[2018] 4 उम. नि. प. 321

कलावती (मृत) विधिक प्रतिनिधियों की मार्फत और अन्य

बनाम

राकेश कुमार और अन्य

16 फरवरी, 2018

न्यायमूर्ति मदन बी. लोकुर और न्यायमूर्ति दीपक गुप्ता

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 (1963 का 47) – धारा 16(ग) – संविदा का विनिर्दिष्ट पालन – विक्रय करार के विनिर्दिष्ट पालन की ईप्सा करने वाले पक्षकार की बकाया प्रतिफल का संदाय करने में असमर्थता – किसी संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की ईप्सा करने वाले पक्षकार का संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हर समय तैयार और रजामंद होना आवश्यक है और इसलिए, उसे यह अवश्य ही साबित करना चाहिए कि उसके पास शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए पर्याप्त वित्तीय साधन है ।

इस अपील की विषयवस्तु तारीख 29 मई, 1986 का विक्रय करार है । वादी द्वारा दिल्ली उच्च न्यायालय में इस विक्रय करार के विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक वाद फाइल किया गया था, जो कि धनीय अधिकारिता में परिवर्तन होने के कारण जिला न्यायालयों को अंतरित कर दिया गया था । इस अपील का विक्षुब्धकारी लक्षण यह है कि लगभग 31 वर्ष के बाद भी पक्षकार वर्ष 1986 में किए गए विक्रय करार के भविष्य के बारे में पूर्णतः आश्वस्त नहीं हैं । यह अवधि काफी लंबी है और किसी संविदा के प्रवर्तन (या अन्यथा) में इतना समय बीत जाना, प्रक्रियाओं पर पुनर्विचार करने का उचित कारण है । प्रत्यर्थी द्वारा फाइल किए गए वादपत्र में यह प्रकथन किया गया था कि उसने कतिपय भूमि की बाबत तारीख 29 मई, 1986 को एक विक्रय करार किया था । विक्रय करार के अनुसार, विवादग्रस्त भूमि की विक्रय कीमत 1,32,000/- रुपए प्रति एकड़ थी । प्रतिवादियों को अग्रिम संदाय और आंशिक संदाय के रूप में 30,000/- रुपए की रकम का संदाय विक्रय कीमत मद्धे कर दिया गया था । प्रत्यर्थी के अनुसार, प्रस्तुत अपीलार्थी विवादग्रस्त भूमि के विक्रय के लिए समुचित

प्राधिकारी से कतिपय "अनापत्ति प्रमाणपत्र" तथा अनुज्ञापत्र और स्वीकृतियां अभिप्राप्त करने के लिए आबद्ध थे किन्तु वे इस संबंध में कोई रुचि लेने में असफल रहे । तद्नुसार, उसने वाद में के प्रतिवादियों को अपनी बाध्यताओं का निर्वहन करने के लिए वकील द्वारा एक नोटिस जारी कराया किन्तु फिर भी वे ऐसा करने में असफल रहे । इस स्थिति से व्यथित होकर प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष वाद फाइल किया । वाद में की गई प्रार्थना तारीख 29 मई, 1986 के विक्रय करार के विनिर्दिष्ट पालन के लिए और विवादग्रस्त भूमि के कब्जे के लिए थी । वादपत्र के साथ-साथ सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 39 के अधीन विवादग्रस्त भूमि के अन्यसंक्रामण के विरुद्ध व्यादेश जारी करने के लिए एक आवेदन भी फाइल किया गया था । प्रत्यर्थी को विवादग्रस्त भूमि के अन्यसंक्रामण से प्रतिवादियों को अवरुद्ध करने के लिए उसे शेष विक्रय प्रतिफल जमा कराने के अधीन रहते हुए एक अंतरिम व्यादेश अनुदत्त किया गया था । यह बात अभिलेख पर लाई गई है कि राकेश कुमार ने शेष विक्रय प्रतिफल जमा नहीं कराया था । वाद के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादियों ने विवादग्रस्त भूमि वर्ष 1995 में प्रतिवादी सं. 5, 6 और 7 को अंतरित कर दी थी और इसलिए क्रेताओं को वाद में प्रतिवादियों के रूप में आलिप्त किया गया था । विचारण न्यायाधीश ने, अपने समक्ष किए गए अभिवचनों के आधार पर अनेक विवाद्यक विरचित किए किन्तु न्यायालय का संबंध केवल इस विवाद्यक से है कि वादी करार के अपने भाग का पालन करने के लिए हर समय तैयार और रजामंद था अथवा नहीं । विचारण न्यायाधीश द्वारा इस विवाद्यक का उत्तर नकारात्मक और प्रस्तुत प्रत्यर्थी के विरुद्ध दिया गया था जिसके परिणामस्वरूप वाद को खारिज कर दिया गया था । प्रत्यर्थी ने इससे व्यथित होकर उच्च न्यायालय के समक्ष नियमित प्रथम अपील फाइल की । उच्च न्यायालय ने केवल इस प्रश्न पर विचार किया कि प्रस्तुत प्रत्यर्थी विक्रय करार के अपने भाग को निष्पादित कराने के लिए हर समय तैयार और रजामंद था अथवा नहीं । उच्च न्यायालय ने यह मत अपनाया कि राकेश कुमार की बजाय प्रतिवादी ही विक्रय विलेख को निष्पादित कराने के लिए रजामंद नहीं थे । उच्च न्यायालय ने, विक्रय करार के निबंधनों में की गई इस अपेक्षा के आधार पर कि प्रतिवादी विक्रय विलेख को निष्पादित कराने के लिए "अनापत्ति प्रमाणपत्र" अभिप्राप्त करने के लिए आबद्ध थे किन्तु उन्होंने उस संबंध में कोई कदम नहीं उठाया था, यह निष्कर्ष निकाला था । दूसरी ओर, जहां तक विक्रय विलेख को निष्पादित कराने में राकेश कुमार के तैयार और रजामंद होने का संबंध है, उच्च

