[2018] 3 उम. नि. प. 318

पी. मीनाक्षीसुन्दरम्

बनाम

पी. विजय कुमार और एक अन्य

28 मार्च, 2018

न्यायमूर्ति आर. भानुमति और न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 136 [सपठित विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 12 और 15] – विशेष इजाजत अपील – संपत्ति का विक्रय करार – संपत्ति विल्लंगम रहित होने का मिथ्या अभिवाक् करना – विक्रय करार का निष्पादन नहीं होना – निष्पादन कराने के लिए विनिर्दिष्ट वाद फाइल करना – वाद खारिज किया जाना – यदि पक्षकारों के बीच किसी संपत्ति के बारे में विक्रय करार, इस निबंधन के अधीन किया जाता है कि संपत्ति किसी भी विल्लंगम से रहित है, किन्तु बाद में उस संपत्ति पर बैंक का ऋण बकाया पाया जाता है तो क्रेता पर यह निर्भर करता है कि वह या तो बैंक का ऋण संदत्त करके विक्रय करार निष्पादित करा ले या उसे शून्य घोषित करा दे, किन्तु, यदि वह उस विक्रय करार का निष्पादन कराने के लिए विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद फाइल करता है तो वह ऐसा तभी कर सकता है जब वह स्वयं उस करार के अपने भाग का पालन करने के लिए सदैव ही "तैयार और रजामंद" रहा है, अन्यथा नहीं ।

वर्तमान मामले में, प्रश्नगत संपत्ति, ग्राम परशुरमनपति, मदुरै नार्थ तालुक, तल्कुलकम् सब-डिवीजन, मदुरै नार्थ में स्थित भू-खंड माप लगभग 3708 वर्गफीट एक मैरेज हाल (संक्षेप में वाद संपत्ति) से संबंधित है । अपीलार्थी ने वाद संपत्ति को कैथोलिक सिरियन बैंक (बाद में फेडेरल बैंक लिमिटेड हो गया) के पास बंधक रखा था और बैंक ने वसूली कार्यवाहियां अर्थात् 1996 की मूल वाद सं. 40, अपर एडिशनल सब-कोर्ट, मदुरै के समक्ष आरंभ की थी जो बाद में डीआरटी, कोयम्बटूर को अंतरित हो गया था और इसे 2004 की अंतरण आवेदन सं. 1443 के रूप में पुनः संख्यांकित किया गया था । तारीख 30 जून, 2000 को अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी सं. 1 के साथ वाद संपत्ति का विक्रय करने के आशय से एक करार (प्रदर्श ए-1) किया । प्रतिफल की रकम 19 लाख रुपए पर सहमति हुई थी जिसमें से एक लाख रुपए अग्रिम रकम के रूप में संदत्त की गई

थी । अपीलार्थी की ओर से इस करार में यह आश्वासन दिया गया था कि "..... अनुसूचित उल्लिखित संपत्ति पर कोई विल्लंगम नहीं है" किन्तु यह कथन किया गया है कि – "द्वितीय पक्षकार का यह कथन है कि संपत्ति के मूल दस्तावेज द्वितीय पक्षकार के पास उपलब्ध नहीं है और यह बैंक के पास है । यदि या तो अनुसूचित संपत्ति या अन्य संपत्ति के बारे में द्वितीय पक्षकार के पास कोई ऋण उपलब्ध है तो वह उक्त ऋण की रकम का संदाय प्रथम पक्षकार को कर सकता है और अनुसूचित संपत्ति के मूल दस्तावेज और अन्य समर्थित अभिलेखों को प्राप्त कर सकता है और द्वितीय पक्षकार उसे प्रथम पक्षकार को सौप सकता है ।" इसके पश्चात्, प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा जारी चैक अनादृत हो गए थे (जैसा कि तारीख 18 सितम्बर, 2000 के नोटिस प्रदर्श ए-2 से प्रकट है) किन्तु पक्षकारों ने तारीख 20 सितम्बर, 2000 को एक पश्चात्वर्ती करार (संक्षेप में जिसे "वाद करार" कहा गया है) किया जिसके अधीन प्रतिफल की रकम 37.5 लाख रुपए नियत किया गया था । इस करार के अनुसार, मैरेज हाल का मूर्त उपयोग करना भी सम्मिलित था । 1 लाख रुपए के ऊपर जिसे अग्रिम रकम के रूप में पहले ही प्राप्त किया जा चुका था अतिरिक्त 2 लाख रुपए के रकम चैक द्वारा और 3 लाख रुपए डिमांड ड्राफ्ट द्वारा उसी दिन संदत्त किए गए थे । उक्त करार में यह वर्णित था कि अतिशेष रकम संदत्त किया जाना था और निम्नलिखित निबंधनों में तारीख 20 मार्च, 2001 तक विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत किया जाना था – यद्यपि, वाद करार के सुसंगत निबंधन उस करार (प्रदर्श ए-1) के समरूप ही थे, उस तारीख को पक्षकारों के बीच यह समझ बनी थी कि जब वाद करार किया गया था तो तारीख 22 सितम्बर, 2001 को प्रत्यर्थी सं. 1 की पश्चात्वर्ती संसूचना (प्रदर्श ए-6) प्राप्त हुई थी । तारीख 1 सितम्बर, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 के अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी को एक टेलीग्राम भेजा गया था । इसके तत्काल पश्चात्, अर्थात् तारीख 2 सितम्बर, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा डीआरटी कोयम्बटूर के समक्ष 2002 की अंतरण आवेदन सं. 1441 में स्वयं को पक्षकार बनाए जाने के लिए 2002 की आई. ए. सं. 126 प्रस्तुत की थी । तारीख 3 सितम्बर, 2002 के टेलीग्राम के उत्तर में अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी सं. 1 के अधिवक्ता द्वारा किए गए सभी प्राख्यान से इनकार किया और तारीख 20 सितम्बर, 2000 के करार को रद्द कर दिया । अपीलार्थी ने सुसंगत रेंज के डीआईजी से भी शिकायत की और पुलिस संरक्षण की ईप्सा की और प्रत्यर्थी सं. 1, पुलिस निरीक्षक, उमाचीकुलम और संबंधित डिवीजन के पुलिस उप-अधीक्षक के विरुद्ध मद्रास उच्च न्यायालय में 2002 की मूल याचिका सं. 226 प्रस्तुत की । अपीलार्थी के अनुसार उसे प्रत्यर्थी सं. 1

