम की धारा 22 के तहत अग्रणी धन की

धनवापसी के वैकल्पिक उपचार का कानून 35

छ. निष्कर्ष 42

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. यह अपील कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलुरु द्वारा दिनांक 05.08.2021 को आर.एफ.ए. संख्या 386/2013 (एसपी) ("**विवादित निर्णय**") में पारित निर्णय एवं आदेश से उत्पन्न हुई है, जिसमें उच्च न्यायालय ने अपीलीय पक्ष (मूल वादी) द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज कर दी और इस प्रकार बेंगलुरु शहर के वी अतिरिक्त सिटी सिविल एवं सेशंस जज की अदालत द्वारा दिनांक 24.11.2012 को पारित निर्णय एवं आदेश की पुष्टि की, जिसमें अपीलीय पक्ष द्वारा अनुबंध के विशिष्ट कार्यान्वयन हेतु संस्थापित ओ.एस. संख्या 3559/2008 खारिज की गई थी।

क. तथ्यात्मक परिदृश्य

3. इस न्यायालय, उच्च न्यायालय तथा ट्रायल कोर्ट के समक्ष पक्षकारों की स्थिति निम्नानुसार सारणीबद्ध है:-

इस न्यायालय के समक्ष	**उच्च न्यायालय के समक्ष**	**परीक्षण न्यायालय के समक्ष**	**टिप्पणियाँ**
अपीलकर्ता	अपीलकर्ता	वादी	मूल खरीददार/ विक्रय समझौता विक्रय धारक
प्रतिवादी संख्या 1	प्रतिवादी संख्या 1	प्रतिवादी संख्या 1	मूल स्वामी (एक अपंजीकृत वसीयत के माध्यम से)
प्रतिवादी संख्या 4	प्रतिवादी संख्या 4	प्रतिवादी संख्या 4	प्रतिवादी संख्या 1 के पति और जीपीए धारक
प्रतिवादी संख्या 2-3	प्रतिवादी संख्या 2-3	प्रतिवादी संख्या 2-3	प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 4 के नाबालिग बच्चे
प्रतिवादी संख्या 5	प्रतिवादी संख्या 5	प्रतिवादी संख्या 5	बाद में खरीददार (प्रतिवादी संख्या 6 की पत्नी)
श्रीनिवास एस.	-	प्रतिवादी संख्या 6	बाद के खरीददार (मृतक उनके विधायी उत्तराधिकारियों के माध्यम से)

प्रतिवादी संख्या 6 और 7	प्रतिवादी संख्या 6 (क) और 6(ख)	-	प्रतिवादी संख्या 6 के कानूनी वारिस

सुविधा के लिए, पक्षकारों को ट्रायल कोर्ट के समक्ष उनकी स्थिति के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।

4. यह विवाद बिक्री अनुबंध (जिसे आगे "**एटीएस**" कहा जाएगा) के विशिष्ट निष्पादन के दावे से उत्पन्न हुआ है, जो दिनांक 25.07.2007 का है तथा साइट संख्या 307, केंगेरी सैटेलाइट टाउन लेआउट, केंगेरी होबली, बैंगलोर साउथ तालुक में स्थित संपत्ति (जिसे आगे "**वाद संपत्ति**" कहा जाएगा) के संबंध में है। प्रतिवादी संख्या 1 ने अपनी दिवंगत माता द्वारा निष्पादित दिनांक 12.11.2002 के एक अवंजीकृत वसीयतनामा द्वारा वाद संपत्ति पर पूर्ण स्वामित्व प्राप्त किया था।

5. प्रतिवादी संख्या 1-4 ने वाद संपत्ति की कुल विक्रय विचारण राशि रु.55,50,000/- के लिए वादी के पक्ष में दिनांक 25.07.2007 का बिक्री करारनामा निष्पादित किया। वादी ने विक्रय विचारण के आंशिक भुगतान के रूप में दिनांक 16.07.2007 के दो चेक, प्रत्येक रु.10,00,000/- के, जारी किए, जिनकी प्राप्ति प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा विधिवत स्वीकृत की गई। उक्त बिक्री करारनामा में यह निर्धारित था कि विक्रय लेन-देन बिक्री करारनामा की तिथि से चार माह के भीतर शेष विक्रय विचारण राशि रु.35,50,000/- के भुगतान द्वारा पूर्ण किया जाएगा, जिसके पश्चात विक्रय पत्र निष्पादित किया जाना था। उक्त बिक्री करारनामा की सामग्री नीचे उद्धृत है:

<u>अग्रिम बिक्री अनुबंध</u>

यह अग्रिम बिक्री अनुबंध दिनांक 25 जुलाई, दो हजार सात (25-07-2007) को इनके द्वारा निष्पादित किया गया है -

श्रीमती आर. पूर्णिमा, स्वर्गीय रत्नम्मा की पुत्री तथा श्री एम.एल. हर्षा की पत्नी, आयु लगभग 32 वर्ष, तथा श्री लक्ष्मीशा, श्रीमती आर. पूर्णिमा के पति, आयु लगभग 39 वर्ष, तथा श्रीमती पूर्णिमा एवं श्री एम.एल. हर्षा के बच्चे, 1) कुमारी एच.आर. अनुषा, आयु लगभग 7 वर्ष, 2) बालक एच. अमोघम, आयु लगभग 3 वर्ष, दोनों नाबालिग हैं तथा अपनी माता एवं प्राकृतिक संरक्षक श्रीमती आर. पूर्णिमा

द्वारा प्रतिनिधित्व प्राप्त हैं, सभी निवासी घर संख्या 588, डाक कॉलोनी, विश्वेश्वरनगर लेआउट, मैसूर शहर -

इनके पक्ष में:

श्री के.आर. सुरेश, आयु लगभग 42 वर्ष, श्री रुद्रप्पा के पुत्र, निवासी के. गोल्लाहल्ली गाँव, के. गोल्लाहल्ली डाक, केंगेरी होबली, बैंगलोर साउथ तालुक।

जबकि, अनुसूची में उल्लिखित संपत्ति अर्थात् साइट संख्या 307, केंगेरी सैटेलाइट टाउन लेआउट, केंगेरी होबली, बैंगलोर साउथ तालुक में स्थित, उक्त संपत्ति मूल रूप से श्रीमती रत्नम्मा की थी, जो श्रीमती आर. पूर्णिमा की माता थीं तथा यह उनकी स्व-अर्जित संपत्ति थी। उक्त साइट को बैंगलोर सिटी इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा इसके अध्यक्ष के माध्यम से दिनांक ___ को आवंटन पत्र संख्या __ के.एस.टी./__ द्वारा आवंटित किया गया था। उसके पश्चात लीज-कम-सेल डीड सब-रजिस्ट्रार, बैंगलोर साउथ तालुक के कार्यालय में पंजीकृत किया गया, जो बुक-1 खंड 2414 पृष्ठ 16 से 19 में दस्तावेज संख्या 5734/85-86 के रूप में पंजीकृत है, उसके पश्चात कब्जा प्रमाणपत्र संख्या 33.73-74 दिनांक 16-11-1973 जारी किया गया। उनके जीवनकाल में वे उक्त संपत्ति की पूर्ण स्वामिनी के रूप में कब्जे एवं आनंदन में थीं तथा उनके पक्ष में दिनांक 05-03-1986 को पूर्ण विक्रय पत्र निष्पादित किया गया, सब-रजिस्ट्रार, बैंगलोर साउथ तालुक के कार्यालय में, बुक-1 खंड 2414 पृष्ठ 95-96 में दस्तावेज संख्या 5734/85-86 के रूप में, उनके जीवनकाल में वे उसी का शांतिपूर्वक आनंदन पूर्ण स्वामिनी के रूप में कर रही थीं तथा दिनांक 12-11-2002 को उन्होंने अपनी एकमात्र पुत्री श्रीमती आर. पूर्णिमा के पक्ष में वसीयत/टेस्टामेंट निष्पादित किया तथा दिनांक 26-12-2002 को उनका निधन हो गया। उनके निधन के पश्चात, उनकी एकमात्र पुत्री श्रीमती आर. पूर्णिमा तथा हम उक्त संपत्ति के एकमात्र एवं पूर्ण स्वामी, उत्तराधिकारी, स्वामित्व धारक बन गए तथा कब्जे में हैं और आनंदन कर रहे हैं। खाता भी केंगेरी टाउन म्यूनिसिपल कार्यालय में श्रीमती आर. पूर्णिमा के नाम पर परिवर्तित कर लिया गया है तथा हम उसी का सुखपूर्वक आनंदन कर रहे हैं।

इस प्रकार हम अनुसूची संपत्ति के कब्जे एवं आनंदन में हैं तथा अपनी तात्कालिक आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु धन की आवश्यकता होने के कारण हमने अनुसूची संपत्ति आपको कुल राशि रु.55,50,000/- (पचपन लाख पचास हजार रुपये मात्र) के लिए विक्रय कर दी है, विक्रय विचारण में से रु.20,00,000/- (बीस लाख रुपये मात्र) मैंने निम्नानुसार अग्रिम प्राप्त किया है:-

1. रु.10,00,000/- (दस लाख रुपये मात्र) चेक संख्या 110581 दिनांक 16-07-2007 के माध्यम से, जो केनरा बैंक, येदियूर शाखा, बैंगलोर-560082 पर देय है।

2. रु.10,00,000/- (दस लाख रुपये मात्र) चेक संख्या 110582 दिनांक 16-07-2007 के माध्यम से, जो केनरा बैंक, येदियूर शाखा, बैंगलोर-560082 पर देय है।

शेष राशि रु.35,50,000/- (पैंतीस लाख पचास हजार रुपये मात्र) हम पंजीकरण के समय प्राप्त करने पर सहमत हैं। चार (4) माह के भीतर शेष राशि का भुगतान करके आप अपने नाम या आपके द्वारा संकेतित व्यक्ति के नाम पर पंजीकृत विक्रय पत्र प्राप्त कर सकते हैं।

उक्त संपत्ति को हमने आपके अतिरिक्त किसी अन्य को किसी भी प्रकार से प्रतिबंधित नहीं किया है, साथ ही उक्त संपत्ति के संबंध में हमारी ओर से स्वयं के अतिरिक्त कोई अन्य स्वामित्व धारक या उत्तराधिकारी नहीं हैं, यदि भविष्य में कोई ऐसा विवाद उत्पन्न होता है तो हम उसे अपने स्वयं के खर्चे से हल करेंगे तथा इसके लिए हम सहमत हैं।

यदि आप निर्धारित अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करने में असफल रहते हैं, तो आपके द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि जब्त कर ली जाएगी। यदि हम विक्रय पत्र निष्पादित करने में असफल रहते हैं, भले ही आप शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने तथा विक्रय पत्र का पंजीकरण कराने को तैयार हों, तो ऐसी स्थिति में हम आपके द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि का दोगुना मुआवजे के रूप में भुगतान करने पर सहमत हैं। अतः, हमने अपने हस्ताक्षर अंकित करके यह अग्रिम बिक्री अनुबंध निष्पादित किया है।

<u>अनुसूची</u>:-

साइट संख्या 307, 5वीं मुख्य सड़क, केंगेरी सैटेलाइट टाउन लेआउट, केंगेरी होबली, बैंगलोर साउथ तालुक का वह समस्त भाग एवं खंड, जो अब केंगेरी टाउन म्यूनिसिपल सीमाओं के

अंतर्गत आता है, पुराना खाता संख्या 129, वर्तमान खाता संख्या 130, वर्तमान संपत्ति संख्या 307, जो ब्रुहत बैंगलोर महानगर पालिका की सीमाओं के अंतर्गत आती है, निम्न सीमाओं से घिरा हुआ:

पूर्व: सड़क

पश्चिम: साइट संख्या 317 एवं 318

उत्तर: साइट संख्या 308

दक्षिण: साइट संख्या 306

ऊपर वर्णित सीमाओं के अनुसार पूर्व-पश्चिम 60-0 (साठ) फुट, उत्तर-दक्षिण 40-0 (चालीस) फुट, जिसमें उस पर खड़ा भवन सहित, इस अग्रिम बिक्री अनुबंध के अंतर्गत आच्छादित है।

साक्षी:-

1.

2.

