(2019), 9 एस 0 सी0 आर 0 1009

आर लक्ष्मीकांतम

बनाम

देवराजी

(सिविल अपील संख्या 2420/2018)

जुलाई 10, 2019

आर 0 एफ 0 नरीमन और सूर्यकांत, न्यायमूर्तिगण

अनुबंध–विनिर्दिष्ट पालन –पक्षकारो ने एक वाद संपत्ति बेचने के लिए एक इकरारनामा 3.65 लाख रूपए में किया– वादी ने इकरारनामा पर हस्ताक्षर करने की तिथि पर 5000/– रुपये का भुगतान किया – इसके बाद, उसने 60,000/– रुपये का भुगतान किया– इकरारनामा के खंड 3 के अनुसार शेष रूपये का भुगतान इकरारनामा की तारीख के 3 महीने के भीतर किया जाना चाहिए।– इकरारनामा के खंड 5 में विक्रेता को गिरवी की अनुमति देने के बाद गिरवीदार से मुकदमे की संपत्ति के मूल अधिकारिक दस्तावेज प्राप्त करने की भी आवश्यकता थी– वादी ने आरोप लगाया कि प्रतिवादी इकरारनामा से बाहर निकलने का प्रयास कर रहा था और उसने प्रतिवादी को इकरारनामा की शर्तों का पालन करने के लिए तीन नोटिस (दो पत्र और एक कानूनी नोटिस) भेजे थे।–ट्रायल कोर्ट ने विशिष्ट निष्पादन का आदेश दिया–पहली अपील खारिज कर दी गई–दूसरी अपील में, उच्च न्यायालय ने नीचे के न्यायालयों के समवर्ती निर्णयों को उलट दिया और माना कि समय ही अनुबंध का सार था वादी द्वारा भेजे गये पत्रों को साबित नहीं किया गया– अपील पर, माना गया उच्च न्यायालय कई मामलों में गलत हुआ– सबसे पहले, यह मानना कि इकरारनामा में समय का सार था, पूरी तरह से गलत था–बेचने के इकरारनामा का खंड 3 है खंड 5 और 8 के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि पारस्परिक वादों की प्रकृति में, विक्रेता द्वारा खंड 5 में किया गया वादा पहले पूरा किया जाना चाहिए, अर्थात, शीर्षक दस्तावेज गिरवीदार से प्राप्त किए जाने चाहिए बंधक चुकाए जाने के बाद–दूसरे, दोनों पत्र प्रतिवादी को उस पते पर संबोधित किए गए थे जिस पर बाद में उसे कानूनी नोटिस प्राप्त/स्वीकार किया गया था–इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने यह मानकर गलती की कि वादी इकरारनामा को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था–इसलिए, निर्णय उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया गया और नीचे के न्यायालयों के फैसले को बहाल कर दिया गया।

अपील की अनुमति देते हुए, न्यायालय ने कहा कि

1. उच्च न्यायालय ने, दूसरी अपील में, कई मामलों में गलत किया है। सबसे पहले, यह मानना कि इकरारनामा में समय का सार था, पूरी तरह से गलत है। बेचने के इकरारनामा के खंड 3 को खंड 5 और 8 के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि पारस्परिक वादों की प्रकृति में, विक्रेता द्वारा खंड 5 में किया गया वादा पहले पूरा किया जाना चाहिए, अर्थात, शीर्षक बंधक चुकता होने के बाद गिरवीदार से दस्तावेज प्राप्त करने होते हैं। ऐसा तभी होता है जब बिक्री के लिए शेष राशि के रूप में 70,000/– रुपये से अधिक का भुगतान करना होगा। दूसरे, उच्च न्यायालय का यह कहना पूरी तरह से गलत है कि 18.12.2002 और 19.12.2002 के दो पत्रों को साबित नहीं किया जा सकता है। दोनों पत्र पंजीकृत ए 0 डी0 पत्र थे जो प्रतिवादी के उसी पते पर भेजे गए थे, जिसे प्रतिवादी ने वही पता बताया है जिस पर उसे दिनांक 07.07.2003 को कानूनी नोटिस प्राप्त हुआ था। इसके अलावा, जिस क्षण एक बार भेजा गया पंजीकृत पत्र इस टिप्पणी के साथ लौटाया जाता है कि प्राप्तकर्ता को वह प्राप्त नहीं हुआ है, तो इसे प्रतिवादी को बताए गए पते पर भेजा गया माना जाएगा, जब तक कि इसके विपरीत साबित न हो जाए। प्रतिवादी यह दिखाने के लिए कुछ भी लेकर आगे नहीं आया कि यह उचित पता नहीं था। वास्तव में, यह उचित पता है, यह इस तथ्य से पता चलता है कि उन्होंने इसी पते पर दिनांक 07.07.2003 के कानूनी नोटिस की प्राप्ति स्वीकार की थी। (पैरा 9), (1014–डी–एच)

