[2022] 16 एस.सी.आर 1002

पी. रमासुब्बम्मा

बनाम

वी. विजयलक्ष्मी एवं अन्य

(सिविल अपील नं. 2095 का 2022)

11 अप्रैल, 2022,

[एम.आर. शाह और बी.वी. नागराथना, न्यायमूर्तिगण]

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 - धारा 10 - संविदा का विशिष्ट प्रदर्शन - अपीलार्थी (मूल प्रतिवादी) ने विक्रय समझौते का विशिष्ट प्रदर्शन करने के लिए एक मुकदमा दायर किया - प्रतिवादी नं। 1 (मूल प्रतिवादी नं। 1) ने विक्रय समझौते का क्रियान्वय स्वीकार किया और स्पष्ट रूप से कहा कि वह अपने हिस्से का कार्य करने के लिए तैयार और इच्छुक है - प्रतिवादी नं। 2 ने अटॉर्नी का अधिकार धारण करते हुए और अन्य प्रतिवादी प्रतिवादी नं 1 के तर्क का विरोध किया कि समझौता किया गया था, पंजीकृत पॉवर ऑफ अटॉर्नी को रद्द किए बिना और प्रतिवादी नं। 1 के ज्ञान के बिना - विचारण न्यायालयने अपीलार्थी के पक्ष में दावा पास किया - उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालयद्वारा पास किए गए दावे को अस्वीकार कर दिया - अपील पर, निर्धारित किया गया: उच्च न्यायालय को, विक्रय समझौते के क्रियान्वय और व्यापक पूर्व बिक्री विचारधान की प्राप्ति/रसीद के पहलु में जाने की आवश्यकता नहीं थी, एक बार विक्रेता ने विक्रय समझौते का क्रियान्वय और पूर्व बिक्री विचारधान की प्राप्ति को स्पष्ट रूप से स्वीकार लिया था; उसके बाद और कोई प्रमाण और/या साक्ष्य की आवश्यकता नहीं थी - उच्च न्यायालय ने मामले के महत्वपूर्ण तथ्यों को नजरअंदाज करके विचारण न्यायालयद्वारा पास किए गए निर्णय और दावे को पलटने में एक गंभीर त्रुटि की है जो इस मामले में या तो स्वीकार किए गए हैं या सिद्ध हो गए हैं।

अपील को मंजूरी देते हुए, कोर्ट ने :

अधिनिर्णय **1.1 इस बात को देखते हुए कि मूल प्रतिवादी नं। 1 - विक्रेता - मूल मालिक ने 12.04.2005 को बिक्री समझौते का क्रियान्वय स्वीकार किया और व्यापक पूर्व बिक्री विचारधान की प्राप्ति को भी माना, विचारण न्यायालयने 12.04.2005 को बिक्री करने के समझौते का विशिष्ट प्रदर्शन के लिए दावा पास किया। एक बार बिक्री समझौते के क्रियान्वय और व्यापक पूर्व बिक्री विचारधान की प्राप्ति/भुगतान को विक्रेता ने स्वीकार कर लिया, उसके**

बाद प्रतिवादी - क्रेता द्वारा कुछ और साबित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। इस प्रकार, ऐसा होने पर विचारण न्यायालय ने बिक्री करने के समझौते का विशिष्ट प्रदर्शन के लिए सही तरीके से दावा पास किया। उच्च न्यायालय को, बिक्री समझौते के क्रियान्वय और व्यापक पूर्व बिक्री विचारधान की प्राप्ति/भुगतान के पहलु में जाने की आवश्यकता नहीं थी, एक बार विक्रेता ने बिक्री समझौते का क्रियान्वय और पूर्व बिक्री विचारधान की प्राप्ति को स्पष्ट रूप से स्वीकार लिया था; उसके बाद और कोई प्रमाण और/या साक्ष्य की आवश्यकता नहीं थी। [पैरा 5.2]

1.2 जहाँ तक कि मूल प्रतिवादी नं 2 द्वारा प्रतिवादी नं 3 और 4 के पक्ष में की गई बिक्री की क्रियावलीयाँ और विचारण न्यायालयद्वारा पास की गई डिक्री के बारे में है, जिसमें कहा गया है कि मूल प्रतिवादी नं 2 द्वारा प्रतिवादी नं 3 और 4 के पक्ष में की गई बिक्री की क्रियावलीयाँ प्रतिवादी नं 1 पर बाध्य नहीं हैं। उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालयद्वारा पास की गई डिक्री को रद्द करने में त्रुटि की है, उस समय कह कर कि क्योंकि मूल प्रतिवादी नं 2 द्वारा प्रतिवादी नं 3 और 4 के पक्ष में 03.05.2010 को की गई बिक्री की क्रियावलीयाँ के रद्द करने की कोई विशिष्ट राहत/प्रार्थना नहीं थी, इसलिए, विचारण न्यायालयऐसी डिक्री नहीं पास कर सकता था कि कही गई बिक्री की क्रियावलीयाँ प्रतिवादी नं। 1 और वादी पर बाध्य नहीं हैं। इस प्रकार, पक्षों के बीच मूल प्रतिवादी नं। 2 द्वारा प्रतिवादी नं। 3 और 4 के पक्ष में 03.05.2005 को की गई बिक्री की क्रियावलीयाँ को लेकर एक विवाद था और यहाँ तक कि विशिष्ट मुद्दे भी तय किए गए थे, जो साक्ष्य मूल्यांकन करने पर प्रतिवादी नं। 2 से 4 के खिलाफ ठहराए गए थे। इसलिए, उच्च न्यायालय को विचारण न्यायालयद्वारा पास की गई न्यायिक और डिक्री को खारिज और रद्द करने में उचितता नहीं है, जिसमें कहा गया है कि 03.05.2010 को दिनांकित बिक्री की क्रियावलीयाँ प्रतिवादी नं 1 और वादी पर बाध्य नहीं हैं। [पैरा 5.3]

