[2022] 18 एस. सी. आर. 199

ए.

पी. दैवसिगमनी बनाम

एस. सम्बंदन

(2011 की सिविल अपील संख्या 9006) 12 अक्टूबर, 2022

बी.

[संजीव खन्ना और बेला एम**.** त्रिवेदी**,** जे**.** जे**.]**

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963-एस. 10, 16 और 20-बेचने का समझौता-अनुबंध करने में चूक-तैयारी और इच्छा-मुकदमा दायर करने में देरी-अपीलकर्ता ने वर्ष 1989 में प्रत्यर्थी के साथ बिक्री लेनदेन को 6 महीने में पूरा करने की शर्त के साथ बिक्री करने का समझौता किया-प्रत्यर्थी के आवधिक पत्राचार के बावजूद, अपीलकर्ता जवाब देने या अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने में विफल रहा-प्रत्यर्थी ने निचली अदालत के समक्ष विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया-निचली अदालत ने मुकदमे को आंशिक रूप से अनुमति दी, गंभीर धन की वसूली की अनुमति दी और इस निष्कर्ष के मद्देनजर विशिष्ट प्रदर्शन से इनकार कर दिया कि प्रत्यर्थी मुकदमा दायर करने के समय तैयारी और इच्छा साबित नहीं कर सका, प्रत्यर्थी ने अदालत में शेष बिक्री विचार राशि जमा नहीं की-प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील की-उच्च न्यायालय ने पलट दियासीमा की अवधि उस तारीख से शुरू हो गई थी जब प्रत्यर्थी ने देखा था कि अपीलकर्ता द्वारा प्रदर्शन को अस्वीकार कर दिया गया था और प्रश्न में समझौते के निष्पादन की तारीख से नहीं-प्रत्यर्थी द्वारा मुकदमा दायर किया गया था जो सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 54 के तहत निर्धारित समय के भीतर था-केवल विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करने में देरी, वादी के आचरण के संदर्भ के बिना, उक्त राहत को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता था, जब मुकदमा प्रत्यर्थी-वादी द्वारा वैधानिक समय सीमा के भीतर दायर किया गया था-प्रत्यर्थी-वादी ने न केवल प्रश्न में समझौते के छह महीने की अवधि के भीतर नोटिस जारी किए थे, प्रतिवादी को अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने और बिक्री समाप्त करने के लिए बुलाया था, उसने अपनी तैयारी और इच्छा भी दिखाई थी

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

199 ए.

एस का उचित अनुपालन था।16(ग) प्रत्यर्थी की ओर से दिए गए स्पष्टीकरण के साथ पढ़ें-उच्च न्यायालय के फैसले में कोई अवैधता या दुर्बलता नहीं।

विलम्ब/विलम्ब-सीमा-सीमा और विलम्ब और विलम्ब के बीच अंतर है-किसी वाद को खारिज करने के लिए सीमा एक आधार है, भले ही वादी अन्यथा विशिष्ट निष्पादन का हकदार हो, जबकि विलम्ब विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के तहत विवेकाधिकार और प्रयोग को निर्धारित करने के लिए संचालित होता है, भले ही मुकदमा सीमा के कारण खारिज नहीं किया गया हो-हालाँकि, एक नहीं बल्कि कई पहलुओं पर विचार किया जाना चाहिए जब न्यायालय, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के संदर्भ में, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित, विवेक का प्रयोग करता है, जो सही और उचित है।

बी.

सी.