2. उच्च न्यायालय का आदेश यह कहते हुए सही नहीं है कि तत्परता और इच्छा का अनुमान नहीं लगाया जा सकता क्योंकि दिनांक 18.12.2002 और 19.12.2002 के पत्र प्रतिवादी को नहीं भेजे गए थे। उच्च न्यायालय ने यह मानने में भी गलती की कि आवश्यक धनराशि होने के बावजूद, वादी को तैयार और इच्छुक नहीं कहा जा सकता। उपरोक्त परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा वादी के खिलाफ मुकदमा दायर करने में थोड़ी देरी करना भी गलत था, यह बताने के लिए कि वह तैयार और इच्छुक नहीं था। पैरा 10, (1014–एच; 1015–ए)

3. उच्च न्यायालय ने यह कहने में भी गलती की कि बिक्री इकरारनामा के समय संपत्ति का मूल्य 10 लाख रुपये था। पीडब्लू–1 ने अपनी जिरह में स्वीकार किया कि जिस तारीख को पीडब्लू–1 से जिरह की गई थी उस दिन यह 10 लाख रुपये थी। बिक्री इकरारनामा की तारीख पर संपत्ति का मूल्य केवल 6 लाख रुपये था, और पार्टियों के लिए उक्त कीमत को ऊपर या नीचे की ओर बातचीत करने के लिए खुला था, जो कि वर्तमान मामले के तथ्यों में पार्टियों ने किया था। इसलिए, कुछ भी प्राप्त नहीं किया जा सकता है। गलत धारणा से बचना चाहिए कि एक मूल्यवान संपत्ति कौड़ियों के दाम पर बेच दी गई थी। (पैरा 11), (1015–ई–जी)

ए 0 आई 0 आर 0 1965 एस 0 सी0 1405 (1965), 2 एस 0 सी0 आर 221
– संदर्भित।
केस कानून संदर्भ
(1965), 2 एस 0 सी0 आर 0 221 पैरा 10

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार; सिविल अपील संख्या 2420/2018
मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 03.02.2017 की दूसरी अपील संख्या 592/2011

डा0 पूजा झा, डॉ. आर. प्रकाश, सुश्री नंदिता झा, विश्व पाल सिंह, अधिवक्तागण अपीलकर्ता के लिए।

न्यायालय का निर्णय आर.एफ. नरीमन,न्यायाधीश द्वारा सुनाया गया।

1. वर्तमान अपील में, नोटिस की सेवा के बावजूद, प्रतिवादी की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ। हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता डॉ. (सुश्री) पूजा झा को सुना।

2. उच्च न्यायालय ने, वर्तमान अपील में दिनांक 03.02.2017 के आक्षेपित निर्णय द्वारा, निचली अदालतो के समवर्ती निर्णयों को अपास्त कर दिया है, और पूर्व प्रतिवादी की अपील की अनुमति दी है, जो हमारे सामने प्रतिवादी है, और इसलिए, वादी के पक्ष में पारित विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री को रद्द कर दिया जाए।

3. दिनांक 22.09.2002 को बिक्री के एक इकरारनामा के अनुसार, वाद–संपत्ति को 3,65,000/– रुपये की राशि में बेचा जाना था। इकरारनामा के कुछ खंड महत्वपूर्ण हैं और नीचे दिए गए हैः

> "1. यहां अनुसूची में उल्लिखित संपत्ति का बिक्री मूल्य रु. 3,65,000/– (केवल तीन लाख पैंसठ हजार रुपये) होगा।
> 2. दूसरे भाग की पार्टी ने अग्रिम राशि के रूप में 5,000/– रुपये (पांच हजार रुपये मात्र) का नकद भुगतान किया है और पहले भाग की पार्टी इसे स्वीकार करती है और इसकी प्राप्ति स्वीकार करती है। सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट (2019), 9 एस 0 सी0 आर 0
> 3. शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान दूसरे भाग की पार्टी द्वारा पहले भाग की पार्टी को आज से तीन महीने के भीतर किया जाएगा। पहले भाग की पार्टी उस दिन विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए सहमत होती है जिस दिन शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान किया जाता है।
> 4. दूसरे भाग की पार्टी पहले भाग की पार्टी को 10 अक्टूबर या उससे पहले 60,000/– रुपये (केवल साठ हजार रुपए) की बिक्री प्रतिफल का एक हिस्सा भुगतान करने के लिए सहमत है।
> 5. पहले भाग की पार्टी ने गिरवीदार को मूल स्वामित्व दस्तावेज सौंप दिए थे और दूसरे भाग की पार्टी ऋण का निपटान करेगी, गिरवीदार से दस्तावेज प्राप्त करेगी और उन्हें अपनी हिरासत में रखेगी।
> 8. यदि अनुसूचित संपत्ति पर कोई बाधा नहीं है और कब दूसरे भाग की पार्टी शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने को तैयार है, पहले की पार्टी दूसरे भाग की पार्टी या उसके नामांकित व्यक्ति के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करेगी। यदि पहले भाग की पार्टी ऐसा करने से इनकार करती है तो दूसरे भाग का पक्ष कानूनी कार्रवाई करने का हकदार है।''