न्यायालय ने यह उल्लेख किया कि प्रस्तुत प्रत्यर्थी ने अपनी प्रतिपरीक्षा में उसने यह स्पष्ट किया है कि विक्रय करार किए जाने की तारीख से ठीक पूर्व उसने अपने घर को बेच दिया था । इस प्रकार, उसके पास निवेश करने के लिए पर्याप्त निधियां उपलब्ध थीं और उसने इस आधार पर विवादग्रस्त भूमि का क्रय करने का करार किया था । उच्च न्यायालय ने इन सभी कारकों पर विचारण करने के पश्चात्, विचारण न्यायाधीश के मत को उलट दिया और यह निष्कर्ष निकाला कि प्रस्तुत प्रत्यर्थी तारीख 29 मई, 1986 के विक्रय करार के विनिर्दिष्ट पालन के लिए डिक्री का और विवादग्रस्त भूमि के रिक्त, शांतिपूर्ण और भौतिक कब्जा परिदत्त किए जाने का हकदार था । अपीलार्थी उच्च न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर उच्चतम न्यायालय में अपील फाइल की । उच्चतम न्यायालय द्वारा अपील मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – प्रस्तुत मामले में, अभिलेख पर विद्यमान सामग्री से स्पष्ट रूप से यह उपदर्शित होता है कि प्रत्यर्थी के पास शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए आवश्यक निधियां उपलब्ध नहीं थीं । उसकी निम्न आय और निम्न बैंक शेष अतिशेष से शेष संदाय करने संबंधी उसकी अक्षमता उपदर्शित होती है । जहां तक निधियों की व्यवस्था करने संबंधी उसकी क्षमता का संबंध है, अभिलेख पर यह बात लाई गई है कि राकेश कुमार ने अपने चचेरे भाई से उधार लिया था किन्तु वह केवल उसके कारबार के लिए था न कि विवादग्रस्त भूमि के शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए था । यह उपदर्शित करने के लिए अभिलेख पर कोई भी सामग्री विद्यमान नहीं है कि प्रत्यर्थी न केवल अपने चचेरे भाई से लिए गए उधार का प्रतिदाय कर सकता था बल्कि इसके अलावा, शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए पर्याप्त निधियां भी जुटा सकता था । यह अत्यंत संदेहास्पद है और यह अनुमान लगाना आसान और युक्तियुक्त है कि राकेश कुमार दोनों दायित्वों को पूरा करने में असमर्थ था । न्यायालय के समक्ष रखे गए तथ्यों के आधार पर यह समाधान हो गया है कि विचारण न्यायाधीश का यह निष्कर्ष निकालना सही था कि प्रत्यर्थी विक्रेताओं को शेष प्रतिफल का संदाय करने की स्थिति में नहीं था और आवश्यक विवक्षा द्वारा यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि वह करार के अपने भाग का पालन करने के लिए न तो तैयार और न ही रजामंद था । (पैरा 21 और 22)