3. *विक्रेता*

क्रेता

6. वादी का यही कहना है कि दिनांक 20.09.2007 को वाद संपत्ति खरीदने हेतु ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक के पास जाने पर, बैंक अधिवक्ता ने उसे मूल स्वामित्व दस्तावेज तथा प्रतिवादी संख्या 1 से प्रोबेट प्रमाणपत्र प्राप्त करने का निर्देश दिया, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 1 ने अवंजीकृत वसीयतनामा के माध्यम से वाद संपत्ति पर स्वामित्व प्राप्त किया था। तदनुसार, वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 एवं 4 से क्रमशः वाद संपत्ति पर पूर्ण एवं विक्रेय स्वामित्व स्थापित करने हेतु सक्षम न्यायालय से प्रोबेट प्रमाणपत्र प्राप्त करने का अनुरोध किया। हालांकि, कथित रूप से आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध कराने का वचन देने के बावजूद, प्रतिवादी संख्या 1 ऐसा करने में असफल रही। इसके अतिरिक्त, वादी का दावा है कि उसने दिनांक 20.09.2007 से 18.02.2008 के मध्य प्रतिवादी संख्या 1 एवं 4 से क्रमशः बार-बार संपर्क किया तथा मौखिक रूप से विक्रय लेन-देन

पूर्ण करने की अपनी तत्परता एवं इच्छा व्यक्त की, तथापि प्रतिवादियों ने अनुबंध के अपने भाग को निभाने के लिए आगे नहीं आए।

7. वादी का यही कहना है कि उसके पास कोई अन्य विकल्प न रह जाने पर, उसने अंततः अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 18.02.2008 का विधिक नोटिस जारी किया, जिसमें अपनी तत्परता एवं इच्छा व्यक्त की गई तथा प्रतिवादी संख्या 1-4 को शेष विक्रय विचारण प्राप्त करके विक्रय पत्र निष्पादित करने के लिए कहा गया। उसके पश्चात, वादी का दावा है कि उसे ज्ञात हुआ कि प्रतिवादी संख्या 1 दिनांक 25.07.2007 के बिक्री करारनामा विद्यमान रहते हुए प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के पक्ष में वाद संपत्ति को हस्तांतरित करने का प्रयास कर रही थी।

8. प्रतिवादी संख्या 1 ने दिनांक 15.03.2008 का उत्तर जारी किया जिसमें दिनांक 18.02.2008 के विधिक नोटिस में लगाए गए आरोपों से इंकार किया गया तथा कहा गया कि वादी द्वारा भुगतान की गई रु.20,00,000/- की अग्रिम राशि जब्त हो गई है तथा परिणामस्वरूप, वादी द्वारा निर्दिष्ट चार माह के भीतर शेष विक्रय विचारण का भुगतान न करने के कारण बिक्री करारनामा रद्द हो गया है।

9. उपरोक्त से असंतुष्ट होकर, वादी ने ट्रायल कोर्ट के समक्ष मूल वाद संख्या 3559/2008 संस्थापित किया, जिसमें निम्नलिखित की प्रार्थना की गई: (i) प्रतिवादी संख्या 1 को वादी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने का निर्देश देने हेतु आदेश; (ii) वाद संपत्ति का कब्जा वादी के पक्ष में प्रदान करने हेतु; तथा (iii) यह घोषणा कि प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के पक्ष में दिनांक 15.02.2008 का बाद का विक्रय पत्र वादी पर बाध्यकारी नहीं है।

10. प्रतिवादी संख्या 1-4 का यही कहना है कि उन्हें इंडियन ओवरसीज बैंक, के.आर. मोहल्ला, मैसूर शाखा से एकमुश्त समझौता (संक्षेप में, "**ओटीएस**") लाभ प्राप्त करने हेतु विक्रय विचारण धन की तात्कालिक आवश्यकता थी जो 3 माह के लिए समय-सीमाबद्ध था, जिससे अनुबंध का सार समय बन गया। प्रतिवादी संख्या 1-4 ने वादी द्वारा दावा किए गए अनुसार प्रोबेट या मूल स्वामित्व दस्तावेज प्रस्तुत करने पर कभी सहमति देने से इंकार किया। इसके अतिरिक्त, उन्होंने यह तर्क दिया कि वादी द्वारा अनुबंध का पालन न करने के कारण उन्हें पर्याप्त हानि हुई।

11. इसके परिणामस्वरूप, प्रतिवादी संख्या 1-4 ने बिक्री करारनामा को समाप्त कर दिया तथा बिक्री करारनामा के स्पष्ट प्रावधान के अनुसार वादी द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि को जब्त कर लिया। प्रतिवादियों के अनुसार, बिक्री करारनामा की वैधता अवधि के दौरान वादी ने कभी लेन-देन

पूर्ण करने की अपनी तत्परता एवं इच्छा व्यक्त या संप्रेषित नहीं की। प्रतिवादियों ने यह भी दावा किया है कि वादी ने बिक्री करारनामा समाप्ति के बहुत बाद वाद संस्थापित किया।

12. प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 ने क्रमशः अपने लिखित बयान में यह रुख अपनाया कि वे वाद संपत्ति के सद्भावपूर्ण क्रेता हैं जिन्होंने दिनांक 15.02.2008 के पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से रु.38,40,000/- के मूल्यवान विचारण के लिए इसे खरीदा है। उन्होंने दावा किया कि उन्हें वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1-4 के बीच पूर्व बिक्री करारनामा का कोई ज्ञान नहीं था। इसके अतिरिक्त, उन्होंने तर्क दिया कि उनके पक्ष में विक्रय पत्र को वादी द्वारा चुनौती न दिए जाने के कारण उनके विरुद्ध वादी सद्भावपूर्ण नहीं है।

i. **ट्रायल कोर्ट का निर्णय**

13. रिकॉर्ड पर मौखिक तथा दस्तावेजी साक्ष्य के मूल्यांकन के उपरांत, ट्रायल कोर्ट ने अपने दिनांक 24.11.2012 के निर्णय एवं आदेश द्वारा वादी द्वारा दायर ओ.एस. संख्या 3559/2008 को खारिज कर दिया, इस आधार पर कि वादी ने स्वच्छ हस्तों से न्यायालय का आश्रय नहीं लिया। ट्रायल कोर्ट ने अपने विचारण हेतु निम्नलिखित मुद्दे रचे:

> *"1. क्या वादी वाद संपत्ति के विक्रय हेतु दिनांक 25.7.2007 के बिक्री अनुबंध के विधिवत निष्पादन तथा कुल विचारण राशि रु.55,50,000/- के लिए रु.20,00,000/- की अग्रिम धन भुगतान को सिद्ध करता है?*
>
> *2. क्या वादी हमेशा अनुबंध के अपने भाग को निभाने को तत्पर एवं इच्छुक रहा है?*
>
> *3. क्या प्रथम प्रतिवादी दिनांक 25.7.2007 के बिक्री अनुबंध की समाप्ति सिद्ध करता है?*
>
> *4. क्या प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 सिद्ध करते हैं कि वे वाद संपत्ति के सद्भावपूर्ण क्रेता हैं मूल्यवान विचारण के लिए?*
>
> *5. क्या वादी वाद में दावा की गई राहत का हकदार है?*
>
> *6. कौन सा आदेश या डिक्री?"*

14. ट्रायल कोर्ट द्वारा अपने निर्णय एवं आदेश में दर्ज निष्कर्षों को पांच भागों में बेहतर ढंग से समझा जा सकता है:

(i) **प्रथम,** अनुबंध का सार समय होने के मुद्दे पर, ट्रायल कोर्ट ने दर्ज किया कि प्रतिवादी संख्या 1-4 एक आवश्यकता के अधीन कार्य कर रहे थे जिसमें उन्हें अपने व्यवसाय विस्तार के उद्देश्य से लिए गए ऋण का भुगतान करने हेतु विक्रय विचारण धन की तात्कालिक आवश्यकता थी जो ओटीएस सुविधा के स्वरूप का था, एक तथ्य जिसका वादी को अपनी गवाही के अनुसार ज्ञान था। ट्रायल कोर्ट ने निर्णय दिया कि प्रतिवादियों ने सिद्ध कर दिया कि समय अनुबंध का सार था तथा अतः वादी का बंधन कर्तव्य था कि वह निर्दिष्ट अवधि के भीतर लेन-देन पूर्ण करे।

(ii) **द्वितीय**, अवंजीकृत वसीयतनामा एवं प्रोबेट के मुद्दे की जांच करते हुए, ट्रायल कोर्ट ने नोट किया कि प्रतिवादी संख्या 1, अपनी माता की एकमात्र विधिक उत्तराधिकारी के रूप में, अपनी माता के निधन के उपरांत वाद संपत्ति की पूर्ण स्वामिनी बन गई। न्यायालय ने यह भी रेखांकित किया कि निपटारा कानून है कि वसीयतनामा का पंजीकरण आवश्यक नहीं है तथा ऐसे पंजीकरण का अभाव इसकी प्रामाणिकता पर प्रश्नचिह्न नहीं लगाता, जिससे प्रोबेट प्राप्त करना अनावश्यक हो जाता है। इसके अतिरिक्त, रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ नहीं था जो दर्शाता हो कि बैंक अधिवक्ता ने प्रोबेट प्रमाणपत्र पर जोर दिया हो। वादी ने उक्त अधिवक्ता का नाम भूल जाने का दावा किया तथा उसके पास कोई लिखित राय नहीं थी जिस पर भरोसा किया जा सके। इसके अलावा, न तो विधिक सलाहकार की और न ही DW2 (प्रतिवादी संख्या 4) की प्रोबेट के मुद्दे पर जिरह की गई, जिससे वादी के विरुद्ध प्रतिकूल अनुमान खड़ा हुआ। न्यायालय ने निर्णय दिया कि बिक्री करारनामा में प्रतिवादियों को चार माह के भीतर बैंक को मूल स्वामित्व दस्तावेज उपलब्ध कराने की कोई शर्त न होने के अभाव में, वादी द्वारा लिया गया तर्क झूठा, फर्जी तथा गढ़ा हुआ था।

(iii) **तृतीय**, अनुबंध निभाने की तत्परता एवं इच्छा के मुद्दे पर, ट्रायल कोर्ट ने दर्ज किया कि वादी ने कोई बैंक पासबुक, खाता निकासी, आयकर रिटर्न या अन्य दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए, जो यह सिद्ध करते कि उसके पास निर्दिष्ट चार माह की अवधि के भीतर शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने हेतु पर्याप्त वित्तीय साधन थे। वादी ने अपनी मौखिक गवाही में स्वीकार किया कि उसके बैंक खाते में कोई धन नहीं था तथा आवश्यक राशि के कब्जे को सिद्ध करने हेतु कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं था। इसके अलावा, अपनी मौखिक गवाही में वादी ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि उसका विधिक नोटिस दिनांक 18.02.2008 चार माह की अवधि समाप्त होने के पश्चात ही जारी किया गया था। इन

तथ्यों के प्रकाश में, न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि वादी बिक्री करारनामा निभाने की अपनी तत्परता एवं इच्छा सिद्ध करने में असफल रहा।

(iv) **चतुर्थ**, ट्रायल कोर्ट ने निर्णय दिया कि प्रतिवादी संख्या 1-4 को चार माह की अवधि समाप्ति या वाद संपत्ति के प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 को बाद में विक्रय के संबंध में वादी को सूचित करने की आवश्यकता नहीं थी, क्योंकि बिक्री करारनामा में ऐसी कोई बाध्यता निर्धारित नहीं थी। इसने आगे यह शासित किया कि प्रतिवादी संख्या 1 को वाद संपत्ति को हस्तांतरित करने का पूर्ण विधिक अधिकार था। न्यायालय ने DW1 (प्रतिवादी संख्या 6) की गवाही पर भरोसा करते हुए प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 को वाद संपत्ति के सद्भावपूर्ण क्रेता पाया, जो पूर्व बिक्री करारनामा तथा उसकी रद्दीकरण से अनभिज्ञ थे। परिणामस्वरूप, प्रतिवादी संख्या 1 एवं 4 तथा प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के बीच वाद संपत्ति के बाद के विक्रय के संबंध में सांठगांठ के आरोप को निराधार पाया गया।

(v) **अंत में**, अग्रिम धन की जब्ती के मुद्दे पर, ट्रायल कोर्ट ने निर्णय दिया कि अग्रिम धन, जो मुख्य रूप से बिक्री करारनामा के विधिवत निष्पादन हेतु सुरक्षा था, वादी द्वारा निष्पादन में असफल रहने तथा परिणामस्वरूप प्रतिवादी संख्या 1-4 को हुई भारी हानि के दृष्टिगत प्रतिवादी संख्या 1-4 द्वारा विधिवत जब्त किया गया। न्यायालय ने इस तथ्य का भी संज्ञान लिया कि बिक्री करारनामा में जब्ती संबंधी स्पष्ट उल्लेख थे। उपरोक्त के प्रकाश में, यह निर्णय दिया गया कि वादी को अग्रिम धन की धनवापसी का हकदार नहीं है।

ख. **विवादित निर्णय**

15. ट्रायल कोर्ट के निर्णय एवं आदेश से असंतुष्ट होकर, अपीलीय पक्ष/वादी ने उच्च न्यायालय में आर.एफ.ए. संख्या 386/2013 (एसपी) के रूप में प्रथम अपील प्रस्तुत की।

16. उच्च न्यायालय की एक डिवीजन बेंच ने अपील खारिज कर दी तथा इस प्रकार ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री की पुष्टि की, निम्नलिखित चार आधारों पर:

(i) **प्रथम**, उच्च न्यायालय ने निर्णय दिया कि बिक्री करारनामा के अंतर्गत प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय पत्र निष्पादित करने से पूर्व प्रोबेट प्रमाणपत्र उपलब्ध कराने की कोई बाध्यता न होने के अभाव में, समय अनुबंध का सार था। अतः, वादी द्वारा निर्दिष्ट चार माह की

अवधि के भीतर शेष विक्रय विचारण का भुगतान न करने से बिक्री करारनामा में निर्दिष्ट शर्तों का उल्लंघन किया गया। इसके अलावा, न्यायालय ने इस तथ्य का संज्ञान लिया कि निर्दिष्ट चार माह की अवधि समाप्ति के तीन माह बाद वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 को बिक्री करारनामा निष्पादित करने के लिए दिनांक 18.02.2008 का विधिक नोटिस जारी किया। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्न हैं:

> *"14. [...] बिक्री अनुबंध में यह उल्लेख नहीं है कि प्रतिवादी संख्या 1 को शेष विक्रय विचारण प्राप्त करने के उपरांत वादी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने से पूर्व सक्षम न्यायालय से प्रोबेट प्रमाणपत्र उपलब्ध कराने की आवश्यकता थी। [...] प्रोबेट प्रमाणपत्र उपलब्ध कराने की आवश्यकता के अभाव में, वादी का यह तर्क कि प्रतिवादी संख्या 1 ने अनुबंध के अपने भाग को निभाने में असफल रही, स्वीकार्य नहीं है, विशेषकर इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि यह उसके पूर्ण ज्ञान में था कि प्रतिवादी संख्या 1 ने अपनी माता द्वारा उसके पक्ष में निष्पादित वसीयतनामा के माध्यम से वाद संपत्ति प्राप्त की थी, तथा उसी पर कार्यवाही की गई तथा उसका नाम संबंधित राजस्व अभिलेखों में दर्ज कर लिया गया था।*
>
> *15. विक्रय लेन-देन को बिक्री अनुबंध निष्पादन की तिथि से चार माह के भीतर पूर्ण करना था। वादी ने बिक्री अनुबंध में निर्दिष्ट चार माह के भीतर शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने के लिए आगे आकर अनुबंध के अपने भाग को निभाने में असफल रहा। उक्त तिथि से तीन माह समाप्ति के पश्चात ही वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 को बिक्री अनुबंध निष्पादित करने के लिए विधिक नोटिस जारी किया।"*