द्वारा नियोजित किराए के टट्टुओं द्वारा धमकी दी गई और तारीख 16 सितम्बर, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा वाद संपत्ति का कब्जा ले लिया गया था । इसके तत्काल पश्चात् ही अपीलार्थी ने पुलिस अधीक्षक, मदुरै, ग्रामीण के समक्ष समुचित याचिका प्रस्तुत की । पूर्वोक्त पृष्ठभूमि में, तारीख 19 फरवरी, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 ने तारीख 20 सितम्बर, 2000 के करार की विनिर्दिष्ट पालन की ईप्सा करते हुए 2002 की मूल वाद सं. 764 फाइल की । विचारण न्यायालय ने तारीख 1 अक्तूबर, 2010 के अपने निर्णय और डिक्री द्वारा 2002 की मूल वाद सं. 764 को डिक्री कर दिया और अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रति-दावे को खारिज कर दिया । इससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा मामले को मद्रास उच्च न्यायालय, मदुरै न्यायपीठ के समक्ष अपीलों को फाइल करते हुए लाया गया था । उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से तैयार और रजामंद होना सिद्ध होता है । इस प्रकार, उच्च न्यायालय ने अपने तारीख 7 जनवरी, 2014 के निर्णय और आदेश से अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपीलों अर्थात् 2010 की अपील वाद सं. 218-219 को खारिज कर दिया । इससे व्यथित होकर, माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष अपीलें फाइल की गईं । न्यायालय द्वारा अपीलें मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – अपीलार्थी द्वारा आश्वासन उस समय पर दिया गया था जब तारीख 30 जून, 2000 को यह करार (प्रदर्श ए-1) निष्पादित हुआ था कि वाद संपत्ति पर कोई विल्लंगम नहीं है, जो तथ्य का सही कथन नहीं था । यह भी वर्णित है कि "मूल दस्तावेज" बैंक में है, जो पुनः ऋजु और पूर्ण प्रकटीकरण नहीं था । यह सत्य है कि इन प्रकथनों को तारीख 20 सितम्बर, 2000 के पश्चात्वर्ती वाद करार में पुनः दोहराया गया था । तथापि, प्रत्यर्थी सं. 1 से प्राप्त तारीख 20 सितम्बर, 2001 की संसूचना (प्रदर्श ए-6) में यह अभिलिखित है कि वाद करार किए जाने के समय पर विल्लंगम अस्तित्व में था अत्यधिक सुज्ञात तथ्य है । वर्तमान मामले के प्रयोजन के लिए क्या महत्वपूर्ण है यह सामान्य समझ की बात है जिससे पक्षकारों के बीच समझौते हुए थे । यदि प्रत्यर्थी सं. 1 को उस समय वाद संपत्ति पर विल्लंगम के अस्तित्व के बारे में अच्छी तरह जानकारी थी, जब वाद करार किए गए थे, तो इसके पश्चात् वह इसके प्रतिकूल निवेदन नहीं कर सकता है । आमुख पर ही यह स्पष्ट समझदारी प्रतीत होती है जिसके अधीन वाद करार किए गए थे, उच्च न्यायालय ने यह मत व्यक्त करने में पूर्णतः त्रुटि की है कि अपीलार्थी का संपूर्ण पक्षकथन संक्षिप्ततः त्यक्त किए जाने योग्य है । जहां तक विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद का संबंध है, इस बारे में विधि अत्यधिक स्पष्ट है कि वादी को इसका अभिवचन करना

चाहिए और संविदा की तारीख से वाद की सुनवाई होने की तारीख तक सभी प्रकार से संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए स्वयं को तैयार और रजामंद होना साबित करना चाहिए । यदि प्रत्यर्थी सं. 1 को विल्लंगम के बारे में अच्छी तरह जानकारी थी और पक्षकारों ने यह चुनाव किया था कि अतिशेष प्रतिफल अपीलार्थी को तारीख 20 मार्च, 2001 के पूर्व संदत्त किया जाना था, ताकि विक्रय विलेख बिना किसी विल्लंगम के रजिस्ट्रीकृत किया जा सके, तो इस बारे में प्रत्यर्थी सं. 1 का दायित्व था कि वह संव्यवहार पूरा करने के लिए उस एवज में समुचित कदम उठाता । अभिलेख पर मौजूद तथ्यों से यह प्रकट होता है कि प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा उठाया गया प्रथम कदम वाद करार के पश्चात् था अर्थात् चार माह के पश्चात् उठाया गया था जब तारीख 21 जनवरी, 2001 को और 2,00,000/- रुपए की रकम संदत्त की थी । इसके पश्चात्, तारीख 20 मार्च, 2001 तक कुछ भी नहीं किया गया था जिससे कि संव्यवहार को पूरा किया जा सकता था । संव्यवहार पूरा करने के बारे में तारीख 20 मार्च, 2001 के आस-पास भेजी गई किसी संसूचना में इस बारे में अभिलेख पूर्णतः चुप है । तथ्य यह है कि प्रथम कदम छह माह के पश्चात् अर्थात तारीख 22 सितम्बर, 2001 को अंतिम तारीख बीतने के पश्चात् उठाया गया था जब 10,00,000/- रुपए की रकम के साथ संसूचना (प्रदर्श ए-6) भेजी गई थी । प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से फाइल लिखित निवेदन से भी उस समय तक कोई कदम उठाने के बारे में उपदर्शित नहीं किया गया है जिससे कि यह कहा जा सके कि वह संव्यवहार पूरा करने के लिए सभी प्रकार से तैयार और रजामंद था । प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा वादपत्र के पैरा 7 में किया गया प्राख्यान, मात्र ऐसे किसी सुसंगत वर्णन के किया गया प्राख्यान है कि उसने ठीक तौर पर अपनी बाध्यताओं को पूरा करने और संव्यवहार को पूरा करने के बारे में क्या किया था ? तथ्यात्मक पहलू, जैसा उपर्युक्त सविस्तार है से नितांत स्पष्ट होता है कि प्रत्यर्थी सं. 1 अपनी बाध्यताओं को पूरा करने में पूर्णतः असफल रहा था और संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद नहीं था । प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा स्थापित मामले से भी यह प्रकट होता है कि तारीख 29 जुलाई, 2002 के आस-पास एक समझौता हुआ था जिसके अधीन अतिशेष रकम 19.5 लाख रुपए में से 13.5 लाख रुपए प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा सीधे तौर पर बैंक में जमा किए जाने थे और शेष 6 लाख रुपए की रकम अपीलार्थी को नकद में संदत्त किया जाना था, तथ्यों से इन शर्तों का अनुपालन किया जाना उपदर्शित नहीं होता है । पक्षकार बनाए जाने के लिए आवेदन फाइल करने के अलावा, जिसे खारिज कर दिया गया था, प्रत्यर्थी सं. 1 ने कोई

कदम नहीं उठाया है । अपीलार्थी के द्वारा 13.5 लाख रुपए की रकम स्वतंत्र तौर पर जमा किया था और उन्मोचन प्राप्त किया था । प्रत्यर्थी सं. 1 को उसके द्वारा दिए गए सुझाव के अनुरूप समझौते के अनुसरण में वाद संपत्ति का कब्जा सौंपा गया था, तो ऐसे समझौते के अधीन उसकी बाध्यता दोहरी हो जाती है, अर्थात् सीधे तौर पर बैंक के बकायों का संदाय करना और शेष रकम का संदाय अपीलार्थी को करना था । अभिलेख पर ऐसा कुछ नहीं है जिससे कि प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से ऐसी बाध्यता का निर्वहन करने से संगत हो सकता है । प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा स्थापित पक्षकथन यह है कि उसे तारीख 29 जुलाई, 2002 को या उसके आस-पास किए गए समझौते के अनुसरण में कब्जा सौंपा गया था, संदेह से परे नहीं है । उस मामले में जहां 19.5 लाख रुपए अब भी बकाया थे, तो यह स्वीकार करना संभव नहीं है कि विक्रेता, क्रेता को कब्जा सौंप सकता है, जबकि विक्रय विलेख का निष्पादन करने के पूर्व कब्जा सौंपने के बारे में मूल करार में अनुध्यात नहीं है । समकालीन तथ्यों जिसमें यह पहलू भी सम्मिलित है कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा बलपूर्वक कब्जा लेने के बारे में दांडिक कार्यवाहियां आरंभ की थीं और कतिपय प्राधिकारियों के समक्ष शिकायतें दर्ज कराई थीं, से भी प्रत्यर्थी सं. 1 का दावा मिथ्या उपदर्शित होता है । ऐसा होते हुए भी मूल विवाद्यक यह है कि क्या प्रत्यर्थी सं. 1 उस संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद था जिसमें हमारे सुविचारित मत में उसके विरुद्ध उत्तर दिया जा सकता है । हम, इस बारे में सचेत हैं कि दोनों न्यायालयों ने तथ्य के निष्कर्ष निकाले हैं किन्तु हमारे मत में ऐसे निष्कर्ष अभिलेख पर के तथ्यों के पूर्णतः विरोध में हैं और विरुद्ध हैं और इसे पूर्णतः कायम रखे जाने योग्य नहीं है । (पैरा 7, 8, 9, 10 और 11)

