739

शिवाजी यल्लप्पा पाटिल

बनाम श्री राणाजीत अप्पासाहेब पाटिल और अन्य

(2008 की सिविल अपील संख्या 5012) 16 अप्रैल, 2018

[आरकेके] अग्रवाल और अभय मनोहर सप्रे, जे.जे.]

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 – धारा 20 – प्रतिवादी संख्या 1 और 2 का मामला कि एक भूमि के चार संयुक्त मालिक अपने संबंधित शेयरों को उन्हें बेचने के लिए सहमत हुए – दो संयुक्त मालिकों की मृत्यु हो गई – प्रतिवादी नंबर 3, समाप्त हो चुके संयुक्त मालिकों में से एक की पत्नी, ने अपने पति का हिस्सा अपने नाम पर दर्ज कराया – अन्य सह–मालिकों (प्रतिवादी संख्या 3 को छोड़कर) ने प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया और उन्हें भूमि के वास्तविक कब्जे में डाल दिया गया। नंबर 3 ने प्रतिवादी नंबर 4 को अपना हिस्सा बेच दिया – असंतुष्ट, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने प्रतिवादी नंबर 3 और 4 के खिलाफ मुंसिफ के समक्ष विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया, जिसे खारिज कर दिया गया – प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया गया, हालांकि, अपीलीय अदालत ने अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को देने से इनकार कर दिया – अपील के लंबित रहने के दौरान, अपीलकर्ता ने प्रतिवादी नंबर 4 से मुकदमा संपत्ति खरीदी – नियमित दूसरी अपील में, उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के पक्ष में अपील की अनुमति दी और अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन का आदेश दिया – कहा: तीसरे पक्ष के हित को चोट पहुंचाने की संभावना, वादी को विशिष्ट प्रदर्शन से वंचित नहीं करती है, लेकिन यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है जिसे अदालत द्वारा अपने विवेक का प्रयोग करके विचार किया जाएगा – तत्काल मामले में, पूरा मामला इस सवाल के इर्द–गिर्द घूमता है कि क्या प्रतिवादी नंबर 1 और 2–वादी को पूरी जमीन का कब्जा मिला – तथ्यों पर, प्रतिवादियों–वादियों द्वारा दायर स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक अलग मुकदमे में निष्कर्षों के आधार पर, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि वर्तमान प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को पूरी भूमि के कब्जे में रखा गया था – एक स्वतंत्र मुकदमे में कब्जे के संबंध में मुंसिफ द्वारा पारित डिक्री इस तथ्य का संकेत है कि वादी/प्रतिवादी संख्या 1 और 2 कब्जे में थे – वादी– प्रतिवादी संख्या 1 और 2 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53–ए के लाभ के हकदार हैं – सुप्रीम कोर्ट की 739 रिपोर्टों के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन प्रदान करने में उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के साथ कोई अवैधता नहीं

है।

प्रतिवादी संख्या 1 और 2 प्रचलित बाजार मूल्य – संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 – धारा 53 ए के अनुसार बिक्री विचार के भुगतान के अधीन हैं।

अपील को खारिज करते हुए, अदालत ने

कहा: 1. यह एक अच्छी तरह से स्थापित कानून है कि अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन का आदेश देने की शक्ति विवेकाधीन है और पार्टियां इसे अधिकार के मामले के रूप में दावा नहीं कर सकती हैं, हालांकि यह वैध है लेकिन इस तरह के विवेक का उपयोग न्यायिक और विवेकपूर्ण रूप से किया जाना चाहिए। [पैरा 10] [744–G]

2. तीसरे पक्ष के हित को चोट पहुंचाने की संभावना, अपने आप में, वादी को विशिष्ट प्रदर्शन से वंचित नहीं करती है, लेकिन यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है जिसे अदालत द्वारा अपने विवेक का प्रयोग करके विचार किया जाएगा। अदालत किसी भी मामले में विशिष्ट प्रदर्शन का आदेश देने के लिए विवेक का उचित उपयोग कर सकती है, जहां वादी

