[2018] 12 एस. सी. आर. 756

सुशील कुमार अग्रवाल

बनाम

मीनाक्षी साधु और अन्य

(सिविल अपील सं. 1129 सन् 2012)

09 अक्टूबर, 2018

[ए. एम. खानविलकर और डॉ. डी. वाई. चंद्रचूड़, जे. जे.]

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 -धारा 14(3)(ग)(i) और (ii)-संविदा का विनिर्दिष्ट अनुपालन - अपीलार्थी विकासकर्ता और प्रत्यर्थियों के पूर्वहितधारक ने प्रत्यर्थियों की भूमि पर एक भवन के निर्माण के लिए एक विकास समझौता किया - प्रत्यर्थी ने समझौते के निष्पादन से इनकार किया-अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी के खिलाफ संविदा के विशिष्ट अनुपालन के लिए (वाद) दायर -अवधारित हुआ- स्वामित्वधारी के विरुद्ध संविदा के विशिष्ट अनुपालन के वाद की पोषणीयता हेतु अपीलार्थी-विकासकर्ता को धारा 14(3)(ग) के उपखंड (i) और (ii) में निर्धारित दो शर्तों को पूरा करने की आवश्यकता है। - विकासकर्ता द्वारा किए जाने वाले काम की सटीक सीमा और पक्षों के दायित्व को समझौते के खंड 8,13,20 और 22 में स्पष्ट रूप से सामने नहीं लाया गया था - अन्य बातों के साथ-साथ, उपयोग की जाने वाली सामग्री की प्रकृति, गुणवत्ता की आवश्यकता, भवन की संरचना, फ्लैटों के आकार और योजना के स्वीकृत होने के बाद स्वामित्वधारी के दायित्वों को पक्षकारों ने स्पष्ट रूप से परिभाषित नहीं किया था- साथ ही, समझौते के खंड 9 में कहा गया था कि स्वामित्वधारी, ठेकेदार की लागत, खर्च के साथ-साथ इमारत के पूरा होने के बाद कब्जा प्राप्त करने पर ही सहमत पारिश्रमिक का भुगतान करेगा - हालाँकि, समझौते में ठेकेदार को

स्वामित्वधारी द्वारा देय पारिश्रमिक की सही राशि का उल्लेख नहीं था। पक्षकारों के बीच समझौता अस्पष्ट था अतः धारा 14(3)(ग)(i) की प्रथम शर्त की पूर्ति नहीं होती - इसके अतिरिक्त, विकासकर्ता ने बकाया देय राशि, प्रतिभूति जमा और विकास, आकस्मिक और विविध खर्चों को चुकाने के लिए 18,41,000/- का खर्च किया था-वादी को हुए कथित हानि/नुकसान को आकलित और क्षतिपूर्ति की जा सकती थी-इस प्रकार, विकासकर्ता धारा 14(3(ग) के उपखंड (i) और (ii) के तहत शर्तों को पूरा करने में विफल रहा -ऐसे मामले में, विनिर्दिष्ट अनुपालन की अनुमति नहीं दी जा सकती।

विनिर्दिषट अनुतोष अधिनियम, 1963 -धारा 14(3)(ग)(iii)- की व्याख्याः अवधारित हुआ- धारा 14(3)(ग)(iii) मे विसंगति इन शब्दों के उपयोग से पैदा होती है "प्रतिवादी ने, समझौते के आधार पर, पूरे या किसी अंश पर कब्जा प्राप्त कर लिया है"।-एक विकास समझौते के तहत, संपत्ति में विकासकर्ता के पक्ष में हित उत्पन्न हो सकता है-यदि विकासकर्ता वादी है और मुकदमा स्वामित्वधारी के खिलाफ है, तो सख्ती से लागू किया जाता है, खंड (iii) के लिए आवश्यक होगा कि प्रतिवादी को समझौते के तहत कब्जा प्राप्त करना चाहिए था, हालांकि, स्वामित्वधारी का वैध स्वत्व के आधार पर भूमि पर कब्जा है, प्रतिवादी- स्वामित्वधारी को समझौते के माध्यम से भूमि का कब्जा प्राप्त करने के लिए नहीं कहा जा सकता है-इससे एक विसंगतिपूर्ण स्थिति पैदा होगी जहां एक विकासकर्ता द्वारा मुकदमे के मामले में धारा 14(3)(ग)(iii) की शर्तों को पूरा नहीं किया जाएगा- इस प्रकार, धारा 14(3)(ग)(iii) को व्याख्या के शाब्दिक नियम से हटकर उद्देश्यात्मक व्याख्या की जानी चाहिये। धारा 14(3)(ग)(iii) की उद्देश्यात्मक व्याख्या करने से, तीसरी शर्त द्वारा बनाई गई विसंगति और निरर्थकता उस स्थिति में लागू नहीं होगी जब संपत्ति में हित रखने वाला विकासकर्ता, स्वामित्वधारी के खिलाफ विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए वाद लाता है- विकासकर्ता को धारा 14 (3) (ग) के उपखंड (i) और (ii) में निर्धारित दो शर्तों को पूरा करना होगा, ताकि विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा स्वामित्वधारी के पोषणीय हो सके-यह

सुनिश्चित करेगा कि स्वामित्वधारी और विकासकर्ता दोनों अधिनियम के तहत विनिर्दिष्ट अनुपालन के उपचार का लाभ उठा सकें-कानूनों की व्याख्या-व्याख्या का उद्देश्यात्मक नियम।

अपीलार्थी और प्रत्यर्थियों का पूर्वहितधारकों के बीच प्रत्यर्थियों की भूमि पर एक भवन के निर्माण के लिए एक विकास समझौता हुआ। प्रत्यर्थी ने समझौते के निष्पादन से इनकार कर दिया। अपीलार्थी ने संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए प्रत्यर्थी के खिलाफ मुकदमा दायर किया। विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रस्तावित भवन की स्वीकृत योजनाएं अपीलार्थी द्वारा समझौते के अनुसार प्राप्त नहीं की गई थीं और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि उसने भूमि पर कब्जा प्राप्त कर लिया था, जिसके परिणामस्वरूप यह वाद धारा 14(3)(ग) से बाधित था। उच्च न्यायालय ने अपील खारिज कर दी थी। इस प्रकार, वर्तमान अपील हुआ।

अपील खारिज करते हुए कोर्ट ने कहा,

अभिनिर्धारितः 1. इस न्यायालय के समक्ष मुद्दा यह है कि क्या विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 14(3)(ग)(iii), एक विकासकर्ता द्वारा स्वयं और संपत्ति के स्वामित्वधारी के बीच एक विकास समझौते के विनिर्दिष्ट अनुपालन के मुकदमे को बाधित करता है। धारा 14 (3) (ग) (iii) के तहत शर्त यह है कि जिस भूमि पर भवन का निर्माण किया जाना है या अन्य कार्य निष्पादित किया जाना है, उस भूमि के पूरे या किसी भाग पर प्रतिवादी ने समझौता के आधार पर कब्जा प्राप्त कर लिया है। यदि धारा 14(3)(सी)(iii) की व्याख्या करने के लिए शाब्दिक व्याख्या के नियम को अपनाया जाता है, तो यह ऐसी स्थिति पैदा करेगा जहां विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा केवल स्वामित्वधारी के तरफ से एक विकासकर्ता के खिलाफ दायर किया जा सकता है, जो संपत्ति में हित उत्पन्न होने के बावजूद विकासकर्ता को प्रावधान के लाभ से वंचित करता है। यह विसंगति धारा 14(3)(सी)(iii) में

"प्रतिवादी ने समझौते के आधार पर पूरी या भूमि के किसी भी हिस्से पर कब्जा प्राप्त कर लिया है" शब्दों के उपयोग से पैदा होती है। एक विकास समझौते के तहत, संपत्ति में एक हित, विकासकर्ता के पक्ष में उत्पन्न हो सकता है। यदि विकासकर्ता वादी है और मुकदमा स्वामित्वधारी के खिलाफ है, तो सख्ती से लागू किये जाने पर, खंड (iii) के लिए आवश्यक होगा कि प्रतिवादी को समझौते के तहत कब्जा प्राप्त करना चाहिए था। ऐसे मामले में यदि विकासकर्ता स्वामित्वधारी के खिलाफ विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा दायर करता है, और स्वामित्वधारी एक वैध स्वत्व के आधार पर भूमि के कब्जे में है, तो प्रतिवादी (यानी स्वामित्वधारी) द्वारा समझौते के माध्यम से भूमि का कब्जा प्राप्त करना नहीं कहा जा सकता है। इससे एक विसंगतिपूर्ण स्थिति पैदा होगी जहां एक विकासकर्ता द्वारा मुकदमा के मामले में धारा 14 (3) (ग) (iii) की शर्त पूरी नहीं की जा सकेगी। धारा 14(3)(ग)(iii) में व्याख्या हेतु शाब्दिक नियम के लागू होने से निरर्थकता उत्पन्न होगी और यह अधिनियम के इरादे के साथ असंगत होगी। [कंडिका 23] [775-सी-एच]

2. धारा 14(3)(सी)(iii) को एक उद्देश्यात्मक व्याख्या देने से, तीसरी शर्त द्वारा बनाई गई विसंगति और निरर्थकता, ऐसी स्थिति में लागू नहीं होगी जहां संपत्ति में हित रखने वाला विकासकर्ता, स्वामित्वधारी के खिलाफ विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा करता है। विकासकर्ता को धारा 14(3)(सी) के उपखंड (i) और (ii) में निर्धारित दो शर्तों को पूरा करना होगा, ताकि विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा स्वामित्वधारी के खिलाफ पोषणीय बनाए रखा जा सके। यह सुनिश्चित करेगा कि स्वामित्वधारी और विकासकर्ता दोनों अधिनियम के तहत विनिर्दिष्ट अनुपालन के उपाय का लाभ उठा सकें। विकासकर्ता द्वारा दायर विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमा तब पोषणीय होगा। क्या किसी मामले के तथ्यों में विनिर्दिष्ट अनुपालन दिया जाना चाहिए, यह एक अलग मामला है, जो अदालत के विवेक पर निर्भर करता है। [कंडिका 24] [776-ई-जी]