निर्दिष्ट निर्णय

पैरा

[2011] (2011) 1 एस. सी. सी. 429 :
जे. पी. बिल्डर्स और एक अन्य बनाम
ए. रामादास राव और एक अन्य ; 6

[1994] (1994) 1 एस. सी. सी. 1 :
एस. पी. चेंगलवराया नायडू (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण बनाम **जगनाथ (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण और अन्य** ; 3,7

[1967] [1967] 1 एस. सी. आर. 227 :
गोमतीनयगम् पिल्लई और अन्य बनाम
पल्लनीस्वामी नाडर ; 5

एल. आर. 55 आई. ए. 360 :
आर्देशिर मामा बनाम **फ्लोरा सेसून** । 5

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2018 की सिविल अपील सं. 3353-3354.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 136 के अधीन विशेष इजाजत अपील ।

अपीलार्थी की ओर से सर्वश्री वी. मोहन, ज्येष्ठ अधिवक्ता, बी. रघुनाथ, एन. सी. कविता और विजय कुमार, अधिवक्तागण

प्रत्यर्थियों की ओर से सर्वश्री वी. प्रभाकर, (सुश्री) ज्योति पराशर, एन. जे. रामचन्दर और एस. राजप्पा, अधिवक्तागण

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित ने दिया ।

न्या. ललित – इजाजत दी जाती है ।

2. विशेष इजाजत द्वारा इन अपीलों में मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा 2010 की अपील वाद (एम डी) सं. 218-219 में पारित तारीख 7 जनवरी, 2014 के निर्णय और आदेश की सत्यता को चुनौती दी गई है ।

3. इन अपीलों को फाइल करने के मुख्य तथ्य संक्षिप्त में निम्नलिखित हैं :–

क. प्रश्नगत संपत्ति, ग्राम परशुरमनपति, मदुरै नार्थ तालुक, तल्कुलकम् सब-डिवीजन, मदुरै नार्थ में स्थित भू-खंड माप लगभग 3708 वर्गफीट एक मैरेज हाल (संक्षेप में वाद संपत्ति) से संबंधित है । अपीलार्थी ने वाद संपत्ति को कैथोलिक सिरियन बैंक (बाद में फेडेरल बैंक लिमिटेड हो गया) के पास बंधक रखा था और बैंक ने वसूली कार्यवाहियां अर्थात् 1996 की मूल वाद सं. 40, अपर एडिशनल सब-कोर्ट, मदुरै के समक्ष आरंभ की थी जो बाद में डीआरटी, कोयम्बटूर को अंतरित हो गया था और इसे 2004 की अंतरण आवेदन सं. 1443 के रूप में पुनः संख्यांकित किया गया था ।

ख. तारीख 30 जून, 2000 को अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी सं. 1 के साथ वाद संपत्ति का विक्रय करने के आशय से एक करार (प्रदर्श ए-1) किया । प्रतिफल की रकम 19 लाख रुपए पर सहमति हुई थी जिसमें से एक लाख रुपए अग्रिम रकम के रूप में संदत्त की गई थी । अपीलार्थी की ओर से इस करार में यह आश्वासन दिया गया था कि "..... अनुसूचित उल्लिखित संपत्ति पर कोई विल्लंगम नहीं है" किन्तु यह कथन किया गया है कि –

> "द्वितीय पक्षकार का यह कथन है कि संपत्ति के मूल दस्तावेज द्वितीय पक्षकार के पास उपलब्ध नहीं है और यह बैंक के पास है । यदि या तो अनुसूचित संपत्ति या अन्य संपत्ति के बारे में द्वितीय पक्षकार के पास कोई ऋण उपलब्ध है तो वह उक्त ऋण की रकम का संदाय प्रथम पक्षकार को कर सकता है और अनुसूचित संपत्ति के मूल दस्तावेज और अन्य समर्थित अभिलेखों को प्राप्त कर सकता है और द्वितीय पक्षकार उसे प्रथम पक्षकार को सौप सकता है ।"

ग. इसके पश्चात्, प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा जारी चैक अनादृत हो गए थे (जैसा कि तारीख 18 सितम्बर, 2000 के नोटिस प्रदर्श ए-2 से प्रकट है) किन्तु पक्षकारों ने तारीख 20 सितम्बर, 2000 को एक पश्चात्वर्ती करार (संक्षेप में जिसे 'वाद करार' कहा गया है) किया जिसके अधीन प्रतिफल की रकम 37.5 लाख रुपए नियत किया गया था । इस करार के अनुसार, मैरेज हाल का मूर्त उपयोग करना भी सम्मिलित था । एक लाख रुपए के ऊपर जिसे अग्रिम रकम के रूप में पहले ही प्राप्त किया जा चुका था अतिरिक्त 2 लाख रुपए के रकम चैक द्वारा और 3 लाख रुपए डिमांड ड्राफ्ट द्वारा उसी दिन संदत्त किए गए थे । उक्त करार में यह वर्णित था कि अतिशेष रकम संदत्त किया जाना था और निम्नलिखित निबंधनों में तारीख 20 मार्च, 2001 तक विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत किया जाना था –

> "..... प्रथम पक्षकार को या तो सब रजिस्ट्रार के समक्ष या व्यक्तिगत रूप में तारीख 20 मार्च, 2001 तक अतिशेष विक्रय प्रतिफल की रकम 26,50,000/- रुपए (छब्बीस लाख पचास हजार रुपए मात्र) को संदत्त किया जाना था और द्वितीय पक्षकार को उसे प्राप्त करना था और इस प्रभाव का सबूत देना था और उक्त विक्रय विलेख विल्लंगम रहित द्वितीय पक्षकार द्वारा रजिस्ट्रीकृत किया जाना था और यह कि द्वितीय पक्षकार के सिवाय किसी अन्य व्यक्ति का उस पर हक नहीं होना था ।"

घ. यद्यपि, वाद करार के सुसंगत निबंधन उस करार (प्रदर्श ए-1) के

समरूप ही थे, उस तारीख को पक्षकारों के बीच यह समझ बनी थी कि जब वाद करार किया गया था तो तारीख 22 सितम्बर, 2001 को प्रत्यर्थी सं. 1 की पश्चात्वर्ती संसूचना (प्रदर्श ए-6) प्राप्त हुई थी जो निम्नलिखित है :-

> "कि पक्षकारों के बीच यह भी दृढ़ विश्वास और बातचीत हुई है कि वे उक्त कल्याण मण्डांपम् और उपाबंध के संदर्भ में नया विक्रय करार किए जाने की सहमति हुई थी । क्योंकि आपका मुवक्किल स्वयं ही कैथोलिक सिरियन बैंक का संपूर्ण ऋण चुकाना चाहता है, इसलिए, उक्त संपत्ति का विक्रय मूल्य 37,50,000/- रुपए की सहमति हुई थी और आपके मुवक्किल को अतिरिक्त तौर पर डीडी के माध्यम से 5,00,000/- रुपए (पांच लाख रुपए मात्र) संदत्त किया गया था, कुल अग्रिम रकम 6,00,000/- रुपए जिसमें तारीख 30 जून, 2000 के करार के पूर्व 1,00,000/- रुपए की रकम नकद अग्रिम के रूप में पहले ही संदत्त कर दी गई थी, मेरे मुवक्किल द्वारा संदत्त किया जा चुका है, इसलिए, तारीख 30 जून, 2000 के पूर्ववर्ती करार को अधिक्रांत करते हुए संबंधित पक्षकारों के बीच तारीख 20 सितम्बर, 2000 को एक नया विक्रय करार किया गया था ।