ने विशिष्ट प्रदर्शन में सक्षम अनुबंध के परिणामस्वरूप पर्याप्त कार्य किए हैं या नुकसान हुआ है। [पैरा 11] [746–बी]

3. वर्तमान मामले में, पूरा मामला एक सवाल के इर्द–गिर्द घूमता है कि क्या प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को पूरे मुकदमे की जमीन का कब्जा मिला था। यह निर्विवाद तथ्य है कि प्रतिवादी नंबर 3 के मृत पति ने अन्य मालिकों के साथ प्रतिवादी नंबर 1 और 2 के साथ एक समझौता किया, लेकिन बाद में प्रतिवादी नंबर 3 ने उक्त समझौते को निष्पादित करने से इनकार कर दिया। पूरे मामले के तथ्यात्मक मैट्रिक्स और अजीब तथ्यों के अवलोकन के बाद, यह स्पष्ट है कि 1984 के ओएस नंबर 129 (वादी–प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा दायर स्थायी निषेधाज्ञा के लिए अलग मुकदमा) में निष्कर्ष के आधार पर, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को पूरी भूमि के कब्जे में रखा गया था। वर्ष 1984 में दायर एक स्वतंत्र मुकदमे में कब्जे के संबंध में वर्ष 1987 में मुंसिफ द्वारा पारित डिक्री इस तथ्य का संकेत है कि वादी / प्रतिवादी संख्या 1 और 2 कब्जे में थे। इसलिए, न्याय के हित में और चूंकि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 लंबे समय से मुकदमे की भूमि के कब्जे में हैं, इसलिए उनके पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन प्रदान करने में उच्च न्यायालय द्वारा पारित तर्कपूर्ण निर्णय के साथ कोई अवैधता नहीं है, बशर्ते कि वर्तमान प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार उनके द्वारा बिक्री विचार का भुगतान किया जाए। [पैरा 15 और 16] [747–ई–जी; 748–बी]

शिवाजी यल्लप्पा पाटिल बनाम श्री रणजीत अप्पासाहेब पाटिल

और अन्य

एलिजाबेथ मेडिसन बनाम जॉन एल्डरसन (1883) 8 ऐप केस 467 – संदर्भित। केस लॉ रेफरेंस

(1883) 8 ऐप केस 467 पैरा 12 सिविल अपीलीय अधिकार क्षेत्र को संदर्भित:

2008 की

सिविल अपील संख्या 5012

।वर्ष 2000 की नियमित द्वितीय अपील संख्या 568 में कर्नाटक उच्च न्यायालय के दिनांक 29.06.2005 के निर्णय और आदेश से।

शंकर दिवाते, अपीलकर्ता के लिए अधिवक्ता।

एस. एन. भट, उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय

न्यायमूर्ति आर. के. अग्रवाल,

1. उपरोक्त अपील बेंगलुरु में कर्नाटक उच्च न्यायालय द्वारा 2000 की नियमित दूसरी अपील संख्या 568 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 29.06.2005 के खिलाफ दायर की गई है, जिसके तहत उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने प्रतिवादी संख्या द्वारा दायर अपील की अनुमति दी थी।और 2 यहां (मूल वादी) सिविल जज (सीनियर डिवीजन), हुकेरी की अदालत द्वारा नियमित अपील संख्या 29 सन 1997 में पारित 25.02.2000 के फैसले और डिक्री के खिलाफ और मूल मुकदमा संख्या 123 सन 1986 में पारित आदेश 21.07.1992 के खिलाफ।

2. संक्षिप्त तथ्य:

