[2024] 7 एस.सी.आर. 1347 : 2024 आईएनएससी 533

पी. रवीन्द्रनाथ एवं अन्य

बनाम

शशिकला और अन्य

(सिविल अपील क्रमांक 7792 वर्ष 2024)

15 जुलाई 2024

[विक्रम नाथ* और प्रशांत कुमार मिश्रा, न्यायाधीश]

विचारणीय मुद्दा

पक्षों ने एक संपत्ति की बिक्री के लिए विक्रय समझौता किया। प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी को विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कई नोटिस भेजे। हालांकि, वादी ने विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया। इसके बाद, प्रतिवादियों ने अन्य व्यक्तियों (प्रतिवादी संख्या 6, 7 और सीएन) के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किए। वादी ने विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया। क्या वादी विक्रय विलेख निष्पादित और पंजीकृत करवाने के लिए हमेशा से तैयार और इच्छुक थे?

शीर्ष टिप्पणियाँ

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 - धारा 16(सी) - पक्षों ने संपत्ति की बिक्री के लिए एक समझौता किया - बिक्री की निर्धारित अवधि तीन महीने थी - लेकिन, बिक्री विलेखों के पंजीकरण पर रोक लगाने वाला एक सरकारी आदेश जारी होने के कारण, पक्षों ने यह निर्णय लिया कि उक्त सरकारी आदेश के निरस्त होते ही बिक्री विलेख निष्पादित कर दिया जाएगा - इसके बाद, प्रतिवादी संख्या 1 ने वादियों को अलग-अलग अंतराल पर कई नोटिस भेजे कि वे आगे आकर बिक्री विलेख निष्पादित करें - वादियों ने बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया - उपरोक्त पत्राचार के बाद, प्रतिवादियों ने 22.04.1983 और 22.06.1983 को प्रतिवादी संख्या 6 और 7 के पक्ष में दो बिक्री विलेख और तीसरा सीएन के पक्ष में निष्पादित किया - वादियों ने विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया - निचली अदालत ने विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा मंजूर किया और स्थायी निषेधाज्ञा की राहत देने से इनकार

कर दिया - निचली अदालत के फैसले के खिलाफ अपील को उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया -सटीकता:

अभिनिर्धरित: इस मामले में, वादपत्र के अवलोकन से पता चलता है कि वादी राज्य द्वारा बिक्री पंजीकरण पर लगाए गए कथित प्रतिबंध के बारे में विस्तृत जानकारी देने में विफल रहे हैं।

* लेखक

समान सर्वेक्षण संख्या और राजस्व स्थलों से संबंधित विलेखों के संबंध में - सरकारी आदेश का कोई विवरण नहीं दिया गया है - न ही सरकारी आदेश को इस बात के प्रमाण के रूप में रिकॉर्ड पर रखा गया है कि ऐसा प्रतिबंध वास्तव में विचाराधीन भूमि पर लागू था - निचली अदालत और उच्च न्यायालय दोनों ने यह दर्ज किया है कि ये विक्रय विलेख (प्रतिवादी संख्या 6 और 7 तथा सीएन के पक्ष में) प्रतिवादी 1 से 5 द्वारा कुछ सुधार शुल्क जमा करने, भूमि का रूपांतरण करवाने और फिर हस्तांतरण करने के बाद निष्पादित किए गए थे - ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि वादियों ने इस प्रकार का स्थिति परिवर्तन करवाने और उसके बाद विक्रय विलेख निष्पादित करवाने के लिए कभी प्रतिवादियों से संपर्क किया हो - वादियों के निवेदनों या साक्ष्यों में यह बात सामने नहीं आई है कि राज्य सरकार द्वारा लगाया गया कथित प्रतिबंध हटा लिया गया था, फिर भी 1983 में अपीलकर्ताओं और अन्य खरीदारों के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किए गए। रिकॉर्ड से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने शेष विक्रय राशि के भुगतान के लिए लिखित नोटिस दिए थे और उसके बाद सूचित किया था कि अग्रिम राशि जब्त कर ली गई है और विक्रय समझौता समाप्त हो गया है क्योंकि वादी तीन महीने के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित कराने में विफल रहे- प्रतिवादी संख्या 1 के दिसंबर 1981 के अंतिम पत्र का वादी पक्ष ने न तो जवाब दिया और न ही प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा बयाना राशि की ज़ब्ती और विक्रय समझौते को रद्द करने की सूचना दिए जाने के डेढ़ वर्ष से अधिक समय बाद भी अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने हेतु कोई कदम उठाया - वादी पक्ष ने मुकदमा दायर करने से पहले शेष विक्रय राशि का भुगतान करके, अनुमोदन हेतु विक्रय विलेख का मसौदा भेजकर और विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण की तिथि निर्धारित करके अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति दर्शाने के लिए कोई सूचना भी नहीं दी - यह न्यायालय निचली अदालतों के इस निष्कर्ष से सहमत नहीं है कि वादी पक्ष विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण के लिए हमेशा तत्पर और इच्छुक थे - वास्तव में, वादी पक्ष का निरंतर आचरण प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के इस तर्क को बल और विश्वसनीयता प्रदान

करता है कि वादी पक्ष के पास शेष विक्रय राशि का भुगतान करने के लिए कभी भी पर्याप्त धन उपलब्ध नहीं था और वे केवल बिचौलिए थे जो संपत्ति को अवरुद्ध करने और बाद में उसे तीसरे पक्ष को उच्च मूल्य पर बेचने में रुचि रखते थे और उससे लाभ उठाते थे - ऐसे तथ्यों और परिस्थितियों के तहत, इस न्यायालय का यह दृढ़ मत है कि इस मामले में विशिष्ट निष्पादन का आदेश उचित नहीं था और इसे अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए था तथा मुकदमा खारिज किए जाने योग्य था।

[पैरा 22(ii), 22(iii), 22(viii), 22(ix), 22(x)]

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 - अभिवेदन और साक्ष्य - वादी को यह सिद्ध करना होगा कि उन्होंने अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की राहत प्रदान करने के लिए मामला बनाया है:

अभिनिर्धारित: अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की राहत विवेकाधीन राहत है - अतः, अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन प्रदान करने की शक्ति का प्रयोग करते समय न्यायालयों को अभिवेदनों और विशेष रूप से वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों से निपटने में अतिरिक्त सावधानी और सतर्कता बरतने की आवश्यकता है - वादी को यह सिद्ध करने के लिए स्वयं ही दृढ़ होना होगा कि उन्होंने अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की राहत प्रदान करने के लिए मामला बनाया है - अधिनियम, 1963 कुछ नियंत्रण और संतुलन प्रदान करता है जिन्हें वादी को ऐसी राहत के लिए पात्र होने से पहले पूरा करना और स्थापित करना होगा - विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में अभिवेदन बहुत प्रत्यक्ष, विशिष्ट और सटीक होने चाहिए - अस्पष्ट और निरर्थक अभिवेदनों पर आधारित विशिष्ट निष्पादन का मुकदमा अनिवार्य रूप से खारिज कर दिया जाना चाहिए - 1963 अधिनियम की धारा 16(सी) के अनुसार, संविदा के विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में वादी द्वारा तत्परता और इच्छाशक्ति का दावा करना और उसे सिद्ध करना आवश्यक है। उक्त प्रावधान की व्यापक व्याख्या की गई है और इसे अनिवार्य माना गया है। [पैरा 22(i)]