ङ. प्रत्यर्थी सं. 1 ने तारीख 21 फरवरी, 2001 को चैक द्वारा 2 लाख रुपए की रकम और संदत्त की थी । यद्यपि, तारीख 22 मार्च, 2001 तक संव्यवहार पूर्ण हो गया था, फिर भी, अभिलेख, संव्यवहार पूरा होने के बारे में उस समय के आस-पास पक्षकारों के बीच किसी संसूचना के बारे में चुप है । यद्यपि, तारीख 22 सितम्बर, 2001 को चैक द्वारा 10 लाख रुपए की रकम संदत्त कर दी गई थी, प्रत्यर्थी सं. 1 के अनुसार, जो अपीलार्थी को संदत्त की गई थी ताकि वह बैंक के बकायों का भुगतान कर सके ।

च. अभिलेख, तारीख 22 सितम्बर, 2001 के पश्चात्, तारीख 29 जुलाई, 2002 तक की किसी प्रगति के बारे में पुनः चुप है, जब प्रत्यर्थी सं. 1 ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से विधिक नोटिस जारी किया था । प्रत्यर्थी सं. 1 के अनुसार, अपीलार्थी के अधिवक्ता द्वारा इसका उत्तर दिया गया था और आगामी चर्चा में यह सहमति हुई थी कि वाद संपत्ति का कब्जा प्रत्यर्थी सं. 1 को सौंप दिया जाए । प्रत्यर्थी सं. 1 के अनुसार, अतिशेष 19.5 लाख रुपए की रकम में से 13.5 लाख रुपए प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा सीधे बैंक को संदत्त किया जाना था और अतिशेष 6 लाख रुपए की रकम नकद में अपीलार्थी को उस दिन संदत्त किए जाने पर सहमति हुई

थी, जिस दिन दस्तावेज रजिस्ट्रीकृत होना था । प्रत्यर्थी सं. 1 के अनुसार, अपीलार्थी द्वारा वाद संपत्ति का कब्जा उसे तारीख 3 अगस्त, 2002 को सौंपा गया था ।

प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा स्थापित पूर्वोक्त पक्षकथन विवादित है और अपीलार्थी द्वारा इनकार किया गया है और उसके अनुसार, स्थानीय पुलिस और अन्य किराए के टट्टुओं के हस्तक्षेप से प्रत्यर्थी सं. 1 ने तारीख 16 सितम्बर, 2002 को बलपूर्वक कब्जा लिया था ।

छ. तारीख 1 सितम्बर, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 के अधिवक्ता द्वारा अपीलार्थी को एक टेलीग्राम भेजा गया था । इसके तत्काल पश्चात्, अर्थात् तारीख 2 सितम्बर, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा डीआरटी कोयम्बटूर के समक्ष 2002 की अंतरण आवेदन सं. 1441 में स्वयं को पक्षकार बनाए जाने के लिए 2002 की आई. ए. सं. 126 प्रस्तुत की थी । तारीख 3 सितम्बर, 2002 के टेलीग्राम के उत्तर में अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी सं. 1 के अधिवक्ता द्वारा किए गए सभी प्राख्यान से इनकार किया और तारीख 20 सितम्बर, 2000 के करार को रद्द कर दिया । अपीलार्थी ने सुसंगत रेंज के डीआईजी से भी शिकायत की और पुलिस संरक्षण की ईप्सा की और प्रत्यर्थी सं. 1, पुलिस निरीक्षक, उमाचीकुलम और संबंधित डिवीजन के पुलिस उप-अधीक्षक के विरुद्ध मद्रास उच्च न्यायालय में 2002 की मूल याचिका सं. 226 प्रस्तुत की । अपीलार्थी के अनुसार उसे प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा नियोजित किराए के टट्टुओं द्वारा धमकी दी गई और तारीख 16 सितम्बर, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा वाद संपत्ति का कब्जा ले लिया गया था । इसके तत्काल पश्चात् ही अपीलार्थी ने पुलिस अधीक्षक, मदुरै, ग्रामीण के समक्ष समुचित याचिका प्रस्तुत की ।

ज. पूर्वोक्त पृष्ठभूमि में, तारीख 19 फरवरी, 2002 को प्रत्यर्थी सं. 1 ने तारीख 20 सितम्बर, 2000 के करार की विनिर्दिष्ट पालन की ईप्सा करते हुए 2002 की मूल वाद सं. 764 फाइल की । वादपत्र को बाद में संशोधित किया गया था और फेडेरल बैंक लिमिटेड ने अपने शाखा प्रबंधक के माध्यम से द्वितीय प्रतिवादी के रूप में स्वयं को जोड़ा था । जहां तक उस व्यवस्थापन जिसके अधीन प्रत्यर्थी सं. 1 ने कब्जा लिया था, इस प्रकार वर्णित था :–

> "..... इसी बीच में, क्योंकि वाद संपत्ति पर लिए गए ऋण का भुगतान करने के लिए आवश्यक कदम उठाए गए, दोनों पक्षकारों के अधिवक्ताओं ने तारीख 20 सितम्बर, 2000 को किए गए विक्रय

करार को निष्पादित करने के लिए तारीख 29 जुलाई, 2002 को एक बैठक आयोजित किया और इस बात पर सहमति हुई कि यह प्रतिवादी इस वर्ष के मध्य माह के अठारहवें दिन (तारीख 3 अगस्त, 2002) को वाद संपत्ति के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करना है, कि 19,50,000/- रुपए में से 13,00,000/- रुपए की अतिशेष विक्रय प्रतिफल वादी द्वारा मामले में समझौते करने के लिए संदत्त किया जाना है जो ऋण वसूली अधिकरण के समक्ष किया जाना है, कि शेष 6,50,000/- रुपए (छह लाख पचास हजार रुपए मात्र) की रकम प्रथम प्रतिवादी को नकद में दिया जाना है.....।"

प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से वाद करार के अधीन अपनी बाध्यताओं का अनुपालन करने के लिए तैयार और रजामंद होने के संबंध में संशोधित वादपत्र का पैरा 7 निम्नलिखित है :–

"(7) उपर्युक्त उक्त समझौते के अनुसार, जब कि यह वादी तारीख 3 अगस्त, 2002 को विक्रय करार को पूर्ण करने के लिए तैयार था, जैसा कि विक्रय विलेख का निष्पादन करने के लिए या तो अवनि माह के तीसरे दिन (तारीख 19 अगस्त, 2002) या अवनि माह के पांचवें दिन (21 अगस्त, 2002) पर सहमति हुई थी और यह कि आदी के माह में विक्रय विलेख रजिस्ट्रीकृत करने में धार्मिक रिवाजों के अनुसार कुछ कठिनाइयां हैं और इस वादी को मैरेज हाल का कब्जा लेने की सहमति दी गई थी, इस वादी ने तारीख 3 अगस्त, 2002 को आदी माह के अठारहवें दिन पर वाद संपत्ति का कब्जा ले लिया था और उसने उसका उपभोग किया है । विवाह कार्यक्रम जो प्रथम प्रतिवादी द्वारा बुक किए गए थे, अपने निरीक्षण के अधीन इस वादी द्वारा संचालित किए गए थे ।"