3. यह निर्धारित करना आवश्यक है कि वर्तमान मामले के तथ्यों में, क्या अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के बीच समझौता विनिर्दिष्ट अनुपालन योग्य है। इस उद्देश्य के लिए, पक्षों के बीच समझौते के नियमों और शर्तों पर विचार करना आवश्यक होगा। धारा 14(3)(ग)(i) के तहत शर्त यह है कि अनुबंध में वर्णित भवन या अन्य काम पर्याप्त रूप से सटीक है ताकि अदालत, भवन या काम की सटीक प्रकृति निर्धारित कर सके। समझौते के खंड 8 में प्रावधान है कि इमारत का निर्माण अनुमोदित योजनाओं के अनुसार किया जाएगा और लकड़ी के दरवाजों, मोज़ेक फर्श, बेसिन और शौचालयों, नल के पानी की व्यवस्था आदि *"प्रथम श्रेणी की सामग्री"* के साथ बनाया जाएगा। इसके अलावा, समझौते के खंड 13 में, पक्षों ने सहमति व्यक्त की है कि ठेकेदार, कलकत्ता नगर निगम द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार परिसर में विभिन्न आकारों और मूल्यवर्ग के आवासीय अपार्टमेंट युक्त एक इमारत का निर्माण करेगा और स्वामित्वधारी संबंधित खरीदारों को भूमि में आनुपातिक हिस्से से अवगत कराएगा। समझौते के खंड 22 में कहा गया है कि यदि योजना को मंजूरी दिए जाने के बाद किसी भी कारण से या *"स्वामित्वधारी के किसी भी कार्य या चूक के कारण"* इमारत का निर्माण नहीं किया जा सकता है, तो स्वामित्वधारी ठेकेदार के द्वारा किये गये सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के अलावा 400000/ धनवापसी करेगा। समझौते के खंड 20 में, पक्षों ने सहमति व्यक्त की है कि स्वामित्वधारी के अपार्टमेंटों का निर्माण ठेकेदार के समान स्थिति मे *"विशेष फिटिंग"* को छोड़कर पानी के कनेक्शन, सीवरेज, बिजली के तारों के साथ किया जाएगा। समझौते में, काम के दायरे पर चर्चा करते समय, इस तरह के अस्पष्ट शब्दों का उपयोग जैसे *"प्रथम श्रेणी की सामग्री"*, *"विभिन्न आकारों और मूल्यवर्ग के आवासीय अपार्टमेंट"*, "*आदि*", *"समान स्थिति"*, और *"विशेष फिटिंग"*, स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि विकासकर्ता द्वारा किए जाने वाले काम की सटीक सीमा और पक्षों के दायित्वों को स्पष्ट रूप से सामने नहीं लाया गया है। अन्य बातों के साथ-साथ, उपयोग की जाने वाली सामग्री की प्रकृति, गुणवत्ता की आवश्यकताएँ, भवन की संरचना, फ्लैटों के आकार और योजना

स्वीकृत होने के बाद मालिक के दायित्व को पार्टियों ने स्पष्ट रूप से परिभाषित नहीं किया है। पुनः समझौते के खंड 9 में कहा गया है कि स्वामित्वधारी भवन के पूरा होने के बाद कब्जा प्राप्त करने पर ही ठेकेदार की लागत, सहमत पारिश्रमिक के साथ खर्च का भुगतान करेगा। हालांकि, स्वामित्वधारी द्वारा ठेकेदार को देय पारिश्रमिक की सटीक राशि समझौते में नहीं पाई जाती है। पक्षों के बीच समझौता अस्पष्ट है। न्यायालय भवन या कार्य की सटीक प्रकृति निर्धारित नहीं कर सकता है। धारा 14(3)(ग)(i) की पहली शर्त पूरी नहीं होती है। [कंडिका 25 और 26] [777-ए-एच; 778-ए-बी]

4. धारा 14(3)(ग)(ii) के तहत एक अन्य शर्त यह है कि वादी का अनुबंध के अनुपालन में सारभूत हित है और हित ऐसी प्रकृति का है कि अनुबंध के अननुपालन के लिए धन में मुआवजा पर्याप्त राहत नहीं है। इस धारा का आशय उन मामलों के बीच अंतर करना है जहां किसी समझौते के उल्लंघन को धन के संदर्भ में मुआवजे के माध्यम से ठीक किया जा सकता है और उन मामलों में जहां विशिष्ट अनुपालन के अलावा कोई अन्य उपाय पर्याप्त राहत नहीं देगा। इसलिए, विशिष्ट अनुपालन का अनुतोष देने से पहले, विकासकर्ता को हुए कथित नुकसान या क्षति की सीमा का विश्लेषण करने की आवश्यकता है और क्या स्वामित्वधारी द्वारा समझौते के कथित उल्लंघन के कारण हुए नुकसान की भरपाई करने के लिए धन में मुआवजा पर्याप्त होगा। मामले के तथ्यों से, यह स्पष्ट है कि विकासकर्ता का मामला यह है कि उसने बकाया भुगतान, प्रतिभूति जमा और विकास, आकस्मिक और विविध खर्चों को चुकाने के लिए '18,41,000' रुपया खर्च किया। वादी को हुए कथित नुकसान/क्षति को मूल्यांकित किया जा सकता है। वादी को कथित रूप से हुए नुकसान के लिए, धन के रूप में पर्याप्त मुआवजे के भुगतान से क्षतिपूर्ति प्रदान की जा सकती है। विकासकर्ता, अधिनियम की धारा 14(3)(ग) के उपखंड (i) और (ii) के तहत, शर्तों को पूरा करने में विफल रहा है। ऐसे मामले में विशिष्ट अनुपालन की अनुमति नहीं दी जा सकती है। [कंडिका 27] [778-बी-ई]

विपिन भीमानी बनाम श्रीमती सुनंदा दास **(2006) 2 सीएचएन 396;** *बी गंगाधर बनाम बीजी राजलिंगम* **(1995) 5 एससीसी 239;** *स्वदेश रंजन सिन्हा बनाम हरदेब बनर्जी* **(1991) 4 एससीसी 572:[1991] 1 पूरक एससीआर 245;** *छेड़ा हाउसिंग विकास निगम बनाम बीबीजान शेख फरीद* **(2007) 3 महाराष्ट्र एल. जे. 402;** *डेला डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम नोबल ऑर्गेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड* **(2010) 2 बाम्बे सीआर 13;** *अशोक कुमार जायसवाल बनाम असीम कुमार कार* **एआइआर 2014 कलकत्ता 92;** *महारानी शांतिदेवी पी. गायकवाड़ बनाम सावजीबाई हरिबाई पटेल* **एआइआर 2001 एससी 1462: [2001] 2 एससीआर 590;** *फकीर चंद गुलाटी बनाम उप्पल एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड* **(2008) 10 एससीसी 345:[2008]10 एससीआर 697-संदर्भित।**

वॉल्वरहैम्प्टन निगम बनाम एम्मन्स **[1901] 1 केबी 515;** *कारपेंटर एस्टेट बनाम डेविस* **(1940) सीएच. डी 160;** *प्राइस बनाम स्ट्रेंज* **[1978] 1 सीएच. 337;** *स्टॉक बनाम फ्रैंक जोन्स (टिपटन) लिमिटेड* **(1978) 1 डब्ल्यू एल आर 331-संदर्भित।**

हैल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड, **चौथा संस्करण, खंड 44 (1);** *हडसन के भवन और इंजीनियरिंग अनुबंध,* **ग्यारहवाँ संस्करण, खंड 1;** *वैधानिक व्याख्या के सिद्धांत,* **12 वाँ संस्करण-2010,** *लेक्सिस नेक्सिस* - **पृष्ठ 144 और मैक्सवेल,** *क़ानूनों की व्याख्या,* **11 वाँ संस्करण-संदर्भित।**

निर्णयज विधि संदर्भ

(2006) 2 सीएचएन 396	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 7**
(1995) 5 एस. सी. सी 239	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 17**

[1991] 1 पूरक एससीआर 245	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 17**
(2007) 3 महाराष्ट्र एलजे 402	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 18**
(2010) 2 बाम्बे सीआर 13	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 19**
एआईआर 2014 कलकत्ता 92	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 20**
[2001] 2 एससीआर 590	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 29**
[2008] 10 एससीआर 697	**संदर्भित किया गया**	**पैरा 30**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील सं. 1129 सन् 2012

एफ.ए. सं. 175 सन् 2007 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 18.02.2009 से उद्भूत।

राणा मुखर्जी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री डेज़ी हन्ना, सुश्री एकता प्रधान, शेखर कुमार, अधिवक्तागण-अपीलार्थी के लिए।

भास्कर पी. गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रतीक जालान, रउफ रहीम, राहुल कृपलानी, अंकित यादव, अधिवक्तागण - उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया

न्यायमूर्ति डॉ. डी. वाई. चंद्रचूड़, 1. वर्तमान अपील[1] कलकत्ता उच्च न्यायालय[2] की एक खंड पीठ का निर्णय से है। अपीलार्थी, जो एक बिल्डर है, ने परिसर के मालिक प्रत्यर्थियों के खिलाफ एक विकास समझौते के विशिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमा दायर किया। मुकदमा सिटी सिविल कोर्ट द्वारा खारिज कर दिया गया था। उच्च न्यायालय ने पहली अपील खारिज कर दी।

2. विशिष्ट अनुपालन के लिए वाद की विषय वस्तु 14 अप्रैल 1992 का एक विकास समझौता है, जो अपीलार्थी द्वारा 243 एन, आचार्य प्रफुल्ल चंद्र रोड, पी. एस. बुरतोला,

कोलकाता-700006 में स्थित परिसर के संबंध में उत्तरदाताओं के पूर्वहितधारक (स्वर्गीय कालिदास साधु)[3] के साथ किया गया था। समझौते में कहा गया है कि मालिकों ने भूमि पर एक भवन के निर्माण के लिए अपीलकर्ता से संपर्क किया था और निम्नलिखित शर्तों पर, अन्य बातों के साथ-साथ, पक्षों द्वारा और उनके बीच सहमति बनी थीः