4. यह कहा गया है कि बिक्री इकरारनामा के समय, मुकदमे की संपत्ति का मूल्य लगभग 6 लाख रुपये था, लेकिन पार्टियां अंततः सहमत हो गईं और प्रतिवादी, विशेष रूप से, उपरोक्त संपत्ति को 3.65 लाख्या

रुपये में बेचने के लिए सहमत हो गया। बिक्री के इकरारनामा के अवलोकन से पता चलता है कि यद्यपि खंड 3 के आवश्यक है कि बिक्री प्रतिफल का भुगतान इकरारनामा की तारीख से तीन महीने के भीतर किया जाएगा और विक्रेता उस तारीख को बिक्री विलेख निष्पादित करेगा जिस दिन शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान किया गया था। फिर भी, खंड 5 और 8 में स्पष्ट रूप से प्रदर्शित हैं कि मूल स्वामित्व विलेख जो गिरवीदार के पास हैं, उन्हें अभी तक सौंपा नहीं गया है और बंधक को अभी तक भुनाया नहीं गया है। जब ऐसा किया जाएगा तभी खंड 3 लागू होगा, जो दर्शाता है कि तीन महीने का समय स्पष्ट रूप से कोई सार नहीं है।

5. समझौते के तुरंत बाद, वादी ने प्रतिवादी के वर्तमान पते पर दिनांक 18.12.2002 को एक पंजीकृत पत्र भेजा, जिसमें प्रतिवादी को याद दिलाया गया कि समझौते पर हस्ताक्षर करने की तिथि पर 5000/– रुपये प्राप्त किये थे और अनुबंध पर हस्ताक्षर करने की तिथि पर और 60,000/– रूपये दिनांक 14.10.2002 को प्राप्त किये गये थे। इसके बावजूद गिरवीदार से मूल स्वामित्व दस्तावेज प्राप्त नहीं किये गये। और इसलिए बंधक का भुगतान नहीं किया जा सका। इसके बाद पत्र में कहा गया है कि बार–बार कॉल किए गए थे और वादी शेष धन के साथ तैयार है, और प्रतिवादी को बंधक का भुगतान करने के लिए तुरंत आगे आना चाहिए, बंधक से सभी दस्तावेज प्राप्त करना चाहिए, और बिक्री विलेख को पंजीकृत करना चाहिए। यह पंजीकृत ए.डी. पत्र प्रेषक को यह कहते हुए लौटा दिया गया कि प्राप्तकर्ता को पिछले एक सप्ताह से यह प्राप्त नहीं हुआ है। अगली ही तारीख, यानी 19.12.2002 को एक और कानूनी नोटिस का भी यही हश्र हुआ। अंततः, 07.07.2003 को, वादी ने एक कानूनी नोटिस पहले के कानूनी नोटिस 19.12.2002 का हवाला देते हुए एक कानूनी नोटिस भेजा और प्रतिवादी से अनुबंध की शर्तों का तुरंत पालन करने का आह्वान किया। इस नोटिस का, जो स्वीकार किया गया कि प्रतिवादी को उसी पते पर प्राप्त हुआ था, कोई उत्तर नहीं दिया गया। इसके बाद, वर्तमान मुकदमा विशिष्ट निष्पादन के लिए वादी द्वारा फरवरी, 2005 में दायर किया गया था।