झ. अपने लिखित कथन में अपीलार्थी ने प्रतिवादी सं. 1 द्वारा किए गए सुसंगत प्राख्यानों से इनकार किया है । जहां तक प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से तैयार और रजामंद होने का संबंध है, यह कथित है कि :–

"यह निवेदन किया जाता है कि प्रतिवादी की बार-बार मांग करने के बावजूद, वादी ने न तो अतिशेष विक्रय मूल्य का संदाय किया अथवा न ही तत्काल विक्रय विलेख निष्पादित किया । यद्यपि, विक्रय पूरा होने की विनिर्दिष्ट दशा तारीख 20 मार्च, 2001 को या इसके पूर्व पूर्ण हो गई थी, जैसा कि विक्रय करार में उल्लिखित है और संविदा में 'समय' सार के रूप में उल्लिखित है, वादी ने

अनुध्यात समय के भीतर विक्रय पूरा नहीं किया । वादी संविदा के अपने भाग का अनुपालन करने के लिए तैयार और रजामंद नहीं था यद्यपि, प्रतिवादी वाद संपत्ति पर के विल्लंगमों को चुकाने के लिए तैयार था ।"

कब्जा सौंपने के बारे में मामला निम्नलिखित रूप से वर्णित है :–

"तारीख 16 सितम्बर, 2002 को वादी अपने आदमियों के साथ आया और प्रतिवादी को यह धमकी दिया कि क्यों उसने विक्रय करार रद्द कर दिया और यदि वह उसके पक्ष में विक्रय करार निष्पादित नहीं करेगा तो वह प्रतिवादी को वाद संपत्ति का उपभोग करने की अनुज्ञा नहीं देगा । इसके तत्काल बाद प्रतिवादी पुलिस आयुक्त मदुरै सिटी के कार्यालय गया जहां उसे अगले दिन आने के लिए कहा गया । तारीख 17 सितम्बर, 2002 को उसने पुलिस आयुक्त मदुरै सिटी के समक्ष एक याचिका प्रस्तुत की और इसे पुलिस अधीक्षक, मदुरै ग्रामीण को अग्रेषित कर दिया गया था । जब प्रतिवादी, पुलिस अधीक्षक, मदुरै ग्रामीण के कार्यालय में था तब वादी के उकसाने पर पुडुर के कार्तिक मुनीसामी अपने आदमियों अर्थात् राजेश, कन्नन्, मुनीसामी और अन्यों के साथ वाद संपत्ति के वाचमैन पर हमला कर दिया था और वाद संपत्ति में अवैध तौर पर अतिक्रमण किया और वाद संपत्ति को क्षति पहुंचाया और वाद संपत्ति पर अवैध तौर पर कब्जा कर लिया । जब उसे वादी के आदमियों द्वारा वाद संपत्ति पर अवैध कब्जा लेने के बारे में जानकारी हुई तो प्रतिवादी ने तत्काल ही इसकी सूचना पुलिस अधीक्षक, मदुरै ग्रामीण को दिया जिन्होंने याचिका पर पृष्ठांकन करते हुए, वादी और उसके आदमियों के विरुद्ध प्रथम इत्तिला रिपोर्ट रजिस्ट्रर करने के लिए पुलिस निरीक्षक, उमाचिकुलम को निर्देश दिया .....।"

ञ. अपीलार्थी ने अपने अतिरिक्त लिखित कथन-सह-प्रतिदावा में निम्नलिखित निवेदन किया :–

"डीआरटी, कोयम्बटूर के समक्ष लंबित 2002 की टीए सं. 1441 में वादी द्वारा फाइल 2002 की आई. ए. सं. 126 में आवेदन को तारीख 3 जनवरी, 2003 को खारिज कर दिया था । इसी बीच में, प्रतिवादी ने इस तारीख तक वाद फाइल करने के पश्चात् फेडेरल बैंक, मदुरै को 13 लाख रुपए का भी संदाय कर दिया ।"

उसने यह भी निवेदन किया कि –

यह निवेदन किया जाता है कि वादी ने वाद संपत्ति का कब्जा अवैध तौर पर लिया है जैसा कि उपर्युक्त कथित है और उसका कब्जा अविधिमान्य है । उसने वाद संपत्ति का अवैध कब्जा लेने के नाते अविधिमान्य लाभ और आय अभिप्राप्त किया । उसने वाद संपत्ति का निम्नतम 30 मुहुर्तम्स प्रतिवर्ष के लिए बुक करते हुए उपभोग किया । वाद संपत्ति से प्रतिवर्ष आय के सभी खर्चों को घटाने के पश्चात् 1,80,000/- रुपए बचता है । तारीख 17 सितम्बर, 2002 से इस प्रति-दावे को फाइल करने तक लगभग पिछला अंतःकालीन लाभ 5,40,000/- रुपए होता है । वादी, तारीख 17 सितम्बर, 2002 से इस अतिरिक्त लिखित कथन-सह-प्रतिदावा को फाइल करने की तारीख तक पिछले अंतःकालीन लाभों के रूप में 5,40,000/- रुपए का संदाय करने के लिए दायी है । इन परिस्थितियों में, आज्ञापक व्यादेश और अंतःकालीन लाभों के लिए डिक्री मंजूर किया जा सकता है जहां प्रथम प्रतिवादी ने वाद संपत्ति के बारे में अपूर्णीय हानि और क्षति कारित किया है ।

इन परिस्थितियों में, अपीलार्थी ने वाद संपत्ति का कब्जा प्रदान करने, पिछले अंतःकालीन लाभों के रूप में 5,40,000/- रुपए का संदाय करने और साथ ही भविष्य में होने वाले अंतःकालीन लाभों के लिए प्रार्थना की है ।

ट. फेडेरल बैंक लिमिटेड के उपस्थिति अधिकारी ने डीआरटी, कोयम्बटूर के समक्ष कार्यवाहियों में तारीख 8 दिसम्बर, 2009 को एक ज्ञापन यह फाइल किया कि अपीलार्थी ने लेखा के पूर्ण और अंतिम भुगतान के बारे में तारीख 16 नवम्बर, 2009 को 13,42,173/- रुपए का छूट प्राप्त किया था । इसलिए, उपस्थित अधिकारी द्वारा यह प्रार्थना की गई थी कि दावे की संतुष्टि अभिलिखित किया जाए ।

ठ. विचारण न्यायालय ने तारीख 1 अक्तूबर, 2010 के अपने निर्णय और डिक्री द्वारा 2002 की मूल वाद सं. 764 को डिक्री कर दिया और अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रति-दावे को खारिज कर दिया । सभी विवाद्यकों के उत्तर प्रत्यर्थी सं. 1 के पक्ष में दिए गए थे । अपीलार्थी को तीन माह के भीतर अतिशेष विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात्, प्रत्यर्थी सं. 1 के पक्ष में वाद संपत्ति के बारे में विक्रय विलेख निष्पादित करने और उसे रजिस्ट्रर करने का निर्देश दिया गया था और अपीलार्थी को वाद खर्चे के बारे में रु. 3,23,038/- का भुगतान प्रत्यर्थी को करने का भी निर्देश दिया गया था । यह मत व्यक्त किया गया था कि 'समय' संविदा का सार नहीं है । जहां तक प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से तैयार और रजामंद होने का संबंध