यह उपदर्शित करने वाली कोई बात नहीं है कि जिस "अनापत्ति प्रमाणपत्र" को अभिप्राप्त करने की विक्रेताओं से अपेक्षा की गई है वह

किस प्रकृति का है और वे कौन से प्राधिकारी हैं जिनसे ऐसा "अनापत्ति प्रमाणपत्र" लिया जाना अपेक्षित है और न ही ऐसा कोई प्रयोजन उपदर्शित किया गया है जिसके लिए "अनापत्ति प्रमाणपत्र" अपेक्षित है । इसी प्रकार, अपेक्षित आय-कर "अनापत्ति प्रमाणपत्र" की प्रकृति और उसके प्रयोजन के बारे में कुछ भी उपदर्शित नहीं किया गया है । ऐसा प्रतीत होता है कि विक्रय करार में यह खंड विवेकबुद्धि का प्रयोग किए बिना अंतःस्थापित किया गया है और जैसा कि विक्रेताओं द्वारा अभिकथित किया गया है, यह पूर्णतः संभव है कि विक्रय करार को आय-कर अधिनियम, 1961 में धारा 260पग के अंतःस्थापन के पश्चात् पूर्वदिनांकित किया गया था । तथापि, इस खंड की अस्पष्ट प्रकृति को ध्यान में रखते हुए इस संभाव्यता की परीक्षा करना आवश्यक नहीं है । मामले के समग्र तथ्यों और उसकी परिस्थितियों के आधार पर उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री को अपास्त करके गलती की थी । (पैरा 24 और 25)

अनुसृत निर्णय

पैरा

[2013] (2013) 15 एस. सी. सी. 27 :
आई. एस. सिकन्दर (मृत) विधिक प्रतिनिधियों द्वारा बनाम **के. सुब्रह्मणि और अन्य** ; 20

[1996] (1996) 4 एस. सी. सी. 526 :
हिज़ होलीनेस आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम **सीता राम थापर** । 19

सिविल अपीली अधिकारिता : 2018 की सिविल अपील सं. 2244.

2004 की नियमित प्रथम अपील सं. 521 में दिल्ली उच्च न्यायालय के तारीख 10 दिसम्बर, 2013 के निर्णय और आदेश के विरुद्ध अपील ।

अपीलार्थियों की ओर से सर्वश्री राकेश खन्ना, ज्येष्ठ अधिवक्ता, डा. के. पी. एस. दलाल, एस. रोहन, श्री पाल सिंह और प्रवीण स्वरूप

प्रत्यर्थियों की ओर से सर्वश्री सुमित बंसल, अतीव माथुर, रितेश खत्री, ललित कुमार, पंकज कुमार सिंह और राज सिंह राणा

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति मदन बी. लोकुर ने दिया ।

न्या. लोकुर – इजाजत दी जाती है ।

2. "कारबार की सुगमता" और "संविदा का प्रवर्तन" दो नए मूलमंत्र हैं और यह ठीक भी है । कारबार करने की सुगमता के लिए, जहां तक न्याय के परिदान का संबंध है, अब आत्मविश्लेषण करने और इस प्रणाली को सरल और कारगर बनाने के लिए मामला प्रबंधन कार्यक्रमों को पुरःस्थापित करने का समय आ गया है जिससे कि वादों और अपीलों का विनिश्चय अधिक दक्षतापूर्वक किया जा सके । प्रस्तुत अपील मामला प्रबंधन प्रणाली की आवश्यकता का एक दृष्टांत है ।

3. इस अपील की विषयवस्तु तारीख 29 मई, 1986 का विक्रय करार है । वादी (राकेश कुमार) द्वारा दिल्ली उच्च न्यायालय में इस विक्रय करार के विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक वाद फाइल किया गया था, जो कि 1987 का वाद सं. 1193 है । ऐसा प्रतीत होता है कि धनीय अधिकारिता में परिवर्तन होने के कारण वाद जिला न्यायालयों को अंतरित कर दिया गया था और उसे 2001 के वाद सं. 642 के रूप में पुनर्संख्यांकित किया गया था । इस अपील का विक्षुब्धकारी लक्षण यह है कि लगभग 31 वर्ष के बाद भी पक्षकार वर्ष 1986 में किए गए विक्रय करार के भविष्य के बारे में पूर्णतः आश्वस्त नहीं हैं । यह अवधि काफी लंबी है और किसी संविदा के प्रवर्तन (या अन्यथा) में इतना समय बीत जाना, प्रक्रियाओं पर पुनर्विचार करने का उचित कारण है ।