(ए) वाद संपत्ति हुकेरी तालुका के खावनेवाड़ी गांव में स्थित एक कृषि भूमि है, जिसका सर्वे नंबर 77 है, जिसकी माप 6 एकड़ 8 गुंटा है, जिसमें कई व्यक्ति अपने परिभाषित शेयरों के मालिक थे और 28.05.1981 तक खेती कर रहे थे। बाद में, उपरोक्त सूट भूमि को पूर्वी और पश्चिमी दो भागों में विभाजित किया गया, प्रत्येक की माप 3 एकड़ 4 गुंटा थी। उक्त विभाजन के अनुसरण में, संयुक्त स्वामियों ने अपने-अपने हिस्से को अपना-अपना नाम दर्शाते हुए पूर्वी और पश्चिमी भूमि के बीच सीमा रेखा के सीमांकन के लिए सर्वेक्षण विभाग को एक संयुक्त आवेदन दिया। भूमि क्रमशः 1/2, 1/6, 1/6 और 1/6 के अनुपात में आशाबाई पत्नी मनोहर कुलकर्णी, यशवंत कुलकर्णी (यहां प्रतिवादी संख्या 3 के पति), दत्ताराय कुलकर्णी और लक्ष्मीबाई गणेश कुलकर्णी को दी गई थी। पूर्वी हिस्से में.

(बी) यह वादी (यहां प्रतिवादी संख्या 1 और 2) का मामला है कि उपरोक्त नामित व्यक्ति वादी (प्रतिवादी संख्या | और 2 यहां) को अपना हिस्सा बेचने के लिए सहमत हुए। यद्यपि सटीक विभाजन का पता नहीं लगाया गया था, फिर भी विभाजन के बाद ही विक्रय पत्र निष्पादित करने का निर्णय लिया गया। समझौते के बाद 3 एकड़ 4 गुंटा की कुल कीमत रुपये तय की गई। 22,000/- और रु. 2,000/- अग्रिम भुगतान किया गया था। अंततः माप किया गया और 30.12.1983 को अनुमोदित किया गया। उस समय तक, यशवंत कुलकर्णी और दत्ताराय कुलकर्णी का निधन हो गया। यशवंत कुलकर्णी की पत्नी सुधा को पूर्वी हिस्से में अपने पति का 1/6 हिस्सा मिला और सर्वे नंबर 77 के अधिकार के रिकॉर्ड में अपना नाम दर्ज कराया।

(सी) पूर्वी हिस्से के सह-मालिकों (सुधा को छोड़कर, जिनके पास 1/6" हिस्सा था) ने 13.02.1984 को वादी के पक्ष में एक बिक्री विलेख निष्पादित किया और उन्हें भूमि का वास्तविक कब्ज़ा दे दिया गया। 21.03.1986 को, यहां प्रतिवादी क्रमांक 3 (यशवंत कुलकर्णी की पत्नी), जो सर्वे क्रमांक 77 में 1/6 इंच जमीन की मालिक है, ने अपना हिस्सा यहां प्रतिवादी क्रमांक 4 को बेच दिया।

(डी) व्यथित होकर, वादी (यहां प्रतिवादी संख्या | और 2) ने अतिरिक्त न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी संख्या 3 और 4 के खिलाफ विशिष्ट निष्पादन के लिए 1986 का एक मूल मुकदमा संख्या 123 दायर किया। मुंसिफ़, हुकेरी. विद्वान अतिरिक्त. मुंसिफ़ ने निर्णय और आदेश दिनांक 21.07.1992 द्वारा मुकदमा खारिज कर दिया।

(ई) दिनांक 21.07.1992 के निर्णय से व्यथित होकर, वादी ने सिविल जज, (सीनियर डीएन) हुकेरी की अदालत के समक्ष 1997 की संख्या 29 के रूप में एक नियमित अपील दायर की। अपील के लंबित रहने के दौरान, अपीलकर्ता ने मूल्यवान प्रतिफल के लिए एक पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से वाद संपत्ति खरीदी। अपीलकर्ता द्वारा यह भी आरोप लगाया गया है कि उसे मुकदमे की संपत्ति पर कब्जा कर लिया गया था। अपीलकर्ता ने वाद संपत्ति खरीदी क्योंकि उसकी भूमि संपत्ति वाद संपत्ति के बगल में है। विद्वान सिविल न्यायाधीश ने दिनांक 25.02.2000 के फैसले और आदेश के तहत अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन को मंजूरी देने से इनकार करते हुए आंशिक रूप से अपील की अनुमति दी।