1.3 उच्च न्यायालय ने इस आधार पर विद्यावान विचारण न्यायालयद्वारा पास की गई न्यायिक और डिक्री को खारिज कर दिया है कि विशेष राहत अधिनियम, की धारा 20 के तहत राहत एक विकल्पिक राहत है और इसलिए, इस तथ्य को देखते हुए कि मूल प्रतिवादी नं। 2 ने प्रतिवादी नं। 3 और 4 के पक्ष में बिक्री की क्रियावलीयाँ की हैं, विद्यावान विचारण न्यायालयको प्लेंटिफ के पक्ष में विशेष क्रियावली के लिए डिक्री पास करने में विकल्प नहीं उपयोग करना चाहिए था। हालाँकि, यहाँ उपर्युक्त किए गए प्रकरण के तथ्य और परिस्थितियों में और जब विद्यावान विचारण न्यायालयने विशेष रूप से निर्णय दिया कि प्रतिवादी नं। 1 - विक्रेता ने 12.04.2005 को वादी के पक्ष में बिक्री के लिए समझौते की क्रियान्वयन को स्वीकार किया था एक पर्याप्त प्रारंभिक विचारणा स्वीकार करके। उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालयद्वारा पास की गई न्यायिक और डिक्री को पलटने में एक

गंभीर त्रुटि की है, प्रकरण के महत्वपूर्ण तथ्यों को नजरअंदाज करके जो या तो स्वीकार किए गए थे या इस क्षण में साबित किए गए थे। [पैरा 5.8]

लाला दुर्गा प्रसाद और अन्य बनाम लाला दीप चंद और अन्य **[1954] SCR 360**; *सोनी लालजी जेठा और अन्य बनाम सोनी कालीदास देवचंद और अन्य*, **[1967] 1 SCR 873**; *आर.सी. चंदियोक और अन्य बनाम चुनी लाल सभरवाल और अन्य* ***[1971] 2 SCR 573:*** **SCR *1971* SC 1238**; *द्वारका प्रसाद सिंह और अन्य बनाम हरिकांत प्रसाद सिंह और अन्य,* **[1973] 2 SCR 1064** ; ***(1973) 1*** **SCC 179** ; *रथनवती और अन्य बनाम कविता गानाशमदास,* **[2014] 13 SCR 120: (2015) 5 SCC 223 - *संदर्भित किया गया***

वसंथा विश्वनाथन बनाम वी.के. एलयल्वार, **(2001) 8 SCC 133 - संदर्भित किया गया।**

केस लॉ रेफरेंस

[1954] SCR 360	**पैरा 3.3**	**में संदर्भित किया गया**
[1967] 1 SCR 873	**पैरा 3.3**	**में संदर्भित किया गया**
[1971] 2 SCR 573	**पैरा 3.3**	**में संदर्भित किया गया**
[1973] 2 SCR 1064	**पैरा 3.3**	**में संदर्भित किया गया**
[2014] 13 SCR 120	**पैरा 3.3**	**में संदर्भित किया गया**
[2001] 8 SCR 133	**पैरा 3.6**	**में संदर्भित किया गया।**

नागरिक अपीली अधिकारिक क्षेत्र: नागरिक अपील क्र. 2095 / 2022

कर्नाटक उच्च न्यायालय, धारवाड़ बेंच के 20.07.2021 को दिए गए निर्णय और आदेश से, जिसका र.फा. क्र. 100200/ 2015 (एस.पी.) में था।

एस. एन. भट्ट, वरिष्ठ एडवोकेट, तरुण कुमार ठाकुर, डी. पी. चतुर्वेदी, श्रीमती पार्वती भट्ट, श्रीमती अनुराधा मुतात्कर, एडवोकेट्स, अपीलांत के लिए।

अर्पित राय, अविरल कश्यप, एडवोकेट्स, प्रतिवादियों के लिए।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया।