उद्धृत निर्णयजन्य विधि

मन कौर बनाम हरतार सिंह संघा [2010] 12 एससीआर 515 : (2010) 10 एससीसी 512; यू.एन. कृष्णमूर्ति (दिवंगत) उनके कानूनी वारिसों के माध्यम से बनाम ए.एम. कृष्णमूर्ति [2022] 13 एससीआर 250 : (2022) एससीसी ऑनलाइन एससी 840; परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर [1996] अनुपूरक 2 एससीआर 111 : (1996) 4 एससीसी 526 - **पर भरोसा किया गया।**

अनिगलेस योहनन बनाम रामलता और अन्य [2005] अनुपूरक 3 एससीआर 440 : (2005) 7 एससीसी 534; उमाबाई और अन्य बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण (दिवंगत) उनके कानूनी वारिसों द्वारा और दूसरा [2005] 3 एससीआर 521: (2005) 6 एससीसी 243; राजेश्वरी बनाम पूरन इंदौरिया [2005] पूरक। 2 एससीआर 1016 : (2005) 7 एससीसी 7; मालापाली मुनस्वामी नायडू बनाम पी. सुमति (2004) 13 एससीसी 364; अज़हर सुल्ताना बनाम बी. राजमणि और अन्य [2009] 2 एससीआर 537: (2009) 17 एससीसी 27; परमिंदर सिंह बनाम गुरप्रीत सिंह [2017] 6 एससीआर 419: (2018) 13 एससीसी 352; यूनिवर्सल सोम्पो जनरल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनाम सुरेश चंद जैन और अन्य [2023] 10 एससीआर 1155: (2023) एससीसी ऑनलाइन एससी 877; आर.के. मो. उबैदुल्लाह बनाम हाजी सी. अब्दुल वहाब [2000] पूरक। 1 एससीआर 524 : (2000) 6 एससीसी 402; राम बरन प्रसाद बनाम राम मोहित हाजरा और अन्य [1967] 1 एससीआर 293: एआईआर 1967 एससी 744; सुघर सिंह बनाम हरि सिंह [2021] 10 एससीआर 287: (2021) 17 एससीसी 705; गद्दीपति दिविजा और अन्य बनाम पथुरी साम्राज्यम और अन्य [2023] 3 एससीआर 802: (2023) एससीसी ऑनलाइन एससी 442; एस. कलादेवी बनाम वी.आर. सोमसुंदरम [2010] 4 एससीआर 515: (2010) 5 एससीसी 401; आर. हेमलता बनाम कश्तुरी [2023] 2 एससीआर 834 : (2023) 10 एससीसी 725; सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा राज्य [2011] 11 एससीआर 848 : (2012) 1 एससीसी 656; मणिक्कम उर्फ थंडापानी और अन्य बनाम वसंत (2022) एससीसी ऑनलाइन एससी 2096 - **संदर्भित।**

हिमतलाल मोतीलाल और अन्य बनाम वासुदेव गणेश म्हस्कर उर्फ गणपति बोआ और अन्य, आईएलआर (1912) 36 बॉम्बे 446; भूप नारायण सिंह बनाम गोखुल चंद महतो, एआईआर 1934 पीसी 68; गड्डे सीताय्या (मृत) और अन्य बनाम गड्डे कोटय्या और अन्य, एआईआर 1932 मद्रास 71; राम किशन और अन्य बनाम बिजेंद्र मान उर्फ विजेंद्र मान और अन्य (2013) 1 पीएलआर 195 - **संदर्भित।**

प्रमुख शब्दों की सूची

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963

कीवर्ड की सूची

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (ग); विक्रय समझौता; संपत्ति; विक्रय विलेख; विक्रय विलेख का निष्पादन; विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा; विक्रय विलेख को निष्पादित

और पंजीकृत कराने के लिए तत्पर और इच्छुक; अभिवेदन और साक्ष्य; अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन; विवेकाधीन राहत।

मामले की उत्पत्ति

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7792/2024

कर्नाटक उच्च न्यायालय, बेंगलुरु के दिनांक 17.12.2015 के निर्णय एवं आदेश से, आरएफए संख्या 362/2003 में।

अधिवक्तागण

अरविन्द वर्मा, वरिष्ठ अधिवक्ता, बृजेंद्र सिंह, सुश्री मालविका राघवन, राणा प्रताप सिंह, गौरव धामा, वेद प्रकाश, प्रवीण स्वरूप, अपीलकर्ताओं के अधिवक्ता।

संजय पारिख, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री सृष्टि अग्निहोत्री, सुश्री संजना ग्रेस थॉमस, डी.पी. सिंह, सुश्री तारा एलिजाबेथ कुरियन, प्रतिवादियों के अधिवक्ता।

आदेश

विक्रम नाथ, न्यायमूर्ति

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. प्रतिवादी द्वारा दायर इस अपील में कर्नाटक उच्च न्यायालय के दिनांक 17.12.2015 के आरएफए संख्या 362/2003 के निर्णय और आदेश की वैधता को चुनौती दी गई है, जिसके द्वारा अपीलकर्ता की अपील खारिज कर दी गई थी और ट्रायल कोर्ट द्वारा दिनांक 22.10.2002 को ओ.एस. संख्या 2188/1983 में पारित विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे को डिक्री करने वाले निर्णय और डिक्री की पुष्टि की गई थी।

संक्षिप्त तथ्य:

3. श्रीमती शशिकला और के. सत्यनारायण (मूल खरीदार) ने 24.05.1981 को मुनि वेंकट रेड्डी और उनके चार बेटों (मूल विक्रेता) के साथ सर्वे संख्या 129, नया नंबर 220/01, साइट नंबर 14, कोडिहाली गांव, एचएएल, एस.बी. एरिया, बैंगलोर-17 में स्थित 5280 वर्ग फीट क्षेत्रफल वाली संपत्ति (जिसे आगे "विवादित संपत्ति" कहा गया है) की बिक्री के लिए एक

समझौता किया। कुल विक्रय मूल्य 29,000 रुपये निर्धारित किया गया था, जिसमें से 12,000 रुपये का अग्रिम भुगतान 24.05.1981 को विक्रय समझौते के समय किया गया था। शेष राशि विक्रय विलेख के पंजीकरण के समय देय थी। विक्रेताओं के पास धन की कमी के कारण विक्रय की आवश्यकता उत्पन्न हुई थी। निर्धारित अवधि तीन महीने तय की गई थी, लेकिन समान राजस्व स्थलों और सर्वेक्षण संख्याओं के संबंध में विक्रय विलेखों के पंजीकरण पर प्रतिबंध होने के कारण, उक्त सरकारी आदेश के निरस्त होने के तुरंत बाद विक्रय विलेख निष्पादित किया जाना था। विक्रय समझौते में यह भी उल्लेख किया गया था कि स्थल का कब्ज़ा उसी दिन दे दिया जाएगा।