4. अपीलार्थी (कलावती और अन्य) 2004 की नियमित प्रथम अपील सं. 521 में दिल्ली उच्च न्यायालय के विद्वान् एकल न्यायाधीश द्वारा पारित तारीख 10 दिसम्बर, 2013 के निर्णय और डिक्री से व्यथित हैं ।

5. प्रत्यर्थी (राकेश कुमार) द्वारा फाइल किए गए वादपत्र में यह प्रकथन किया गया था कि उसने ग्राम महरौली, तहसील महरौली, नई दिल्ली स्थित आयात सं. 81, किला सं. 21/1(1-2), 22/1 (4-5), 19/2(4-0), 19/1(0-12), 20/2(1-2) भूमि की बाबत, जिसका कुल माप 11 बीघा और 1 बिस्वा है, तारीख 29 मई, 1986 को विक्रय करार किया था । इस भूमि का कुछ भाग कलावती के पूर्ण स्वामित्व/भूमिदारी के अधीन था जबकि शेष भूमि प्रतिवादी सं. 2 से 4 (बिशन प्रकाश, ओम प्रकाश और वेद प्रकाश) के पूर्ण स्वामित्व/भूमिदारी में थी ।

6. विक्रय करार के अनुसार, विवादग्रस्त भूमि की विक्रय कीमत 1,32,000/- रुपए प्रति एकड़ थी । राकेश कुमार द्वारा प्रतिवादियों को

अग्रिम संदाय और आंशिक संदाय के रूप में 30,000/- रुपए की रकम का संदाय विक्रय कीमत मद्धे कर दिया गया था जिसके लिए उसे एक रसीद दी गई थी ।

7. राकेश कुमार के अनुसार, प्रतिवादी विवादग्रस्त भूमि के विक्रय के लिए समुचित प्राधिकारी से कतिपय "अनापत्ति प्रमाणपत्र" तथा अनुज्ञापत्र और स्वीकृतियां अभिप्राप्त करने के लिए आबद्ध थे किन्तु वे इस संबंध में कोई रुचि लेने में असफल रहे । तद्नुसार, राकेश कुमार ने प्रतिवादियों को अपनी बाध्यताओं का निर्वहन करने के लिए तारीख 16 मई, 1987 को वकील द्वारा एक नोटिस जारी कराया किन्तु फिर भी वे ऐसा करने में असफल रहे ।

8. राकेश कुमार ने इस स्थिति से व्यथित होकर उच्च न्यायालय के समक्ष 1987 का वाद सं. 1193 फाइल किया । जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, वाद जिला न्यायालयों को अंतरित कर दिया गया था और उसे 2001 के वाद सं. 642 के रूप में पुनर्संख्यांकित किया गया था । वाद में की गई प्रार्थना तारीख 29 मई, 1986 के विक्रय करार के विनिर्दिष्ट पालन के लिए और विवादग्रस्त भूमि के कब्जे के लिए थी । राकेश कुमार द्वारा वादपत्र के साथ-साथ सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 39 के अधीन विवादग्रस्त भूमि के अन्यसंक्रामण के विरुद्ध व्यादेश जारी करने के लिए एक आवेदन फाइल किया गया था, जिसमें उस मामले में के प्रतिवादियों को नोटिस जारी किया गया था । राकेश कुमार को विवादग्रस्त भूमि के अन्यसंक्रामण से प्रतिवादियों को अवरुद्ध करने के लिए उसे शेष विक्रय प्रतिफल जमा कराने के अधीन रहते हुए एक अंतरिम व्यादेश अनुदत्त किया गया था । यह बात अभिलेख पर लाई गई है कि राकेश कुमार ने शेष विक्रय प्रतिफल जमा नहीं कराया था ।

9. इस प्रक्रम पर यह उल्लेख किया जा सकता है कि वाद के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादियों ने विवादग्रस्त भूमि वर्ष 1995 में प्रतिवादी सं. 5, 6 और 7 को अंतरित कर दी थी और इसलिए क्रेताओं को वाद में प्रतिवादियों के रूप में आलिप्त किया गया था ।