(एफ) दिनांक 25.02.2000 के निर्णय और आदेश से व्यथित होकर, वादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष 2000 की संख्या 568 के रूप में एक नियमित दूसरी अपील को प्राथमिकता दी। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 29.06.2005

के फैसले और आदेश के तहत वादी के पक्ष में दूसरी अपील की अनुमति दी और अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन का आदेश दिया, बशर्ते कि वादी को तारीख से 6 (छह) महीने के भीतर प्रचलित बाजार मूल्य का भुगतान करना होगा। फैसले का.

(जी) दिनांक 29.06.2005 के निर्णय और आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति के माध्यम से इस अपील को प्राथमिकता दी है।

3. अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री शंकर दिवाते और श्री एस.एन. को सुना। भट्ट, उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील।

विचारार्थ बिंदु:-

4. क्या मामले के वर्तमान तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय मूल वादी (यहां प्रतिवादी संख्या | और 2) को विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री देने में सही था?

प्रतिद्वंद्वी विवाद:-

5. शुरुआत में, अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 के तहत विवेकाधीन राहत देने से इनकार करते हुए निचली अदालतों के सुविचारित, तर्कसंगत निर्णयों में हस्तक्षेप करते हुए कानून में गलती की (संक्षेप में) 'एसआर अधिनियम')। आगे यह तर्क दिया गया कि अपीलकर्ता को केवल 02.06.2005 को पक्षकार बनाने का नोटिस दिया गया था और जब अपीलकर्ता मामले में प्रवेश करने और बचाव करने की व्यवस्था कर रहा था, तो अपील पर 29.06.2005 के फैसले के तहत निर्णय लिया गया।

6. इसके अलावा, यह तर्क दिया गया कि उच्च न्यायालय ने मूल वादी द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा के लिए 1984 के मूल वाद संख्या 129 में विद्वान अतिरिक्त मुंसिफ द्वारा पारित दिनांक 24.09.1987 के फैसले पर भरोसा करने में गंभीर गलती की है, जबकि यह बरकरार रखा गया था कि मूल वादी थे भूमि की संपूर्ण सीमा पर कब्ज़ा। इस समय, यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादी संख्या 3, जो मुकदमे की संपत्ति का मूल मालिक था, उक्त मामले में पक्षकार नहीं था। इसलिए, उक्त मुकदमे के फैसले को प्रतिवादी नंबर 3 के हिस्से के कब्जे के मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए नहीं माना जाना चाहिए। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि दो तथ्यान्वेषी अदालतों को इस बात का कोई सबूत नहीं मिला है कि मुकदमे की जमीन का कब्जा उन्हें सौंप दिया गया था। मूल वादी और वादी ने मूल मुकदमे में यह भी नहीं कहा कि वे मुकदमा दायर करने से पहले अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक हैं।

7. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने आगे यह तर्क दिया कि उच्च न्यायालय यह देखने में विफल रहा कि मुकदमे की संपत्ति के 1/6" हिस्से के मालिक ने इसे प्रतिवादी संख्या 4 को 1986 में कब्जे के साथ बेच दिया था। मूल्यवान प्रतिफल के लिए पंजीकृत विक्रय विलेख और अपीलकर्ता ने इसे 1999 में एक पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से मूल्यवान प्रतिफल के लिए खरीदा था और उसे वाद भूमि पर भी कब्जा कर लिया गया था। इसलिए, बाद में मूल वादी के पक्ष में विक्रय विलेख के निष्पादन का निर्देश दिया जाता है। काफी लंबी अवधि का व्यतीत होना अनुचित है और यहां अपीलकर्ता के साथ गंभीर अन्याय होगा। विद्वान वकील ने अंततः तर्क दिया कि न्याय का उद्देश्य यह है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री नहीं दी जानी चाहिए थी।