है, निम्नलिखित मत व्यक्त किया गया था :–

> "वाद संपत्तियों का क्रय करने के लिए वादी का तैयार और रजामंद होने पर विचार करते समय, वादी के विद्वान् काउंसेल द्वारा यह निवेदन किया गया था कि सहमति के अनुसार, वादी ने प्रथम प्रतिवादी को पूर्ण प्रतिफल प्राप्त करने के पश्चात् वाद संपत्तियों को रजिस्टर करने के लिए विधिक नोटिस जारी किया था और वादी सहमति के अनुसार वाद संपत्तियों को रजिस्टर करने के लिए उप रजिस्ट्रार कार्यालय में तारीख 3 अगस्त, 2002 को इंतजार भी कर रहा था और वादी पूर्ण रकम का संदाय करने और वाद संपत्तियों को क्रय करने के लिए तैयार भी था ।"

ङ. मामले को, अपीलार्थी द्वारा मद्रास उच्च न्यायालय, मदुरै न्यायपीठ के समक्ष अपीलों को फाइल करते हुए लाया गया था । उच्च न्यायालय के अनुसार, वाद करार के निष्पादन के पूर्व अपीलार्थी ने विल्लंगम के अस्तित्व के बारे में कोई प्रकटीकरण नहीं किया था, जिस तथ्य की जानकारी प्रत्यर्थी सं. 1 को बाद में हुई थी । **एस. पी. चेंगलवराया नायडू (मृत)** मार्फत **इसके विधिक प्रतिनिधिगण** बनाम **जगनाथ (मृत)** मार्फत **इसके विधिक प्रतिनिधिगण और अन्य**[1] वाले मामले में, इस न्यायालय के विनिश्चय का अवलंब लेते हुए, निम्नलिखित मत व्यक्त किया गया था :–

> "चूंकि प्रथम प्रतिवादी ने इस तथ्य को छिपाया है कि उसने वाद संपत्ति को विल्लंगम के माध्यम से ऋण प्राप्त किया था और प्रदर्श ए-3 के निष्पादन के समय पर 1996 की मूल वाद सं. 40 भी लंबित है, यह स्पष्ट होता है कि प्रथम प्रतिवादी की ओर से की गई संपूर्ण प्रतिरक्षा मिथ्या पर आधारित है ।
>
> .....किन्तु, कारण जिसे वह ही बेहतर तरीके से जानता है, योजनाबद्ध तरीके से, जानबूझकर वाद संपत्ति पर बंधक होने के तथ्य को छिपाया गया और प्रदर्श ए-3 में इस प्रभाव का कथन भी किया गया कि वाद संपत्ति पर कोई विल्लंगम नहीं है । इसलिए, प्रथम प्रतिवादी की ओर से की गई संपूर्ण प्रतिरक्षा शुद्धता मिथ्या पर आधारित है और माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दी गई युक्ति के अनुसार, वर्तमान मामले में प्रथम प्रतिवादी द्वारा की गई प्रतिरक्षा को संक्षिप्ततः त्यक्त किया जा सकता है ।"

---

[1] (1994) 1 एस. सी. सी. 1.

उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से तैयार और रजामंद होना सिद्ध होता है । इस प्रकार, उच्च न्यायालय ने अपने तारीख 7 जनवरी, 2014 के निर्णय और आदेश से अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपीलों अर्थात् 2010 की अपील वाद सं. 218-219 को खारिज कर दिया ।

4. इस न्यायालय ने विशेष इजाजत अपील के लिए याचिकाओं में तारीख 25 अगस्त, 2014 को नोटिस जारी किया । पक्षकारों ने अभिवचनों की अदला-बदली की और अभिलेख पर दस्तावेज भी फाइल किए ।

हमने, अपीलों के समर्थन में सुश्री वी. मोहना, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता तथा प्रत्यर्थी सं. 1 के श्री वी. प्रभाकर, विद्वान् अधिवक्ता को सुना । सुनवाई के निष्कर्ष के पश्चात्, प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा अन्य बातों को प्रस्तुत करने के सिवाय निम्नलिखित लिखित निवेदन किया गया :–

"तैयार और रजामंद होने के बारे में प्रकथन के अलावा प्रत्यर्थी सं. 1 के आचरण द्वारा यह साबित होता है, जो इस प्रकार है :–

(i) तारीख 20 सितम्बर, 2000 को अग्रिम रकम के रूप में रु. 6,00,000/- का संदाय ;

(ii) तारीख 21 जनवरी, 2001 को अग्रिम रकम के रूप में रु. 2,00,000/- का और संदत्त किया जाना ;

(iii) तारीख 22 सितम्बर, 2001 को अग्रिम रकम के रूप में रु. 10,00,000/- का और संदत्त किया जाना ;

(iv) प्रत्यर्थी द्वारा याची को विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए तारीख 22 सितम्बर, 2001 को नोटिस जारी किया जाना ;

(v) याची, उसके विद्वान् काउंसेल का प्रत्यर्थी और उसके विद्वान् काउंसेल के साथ करार के पालन के तरीके पर विचार करने के लिए बैठक आयोजित किया जाना । बैठक करने के उक्त तथ्य और उसके परिणाम जिसे प्रत्यर्थी द्वारा अपनी ओर से जारी तारीख 29 अगस्त, 2002 के नोटिस में खंड II के पृष्ठ 136 के पैरा 6 में वादपत्र में स्वीकार किया गया है जिसे प्रदर्श ए-15 के रूप में चिह्नित किया गया था ;

(vi) तारीख 3 अगस्त, 2002 को संपत्ति का कब्जा लेना ;

(vii) प्रत्यर्थी से बकाया ऋण का भुगतान करने को ध्यान में

रखते हुए, ऋण वसूली कार्यवाहियों में पक्षकार बनाए जाने की ईप्सा करना ;

(viii) याची द्वारा करार रद्द करने के लिए जारी तारीख 3 सितम्बर, 2002 के टेलीग्राम करने के पश्चात् 9 दिनों के भीतर वाद फाइल करना । वाद, तारीख 12 सितम्बर, 2002 को फाइल किया गया था.....।

प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा अतिशेष प्रतिफल को जमा नहीं करना, प्रत्यर्थी सं. 1 के विरुद्ध नहीं जा सकता है, क्योंकि विल्लंगम का भार, विक्रय करार करने के पश्चात् प्रकाश में आया था जिसे याची द्वारा विशेष इजाजत याचिका पेपर बुक के पृष्ठ 37 पर वर्णित निबंधनों में उन्मोचन के लिए रकम की मांग करते हुए भुगतान किया जाना ईप्सित था जिसे याची द्वारा कभी भी नहीं किया गया था । विक्रय करार के अनुसार, याची द्वारा मूल हक विलेख और अन्य समर्थित दस्तावेजों को सौंपना था जिसे पुनः विक्रय प्रतिफल का लगभग आधा से अधिक रकम प्राप्त करने के बावजूद नहीं सौंपा गया था, चूंकि मूल हक विलेख, जैसा कि करार के अधीन अपेक्षित था, सौंपा नहीं गया था, इसलिए, प्रत्यर्थी सं. 1 को कब्जा दिया गया था ।"

5. **आर्देशिर मामा** बनाम **फ्लोरा सेसून**[1] वाले मामले में, प्रिवी काउंसिल की मताभिव्यक्तियों को निर्दिष्ट करने के पश्चात् **गोमतीनयगम् पिल्लई और अन्य** बनाम **पल्लनीस्वामी नाडर**[2] वाले मामले में, इस न्यायालय ने यह अधिकथित किया कि एक करार के विशिष्ट पालन के लिए वाद में, वादी को यह अभिवाचित और साबित करना चाहिए कि वह संविदा की तारीख से वाद की सुनवाई होने की सही तारीख तक संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद था । इस न्यायालय द्वारा इस एवज में निम्नलिखित मत व्यक्त किए गए थे :–

"किन्तु, प्रत्यर्थी ने विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री के लिए दावा किया है और उसे यह सिद्ध करना है कि वह संविदा की तारीख से संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए निरंतर तैयार और रजामंद था । यदि वह ऐसा करने में असफल रहता है तो उसका विनिर्दिष्ट पालन के लिए दावा असफल हो जाएगा । जैसा कि आर्देशिर मामा **बनाम** फ्लोरा सेसून (उपर्युक्त) वाले मामले में, प्रिवी

---

[1] एल. आर. 55 आई. ए. 360.