4. समझौते की तिथि से तीन महीने की अवधि समाप्त होने के बाद, जब वादी विक्रय विलेख निष्पादित कराने के लिए आगे नहीं आए, तो प्रतिवादी संख्या 1 ने 23.09.1981 को वादी को पत्र भेजा जिसमें कहा गया कि उसने समस्या का समाधान करने के लिए आगे नहीं आया है क्योंकि विक्रय का निर्णय केवल उसकी वित्तीय समस्याओं के कारण था। प्रतिवादी ने उस दिन से तीन महीने की अवधि को एक और सप्ताह के लिए बढ़ा दिया और कहा कि यदि उसे उनकी ओर से कोई सूचना नहीं मिलती है, तो वह स्थल किसी अन्य पक्ष को दे देगा।इसके बाद, दो महीने और प्रतीक्षा करने के बाद, 18.11.1981 को अधिवक्ता के माध्यम से वादी को कानूनी नोटिस भेजा गया, जिसमें कहा गया कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 1 ने 17,000 रुपये की शेष राशि का भुगतान करने के तीन महीने के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित नहीं कराया, इसलिए उसकी बयाना राशि जब्त कर ली गई है; दिनांक 24.05.1981 का समझौता समाप्त हो गया है; और इस प्रकार, उसने उक्त संपत्ति पर अपना सारा अधिकार और हित खो दिया है और जब्ती के कारण बयाना राशि भी खो दी है। यह भी कहा गया कि वह विक्रय मूल्य की शेष राशि का भुगतान करने में असमर्थ है।

5. वादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से 02.12.1981 को उत्तर दिया, जिसमें कहा गया कि वादी ने न केवल 12,000 रुपये अग्रिम राशि के रूप में दिए थे, बल्कि अतिरिक्त 2,000 रुपये भी दिए थे, जिसके लिए कोई रसीद जारी नहीं की गई थी। इस प्रकार, कुल अग्रिम राशि 14,000 रुपये थी। यह भी कहा गया कि समझौते के अनुसार, यद्यपि अवधि तीन महीने बताई गई थी, लेकिन इसमें एक और शर्त थी कि समान राजस्व स्थलों से संबंधित विक्रय विलेखों के पंजीकरण पर प्रतिबंध होने के कारण, सरकार द्वारा ऐसे प्रतिबंधों को रद्द किए जाने के बाद ही विक्रय विलेख का पंजीकरण किया जाना था। इस प्रकार, यह समझौता तब तक प्रभावी रहेगा जब तक सरकार समान राजस्व स्थलों से संबंधित विक्रय विलेखों के

पंजीकरण पर लगे प्रतिबंध को हटा नहीं देती। इसमें आगे उल्लेख किया गया कि दस्तावेजों का पंजीकरण शुरू होते ही वे विक्रय विलेख का पंजीकरण करवा लेंगे। यह भी कहा गया कि राशि की ज़ब्ती बिना किसी अधिकार के थी और समझौते को रद्द नहीं माना जा सकता। यह भी इनकार किया गया कि वादी के पास शेष विक्रय मूल्य का भुगतान करने के लिए पैसे नहीं थे।

6. उपरोक्त उत्तर के जवाब में, प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने वकील के माध्यम से 11.12.1981 को पुनः उत्तर दिया और 2,000 रुपये की अतिरिक्त राशि के भुगतान से इनकार किया। इसमें आगे कहा गया कि प्रतिवादियों को पैसों की तत्काल आवश्यकता होने के कारण यह अनुबंध किया गया था और संपत्ति का मूल्य उस समय 50,000 रुपये से अधिक होने के बावजूद, तात्कालिकता के कारण बिक्री मूल्य घटाकर 29,000 रुपये कर दिया गया था। शेष राशि किसी भी हालत में तीन महीने के भीतर चुकाई जानी थी, जिसे वादी पूरा करने में विफल रहे, अतः संपत्ति की ज़ब्ती उचित थी। यह भी कहा गया कि वादी जानबूझकर देरी कर रहे थे और वे शुरू से ही धनराशि देने के लिए तैयार नहीं थे। वादी ने 11.12.1981 के पत्र का कोई उत्तर नहीं दिया।

7. उपरोक्त पत्राचार के बाद, प्रतिवादियों ने 22 अप्रैल, 1983 और 22 जून, 1983 को प्रतिवादी संख्या 6 और 7 के पक्ष में उस भूमि के एक भाग की बिक्री विलेख निष्पादित किए, जिसे वादी को बेचने का समझौता हुआ था।

एक तीसरे बिक्री विलेख का भी उल्लेख है, जो सी. नागराजू के पक्ष में शेष क्षेत्र के संबंध में है, जो बिक्री समझौते के अंतर्गत आता है। इस प्रकार, 24.05.1981 के बिक्री समझौते के अंतर्गत आने वाला कुल क्षेत्र प्रतिवादी 1 से 5 द्वारा प्रतिवादी संख्या 6, 7 और सी. नागराजू के पक्ष में बेचा जा चुका था।

8. उपरोक्त दो बिक्री विलेखों के निष्पादन के बाद, वादी ने 29.07.1983 को बैंगलोर के सिविल जज की अदालत में विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया, जो ओ.एस. संख्या 2188/1983 के रूप में पंजीकृत है। प्रतिवादियों ने लिखित बयान दाखिल किए और विभिन्न आधारों पर मुकदमे को खारिज करने की प्रार्थना की। दोनों पक्षों ने साक्ष्य प्रस्तुत किए। ट्रायल कोर्ट ने 22.10.2002 के फैसले में विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद को डिक्री किया और प्रतिवादी 1 से 7 को आदेश की तारीख से तीन महीने के भीतर शेष राशि स्वीकार करने के बाद वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया। हालांकि,

इस निष्कर्ष पर कि वादी वाद भूमि पर कब्जे में नहीं थे, कोर्ट ने स्थायी निषेधाज्ञा की राहत देने से इनकार कर दिया। केवल वर्तमान अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय में अपील दायर की, जो आरएफए संख्या 362/2003 के रूप में पंजीकृत हुई। उच्च न्यायालय ने 17.12.2015 के विवादित फैसले द्वारा अपील को खारिज कर दिया, जिससे वर्तमान अपील उत्पन्न हुई।

9. वादपत्र के अध्ययन से पता चलता है कि अभिवेदन इस प्रकार हैं:

(क) पक्षों ने 24.05.1981 को विक्रय समझौता किया था। प्रतिवादी 1 से 5 को विवादित संपत्ति वादी के पक्ष में कुल 29,000 रुपये के विक्रय मूल्य पर हस्तांतरित करनी थी, जिसमें से 12,000 रुपये अग्रिम भुगतान के रूप में दिए गए थे और 22.07.1981 को 2000 रुपये का अतिरिक्त भुगतान किया गया था, इस प्रकार अग्रिम राशि कुल मिलाकर 14,000 रुपये हो गई थी। यह लेन-देन उस समय से तीन महीने के भीतर पूरा किया जाना था जब सरकार विवादित संपत्ति के समान भूमि के विक्रय विलेख के पंजीकरण पर लगी रोक हटा देगी और खर्च वादी द्वारा वहन किया जाना था।