10. पक्षकारों ने वादपत्र के संबंध में अपने-अपने लिखित कथन फाइल किए और प्रतिवादियों द्वारा लिया गया आधार यह था कि 1,32,000/- रुपए प्रति एकड़ का विक्रय प्रतिफल हास्यास्पद रूप से बहुत कम और अवास्तविक था । इसके अलावा, स्वयं राकेश कुमार करार के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद नहीं था और

इसलिए उसे कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता था । यह भी प्रकथन किया गया था कि राकेश कुमार के पास प्रतिफल की रकम का संदाय करने के लिए आवश्यक निधियां नहीं थीं और इसलिए वह उस विक्रय विलेख को अपने पक्ष में निष्पादित कराए जाने के लिए तैयार नहीं था ।

11. विचारण न्यायाधीश ने, अपने समक्ष किए गए अभिवचनों के आधार पर अनेक विवाद्यक विरचित किए किन्तु हमारा संबंध केवल इस विवाद्यक से है कि वादी (राकेश कुमार) करार के अपने भाग का पालन करने के लिए हर समय तैयार और रजामंद था अथवा नहीं । विचारण न्यायाधीश द्वारा इस विवाद्यक का उत्तर नकारात्मक और राकेश कुमार के विरुद्ध दिया गया था जिसके परिणामस्वरूप वाद को खारिज कर दिया गया था । विचारण न्यायाधीश द्वारा इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि राकेश कुमार संविदा को निष्पादित कराने के लिए हर समय तैयार और रजामंद नहीं था, दिए गए कारणों में से एक कारण यह था कि जबकि वाद उच्च न्यायालय में लंबित था, उस समय राकेश कुमार द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 39 के अधीन किए गए आवेदन में प्रार्थित अंतरिम व्यादेश अनुदत्त करते समय उससे प्रतिवादियों को विवादग्रस्त भूमि का विक्रय, बंधक, अन्यसंक्रामण करने या अन्यथा उसका कब्जा छोड़ने से अवरुद्ध करने की पूर्वशर्त के रूप में शेष प्रतिफल जमा करने की अपेक्षा की गई थी । राकेश कुमार द्वारा शेष विक्रय प्रतिफल जमा नहीं कराया गया था और इसलिए उसके द्वारा प्रार्थित अंतरिम व्यादेश अनुदत्त नहीं किया गया था । प्रतिवादियों ने, विवादग्रस्त भूमि का अन्यसंक्रामण करने के विरुद्ध किसी व्यादेश के अभाव में, उसे वर्ष 1995 में प्रतिवादी सं. 5, 6 और 7 को अंतरित कर दिया ।

12. विचारण न्यायाधीश ने आगे यह भी उल्लेख किया कि राकेश कुमार की प्रतिपरीक्षा से यह स्पष्ट होता है कि उसके पास विवादग्रस्त भूमि का क्रय करने के लिए संसाधन और पर्याप्त धनराशि नहीं थी । उसके पास केवल एक ट्रक था और वह 10,000/- रुपए प्रति मास कमा रहा था । उसका आय-कर के लिए निर्धारण नहीं किया गया था और उसने अपनी आय-कर विवरणी प्रथम बार वर्ष 1994 में फाइल की थी । इससे पूर्व, वर्ष 1988-89 में उसने एक बैंक खाता खोला था किन्तु उसके बैंक खाते में कभी भी 52,000/- रुपए से अधिक का अतिशेष नहीं था । जुलाई, 2002 में किसी समय, राकेश कुमार ने अपने कारबार के प्रयोजनार्थ अपने चचेरे

भाई से 3.15 लाख रुपए उधार लिए थे किन्तु वह उधार विवादग्रस्त भूमि का क्रय करने के प्रयोजनार्थ नहीं लिया गया था । विचारण न्यायाधीश ने, इन सभी कारकों पर विचार करने के पश्चात्, यह अभिनिर्धारित किया कि राकेश कुमार के पास शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए साधन नहीं थे और वह कभी भी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद नहीं था ।