(ii) **द्वितीय**, उच्च न्यायालय ने अवलोकन किया कि वादी ने अपनी जिरह के दौरान स्वीकार किया कि उसके पास शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने की क्षमता सिद्ध करने हेतु कोई दस्तावेज नहीं थे। इसके अलावा, वादी द्वारा अपनी 'तत्परता' दर्शाने हेतु अतिरिक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए दायर आवेदन को न्यायालय ने खारिज कर दिया, इस आधार पर कि अपीलीय चरण में पूर्व कमी को भरने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उपरोक्त के परिणामस्वरूप, उच्च न्यायालय ने निर्णय दिया कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 (संक्षेप में, "**1963 अधिनियम**") की धारा 16(ग) के अंतर्गत अनुबंध के

अपने भाग को निभाने की तत्परता एवं इच्छा सिद्ध करने में असफल रहने के कारण वादी को विशिष्ट निष्पादन की राहत का हकदार नहीं है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्न हैं:

> *"17. PW1 ने अपनी जिरह के दौरान स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि उसके पास शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने हेतु आवश्यक राशि के कब्जे को दर्शाने हेतु कोई दस्तावेज नहीं हैं। वादी द्वारा अतिरिक्त साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत करने हेतु मांगे गए दस्तावेज भी दर्शाते हैं कि बिक्री अनुबंध निष्पादन की तिथि से वाद दायर करने तक वादी के पास आवश्यक राशि नहीं थी या शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने हेतु आवश्यक राशि जुटाने की क्षमता नहीं थी। इसके अलावा, उक्त अतिरिक्त दस्तावेजों को अपीलीय न्यायालय के समक्ष पूर्व कमी को भरने हेतु प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती तथा उन्हें विचारण के लिए ग्राह्य नहीं किया जा सकता, तदनुसार अतिरिक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने का आवेदन खारिज किया जाता है।*
>
> *18. [...] माननीय सर्वोच्च न्यायालय तथा इस न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त विधिक सिद्धांत के दृष्टिगत, यह निर्णय दिया जाता है कि आवश्यक धनराशि शेष विचारण का भुगतान करने हेतु सिद्ध करने में असफल रहने के कारण वादी विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग) के अंतर्गत विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री प्रदान करने की राहत का हकदार नहीं है।"*

(iii) **तृतीय**, उच्च न्यायालय ने निर्णय दिया कि प्रतिवादी संख्या 1 वादी के पक्ष में बिक्री करारनामा की समाप्ति सिद्ध करने में असफल रही, क्योंकि उक्त को सिद्ध करने हेतु कोई दस्तावेजी साक्ष्य रिकॉर्ड पर प्रस्तुत नहीं किया गया। हालांकि, प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 को क्रमशः मूल्यवान विचारण के सद्भावपूर्ण क्रेता माना गया, इस तथ्य के दृष्टिगत कि दिनांक 15.02.2008 का विक्रय पत्र उनके पक्ष में बिक्री करारनामा की चार माह की अवधि समाप्ति के पश्चात ही निष्पादित किया गया था। इसके अतिरिक्त, यह वादी का स्वीकारोक्त तथ्य है कि उसने वाद दायर करने के समय प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति प्राप्त कर ली थी। वादी द्वारा उक्त विक्रय पत्र को चुनौती न देने के कारण, न्यायालय ने निर्णय दिया कि प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के विरुद्ध वाद बनाए रखने योग्य नहीं है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्न हैं:

"19. प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने दिनांक 15.3.2008 के उत्तर नोटिस -प्रदर्शनी पी.13 में कहा है कि वादी द्वारा निर्दिष्ट समय के भीतर शेष विक्रय विचारण का भुगतान न करने के कारण अनुबंध के अपने भाग को निभाने में असफल रहने के आधार पर बिक्री अनुबंध समाप्त कर दिया गया था। हालांकि, प्रतिवादी संख्या 1 ने उक्त दावे को सिद्ध करने हेतु कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया। अतः, यह निर्णय दिया जाता है कि प्रतिवादी संख्या 1 बिक्री अनुबंध की समाप्ति सिद्ध करने में असफल रही है।

20. [...] विक्रय लेन-देन पूर्ण करने हेतु निर्दिष्ट चार माह की अवधि समाप्ति के पश्चात प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र को बिक्री अनुबंध की अवधि के दौरान निष्पादित नहीं माना जा सकता। अतः, प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 को मूल्यवान विचारण के सद्भावपूर्ण क्रेता माना जाता है।

21. वादी ने अपनी जिरह के दौरान स्वीकार किया है कि उसने वाद दायर करने के समय प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति प्राप्त कर ली थी। हालांकि, वादी ने अपने सर्वोत्तम ज्ञात कारणों से उक्त विक्रय पत्र को चुनौती नहीं दी। उसी को चुनौती न देने के अभाव में, वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के विरुद्ध दायर वाद बनाए रखने योग्य नहीं है।

(iv) **अंत में**, उच्च न्यायालय ने दर्ज किया कि वादी ने 1963 अधिनियम की धारा 22 के अनुसार वाद में अग्रिम विक्रय विचारण की धनवापसी हेतु वैकल्पिक प्रार्थना नहीं की थी। उक्त धारा की उपधारा 2 के आवश्यकताओं के दृष्टिगत, यह निर्णय दिया गया कि अग्रिम धन की धनवापसी हेतु विशिष्ट दावा न होने के अभाव में, वादी को ऐसी धनवापसी का हकदार नहीं है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्न हैं:

"22. वादी ने विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 22 के अनुसार वाद में अग्रिम विक्रय विचारण की धनवापसी हेतु वैकल्पिक प्रार्थना नहीं की है। सुक्खविंदर सिंह (उक्त) के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निर्णय दिया है कि वहाँ के वादी को प्रतिवादी संख्या 2 से अग्रिम विक्रय विचारण की धनवापसी का हकदार है - जो प्रतिवादी संख्या 1 से वाद संपत्ति का क्रेता था जिसने अनुपस्थित रहने के कारण संपत्ति से लाभ प्राप्त किया था। हालांकि, प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 को अग्रिम विक्रय विचारण की धनवापसी करने तथा

वादी को मुआवजा देने का निर्देश नहीं दिया जा सकता क्योंकि वादी ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष मामले में की गई भांति वाद में अग्रणी धन की धनवापसी हेतु वैकल्पिक प्रार्थना नहीं की थी। अग्रणी धन की धनवापसी हेतु वैकल्पिक प्रार्थना के अभाव में, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 22 के दृष्टिगत अग्रणी धन की धनवापसी की प्रार्थना प्रदान नहीं की जा सकती। उक्त अधिनियम की धारा 22 की उपधारा 2 निर्दिष्ट करती है कि उपधारा (1) के खंड (क) या खंड (ख) के अंतर्गत कोई राहत न्यायालय द्वारा तब तक प्रदान नहीं की जाएगी जब तक कि उसे विशिष्ट रूप से दावा न किया गया हो। ऐसी प्रार्थना के अभाव में, वादी को अग्रणी धन की धनवापसी का हकदार नहीं माना जाता।"

ग. **अपीलीय पक्ष की ओर से तर्क**

17. अपीलीय पक्ष/वादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आनंद संजय एम. नुली ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी की अनेक अनुरोधों के बावजूद वाद संपत्ति के संबंध में वचनबद्ध प्रोबेट प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असफल रही। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि प्रतिवादी संख्या 4 ने विशेष रूप से स्वीकार किया है कि 18.02.2008 से 20.02.2008 के मध्य वादी ने स्वेच्छा से सहमत विक्रय विचारण रु.55,50,000/- से अधिक रु.10,00,000/- का अतिरिक्त भुगतान करने की पेशकश की थी। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि उपरोक्त स्वीकारोक्ति वादी की अनुबंध के अपने भाग को निभाने की तत्परता एवं इच्छा सिद्ध करती है।

18. श्री नुली ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 1-4 ने दुरभिप्राय प्रदर्शित करते हुए निर्दिष्ट चार माह की अवधि समाप्ति के मात्र दो माह के भीतर वाद संपत्ति को प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 को क्रमशः रु.38,40,000/- में विक्रय कर दिया। यह तर्क दिया गया कि कथित बिक्री करारनामा रद्दीकरण प्रतिवादी संख्या 1-4 द्वारा एक पत्र के माध्यम से किया गया था, यद्यपि उक्त पत्र ट्रायल कोर्ट के समक्ष कभी प्रस्तुत नहीं किया गया। इसके अलावा, उन्होंने दावा किया कि अग्रिम विक्रय विचारण जब्त करने या प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने से पूर्व वादी को कोई पूर्व सूचना नहीं दी गई थी।

19. अपीलीय पक्ष/वादी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि विशिष्ट निष्पादन की राहत के वैकल्पिक रूप में वादी को उसके द्वारा भुगतान की गई अग्रिम धन की धनवापसी का हकदार है। श्री नुली ने इस न्यायालय के **देश राज बनाम रोहताश सिंह, (2023) 3 एससीसी 714 तथा कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी, (2019) 3 एससीसी 704** में रिपोर्टेड निर्णयों पर भरोसा किया,

तर्क देते हुए कि वाद-पत्र की प्रार्थना (ग) के अंतर्गत, जिसमें न्यायालय को उचित समझे कोई आदेश पारित करने की प्रार्थना की गई है, के तहत अग्रिम धन की धनवापसी की राहत प्रदान की जा सकती है, भले ही इसके लिए कोई विशिष्ट प्रार्थना न हो।

घ. **प्रतिवादी संख्या 1-4 की ओर से तर्क**

20. प्रतिवादी/प्रतिवादी संख्या 1-4 की विद्वान अधिवक्ता सुश्री सुप्रीता शरणगौड़ा ने प्रस्तुत किया कि वादी ने अपनी जिरह के दौरान स्वीकार किया कि उसके पास शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने हेतु आवश्यक राशि के कब्जे को दर्शाने हेतु कोई दस्तावेज नहीं थे। इसके अलावा, यह तर्क दिया गया कि वादी द्वारा प्रस्तुत करने हेतु मांगे गए अतिरिक्त दस्तावेज भी बिक्री करारनामा निष्पादन की तिथि से वाद दायर करने तक उसकी वित्तीय अक्षमता को दर्शाते हैं। विद्वान अधिवक्ता ने **पीडी रामना बनाम दवरासेटी मनमधा राव, (2024) 7 एससीसी 515** में रिपोर्टेड निर्णय पर भरोसा करते हुए दावा किया कि वादी अनुबंध निभाने की अपनी "तत्परता" एवं "इच्छा" सिद्ध करने में असफल रहा।

21. सुश्री शरणगौड़ा ने तर्क दिया कि बिक्री करारनामा निष्पादन की तिथि से चार माह के भीतर रु.35,50,000/- की शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने हेतु निर्धारित होने के दृष्टिगत, समय स्पष्ट रूप से अनुबंध का सार था। यह विक्रय के उद्देश्य से और भी स्थापित होता है, जो प्रतिवादी संख्या 1 एवं 4 की तात्कालिक व्यावसायिक आवश्यकता थी, जो वादी द्वारा समय पर शेष विचारण का भुगतान न करने के कारण विफल हो गई।

22. विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि बिक्री करारनामा में उल्लिखित प्रावधानों के अनुरूप, पक्षकारों के बीच खरीददार द्वारा अनुबंध की शर्तों का पालन न करने की स्थिति में अग्रिम धन की जब्ती के संबंध में सहमति थी।

ङ. **प्रतिवादी संख्या 5-7 की ओर से तर्क**

23. वर्तमान प्रतिवादी संख्या 5-7 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री धावेश पाहुजा ने प्रस्तुत किया कि मूल प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 1963 अधिनियम की धारा 19(ख) द्वारा प्रदत्त अपवाद के अंतर्गत आते हैं, क्योंकि उन्होंने सद्भावपूर्वक तथा वादी के पक्ष में पूर्व बिक्री करारनामा के ज्ञान के बिना वाद संपत्ति खरीदी थी। यह तर्क दिया गया कि पूर्व बिक्री करारनामा का तथ्य छिपाया गया था तथा इसे पूर्ण जांच के बावजूद भी ज्ञात नहीं किया जा सकता था,

क्योंकि बिक्री करारनामा अवंजीकृत था। उक्त को सिद्ध करने हेतु एक प्रतिबंध प्रमाणपत्र रिकॉर्ड पर प्रस्तुत किया गया था, जिसमें वाद संपत्ति संबंधी कोई पूर्व अनुबंध प्रकट नहीं हुआ था।

24. विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 ने ब्रुहत बेंगलुरु महानगर पालिका (संक्षेप में, **"बीबीएमपी"**) से खाता हस्तांतरण संबंधी आपत्तियाँ प्राप्त करने के तुरंत बाद दिनांक 05.05.2008 का विधिक नोटिस प्रतिवादी संख्या 1-4 के विरुद्ध जारी किया था। यह दावा किया गया कि उक्त विधिक नोटिस के दिनांक 23.05.2008 के उत्तर में ही प्रतिवादी संख्या 5 एवं 6 को दिनांक 25.07.2007 के पूर्व बिक्री करारनामा तथा वादी के दोष के कारण दिनांक 25.11.2007 को उक्त बिक्री करारनामा की स्वाभाविक समाप्ति के संबंध में सूचित किया गया।

25. अंत में, यह तर्क दिया गया कि सद्भावपूर्ण क्रेताओं से अपीलीय पक्ष/वादी को रु.20,00,000/- की धनवापसी की मांग करना अत्यधिक होगा। ऐसी दायित्व छिपाव के दोषी पक्षकार अर्थात प्रतिवादी/प्रतिवादी संख्या 1-4 पर लगाई जानी चाहिए।

छ. विश्लेषण

26. इस न्यायालय द्वारा दिनांक 20.03.2023 के आदेश के दृष्टिगत, हम इस मामले में अपना विचारण केवल अग्रणी धन की धनवापसी के मुद्दे तक सीमित कर रहे हैं।

27. पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने तथा रिकॉर्ड पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन करने के पश्चात, हमारा विचारण करने योग्य एकमात्र प्रश्न यह है कि क्या अपीलीय पक्ष (मूल वादी) को "अग्रिम धन" के रूप में कथित रूप से भुगतान की गई रु.20,00,000/- की राशि की धनवापसी का हकदार है?