एम. आर. शाह, न्यायमूर्ति

1. उच्च न्यायालय कर्नाटक द्वारा नियमित पहली अपील क्रमांक 100200/2015 में 20.07.2021 को पास किए गए आपत्तिजनक निर्णय और आदेश से असंतुष्ट और आहत महसूस करते हुए, जिससे उच्च न्यायालय ने यहाँ प्रतिवादी क्रमांक 3 और 4 - मूल प्रतिवादी क्रमांक 3 और 4 (जिसे आगे प्रतिवादी क्रमांक 3 और 4 कहा जाएगा) द्वारा प्राथमिकता दी गई कही गई अपील को स्वीकार कर लिया है और विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय और हुक्म को रद्द कर दिया है जिसमें 12.04.2005 की बिक्री समझौते का विशिष्ट प्रदर्शन करने के लिए हुक्म दिया गया था, यहाँ के अपीलांत - मूल मुद्दाकर्ता ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी गई ।

2. संक्षेप में वर्तमान अपील की प्रेरणा बनने वाली तथ्य इस प्रकार हैं: -

2.1 अपीलकर्ता - मूल मुद्दाकर्ता ने 12.04.2005 की बिक्री समझौते का विशिष्ट प्रदर्शन करने के लिए मुकदमा दायर किया था। मुद्दाकर्ता की तरफ से यह मामला था कि उसने प्रतिवादी क्र.1 - मूल प्रतिवादी क्र.1 के साथ सूचीबद्ध संपत्ति को 29 लाख रुपये के विक्रय विचार के लिए खरीदने के लिए एक समझौता किया था। इस कहे गए समझौते के तहत 20 लाख रुपये की प्रारंभिक राशि अदा की गई थी। प्रतिवादी क्र. 1 ने पहले ही प्रतिवादी क्र. 2 के पक्ष में एक सामान्य प्रतिनिधित्व अधिकारनामा बनाया था। हालांकि, प्रतिवादी क्र. 2 मौजूद थे जब मुद्दाकर्ता ने प्रतिवादी क्र. 1 के साथ बिक्री करने के लिए समझौता किया। मुद्दाकर्ता की तरफ से यह मामला था कि उसके बाद, 25.03.2008 को, प्रतिवादी क्र. 1 और 2 ने मुद्दाकर्ता और उसके पति से 6 लाख रुपये की भुगतान की मांग की। 25.03.2008 को, मुद्दाकर्ता ने विक्रय विचार के प्रति और 6 लाख रुपये की आगे की भुगतान की और प्रतिवादी क्र. 1 ने समझौते पर 6 लाख रुपये की प्राप्ति को स्वीकारते हुए एक प्रतिज्ञानपत्र बनाया। मुद्दाकर्ता के अनुसार, उसके बाद, बार-बार की अनुरोध और मांगों के बावजूद, प्रतिवादी क्र. 1 ने मुद्दाकर्ता के पक्ष में विक्रय पत्र नहीं बनाया। उन्होंने सुना कि प्रतिवादी क्र. 2 ने प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा प्रतिवादी क्र. 2 के पक्ष में किए गए प्रतिनिधित्व अधिकारनामे का दुरुपयोग करके, छल कपट से, प्रतिवादी क्र. 3 और 4 के पक्ष में दो बिक्री पत्र बनाए, केवल मुद्दाकर्ता को ठगने के लिए। मुद्दाकर्ता ने 17.06.2010 को प्रतिवादियों को एक कानूनी नोटिस भेजवाया, प्रतिवादी क्र. 1 को उसके पक्ष में विक्रय पत्र बनाने के लिए कहा, रु. 3 लाख की शेष बिक्री विचार राशि प्राप्त करके। उसके बाद, प्रतिवादी क्र. 1 ने बिक्री पत्र नहीं बनाया, तो मुद्दाकर्ता ने 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री करने के समझौते/अनुबंध की विशिष्ट क्रियावली के लिए वर्तमान मुकदमा दायर किया।

2.2 मूल प्रतिवादी क्र. 1 ने लिखित बयान दाखिल किया और बिक्री करने का समझौता करने का स्वीकार किया और विशेष रूप से कहा कि वह अपने अनुबंध का पार्ट निभाने के लिए तैयार और इच्छुक है। हालांकि, प्रतिवादी क्र. 2 से 4 ने अलग-अलग लिखित बयान दाखिल किए और एक सामान्य रक्षा उठाई कि 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री का समझौता एक बनाया गया दस्तावेज़ है। तर्क किया गया था कि प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा प्रतिवादी क्र. 2 के पक्ष में किया गया प्रतिनिधित्व अधिकारनामा एक पंजीकृत दस्तावेज़ है और पंजीकृत प्रतिनिधित्व अधिकारनामा रद्द किए बिना और प्रतिवादी क्र. 2 की जानकारी के बिना, प्रतिवादी क्र. 1 ने मुद्दाकर्ता के साथ मिलकर बिक्री करने का समझौता बनाया था। प्रतिवादी क्र. 2 से 4 ने यह भी तर्क किया था कि 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री का समझौता एक जाली दस्तावेज़ है और मुद्दाकर्ता द्वारा कोई विक्रय विचार नहीं दिया गया है।