क) अपीलार्थी कलकत्ता नगर निगम को 14 कोट्टा 5 चीटैक और 40 वर्ग फुट पर प्रस्तावित भवन परिसर की योजना की मंजूरी के लिए अपनी लागत और खर्च पर आवेदन करने के लिए सहमत हो गया। **(समझौते का खंड-1)**;

ख) भवन परिसर की योजना तैयार की जाएगी और अपीलार्थी द्वारा कलकत्ता नगर निगम को, प्रत्यर्थी के अनुमोदन के पश्चात, प्रस्तुत की जाएगी। **(समझौते का खंड-2)**;

ग) अपीलार्थी प्रत्यर्थी के पास 4,00,000 की राशि बिना ब्याज के जमा करेगा- जो भवन के पूरा होने पर वापसी योग्य होगी **(समझौते का खंड-3)**;

घ) यदि योजना स्वीकृत होने के बाद किसी कारण से या अपीलार्थी की ओर से किसी कार्य या चूक के लिए निर्माण नहीं हो सकता है, तो अपीलार्थी प्रत्यर्थी द्वारा किए गए सभी खर्चों, शुल्कों और खर्चों के अलावा जमा राशि वापस करेगा **(समझौते का खंड-22)**;

ङ) प्रत्यर्थी कुल निर्मित क्षेत्र का 42 प्रतिशत 'एकल स्वामित्व' के रूप में रखेगा और कुल निर्मित क्षेत्र का शेष 58 प्रतिशत निर्माण लागत के उचित भुगतान के लिए सुरक्षित रहेगा। कुल निर्माण लागत निर्मित क्षेत्र के 58 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। प्रत्यर्थी अपीलार्थी को निर्माण पूरा होने पर सहमत पारिश्रमिक के साथ लागत और खर्च का भुगतान करने के लिए सहमत हुआ और यदि प्रत्यर्थी ऐसा

करने में विफल रहा तो अपीलार्थी कुल निर्मित क्षेत्र का 58 प्रतिशत बेचकर अपने धन की प्राप्ति करने का हकदार था **(समझौता का खंड-6,10 और 11)**; और

च) प्रत्यर्थी अपीलार्थी की किसी भी अवैध गतिविधि के लिए उसे हुए किसी भी नुकसान और/या क्षति की मांग करने का हकदार था और अपीलार्थी पक्षकारों के विशिष्ट अनुपालन का दावा करने के अधिकार के अलावा चूक और लापरवाही के लिए प्रत्यर्थी से क्षतिपूर्ति की वसूली करने का भी हकदार था। **(समझौता का खंड-24)**

3. अपीलार्थी का आरोप था कि समझौते के निष्पादन पर, उसने पाया कि परिसर भारग्रस्त था और वहाँ नगरपालिका कर और बिजली बकाया का बकाया था, इसके अलावा श्रम और औद्योगिक विवाद और 'कारखाना बंद करने की समस्याएं' थीं। प्रत्यर्थी का अभिकथन है कि उसने अपीलार्थी से भुगतान करने का अनुरोध किया और आश्वासन दिया कि वह भवन योजना की मंजूरी प्राप्त करने से पहले उसे प्रतिपूर्ति करेगा। तदनुसार, अपीलार्थी 7,03,000-का भुगतान करने का दावा करता है।

4. 18 मार्च 2002 को, प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को एक पत्र से संबोधित किया और समझौते के निष्पादन से इनकार कर दिया। अपीलार्थी ने 4 अप्रैल 2002 के एक पत्र द्वारा इनकार का विरोध किया और प्रत्यर्थी से अनुरोध किया कि वह उसे भवन योजनाओं की मंजूरी प्राप्त करने का अधिकार दे। इसके बाद पक्षों ने मिलकर समझौता की शर्तों को संशोधित शर्तों के साथ संशोधित करने पर सहमति व्यक्त की, जिसके तहत (i) मालिक का आवंटन 42 प्रतिशत के बजाय 47 प्रतिशत होगा और (ii) विकासकर्ता का आवंटन 58 प्रतिशत के बजाय 53 प्रतिशत होगा।

5. 26 मई 2003 को, अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी को स्वीकृत शुल्क के अपने हिस्से के भुगतान के लिए एक नोटिस जारी किया। 3 जून 2003 को मालिक ने अपने वकील के

माध्यम से अपीलार्थी को एक पत्र लिखा, जिसमें इस आधार पर नोटिस की अन्तर्वस्तु से इनकार किया गया कि उसने 19 मई 2003 के एक नोटिस द्वारा समझौते को रद्द कर दिया था और अपीलार्थी से सभी दस्तावेजों को वापस करने और जमा राशि एकत्र करने का अनुरोध किया।

6. 6 अगस्त 2003 को, अपीलार्थी ने सिटी सिविल कोर्ट में एक मुकदमा[4] दायर किया जिसमें यह घोषणा करने, कि प्रत्यर्थी द्वारा समझौते को रद्द करना अवैध था और एक स्थायी निषेधाज्ञा, जो प्रत्यर्थी को परिसर की बिक्री के लिए किसी तीसरे पक्ष के साथ कोई समझौता करने से रोकती है, की मांग की गई। 28 सितंबर 2005 को सिटी सिविल कोर्ट ने वादपत्र मे संशोधन की अनुमति दी, जिसके द्वारा विशिष्ट अनुपालन के लिए एक प्रार्थना शामिल की गई थी।

7. 28 फरवरी 2007 को, सिटी सिविल कोर्ट ने निम्नलिखित टिप्पणी के साथ मुकदमे को खारिज कर दियाः

> "वर्तमान मुकदमे में कोई ठोस सबूत सामने नहीं आ रहा है जिसके द्वारा यह कहा जा सके कि वादी (विकासकर्ता) ने मुकदमे की संपत्ति का कब्जा प्राप्त कर लिया है यानी मुकदमे की संपत्ति का कब्जा विचाराधीन समझौते के निष्पादन के बाद उसे सौंप दिया गया है।"

सिटी सिविल कोर्ट ने **विपिन भिमानी बनाम श्रीमती सुनंदा दास**[5] मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ के एक फैसले पर भरोसा किया कि एक विकास समझौते के विशिष्ट अनुपालन के लिए एक विकासकर्ता की तरफ से मुकदमा विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 ("अधिनियम") की धारा 14(3)(ग) के प्रावधानों द्वारा वर्जित है। समझौते के विभिन्न खंडों की जांच करने पर, सिटी सिविल कोर्ट ने निष्कर्ष निकाला कि अपीलार्थी प्रस्तावित भवन की योजना को मंजूरी दिलाने के लिए कलकत्ता नगर निगम को अपनी

लागत और खर्च पर आवेदन करने के लिए सहमत हो गया था। सिटी सिविल कोर्ट ने अंकित किया कि यह एक स्वीकृत तथ्य था कि अपीलार्थी द्वारा मंजूरी प्राप्त नहीं की गई और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि उसने कब्जा प्राप्त कर लिया था। नतीजतन, अपीलार्थी की तरफ से मुकदमा को धारा 14(3)(सी) द्वारा वर्जित माना गया।

8. **सिटी सिविल कोर्ट के फैसले** और आदेश से व्यथित होकर, अपीलार्थी ने कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष अपील[6] दायर किया। 18 फरवरी 2009 को उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने इस आधार पर अपील को खारिज कर दिया कि मुकदमा अधिनियम की धारा 14(3)(ग) के तहत विचारणीय नहीं था।

उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी के इस तर्क को खारिज कर दिया कि भले ही धारा 14 (3) (ग) विशिष्ट अनुपालन की डिक्री प्राप्त करने के रास्ते में बाधक हो, विशिष्ट अनुतोष अधिनियम परिपूर्ण नहीं है अतः डिक्री देने में कोई बाधा नहीं है। उच्च न्यायालय ने अवधारित किया:

> "....यदि अधिनियम में किसी दी गई परिस्थिति में विशिष्ट अनुपालन की डिक्री देने में स्पष्ट निषेध है, तो ऐसा प्रावधान परिपूर्ण है और यह तर्क देकर निरर्थक नहीं बनाया जा सकता है कि अधिनियम परिपूर्ण नहीं है और इस प्रकार, न्यायालय ऐसे प्रावधान की अनदेखी कर सकता है।"

9. उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी के इस तर्क को भी खारिज कर दिया कि विचाराधीन समझौता वास्तविक अर्थों में भूमि पर भवन के निर्माण का अनुबंध नहीं था, क्योंकि प्रतिवादी को भवन के लिए कोई प्रतिफल नहीं मिल रहा था। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि समझौता मूल रूप से धारा 14 की उप-धारा (3) (ग) के अर्थ के भीतर निर्माण का अनुबंध था और कार्य के पूरा होने पर ही प्रतिफल देय था।

10. इस न्यायालय के समक्ष जो मुद्दा उठाया गया है वह यह है कि क्या अधिनियम की धारा 14(3)(ग) एक विकासकर्ता द्वारा अपने और संपत्ति के मालिक के बीच एक विकास

समझौते के विशिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमे के लिए एक बाधा है। इस मुद्दे से संब्यवहार में, अदालत को यह आकलन करने की आवश्यकता है कि क्या धारा 14(3)(ग) (iii) में "प्रतिवादी" शब्द, विशिष्ट अनुपालन के मुकदमे के दायरे को केवल एक विशेष वर्ग (मालिकों सहित) तक सीमित रखने का प्रभाव रखता है या क्या कानून की एक उद्देश्यात्मक व्याख्या की आवश्यकता होगी, ताकि मालिकों और विकासकर्ताओं, दोनों को व्यापक समाधान प्रदान किया जा सके। इस मुद्दे पर निर्णय लेने में अदालत को विकास समझौते की प्रकृति की जांच करने की आवश्यकता होगी।

11. धारा 14 इस प्रकार उपबन्धित हैः

"14. अनुबंध जो विशेष रूप से लागू करने योग्य नहीं हैं -

(1) निम्नलिखित अनुबंधों को विशेष रूप से लागू नहीं किया जा सकता है, यथा -

(ए) एक अनुबंध जिसके अननुपालन हेतु धन के रुप मे मुआवजा एक पर्याप्त अनुतोष है;