13. राकेश कुमार ने इससे व्यथित होकर दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष नियमित प्रथम अपील फाइल की । उच्च न्यायालय ने केवल इस प्रश्न पर विचार किया कि राकेश कुमार विक्रय करार के अपने भाग को निष्पादित कराने के लिए हर समय तैयार और रजामंद था अथवा नहीं । उच्च न्यायालय ने यह मत अपनाया कि राकेश कुमार की बजाय प्रतिवादी ही विक्रय विलेख को निष्पादित कराने के लिए रजामंद नहीं थे । उच्च न्यायालय ने, विक्रय करार के निबंधनों में की गई इस अपेक्षा के आधार पर कि प्रतिवादी विक्रय विलेख को निष्पादित कराने के लिए "अनापत्ति प्रमाणपत्र" अभिप्राप्त करने के लिए आबद्ध थे किन्तु उन्होंने उस संबंध में कोई कदम नहीं उठाया था, यह निष्कर्ष निकाला था । उच्च न्यायालय ने राकेश कुमार द्वारा शेष विक्रय प्रतिफल का संदाय करने संबंधी अपनी क्षमता के बारे में साक्ष्य के तौर पर फाइल किए गए शपथपत्र का भी अवलंब लिया । उच्च न्यायालय द्वारा यह भी उल्लेख किया गया था कि उसके द्वारा तारीख 16 मई, 1987 को भेजे गए वकील के नोटिस का भी प्रतिवादियों द्वारा कोई उत्तर नहीं दिया गया था । इन कारकों पर विचार करने के पश्चात्, यह स्पष्ट हो गया था कि प्रतिवादियों की विक्रय विलेख को निष्पादित कराने में रुचि नहीं थी ।

14. दूसरी ओर, जहां तक विक्रय विलेख को निष्पादित कराने में राकेश कुमार के तैयार और रजामंद होने का संबंध है, उच्च न्यायालय ने यह उल्लेख किया कि तारीख 4 अक्तूबर, 2002 को अभिलिखित अपनी प्रतिपरीक्षा में उसने यह स्पष्ट किया है कि विक्रय करार किए जाने की तारीख से ठीक पूर्व उसने अपने घर को बेच दिया था । इस प्रकार, उसके पास निवेश करने के लिए पर्याप्त निधियां उपलब्ध थीं और उसने इस आधार पर विवादग्रस्त भूमि का क्रय करने का करार किया था ।

15. उच्च न्यायालय ने यह उल्लेख किया कि हालांकि राकेश कुमार ने अपने पक्ष में व्यादेश अनुदत्त करने के लिए शेष प्रतिफल जमा नहीं कराया था, तथापि, इसका कोई महत्व नहीं था और इसे उसके विरुद्ध

अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता था । हम उच्च न्यायालय से इस सीमित सीमा तक सहमत हैं ।

16. उच्च न्यायालय ने इन सभी कारकों पर विचारण करने के पश्चात्, विचारण न्यायाधीश के मत को उलट दिया और यह निष्कर्ष निकाला कि राकेश कुमार, तारीख 29 मई, 1986 के विक्रय करार के विनिर्दिष्ट पालन के लिए डिक्री का और विवादग्रस्त भूमि के रिक्त, शांतिपूर्ण और भौतिक कब्जा परिदत्त किए जाने का हकदार था ।

17. पक्षकारों की ओर से विद्वान् काउन्सेलों की सुनवाई करने के पश्चात्, हम उच्च न्यायालय द्वारा अभिव्यक्त मत के पक्ष में नहीं हैं किन्तु विचारण न्यायाधीश के मत का समर्थन करते हैं ।

18. संविदाओं के विनिर्दिष्ट पालन के विषय पर विधि पूर्णतः स्पष्ट है और इस न्यायालय द्वारा इस मुद्दे के संबंध में दिए गए दर्जनों निर्णयों को उद्धृत करने की आवश्यकता नहीं है । तथापि, दो विनिश्चयों के प्रतिनिर्देश करना आवश्यक है जो कि हमारे समक्ष वाले मामले के तथ्यों से पूर्णतः उपयुक्त हैं ।