2.3 विद्याविद निचली अदालतने निम्नलिखित मुद्दे तय किए: -

"i) क्या मुद्दाकर्ता साबित करता है कि 12.4.2005 को प्रतिवादी क्र. 1 ने कुल विचार राशि रु. 29 लाख के लिए मुकदमे की संपत्ति बेचने के लिए एक बिक्री समझौता किया था?

ii) क्या मुद्दाकर्ता साबित करता है कि भाग बिक्री विचार राशि रु. 26 लाख प्रतिवादी क्र. 1 को दी गई है?

iii) क्या मुद्दाकर्ता साबित करता है कि वह हमेशा अनुबंध के प्रति उसके हिस्से का कर्तव्य करने के लिए तैयार और इच्छुक था?

iv) क्या मुद्दाकर्ता आगे साबित करता है कि दुर्भावना से और 12.4.2005 को दिनांकित बिक्री समझौते के माध्यम से उसके अधिकार को हराने के लिए प्रतिवादी क्र. 2 ने 3.5.2010 को प्रतिवादी क्र. ३ और ४ के पक्ष में बिक्री पत्र बनाए और वह बिक्री पत्र नाममात्र के हैं?

v) क्या प्रतिवादी क्र. 2 से 4 साबित करते हैं कि 12.4.2005 को दिनांकित बिक्री समझौता एक रचित दस्तावेज है और उसी के द्वारा कोई विचार नहीं हुआ है?

vi) क्या मुद्दाकर्ता अनुबंध की विशिष्ट क्रियावली के लिए एक निर्णय प्राप्त करने के लिए पात्र है?

vii) कौन-कौन सा आदेश या निर्णय?"

2.4 मुद्दाकर्ता की तरफ से, उसके पति को PW1 के रूप में परीक्षित किया गया और मुद्दाकर्ता की ओर से दो और गवाह परीक्षित किए गए। मुद्दाकर्ता ने दस्तावेजी साक्ष्य के रूप

में नौ दस्तावेज़ P1 से P9 तक पेश किए। प्रतिवादी क्र. 1 को DW1 के रूप में और प्रतिवादी क्र. 2 को DW2 के रूप में परीक्षित किया गया।

2.5 रिकॉर्ड पर साक्ष्य की मूल्यांकन पर, विद्याविद विचारण न्यायालय ने मुकदमा को घोषित किया और विशिष्ट क्रियावली का एक निर्णय पास किया। विद्याविद विचारण न्यायालयने पाया कि प्रतिवादी क्र. 1, मुकदमे की अनुसूची संपत्ति के अखिल स्वामी होने के नाते, मुद्दाकर्ता के पक्ष में बिक्री समझौता करने का स्वीकृति प्राप्त किया है और ने बिक्री विचार का एक प्रमुख हिस्सा प्राप्त करने का भी स्वीकृति किया है। विद्याविद विचारण न्यायालयने यह भी निष्कर्ष पर पहुँचा कि प्रतिवादी क्र. 2 द्वारा प्रतिवादी क्र. 3 और 4 के पक्ष में किए गए बिक्री पत्र प्रतिवादी क्र. १ के साथ-साथ मुद्दाकर्ता पर भी बाध्यकारी नहीं हैं और इसलिए, मुद्दाकर्ता को अनुबंध की विशिष्ट क्रियावली के लिए राहत और मुकदमे की अनुसूची संपत्ति की रिक्त कब्जा प्राप्त करने का अधिकार था।

2.6 विद्याविद विचारण न्यायालय द्वारा पास की गई निर्णय और हुक्म से असंतुष्ट और आहत महसूस करते हुए, मौलिक प्रतिवादी क्र. 3 और 4 ने केवल उच्च न्यायालय के सामने अपील की थी। आपत्तिग्रस्त निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने कही गई अपील को स्वीकार कर लिया है और ने विद्याविद विचारण न्यायालय द्वारा पास की गई हुक्म को मुख्यत: विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर आधारित करके और उसे ध्यान में रखते हुए रद्द और अलग कर दिया है। उच्च न्यायालय ने यह भी नोट किया है कि क्योंकि प्रतिवादी क्र. 3 और 4 के पक्ष में बिक्री पत्र को शून्य और बाध्यकारी नहीं घोषित करने का कोई प्रार्थना या विशेष राहत नहीं थी, ऐसी राहत विद्याविद विचारण न्यायालय द्वारा नहीं दी जा सकती थी।

2.7 उच्च न्यायालय द्वारा पास की गई आपत्तिग्रस्त निर्णय और हुक्म से असंतुष्ट और आहत महसूस करते हुए, मुद्दाकर्ता ने वर्तमान अपील को प्रस्तुत किया।

3. श्री एस.एन. भट्ट, मौलिक मुद्दाकर्ता की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रबलता से प्रस्तुत किया है कि मामले की तथ्य और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने विद्याविद परीक्षा न्यायालय द्वारा 12.04.2005 की बिक्री समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए पास की गई हुक्म को रद्द और अलग करने में एक गंभीर त्रुटि की है।