(बी) एक अनुबंध जो ऐसे सूक्ष्म या विभिन्न विवरणों में चलता है या जो पक्षकारों की व्यक्तिगत योग्यताओं या इच्छा पर या अन्यथा अपनी प्रकृति पर इतना निर्भर है कि अदालत इसके तात्विक शर्तों के विशिष्ट अनुपालन को लागू नहीं कर सकती है;

(सी) एक अनुबंध जो अपनी प्रकृति से निश्चयात्मक है;

(घ) एक अनुबंध जिसके निष्पादन में एक निरंतर कर्तव्य का निष्पादन शामिल है जिसकी अदालत निगरानी नहीं कर सकती है।

(2) मध्यस्थता अधिनियम, 1940 (10 सन् 1940) द्वारा उपबन्धित प्रावधानों को छोड़कर, वर्तमान या भविष्य के मतभेदों को मध्यस्थता हेतु संदर्भित करने के लिए कोई अनुबंध विशेष रूप से लागू नहीं किया जाएगा; लेकिन यदि कोई व्यक्ति, जिसने

ऐसा अनुबंध किया है (एक मध्यस्थता समझौते के अलावा जिसमें उक्त अधिनियम के प्रावधान लागू होते हैं) और इसके अनुपालन से इनकार करता हो, संदर्भित करने सम्बन्धी अनुबंध के किसी विषय के सम्बन्ध मे मुकदमा करता है, तो ऐसे अनुबंध का अस्तित्व मुकदमे को बाधित करेगा।

(3) उप-धारा (1) के खंड (क) या खंड (ग) या खंड (घ) में किसी बात के होते हुए भी, न्यायालय निम्नलिखित मामलों में विशिष्ट निष्पादन को लागू कर सकता हैः

(क) जहां मुकदमा किसी अनुबंध के प्रवर्तन के लिए है, -

(i) किसी ऐसे ऋण के पुनर्भुगतान को सुरक्षित करने के लिए बंधक या कोई अन्य प्रतिभूति निष्पादित करना, जिसे उधारकर्ता तुरंत चुकाने को तैयार नहीं हैः

बशर्ते कि जहां ऋण का केवल एक हिस्सा अग्रिम किया गया है, ऋणदाता अनुबंध के शर्तों के संदर्भ में ऋण के शेष हिस्से को अग्रिम करने के लिए तैयार है; या

(ii) किसी कंपनी के किसी भी ऋणपत्र को लेना और उसका भुगतान करना;

(ख) जहां मुकदमा -

(i) साझेदारी के औपचारिक विलेख का निष्पादन हेतु, जहाँ पार्टियों ने साझेदारी मे व्यवसाय करना शुरू कर दिया है; या

(ii) किसी फर्म में भागीदार के हिस्से की खरीद हेतु;

(ग) जहाँ मुकदमा किसी भवन के निर्माण या भूमि पर किसी अन्य कार्य के निष्पादन के लिए अनुबंध के प्रवर्तन के लिए हैः

बशर्ते कि निम्नलिखित शर्तें पूरी हों, अर्थात्ः

(i) भवन या अन्य कार्य का वर्णन अनुबंध में पर्याप्त रूप से सटीक शब्दों में किया गया है ताकि न्यायालय भवन या कार्य की सटीक प्रकृति निर्धारित कर सके।

(ii) वादी का अनुबंध के निष्पादन में पर्याप्त हित है और यह हित ऐसी प्रकृति का है कि अनुबंध के गैर-निष्पादन के लिए धन में क्षतिपूर्ति यथोचित राहत नहीं है; और

(iii) प्रतिवादी ने अनुबंध के अनुसरण में, उस भूमि के पूरे या किसी भाग पर कब्जा प्राप्त कर लिया है जिस पर भवन का निर्माण किया जाना है या अन्य कार्य निष्पादित किया जाना है।"

धारा 14 (1) अनुबंधों की श्रेणियां प्रदान करती है जो विशेष रूप से लागू करने योग्य नहीं हैं। धारा 14 की उप-धारा (3), उप-धारा (1) के खंड (ए), (सी) और (डी) के लिए एक अपवाद है। यद्यपि उप-धारा (1) के खंड (ए), (सी) और (डी) में निर्धारित अनुबंध की प्रजातियों को विशेष रूप से लागू नहीं किया जा सकता है, लेकिन उस विवरण के अनुबंधों के विशिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमा पोषणीय होगा यदि धारा 14(3) के खंड (ग) के उप-खंड (i), (ii) और (iii) में निर्धारित शर्तें पूरी हो जाती हैं।

12. सामान्य कानून की सुसंगत स्थिति यह है कि अदालतें आम तौर पर निर्माण या मरम्मत के लिए किसी अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन का आदेश नहीं देती हैं। लेकिन यह नियम महत्वपूर्ण अपवादों के अधीन है, और निर्माण के लिए अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन के लिए एक डिक्री केवल कानून के तहत आवश्यक आवश्यकताओं को पूरा करने पर ही बनाई जाएगी। **हैल्सबरी के लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड**[7] के अनुसार, विशिष्ट अनुपालन देने का विवेकाधिकार मनमाना या मनमौजी नहीं है; यह पूर्व निर्णयों में विकसित सिद्धांतों द्वारा नियंत्रित होता है। न्यायाधीश को न्यायपूर्ण तरीके से विवेक का प्रयोग करना चाहिए। वादी के आचरण से संबंधित परिस्थितियाँ, जैसे कि देरी, मौनसम्मति और उल्लंघन या अनुबंध के बाहर कुछ अन्य परिस्थितियाँ, इसे लागू करने के लिए असमान बना सकती हैं। **हेल्सबरी आफ इंग्लैंड**[8] के कानूनों में स्पष्ट की गई स्थिति इस प्रकार हैः

"…..अदालत आम तौर पर निर्माण या मरम्मत के लिए एक अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन का आदेश नहीं देती है। हालाँकि, यह नियम महत्वपूर्ण अपवादों के अधीन है, और यदि निम्नलिखित शर्तों को पूरा किया जाता है तो निर्माण के लिए अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन हेतु एक डिक्री बनाई जाएगीः(1) कि निर्माण कार्य, पक्षों के बीच अनुबंध द्वारा परिभाषित किया गया है; (2) कि वादी का इस तरह के अनुबंध के अनुपालन में पर्याप्त हित है कि नुकसान में उसकी पर्याप्त रूप से क्षतिपूर्ति नहीं किया जा सकता है; (3) कि प्रतिवादी उस भूमि के कब्जे में है जिस पर काम करने का अनुबंध किया गया है।"

13. इस सिद्धांत का पालन अपील न्यायालय ने **वूल्वरहैम्प्टन निगम बनाम एम्मन्स**[9] मे किया था, जहाँ वादी, शहरी स्वच्छता प्राधिकरण, सड़क सुधार की एक योजना के अनुसरण में, प्रतिवादी को एक सड़क से सटे भूमि का एक भूखंड बेच तथा दे दिया, प्रतिवादी ने उनके साथ प्रतिसंविदा किया कि वह एक निश्चित समय के भीतर इमारतों का निर्माण करेगा। जब प्रतिवादी समझौते का पालन करने में विफल रहा, तो वादी ने विशिष्ट अनुपालन का दावा करते हुए उसके खिलाफ मुकदमा दायर किया। रोमर एल. जे. ने अभिनिर्धारित किया कि एक वादी खुद को अपवाद के भीतर ला सकता है, यदि तीन चीजें मौजूद दिखाई जाती हैंः (i) निर्माण कार्य, जिसके निष्पादन को वादी लागू करना चाहता है, उस अनुबंध द्वारा परिभाषित किया गया है, जो अदालत को काम की सटीक प्रकृति और विस्तार को जानने की अनुमति देता है; (ii) वादी का अनुबंध के निष्पादन में सारभूत हित होना चाहिए और यह हित ऐसी प्रकृति का होना चाहिए कि अनुबंध के अननुपालन के लिए क्षतिपूर्ति यथोचित मुआवजा न हो; और (iii) प्रतिवादी ने अनुबंध के माध्यम से वादी से उस भूमि का कब्जा प्राप्त कर लिया है जिस पर काम किया जाना है। वह मामला उन मामलों के श्रेणी मे पाया गया जिन्हें सामान्य नियम के अपवाद के रूप में मान्यता दी गई थी कि भवन अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन का आदेश नहीं दिया जाएगा।

14. **कारपेंटर एस्टेट बनाम डेविस**[10] में चांसरी डिवीजन के एक निर्णय में, भूमि के एक मालिक ने, संलग्न भूमि को रोक रखते हुए, इसके एक निश्चित हिस्से को विकास के लिए खरीदार को बेच दिया, और रोक रखी गयी भूमि पर सड़क बनाने और मुख्य, मलवहन प्रणाली और नाली प्रदान करने पर सहमति व्यक्त की। खरीदार ने समझौते के तहत अपने दायित्वों का पालन नहीं करने के लिए मालिक के खिलाफ विशिष्ट अनुपालन का मुकदमा लाया। जज फारवेल ने कहा कि वादी को यह स्थापित करने की आवश्यकता है कि प्रतिवादी उस भूमि के कब्जे में है जिस पर काम करने का अनुबंध किया गया है। मामले के तथ्यों ने संकेत दिया कि प्रतिवादी पहले से ही भूमि के कब्जे में था, और उसके लिए अपने दायित्वों को पूरा करने में कोई कठिनाई नहीं थी। यह पाते हुए कि वादी ने **वॉल्वरहैम्प्टन कॉर्पोरेशन** (पूर्वोक्त) में निर्धारित तीनों शर्तों को साबित कर दिया, अदालत ने वादी को विशिष्ट अनुपालन प्रदान किया।

15. विशिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमा लाने वाले वादी द्वारा संतुष्ट की जाने वाली आवश्यकताओं का विश्लेषण **हडसन के भवन और इंजीनियरिंग अनुबंध**[11] और **प्राइस बनाम स्ट्रैन्ज**[12] में, जहाँ नियम तय किया गया कि अदालत एक निर्माण समझौते के विशिष्ट अनुपालन का आदेश देगी यदिः

(i) निर्माण कार्य अनुबंध द्वारा पर्याप्त रूप से परिभाषित किया गया है, उदाहरण के लिए विस्तृत योजनाओं के संदर्भ में;