8. इसके विपरीत, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि नीचे की अदालतें उचित परिप्रेक्ष्य में रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों की सराहना करने में विफल रही हैं और वादी को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री देने से इनकार करते समय उनके निष्कर्षों में स्पष्ट त्रुटि थी। उठाया गया विवाद साक्ष्य की सराहना का मामला है और उच्च न्यायालय ने इसे मंजूरी देकर सही कदम उठाया है।

9. उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने आगे कहा कि यहां अपीलकर्ता को रिकॉर्ड पर लाया गया था और कार्यवाही में एक पक्ष के रूप में शामिल किया गया था, लेकिन यहां अपीलकर्ता ने कभी भी उच्च न्यायालय के समक्ष अपना प्रतिनिधित्व नहीं किया या मामले का बचाव नहीं किया। विद्वान वकील ने आगे कहा कि ट्रायल कोर्ट और निचली अपीलीय अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची थी कि दिनांक 28.05.1981 को बेचने के समझौते के अनुसार मूल वादी के पक्ष में इस आधार पर कोई कब्जा नहीं दिया गया था। इसके समक्ष पेश किए गए प्रदर्शनों में कब्जे की सुपुर्दगी का उल्लेख है, जबकि उच्च न्यायालय विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के संबंध में निष्कर्ष पर पहुंचने में सही था, जबकि अपने नीचे की अदालतों द्वारा निकाले गए गलत निष्कर्षों को खारिज कर दिया। विद्वान वकील ने अंततः प्रस्तुत किया कि मामले की विशिष्ट परिस्थिति को देखते हुए, इस न्यायालय द्वारा मामले में किसी हस्तक्षेप की मांग नहीं की जाती है।

बहस:-

10. यह एक सुस्थापित कानून है कि अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने की शक्ति विवेकाधीन है और पार्टियां इसे अधिकार के रूप में दावा नहीं कर सकती हैं, हालांकि यह वैध है लेकिन इस तरह के विवेक का प्रयोग न्यायिक और विवेकपूर्ण तरीके से किया जाना चाहिए। एसआर अधिनियम की धारा 20 इस प्रकार है:

"20. विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने के संबंध में विवेकाधिकार।- (1) विशिष्ट निष्पादन की डिक्री करने का अधिकार क्षेत्र विवेकाधीन है, और अदालत केवल इसलिए ऐसी राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है; लेकिन न्यायालय का विवेक मनमाना नहीं है, बल्कि ठोस और उचित है, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित है और अपील की अदालत द्वारा सुधार करने में सक्षम है। (2) निम्नलिखित ऐसे मामले हैं जिनमें न्यायालय विशिष्ट निष्पादन का आदेश न देने के विवेक का उचित रूप से प्रयोग कर सकता है:- (ए) जहां अनुबंध की शर्तें या अनुबंध में प्रवेश के समय पार्टियों का आचरण या अन्य परिस्थितियों के तहत जो अनुबंध किया गया था वह इस प्रकार है कि अनुबंध, हालांकि शून्यकरणीय नहीं है, वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ देता है; या (बी) जहां अनुबंध के निष्पादन में प्रतिवादी पर कुछ कठिनाई शामिल होगी, जिसकी उसने कल्पना नहीं की थी, जबकि इसके गैर-प्रदर्शन में वादी पर ऐसी कोई कठिनाई शामिल नहीं होगी; या (सी) जहां प्रतिवादी ने ऐसी परिस्थितियों में अनुबंध में प्रवेश किया है जो हालांकि अनुबंध को अमान्य नहीं करता है, लेकिन विशिष्ट प्रदर्शन को लागू करने के लिए इसे असमान बनाता है। स्पष्टीकरण 1.-मात्र प्रतिफल की अपर्याप्तता, या मात्र तथ्य यह है कि अनुबंध प्रतिवादी के लिए कठिन है या अपनी प्रकृति में अनुचित है, इसे खंड (ए) के अर्थ में अनुचित लाभ या अर्थ में कठिनाई के रूप में नहीं माना जाएगा। खंड (बी). स्पष्टीकरण 2.- यह प्रश्न कि क्या अनुबंध के निष्पादन में खंड (बी) के अर्थ के भीतर प्रतिवादी को कठिनाई होगी, उन मामलों को छोड़कर जहां अनुबंध के बाद वादी के किसी भी कार्य के परिणामस्वरूप कठिनाई हुई है, संदर्भ के साथ निर्धारित किया जाएगा अनुबंध के समय मौजूद परिस्थितियों के अनुसार। (3) न्यायालय किसी भी मामले में विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने के लिए उचित रूप से विवेक का प्रयोग कर सकता है, जहां वादी ने विशिष्ट निष्पादन के लिए सक्षम अनुबंध के परिणामस्वरूप महत्वपूर्ण कार्य किए हैं या नुकसान उठाया है। (4) अदालत किसी भी पक्ष को अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन से केवल इस आधार पर इनकार नहीं करेगी कि अनुबंध पार्टी के कहने पर लागू करने योग्य नहीं है।