28. हम उपरोक्त प्रश्न को दो भागों में उत्तरित करने का इरादा रखते हैं, निम्नलिखित को सावधानीपूर्वक परिभाषित करते हुए:

i. अग्रिम धन की जब्ती की वैधता; तथा

ii. 1963 अधिनियम की धारा 22 के अंतर्गत अग्रणी धन की धनवापसी के वैकल्पिक उपचार

29. पुनरावृत्ति की कीमत पर, हम यह आवश्यक समझते हैं कि बिक्री करारनामा में अग्रिम धन की जब्ती संबंधी स्पष्ट खंड विद्यमान था, जिसमें यह निर्धारित किया गया था कि खरीदार द्वारा अनुबंध की शर्तों का पालन न करने की स्थिति में भुगतान की गई अग्रिम धन जब्त हो जाएगी। इसी प्रकार, विक्रेता द्वारा दोष की स्थिति में, अग्रिम धन दोगुना करके खरीदार को वापस किया

जाना था। उपरोक्त जब्ती खंड के अनुसरण में, वर्तमान प्रतिवादी संख्या 1-4 ने अपीलीय पक्ष द्वारा निर्दिष्ट चार माह की अवधि के भीतर रु.35,50,000/- की शेष विक्रय विचारण का भुगतान न करने के कारण अग्रिम धन जब्त कर लिया।

i. **अग्रिम धन की जब्ती की वैधता**

क. अग्रणी धन और अग्रिम धन के बीच अंतर

30. प्रारंभ में, "अग्रिम धन" और "अग्रणी धन" के बीच भेद करना उचित है। ये शब्द अक्सर परस्पर उपयोग किए जाते हैं। यह भेद और भी आवश्यक हो जाता है, क्योंकि बिक्री करारनामा में जब्त राशि को स्पष्ट रूप से "अग्रिम धन" कहा गया है।

31. यहाँ, हम उक्त शब्दों के अर्थों का उल्लेख करना उचित समझते हैं। "अग्रिम" शब्द का अर्थ है पूर्ण या आंशिक धनराशि, जो अनुबंध के विचारण का रूप लेती है तथा जो पूर्णतः देय होने से पूर्व भुगतान की जाती है। दूसरी ओर, "अग्रणी" शब्द का अर्थ है अनुबंध को बाध्यकारी बनाने हेतु दी गई धनराशि, जो अनुबंध विफल होने पर जब्त हो जाती है तथा अनुबंध सफल होने पर मूल्य में समायोजित हो जाती है। [देखें: पी. रामनाथ अय्यर द्वारा "एडवांस्ड लॉ लेक्सिकॉन", 7वां संस्करण।]

32. "अग्रणी धन" के दायरे को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों को **श्री हनुमान कॉटन मिल्स बनाम टाटा एयरक्राफ्ट लि., (1969) 3 एससीसी 522** में संक्षिप्त रूप से स्पष्ट किया गया है, जो निम्नानुसार उद्धृत है:

> *"21. उपरोक्त उद्धृत निर्णयों की समीक्षा से, 'अग्रणी' के संबंध में निम्नलिखित सिद्धांत उभरकर आते हैं:*
>
> *'(1) यह अनुबंध निष्कर्ष के क्षण पर दिया जाना चाहिए का कानून।*
>
> *(2) यह अनुबंध की पूर्ति की गारंटी का प्रतिनिधित्व करता है या दूसरे शब्दों में, "अग्रणी धन" अनुबंध को बाध्यकारी बनाने हेतु दिया जाता है।*
>
> *(3) जब वह लेन-देन संपन्न हो जाता है तो यह खरीद मूल्य का भाग होता है।*

(4) जब लेन-देन खरीदार के दोष या असफलता के कारण विफल हो जाता है तो यह जब्त हो जाता है।

(5) जब तक अनुबंध की शर्तों में इसके विपरीत कुछ न हो, खरीदार द्वारा किए गए दोष की स्थिति में, विक्रेता को अग्रणी धन जब्त करने का अधिकार होता है।"

(जोर दिया गया)

33. **विडियोकॉन प्रॉपर्टीज लि. बनाम भालचंद्र लेबोरेटरीज**, **(2004) 3 एससीसी 711** के मामले में, "अग्रिम" और "अग्रणी" के बीच अंतर का आकलन करते हुए, इस न्यायालय ने यह दृष्टिकोण अपनाया कि अनुबंध में प्रयुक्त शब्दों का वर्णन मात्र अग्रिम राशि की वास्तविक प्रकृति का निर्धारक नहीं हो सकता। इसके बजाय, पक्षकारों की मंशा तथा परिवेशी परिस्थितियाँ अधिक उपयुक्त संकेतक के रूप में कार्य करती हैं। इसके आगे, न्यायालय ने अवलोकन किया कि अग्रणी धन दोहरी भूमिका निभाता है: प्रथम, यह खरीद मूल्य का आंशिक भुगतान के रूप में कार्य करता है तथा द्वितीय, अनुबंधीय दायित्वों के निष्पादन हेतु सुरक्षा के रूप में। इस प्रकार, इसकी वास्तविक प्रकृति एवं उद्देश्य का केवल अनुबंध के सावधानीपूर्वक पठन तथा प्रासंगिक संदर्भीय कारकों से ही पता लगाया जा सकता है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नलिखित हैं:

> "*14. [...] इसके अलावा, अनुबंध में प्रयुक्त शब्दों द्वारा वर्णन मात्र ही राशि के चरित्र का निर्धारक नहीं होगा बल्कि वास्तव में पक्षकारों की मंशा तथा परिवेशी परिस्थितियों को भी देखना होगा, और जो "अग्रिम" कहा जा सकता है वह वास्तव में जमा या अग्रणी धन हो सकता है तथा जो "जमा या अग्रणी धन" कहा जाता है वह अंततः वास्तव में अग्रिम या खरीद मूल्य का भाग निकल सकता है। अग्रणी धन या जमा इस प्रकार दो उद्देश्यों की पूर्ति करता है - खरीद धन का आंशिक भुगतान होना तथा संबंधित पक्षकार द्वारा अनुबंध के निष्पादन हेतु सुरक्षा।*

34. **सतीश बत्रा बनाम सुधीर रावल, (2013) 1 एससीसी 345** में रिपोर्टेड मामले में, इस न्यायालय ने जोरदार ढंग से निर्णय दिया कि केवल "अग्रणी धन" ही, जो अनुबंध के विधिवत निष्पादन हेतु प्रतिज्ञा के रूप में भुगतान किया गया हो, खरीदार के दोष के कारण विक्रेता द्वारा जब्त किया जा सकता है। उसी प्रकार, विक्रेता के दोष के कारण अनुबंध विफल होने पर अग्रणी धन दोगुना करके खरीदार को वापस किया जा सकता है। "अग्रिम" प्रकृति की राशि या खरीद मूल्य का आंशिक भुगतान जो अनुबंध के विधिवत निष्पादन हेतु गारंटी न हो, जब्त नहीं की जा सकती।

न्यायालय ने आगे निर्णय दिया कि स्पष्ट जब्ती खंड के अस्तित्व के बावजूद, यदि अनुबंध में निर्धारित राशि केवल खरीद मूल्य का आंशिक भुगतान प्रकृति की पाई जाती है तो वह लागू नहीं होगा। परिणामस्वरूप, "अग्रिम धन" की अग्रणी धन के रूप में जब्ती तभी उचित ठहराई जा सकती है जब अनुबंध की शर्तें इसके स्पष्ट एवं निश्चित हों। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नलिखित हैं:

> *"6. [...] चिरंजीत सिंह बनाम हर स्वरूप [(1926) 23 एलडब्ल्यू 172 : एआईआर 1926 पीसी 1] में निर्णय दिया गया है कि (एलडब्ल्यू पृष्ठ 174) अग्रणी धन लेन-देन आगे बढने पर खरीद मूल्य का भाग होता है तथा लेन-देन खरीदार के दोष या असफलता के कारण विफल होने पर जब्त हो जाता है।* [...]
>
> xx xx xx
>
> *10. डीडीए बनाम गृहस्थापना कोऑपरेटिव ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी लि. [1995 सप्लीमेंट (1) एससीसी 751] में, इस न्यायालय ने प्रिवी काउंसिल के हर स्वरूप [(1926) 23 एलडब्ल्यू 172 : एआईआर 1926 पीसी 1] तथा श्री हनुमान कॉटन मिल्स [(1969) 3 एससीसी 522] के निर्णयों का अनुसरण करते हुए अग्रणी धन की जब्ती को विधिक माना। वी. लक्ष्मणन बनाम बी.आर. मंगलगिरि [1995 सप्लीमेंट (2) एससीसी 33] में इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय दिया: (एससीसी पृष्ठ 36, पैरा 5)*
>
> > *"5. तब प्रश्न यह है कि क्या प्रतिवादियों को सम्पूर्ण राशि जब्त करने का अधिकार है। देखा गया है कि अनुबंध के अंतर्गत एक विशिष्ट खंड था कि प्रतिवादियों को अनुबंध के अंतर्गत भुगतान की गई धनराशि जब्त करने का अधिकार है। अतः जब अनुबंध अपीलकर्ता द्वारा किए गए दोष के कारण विफल हो गया, तो अनुबंध के भाग के रूप में, उन्हें सम्पूर्ण राशि जब्त करने का अधिकार है।"*
>
> xx xx xx
>
> 15. *अतः विधि स्पष्ट है कि अग्रिम धन की जब्ती को "अग्रणी धन" का भाग मानने हेतु अनुबंध की शर्तें स्पष्ट एवं निश्चित होनी चाहिए। अग्रणी धन अनुबंध निष्कर्ष के समय भुगतान या दिया जाता है तथा जमा करने वाले द्वारा विधिवत निष्पादन हेतु प्रतिज्ञा के रूप में, जमा करने वाले द्वारा गैर-निष्पादन की स्थिति में जब्त होने हेतु। इसके विपरीत स्थिति भी हो सकती है कि यदि विक्रेता अनुबंध निभाने में असफल रहता है तो खरीदार*

<u>को दोगुनी राशि प्राप्त हो सकती है, यदि ऐसा निर्धारित हो। यह भी विधि है कि खरीद मूल्य का आंशिक भुगतान जब्त नहीं किया जा सकता जब तक कि वह अनुबंध के विधिवत निष्पादन हेतु गारंटी न हो। दूसरे शब्दों में, यदि भुगतान केवल विचारण के आंशिक भुगतान हेतु किया गया हो तथा अग्रणी धन के रूप में आशयित न हो तो जब्ती खंड लागू नहीं होगा।</u>"

(जोर दिया गया)

35. वर्तमान बिक्री करारनामा के समान जब्ती खंड **सतीश बत्रा** (उक्त) मामले में पाया गया था। इसमें खरीददार के दोष की स्थिति में अग्रणी धन की जब्ती तथा विक्रेता के दोष की स्थिति में अग्रणी धन की दोगुनी राशि भुगतान का प्रावधान था। इस न्यायालय ने खरीदार के दोष के कारण लेन-देन विफल होने पर विक्रेता द्वारा अनुबंध के विधिवत निष्पादन हेतु सुरक्षा माने गए अग्रणी धन की जब्ती की अनुमति दी। प्रासंगिक जब्ती खंड तथा टिप्पणियाँ निम्नलिखित हैं:

"5 [...] विक्रेता द्वारा अग्रिम धन की पूरी राशि को धारण करने का प्रश्न अनुबंध की शर्तों पर निर्भर करता है। दिनांक 29-11-2005 के विक्रय अनुबंध का प्रासंगिक खंड आसान संदर्भ हेतु निम्नानुसार उद्धृत है:

"(ङ) <u>यदि संभावित खरीदार उपरोक्त शर्त को पूरा करने में असफल रहता है, तो लेन-देन रद्द हो जाएगा तथा अग्रिम धन जब्त हो जाएगा। यदि मैं उपरोक्त अनुसार लेन-देन पूर्ण करने में असफल रहता हूँ, तो खरीदार को अग्रिम धन की दोगुनी राशि प्राप्त होगी। दोनों स्थितियों में, डीलर को दोषी पक्ष से 4% कमीशन प्राप्त होगा।</u>"

इस खंड के अनुसार, यदि खरीदार अनुबंध में उल्लिखित शर्तों को पूरा करने में असफल रहता है, तो लेन-देन रद्द हो जाएगा तथा अग्रिम धन जब्त हो जाएगा। दूसरी ओर, यदि विक्रेता लेन-देन पूर्ण करने में असफल रहता है, तो खरीदार को अग्रिम धन की दोगुनी राशि प्राप्त होगी। निर्विवाद रूप से, खरीदार ने अनुबंध के अपने भाग को निभाने में असफलता दिखाई, अतः प्रश्न यह है कि क्या विक्रेता पूरी अग्रिम धन जब्त कर सकता है।

17. <u>अतः हमारा विचार है कि विक्रेता को प्रासंगिक खंड के अनुसार रु.7,00,000 की राशि जब्त करने का पूर्ण अधिकार था, क्योंकि अग्रणी धन मुख्य रूप से अनुबंध के विधिवत निष्पादन हेतु सुरक्षा था तथा परिणामस्वरूप, विक्रेता को जमा राशि की पूरी जब्ती का हकदार है।</u> [...]"