(ii) ऐसी प्रकृति के अनुबंध के निष्पादन में वादी का सारभूत हित है, कि प्रतिवादी की निर्माण में विफलता उसके नुकसान के लिए क्षतिपूर्ति नहीं कर सकेगा; और

(iii) प्रतिवादी के पास भूमि का कब्जा है ताकि वादी किसी अन्य व्यक्ति को, अतिक्रमण किए बिना, निर्माण के लिए नियुक्त न कर सके।

16. "विकास समझौता" शब्द को वैधानिक रूप से परिभाषित नहीं किया गया है। एक अर्थ में, यह एक आकर्षक नामकरण है जिसका उपयोग उन समझौतों की एक विस्तृत श्रृंखला का वर्णन करने के लिए किया जाता है जो किसी संपत्ति का मालिक अचल संपत्ति के विकास के लिए कर सकता है। जैसे-जैसे अचल संपत्ति के संब्यवहार में जटिलता बढ़ी है, इन समझौतों की प्रकृति तेजी से जटिल होती गई है। मोटे तौर पर, (विशद् होने का इरादा किए बिना), विकास समझौते विभिन्न प्रकार के हो सकते हैंः

(i) एक समझौते में यह परिकल्पना की जा सकती है कि अचल संपत्ति का मालिक किसी को मौद्रिक प्रतिफल के लिए संपत्ति पर निर्माण कार्य करने के लिए नियुक्त करता है। यह एक शुद्ध निर्माण अनुबंध है;

(ii) एक समझौता जिसके द्वारा मालिक या किसी अचल संपत्ति में अन्य अधिकार रखने वाला व्यक्ति किसी तीसरे पक्ष को, विकासकर्ता द्वारा दूसरे को देय मौद्रिक प्रतिफल के लिए, विकास करने का अधिकार देता है। ऐसी स्थिति में, मालिक या अधिकार धारक प्रभावी रूप से मौद्रिक प्रतिफल के लिए विकासकर्ता के पक्ष में संपत्ति में हित पैदा कर सकता है।

(iii) एक समझौता जिसमें मालिक या किसी अचल संपत्ति में कोई अन्य अधिकार रखने वाला व्यक्ति किसी अन्य व्यक्ति को विकास करने का अधिकार देता है। प्रतिफल में, विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र का एक हिस्सा मालिक को सौंपना होता है। विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र के शेष भाग से संब्यवहार करने का अधिकार होता है। कुछ स्थितियों में, एक सोसायटी या इसी तरह के अन्य संघ का गठन किया जाता है और भूमि को सोसाइटी या संघ को हस्तांतरित या पट्टे पर दिया जाता है।

(iv) एक विकास समझौता ऐसी स्थिति में किया जा सकता है जब अचल संपत्ति पर किरायेदारों या अन्य अधिकार धारकों का कब्जा हो। कुछ मामलों में, संपत्ति पर अतिक्रमण किया जा सकता है। विकासकर्ता कब्जाधारकों के साथ समझौता करने और उसके बाद निर्माण करने की पूरी जिम्मेदारी ले सकता है; और

(v) एक मालिक एक ऐसे भूखंड को विकसित करने के लिए एक विकासकर्ता के साथ बातचीत कर सकता है जिस पर झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों का कब्जा है और जिसे झुग्गी-झोपड़ी घोषित किया गया है। वैकल्पिक रूप से, वहाँ पुरानी और जीर्ण-शीर्ण इमारतें हो सकती हैं जिनमें कई कब्जाधारकों या किरायेदारों का कब्जा हो। विकासकर्ता कब्जाधारकों या, जैसा भी मामला हो, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के पुनर्वास का कार्य कर सकता है और उसके बाद मालिक के साथ बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र को साझा कर सकता है।

जब एक शुद्ध निर्माण संविदा किया जाता है, तो ठेकेदार को भूमि या किये गये निर्माण में कोई हित नहीं होता है। लेकिन विकास समझौतों की विभिन्न अन्य श्रेणियों में, विकासकर्ता, संपत्ति या निर्मित क्षेत्र में एक मूल्यवान अधिकार प्राप्त किया हो सकता है। समझौते की शर्तें यह निर्धारित करने में महत्वपूर्ण हैं कि क्या भूमि में या भूमि सम्बन्धी अधिकार में विकासकर्ता के पक्ष कोई हित उत्पन्न है और यदि ऐसा है, तो अधिकारों की प्रकृति और विस्तार।

17. निर्माण अनुबंध में, ठेकेदार का भूमि या भूमि पर किए गए निर्माण में कोई हित नहीं होता है। लेकिन, विकास समझौतों की अन्य प्रजातियों में, विकासकर्ता को संपत्ति या निर्मित क्षेत्र में एक मूल्यवान अधिकार प्राप्त हो सकता है। अचल संपत्ति के संबंध में स्वामित्व की विभिन्न घटनाएं होती हैं। प्राथमिकतः, स्वामित्व अनन्य कब्जे के अधिकार और स्वामित्व वाली चीज़ के उपभोग का द्योतक है। वस्तु के कब्जे वाले मालिक को अन्य

सभी को इसके कब्जे और उपभोग से बाहर करने का अधिकार है। किसी संपत्ति के स्वामित्व के अधिकार के साथ उसके उपभोग का अधिकार, उस तक पहुंच का अधिकार और अन्य अनुषंगी लाभकारी आनंदों का अधिकार होता है। (**बी गंगाधर बनाम बीजी राजलिंगम**[13])। स्वामित्व एक व्यक्ति और स्वामित्व की विषय वस्तु बनाने वाली वस्तु के बीच के संबंध को दर्शाता है। इसमें अधिकारों का एक समूह शामिल है, जो सर्वबन्धनकारी है, दुनिया के खिलाफ मान्य हैं और केवल विशिष्ट व्यक्तियों के खिलाफ नहीं हैं। स्वामित्व मे विभिन्न अधिकार या अनुषंगिकतायें होती हैं जिनमें से हर मामले मे सबका होना आवश्यक नहीं है। इनमें स्वामित्व वाली चीज़ को रखने, उपयोग करने और आनंद लेने का अधिकार और उपभोग करने, नष्ट करने या अन्तरित करने का अधिकार शामिल हो सकता है। (**स्वदेश रंजन सिन्हा बनाम हरदेब बनर्जी**[14])। भूमि के स्वामित्व की आवश्यक घटना, विकास का दोहन करने का अधिकार, निर्माण करने की क्षमता और निर्मित क्षेत्र से संब्यवहार का अधिकार होता है। कुछ स्थितियों में, एक विकास समझौते के तहत, एक मालिक एक विकासकर्ता के पक्ष मे ऐसे अधिकारों से अलग हो सकता है। यह मूल रूप से अचल संपत्ति के स्वामित्व की कुछ घटनाओं को छोडना है। ऐसी स्थितियाँ हो सकती हैं जब ऐसे अधिकारों के अनुदान के अनुसरण मे, विकासकर्ता ने पर्याप्त निवेश किया हो, संपत्ति की स्थिति में बदलाव किया हो और यहां तक कि संपत्ति या किए जाने वाले निर्माण में तीसरे पक्ष के अधिकार भी उत्पन्न किये हो। ऐसी परिस्थितियाँ हो सकती हैं जहाँ विकासकर्ता ने अपने प्रयासों से कानूनी कदम उठाकर संपत्ति को विकास योग्य बना दिया हो। इस प्रकार के विकास समझौतों में, जहां भूमि में या विकास में विकासकर्ता के पक्ष में हित पैदा की जाती है, यह अवधारित करना मुश्किल हो सकता है कि समझौता विशेष रूप से निष्पादित करने योग्य नहीं है। उदाहरण के लिए, विकासकर्ता ने कब्जाधारकों को निष्कासित या उनसे समझौता किया हो, कृषि भूमि को गैर-कृषि उपयोग में परिवर्तित किया हो, संपत्ति का आंशिक विकास किया हो और समझौते के तहत प्रदत्त अधिकारों के अनुसरण मे, प्रस्तावित

भवन में फ्लैट खरीदारों के पक्ष में तीसरे पक्ष के अधिकार बनाए हों। ऐसी स्थिति में, यदि विकासकर्ता की कोई गलती के बगैर, मालिक समझौते से हटना चाहता है और विकास समझौते को समाप्त कर देता है, तो यह अवधारित करना मुश्किल हो सकता है कि विकासकर्ता अपने अधिकारों को लागू करने का हकदार नहीं है। यह निश्चित रूप से प्रत्येक मामले में समझौते की शर्तों पर निर्भर करता है। यह निर्धारित करने के लिए एक समान सूत्र नहीं हो सकता है कि क्या विकास अधिकार देने वाले समझौते को विशेष रूप से लागू किया जा सकता है और यह प्रत्येक मामले में समझौते की प्रकृति और उसके तहत सृजित अधिकारों पर निर्भर करेगा।

18. **छेदा हाउसिंग विकास निगम बनाम बीबीजान शेख फरीद**[15] मे बॉम्बे उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ ने इस सवाल पर विचार करते हुए कि क्या विकास समझौते का विशिष्ट प्रदर्शन किया जाना चाहिए, निम्नानुसार अवधारित किया:

> "इन फैसलों के संदर्भ में हमारी राय में, प्रत्येक मामले के तथ्य और विचाराधीन समझौता प्रासंगिक होगा। जिन समझौतों पर चर्चा की गई है, उन पर विचार करने वाले अन्य समझौते इस प्रकार हो सकते हैंः
>
> (ए) एक समझौता जो केवल एक पक्ष को विचारार्थ निर्माण कार्य सौंपता है।
>
> (ख) फ्लैट खरीदारों को निर्मित हिस्से को बेचने के अतिरिक्त अधिकारों के साथ एक पक्ष को विकास का काम सौंपने के लिए एक समझौता, जो एक सहकारी आवास का गठन करेगा और भूस्वामी निर्मित भाग और उसके नीचे की भूमि को वैधानिक आवश्यकताओं के कारण देने को कर्तब्यबद्ध हो।
>
> (ग) किसी अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक सामान्य समझौता।
>
> प्रथम प्रकार का समझौता आम तौर पर लागू करने योग्य नहीं होता है क्योंकि धन में क्षतिपूर्ति एक यथेष्ट उपाय है। तीसरे प्रकार का समझौता आम तौर पर विशेष रूप