11. तीसरे पक्ष के हितों को चोट पहुंचने की संभावना, अपने आप में, वादी को विशिष्ट निष्पादन से वंचित नहीं करती है, बल्कि यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करती है, जिस पर अदालत अपने विवेक का प्रयोग करते हुए विचार करेगी। किसी भी मामले में, जहां वादी ने विशिष्ट निष्पादन के लिए सक्षम अनुबंध के परिणामस्वरूप महत्वपूर्ण कार्य किए हैं या नुकसान उठाया है, अदालत विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने के लिए उचित रूप से विवेक का प्रयोग कर सकती है।

12. तत्काल मामले में, प्रतिवादी संख्या | और 2 ने इस आधार पर अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मूल मुकदमा दायर किया कि मुकदमे की संपत्ति के मालिकों ने बेचने के समझौते के बाद संपत्ति का पूरा कब्जा उन्हें हस्तांतरित कर दिया था और यह आंशिक निष्पादन के अनुसरण में किया गया था। इसलिए, वादी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में 'टीपी अधिनियम') की धारा 53 ए के लाभ के हकदार हैं। धारा 53 ए जो 1929 में जोड़ी गई थी और भारत में आंशिक प्रदर्शन की इक्विटी का एक संशोधित रूप आयात करती है जैसा कि एलिजाबेथ मैडिसन बनाम जॉन एल्डरसन (1883) 8 ऐप केस 467 में इंग्लैंड में विकसित किया गया था।

टीपी अधिनियम, 1882 की धारा 53 ए पर दावे को आधार बनाने के लिए निम्नलिखित अभिधारणाएं अनिवार्य हैं:

– किसी भी अचल संपत्ति को विचारार्थ हस्तांतरित करने का अनुबंध होना चाहिए।

– अनुबंध लिखित रूप में हस्तांतरणकर्ता या उसकी ओर से किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित होना चाहिए।

– लेखन ऐसे शब्दों में होना चाहिए जिससे स्थानांतरण का अर्थ निकालने के लिए आवश्यक शब्दों का पता लगाया जा सके।

– हस्तांतरिती को अनुबंध के आंशिक निष्पादन में संपत्ति, या उसके किसी भी हिस्से का कब्ज़ा लेना होगा।

– अंतरिती ने अनुबंध को आगे बढ़ाने में कुछ कार्य किया होगा।

– स्थानांतरित व्यक्ति को अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करना चाहिए या करने के लिए तैयार होना चाहिए।

13. यह अच्छी तरह से स्थापित कानून है कि टीपी अधिनियम की धारा 53 ए उस पार्टी को कोई अधिकार नहीं देती है जो अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार नहीं है। स्थानांतरित व्यक्ति को यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध के तहत अपनी भूमिका निभाने के लिए ईमानदारी से तैयार और इच्छुक था।