6. इन तथ्यों को देखते हुए, ट्रायल कोर्ट ने अपने फैसले दिनांक 12.09.2008 द्वारा, माना कि मुकदमा इकरारनामा साबित हुआ था और यह भी साबित हुआ कि वादी द्वारा तीन नोटिस भेजे गए थे, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी इकरारनामा के तहत अपने दायित्वों से बचने का प्रयास कर रहा था। हालाँकि मुकदमा देर से दायर किया गया था, ट्रायल कोर्ट ने महसूस किया कि प्रतिवादी ने अपने गिरवीदार का पता नहीं बताया या बंधक को चुकाने के लिए कदम नहीं उठाए, तो यह स्पष्ट था कि प्रतिवादी इकरारनामा से बाहर निकलने का प्रयास कर रहा था। इसके अलावा, वादी की तत्परता और इच्छा इस तथ्य से साबित हुई कि इकरारनामा की तारीख और उसके बाद उसके पास आवश्यक धनराशि थी, जैसा कि उसने अपने पत्र दिनांक 18.12.2002 में कहा था। यह मामला होने पर, न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन का आदेश दिया क्योंकि शेष बिक्री प्रतिफल मुकदमा दायर करने की तारीख पर पहले ही न्यायालय में जमा कर दिया गया था। उपरोक्त निर्णय की प्रथम अपील दिनांक 20.12.2010 को प्रधान जिला न्यायाधीश द्वारा खारिज कर दी गयी। जिला न्यायाधीश ने बहस किए गए सभी बिंदुओं को वादी के पक्ष में पाया और इसलिए पहली अपील खारिज कर दी।

7. आक्षेपित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने समवर्ती निर्णयों को उलट दिया और इकरारनामा के निर्माण पर, यह माना कि चूंकि बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए केवल तीन महीने दिए गए थे, इसलिए समय महत्वपूर्ण था। यह भी माना गया कि दिनांक 18.12.2002 और 19.12.2002 के दो पत्रों के बारे में यह नहीं कहा जा सकता कि वे प्रतिवादी को दिए गए थे और इसलिए साबित नहीं हुए। उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी के अधिवक्ता का बयान दर्ज किया कि वह अन्य पहलुओं पर ध्यान नहीं दे रहा है, सिवाय इसके कि वादी इसके लिए तैयार और इच्छुक था। इसके बावजूद, उच्च न्यायालय ने माना कि चूंकि मुकदमा देर से दायर किया गया था, इसलिए वादी के लिए यह दिखाना पर्याप्त नहीं होगा कि उसके पास आवश्यक धन था। उसके लिए यह दिखाना भी आवश्यक होगा कि वह अन्यथा पूरी तरह से तैयार और इच्छुक था, जिसे यह देखते हुए सही नहीं कहा जा सकता है कि 22.09.2002 और 07.07.2003 के बीच एक लंबा समय अंतराल था, क्योंकि मध्यवर्ती पत्र/नोटिस जारी किए गए थे जो साबित नहीं हुए। उच्च न्यायालय ने आगे यह भी कहा कि बिक्री इकरारनामा की तारीख पर संपत्ति का मूल्य 10 लाख रुपये था, हालांकि यह प्रतिवादी द्वारा साबित नहीं किया गया था, और फिर यह कहा गया कि चूंकि वादी के खिलाफ तत्परता और इच्छा होनी चाहिए थी, और चूंकि मुकदमा स्वयं विलंबित था, इसलिए इस मामले के तथ्यों पर विशिष्ट निष्पादन नहीं दिया जा सकता है और, जैसा कि पहले कहा गया है, निचली अदालतों के समवर्ती निष्कर्षों को उलट दिया गया है।

8. हमने अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

9. उच्च न्यायालय ने, दूसरी अपील में, स्पष्ट रूप से कई मामलों में गलती की है। सबसे पहले, यह मानना कि इकरारनामा में समय महत्वपूर्ण था, पूरी तरह से गलत है। खंड 3 को खंड 5 और 8 के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि पारस्परिक वादों की प्रकृति में, विक्रेता द्वारा खंड 5 में किया गया वादा पहले पूरा किया जाना चाहिए, अर्थात बंधक चुकता होने के बाद गिरवीदार से शीर्षक दस्तावेज प्राप्त करना होगा। ऐसा तभी होता है जब बिक्री के लिए शेष राशि के रूप में 70,000/–रुपये से अधिक का भुगतान करना होगा। दूसरे, उच्च न्यायालय का यह कहना पूरी तरह से गलत है कि 18.12.2002 और 19.12.2002 के दो पत्रों को साबित नहीं किया जा सकता है। दोनों पत्र पंजीकृत एडी पत्र थे जो प्रतिवादी के पते पर भेजे गए थे। प्रतिवादी का कहना है कि यह वही पता है जिस पर उसे दिनांक 07.07.2003 को कानूनी नोटिस प्राप्त हुआ था। इसके अलावा, जब एक बार भेजा गया पंजीकृत पत्र यहां ऊपर उल्लिखित टिप्पणियों के साथ लौटाया जाता है, तो इसे प्रतिवादी को बताए गए पते पर भेजा गया माना जाएगा, जब तक कि इसके विपरीत साबित न हो जाए। प्रतिवादी यह दिखाने के लिए कुछ भी लेकर आगे नहीं आया कि यह उचित पता नहीं था। वास्तव में, यह उचित पता है, यह इस तथ्य से पता चलता है कि उन्होंने इसी पते पर दिनांक 07.07.2003 के कानूनी नोटिस की प्राप्ति स्वीकार की थी।