[2] [1967] 1 एस. सी. आर. 227.

कौंसिल के न्यायिक समिति द्वारा मत व्यक्त किया गया है :–

> "दूसरी ओर, विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद में, वह उपस्थित हुआ और न्यायालय द्वारा संविदा अस्तित्व में बने रहने के रूप में समझा जाना अपेक्षित था । वह अभिकथन करने के लिए उस वाद में उपस्थित हुआ था और यदि इस तथ्य पर विचार किया जाए तो उससे संविदा की तारीख से सुनवाई के समय तक संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए निरंतर तैयार और रजामंद होना साबित किया जाना अपेक्षित था । इस प्रकथन को करने में असफल रहने पर अनिवार्य रूप से उसका वाद खारिज किए जाने योग्य होगा ।"

> प्रत्यर्थी को करार के विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद में, उसे अभिवाचित किया जाना चाहिए और यह साबित करना चाहिए कि वह संविदा की तारीख और वाद सुनवाई की तारीख के बीच निरंतर तौर पर संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद था ।"

6. इसी प्रकार, **जे. पी. बिल्डर्स और एक अन्य** बनाम **ए. रामादास राव और एक अन्य**[1] वाले मामले में, इस न्यायालय द्वारा पैराग्राफ 21 और 25 में निम्नलिखित मत व्यक्त किया गया था :–

> "21. तीन खंडों में से, हम खंड (ग) से अत्यधिक संबंध रखते हैं । खंड (ग) में, "तैयार और रजामंद" समाविष्ट है, जो पुराने अधिनियम, 1877 में मौजूद था तथापि, इसे 9वें विधि आयोग की रिपोर्ट की सिफारिशों के अनुसार बाद में अंतःस्थापित किया गया था । यह खंड, यह उपबंध करती है कि विनिर्दिष्ट पालन की ईप्सा करने वाले व्यक्ति को यह साबित करना चाहिए कि उसने संविदा के आवश्यक निबंधनों का पालन किया है अथवा पालन करने के लिए तैयार और रजामंद रहा है, जो उसके द्वारा पालन किया जाना था ।

> 25. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग) में यह समादेश है कि वादी की ओर से "तैयार और रजामंद" होना चाहिए और यह विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष प्राप्त करने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है । यह भी स्पष्ट होता है कि विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद में, वादी को अभिकथन करना चाहिए और उसे संविदा की

---

[1] (2011) 1 एस. सी. सी. 429.

तारीख से संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए निरंतर "तैयार और रजामंद" रहने को साबित करना चाहिए । यह साबित करने का भार वादी पर है ।"

7. अपीलार्थी द्वारा आश्वासन उस समय पर दिया गया था जब तारीख 30 जून, 2000 को यह करार (प्रदर्श ए-1) निष्पादित हुआ था कि वाद संपत्ति पर कोई विल्लंगम नहीं है, जो तथ्य का सही कथन नहीं था । यह भी वर्णित है कि "मूल दस्तावेज" बैंक में है, जो पुनः ऋजु और पूर्ण प्रकटीकरण नहीं था । यह सत्य है कि इन प्रकथनों को तारीख 20 सितम्बर, 2000 के पश्चात्वर्ती वाद करार में पुनः दोहराया गया था । तथापि, प्रत्यर्थी सं. 1 से प्राप्त तारीख 20 सितम्बर, 2001 की संसूचना (प्रदर्श ए-6) में यह अभिलिखित है कि वाद करार किए जाने के समय पर विल्लंगम अस्तित्व में था अत्यधिक सुज्ञात तथ्य है । वर्तमान मामले के प्रयोजन के लिए क्या महत्वपूर्ण है यह सामान्य समझ की बात है जिससे पक्षकारों के बीच समझौते हुए थे । यदि प्रत्यर्थी सं. 1 को उस समय वाद संपत्ति पर विल्लंगम के अस्तित्व के बारे में अच्छी तरह जानकारी थी, जब वाद करार किए गए थे, तो इसके पश्चात् वह इसके प्रतिकूल निवेदन नहीं कर सकता है । आमुख पर ही यह स्पष्ट समझदारी प्रतीत होती है जिसके अधीन वाद करार किए गए थे, उच्च न्यायालय ने यह मत व्यक्त करने में पूर्णतः त्रुटि की है कि अपीलार्थी का संपूर्ण पक्षकथन संक्षिप्ततः त्यक्त किए जाने योग्य है । **एस. पी. चेंगलवराया नायडू** (उपर्युक्त) वाले मामले के विनिश्चय के अवलंब लेना भी भ्रांतिपूर्ण है । उस मामले में, विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद उद्भूत नहीं हुआ था और उस मामले में, अधिक से अधिक वादी ने सुसंगत दस्तावेजों को रोक लिया था और इस प्रकार विचारण न्यायालय द्वारा उसके दावे को खारिज करते हुए दिया गया निर्णय इस न्यायालय द्वारा पुनः स्थापित कर दिया गया था । उसमें अधिकथित सिद्धांत को वर्तमान मामले के तथ्यों या विधि में लागू नहीं किया जा सकता है ।

8. जहां तक विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद का संबंध है, इस बारे में विधि अत्यधिक स्पष्ट है कि वादी को इसका अभिवचन करना चाहिए और संविदा की तारीख से वाद की सुनवाई होने की तारीख तक सभी प्रकार से संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए स्वयं को तैयार और रजामंद होना साबित करना चाहिए । यदि प्रत्यर्थी सं. 1 को विल्लंगम के बारे में अच्छी तरह जानकारी थी और पक्षकारों ने यह चुनाव किया था कि अतिशेष

प्रतिफल अपीलार्थी को तारीख 20 मार्च, 2001 के पूर्व संदत्त किया जाना था, ताकि विक्रय विलेख बिना किसी विल्लंगम के रजिस्ट्रीकृत किया जा सके, तो इस बारे में प्रत्यर्थी सं. 1 का दायित्व था कि वह संव्यवहार पूरा करने के लिए उस एवज में समुचित कदम उठाता । अभिलेख पर मौजूद तथ्यों से यह प्रकट होता है कि प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा उठाया गया प्रथम कदम वाद करार के पश्चात् था अर्थात् चार माह के पश्चात् उठाया गया था जब तारीख 21 जनवरी, 2001 को और 2,00,000/- रुपए की रकम संदत्त की थी । इसके पश्चात्, तारीख 20 मार्च, 2001 तक कुछ भी नहीं किया गया था जिससे कि संव्यवहार को पूरा किया जा सकता था । संव्यवहार पूरा करने के बारे में तारीख 20 मार्च, 2001 के आस-पास भेजी गई किसी संसूचना में इस बारे में अभिलेख पूर्णतः चुप है । तथ्य यह है कि प्रथम कदम छह माह के पश्चात् अर्थात् तारीख 22 सितम्बर, 2001 को अंतिम तारीख बीतने के पश्चात् उठाया गया था जब 10,00,000/- रुपए की रकम के साथ संसूचना (प्रदर्श ए-6) भेजी गई थी । प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से फाइल लिखित निवेदन से भी उस समय तक कोई कदम उठाने के बारे में उपदर्शित नहीं किया गया है जिससे कि यह कहा जा सके कि वह संव्यवहार पूरा करने के लिए सभी प्रकार से तैयार और रजामंद था ।