19. **हिज़ होलीनेस आचार्य स्वामी गणेश दासजी** बनाम **सीता राम थापर**[1] वाले मामले में इस न्यायालय ने संविदा का पालन करने के लिए तैयार और संविदा का पालन करने के लिए रजामंद के बीच विभेद किया था । यह मत व्यक्त किया गया था कि तैयार होने से संविदा का पालन करने में वादी का सामर्थ्य अभिप्रेत हो सकता है जिसके अंतर्गत क्रय कीमत का संदाय करने संबंधी वित्तीय हैसियत भी शामिल होगी । जहां तक संविदा का पालन करने संबंधी रजामंदता का संबंध है, विद्यमान परिस्थितियों के साथ-साथ वादी के आचरण की भी उचित रूप से संवीक्षा की जानी चाहिए । न्यायालय, उपलब्ध तथ्यों के आधार पर यह निष्कर्ष निकाल सकता है कि वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हर समय तैयार और रजामंद था अथवा नहीं । रिपोर्ट के पैरा 2 में इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया था :–

> "संविदा का पालन करने के लिए तैयार होने और संविदा का पालन करने का रजामंद होने के बीच विभेद है । तैयार होने से संविदा का पालन करने में वादी का सामर्थ्य अभिप्रेत हो सकता है

---

[1] (1996) 4 एस. सी. सी. 526.

जिसके अंतर्गत क्रय कीमत का संदाय करने संबंधी उसकी वित्तीय हैसियत भी शामिल होगी । संविदा के अपने भाग का पालन करने संबंधी उसकी रजामंदता का अवधारण करने के लिए आचरण की भी उचित रूप से संवीक्षा की जानी चाहिए .....। संविदा में वादी के भाग का पालन करने के संबंध में तैयार और रजामंद होने संबंधी तथ्य का न्यायनिर्णयन पक्षकार के आचरण और विद्यमान परिस्थितियों के प्रतिनिर्देश से किया जाना होता है । न्यायालय तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर यह निष्कर्ष निकाल सकता है कि वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार था अथवा नहीं और सदैव तैयार और रजामंद था अथवा नहीं । इस मामले के तथ्यों से स्पष्ट रूप से यह प्रदर्शित होता है कि याची/वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए न तो तैयार था और न ही उसका सामर्थ्य था क्योंकि संविदा के अनुसार प्रतिफल का संदाय करने की उसकी वित्तीय क्षमता नहीं थी और उसका आशय ऐसे मौके की तलाश करना था जिससे कि वह निर्हकित हो जाए क्योंकि संविदा में समय का महत्व होता है ।"

20. **आई. एस. सिकन्दर (मृत) विधिक प्रतिनिधियों द्वारा** बनाम **के. सुब्रह्मणि और अन्य**[1] वाले मामले में इस न्यायालय ने यह उल्लेख किया कि वादी से यह साबित करने की अपेक्षा की जाती है कि विक्रय करार के निष्पादित करने की तारीख से डिक्री की तारीख तक वह संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हर समय तैयार और रजामंद था । इस मामले में, न्यायालय ने विद्यमान तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए विचारण न्यायाधीश के इस मत को कायम रखा कि वादी के पास शेष विक्रय प्रतिफल का संदाय करने के लिए कोई धनराशि नहीं थी और वह प्रकटतः बकाया प्रतिफल का संदाय करने के लिए आवश्यक व्यवस्था करने में सक्षम नहीं था । रिपोर्ट के पैरा 45 और पैरा 47 में निम्न प्रकार अभिनिर्धारित किया गया था :–

"45. ..... इसके अतिरिक्त, वादी से इस तथ्य को साबित करने की अपेक्षा की जाती है कि विक्रय करार के निष्पादन की तारीख से ही डिक्री पारित किए जाने की तारीख तक उसे यह साबित करना चाहिए कि वह करार के अनुसार संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार है और सदैव रजामंद रहा है ..... ।"

---

[1] (2013) 15 एस. सी. सी. 27.

"47. इसके अतिरिक्त, अभिलेख पर यह दर्शित करने वाली कोई सामग्री नहीं है कि वादी उन्हें शेष प्रतिफल का संदाय करने की व्यवस्था कर सकता था । किन्तु, दूसरी ओर, विचारण न्यायालय ने इस आशय का तथ्य संबंधी निष्कर्ष अभिलिखित किया है कि पक्षकारों के बीच हुए पत्र-व्यवहार और अन्य परिस्थितियों से यह तथ्य सिद्ध होगा कि वादी के पास शेष विक्रय प्रतिफल का संदाय करने के लिए कोई धनराशि नहीं थी .....।"