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने कहा,

पकड़नाः**1.1** सीमा की अवधि उस तारीख से चलनी शुरू हो गई थी जब प्रत्यर्थी ने देखा कि प्रदर्शन को अपीलार्थी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, न कि विचाराधीन समझौते के निष्पादन की तारीख से।भले ही अचल संपत्ति के मामले में समय को अनुबंध का सार नहीं माना जाता है और यह कि मुकदमा सीमा अधिनियम के अनुच्छेद **54** में दिए गए प्रावधान के अनुसार तीन साल के भीतर दायर किया जा सकता है, प्रत्यर्थी-वादी को समय सीमा निर्धारित करने वाले समझौते की अवधि को ध्यान में रखते हुए उचित समय के भीतर अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करना था।समझौते में निर्धारित समय सीमा को इस आधार पर नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि समय को समझौते का सार नहीं बनाया गया था या मुकदमा प्रदर्शन के लिए निर्धारित तिथि से तीन साल के भीतर या उस तारीख से दायर किया जा सकता है जब विक्रेता द्वारा प्रदर्शन से इनकार कर दिया जाता है।प्रत्यर्थी द्वारा सीमा अधिनियम के अनुच्छेद **54** के तहत निर्धारित समय सीमा के भीतर मुकदमा दायर किए जाने के कारण, प्रत्यर्थी इस आधार पर गैर-उपयुक्त नहीं हो सकता था कि मुकदमा सीमा द्वारा वर्जित था।जहां तक मुकदमा दायर करने में देरी का संबंध है, यह ध्यान रखना बहुत उचित है कि इंग्लैंड में मौजूद समानता का नियम भारत में लागू नहीं होता है, और जब तक विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा सीमा की अवधि के भीतर दायर किया जाता

है, तब तक विलंब वादी को विशिष्ट आई. सी. प्रदर्शन की राहत से इनकार करने का आधार नहीं हो सकता है।वादी के आचरण के संदर्भ के बिना, केवल विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने में देरी, उक्त राहत को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता है, जब ए

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

201

पी. दैवसिगमनी बनाम एस. सम्बंदन ए.

प्रतिवादी-वादी द्वारा वैधानिक समय सीमा के भीतर मुकदमा दायर किया गया था।**[**पैरा **9,10,11** और **12] [208-**सी-जी**; 209-**ई**]**

1.2 तैयारी और इच्छा एक नहीं, बल्कि दो अलग-अलग तत्व हैं।तैयारी का अर्थ है वादी की अनुबंध करने की क्षमता, जिसमें खरीद मूल्य का भुगतान करने की वित्तीय स्थिति शामिल होगी।इच्छाशक्ति एक खरीदार के रूप में वादी के अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के इरादे को संदर्भित करती है।इच्छुकता का अनुमान वादी/खरीदार के आचरण की जांच करके लगाया जाता है, जिसमें उपस्थित परिस्थितियाँ भी शामिल हैं।वादी/खरीदार की ओर से निरंतर तैयारी और इच्छा उस तारीख से, जब तक कि बेचने के समझौते के संदर्भ में शेष बिक्री पर विचार देय था, जब तक कि मुकदमे का निर्णय नहीं हो जाता, विशिष्ट आई. सी. प्रदर्शन की राहत देने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है।**[**पैरा **15] [212-**जी**, 212-**ए**]**

बी.

सी.

1.3 विशिष्ट राहत अधिनियम **(**पूर्व-संशोधन**)** की धारा **20,** जो न्यायालय को विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के लिए अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने का विवेकाधिकार प्रदान करती है, में कहा गया है कि यह अभ्यास मनमाना नहीं होना चाहिए, बल्कि ठोस और उचित न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित होना चाहिए।विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम **(**पूर्व-संशोधन**)** की धारा **20** की उप-धारा **(2)** कुछ सिद्धांतों को सूचीबद्ध करती है जिन्हें न्यायालय को विवेकाधिकार का प्रयोग करते समय ध्यान में रखना चाहिए।**[**पैरा **19] [215-**सी-डी**; 216-**जी**]**

डी.

ई.

1.4 यह कहा गया है कि अचल संपत्तियों के मामले में अनुबंध का सार समय नहीं है, जब तक कि इसके विपरीत रखने के लिए आधार न हों।यह सिद्धांत प्रतिवादी/विक्रेता के लिए अनुचित और असमान हुए बिना लागू किया जाता है, क्योंकि अदालत को इस बात को नजरअंदाज नहीं करना चाहिए कि कोई व्यक्ति धन की आवश्यकता होने पर संपत्ति बेचता है, और इसलिए, निर्धारित या उचित समय में धन की अपेक्षा करता है, जो बिक्री के उद्देश्य को पूरा करेगा।भारत में **20** वीं शताब्दी की अंतिम तिमाही में भूमि की कीमतों में भारी वृद्धि हुई है।संपत्ति के मूल्य में वृद्धि के साथ, धन का मूल्य गिर गया है।कभी-कभी, भुगतान में देरी प्रतिवादी/विक्रेता के उद्देश्य को विफल कर देगी।इसलिए, वादी/खरीदार का लिखित रूप में प्रस्ताव और वह समय और अवसर जब प्रतिवादी/विक्रेता को शेष राशि का भुगतान करने का प्रस्ताव एक महत्वपूर्ण कारक है जो तब मायने रखता है जब अदालत विवेकाधिकार के सवाल की जांच करती है, अर्थात, क्या विशिष्ट आदेश देना है या नहीं।

एफ.