9. प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा वादपत्र के पैराग्राफ 7 में किया गया प्राख्यान, मात्र ऐसे किसी सुसंगत वर्णन के किया गया प्राख्यान है कि उसने ठीक तौर पर अपनी बाध्यताओं को पूरा करने और संव्यवहार को पूरा करने के बारे में क्या किया था ? तथ्यात्मक पहलू, जैसा उपर्युक्त सविस्तार है से नितांत स्पष्ट होता है कि प्रत्यर्थी सं. 1 अपनी बाध्यताओं को पूरा करने में पूर्णतः असफल रहा था और संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद नहीं था । प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा स्थापित मामले से भी यह प्रकट होता है कि तारीख 29 जुलाई, 2002 के आस-पास एक समझौता हुआ था जिसके अधीन अतिशेष रकम 19.5 लाख रुपए में से 13.5 लाख रुपए प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा सीधे तौर पर बैंक में जमा किए जाने थे और शेष 6 लाख रुपए की रकम अपीलार्थी को नगद में संदत किया जाना था, तथ्यों से इन शर्तों का अनुपालन किया जाना उपदर्शित नहीं होता है । पक्षकार बनाए जाने के लिए आवेदन फाइल करने के अलावा, जिसे खारिज कर दिया गया था, प्रत्यर्थी सं. 1 ने कोई कदम नहीं उठाया है । अपीलार्थी के द्वारा 13.5 लाख रुपए की रकम स्वतंत्र तौर पर जमा किया था और उन्मोचन प्राप्त किया था ।

10. प्रत्यर्थी सं. 1 को उसके द्वारा दिए गए सुझाव के अनुरूप

समझौते के अनुसरण में वाद संपत्ति का कब्जा सौंपा गया था, तो ऐसे समझौते के अधीन उसकी बाध्यता दोहरी हो जाती है, अर्थात् सीधे तौर पर बैंक के बकायों का संदाय करना और शेष रकम का संदाय अपीलार्थी को करना था । अभिलेख पर ऐसा कुछ नहीं है जिससे कि प्रत्यर्थी सं. 1 की ओर से ऐसी बाध्यता का निर्वहन करने से संगत हो सकता है ।

11. प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा स्थापित पक्षकथन यह है कि उसे तारीख 29 जुलाई, 2002 को या उसके आस-पास किए गए समझौते के अनुसरण में कब्जा सौंपा गया था, संदेह से परे नहीं है । उस मामले में जहां 19.5 लाख रुपए अब भी बकाया थे, तो यह स्वीकार करना संभव नहीं है कि विक्रेता, क्रेता को कब्जा सौंप सकता है, जबकि विक्रय विलेख का निष्पादन करने के पूर्व कब्जा सौंपने के बारे में मूल करार में अनुध्यात नहीं है । समकालीन तथ्यों जिसमें यह पहलू भी सम्मिलित है कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा बलपूर्वक कब्जा लेने के बारे में दांडिक कार्यवाहियां आरंभ की थीं और कतिपय प्राधिकारियों के समक्ष शिकायतें दर्ज कराईं थीं, से भी प्रत्यर्थी सं. 1 का दावा मिथ्या उपदर्शित होता है । ऐसा होते हुए भी मूल विवाद्यक यह है कि क्या प्रत्यर्थी सं. 1 उस संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद था जिसमें हमारे सुविचारित मत में उसके विरुद्ध उत्तर दिया जा सकता है । हम, इस बारे में सचेत हैं कि दोनों न्यायालयों ने तथ्य के निष्कर्ष निकाले हैं किन्तु हमारे मत में ऐसे निष्कर्ष अभिलेख पर के तथ्यों के पूर्णतः विरोध में हैं और विरुद्ध हैं और इसे पूर्णतः कायम रखे जाने योग्य नहीं है ।

12. इसलिए, हम, प्रत्यर्थी सं. 1 के दावे को नामंजूर करते हैं और यह अभिनिर्धारित करते हैं कि प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा प्रस्तुत विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद खारिज किया जाना अपेक्षित है । इसी समय पर, हम अपीलार्थी द्वारा किए प्रति-दावे को स्वीकार करते हैं और यह अभिनिर्धारित करते हैं कि वह कब्जा वापस पाने का हकदार है । यह प्रतीत होता है कि प्रति-दावे में किया गया यह प्राख्यान कि कल्याण मंडपम् का किराया 1,80,000/- रुपए प्रतिवर्ष था, प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा विवादित नहीं किया गया है अथवा इनकार नहीं किया गया है । यह सत्य है कि अपीलार्थी को पिछले 16 वर्षों से कल्याण मंडपम् से आय अर्जित करने से गलत तौर पर इनकार और वंचित किया गया है, इसलिए, वह युक्तियुक्त रकम वापस पाने का हकदार होगा । किन्तु, इसी समय पर, उसने कुल 18 लाख रुपए को रोके रखा और उसका उपभोग किया जिसे उसने प्रत्यर्थी सं. 1 से

अग्रिम रकम के रूप में प्राप्त किया था । इन परिस्थितियों में, यद्यपि, हम उसे 18 लाख रुपए को वापस करने का निर्देश देते हैं और साथ ही हम यह भी निर्देश देना समुचित समझते हैं कि इन परिस्थितियों में प्रत्यर्थी सं. 1 न तो 18 लाख रुपए पर कोई ब्याज पाने का हकदार होगा जिसे उसने अपीलार्थी के साथ वाद करार के अधीन अग्रिम रकम के रूप में दिया था न ही अपीलार्थी, प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा पिछले 18 वर्षों से वाद संपत्ति के दोषपूर्ण कब्जे के एवज में अंतःकालीन लाभों के रूप में कोई रकम पाने का हकदार होगा ।

13. अपील मंजूर की जाती है, इसलिए, हम यह निर्देश देते हैं कि :–

(क) प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा फाइल विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद खारिज किया जाता है । प्रत्यर्थी सं. 1 वाद करार के अधीन अग्रिम रकम के रूप में संदत्त रु. 18 लाख की रकम वापस पाने का हकदार होगा । उक्त रकम को अपीलार्थी द्वारा इस निर्णय की तारीख से तीन माह के भीतर वापस किया जाएगा । उक्त रकम पर कोई ब्याज देय नहीं होगा । तथापि, यदि उक्त रकम यथानिर्देशित आज से तीन माह के भीतर संदत्त नहीं किया जाता है तो उक्त तीन माह की अवधि के बीतने की तारीख से ब्याज के रूप में 7.5% प्रभारित किया जाएगा ।

(ख) अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रति-दावा मंजूर किया जाता है । प्रत्यर्थी सं. 1, इस निर्णय की तारीख से 1 माह के भीतर अपीलार्थी को वाद संपत्ति का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपेगा । तथापि, अपीलार्थी, प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा वाद संपत्ति के दोषपूर्ण कब्जे के संबंध में कोई अंतःकालीन लाभों का हकदार नहीं होगा ।

(ग) तद्नुसार, विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री और उच्च न्यायालय द्वारा की गई पुष्टि उपांतरित हो जाएगी । प्रत्येक पक्षकार सभी प्रकार के अपने खर्चे स्वयं वहन करेंगे ।

14. अपीलें, पूर्वोक्त निबंधनों में मंजूर की जाती हैं ।

अपीलें मंजूर की गईं ।

क.