(ख) अनुच्छेद- 4 में कहा गया है कि वादी अपने दायित्व के हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक थे और वे अब भी अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार हैं, हालांकि, प्रतिवादी 1 से 5 ही समझौते के शेष हिस्से को पूरा करने में देरी कर रहे थे और समय ले रहे थे। वे टालमटोल करने लगे और कोई स्पष्ट जवाब नहीं दे रहे थे। इसका कारण यह था कि संपत्ति की कीमत में वृद्धि हो रही थी, जिसके परिणामस्वरूप प्रतिवादी पीछे हट रहे थे। वादी ने भी प्रतिवादियों को धन और विक्रय विलेख का मसौदा प्रस्तुत किया और उनसे विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध किया, लेकिन उन्होंने तीन महीने की अवधि समाप्त होने का हवाला देते हुए निष्पादन से इनकार कर दिया।

(ग) वादपत्र में 19.11.1981 को एक वकील के माध्यम से दिए गए नोटिस का भी उल्लेख किया गया था। सरकार द्वारा पंजीकरण पर लगाए गए प्रतिबंधों का भी उल्लेख किया गया था और यह बताया गया था कि तीन महीने की अवधि प्रतिबंध हटने के समय से गिनी जाएगी।

(घ) यह भी उल्लेख किया गया था कि वादी ने मामले को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाने के लिए शुभचिंतकों से हस्तक्षेप की मांग की, लेकिन इससे कोई लाभ नहीं हुआ।

(ई) इसमें आगे उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी 1 से 5 ने विवादित संपत्ति के दो हिस्से प्रतिवादी संख्या 6 और 7 के पक्ष में बेच दिए हैं, जो वादियों के पक्ष में बिक्री के पूर्व समझौते से पूरी तरह अवगत थे, लेकिन इसके बावजूद उन्होंने अपने पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करवा लिया; कि प्रतिवादी 1 से 5 अनुसूचित संपत्ति के शेष हिस्से को बेचने का प्रयास कर रहे थे।

(एफ) तदनुसार, वाद के कारण, वाद के मूल्यांकन और देय न्यायालय शुल्क का उल्लेख करने के बाद, राहत के रूप में प्रतिवादियों को निर्देश देने की मांग की गई कि वे विवादित संपत्ति को वादियों के पक्ष में पूर्ण विक्रय के माध्यम से हस्तांतरित करें और 24.05.1981 के समझौते के अनुसार विक्रय विलेख को विधिवत निष्पादित और पंजीकृत करवाएं। इसके अतिरिक्त, प्रतिवादी 1 से 5 को वाद में उल्लिखित अनुसूचित संपत्ति के किसी भी हिस्से को हस्तांतरित करने या उससे संबंधित किसी भी अन्य व्यवहार करने से रोकने और उनके कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा जारी करने की भी मांग की गई।

10. प्रतिवादी 1 से 5 ने एक संयुक्त लिखित बयान दाखिल किया जिसमें संक्षेप में निम्नलिखित मुद्दे और आपत्तियां उठाई गईं:

(क) यह दलील दी गई कि विक्रय समझौते में केवल प्रतिवादी संख्या 1 का नाम था, न कि उसके चार पुत्रों (प्रतिवादी 2 से 5) का। अतः, यह समझौता केवल प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा किया गया था, न कि प्रतिवादी 2 से 5 द्वारा, और इसलिए यह उन पर बाध्यकारी नहीं है।

(ख) आगे यह कहा गया कि विक्रय समझौते पर हस्ताक्षर के समय अग्रिम राशि केवल 12,000 रुपये थी। कथित तौर पर 2,000 रुपये की कोई अतिरिक्त राशि का भुगतान नहीं किया गया था।

(ग) आगे यह कहा गया कि वादी किसी भी समय, जो कि तीन महीने की अवधि के लिए तय की गई थी, या उसके बाद भी, अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए कभी भी तैयार और इच्छुक नहीं थे। प्रतिवादी ने बार-बार नोटिस भेजे थे, लेकिन इसके बावजूद वादी बकाया राशि का भुगतान करने के लिए आगे नहीं आए। चूंकि प्रतिवादियों को पैसों की सख्त जरूरत थी, इसलिए उनके पास विक्रय विलेख निष्पादित करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा था।

(घ) यह भी कहा गया कि कर्नाटक सरकार द्वारा पंजीकरण पर लगे प्रतिबंध हटाए जाने के बाद भी वादी बकाया राशि का भुगतान करने और विक्रय विलेख निष्पादित करवाने के लिए

आगे नहीं आए। यह तथ्य उनके दिनांक 11.12.1981 के नोटिस में स्पष्ट रूप से उल्लिखित था, लेकिन वादियों ने इसका कोई उत्तर नहीं दिया।

(ई) इसमें यह भी कहा गया कि वादी बिचौलिए थे, न कि वास्तविक खरीदार। उनके पास अनुबंध पूरा करने के लिए कभी कोई धनराशि नहीं थी।

(एफ) यह विशेष रूप से कहा गया कि समय अनुबंध का एक महत्वपूर्ण तत्व था। यह स्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया कि वादियों ने विक्रय विलेख निष्पादित कराने के लिए कभी भी शेष राशि का भुगतान करने के लिए आगे आए। यह भी अस्वीकार किया गया कि इस मुद्दे को सुलझाने के लिए कोई पंचायत बुलाई गई थी।

(जी) अंत में, यह कहा गया कि पूरी संपत्ति बेच दी गई थी और बाद के प्रतिवादी 6, 7 और सी. नागराजू को कब्जे में दे दी गई थी।

(एच) यह अस्वीकार किया गया कि वादियों को कभी भी कब्जा दिया गया था।

11. प्रतिवादी संख्या 6 ने भी एक लिखित बयान दाखिल कर वाद के आरोपों का खंडन किया और कहा कि वह जून 1983 में विक्रय विलेख की तारीख से कब्जे में था।

12. वादियों की ओर से चार (4) गवाहों की जांच की गई। वादी संख्या 1 की गवाही गवाह संख्या 1 के रूप में ली गई और तीन (3) अन्य गवाहों की गवाही गवाह संख्या 2 से 4 के रूप में ली गई, जिनमें से दो विक्रय समझौते के सीमांत गवाह थे। वादियों की ओर से नौ (9) दस्तावेज दाखिल किए गए और उन्हें गवाह संख्या 1 से 9 के रूप में प्रदर्शित किया गया। प्रतिवादियों की ओर से, प्रतिवादी संख्या 1 के एक पुत्र की गवाही गवाह संख्या 1 के रूप में ली गई और इसके अलावा, प्रतिवादी संख्या 6 के एक पुत्र की गवाही गवाह संख्या 2 के रूप में ली गई। प्रतिवादियों की ओर से, चौदह (14) दस्तावेज दाखिल किए गए और उन्हें गवाही गवाह संख्या 1 से 14 के रूप में प्रदर्शित किया गया।

13. निचली अदालत ने कुल 12 मुद्दे निर्धारित किए जो नीचे दिए गए हैं: -

1. क्या प्रतिवादी 2 से 5 ने वादी को वाद संपत्ति बेचने पर सहमति दी थी?