3.1. आगे और प्रस्तुत किया गया है कि जब मौलिक प्रतिवादी क्र. 1 - मौलिक मालिक ने समझौते की क्रियान्वयन को स्वीकार किया और समझौते के तहत उचित राशि का भुगतान भी स्वीकार किया, तो विद्याविद परीक्षा न्यायालय ने उक्त समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन का न्यायादीश सही ढंग से पास किया।

3.2 आगे प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय को भी मान्यता प्रदान करनी चाहिए थी कि मौलिक प्रतिवादी क्र. 1 ने समझौते की क्रियान्वयन और पूर्व राशि के भुगतान को स्वीकार कर लिया, मौलिक प्रतिवादी क्र. 3 और 4 तक गवाह बॉक्स में भी नहीं गए थे। आगे और प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा प्रतिवादी क्र. 2 के पक्ष में 28.01.1997 को क्रियान्वयित शक्तिपत्र का मौलिक, जो बिक्री समझौते की क्रियान्वयन के समय प्रधान कर दिया गया था, को ठीक से नहीं मूल्यांकन और परिगणना किया था, जिसे मौलिक मुद्दाकर्ता ने प्रदर्शित किया था।

3.3 आगे यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने यह ठहराने में भी गलती की है कि मुद्दाकर्ता को 03.05.2010 को प्रतिवादी क्र. 2 द्वारा प्रतिवादी क्र. 3 और 4 के पक्ष में क्रियान्वयित बिक्री क्रियाकलाप को रद्द करवाने की आवश्यकता थी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में, समझौता धारक के लिए किसी बाद में आये क्रेता के पक्ष में क्रियान्वयित बिक्री प्रलेख को रद्द करवाना आवश्यक नहीं है और यह काफी है कि बाद में आये क्रेता को मुकदमे में शामिल करें और मौलिक मालिक के खिलाफ विशिष्ट प्रदर्शन की सहायता मांगें और बिक्री प्रलेख की क्रियान्वयन में शामिल होने के लिए बाद में आये क्रेता को निर्देशित करें ताकि समझौता धारक को शीर्षक पूरी तरह से हस्तांतरित कर सकें। इस पर निर्भरता इस न्यायालय के निर्णयों पर की गई है, जो हैं: **लाला दुर्गा प्रसाद और अन्य बनाम लाला दीप चंद और अन्य, 1954 SCR 360: AIR 1954 SC 75, सोनी लालजी जेठा और अन्य बनाम सोनी कालीदास देवचंद और अन्य(1967) 1 SCR 873: AIR 1967 SC 978,, आर.सी. चंदियोक और अन्य बनाम छुनी लाल सभरवाल और अन्य(1970) 3 SCC 140: AIR 1971 SC 1238,, द्वारका प्रसाद सिंह और अन्य बनाम हरिकांत प्रसाद सिंह और अन्य(1973) 1 SCC 179 और रथ्नावती और अन्य बनाम कविता गणेशमदास (2015) 5 SCC 223।**

3.4 आगे यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी क्र. 2 और प्रतिवादी क्र. 3 से 4 के बीच के लेन-देन को ठीक से मूल्यांकन नहीं किया है, जो नकली लेन-देन थे, जो प्रतिवादी क्र. 2 ने अपनी बहनों के लिए किये थे। यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रतिवादी क्र. 2 और प्रतिवादी क्र. 3 से 4 के बीच के लेन-देन में बिक्री विचारशीलता भी नकद में भुगतान की जाने का दावा किया गया था और वह भी, रुपये 26 ख का एक बहुत बड़ा राशि नकद में भुगतान की जाने का दावा किया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि किसी भी स्थिति में प्रतिवादी क्र. 3 और 4 कभी गवाही बक्से में नहीं आए थे।

3.5 यह आवेदन किया गया है कि जब प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 और 4 के पक्ष में किया गया बिक्री पत्र नकली था ताकि 12.04.2005 की बिक्री समझौते के

अनुसार प्रार्थनाकर्ता के अधिकार को हराया जा सके और वही बिक्री पत्र प्रार्थनाकर्ता के पक्ष में किए गए बिक्री समझौते के बाद किया गया था और प्रार्थनाकर्ता ने काफी रकम का अग्रिम भुगतान किया था, उच्च न्यायालय ने विशेष राहत अधिनियम की धारा 20 लागू करने में गलती की है।

3.6 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए और इस अदालत के निर्णयों पर भी आधारित होते हुए, **वसंठा विश्वनाथन बनाम वी.के. एलयल्वर, (2001) 8 SCC 133 (पैरा १३) और रथ्नावती** (उपरोक्त) मामले में, प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपील को स्वीकार किया जाए और उच्च न्यायालय द्वारा पास किए गए विवादित निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया जाए और नतीजत: विचारण न्यायालय द्वारा पास किए गए निर्णय को पुनर्स्थापित किया जाए।