से लागू करने योग्य होगा जब तक कि इसके विपरीत साबित न हो जाए। केवल विकास के लिए एक समझौता, जो भूमि में कोई हित पैदा नहीं करता है, विशेष रूप से लागू नहीं किया जाएगा।"

19. **डेला डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम नोबल ऑर्गेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड**[16], मे बाम्बे हाई कोर्ट का निर्णय एक ऐसे मामले से संबंधित है जहां याचिकाकर्ताओं और उत्तरदाताओं के बीच एक विकास समझौते को निष्पादित किया गया था। पक्षों के बीच विवाद उत्पन्न हुआ और मध्यस्थता की कार्यवाही शुरू की गई। मध्यस्थ द्वारा मध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 की धारा 17 के तहत एक आदेश पारित किया गया जिसके खिलाफ धारा 37 के तहत अपील दायर की गई। उच्च न्यायालय के समक्ष, धारा 17 के तहत एकल मध्यस्थ के निष्कर्षों को चुनौती दी गई। समझौते की जांच करने पर, उच्च न्यायालय ने माना कि समझौते ने अचल संपत्ति में अधिकार या हित पैदा किया है। धारा 14 (3)(ग) के तहत मालिक के खिलाफ विकासकर्ता द्वारा शुरू की गई कार्यवाही की पोषणीयता के मुद्दे पर, अदालत ने धारा 14(3)(ग) के तहत तीन शर्तों को पूरा करने की आवश्यकता को दोहराया। माननीय न्यायमूर्ति ए. एम. खानविलकर (जैसा मेरे विद्वान भ्राता उस समय थे) ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया -

"जहां तक वर्तमान मामले का संबंध है, धारा 14(3)(ग) में निर्दिष्ट तीन शर्तों में से, प्रथम दृष्टया, पक्षों के बीच निष्पादित समझौते की शर्तों से, यह संकेत देने के लिए कुछ भी नहीं है कि याचिकाकर्ता को अनुबंध के अनुसरण में, पूरी या भूमि के किसी भी हिस्से के कब्जे में रखा गया था, जिस पर भवन का निर्माण किया जाना है या अन्य कार्य निष्पादित किया जाना है।"

20. **अशोक कुमार जैसवाल बनाम असीम कुमार कार**[17] में, कलकत्ता उच्च न्यायालय की एक पूर्ण पीठ ने कहा कि विचाराधीन परिसर की सशर्त बिक्री के लिए एक उपबंध के

साथ एक विकास समझौता भी कुछ शर्तों के अधीन बिक्री के लिए एक समझौता होगा। यह तय करते समय कि क्या एक विकासकर्ता के तरफ से वाद धारा 14(3)(ग) के आलोक मे पोषणीय है, न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ यह अभिनिर्धारित किया कि "विकासकर्ता" या "विकास समझौते" की परिभाषा के अभाव में समझौते की प्रकृति, जो वाद का विषय है, पर यह निर्धारित करने के लिए विचार किया जाना चाहिए कि क्या यह केवल एक भवन का निर्माण प्रदान करने के लिए एक समझौता है या क्या विकासकर्ता ने विकसित संपत्ति मे हिस्सा और हित प्राप्त किया है, जो अचल संपत्ति के हस्तांतरण के लिए एक अनुबंध बनाने के समझौते का परिणाम है। पूर्ण पीठ ने इस प्रकार टिप्पणी कीः

> "ऐसे मालिक की भूमि पर एक नया भवन बनाने के लिए किसी भी धन या स्वतंत्र संसाधनों से विहीन एक मालिक इस तरह के उद्देश्य के लिए निर्मित क्षेत्र के अंश के आवंटन को, निर्माण हेतु, प्रतिफल के रुप मे भुगतान कर सकता है। एक विकास समझौते की एक ही मूल संरचना के कई रूप हो सकते हैं।.....इस तरह के समझौते केवल किसी भवन के निर्माण या भूमि पर किसी अन्य कार्य के निष्पादन के लिए नहीं हैं। विकासकर्ता, केवल निर्माण कार्य करने वाला ठेकेदार नहीं होता है; विकासकर्ता, मालिक के साथ समझौते के तहत, भूमि के आनुपातिक क्षेत्र के साथ-साथ उसके मालिक के रूप में निर्मित परिसर के एक हिस्से का वादा करता है।"

पूर्ण पीठ ने अभिनिर्धारित किया कि किसी विकास समझौते के विशिष्ट निष्पादन की मांग करने का अधिकार 1963 के अधिनियम द्वारा स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा वर्जित नहीं है और यथोचित अनुतोष प्रदान करने के लिए एक व्यापक व्याख्या दी जानी चाहिएः

> ".....यह कहना बेतुका होगा कि केवल मालिक ही विकासकर्ता के खिलाफ अपने अधिकारों को लागू करने के लिए मुकदमा कर सकता है, और इसका विपरीत नहीं।

यदि विकासकर्ता के पास अनुबंध के तहत अधिकार है तो उसके पास उचित निवारण के लिए एक मंच से संपर्क करने के रूप में एक उपाय होना चाहिए। मुक़दमे की पोषणीयता का सवाल इस सवाल से पूरी तरह से अलग है कि मुक़दमे के तथ्यों और लागू कानून के आलोक में मुक़दमा सफल होगा या नहीं। अधिनियम की धारा 14(3)(ग) की व्याख्या किसी भी तरह से किसी डेवलपर को अपनी शिकायत के निवारण के लिए कानूनी मंच से संपर्क करने से रोकने के रूप में नहीं की जा सकती है।"

21. वर्तमान मामले में, उत्तरवादी निर्माण पूरा होने पर सहमत पारिश्रमिक के साथ अपीलार्थी को लागत और खर्च का भुगतान करने के लिए सहमत हुआ। यदि उत्तरवादी भुगतान करने में विफल रहता है, तो अपीलार्थी कुल निर्मित क्षेत्र का 58 प्रतिशत बेचकर अपना धन प्राप्त करने का हकदार था। समझौते के खंड 6,10 और 11 से संकेत मिलता है कि उत्तरवादी कुल निर्मित क्षेत्र का 42 प्रतिशत अपने पास रखेगा और शेष 58 प्रतिशत निर्माण लागत के उचित भुगतान के लिए सुरक्षित रहेगा। इस बात पर भी सहमति बनी कि निर्माण की कुल लागत निर्मित क्षेत्र के 58 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। समझौते से पक्षों की मंशा स्पष्ट है। यह भवन के निर्माण के लिए एक समझौता था जिसके लिए निर्माण लागत और सहमत पारिश्रमिक का भुगतान किया जाना था। इस समझौते ने डेवलपर के लिए भूमि में हित पैदा नहीं किया। यदि डेवलपर को देय भुगतान किया गया था, तो कोई प्रतिभूति ब्याज उत्पन्न नहीं होगा। इसके अलावा, निर्मित क्षेत्र के 42 प्रतिशत के संबंध में प्रतिभूति ब्याज केवल तभी उत्पन्न होगा जब निर्माण हुआ और बिल्डर को देय भुगतान नहीं किया गया। वर्तमान मामले में, निश्चित रूप से कोई निर्माण नहीं हुआ है।

22. विभिन्न उच्च न्यायालयों ने अधिनियम की धारा 14(3)(ग) के तहत आवश्यकताओं की व्याख्या की है और विकास समझौते की शर्तों के उल्लंघन के लिए संपत्ति के मालिक के खिलाफ विशिष्ट अनुपालन के लिए डेवलपर द्वारा मुकदमे की पोषणीयता पर राय दी है। निर्णीत वादों के विश्लेषण मे एक सामान्य सूत्र निम्नलिखित हैः

(i) अदालतें आम तौर पर निर्माण या मरम्मत के लिए किसी अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन का आदेश नहीं देती हैं। लेकिन यह नियम महत्वपूर्ण अपवादों के अधीन है, और निर्माण के लिए एक अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन के लिए एक डिक्री केवल कानून के तहत आवश्यकताओं को पूरा करने पर की जाएगी;

(ii) विशिष्ट निष्पादन देने का विवेकाधिकार मनमाना या मनमौजी नहीं है, बल्कि विवेकपूर्ण है; इसका प्रयोग तय किए गए सिद्धांतों पर किया जाना है; वादी का आचरण, जैसे कि देरी, मौन सहमति, उल्लंघन या अनुबंध के बाहर कुछ अन्य परिस्थितियां, इसे लागू करने के लिए असमान बना सकती हैं;

(iii) पक्षों के बीच हस्ताक्षरित समझौते की सटीक प्रकृति को निर्धारित करने के लिए, पक्षों के इरादे को समग्र रूप से समझौते को पढ़कर यह निर्धारित करने के लिए समझा जाना चाहिए कि क्या यह निर्माण के लिए एक समझौता है या एक समझौता है जो संपत्ति में बिल्डर के लिए हित भी पैदा करता है। जहां एक विकास समझौते के तहत, डेवलपर का भूमि में हित है, यह मानना मुश्किल होगा कि ऐसा समझौता विशेष रूप से लागू करने में सक्षम नहीं है; और

(iv) यदि निम्नलिखित शर्तों को पूरा किया जाता है तो निर्माण के लिए अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक डिक्री बनाई जाएगीः

क) निर्माण कार्य का वर्णन अनुबंध में पर्याप्त सटीक तरीके से किया जाना चाहिए ताकि न्यायालय भवन या कार्य की सटीक प्रकृति निर्धारित कर सके।

ख) वादी को अनुबंध के निष्पादन में पर्याप्त हित होनी चाहिए और हित ऐसी प्रकृति का होना चाहिए कि अनुबंध के गैर-प्रदर्शन के लिए धन में मुआवजा पर्याप्त राहत नहीं है; और

ग) प्रतिवादी को, समझौते के आधार पर, उस भूमि के पूरे या किसी भी हिस्से पर कब्जा प्राप्त करना चाहिए जिस पर भवन का निर्माण किया जाना है या अन्य कार्य निष्पादित किया जाना है।