2. वादी द्वारा प्रतिवादी 1 से 5 को कितनी राशि अग्रिम दी गई थी?

3. क्या वादी ने 22.07.1981 को प्रतिवादी 1 से 5 को अतिरिक्त अग्रिम के रूप में 2000 रुपये का भुगतान किया था?

4. क्या बिक्री अनुबंध में समय सारणी है और चूंकि वादी तीन महीने की अवधि के भीतर अपने दायित्व का पालन करने में विफल रहे, इसलिए वादी अनुबंध को विशेष रूप से लागू नहीं कर सकते?

5. क्या प्रतिवादी 1 से 5 द्वारा बताए गए सभी या किसी भी कारण से वाद समझौता लागू करने योग्य नहीं है?

6. क्या प्रतिवादी संख्या 6 और 7 कथित बिक्री अनुबंध की सूचना के बिना वाद अनुसूची संपत्तियों के दो भागों के मूल्य के लिए सद्भावनापूर्वक हस्तांतरिती नहीं हैं?

7. क्या प्रतिवादी 6 को वादी और प्रतिवादी 1 से 5 के बीच वाद बिक्री समझौते की जानकारी नहीं थी और वह एक क्या वादी वास्तविक रूप से मूल्य के लिए खरीदार थे?

8. क्या वादी प्रतिवादी 1 से 5 को भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करने का अधिकार भी खो चुके हैं?

9. क्या प्रतिवादी 1 से 5 ने तीन महीने की अवधि समाप्त होने के बाद विक्रय विलेख निष्पादित न करने और अनुसूची संपत्ति के दो भाग प्रतिवादी 6 और 7 के पक्ष में बेचने के अपने रुख से विक्रय समझौते की शर्तों का उल्लंघन किया है?

10. क्या वादी वाद संपत्ति के संबंध में विशिष्ट निष्पादन की राहत के हकदार हैं?

11. क्या वादी स्थायी निषेधाज्ञा की राहत के हकदार हैं?

12. वादी किस राहत के हकदार हैं?

14. उपरोक्त मुद्दों पर निचली अदालत के निष्कर्ष फैसले के अनुच्छेद 16 में दिए गए हैं, जो नीचे दिए गए हैं:

1. सकारात्मक

2. 12,000 रुपये

3. नकारात्मक

4. नकारात्मक

5. नकारात्मक

6. सकारात्मक

7. नकारात्मक

8. नकारात्मक

9. सकारात्मक

10. सकारात्मक

11. नकारात्मक

12. अंतिम आदेश के अनुसार।

15. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, दिनांक 22.10.2002 के फैसले में निचली अदालत ने केवल विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमे का अभिप्राय किया और स्थायी निषेधाज्ञा की राहत देने से इनकार कर दिया। उच्च न्यायालय ने पक्षकारों के अधिवक्ताओं की सुनवाई के बाद विचारणीय छह बिंदु निर्धारित किए, जो नीचे दिए गए हैं:

"1. क्या वादी यह सिद्ध कर पाए हैं कि दिनांक 24.05.1981 का विक्रय समझौता प्रतिवादी 1 से 5 द्वारा विधिवत निष्पादित किया गया था?

2. क्या दिनांक 24.05.1981 के समझौते के पक्षकारों ने यह सहमति व्यक्त की थी कि उक्त अनुबंध में समय सार है?

3. क्या दिनांक 24.05.1981 का विक्रय समझौता अनुबंध अधिनियम, 1872 के किसी प्रावधान के अंतर्गत आता है?

4. क्या प्रतिवादी संख्या 6 यह सिद्ध कर पाता है कि वह दिनांक 24.05.1981 के पूर्व विक्रय समझौते की सूचना के बिना वाद संपत्ति के एक भाग का वास्तविक क्रेता है?

5. क्या प्रतिवादी संख्या 7, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 9, लिखित बयान दाखिल करने का अवसर पाने का हकदार है और इस प्रकार, क्या चुनौती दी गई निर्णय और डिक्री को रद्द करके मामले को निचली अदालत में वापस भेजा जाना आवश्यक है?

6. क्या निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री में यह कहा गया है कि क्या विशिष्ट निष्पादन हेतु दायर मुकदमे (ओएस.एस. संख्या 2188/1983) में उपलब्ध साक्ष्यों के अनुचित मूल्यांकन या गलत मूल्यांकन के कारण कोई स्पष्ट अवैधता है, जिसके चलते अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए इसे रद्द किया जाना आवश्यक है? और क्या आदेश दिया जाए?

16. बिंदु संख्या 1 पर, उच्च न्यायालय ने माना कि विक्रय समझौता सभी प्रतिवादियों, अर्थात् 1 से 5 तक, द्वारा निष्पादित किया गया था। बिंदु संख्या 2 पर, उच्च न्यायालय ने माना कि समय अनुबंध का सार नहीं है। बिंदु संख्या 3 पर, इसने माना कि अनुबंध न तो सार्वजनिक नीति के विरुद्ध था और न ही भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 23 के अंतर्गत आता था। बिंदु संख्या 4 पर, यह माना गया कि प्रतिवादी 6 से 7 यह साबित करने में विफल रहे कि वे बिना सूचना के मूल्य के लिए सद्भावपूर्ण क्रेता थे। बिंदु संख्या 5 पर, यह माना गया कि प्रतिवादी संख्या 7 को विरोध करने का अवसर नहीं मिला और बिंदु संख्या 6 पर, उच्च न्यायालय ने माना कि निचली अदालत का निर्णय किसी भी आधार पर त्रुटिपूर्ण नहीं था और तदनुसार, निचली अदालत के निर्णय की पुष्टि करते हुए अपील को खारिज कर दिया।

17. हमने अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अरविंद वर्मा और प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री संजय पारिख को सुना है और अभिलेख में मौजूद सामग्री का अवलोकन किया है।

18. अपीलकर्ता की ओर से श्री वर्मा द्वारा प्रस्तुत दलीलों का संक्षिप्त सारांश नीचे दिया गया है:

(क) वादी पक्ष द्वारा विवादित भूमि के समान राजस्व स्थलों/सर्वेक्षण संख्याओं के पंजीकरण पर कथित प्रतिबंध के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया।

(ख) वादी पक्ष द्वारा अपनी भूमिका निभाने की तत्परता और इच्छा को दर्शाने के लिए केवल अस्पष्ट और सतही कथन ही किए गए हैं। कोई विशिष्ट विवरण नहीं दिया गया, अतः यह वाद विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग) के अंतर्गत आता है।

(ग) अपीलकर्ता एक सद्भावपूर्ण, बिना सूचना के मूल्य का भुगतान करने वाला क्रेता था। उसने विवादित भूमि के हिस्से को खरीदने से पहले उचित सावधानी बरती थी। चूंकि 24.05.1981 का विक्रय समझौता अपंजीकृत दस्तावेज था, इसलिए उप-पंजीयक कार्यालय भी उक्त विक्रय समझौते के संबंध में कोई जानकारी प्रदान नहीं कर सकता था।