(जोर दिया गया)

36. इस न्यायालय की एक तीन-न्यायाधीश पीठ, जिसमें हममें से एक (न्यायमूर्ति जे.बी. परदीवाला) सम्मिलित थे, ने **सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम शानमुगावेलु, (2024) 6 एससीसी 641** में रिपोर्टेड मामले में "अग्रणी" और "अग्रिम" के बीच अंतर को पुनः दोहराया, यह कहते हुए कि "अग्रणी" "अग्रिम धन" से भिन्न है, यद्यपि यदि अनुबंध की शर्तें विधिवत पालन की जाती हैं तो पूर्व को विक्रय विचारण का आंशिक भुगतान माना जा सकता है। दूसरे शब्दों में, यदि अनुबंध संपन्न हो जाता है तो अग्रणी धन कुल विक्रय विचारण के विरुद्ध समायोजित हो जाता है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

> *"84. अग्रणी या जमा और मूल्य के अग्रिम आंशिक भुगतान के बीच अंतर अब विधि में अच्छी तरह स्थापित है। अग्रणी वह है जो प्रतिज्ञाप्राप्तकर्ता द्वारा प्रतिज्ञादाता को अनुबंध की निश्चितता को चिह्नित करने हेतु दिया जाता है। यह मूल्य से पूर्णतः अलग है। यदि अनुबंध संपन्न हो जाता है तो यह आंशिक भुगतान के रूप में भी कार्य कर सकता है। किंतु फिर भी यदि वास्तव में तथा सत्य में यह मात्र सौदे का प्रमाण मात्र होने का इरादा था तो यह अपनी अग्रणी प्रकृति को नहीं खोएगा। अग्रिम वह भाग है जो अंतिम भुगतान के समय समायोजित किया जाना है। यदि प्रतिज्ञाप्राप्तकर्ता अनुबंध निभाने में असफल रहता है, तो वह अग्रणी खो देता है किंतु आंशिक भुगतान को पुनः प्राप्त कर सकता है, प्रतिज्ञादाता के हानि की क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के अधिकार को अस्पृश्य छोड़ते हुए। [...]"*

(जोर दिया गया)

37. उपरोक्त विधि के प्रतिपादन से यह पूर्णतः स्पष्ट हो जाता है कि बिक्री करारनामा में "अग्रिम धन" के रूप में वर्णित रु.20,00,000/- की राशि मूल रूप से "अग्रणी धन" थी। दूसरे शब्दों में, यह अनुबंध के विधिवत निष्पादन हेतु गारंटी की प्रकृति की थी। अग्रणी धन के समान ही, उक्त राशि बिक्री करारनामा के निष्पादन के समय ही भुगतान की गई थी। यदि लेन-देन संपन्न हो जाता तो यह रु.55,50,000/- के कुल विक्रय विचारण के विरुद्ध समायोजित होने वाली थी, जो बिक्री करारनामा के उस खंड से स्पष्ट है जिसमें शेष विक्रय विचारण को रु.35,50,000/- बताया गया है। इसके अतिरिक्त, यदि लेन-देन खरीदार के दोष के कारण विफल हो जाता तो यह जब्त होने योग्य थी। परिणामस्वरूप, जब अपीलीय/खरीदार अनुबंध की तिथि से चार माह की अवधि के

भीतर शेष विक्रय विचारण का भुगतान करने की संविदात्मक शर्त का पालन करने में असफल रहा, तो प्रतिवादी संख्या 1-4 (विक्रेता) को अग्रिम धन जब्त करने का पूर्ण अधिकार था।

38. हम इस बिंदु पर अनुबंध में समय को सारग्राही बनाने वाली शर्तों का उल्लेख करना उचित समझते हैं। ऐसी शर्तें इस न्यायालय द्वारा **चंद रानी बनाम कमल रानी, (1993) 1 एससीसी 519** में रिपोर्टेड मामले में स्पष्ट रूप से रेखांकित की गई हैं, जो निम्नानुसार उद्धृत हैं:

> *"25. उपरोक्त केस विधि के विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि अचल संपत्ति के विक्रय के मामले में अनुबंध में समय को सारग्राही होने का कोई अनुमान नहीं है। भले ही यह अनुबंध का सार न हो, फिर भी यदि निम्न शर्तें हों तो न्यायालय यह अनुमान लगा सकता है कि इसे उचित समय में निष्पादित किया जाना है:*
>
> *1. <u>अनुबंध की स्पष्ट शर्तों से;</u>*
>
> *<u>2. संपत्ति की प्रकृति से; तथा</u>*
>
> *<u>3. परिवेशीय परिस्थितियों से, उदाहरणार्थ: अनुबंध बनाने का उद्देश्य</u>।"*
>
> (जोर दिया गया)

39. इस न्यायालय ने हाल ही में **वेल्स्पन स्पेशल्टी सॉल्यूशन्स लि. बनाम ओएनजीसी, (2022) 2 एससीसी** 382 में रिपोर्टेड मामले में अनुबंध में समय को सारग्राही मानने के सिद्धांतों की पुनः पुष्टि की। इसने निर्णय दिया कि यह निर्धारण अनुबंध को उसके सम्पूर्ण रूप में पढ़कर एवं विश्लेषण करके तथा परिवेशीय परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए। समय को सारग्राही घोषित करने वाला स्पष्ट खंड अपने आप में पर्याप्त नहीं है। न्यायालय ने आगे अवलोकन किया कि अनुबंध के अंतर्गत विस्तार की अनुमति देने वाला कोई प्रावधान प्रभावी रूप से ऐसे खंड को निरस्त कर देता है, जिससे संकेत मिलता है कि समय सारग्राही नहीं है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

> *"34. समयबद्ध दायित्वों की प्रासंगिकता पर विचार करने हेतु, हम कुछ मूलभूत सिद्धांतों का उल्लेख करते हैं:*
>
> *(क) <u>अनुबंध की प्रकृति के अधीन, सामान्य नियम यह है कि प्रतिज्ञादाता को अनुबंध में उल्लिखित पूर्णता की तिथि तक दायित्व पूर्ण करने के लिए बाध्य</u>*

<u>किया जाता है।</u> [संदर्भः पर्सी बिल्टन लि. बनाम ग्रेटर लंदन काउंसिल [(1982) 1 डब्ल्यूएलआर 794 (एचएल)]]

(ख) <u>यह उस अपवाद के अधीन है कि यदि प्रतिज्ञाप्राप्तकर्ता के कार्य या चूक से प्रतिज्ञादाता को पूर्णता की तिथि तक कार्य पूर्ण करने से रोका गया हो तो प्रतिज्ञाप्राप्तकर्ता को निर्धारित हानि की क्षतिपूर्ति का हक नहीं है</u>। [संदर्भः होल्मे बनाम गप्पी [(1838) 3 एम एंड डब्ल्यू 387 : 150 ईआर 1195]]

(ग) <u>ये सामान्य सिद्धांत इस मामले में निर्धारित अनुबंध की स्पष्ट शर्तों द्वारा संशोधित हो सकते हैं।</u>

35.<u>अब यह निश्चित हो चुका है कि "अनुबंध में समय क्या सारग्राही है", यह सम्पूर्ण अनुबंध को पढने के साथ-साथ परिवेशीय परिस्थितियों से निकाला जाना चाहिए। मात्र स्पष्ट खंड का होना अनुबंध का समय सारग्राही बनाने हेतु पर्याप्त नहीं हो सकता। चूंकि अनुबंध लंबी अवधि का था, पक्षकारों का विस्तार का प्रावधान करने का इरादा निश्चय ही इस तथ्य को मजबूत करता है कि समयबद्ध निष्पादन आवश्यक था।</u> ऐसे विस्तारों का प्रदान किया जाना ओएनजीसी के अनुबंध की अखंडता को बनाए रखने के प्रयास को दर्शाता है न कि इसे अस्वीकार करने का।"

(जोर दिया गया)

40. उपरोक्त प्राधिकारों, वर्तमान मामले में पक्षकारों के इरादे तथा परिवेशीय परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह पर्याप्त रूप से अनुमान लगाया जा सकता है कि बिक्री करारनामा में जब्ती खंड का समावेश पक्षकारों को बाध्य करने तथा अनुबंध के विधिवत निष्पादन को सुनिश्चित करने के इरादे से किया गया था। यह विशेष रूप से महत्वपूर्ण है क्योंकि विक्रय लेन-देन पूर्ण करने हेतु चार माह की निर्धारित अवधि तथा बिक्री करारनामा निष्पादन का प्राथमिक उद्देश्य प्रतिवादी संख्या 1-4 के OTS संबंधी तत्परता था, जो अपीलीय को ज्ञात था, जैसा कि ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किया गया है। ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष, साथ ही विवादित निर्णय जिसमें समय को सारग्राही मानने की पुष्टि की गई है, उक्त इरादे को और पुष्ट करते हैं।

41. इसके अतिरिक्त, अपीलीय ने न तो अनुबंध के अपने भाग को निभाने हेतु कोई विस्तार मांगा और न ही प्रतिवादी संख्या 1-4 द्वारा कोई समय विस्तार प्रदान किया गया। इसके विपरीत, निर्धारित अवधि की समाप्ति के दो माह के भीतर ही, प्रतिवादी संख्या 1-4 ने वाद संपत्ति का

संकटपूर्ण विक्रय प्रतिवादी संख्या 5-7 (उत्तरकालिक क्रेता) को कर दिया, जो अनुबंध के मूलभूत तत्परता को और रेखांकित करता है।

ख. <u>जब्ती की अनुमेय सीमा</u>

42. वर्तमान मुद्दे को दूसरे दृष्टिकोण से देखा जा सकता है। उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुँचते हुए कि प्रतिवादी संख्या 1-4 द्वारा अग्रिम धन की जब्ती विधिवत थी, यह उचित प्रतीत होता है कि निर्धारित किया जाए कि क्या वे रु.20,00,000/- की पूरी राशि के हकदार थे।

43. इस बिंदु पर, हम भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 (संक्षेप में, **"1872 अधिनियम**") की धारा 74 का उल्लेख करना उचित समझते हैं। 1872 अधिनियम की धारा 74 अनुबंध के उल्लंघन के कारण होने वाले हानि या क्षति के लिए मुआवजे से संबंधित है जब अनुबंध की शर्तों के अंतर्गत निर्धारित क्षतिपूर्ति या दंड की निश्चित राशि पहले से निर्धारित हो। यह आगे प्रदान करती है कि ऐसी क्षतिपूर्ति उचित होनी चाहिए तथा यह किसी भी परिस्थिति में अनुबंध में निर्धारित राशि से अधिक नहीं हो सकती। यह निम्नानुसार उद्धृत है:

> *"74. **अनुबंध के उल्लंघन के लिए क्षतिपूर्तिजब दंड निर्धारित हो**—जब अनुबंध का उल्लंघन हो जाता है, यदि अनुबंध में ऐसे उल्लंघन की स्थिति में भुगतान की जाने वाली राशि का उल्लेख हो, या यदि अनुबंध में दंड के रूप में कोई अन्य शर्त हो, तो उल्लंघन की शिकायत करने वाले पक्षकार को, चाहे वास्तविक हानि या क्षति सिद्ध हो या न हो, उल्लंघन करने वाले पक्षकार से उक्त उल्लिखित राशि या, जैसा मामला हो, निर्धारित दंड से अधिक न होने वाली उचित क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हक होगा।*
>
> [...]"

44. 1872 अधिनियम की धारा 74 तथा जब्ती खंडों के मूलभूत सिद्धांतों का संयुक्त पठन **फतेह चंद बनाम बल्किशन दास, 1963 एससीसी ऑनलाइन एससी 49** में रिपोर्टेड मामले में किया गया था। इस न्यायालय ने निर्णय दिया कि 1872 अधिनियम की धारा 74 प्रत्येक दंड संबंधी प्रतिज्ञा पर लागू होगी, चाहे वह अनुबंध के उल्लंघन पर भविष्य के भुगतान हेतु हो या पहले से भुगतान की गई राशि की जब्ती हेतु। अतः, अनुबंध में जब्ती खंड सामान्यतः "दंड के रूप में कोई अन्य शर्त" शब्दों के दायरे में आएगा। आगे, यह निर्णय दिया गया कि खरीदार द्वारा अनुबंध के उल्लंघन के कारण विक्रेता को हुई हानि का प्रमाण प्रस्तुत करना जब्ती को उचित ठहराने हेतु अनिवार्य होगा,

तथा केवल ऐसी हानि के अनुपात में उचित राशि ही जब्त की जा सकती है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