23. इस न्यायालय के समक्ष मुद्दा यह है कि क्या धारा 14(3)(ग)(iii) एक विकासकर्ता द्वारा अपने और संपत्ति के मालिक के बीच एक विकास समझौते के विशिष्ट अनुपालन के एक मुकदमे के लिए एक बाधा है। धारा 14(3)(ग)(iii) के तहत शर्त यह है कि प्रतिवादी ने समझौते के आधार पर, भूमि के पूरे या किसी भी हिस्से पर कब्जा प्राप्त कर लिया है, जिस पर भवन का निर्माण किया जाना है या अन्य कार्य निष्पादित किया जाना है। यदि धारा 14(3)(ग)(iii) की व्याख्या करने के लिए शाब्दिक व्याख्या के नियम को अपनाया जाता है, तो यह ऐसी स्थिति पैदा करेगा जहां विशिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा केवल एक विकासकर्ता के खिलाफ मालिक की तरफ से शुरू किया जा सकता है, जिससे संपत्ति में हित बनाए जाने के बावजूद विकासकर्ता को प्रावधान के लाभ से वंचित किया जा सकता है। यह विसंगति धारा 14(3)(सी)(iii) में "प्रतिवादी ने समझौते के आधार पर पूरी या भूमि के किसी भी हिस्से पर कब्जा प्राप्त कर लिया है" शब्दों के उपयोग से पैदा होती है। एक विकास समझौते के तहत, संपत्ति में एक हित विकासकर्ता के पक्ष में उत्पन्न हो सकता है। यदि विकासकर्ता वादी है और मुकदमा मालिक के खिलाफ है, तो सख्ती से लागू किये जाने पर, खंड (iii) के लिए आवश्यक होगा कि प्रतिवादी को समझौते के तहत कब्जा प्राप्त करना चाहिए। ऐसे मामले में यदि विकासकर्ता मालिक के खिलाफ विशिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा दायर करता है, और मालिक एक वैध अधिकार के आधार पर भूमि के कब्जे में है, तो प्रतिवादी (यानी मालिक) को समझौते के माध्यम से भूमि का कब्जा प्राप्त करना नहीं कहा जा सकता है। इससे एक विसंगतिपूर्ण स्थिति पैदा होगी जहां एक विकासकर्ता द्वारा मुकदमे के मामले में धारा 14(3)(ग)(iii) की शर्त पूरी नहीं की सकेगी। धारा 14(3)(ग)(iii) में

व्याख्या के शाब्दिक नियम के लागू होने से बेतुकी बात होगी और यह अधिनियम के इरादे के साथ असंगत होगी।

24. किसी भी कानून के सीधे शब्दों से विचलन को सही ठहराने के लिए जो शर्तें मौजूद होनी चाहिए, उन्हें जस्टिस जी.पी. सिंह के ग्रंथ **सांविधिक व्याख्या के सिद्धांत**[18] में स्पष्ट किया गया है। (**स्टॉक बनाम फ्रैंक जोन्स(टिपटन) लिमिटेड**[19] में हाउस ऑफ लॉर्ड्स के निर्णय पर चर्चा करते हुए):

> "....एक अदालत को क़ानून के सीधे शब्दों से हटना तभी उचित होगा जब यह संतुष्ट हो जाए कि (1) विसंगति का स्पष्ट और सकल संतुलन है; (2) संसद, विधायी प्रवर्तक और मसौदा तैयार करने वाला ऐसी विसंगति की परिकल्पना नहीं कर सकता था और एक पर्यवेक्षी विधायी उद्देश्य के हित में इसे स्वीकार करने के लिए तैयार नहीं हो सकता था; (3) विसंगति को ऐसे विधायी उद्देश्य को नुकसान पहुंचाए बिना दूर किया जा सकता है; और (4) विसंगति को दूर करने के लिए आवश्यक संशोधन के लिए क़ानून की भाषा अतिसंवेदनशील है।"

मैक्सवेल ऑन इंटरप्रिटेशन आफ स्टेट्यूट्स[20] में भी इस सिद्धांत को अपनाया गया है।

> "जहां किसी कानून की भाषा, अपने सामान्य अर्थ और व्याकरणिक संरचना में, अधिनियम के स्पष्ट उद्देश्य के स्पष्ट विरोधाभास की ओर ले जाती है, या कुछ असुविधा या असंगतता, कठिनाई या अन्याय की ओर ले जाती है, जिसका संभवतः कोई इरादा नहीं है, तो उस पर एक ब्याख्या किया जा सकता है जो शब्दों के अर्थ और यहां तक कि वाक्य की संरचना को भी संशोधित करता है।"

धारा 14(3)(ग)(iii) को एक उद्देश्यपूर्ण व्याख्या देने से, तीसरी शर्त द्वारा बनाई गई विसंगति और बेतुकी बात ऐसी स्थिति में लागू नहीं होगी जहां संपत्ति में रुचि रखने वाला विकासकर्ता, मालिक के खिलाफ विशिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा करता है। विकासकर्ता

को धारा 14(3)(ग) के उपखंड (i) और (ii) में निर्धारित दो शर्तों को पूरा करना होगा, ताकि विशिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा मालिक के खिलाफ बनाए रखा जा सके। यह सुनिश्चित करेगा कि मालिक और विकासकर्ता दोनों अधिनियम के तहत विशिष्ट अनुपालन के उपाय का लाभ उठा सकें। विकासकर्ता द्वारा दायर विशिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमा तब पोषणीय होगा। क्या किसी मामले के तथ्यों में विशिष्ट अनुपालन दिया जाना चाहिए, यह एक अलग मामला है, जो अदालत के विवेक पर निर्भर करता है।

25. मामले के पहले पहलू पर विचार करने के बाद, अब यह निर्धारित करना आवश्यक है कि क्या वर्तमान मामले के तथ्यों में, अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के बीच समझौता विशिष्ट अनुपालन करने में सक्षम है। इस उद्देश्य के लिए, पक्षों के बीच समझौते के नियमों और शर्तों पर विचार करना आवश्यक होगा।

26. धारा 14(3)(ग)(i) के तहत शर्त यह है कि अनुबंध में वर्णित भवन या अन्य काम पर्याप्त रूप से सटीक है ताकि अदालत भवन या काम की सटीक प्रकृति निर्धारित कर सके। इस प्रश्न की जांच करने के लिए कि क्या समझौते में वर्णित भवन या कार्य का दायरा पर्याप्त रूप से परिभाषित है, न्यायालय को समझौते के प्रासंगिक खंडों का उल्लेख करके कार्य की सटीक प्रकृति निर्धारित करने की आवश्यकता है। समझौते के खंड 8 में प्रावधान है कि इमारत का निर्माण अनुमोदित योजनाओं के अनुसार किया जाएगा और लकड़ी के दरवाजों, मोज़ेक फर्श, बेसिन और शौचालयों, नल के पानी की व्यवस्था, चिनाई का काम, बिजली के बिंदुओं, तैयार डिस्टेंपर और चमकीले टाइलों के स्नान कक्ष फिटिंग के साथ 6" ऊंचाई तथा लिफ्ट" आदि" *"प्रथम श्रेणी की सामग्री"* के साथ बनाया जाएगा। पुनः समझौता के खंड 13 मे पक्षकारों ने सहमति दी है कि ठीकेदार परिसर में कलकत्ता नगर निगम द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार विभिन्न आकारों और मूल्यवर्ग के भवन का निर्माण करेगा और मालिक संबंधित खरीदारों को भूमि में आनुपातिक हिस्सा अंतरित करेगा। समझौते के खंड 22 में कहा गया है कि यदि योजना को मंजूरी दिए जाने के बाद किसी भी कारण से

या *"मालिक की ओर से किसी भी कार्य या चूक के लिए"* इमारत का निर्माण नहीं किया जा सकता है, तो मालिक ठेकेदार को सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों के अलावा 400000/ धनवापसी करेगा। समझौते के खंड 20 में, पक्षों ने सहमति व्यक्त की है कि मालिक के अपार्टमेंटों का निर्माण *"विशेष फिटिंग"* को छोड़कर पानी के कनेक्शन, सीवरेज, बिजली के तारों के साथ ठेकेदार के समान स्थिति में किया जाएगा। समझौते में इस तरह के अस्पष्ट शब्दों का उपयोग जैसे *"प्रथम श्रेणी की सामग्री"*, *"विभिन्न आकारों और मूल्यवर्ग के आवासीय अपार्टमेंट"*, "आदि", *"समान स्थिति"*, और *"विशेष फिटिंग"*, काम के दायरे पर चर्चा करते समय स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि डेवलपर द्वारा किए जाने वाले काम की सटीक सीमा और पक्षों के दायित्वों को स्पष्ट रूप से सामने नहीं लाया गया है। पक्षकारों ने अन्य बातों के साथ-साथ, उपयोग की जाने वाली सामग्री की प्रकृति, गुणवत्ता की आवश्यकताएँ, भवन की संरचना, फ्लैटों के आकार और योजना स्वीकृत होने के बाद मालिक के दायित्व को स्पष्ट रूप से परिभाषित नहीं किया है। इसके अलावा, समझौते के खंड 9 में कहा गया है कि मालिक ठेकेदार को सहमत पारिश्रमिक के साथ लागत, खर्च का भुगतान भवन के पूरा होने के बाद कब्जा प्राप्त करने पर ही करेगा। हालांकि, मालिक द्वारा ठेकेदार को देय पारिश्रमिक की सटीक राशि समझौते में नहीं पाई जाती है। पक्षों के बीच समझौता अस्पष्ट है। अदालत भवन या कार्य की सटीक प्रकृति निर्धारित नहीं कर सकती है। धारा 14(3)(ग)(i) की पहली शर्त पूरी नहीं की गई है।

27. धारा 14(3)(ग)(ii) के तहत एक अन्य शर्त यह है कि वादी का अनुबंध के अनुपालन में पर्याप्त हित है और हित ऐसी प्रकृति का है कि अनुबंध के अननुपालन के लिए धन में मुआवजा पर्याप्त राहत नहीं है। इस धारा का उद्देश्य उन मामलों के बीच अंतर करना है जहां किसी समझौते के उल्लंघन को धन के संदर्भ में मुआवजे के माध्यम से ठीक किया जा सकता है और उन मामलों में जहां विशिष्ट अनुपालन के अलावा कोई अन्य उपाय पर्याप्त राहत नहीं देगा। इसलिए, विशिष्ट अनुपालन का उपचार देने से पहले, हमें