(घ) उच्च न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53(ए) में निहित प्रावधानों के प्रभाव पर विचार नहीं किया, जो अपीलकर्ता को पूर्ण संरक्षण प्रदान करते हैं।

(ङ) विवादित भूमि का कब्ज़ा कभी भी वादियों के पास नहीं था और यह शुरू से ही अपीलकर्ता और अन्य बाद के खरीदारों के पास रहा है। (f) प्रतिवादी संख्या 1 और वादी के बीच शेष राशि के भुगतान और विक्रय विलेख को पंजीकृत कराने के अनुरोध से संबंधित पत्राचार पर भरोसा न करके उच्च न्यायालय ने गंभीर त्रुटि की है।

(च) 43 वर्षों के बाद विशिष्ट निष्पादन प्रदान करना न केवल अपीलकर्ता बल्कि अन्य बाद के खरीदारों के स्थापित स्वामित्व को भंग करने के लिए अत्यंत अनुचित होगा।

(क्ष) उच्च न्यायालय को विशिष्ट निष्पादन से इनकार कर देना चाहिए था, हालांकि, वादी के पक्ष में किसी अन्य राहत पर विचार किया जा सकता था और उसे संशोधित किया जा सकता था।

(ज) वादी ने अपीलकर्ता के पक्ष में विक्रय विलेखों को शून्य और अमान्य घोषित करने या उसे रद्द करने के लिए कोई डिक्री नहीं मांगी। इसके अलावा, कब्जे के लिए कोई राहत नहीं मांगी गई थी, इसलिए मुकदमा वर्जित है।

19. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री वर्मा ने अपने तर्कों के समर्थन में निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया:

(1) अनिग्लेस योहनन बनाम रामलता और अन्य;

(2) उमाबाई एवं अन्य बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण (मृत) उनके कानूनी वारिसों और अन्य द्वारा;

(3) राजेश्वरी बनाम पूरन इंदोरिया;

(4) **मालपाली मुनास्वामी नायडू बनाम पी. सुमति; और**

(5) अजहर सुल्ताना बनाम बी. राजामणि एवं अन्य;

20. दूसरी ओर, प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री संजय पारिख ने निम्नलिखित दलीलें दीं, जिनका सारांश नीचे दिया गया है:

क) निचली दोनों अदालतों द्वारा दिए गए तथ्यों के सर्वसम्मत निष्कर्षों से अपील का निष्कर्ष निकाला जा चुका है।

ख) उच्च न्यायालय के फैसले में कोई विकृति नहीं है जिसके लिए अनुच्छेद 136 के तहत हस्तक्षेप की आवश्यकता हो।

ग) अपीलकर्ता संख्या 2/प्रतिवादी संख्या 7 को विवादित फैसले को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है क्योंकि वह निचली अदालत के समक्ष लिखित बयान दाखिल करने या कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा।

घ) प्रतिवादी संख्या 7/अपीलकर्ता संख्या 2 द्वारा सीपीसी के आदेश 41 नियम 33 के तहत उच्च न्यायालय में दायर आवेदन खारिज कर दिया गया था। अतः वह केवल सीपीसी के आदेश 41 नियम 33 के तहत अपने आवेदन की अस्वीकृति पर ही दलीलें दे सकता था, न कि मामले की खूबियों पर।

ङ) मूल विक्रेताओं, प्रतिवादी संख्या 1 से 5 ने निचली अदालत के फैसले और डिक्री को चुनौती नहीं दी।

च) प्रतिवादी संख्या 6 की कार्यवाही के दौरान मृत्यु हो गई थी और उनके स्थान पर छह कानूनी प्रतिनिधि नियुक्त किए गए थे, जिनमें से केवल एक, अर्थात् अपीलकर्ता संख्या 1 ने ही निर्णय को चुनौती दी है।

छ) अपीलकर्ता या बाद के खरीदारों को विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 19(ख) के तहत कोई लाभ नहीं दिया जा सकता है, क्योंकिउन्हें विक्रय समझौते की विधिवत सूचना और जानकारी थी, इसलिए उनका विक्रय अनुबंध सद्भावनापूर्ण नहीं था।

ज) वादियों ने अपने निवेदनों और साक्ष्यों दोनों के माध्यम से अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति को पूर्णतः स्थापित और सिद्ध कर दिया है।

झ) समय समझौते का सार नहीं था, क्योंकि यह राज्य सरकार द्वारा पंजीकरण पर लगाए गए प्रतिबंध के हटने पर निर्भर था।

ञ) विक्रय समझौते के लिए विशिष्ट निष्पादन हेतु मुकदमा दायर करने के लिए पंजीकरण अनिवार्य नहीं था, क्योंकि पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 49 के प्रावधान के तहत इसकी अनुमति है। क) कब्जे की राहत विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में अंतर्निहित होती है और कब्जे के लिए अलग से राहत का दावा करने की आवश्यकता नहीं है।

21. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पारिख ने अपने तर्कों के समर्थन में निम्नलिखित निर्णयों का हवाला दिया है:

1. परमिंदर सिंह बनाम गुरप्रीत सिंह; 2. यूनिवर्सल सोम्पो जनरल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनाम सुरेश चंद जैन और अन्य; 3. आर.के. मोहम्मद उबैदुल्लाह बनाम हाजी सी. अब्दुल वहाब;

4. हिम्मतलाल मोतीलाल और अन्य बनाम वासुदेव गणेश म्हस्कर

@ गणपति बोआ और अन्य; 5. भूप नारायण सिंह बनाम गोखुल चंद महतो;

6. गड्डे सीताय्या (मृत) और अन्य बनाम गड्डे कोटय्या और अन्य;

7. राम बरन प्रसाद बनाम राम मोहित हाजरा और अन्य;

8. सुघर सिंह बनाम हरि सिंह; 9. गद्दीपति दिविजा और अन्य बनाम पथुरी साम्राज्यम और अन्य; 10. एस. कलादेवी बनाम वी.आर. सोमासुंदरम; 11. आर. हेमलता बनाम कश्तुरी; 12. सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा राज्य;

13. राम किशन और अन्य बनाम बिजेंद्र मान उर्फ विजेंद्र मान और अन्य; और

14. मणिक्कम उर्फ थंडापानी और अन्य बनाम वसंत;

22. प्रस्तुत दलीलों पर विचार करने के बाद, हमारा विश्लेषण इस प्रकार है:

(i) अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की राहत एक विवेकाधीन राहत है। अतः संविदा के विशिष्ट निष्पादन का आदेश देते समय न्यायालयों को वादी द्वारा प्रस्तुत दलीलों और साक्ष्यों पर विशेष रूप से ध्यान देते हुए सावधानी बरतनी चाहिए। वादी को यह सिद्ध करने के लिए स्वयं ही ठोस आधार पर कार्य करना होगा कि उन्होंने संविदा के विशिष्ट निष्पादन की राहत प्राप्त करने का मामला बनाया है। 1963 का अधिनियम कुछ ऐसे नियंत्रण और संतुलन प्रदान करता है जिन्हें वादी को ऐसी राहत प्राप्त करने से पहले पूरा करना और सिद्ध करना आवश्यक है। विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में दलीलें बहुत ही स्पष्ट, विशिष्ट और सटीक होनी चाहिए। अस्पष्ट और निरर्थक दलीलों पर आधारित विशिष्ट निष्पादन का मुकदमा निश्चित रूप से खारिज कर दिया जाना चाहिए। 1963 अधिनियम की धारा 16(सी) के तहत संविदा के विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में वादी द्वारा तत्परता और इच्छाशक्ति का दलील देना और उसे सिद्ध करना आवश्यक है। इस प्रावधान की व्यापक रूप से व्याख्या की गई है और इसे अनिवार्य माना गया है। इस विषय पर कुछ प्राधिकारियों का उल्लेख नीचे किया गया है:

क) मन कौर बनाम हरतार सिंह संघा के मामले में, इस न्यायालय ने अनुच्छेद 40 में यह निर्णय दिया है, जिसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“40.....जो व्यक्ति यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की उन आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हमेशा से ही उनका पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक रहा है, जिनका पालन उसके द्वारा किया जाना था (उन शर्तों को छोड़कर जिनका पालन प्रतिवादी द्वारा रोका गया है या माफ कर दिया गया है), वह विशिष्ट निष्पादन का दावा करने से वंचित है। इसलिए, यह मानते हुए भी कि प्रतिवादी ने अनुबंध का उल्लंघन किया है, यदि वादी अपने वाद में यह साबित करने में विफल रहता है कि वह अनुबंध की उन आवश्यक शर्तों का पालन करने के लिए हमेशा से तैयार और इच्छुक था, जिनका पालन उसके द्वारा किया जाना आवश्यक था (उन शर्तों को छोड़कर जिनका पालन वादी द्वारा रोका गया है या माफ कर दिया गया है), तो उसके पक्ष में विशिष्ट निष्पादन का दावा वर्जित है। इसलिए, प्रतिवादी की यह धारणा कि वादी की तत्परता और इच्छाशक्ति को साबित करने की आवश्यकता नहीं है, यदि वादी यह साबित कर देता है कि प्रतिवादी ने विक्रय विलेख निष्पादित करने से इनकार कर दिया और इस प्रकार अनुबंध का उल्लंघन किया, सही नहीं है.....”

ख) यू.एन. कृष्णमूर्ति (दिवंगत) के मामले में, उनके कानूनी वारिसों के माध्यम से, बनाम ए.एम. कृष्णमूर्ति के मामले में अनुच्छेद 46 में निम्नलिखित कहा गया:

"46. यह स्थापित कानून है कि विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए, वादी को यह साबित करना होगा कि मुकदमे के अंतिम निर्णय तक वह अनुबंध के हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था। साक्ष्य प्रस्तुत करके अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति को साबित करना वादी का अनिवार्य कर्तव्य है।" इस महत्वपूर्ण पहलू का निर्धारण धन की उपलब्धता सहित सभी परिस्थितियों पर विचार करके किया जाना चाहिए, और केवल वाद में तत्परता और इच्छा का कथन या अभिकथन पर्याप्त नहीं होगा।

ग) परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश

दासजीव सीताराम थापर के मामले में, अनुच्छेद 2 के अंतर्गत यह कहा गया था:

"2. अनुबंध के निष्पादन की तत्परता और अनुबंध के निष्पादन की इच्छा में अंतर है। तत्परता से तात्पर्य वादी की अनुबंध के निष्पादन की क्षमता से है, जिसमें खरीद मूल्य का भुगतान करने की उसकी वित्तीय स्थिति भी शामिल है। अनुबंध के अपने हिस्से के निष्पादन की उसकी इच्छा का निर्धारण करने के लिए, उसके आचरण की विधिवत जांच की जानी चाहिए। इस बात का कोई दस्तावेजी प्रमाण नहीं है कि वादी के पास कभी भी शेष राशि का भुगतान करने के लिए धन था। यह मानते हुए कि उसके पास धन था, उसे अनुबंध के अपने हिस्से के निष्पादन की अपनी इच्छा को सिद्ध करना होगा। समझौते की शर्तों के अनुसार, वादी को समझौते पर हस्ताक्षर के 7 दिनों के भीतर, अर्थात् 27-2-1975 तक, प्रतिवादी को विक्रय विलेख का मसौदा प्रस्तुत करना था। याचिकाकर्ता द्वारा विधिवत अनुमोदित किए जाने के बाद भी विक्रय विलेख का मसौदा वापस नहीं किया गया। वादी की अनुबंध के हिस्से को पूरा करने की तत्परता और इच्छा का आकलन पक्षकार के आचरण और संबंधित परिस्थितियों के संदर्भ में किया जाना चाहिए। न्यायालय तथ्यों और परिस्थितियों से यह निष्कर्ष निकाल सकता है कि क्या वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार था और हमेशा तैयार और इच्छुक रहा। इस मामले के तथ्य स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि याचिकाकर्ता/वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार नहीं था और न ही उसके पास इसकी क्षमता थी, क्योंकि उसके पास अनुबंध के अनुसार नकद भुगतान करने की वित्तीय क्षमता नहीं थी और वह समय का इंतजार करना चाहता था, जो उसे अनुबंध के लिए अयोग्य

ठहराता है, क्योंकि समय अनुबंध का एक अभिन्न अंग है।(ii) वर्तमान मामले में, वादपत्र के अवलोकन से हमें यह पता चलता है कि प्रथम दृष्टया, वादी राज्य द्वारा समान सर्वेक्षण संख्या और राजस्व स्थलों से संबंधित विक्रय विलेखों के पंजीकरण पर लगाए गए प्रतिबंध के बारे में विस्तृत जानकारी देने में विफल रहे हैं। सरकारी आदेश का कोई विवरण नहीं दिया गया है। न ही सरकारी आदेश को इस बात के प्रमाण के रूप में प्रस्तुत किया गया है कि ऐसा प्रतिबंध वास्तव में विचाराधीन भूमि पर लागू था।

(iii) प्रतिवादी संख्या 1 से 5 ने अप्रैल और जून 1983 में अपीलकर्ता और अन्य खरीदारों के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किए। निचली अदालत और उच्च न्यायालय दोनों ने यह दर्ज किया है कि प्रतिवादी 1 से 5 ने कुछ सुधार शुल्क जमा करने, भूमि का रूपांतरण करवाने और फिर हस्तांतरण करने के बाद ये विक्रय विलेख निष्पादित किए थे। ऐसा प्रतीत नहीं होता कि वादियों ने इस प्रकार का स्थिति परिवर्तन करवाने और उसके बाद विक्रय विलेख निष्पादित करवाने के लिए कभी प्रतिवादियों से संपर्क किया हो। वादी पक्ष की दलीलों या साक्ष्यों में यह बात सामने नहीं आई है कि राज्य सरकार द्वारा लगाया गया कथित प्रतिबंध हटा लिया गया था, फिर भी 1983 में अपीलकर्ताओं और अन्य खरीदारों के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किए गए थे।