10. उच्च न्यायालय का यह आदेश सही नहीं है कि तत्परता और इच्छा का अनुमान नहीं लगाया जा सकता क्योंकि दिनांक 18.12.2002 और 19.12.2002 के पत्र प्रतिवादी को नहीं भेजे गए थे। उच्च न्यायालय आर लक्ष्मीकांतम बनाम देवराजी (आर0एफ0) नरीमन, जस्टिस., ने भी यह मानने में गलती की कि आवश्यक धन होने के बावजूद, वादी को तैयार और इच्छुक नहीं कहा जा सकता है। उपरोक्त परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा वादी के खिलाफ मुकदमा दायर करने में थोड़ी देरी करना भी गलत था, यह बताने के लिए कि वह तैयार और इच्छुक नहीं था। भारत में, यह अच्छी तरह से स्थापित है कि समानता का नियम जो इंग्लैंड में मौजूद है, लागू नहीं होता है, और जब तक विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा सीमा की अवधि के भीतर दायर किया जाता है, तब तक वादी के खिलाफ देरी नहीं की जा सकती है– देखें मैडमसेट्टी सत्यनारायण बनाम जी. येलोजी राव और अन्य एआईआर 1965 सुप्रीम कोर्ट 1405 (पैराग्राफ 7) जो इस प्रकार हैः

> "(7) श्री लक्ष्मैया ने न्यायालय के विवेक के दायरे को परिभाषित करने के लिए अंग्रेजी निर्णयों की एक लंबी श्रृंखला का हवाला दिया। उनका उल्लेख करने से पहले, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत के लिए दोनों प्रणालियों–अंग्रेजी और भारतीय–के बीच मूलभूत अंतर को जानना आवश्यक है कि इंग्लैंड में विशिष्ट प्रदर्शन की राहत इक्विटी के क्षेत्र से संबंधित है और भारत में, वैधानिक कानून के लिए। इंग्लैंड में उक्त राहत के लिए मुकदमा दायर करने के लिए कोई सीमा अवधि नहीं है और इसलिए, केवल देरी– परिस्थितियों के आधार पर समय अंतराल–राहत से इनकार करने के लिए पर्याप्त हो सकता है लेकिन, भारत में केवल देरी उक्त राहत से इनकार करने का आधार नहीं हो सकती, क्योंकि कानून सीमा की अवधि निर्धारित करता है। यदि मुकदमा समय पर है, तो देरी को कानून द्वारा अनुमति दी जाती है यदि यह समय से परे है, तो मुकदमा काल बाधित मानकर खारिज कर दिया जाएगा किसी भी मामले में समानता का कोई सवाल ही नहीं उठता।"

11. उच्च न्यायालय ने यह कहने में भी गलती की कि बिक्री इकरारनामा के समय संपत्ति का मूल्य 10 लाख रुपये था। पीडब्लू–1 ने अपनी जिरह में स्वीकार किया कि जिस तारीख को पीडब्लू1 से जिरह की गई थी उस दिन यह 10 लाख रुपये था। बिक्री इकरारनामा की तारीख पर संपत्ति का मूल्य केवल 6 लाख रुपये था, और पार्टियों के लिए उक्त कीमत को ऊपर या नीचे की ओर बातचीत करने के लिए खुला था, जो कि वर्तमान मामले के तथ्यों में पार्टियों ने किया था। इसलिए, इस गलत धारणा से कुछ भी नहीं निकाला जा सकता है कि एक मूल्यवान संपत्ति कौड़ियों के दाम पर बेच दी गई थी।

12. इसलिए, इन सभी कारणों से, हम अपील स्वीकार करते हैं और उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द करते हैं और निचली अदालतों के फैसले को बहाल करते हैं।

अपील स्वीकार की गई।

This Judgement is translated by Smt. Meenal Chawla Addl. Civil Judge(J.D.) Court No. 26, Shahjahanpur I.D. No.- UP2448 which is true and correct.