> *"14. [...] प्रथम शर्त में प्रयुक्त "भुगतान की जाने वाली" शब्द द्वितीय शर्त से संबंधित दंड के रूप में निर्धारित शर्त को योग्य नहीं बनाते। "यदि अनुबंध में दंड के रूप में कोई अन्य शर्त हो" इस अभिव्यक्ति धारा के कार्यक्षेत्र को विस्तृत करती है ताकि यह सभी दंड संबंधी शर्तों पर लागू हो, चाहे वह शर्त धन राशि का भुगतान करने की हो या किसी अन्य प्रकार की हो, जैसे पहले से भुगतान की गई धनराशि की जब्ती का प्रावधान करना। इस अभिव्यक्ति में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह संकेत दे कि शर्त अनुबंध भंग होने के पश्चात् कुछ प्रदान करने वाली होनी चाहिए। 'अनुबंध में दंड के रूप में कोई अन्य शर्त' अभिव्यक्ति को उल्लंघन पर धन भुगतान या संपत्ति वितरण के समझौते की प्रकृति वाली शर्तों तक सीमित करने का कोई आधार नहीं है तथा यह उन प्रतिज्ञाओं को सम्मिलित नहीं करती जिनके अंतर्गत अनुबंध के अनुसार भुगतान की गई राशियाँ या अनुबंध के अनुसार वितरित संपत्ति, जो अनुबंध की शर्तों द्वारा स्पष्ट रूप से या स्पष्ट निहितार्थ द्वारा जब्त होने योग्य हैं।*
>
> xx xx xx
>
> *16. कोई प्रमाण नहीं है कि प्रतिवादी के दोष के परिणामस्वरूप वादी को कोई हानि हुई, सिवाय संपत्ति के कब्जे से वंचित रहने के कारण हुई हानि के। अनुबंध की तिथि से संपत्ति के मूल्य में कमी का कोई प्रमाण नहीं है; न ही कोई अन्य विशेष क्षति हुई थी इसका प्रमाण है। अनुबंध में रु.25,000 की जब्ती का प्रावधान था जिसमें रु.1039 अग्रणी धन के रूप में भुगतान किया गया तथा रु.24,000 खरीद मूल्य का भाग के रूप में भुगतान किया गया। प्रतिवादी ने स्वीकार किया है कि वादी को अग्रणी धन के रूप में भुगतान की गई रु.1000 की राशि जब्त करने का हकदार था। हम उच्च न्यायालय से सहमत नहीं हो सकते कि मूल्य के 13 प्रतिशत को सम्पूर्ण अनुबंध के मूल्य के सापेक्ष उचित क्षतिपूर्ति माना जा सकता है, क्योंकि हमारे मत में यह अनुमान पर आकलित है। वादी प्रतिवादी द्वारा अनुबंध के उल्लंघन के परिणामस्वरूप हुई हानि सिद्ध करने में असफल रहा तथा हम वादी को सहमति मूल्य के दस प्रतिशत के बराबर क्षतिपूर्ति प्रदान करने के किसी सिद्धांत को खोजने में असमर्थ हैं। [...]*
>
> (जोर दिया गया)

45. यहाँ उल्लेख करना अनिवार्य है कि **फतेह चंद** (उक्त) में, इस न्यायालय ने "अग्रणी धन" को "दंड" से अलग करते हुए निर्णय दिया कि अग्रणी धन की जब्ती के संबंध में 1872 अधिनियम की धारा 74 लागू नहीं होगी। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

> *"7. प्रतिवादी की ओर से उपस्थित महान्यायवादी ने वादी के रु.1000 की अग्रणी धन के रूप में स्पष्ट रूप से नामित एवं भुगतान की गई राशि जब्त करने के अधिकार को चुनौती नहीं दी। उन्होंने हालांकि तर्क दिया कि प्रतिवादी द्वारा भुगतान की गई राशि में से रु.24,000 जब्त करने का अधिकार देने वाली प्रतिज्ञा दंड की प्रकृति की शर्त थी, तथा वादी उस राशि या उसके भाग को धारण कर सकता है केवल यदि वह सिद्ध करे कि प्रतिवादी के उल्लंघन के परिणामस्वरूप उसे हानि हुई, तथा न्यायालय के मत में वह राशि या उसका भाग उस हानि के लिए उचित क्षतिपूर्ति है। हम महान्यायवादी से सहमत हैं कि रु.24,000 की राशि अग्रणी धन की प्रकृति की नहीं थी। अनुबंध में स्पष्ट रूप से रु.1000 को अग्रणी धन के रूप में भुगतान का प्रावधान था, तथा वह राशि प्रतिवादी द्वारा भुगतान की गई थी। रु.24,000 की राशि भूमि एवं भवन की खाली कब्जा प्रदान करने पर भुगतान की जानी थी, तथा इसे स्पष्ट रूप से "विक्रय मूल्य से" कहा गया था। यदि यह राशि भी अग्रणी धन मानी जाती तो पक्षकारों का विक्रय अनुबंध में इसे ऐसा नाम न देने का कोई कारण न होता। [...]"*
>
> (जोर दिया गया)

46. इसी प्रभाव का है इस न्यायालय का निर्णय **मौला बक्स बनाम भारत संघ**, (1969) 2 एससीसी 554 में रिपोर्टेड, जिसमें यह निर्णय दिया गया कि अग्रणी धन की जब्ती को दंडात्मक नहीं माना जाता तथा 1872 अधिनियम की धारा 74 केवल तब लागू होगी जब जब्ती दंड की प्रकृति की हो। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

> *5. संपत्ति — चल या अचल — के विक्रय अनुबंध के अंतर्गत अग्रिम धन की जब्ती — यदि राशि उचित हो, तो यह धारा 74 के दायरे में नहीं आती। यह कई मामलों में तय किया गया है: चिरंजीत सिंह बनाम हर स्वरूप [चिरंजीत सिंह बनाम हर स्वरूप, 1925 एससीसी ऑनलाइन पीसी 63: (1926) 23 एलडब्ल्यू 172]; रोशन लाल बनाम दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड [रोशन लाल बनाम दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड, 1910 एससीसी ऑनलाइन आल 98: आईएलआर (1911) 33 आल 166]; मोहम्मद हबीब-उल्लाह बनाम मोहम्मद शफी [मोहम्मद हबीब-उल्लाह बनाम मोहम्मद*

शफी, 1919 एससीसी ऑनलाइन आल 87: आईएलआर (1919) 41 आल 324]; बिशन चंद बनाम राधा किशन दास [बिशन चंद बनाम राधा किशन दास, 1897 एससीसी ऑनलाइन आल 52: आईएलआर (1897) 19 आल 489: 1897 एडब्ल्यूएन 123]। ये मामले आसानी से समझाए जा सकते हैं, क्योंकि उचित राशि के रूप में भुगतान किए गए अग्रिम धन की जब्ती दंड लगाने के समान नहीं है। लेकिन यदि जब्ती दंड की प्रकृति की हो, तो धारा 74 लागू होती है। <u>जहां अनुबंध की शर्तों के अंतर्गत उल्लंघन करने वाले पक्ष ने अनुबंध उल्लंघन की शिकायत करने वाले पक्ष को पहले ही भुगतान की गई धनराशि जब्त करने या धनराशि भुगतान करने का दायित्व स्वीकार किया हो, वह दायित्व दंड की प्रकृति का होता है।</u> (जोर दिया गया)

47. **शानमुगावेलु** (उक्त) में, इस न्यायालय ने "अग्रणी धन" की जब्ती और "किसी अन्य राशि" की जब्ती के बीच मौलिक अंतर पर जोर दिया, जिसमें पूर्व सामान्य जब्ती खंड का रूप लेता है, जबकि उत्तर दंडात्मक खंड के रूप में योग्य होता है। अग्रणी धन की जब्ती संबंधी खंड, जो मात्र अनुबंधीय दायित्वों के विधिवत निष्पादन को सुनिश्चित करने हेतु निवारक के रूप में आशयित है, सामान्य अर्थ में दंडात्मक नहीं माना जाएगा। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

<u>"81. वैसे भी, उपरोक्त उद्धृत फतेह चंद [फतेह चंद बनाम बल्किशन दास, 1963 एससीसी ऑनलाइन एससी 49: एआईआर 1963 एससी 1405], मौला बक्स [मौला बक्स बनाम भारत संघ, (1969) 2 एससीसी 554] तथा सतीश बत्रा [सतीश बत्रा बनाम सुधीर रावल, (2013) 1 एससीसी 345: (2013) 1 एससीसी (सिव) 483] के निर्णयों से यह स्पष्ट है कि किसी राशि की जब्ती और अग्रणी धन की जब्ती के बीच अंतर है, जिसमें पूर्व दंडात्मक खंड है तथा उत्तर सामान्य जब्ती खंड। किसी राशि की जब्ती संबंधी खंड मौलिक रूप से दंडात्मक खंड, कठोर अर्थ में जब्ती खंड या दोनों की प्रकृति का हो सकता है, और इसे प्रत्येक मामले के तथ्यों के संदर्भ में अनुबंध की प्रकृति तथा उसके द्वारा परिकल्पित परिणाम की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए निर्धारित करना होगा।</u>

<u>82.साधारणतः, कठोर अर्थ में जब्ती खंड दंडात्मक खंड नहीं होगा, यदि उसका परिणाम दायित्व के उल्लंघन हेतु प्रतिबंध के रूप में आशयित न होकर अपितु दायित्व के निष्पादन हेतु सुरक्षा के रूप में हो। यही कारण है कि फतेह चंद [फतेह चंद बनाम बल्किशन दास, 1963 एससीसी ऑनलाइन एससी 49: एआईआर 1963 एससी 1405], मौला बक्स [मौला बक्स बनाम भारत संघ, (1969) 2 एससीसी 554] तथा सतीश बत्रा [सतीश बत्रा बनाम सुधीर रावल, (2013) 1 एससीसी 345: (2013) 1 एससीसी (सिव) 483] ने अग्रणी</u>

धन जमा की जब्ती को दंडात्मक खंड नहीं माना, क्योंकि अग्रणी धन का जमा क्रेता द्वारा अनुबंध हेतु सहमति का संकेत देने हेतु आशयित है, तथा इसकी जब्ती दायित्व के निष्पादन को सुनिश्चित करने हेतु निवारक के रूप में परिकल्पित है।"

(जोर दिया गया)

48. इस न्यायालय ने **कैलाश नाथ एसोसिएट्स बनाम डीडीए, (2015) 4 एससीसी 136** में रिपोर्टेड मामले में भिन्न दृष्टिकोण अपनाया, जिसमें यह निर्णय दिया गया कि 1872 अधिनियम की धारा 74 अग्रिम धन जमा की जब्ती पर लागू होती है। यह आगे निर्णय दिया गया कि वास्तविक हानि या क्षति का प्रमाण इस धारा को लागू करने हेतु अनिवार्य शर्त है तथा परिणामस्वरूप, अनुबंध उल्लंघन पर केवल उचित राशि की जब्ती अनुमेय होगी। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

"43. [...]

xx xx xx

43.2. उचित मुआवजा अनुबंध विधि के प्रसिद्ध सिद्धांतों के आधार पर निर्धारित किया जाएगा, जो संविदा अधिनियम की धारा 73 में आदि में पाए जाते हैं।

43.3. चूंकि धारा 74 अनुबंध उल्लंघन के कारण हुई क्षति या हानि हेतु उचित मुआवजा प्रदान करती है, क्षति या हानि का होना इस धारा की लागूता हेतु अनिवार्य शर्त है।

43.5. उल्लिखित राशि पहले से ही भुगतान की जा चुकी हो सकती है या भविष्य में देय हो सकती है।

43.6. "चाहे वास्तविक क्षति या हानि सिद्ध हो या न हो" अभिव्यक्ति का अर्थ है कि जहां वास्तविक क्षति या हानि सिद्ध करना संभव हो, वहां ऐसा प्रमाण समाप्त नहीं किया जाता। यह केवल उन मामलों में है जहां क्षति या हानि सिद्ध करना कठिन या असंभव हो, कि अनुबंध में नामित निश्चित राशि, यदि क्षति या हानि की सच्ची पूर्व-अनुमानित हो, प्रदान की जा सकती है।

43.7. धारा 74 अनुबंध के अंतर्गत अग्रिम धन की जब्ती के मामलों पर लागू होगी। [...]"

(जोर दिया गया)

49. इस न्यायालय ने **लक्ष्मणन बनाम बी.आर. मंगलगिरि, 1995 सप्लीमेंट (2) एससीसी 33** में रिपोर्टेड मामले में हानि के प्रश्न पर प्रकाश डाला, जिसमें यह निर्णय दिया गया कि जब अनुबंध अपीलीय/क्रेता के दोष के कारण विफल हो जाता है, तथा प्रतिवादी/विक्रेताओं द्वारा भुगतित परिणामी हानि अनुबंध के अंतर्गत जब्त की गई राशि से अधिक हो, तो जब्ती को किसी भी मापदंड से अन्यायपूर्ण नहीं माना जा सकता। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

> *"5. तब प्रश्न यह है कि क्या प्रतिवादियों को पूरी राशि जब्त करने का अधिकार है। देखा गया है कि अनुबंध के अंतर्गत एक विशिष्ट खंड था कि प्रतिवादियों को अनुबंध के अंतर्गत भुगतान की गई धनराशि जब्त करने का अधिकार है। अतः जब अनुबंध अपीलकर्ता द्वारा किए गए दोष के कारण विफल हो गया, तो अनुबंध के भाग के रूप में, उन्हें पूरी राशि जब्त करने का अधिकार है। इस मामले में वैसे भी, हम पाते हैं कि प्रतिवादियों को हानि हुई थी, प्रथम तो एक वर्ष तक वे संपत्ति का आनंद लेने से वंचित रहे तथा अपीलकर्ता ने 150 फलदार नारियल के पेड़ काट दिए तथा भूमि को समतल करने हेतु गन्ने की फसल नष्ट कर दी सिवाय अन्य पेड़ों के काटने के। अपील लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादियों ने संपत्ति के विक्रय हेतु अनुमति मांगी तथा अदालत द्वारा अनुमति प्रदान की गई। इसके परिणामस्वरूप, उन्होंने भूमि विक्रय कर दी जिसके लिए वे अनुबंध के अंतर्गत राशि भी प्राप्त नहीं कर सके तथा उन्होंने भुगती हानि लगभग रु. 70,000 के आसपास थी। ऐसी परिस्थितियों में, रु. 50,000 की राशि जब्त करना अन्यायपूर्ण नहीं कहा जा सकता। अपील तदनुसार लागत सहित खारिज की जाती है।"*
>
> (जोर दिया गया)

50. हम इस न्यायालय के हालिया निर्णय **गोदरेज प्रोजेक्ट्स डेवलपमेंट लि. बनाम अनिल करलेकर, 2025 एससीसी ऑनलाइन एससी 222** में रिपोर्टेड का उल्लेख कर सकते हैं, जिसमें इस न्यायालय ने एक-पक्षीय एवं विवेकहीन जब्ती खंडों की जांच की। इसमें निर्णय दिया गया कि यदि कोई जब्ती खंड अनुचित एवं असंगत पाया जाता है, तो इस न्यायालय द्वारा इसे लागू नहीं किया जा सकता। आगे, सतीश बत्रा (उक्त) में "अग्रिम धन जमा की जब्ती" संबंधी खंड का उल्लेख करते हुए, इसे एक-पक्षीय नहीं माना गया तथा इसे बरकरार रखा गया। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार उद्धृत हैं:

"26. सेंट्रल इनलैंड वाटर ट्रांसपोर्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम ब्रोजो नाथ गांगुली8 के मामले में, इस न्यायालय ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का सहारा लेते हुए निर्णय दिया कि न्यायालय अनुचित एवं असंगत अनुबंध या अनुबंध में अनुचित एवं असंगत खंड को लागू नहीं करेंगे, जो असमान सौदेबाजी शक्ति वाले पक्षकारों के बीच किया गया हो। उक्त मामले में इस न्यायालय की निम्नलिखित टिप्पणियों का उल्लेख प्रासंगिक होगा:

"89. [...] यह तब भी लागू होगा जब किसी व्यक्ति के पास कोई विकल्प न हो, या सही मायने में कोई सार्थक विकल्प न हो, किंतु उसे अनुबंध को स्वीकार करने या निर्धारित या मानक फॉर्म में बिंदु रेखा पर हस्ताक्षर करने या अनुबंध का भाग बनने वाले नियमों के समूह को स्वीकार करने के अतिरिक्त कोई चारा न हो, चाहे उस अनुबंध या फॉर्म या नियमों में कोई खंड कितना भी अनुचित, असंगत एवं विवेकहीन क्यों न हो। हालांकि, यह सिद्धांत उन मामलों में लागू नहीं होगा जहां अनुबंध करने वाले पक्षकारों की सौदेबाजी शक्ति समान या लगभग समान हो। यह सिद्धांत उन मामलों में लागू नहीं हो सकता जहां दोनों पक्ष व्यापारी हों तथा अनुबंध व्यावसायिक लेन-देन हो।"

xx xx xx

33. सतीश बत्रा (उक्त) मामले के निर्णय के संदर्भ में, "अग्रिम धन जमा की जब्ती" संबंधी खंड को एक-पक्षीय नहीं कहा जा सकता। [...]

34. अतः देखा जा सकता है कि उक्त मामले में यद्यपि अनुबंध की शर्त में संभावित खरीदार द्वारा शर्तों का पालन न करने की स्थिति में अग्रिम धन की जब्ती का प्रावधान था, तथापि इसमें विक्रेता द्वारा लेन-देन पूर्ण न करने की स्थिति में विक्रेता द्वारा खरीदार को अग्रिम धन की दोगुनी राशि भुगतान का भी प्रावधान था। अतः उक्त शर्त को एक-पक्षीय नहीं कहा जा सकता।"

(जोर दिया गया)

51. उपरोक्त प्राधिकारों के समग्र परीक्षण से यह स्पष्ट है कि अग्रिम धन की जब्ती संबंधी खंड सामान्य अर्थ में दंडात्मक नहीं है, जिससे 1872 अधिनियम की धारा 74 लागू नहीं होती। वर्तमान मामले में, एटीएस के अंतर्गत निर्धारित राशि अग्रिम धन जमा की प्रकृति की थी तथा परिणामस्वरूप, 1872 अधिनियम की धारा 74 इसके ऊपर लागू नहीं हो सकती। आगे, जब्ती खंड

एक-पक्षीय एवं विवेकहीन के बजाय निष्पक्ष एवं समानुपातिक था, क्योंकि यह अपीलीय-क्रेता तथा प्रतिवादी-विक्रेताओं दोनों पर दायित्व लगाता था, जिसमें विक्रेता को अपने दोष की स्थिति में खरीदार द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि का दोगुना भुगतान करने का दायित्व था।

52. तर्क के लिए, यदि हम **कैलाश नाथ** (उक्त) के अनुरूप वर्तमान मामले पर 1872 अधिनियम की धारा 74 के सिद्धांत को लागू भी करें, तो प्रतिवादी संख्या 1-4 द्वारा अग्रिम धन की सम्पूर्ण राशि की जब्ती अपीलीय द्वारा अनुबंध के उल्लंघन के आधार पर अभी भी उचित ठहराई जा सकती है, जिसके फलस्वरूप प्रतिवादी संख्या 1-4 को वित्तीय हानि हुई। ऐसी हानियाँ, जैसा कि ट्रायल कोर्ट के समक्ष विशेष रूप से प्रार्थित एवं प्रमाणित की गईं, एटीएस के अंतर्गत जब्त की गई राशि से कहीं अधिक थीं, जो स्थिति ट्रायल कोर्ट द्वारा उचित रूप से नोट की गई एवं स्वीकार की गई।

ii. <u>1963 अधिनियम की धारा 22 के अंतर्गत अग्रिम धन की वापसी संबंधी वैकल्पिक उपचार पर विधि</u>

53. उच्च न्यायालय ने अपीलीय को अग्रिम धन की वापसी का उपचार अस्वीकार कर दिया, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अपीलीय ने मुकदमे में अग्रिम विक्रय विचारण की वापसी हेतु वैकल्पिक प्रार्थना नहीं की थी, जैसा कि 1963 अधिनियम की धारा 22(2) द्वारा अनिवार्य है।

54. हम पैरा 27 में हम द्वारा प्रतिपादित प्रश्न का उत्तर देने से पूर्व, 1963 अधिनियम की धारा 22 का परीक्षण करना आवश्यक समझते हैं। यह निम्नानुसार है:

> *"22. कब्जा, विभाजन, अग्रिम धन की वापसी आदि हेतु उपचार प्रदान करने की शक्ति— (1) सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) में विपरीत कुछ भी होने पर भी, अचल संपत्ति के हस्तांतरण हेतु अनुबंध के विशिष्ट कार्यान्वयन हेतु मुकदमा करने वाला कोई व्यक्ति, उचित मामले में, निम्नलिखित की मांग कर सकता है—*
>
> > *(क) ऐसी कार्यान्वयन के अतिरिक्त, संपत्ति का कब्जा, या विभाजन एवं अलग कब्जा; या*
> >
> > *(ख) ऐसी कार्यान्वयन के अस्वीकार की स्थिति में, उसके द्वारा भुगतान की गई या [दिए गए] किसी अग्रिम धन या जमा की वापसी सहित, जिस किसी भी अन्य उपचार का वह हकदार हो।*

(2) उपधारा (1) के खंड (क) या खंड (ख) के अंतर्गत कोई उपचार न्यायालय द्वारा तब तक प्रदान नहीं किया जाएगा जब तक कि इसे विशेष रूप से प्रार्थित न किया गया हो:

परंतु जहाँ वादी ने वाद-पत्र में कोई ऐसा उपचार प्रार्थित न किया हो, वहाँ न्यायालय कार्यवाही के किसी भी चरण पर, ऐसे उपचार हेतु प्रार्थना सम्मिलित करने हेतु वाद-पत्र में संशोधन करने की अनुमति ऐसे शर्तों पर देगा जो न्यायसंगत हों।

(3) उपधारा (1) के खंड (ख) के अंतर्गत उपचार प्रदान करने की न्यायालय की शक्ति धारा 21 के अंतर्गत क्षतिपूर्ति प्रदान करने की शक्तियों के अधीन नहीं होगी।"

55. सर फ्रेडरिक पोलक, तृतीय बैरोनेट, ने **पोलक एंड मुल्ला: द इंडियन कॉन्ट्रैक्ट एंड स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट्स,** 16वीं संस्करण में, 1963 अधिनियम की धारा 22 के उद्देश्य एवं दायरे तथा अग्रिम धन जमा की वापसी संबंधी वैकल्पिक उपचार पर निम्नानुसार चर्चा की है:

"[s 22.6.2] **अग्रिम धन या जमा की वापसी**

[...] अग्रिम धन या जमा की वापसी का उपचार विशेष रूप से प्रार्थित किए बिना प्रदान नहीं किया जा सकता। आगे, ऐसा तर्क द्वितीय अपील में विचारणीय नहीं हो सकता, विशेष रूप से तब जब अनुबंध के निष्पादन के मुद्दे को सिद्ध न होने वाला घोषित किया गया हो।

भुगतान की गई राशियों की वापसी तब भी आदेशित की जा सकती है जब विशिष्ट कार्यान्वयन को वादी द्वारा न्यायालय का रुख करने में अस्पष्ट विलंब के आधार पर अस्वीकार कर दिया गया हो। वादी को सुनवाई के समय, या सुनवाई से पूर्व, विशिष्ट कार्यान्वयन की प्रार्थना त्यागकर अग्रिम धन या जमा की वापसी की मांग करने का अधिकार भी है।

जहाँ अनुबंध में अग्रिम धन की जब्ती का अधिकार देने वाला खंड हो, वहाँ अनुबंध के अपने भाग को निभाने में असफल वादी को यह वापस नहीं किया जाएगा। जहाँ विक्रेता को कोई हानि न हुई हो, बल्कि वास्तव में लाभ हुआ हो, अर्थात् अनुबंध के विफल होने के कारण, वहाँ अग्रिम धन की जब्ती अनुमेय नहीं होनी चाहिए। जहाँ विक्रय अनुबंध के पश्चात् भूमि के मूल्य में पर्याप्त वृद्धि हो गई हो, न्यायालय ने विशिष्ट कार्यान्वयन हेतु डिक्री अस्वीकार करते हुए वादी के दोष के कारण विक्रेता को कोई हानि न हुई हो बल्कि लाभ हुआ हो, इस आधार पर अग्रिम राशि की वापसी का आदेश दिया।

xx xx xx"

[s 22.7] **प्रार्थनापत्र एवं प्रार्थनापत्र में संशोधन**

धारा 22 प्रार्थना का नियम प्रतिपादित करती है। यह वादी को विशिष्ट कार्यान्वयन हेतु मुकदमे में कब्जा मांगने की सुविधा प्रदान करती है तथा न्यायालय को डिक्री में ही यह प्रावधान करने की शक्ति देती है कि वादी द्वारा निर्धारित समय के भीतर विचारण राशि का भुगतान करने पर प्रतिवादी को दस्तावेज निष्पादित करना होगा तथा वादी को कब्जा प्रदान करना होगा। यदि वाद-पत्र में उक्त उपचार प्रार्थित न किया गया हो, तो न्यायालय कार्यवाही के किसी भी चरण पर, निष्पादन कार्यवाही सहित, न्यायालय को उचित समझे ऐसी शर्तों पर वाद-पत्र में संशोधन करने की अनुमति देगा। उद्देश्य मुकदमों की बहुलता से बचना है। यह प्रावधान सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश VI, नियम 17 के प्रावधानों को निरस्त करता है। वैकल्पिक उपचार न मांगना वाद-पत्र अस्वीकार करने का आधार नहीं है।

वाद-पत्र में संशोधन कर प्रतिवादी को भुगतान की गई अग्रिम धन की वापसी हेतु दावा सम्मिलित किया जा सकता है। कार्यवाही के किसी भी चरण पर, अपीलीय चरण सहित, यह संशोधन किया जा सकता है। वादी को वैकल्पिक उपचार दावा करने का विकल्प प्राप्त है, तथा जब तक वह ऐसा उपचार दावा न करे, न्यायालय को इसे प्रदान करने का अधिकार नहीं है।"

(जोर दिया गया)

56. "कार्यवाही के किसी भी चरण पर" अभिव्यक्ति का न्यायिक रूप से अपीलीय चरण को सम्मिलित करने के लिए व्याख्या की गई है, जैसा कि उच्च न्यायालयों के एक श्रृंखला निर्णयों द्वारा पुष्टि की गई है । यह व्याख्या यह सुनिश्चित करती है कि विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद में पारित मूल डिक्री के प्रथम अपील के दौरान भी वाद-पत्र में संशोधन कर अग्रिम धन की वापसी हेतु वैकल्पिक उपचार की प्रार्थना की जा सकती है। 1963 अधिनियम की धारा 22(1) से संलग्न गैर-बाधक खंड इसे प्रबल प्रभाव प्रदान करता है, जिससे सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के कार्यान्वयन को बाहर किया जाता है। आगे, धारा 22(2) के प्रावधान में "shall" शब्द का प्रयोग न्यायालय पर पक्षकार द्वारा मांगे गए वाद-पत्र संशोधन को किसी भी चरण पर अनुमति देने का विधिनिर्देश लगाता है।

[देखें: **सहिदा बीबी बनाम एसके गोलाम मुहम्मद, 1982 एससीसी ऑनलाइन कल 59; तारित भौमिक बनाम मुकुल दाय, 2014 एससीसी कल** 5361]

57. **मणिक्कम बनाम वसंता, 2022 एससीसी ऑनलाइन एससी 2096** में रिपोर्टेड मामले में, इस न्यायालय ने यह प्रश्न विचाराधीन था कि क्या विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद में कब्जे हेतु कोई विशिष्ट प्रार्थना न किए जाने पर निष्पादन न्यायालय डिक्री के निष्पादन में कब्जा प्रदान कर सकता है। इसने निर्णय दिया कि 1963 अधिनियम की धारा 22 की उपधारा (2) से संलग्न प्रावधान, जो न्यायालय को कार्यवाही के किसी भी चरण पर वाद-पत्र में संशोधन करने की अनुमति देने का विधिनिर्देश लगाता है ताकि धारा 22(1) के खंड (क) या (ख) के अंतर्गत ऐसी राहत का दावा सम्मिलित किया जा सके, इस प्रावधान को निर्देशात्मक प्रकृति का बनाता है। न्यायालय का मत था कि धारा 22(2) "उचित मामले में" वाक्यांश से योग्य है, जो उन परिस्थितियों का संदर्भ देता है जहां ऐसी राहत विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री से अनिवार्य रूप से प्रवाहित न हो। तदनुसार, यदि धारा 22(1) के खंड (क) या (ख) के अंतर्गत ऐसी राहत विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री का आवश्यक निहितार्थ प्रतीत होती है, तो ऐसी राहत दावा करने हेतु विशिष्ट प्रार्थना आवश्यक नहीं होगी। इन सिद्धांतों के प्रकाश में, इस न्यायालय ने निर्णय दिया कि कब्जे की राहत विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री में निहित रूप से सम्मिलित है तथा इसे विशिष्ट रूप से प्रार्थित करने की आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा, इसने पुनः प्रतिपादित किया कि "कार्यवाही के किसी भी चरण पर" शब्दों का व्यापक आयाम है, जो अपीलीय चरण तथा निष्पादन कार्यवाही दोनों को सम्मिलित करता है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नलिखित हैं:

> *"22. बंबई उच्च न्यायालय ने लोटू बंडू सोनावाने बनाम पुंडलिक निम्बा कोली के रूप में रिपोर्टेड निर्णय में निर्णय दिया कि कब्जे की राहत "उचित मामले में" दावा की जानी चाहिए। इसका अर्थ है वह मामला जिसमें राहत विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री से अनिवार्य रूप से प्रवाहित न हो। <u>यदि ऐसी राहत सहायक है तथा विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री से अनिवार्य रूप से प्रवाहित होती है, तो ऐसी राहत को विशिष्ट रूप से मांगना आवश्यक नहीं है तथा धारा 22(2) का प्रतिबंध लागू न होगा।</u> यदि प्रतिवादी विक्रय हेतु सहमति संपत्ति के कब्जे में है तथा डिक्री विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन का निर्देश देती है, तो प्रतिवादी डिक्री के अनुसार विक्रय पत्र निष्पादित करने तथा हस्तांतरण संपत्ति अधिनियम की धारा 55(1)(फ) के अनुसार वादी को संपत्ति का कब्जा*

प्रदान करने के लिए बाध्य है। ऐसे मामले में वाद में कब्जे की राहत को विशिष्ट रूप से दावा करना आवश्यक नहीं है।

xx xx xx"

9. "कार्यवाही" पद एक अत्यंत व्यापक एवं समग्र पद है तथा इसमें निष्पादन कार्यवाही भी सम्मिलित है। "कार्यवाही के किसी भी चरण पर" अभिव्यक्ति न्यायालय को कार्यवाही के किसी भी चरण पर, डिक्री के निष्पादन सहित, संशोधन की अनुमति देने की सबसे व्यापक अनुमति प्रदान करती है। संशोधन को निष्पादन न्यायालय द्वारा अनुमति प्रार्थना अस्वीकार करने वाले आदेश से उत्पन्न अपील में भी अनुमत किया जा सकता है। प्रावधान यह सुसिद्ध स्थिति को मान्यता देता है कि विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री पारित करने वाला न्यायालय मामले में कुछ शेष रहने तक विषय-वस्तु पर नियंत्रण बनाए रखता है।"

xx xx xx

26.मामले को एक अन्य दृष्टिकोण से भी परीक्षित किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 22(2) नकारात्मक भाषा में शब्दबद्ध है, "उपधारा (1) के खंड (क) या खंड (ख) के अंतर्गत कोई राहत न्यायालय द्वारा तब तक प्रदान नहीं की जाएगी जब तक कि उसे विशिष्ट रूप से दावा न किया गया हो", किंतु प्रावधान उपधारा (2) के मूल प्रावधान से विधिनिर्देशात्मक प्रकृति को बाहर कर देता है जब वादी को कार्यवाही के किसी भी चरण पर ऐसी राहत हेतु वाद-पत्र में संशोधन करने की अनुमति न्यायोचित शर्तों पर दी जाती है। "कार्यवाही के किसी भी चरण पर" में वाद कार्यवाही या अपील कार्यवाही तथा निष्पादन कार्यवाही दोनों सम्मिलित होंगे। अधिनियम की धारा 22 की उपधारा (2) का प्रावधान यह कल्पना करता है कि न्यायालय कार्यवाही के किसी भी चरण पर वादी को न्यायोचित शर्तों पर वाद-पत्र में संशोधन करने की अनुमति देगा ताकि ऐसी राहत का दावा सम्मिलित किया जा सके। उक्त प्रावधान प्रावधान को निर्देशात्मक बनाता है क्योंकि धारा 22 की उपधारा (2) के अंतर्गत कोई दंडात्मक परिणाम नहीं अनुसरण होते। [...]

xx xx xx

29. किसी प्रावधान के निर्देशात्मक या विधिनिर्देशात्मक होने की जांच हेतु एक परीक्षण यह है कि न्यायालय को विधि के सम्पूर्ण ढांचे पर सावधानीपूर्वक ध्यान देकर विधायिका

<u>की वास्तविक अभिप्राय का पता लगाना चाहिए। विधि के ढांचे को ध्यान में रखते हुए, हम पाते हैं कि अधिनियम की धारा 22(2) केवल निर्देशात्मक है तथा इस प्रकार, विशिष्ट राहत हेतु डिक्री में ऐसी राहत प्रदान न किए जाने के कारण डिक्री धारक को अस्वीकार नहीं किया जा सकता।</u>

30.<u>अनुबंध के अनुसार प्रतिवादी को विक्रय हेतु सहमति भूमि का कब्जा सौंपने के लिए बाध्य है। "कार्यवाही के किसी भी चरण पर" अभिव्यक्ति इतनी व्यापक है कि वादियों को अपीलीय चरण पर या निष्पादन में भी कब्जे की राहत मांगने की अनुमति देती है भले ही ऐसी प्रार्थना दावा करने की आवश्यकता हो</u>। इस न्यायालय ने बाबू लाल मामले में उन परिस्थितियों की व्याख्या की है जहां कब्जे की राहत आवश्यक हो सकती है जैसे विभाजन वाद में या अलग कब्जे के मामले में जहां हस्तांतरित संपत्ति संयुक्त संपत्ति हो। विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद में कब्जा निहित है, इसलिए हम पाते हैं कि डिक्री धारक वास्तव में उनके पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र के अनुसरण में कब्जे के हकदार हैं।"

(जोर दिया गया)

58. इस प्रकार यह विधिक स्थिति निश्चित है कि कार्यवाही के किसी भी चरण पर वाद-पत्र में संशोधन किया जा सकता है ताकि वादी वैकल्पिक उपचार, जिसमें अग्रिम धन की वापसी सम्मिलित है, की मांग कर सके, तथा न्यायालयों को ऐसे संशोधनों की अनुमति देने हेतु व्यापक न्यायिक विवेक प्रदान किया गया है। तथापि, 1963 अधिनियम की धारा 22 के अंतर्गत न्यायालय स्वतः संमोटु ऐसी राहत प्रदान नहीं कर सकते, क्योंकि प्रार्थना खंड का समावेश ऐसी राहत प्रदान करने हेतु अनिवार्य शर्त है। अन्य शब्दों में, जब इस प्रावधान के अंतर्गत उक्त राहत हेतु "उचित मामला" विद्यमान हो, तो इसे मूल वाद-पत्र में या संशोधन द्वारा विशिष्ट रूप से मांगा जाना चाहिए। इसको इस न्यायालय ने **देश राज बनाम रोहताश सिंह, (2023) 3** एससीसी 714 में रिपोर्टेड मामले में जोरदार ढंग से निर्णय दिया है। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नलिखित हैं:

35.उपरोक्त उद्धृत प्रावधान के सरल पठन से, हमें कोई कारण नहीं दिखता कि विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद में वादी न केवल अचल संपत्ति के हस्तांतरण हेतु अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की मांग करने का हकदार है बल्कि वह अग्रिम धन की वापसी सहित वैकल्पिक उपचार(ों) की भी मांग कर सकता है, बशर्ते कि ऐसी राहत वाद-पत्र में विशिष्ट रूप से सम्मिलित हो। <u>न्यायालय को तथापि कार्यवाही के बाद के चरण में भी वादी को वाद-पत्र में संशोधन करने तथा अग्रिम धन की वापसी हेतु वैकल्पिक राहत</u>

मांगने की व्यापक न्यायिक विवेक प्रदान किया गया है। लिटमस परीक्षण प्रतीत होता है कि जब तक वादी वाद दायर करने के समय या संशोधन द्वारा अग्रिम धन की वापसी विशिष्ट रूप से न मांगे, उसे ऐसी राहत प्रदान नहीं की जा सकती। प्रार्थना खंड अग्रिम धन की वापसी हेतु डिक्री प्रदान करने हेतु अनिवार्य शर्त है।"

36.इन सिद्धांतों को वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू करते हुए, हम पाते हैं कि प्रतिवादी ने न तो मूल वाद-पत्र में अग्रिम धन की वापसी हेतु राहत की प्रार्थना की थी और न ही बाद के चरण में किसी संशोधन की मांग की। ऐसी प्रार्थना के अभाव में, यह स्वीकार करना कठिन है कि न्यायालय स्वतः संमोटु अग्रिम धन की वापसी प्रदान करेंगे, भले ही विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 22(2) को निर्देशात्मक या विधिनिर्देशात्मक प्रकृति का माना जाए।"

(जोर दिया गया)

59. **देश राज** (उक्त) निर्णय का उपयोग वर्तमान अपीलीय के विद्वान अधिवक्ता द्वारा किया गया है। तथापि, यह समझना कठिन है कि यह निर्णय उनके मामले को कैसे आगे बढ़ाता है। इसके विपरीत, यह निर्णय उनकी स्थिति का स्पष्ट रूप से खंडन करता है, निश्चित शब्दों में यह प्रतिपादित करते हुए कि अग्रिम धन की वापसी हेतु राहत की प्रार्थना के अभाव में ऐसी राहत इस न्यायालय द्वारा प्रदान नहीं की जा सकती।

60. अपीलीय के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अग्रिम धन की वापसी के मुद्दे पर उद्धृत एक अन्य निर्णय **कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी, (2019) 3** एससीसी 704 में रिपोर्टेड मामला है। उल्लेखनीय है कि इस मामले का निर्णय भी अपीलीय द्वारा प्रस्तुत तर्कों के विपरीत है क्योंकि वहां अग्रिम धन की वापसी हेतु राहत अस्वीकार की गई थी। प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नलिखित हैं:

"9. वर्तमान मामले में, हम पाते हैं कि निचली दोनो न्यायालयों ने प्रार्थनापत्र एवं साक्ष्यों के प्रकाश में इन प्रश्नों की जांच की है तथा वादी के विरुद्ध निश्चयात्मक निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी न तो अनुबंध का अपना भाग निभाने को तत्पर था और न ही इच्छुक था तथा इसलिए वह वाद भूमि के संबंध में प्रतिवादियों के विरुद्ध अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन हेतु राहत का दावा करने का हकदार नहीं था। यह भी निर्णय दिया गया कि वादी को अग्रिम धन की वापसी हेतु कोई राहत दावा करने का हकदार नहीं है क्योंकि यह उनके बीच सहमति अनुसार समायोजित करने योग्य था।"

(जोर दिया गया)

61. इन सिद्धांतों को वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू करते हुए, हम अपीलीय के तर्कों को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि उनके द्वारा भुगतान की गई अग्रिम धन की वापसी हेतु विशिष्ट प्रार्थना के अभाव में, वाद-पत्र की प्रार्थना (ग) जिसमें "तथ्यों एवं परिस्थितियों के प्रकाश में न्याय के हित में माननीय न्यायालय को उचित अन्य राहत(ो)" प्रदान करने का उल्लेख है, को ऐसी वैकल्पिक राहत की प्रार्थना सम्मिलित करने के रूप में व्याख्या किया जा सकता है।

62. **मणिक्कम** (उक्त) मामले में 1963 अधिनियम की धारा 22(1)(क) के अंतर्गत कब्जे की राहत के संबंध में प्रतिपादित तर्क को वर्तमान मामले में उचित रूप से आयात किया जा सकता है यह कहने के लिए कि धारा 22(1)(ख) के अंतर्गत अग्रिम धन की वापसी की राहत विक्रय अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन हेतु डिक्री से स्वतः प्रवाहित होने वाली राहत नहीं है तथा इसलिए इसे स्पष्ट रूप से मांगा जाना चाहिए।

63. हमारी विचारपूर्ण राय में, 1963 अधिनियम की धारा 22(2) के अंतर्गत निहित विधि पर्याप्त रूप से व्यापक एवं लचीली है ताकि अपीलीय को अपीलीय चरण में भी उक्त राहत हेतु वाद-पत्र में संशोधन की मांग करने की अनुमति दी जा सके। तथापि, न तो ट्रायल कोर्ट के समक्ष तथा न ही उच्च न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील के दौरान वाद-पत्र संशोधन हेतु कोई ऐसा आवेदन दायर किया गया। अर्थात्, अपीलीय ने कभी अग्रिम धन की वापसी की प्रार्थना नहीं की। यहाँ यह दोहराना अनावश्यक होगा कि विधि सतर्कों की सहायता करती है, न कि उन लोगों की जो अपने अधिकारों पर सोते हैं।

ई. निष्कर्ष

64. उपरोक्त सभी कारणों से, हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि प्रतिवादी संख्या 1-4 द्वारा अग्रिम धन की जब्ती न्यायोचित थी। ऐसी परिस्थितियों में, हम अपीलीय को अग्रिम धन की वापसी हेतु राहत प्रदान करने के लिए प्रवृत्त नहीं हैं।

65. हम विवादित निर्णय में उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में कोई विपरीतता या अवैधता नहीं पाते। परिणामस्वरूप, वर्तमान अपील खारिज की जाती है।

66. पक्षकार अपने-अपने खर्च वहन करेंगे। लंबित आवेदन(गण), यदि कोई हों, का निपटारा किया जाता है।

मामले का परिणाम: अपील खारिज।

†शीर्षक निधि जैन द्वारा तैयार किए गए हैं

यह अनुवाद संजय नारायण, पैनल अनुवादक द्वारा किया गया है|