4. प्रतिवादी संख्या 2 से 4 के पक्ष से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ, हालांकि उन्हें सेवा की गई थी। प्रतिवादी संख्या 3 - प्रतिवादी संख्या 3 को भी स्थानांतरित सेवा, अर्थात, दो दैनिक समाचारपत्रों में प्रकाशन के माध्यम से सेवा की गई है। उस दृष्टिकोण से देखते हुए, इस अदालत के पास एकपक्षीय अपील को आगे बढ़ाने के अलावा कोई विकल्प नहीं है।

5. हमने विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज निर्णय और फैसले के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा पास किए गए निर्णय और आदेश को पढ़ा और समझा है।

5.1 विद्यार्जित विचारण न्यायालयने निम्नलिखित मुद्दे तय किए: -

"i) क्या प्लेंटिफ साबित करता है कि 12.4.2005 को प्रतिवादी नं. 1 ने कुल मूल्य रू. 29 लाख के लिए सूट प्रॉपर्टी बेचने के लिए एक विक्रय समझौता किया है?

ii) क्या प्लेंटिफ साबित करता है कि भाग विक्रय मूल्य रू. 26 लाख प्रतिवादी नं. 1 चुकाया गया है?"

iii) क्या प्लेंटिफ साबित करती है कि वह हमेशा संविदा के प्रति उसके हिस्से का कर्तव्य करने के लिए तैयार और इच्छुक थी?

iv) क्या प्लेंटिफ आगे साबित करती है कि दुर्भावना से और उसके अधिकार को 12.4.2005 की विक्रय समझौते के माध्यम से प्राप्त होने से हराने के लिए प्रतिवादी नं. 2 ने 3.5.2010 को प्रतिवादी नं. 3 और 4 के पक्ष में विक्रय पत्र किए और वे विक्रय पत्र नाममात्र विक्रय पत्र हैं?

v) क्या प्रतिवादी नं. 2 से 4 साबित करते हैं कि 12.4.2005 की तारीख का विक्रय समझौता एक बनाया हुआ दस्तावेज है और उसी के अधिकार से कोई मूल्यदान नहीं हुआ था?

vi) क्या प्लेंटिफ को संविदा की विशिष्ट क्रियावली के लिए एक निर्णय प्राप्त है?

vii) कौन-कौन सा आदेश या निर्णय?

5.2 उस तथ्य को देखते हुए कि मूल प्रतिवादी नं. 1 - विक्रेता - मूल मालिक ने 12.04.2005 को बेचने का समझौता करने का स्वीकार किया और उन्होंने स्थूल पूर्व बिक्री विचार राशि की प्राप्ति का भी मान्यता दी, विद्यार्जित विचारण न्यायालयने 12.04.2005 को बेचने के समझौते की विशिष्ट क्रियावली के लिए दावा को निर्णयित कर दिया। एक बार बेचने का समझौता करने और पूर्व स्थूल बिक्री विचार राशि की प्राप्ति/भुगतान को विक्रेता ने स्वीकार कर लिया था, उसके बाद प्लेंटिफ - क्रेता द्वारा और कुछ साबित करने की आवश्यकता नहीं थी। इस प्रकार, विद्यार्जित विचारण न्यायालयने 12.04.2005 को बेचने के समझौते की विशिष्ट क्रियावली के लिए सही तरीके से दावा को निर्णयित किया। उच्च न्यायालय को, बेचने के समझौते की क्रियान्वयन और पूर्व स्थूल बिक्री विचार राशि की प्राप्ति/भुगतान के पहलू में जाने की जरूरत नहीं थी, एक बार विक्रेता ने बेचने के समझौते की क्रियान्वयन और पूर्व बिक्री विचार राशि की प्राप्ति को विशेष रूप से स्वीकार कर लिया था; उसके बाद और कोई प्रमाण और/या सबूत की जरूरत नहीं थी।

5.3 अब, जहाँ तक मूल प्रतिवादी नं. 2 द्वारा प्रतिवादी नं. 3 और 4 के पक्ष में की गई विक्रय क्रियावली और विद्यार्जित विचारण न्यायालयद्वारा पास किए गए निर्णय का प्रश्न है कि मूल प्रतिवादी नं. 2 द्वारा प्रतिवादी नं. 3 और 4 के पक्ष में की गई विक्रय क्रियावली प्रतिवादी नं. 1 के साथ-साथ प्लेंटिफ पर भी बाध्य नहीं है, तो पहले ही, इसे ध्यान में रखना आवश्यक है कि मुद्दा नं. 4 और 5, जो यहाँ उपर्युक्त किए गए हैं, मूल प्रतिवादी नं. 2 द्वारा 03.05.2010 को प्रतिवादी नं. 3 और 4 के पक्ष में की गई विक्रय क्रियावली के संबंध में थे। इस प्रकार, 03.05.2010 को मूल प्रतिवादी नं. 2 द्वारा प्रतिवादी नं. 3 और 4 के पक्ष में की गई विक्रय क्रियावली पर विशिष्ट मुद्दे तय किए गए थे। इस दृष्टिकोण में, उच्च न्यायालय ने यह कहकर विद्यार्जित विचारण न्यायालयद्वारा पास किए गए निर्णय को रद्द करने में भूल की है कि चूंकि मूल प्रतिवादी नं. 2 द्वारा 03.05.2010 को प्रतिवादी नं. 3 और 4 के पक्ष में की गई विक्रय क्रियावली की रद्दी की कोई विशिष्ट सहायता/प्रार्थना नहीं थी, इसलिए, विद्यार्जित विचारण न्यायालयउस निर्णय को पास नहीं कर सकता था कि कहीं गई विक्रय क्रियावली प्रतिवादी नं. 1 और प्लेंटिफ पर बाध्य नहीं है। उच्च न्यायालय ने विद्यार्जित