(iv) यदि वादी वास्तव में भूमि का हस्तांतरण कराने या विक्रय समझौते को लागू कराने के लिए उत्सुक, तैयार और इच्छुक थे, तो उन्हें इस संबंध में प्रयास करना चाहिए था। दलीलों या साक्ष्यों में न तो कोई विशिष्ट तिथि उल्लिखित है, जिस तिथि को वादी ने प्रतिवादी 1 से 5 को भूमि की स्थिति में परिवर्तन करने और विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध करते हुए शेष राशि प्रस्तुत की हो, या अन्यथा भी, प्रतिवादी 1 से 5 से विवादित भूमि की यथास्थिति के साथ विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध किया हो।

(v) मुकदमा दायर करने से पहले भी, वादी की ओर से ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह पता चले कि उन्होंने प्रतिवादी 1 से 5 को शेष राशि या विक्रय विलेख का मसौदा प्रस्तुत किया था और विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण का अनुरोध किया था।

(vi) निचली अदालतों ने राज्य द्वारा लगाए गए प्रतिबंध पर भरोसा करते हुए यह माना कि खरीदार ने खरीदने की इच्छा और तत्परता दिखाई थी। उनके अनुसार, चूंकि प्रतिबंध हटाया

नहीं गया था, इसलिए वादी पर तत्परता या तत्परता व्यक्त करने का कोई दायित्व नहीं था। हालांकि, निचली अदालतें इस बात पर ध्यान देने में विफल रहीं कि उक्त प्रतिबंध के संबंध में कोई सबूत नहीं था। इसके अलावा, निचली अदालतें इस बात पर भी ध्यान देने में विफल रहीं कि एक इच्छुक और तत्पर खरीदार बिक्री विलेख को निष्पादित करने का कोई न कोई तरीका ढूंढ लेता, ठीक वैसे ही जैसे प्रतिवादी 6 और 7 तथा सी. नागराजू ने किया।

(vii) निचली अदालतों ने यह निष्कर्ष निकालने में भी गलती की कि प्रतिवादी 1 से 5 ने अनुबंध का उल्लंघन किया था और बेईमानी से भूमि की स्थिति बदलवाई थी तथा उसके बाद अपीलकर्ता और अन्य खरीदारों के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करवाया था।

(viii) रिकॉर्ड से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने सितंबर, 1981 में लिखित नोटिस, फिर नवंबर, 1981 में कानूनी नोटिस और दिसंबर, 1981 में एक अन्य पत्र लिखकर शेष विक्रय राशि के भुगतान का अनुरोध किया था, और उसके बाद सूचित किया था कि अग्रिम राशि जब्त कर ली गई है और विक्रय समझौता समाप्त हो गया है क्योंकि वादी तीन महीने के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहे। दिसंबर, 1981 के बाद वादी चुप रहे। उन्होंने न तो प्रतिवादी संख्या 1 के दिसंबर, 1981 के अंतिम पत्र का जवाब दिया और न ही प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा अग्रिम राशि की जब्ती और विक्रय समझौते को रद्द करने की सूचना देने के डेढ़ साल से अधिक समय बाद अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए कोई कदम उठाया। दिसंबर, 1981 के बाद से जुलाई, 1983 तक वादियों की ओर से कोई पत्र व्यवहार नहीं हुआ, जब उन्होंने मुकदमा दायर किया। वादीगण ने मुकदमा दायर करने से पहले अपनी तत्परता और इच्छा दिखाने के लिए कोई सूचना भी नहीं दी, जिसमें शेष विक्रय राशि का भुगतान करना, अनुमोदन हेतु विक्रय विलेख का मसौदा भेजना और विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण की तिथि निर्धारित करना शामिल था।

(ix) अतः हम निचली अदालतों के इस निष्कर्ष से सहमत नहीं हैं कि वादीगण विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण के लिए हमेशा से तत्पर और इच्छुक थे। वास्तव में, वादीगण का आचरण प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के इस तर्क को बल और विश्वसनीयता प्रदान करता है कि वादीगण के पास शेष विक्रय राशि का भुगतान करने के लिए कभी भी पर्याप्त धन उपलब्ध नहीं था और वे केवल बिचौलिए थे, जिनका उद्देश्य संपत्ति को अवरुद्ध करना और बाद में उसे तीसरे पक्ष को ऊँची कीमत पर बेचकर लाभ कमाना था। वादीगण कभी भी विवादित भूमि को स्वयं खरीदने में रुचि रखने वाले वास्तविक खरीदार नहीं थे।

(x) उपरोक्त वर्णित तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर, हमारा यह दृढ़ मत है कि इस मामले में विशिष्ट निष्पादन का आदेश उचित नहीं था और इसे अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए था तथा वाद खारिज किए जाने योग्य था।

(xi) इस मामले के तथ्यों में तत्परता और तत्परता के मुद्दे पर वादी के विरुद्ध निर्णय दिए जाने के मद्देनजर, हम पक्षकारों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उठाए गए अन्य तर्कों पर विचार करने के इच्छुक नहीं हैं।

(xii) यद्यपि, पक्षकारों के बीच न्यायसंगतता सुनिश्चित करने के लिए, चूंकि वादी ने 24.05.1981 को या उससे पहले अग्रिम राशि के रूप में 12,000 रुपये का भुगतान किया था, जो कि एक स्वीकृत स्थिति है, इसलिए उन्हें इसके लिए उचित मुआवजा दिया जाना चाहिए। विक्रय समझौते की तिथि से लगभग 43 वर्ष बीत चुके हैं। अपीलकर्ता के लिखित संक्षिप्त विवरण में उल्लिखित संपत्ति का मूल्य लगभग चार करोड़ रुपये है। प्रतिवादियों ने प्रश्नगत संपत्ति के अनुमानित मूल्य का कोई आंकड़ा नहीं दिया है। तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, हम निर्देश देते हैं कि अपीलकर्ता वादी को अग्रिम राशि के बदले 24 लाख रुपये और मुकदमे के खर्च के रूप में 6 लाख रुपये का भुगतान करके क्षतिपूर्ति करे। कुल 30 लाख रुपये की राशि का भुगतान आज से तीन महीने की अवधि के भीतर किया जाना चाहिए और भुगतान का प्रमाण अगले चार महीनों के भीतर इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिए। यदि ऐसा प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया जाता है, तो रजिस्ट्री उपरोक्त अवधि की समाप्ति के तुरंत बाद मामले को आगे के आदेशों के लिए न्यायालय के समक्ष सूचीबद्ध करेगी।

23. तदनुसार, अपील स्वीकार की जाती है। विवादित आदेश रद्द किया जाता है। हालांकि, अपीलकर्ताओं द्वारा वादी- प्रतिवादियों को उपरोक्त निर्धारित समय के भीतर 30 लाख रुपये का भुगतान करने के संबंध में उपरोक्त निर्देश के साथ मुकदमा खारिज किया जाता है।

24. लंबित आवेदन/आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा कर दिया गया है।

मामले का परिणाम: अपील स्वीकार की गई।

†शीर्षक तैयार किए गए: अंकित ज्ञान

यह अनुवाद (सुधीर), पैनल अनुवादक द्वारा किया गया है।