जी.

एच.

प्रदर्शन।इन पहलुओं की जांच करते समय, वादी/विक्रेता द्वारा प्रतिवादी/खरीदार को भुगतान की गई राशि एक प्रासंगिक तथ्य बन सकती है जो उचित विचार के योग्य है।सीमा और विलंब और बाधाओं के बीच अंतर है।किसी मुकदमे को खारिज करने के लिए सीमा एक आधार है, भले ही वादी अन्यथा विशिष्ट प्रदर्शन का हकदार हो, जबकि देरी विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा **20** के तहत विवेकाधिकार और प्रयोग को निर्धारित करने के लिए संचालित होती है, भले ही मुकदमा सीमा के कारण खारिज न किया गया हो।हालांकि, एक नहीं बल्कि कई पहलुओं पर विचार किया जाना चाहिए जब अदालत, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा **20** के संदर्भ में, विवेक का प्रयोग करती है, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित, ध्वनि और उचित होती है।**[पैरा 20] [217-जी; 218-ए-डी]**

बी.

सी.

1.5 प्रत्यर्थी की ओर से इसके स्पष्टीकरण के साथ पठित धारा **16 (सी)** का उचित अनुपालन था और यह कि यह अपीलार्थी ही था जो समझौते की शर्तों के अनुसार प्रदर्शन करने में विफल रहा था, हालांकि प्रत्यर्थी द्वारा प्रदर्शन करने के लिए कहा गया था।उच्च

न्यायालय ने यह भी उचित निर्णय दिया था कि वादी ने अपनी तैयारी और इच्छा के संबंध में एक विशिष्ट अभिवचन करके और विश्वसनीय साक्ष्य द्वारा भी इसे साबित करके उक्त अधिनियम की धारा **16 (**सी**)** की आवश्यकताओं का पालन किया था।उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय में कोई अवैधता या दुर्बलता नहीं है।इसलिए**,** इसकी पुष्टि की जाती है।**[**पैरा **22] [219-**सी**-**डी**]**

डी.

ई.

1.6 विचाराधीन समझौता अक्टूबर **1989** में पक्षों के बीच किया गया था**,** और भूमि की कीमतों में भारी वृद्धि को देखते हुए**,** न्याय के ब्याज को पूरा किया जाएगा यदि प्रत्यर्थी को कुछ और राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है।प्रत्यर्थी को निर्देश दिया जाता है कि वह बिक्री पर विचार के लिए उसके द्वारा जमा की गई राशि के अलावा एक करोड़ रुपये की राशि ट्रायल कोर्ट में जमा करे।ऐसी जमा किए जाने पर**,** अपीलार्थी प्रत्यर्थी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करेगा और प्रत्यर्थी द्वारा जमा की गई उक्त राशि को निकालने के लिए भी स्वतंत्र होगा।**[**पैरा **23] [219-**एफ**-**एच**; 220-**ए**]**

एफ.

जी.

मैडेमसेट्टी सत्यनारायण बनाम जी**.** येलोजी राव ए**.** आई**.** आर**. 1965**

एससी 1405:[1965] एससीआर 221; आर. लक्ष्मीकांतम वी. देवराजी (2019) 8 एससीसी 62:[2019] 9 एससीआर 1009; श्रीमती.

कट्टा सुजाता रेड्डी बनाम सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स लिमिटेड, ए

एच.

203

पी. दैवसिगमनी बनाम एस. सम्बंदन ए.