विचारण तय किए गए विशिष्ट मुद्दा नं. 4 और 5 का ध्यान नहीं दिया, जो 03.05.2010 की तारीख के विक्रय क्रियावली के संबंध में थे। इस प्रकार, ऐसा होने पर, पक्षों के बीच 03.05.2005 की तारीख को मूल प्रतिवादी नं. 2 द्वारा प्रतिवादी नं. 3 और 4 के पक्ष में की गई विक्रय क्रियावली के संबंध में एक विवाद था और विशिष्ट मुद्दे भी तय किए गए थे, जो प्रमाण की मूल्यांकन पर प्रतिवादी नं. 2 से 4 के खिलाफ ठहराए गए थे। इसलिए, उच्च न्यायालय का विद्यार्जित विचारण न्यायालय द्वारा पास किए गए निर्णय और फैसले को रद्द करने और उसे अलग करने में न्याय संगत नहीं है, जिसमें घोषित किया गया था कि 03.05.2010 की तारीख की विक्रय क्रियावली प्रतिवादी नं. 1 और प्लेंटिफ पर बाध्य नहीं है।

5.4 इसे भी ध्यान में रखना आवश्यक है कि साक्ष्य की प्रशंसा पर, विद्यित विचारण न्यायालयने विशेष रूप से निर्णय दिया है कि दोषी नंबर 3 और 4 द्वारा मूल दोषी नंबर 2 को 03.05.2010 को बिक्री पत्र कार्यन्वित करने के लिए चुकाई गई कथित बिक्री विचारराशि को स्थापित और साबित नहीं किया गया है दोषी नंबर 2 से 4 द्वारा। इसलिए, विद्यित विचारण न्यायालयने साक्ष्य की प्रशंसा पर विशेष निर्णय दिया था कि 03.05.2010 को दिनांकित बिक्री पत्र नाममात्र बिक्री पत्र थे। उच्च न्यायालय ने इसे नजरअंदाज कर दिया है कि 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री समझौते में भी, राशि का दावा किया गया था कि नकद में भुगतान किया गया था। हालांकि, ध्यान देना आवश्यक है कि 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री समझौते में उल्लेखित संभाव्य पूर्व बिक्री विचारराशि का प्राप्त होना दोषी नंबर 1 द्वारा विशेष रूप से स्वीकार किया गया है।अतः, जब विशेष रूप से आरोप लगाया गया था कि दोषी नंबर 2 ने अपनी ननदों, दोषी नंबर 3 और 4, के पक्ष में बिक्री पत्र कार्यान्वित किए, प्रतिवादी और दोषी नंबर 1 के अधिकारों को हराने के उद्देश्य से, और जब आरोप लगाया गया था कि ये नाममात्र बिक्री पत्र थे, उसके बाद दोषी नंबर 2 को 03.05.2010 को दिनांकित बिक्री पत्रों में उल्लेखित बिक्री विचारराशि का प्रमाण करना आवश्यक था, जिसमें दोषी नंबर 2 से 4 ने करने में विफल रहे हैं।

5.5 इसे भी ध्यान में रखना आवश्यक है कि साक्ष्य की प्रशंसा पर, विद्यित विचारण न्यायालयने विशेष रूप से पाया है कि 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री समझौते के स्टैम्प पेपर्स दोषी नंबर 2 के नाम पर खरीदे गए थे और इसलिए दोषी नंबर 2, 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री समझौते का ज्ञान था और इसमें शामिल था। इसे भी ध्यान में रखना आवश्यक है कि दोषी ने भी प्रतिवादी द्वारा सेव की गई कानूनी नोटिस का जवाब नहीं दिया, जो मुकदमा दायर करने से पहले जारी की गई थी।

5.6 उपरोक्त तथ्यात्मक पहलुओं और विद्यित विचारण न्यायालयद्वारा दर्ज निर्णयों के प्रकाश में, इस अदालत का निर्णय **लाला दुर्गा प्रसाद और अन्य.** (उपरोक्त) के मामले में

संदर्भित किया जाना आवश्यक है। पैराग्राफ 42 में, निम्नलिखित रूप में निरीक्षित और ठहराया गया है: -