21. जहां तक प्रस्तुत अपील का संबंध है, अभिलेख पर विद्यमान सामग्री से स्पष्ट रूप से यह उपदर्शित होता है कि राकेश कुमार के पास शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए आवश्यक निधियां उपलब्ध नहीं थीं । उसकी निम्न आय और बैंक शेष अतिशेष से शेष संदाय करने संबंधी उसकी अक्षमता उपदर्शित होती है । जहां तक निधियों की व्यवस्था करने संबंधी उसकी क्षमता का संबंध है, अभिलेख पर यह बात लाई गई है कि राकेश कुमार ने अपने चचेरे भाई से उधार लिया था किन्तु वह केवल उसके कारबार के लिए था न कि विवादग्रस्त भूमि के शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए था । यह उपदर्शित करने के लिए अभिलेख पर कोई भी सामग्री विद्यमान नहीं है कि राकेश कुमार न केवल अपने चचेरे भाई से लिए गए उधार का प्रतिदाय कर सकता था बल्कि इसके अलावा, शेष प्रतिफल का संदाय करने के लिए पर्याप्त निधियां भी जुटा सकता था । यह अत्यंत संदेहास्पद है और यह अनुमान लगाना आसान और युक्तियुक्त है कि राकेश कुमार दोनों दायित्वों को पूरा करने में असमर्थ था ।

22. हमारे समक्ष रखे गए तथ्यों के आधार पर हमारा यह समाधान हो गया है कि विचारण न्यायाधीश का यह निष्कर्ष निकालना सही था कि राकेश कुमार कलावती और अन्य विक्रेताओं को शेष प्रतिफल का संदाय करने की स्थिति में नहीं था और आवश्यक विवक्षा द्वारा यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि वह करार के अपने भाग का पालन करने के लिए न तो तैयार और न ही रजामंद था ।

23. यह निवेदन किया गया था कि कलावती और अन्य विक्रेताओं ने राकेश कुमार द्वारा उन्हें करार के अपने भाग का पालन करने का अनुरोध करने के बावजूद ऐसा नहीं किया था । राकेश कुमार की दलील यह थी कि विक्रेताओं ने संबंधित प्राधिकारियों से "अनापत्ति प्रमाणपत्र" अभिप्राप्त नहीं किया था । हमने तारीख 29 मई, 1986 के विक्रय करार का परिशीलन किया है और संविदा का सुसंगत खंड असाधारण रूप से अस्पष्ट

है और वह निम्नलिखित रूप में है :–

> "यह कि विक्रेता संबंधित प्राधिकारियों से 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' अभिप्राप्त करेंगे और वे आय-कर अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त करने के पश्चात् क्रेता को रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा सूचित करेंगे ।"

24. यह उपदर्शित करने वाली कोई बात नहीं है कि जिस "अनापत्ति प्रमाणपत्र" को अभिप्राप्त करने की विक्रेताओं से अपेक्षा की गई है वह किस प्रकृति का है और वे कौन से प्राधिकारी हैं जिनसे ऐसा "अनापत्ति प्रमाणपत्र" लिया जाना अपेक्षित है और न ही ऐसा कोई प्रयोजन उपदर्शित किया गया है जिसके लिए "अनापत्ति प्रमाणपत्र" अपेक्षित है । इसी प्रकार, अपेक्षित आय-कर अनापत्ति प्रमाणपत्र की प्रकृति और उसके प्रयोजन के बारे में कुछ भी उपदर्शित नहीं किया गया है । ऐसा प्रतीत होता है कि विक्रय करार में यह खंड विवेकबुद्धि का प्रयोग किए बिना अंतःस्थापित किया गया है और जैसा कि विक्रेताओं द्वारा अभिकथित किया गया है, यह पूर्णतः संभव है कि विक्रय करार को आय-कर अधिनियम, 1961 में धारा 260पग के अंतःस्थापन के पश्चात् पूर्वदिनांकित किया गया था । तथापि, इस खंड की अस्पष्ट प्रकृति को ध्यान में रखते हुए हमारे लिए इस संभाव्यता की परीक्षा करना आवश्यक नहीं है ।

25. हमारी राय में, मामले के समग्र तथ्यों और उसकी परिस्थितियों के आधार पर उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायाधीश के निर्णय और डिक्री को अपास्त करके गलती की थी । तद्नुसार, अपील मंजूर की जाती है और उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को अपास्त किया जाता है । खर्चे के बारे में कोई आदेश नहीं किया जाता है ।

अपील मंजूर की गई ।

ग्रो.