14. वर्तमान मामले में, सुनवाई के दौरान, यह हमारी जानकारी में लाया गया है कि ट्रायल कोर्ट और निचली अपीलीय अदालत दोनों इस निष्कर्ष पर पहुंचे थे कि प्रतिवादी के पक्ष में कब्जे की कोई डिलीवरी नहीं हुई थी। संख्या | और 2 यहां दिनांक 28.05.1981 को बेचने के समझौते के अनुसार इस आधार पर कि कब्जे की डिलीवरी का कोई उल्लेख नहीं था। यह प्रस्तुत किया गया है कि नीचे दी गई उक्त अदालतें ओएस में विद्वान अतिरिक्त मुंसिफ, हुक्केरी के दिनांक 24.09.1987 के उक्त फैसले और डिक्री की सराहना करने में विफल रही हैं। 1984 की संख्या 129 उचित संभावित में जो स्पष्ट रूप से दर्शाती है कि उक्त अदालत ने प्रतिवादी संख्या | का कब्ज़ा पाया है | और 2 ने वाद संपत्ति सहित उक्त संपूर्ण संपत्ति के संबंध में मामले में निषेधाज्ञा दी थी और तीसरे पक्ष को प्रतिवादी संख्या | के कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोक दिया था। और 2 यहाँ. अब से, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 अन्य सभी व्यक्तियों के खिलाफ मुकदमे की भूमि पर कब्जा कर चुके हैं और बाद के खरीदार के खिलाफ भी कब्जे के अधिकार का दावा कर सकते हैं।

15. वर्तमान मामले में, पूरा मामला एक प्रश्न के इर्द-गिर्द घूमता है कि क्या प्रतिवादी संख्या | और 2 को संपूर्ण वाद भूमि पर कब्ज़ा मिल गया। यह निर्विवाद तथ्य है कि प्रतिवादी संख्या 3 के मृत पति ने, सर्वेक्षण संख्या 77 में अन्य मालिकों के साथ, प्रतिवादी संख्या | के साथ एक समझौता किया। और 2 लेकिन बाद में प्रतिवादी नंबर 3 ने उक्त समझौते को निष्पादित करने से इनकार कर दिया। उसी के अनुसरण में, यह आरोप लगाया गया है कि पूरी भूमि का कब्ज़ा प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को हस्तांतरित हो गया। हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 3 ने इस तथ्य से इनकार किया और आरोप लगाया कि उसके हिस्से का कब्ज़ा

कभी भी मूल वादी को हस्तांतरित नहीं हुआ। पूरे मामले के तथ्यात्मक मैट्रिक्स और विशिष्ट तथ्यों के अवलोकन के बाद, हमारा मानना है कि 1984 के ओएस नंबर 129 में निष्कर्ष के आधार पर, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि वर्तमान प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को रखा गया था पूरी जमीन पर कब्ज़ा. वर्ष 1984 में दायर एक स्वतंत्र मुकदमे में कब्जे के संबंध में मुंसिफ द्वारा वर्ष 1987 में पारित डिक्री इस तथ्य का संकेतक है कि वादी/प्रतिवादी संख्या 1 और 2 का कब्जा था।

निष्कर्ष:-

16. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, हमें प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के पक्ष में विशिष्ट निष्पादन न देने का कोई कारण नहीं मिलता है। इसलिए, न्याय के हित में और चूंकि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के कब्जे में हैं लंबे समय से भूमि पर मुकदमा चल रहा है, हमें आज से छह महीने के भीतर वर्तमान प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार बिक्री पर विचार के भुगतान के अधीन उनके पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन देने में उच्च न्यायालय द्वारा पारित तर्कसंगत निर्णय में कोई अवैधता नहीं मिलती है। लागत के संबंध में कोई आदेश दिए बिना अपील खारिज की जाती है। अंकित ज्ञान की अपील खारिज।

Digitally signed by Ashutosh - II
Date: 2023.11.02 15:34:15 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court