> "**42**. हमारी राय में, यथास्थित निर्णय का सही स्वरूप है कि विक्रेता और प्रतिवादी के बीच संविदा का विशिष्ट प्रदर्शन कराने के लिए निर्देशित करना और उपविक्रेता को संप्रेरित करना ताकि वह अपना शीर्षक प्रतिवादी को सौंप सके। वह प्रतिवादी और उसके विक्रेता के बीच की गई किसी विशेष बंधनों में शामिल नहीं होता; वह सिर्फ अपना शीर्षक प्रतिवादी को सौंपता है। यही पथ कोलकाता उच्च न्यायालय द्वारा *कफीलद्दीन बनाम समीरद्दीन* [AIR 1931 Cal 67] में अपनाया गया था और अंग्रेजी प्रथा प्रतीत होती फ्राई ऑन स्पेसिफिक परफॉरमेंस, 6th Edn., p. 90, para 207 देखें; उसी प्रकार पॉटर बनाम सैंडर्स [67 ER 1057]। हम इसी अनुसार निर्देशित करते हैं।"

उपरोक्त निर्णय को बाद में इस अदालत द्वारा **रथ्नावती और अन्य**. (उपरोक्त) के मामले में उल्लेखित और अनुसरण किया गया है।

5.7 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आपत्तित निर्णय और आदेश से यह प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 34 पर भारी निर्भर किया है। हालांकि, उस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि 03.05.2010 को मौलिक दोषी नंबर 2 द्वारा दोषी नंबर 3 और 4 के पक्ष में किए गए बिक्री पत्रों के संबंध में विशिष्ट मुद्दे तैय किए गए थे और पक्षों ने उक्त मुद्दों पर साक्ष्य भी दिया था और उसके बाद, जब विद्यित विचारण न्यायालयने उक्त मुद्दों पर अपने निर्णय दिए और उसके बाद घोषणा की थी कि मौलिक दोषी नंबर 2 द्वारा दोषी नंबर 3 और 4 के पक्ष में किए गए बिक्री पत्र दोषी नंबर 1 और प्रतिवादी पर बाध्य नहीं हैं और वे बिक्री पत्र नाममात्र बिक्री पत्र हैं और दोषी नंबर 2 से 4 ने यह साबित करने में विफल रहे हैं कि 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री समझौता एक रचित दस्तावेज है और उसी के वित्तू से कोई विचारराशि नहीं दी गई है, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 34, जिस पर उच्च न्यायालय ने निर्भर किया है, उस पर कोई प्रावधान नहीं होगा।

5.8 उच्च न्यायालय ने इस आधार पर विद्यित विचारण न्यायालयद्वारा पारित निर्णय और फैसला नकार दिया है कि विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के तहत राहत एक विवेकाधीन राहत है, और इसलिए, इस तथ्य को देखते हुए कि मौलिक दोषी नंबर 2 ने दोषी नंबर 3 और 4 के पक्ष में बिक्री पत्र बनाए थे, विद्यित विचारण न्यायालयको प्रतिवादी के पक्ष में विवेक का प्रयोग करके विशिष्ट क्रियान्वयन के लिए फैसला पारित नहीं करना चाहिए था। हालांकि, उपरोक्त वर्णित प्रकरण की तथ्य और परिस्थितियों में और जब विद्यित विचारण

न्यायालयने विशेष रूप से निर्णय दिए कि दोषी नंबर 1 - विक्रेता ने स्वीकार करके 12.04.2005 को दिनांकित बिक्री समझौते का क्रियान्वयन प्रतिवादी के पक्ष में विशेष रूप से स्वीकार किया था और दोषी नंबर 2 को बिक्री समझौते का ज्ञान था और उसके बावजूद उसने उसे दोषी नंबर 3 और 4 के पक्ष में बेच दिया था, जो उसकी ननदें हैं और वह भी बिक्री पत्र नाममात्र बिक्री पत्र पाए गए थे, विद्यित विचारण न्यायालयने इस प्रकार सही रूप से विशिष्ट क्रियान्वयन के लिए याचिका को फैसलित किया और उसने सही रूप से घोषित किया कि 03.05.2010 को मौलिक दोषी नंबर 2 द्वारा दोषी नंबर 3 और 4 के पक्ष में किए गए बिक्री पत्र प्रतिवादी और दोषी नंबर 1 पर बाध्य नहीं हैं। उच्च न्यायालय ने महत्वपूर्ण तथ्यों को नजरअंदाज करके विद्यित विचारण न्यायालयद्वारा पारित निर्णय और फैसला पलटने में गंभीर त्रुटि की है, जो कि इस मौके पर या तो स्वीकृत हैं या सिद्ध हैं।

6.उपरोक्त और उसके ऊपर उल्लेखित कारणों के मद्देनजर, वर्तमान अपील सफल है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित आपत्तिजनक निर्णय और आदेश यहाँ पर रद्द और निरस्त कर दिया जाता है और विद्यित विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और फैसला पुनर्स्थापित किया जाता है। प्रकरण के तथ्य और परिस्थितियों में, कोई भी लागत के आदेश नहीं होंगे।

अंकित ज्ञान और अनुराग भास्कर अपील स्वीकार किया जाता है।
(सहायता करने वाली : वृंदा सिंह, एलसीआरए)

रीना पाण्डेय वकील द्वारा अनुवादित