विकासकर्ता को हुए कथित नुकसान या क्षति की सीमा का विश्लेषण करने की आवश्यकता है और क्या मालिक द्वारा समझौते के कथित उल्लंघन के कारण हुए नुकसान की भरपाई करने के लिए पैसे में मुआवजा पर्याप्त होगा। मामले के तथ्यों से, यह स्पष्ट है कि विकासकर्ता का मामला बकाया, प्रतिभूति जमा और विकास, आनुषंगिक और विविध खर्चों को चुकाने के लिए '18,41,000' के खर्च करने का है। वादी को हुए कथित नुकसान/क्षति की मात्रा आकलित की जा सकती है। वादी को धन के रूप में पर्याप्त मुआवजे के भुगतान से कथित रूप से हुए नुकसान के लिए क्षतिपूर्ति प्रदान की जा सकती है। विकासकर्ता अधिनियम की धारा 14(3)(ग) के उपखंड (i) और (ii) के तहत शर्तों को पूरा करने में विफल रहा है। ऐसे मामले में विशिष्ट अनुपालन की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

28. विशिष्ट अनुतोष (संशोधन) अधिनियम 2018[21] द्वारा, धारा 14 को निम्नानुसार पढ़ने के लिए संशोधित किया गया हैः

"14. निम्नलिखित अनुबंध विशेष रूप से लागू नहीं किए जा सकते हैं, अर्थात्ः-

(ए) जहां अनुबंध के एक पक्ष ने धारा 20 के प्रावधानों के अनुसार अनुबंध का प्रतिस्थापित अनुपालन प्राप्त किया है;

(ख) एक अनुबंध, जिसके निष्पादन में एक निरंतर कर्तव्य का प्रदर्शन शामिल है जिसकी अदालत निगरानी नहीं कर सकती है;

(ग) एक अनुबंध जो पक्षों की व्यक्तिगत योग्यताओं पर इतना निर्भर है कि न्यायालय उसके भौतिक शर्तों के विशिष्ट अनुपालन को लागू नहीं कर सकता है; और

(घ) एक अनुबंध जो अपनी प्रकृति में निर्धारणीय है।"

हालांकि, संशोधित धारा को 19 सितंबर 2018 को अधिसूचित किया गया है और केंद्र सरकार ने 1 अक्टूबर 2018 को उस तारीख के रूप में नियत किया है जिस दिन अधिनियम 18 सन् 2018 के प्रावधान लागू होगे[22]। तथापि वर्तमान मामले में, हमसे इस संशोधित प्रावधान

के प्रभाव की जांच करने की अपेक्षा नहीं है। जो भी हो, हमने उन कारणों को इंगित कर दिया है कि धारा 14(3)(ग) को क्यों आकर्षित नहीं होता।

29. अपीलार्थियों ने इस न्यायालय के **महारानी शांतिदेवी पी गायकवाड़ बनाम सावजीबाई हरीबाई**[23] पटेल के निर्णय पर भरोसा किया है, जहां शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम 1976 की धारा 21 के तहत स्वीकृत योजना के तहत अतिरिक्त खाली भूमि पर कमजोर वर्गों के लिए घरों के निर्माण के उद्देश्य से मालिक और विकासकर्ता के बीच एक समझौता किया गया था। इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय के उस निर्णय को पलट दिया जिसने विकासकर्ता को इस आधार पर विशिष्ट अनुपालन की डिक्री प्रदान की थी कि मास्टर प्लान में बदलाव को देखते हुए विशिष्ट अनुपालन को लागू करना असाम्यपूर्ण था। अदालत ने कहा कि एक अनुबंध जिसमें अदालत का निरंतर पर्यवेक्षण शामिल है, विशेष रूप से लागू करने योग्य नहीं था। इसके अलावा, अदालत की राय में, उत्तम रुप मे, वादी-निर्माता समझौते की शर्तों के कार्यान्वयन मे उसके द्वारा किए गए खर्च के क्षतिपूर्ति का दावा कर सकता है। उपरोक्त मामले की वर्तमान मामले के तथ्यों पर कोई प्रयोज्यता नहीं है और इसकी कोई प्रासंगिकता नहीं है क्योंकि बिल्डर द्वारा मालिक के खिलाफ विशिष्ट अनुपालन के मुकदमे की पोषणीयता के मुद्दे पर चर्चा नहीं की गई है।

30. अपीलार्थी ने **फ़कीर चांद गुलाटी बनाम उप्पल एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड**[24] में निर्णय पर भी भरोसा रखा है।जहां इस न्यायालय के समक्ष मुद्दा यह था कि क्या एक भूमि मालिक, जो एक अपार्टमेंट भवन के निर्माण के लिए बिल्डर के साथ एक समझौता करता है, एक "उपभोक्ता" है जो उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत एक सेवा प्रदाता के रूप में बिल्डर के खिलाफ शिकायत बनाए रखने का हकदार है। न्यायालय ने कहाः

> "हम यहां देख सकते हैं कि यदि भूमि मालिक द्वारा अपने दायित्वों का उल्लंघन किया जाता है, तो बिल्डर को दीवानी अदालत का रुख करना होगा क्योंकि भूमि

मालिक बिल्डर को कोई सेवा प्रदान नहीं कर रहा है, बल्कि केवल बिल्डर के प्रति कुछ दायित्व स्वीकार करता है, जिसका उल्लंघन विशिष्ट अनुपालन और/या नुकसान के लिए वाद का कारण प्रस्तुत करेगा। दूसरी ओर, जहाँ बिल्डर अपने दायित्वों का उल्लंघन करता है, वहाँ मालिक के पास दो विकल्प होते हैं। उसे दीवानी अदालत से संपर्क करके विशिष्ट अनुपालन को लागू करने और/या हर्जाने का दावा करने का अधिकार है। या वह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत उपभोक्ता के रूप में राहत के लिए, सेवा प्रदाता के रूप में बिल्डर के खिलाफ फोरम से संपर्क कर सकता है।"

इस न्यायालय के समक्ष शामिल मुद्दा उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की व्याख्या के संबंध में था ना कि अधिनियम की धारा 14(3)(ग) को देखते हुए विशिष्ट अनुपालन के लिए मालिक के खिलाफ विकासकर्ता द्वारा दायर मुकदमे की पोषणीयता था। इसलिए, हमारे सामने मौजूद मुद्दे के संबंध में निर्णय पर भरोसा नहीं किया जा सकता है।

31. आम तौर पर, यदि हर्जाने या मौद्रिक राहत के लिए कोई वैकल्पिक याचिका होती, तो हम अनुरोध पर विचार करने के लिए मामले को उच्च न्यायालय में भेज देते। तथापि, विवादित निर्णय में, खंड पीठ ने इस प्रकार टिप्पणी की हैः

"यद्यपि हम इस अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं, हम वादी को विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 22 के संदर्भ में धन की प्रतिभूति और नुकसान की वापसी के माध्यम से वैकल्पिक राहत प्राप्त करने के उद्देश्य से वादपत्र में संशोधन के लिए स्वतंत्रता देना चाहते थे, लेकिन अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री दास ने अपने मुवक्किल से निर्देश लेने के बाद हमारे समक्ष प्रस्तुत किया कि उनका मुवक्किल इस तरह के उपाय का लाभ नहीं उठाना चाहता और अगर हमने अनुबंध

के विशिष्ट अनुपालन की प्रार्थना को अस्वीकार करने का निर्णय लिया तो अपील दायर कर हमारे फैसले को चुनौती देना चाहता है।"

इस न्यायालय के समक्ष वही बयान दिया गया है, जैसा कि उच्च न्यायालय के समक्ष दिया गया था। उत्तरवादियों द्वारा हर्जाने या मौद्रिक राहत के लिए किसी भी अभिवाक् के अभाव में, उच्च न्यायालय में अपील वापस करने का कोई कारण नहीं है।

32. उपरोक्त कारणों से हम इस अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं। अपील खारिज की जाती है। खर्च के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

[1] अनुमति 12 जनवरी 2012 को दी गयी

[2] उच्च न्यायालय ने 18 फरवरी 2009 को निर्णय दिया

[3] स्व. कालीदास साधु मूल उत्तरदाता थे। उनकी मृत्यु होने पर आदेश दिनांक 12 मई 2018 द्वारा मूल उत्तरदाता के कानूनी वारिसों को वर्तमान उत्तरदाताओं के रुप मे प्रतिस्थापित किया गया।

[4] टीएस No.1150/03

[5] (2006) 2 सीएचएन 396

[6] एफ.ए. सं 2007 का 175

[7] हैल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड, चौथा संस्करण, खंड 44 (1), पैरा 801

[8] हैल्सबरीज़ लॉज़ ऑफ़ इंग्लैंड, चौथा संस्करण, खंड 44 (1), पैरा 806

[9] [1901] 1 के. बी. 515

[10] (1940) Ch. डी 160

[11] हडसन का भवन और इंजीनियरिंग अनुबंध, ग्यारहवां संस्करण, खंड 1, पृष्ठ 677

[12] [1978] 1 Ch.337 का पृष्ठ 359

[13] (1995) 5 एस. सी. सी. 239 पैरा 6

[14] (1991) 4 एस. सी. सी. 572

[15] (2007) 3 महाराष्ट्र एल.जे. 402

[16] (2010) 2 बाम्बे सी. आर. 13

[17] ए.आई.आर. 2014 कलकत्ता 92

[18] सांविधिक व्याख्या के सिद्धांत, 12वां संस्करण-2010, लेक्सिस नेक्सिस-पृष्ठ 144

[19] (1978) 1 डब्ल्यू.एल.आर. 231

[20] मैक्सवेल, क़ानूनों की व्याख्या, 11वां संस्करण, पृष्ठ 221

[21] अधिनियम संख्या18 सन् 2018

[22] एस.ओ.4888(ई.) दिनांक 19.09.2018

[23] ए.आई.आर.2001 एस.सी.1462

[24] (2008) 10 एस.सी.सी. 345

ओम प्रकाश