2022 की सिविल अपील संख्या 5822; सैयद दस्तगीर बनाम। टी. आर. गोपालकृष्ण शेट्टी (1999) 6 एस. सी. सी. 337:[1999] 1

पूरक।एससीआर **351;** सुखबीर सिंह बनाम बृज पाल सिंह **(1997)**

2 एससीसी 200:[1996] 2 पूरक।एससीआर 863; ए. कांतामणि बनाम नसरीन अहमद (2017) 4 एससीसी 654:[2017] 2 एससीआर

610; सी**.** एस**.** वेंकटेश बनाम ए**.** एस**.** सी**.** मूर्ति **(2020) 3** एससीसी **280: [2020] 2** एस**.** सी**.** आर**. 676;** कमल कुमार बनाम प्रेमलता

बी.

जोशी और अन्य (2019) 3 एस. सी. सी. 704:[2019] 1 एससीआर

54; के**.** एस**.** विद्यानदम और अन्य बनाम वैरवन **(1997) 3**

एससीसी 1:[1997] 1 एस. सी. आर. 993; सारदामनी कंदप्पन

वी**.**एस**.** राजलक्ष्मी और अन्य **(2011) 12** एस**.** सी**.** सी**. 18:[2011] 8** एससीआर **874;** रितु सक्सेना बनाम जे**.** एस**.** ग्रोवर और एक अन्य

सी.

(2019) 9 एससीसी 132:[2019] 13 एस. सी. आर. 349; अब्दुल्लाकोया हाजी बनाम रूबिस थरायिल (2019) 17 एस. सी. सी. 216-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

डी.

[1965] एससीआर **221**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11**

[2019] 9 एससीआर **1009**

संदर्भित किया गया है

पैरा **12**

[1999] 1 पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 351** पैरा **16 [1996] 2** सप्लीमेंट को संदर्भित करता है।एस**.** सी**.** आर**. 863** पैरा **18 [2017] 2** एस**.** सी**.** आर**. 610** पैरा **18 [2020] 2** एस**.** सी**.** आर**. 676** पैरा **18 [2019] 1** एस**.** सी**.** आर**. 54** पैरा **19 [1997] 1** एस**.** सी**.** आर**. 993** पैरा **19 [2011] 8** एस**.** सी**.** आर**. 874** पैरा **20 [2019] 13** एस**.** सी**.** आर**. 349** पैरा **21 (2019) 17** एस**.** सी**.** सी**. 216** पैरा **21** को संदर्भित

ई.

एफ.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2011 की सिविल अपील सं. 9006।

जी.

2002 के अपील सूट No.196 में मद्रास में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और डिक्री दिनांक 15.06.2010 से।

एच.

204

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 18 एस सी आर।

अनुपम लाल दास, वरिष्ठ अधिवक्ता, एस. हरिहरन, अनिरुद्ध सिंह, सुश्री जयक्रिती एस. जडेजा, सुश्री दीप्ति अल्लाग, विकास सिंह, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।बसव प्रभु एस. पाटिल, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री प्रोमिला, गीत राजन आहूजा, एस. थानंजयन, अधिवक्ता। प्रत्यर्थी के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

बी.

न्यायमूर्ति बेला एम. त्रिवेदी

1. वर्तमान अपील 2002 के अपील वाद संख्या 196 में मद्रास में उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 1 के निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने उक्त अपील को अनुमति दी है, 1993 की धारा 212 में अधीनस्थ न्यायाधीश, पूनमल्ली (जिसे इसके बाद "विचारण न्यायालय" के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा पारित डिक्री को संशोधित किया है, और विशिष्ट प्रदर्शन के लिए अनुरोध को मंजूरी देकर और वाद संपत्ति के संबंध में वर्तमान अपीलार्थी (मूल प्रतिवादी) के खिलाफ स्थायी निषेधाज्ञा के लिए भी उक्त वाद का आदेश दिया है।

सी.

2. प्रत्यर्थी (मूल वादी) ने अपीलार्थी (मूल प्रतिवादी) के खिलाफ दिनांक 05.10.1989 की बिक्री के लिए एक समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करते हुए ट्रायल कोर्ट में मुकदमा दायर किया था और ब्याज के साथ बकाया (अग्रिम) धन की वापसी के लिए वैकल्पिक रूप से अनुरोध किया था, और मुआवजे के लिए भी।प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी-प्रतिवादी को मुकदमे की संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करने या हस्तांतरित करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा का भी अनुरोध किया था।निचली अदालत ने आंशिक रूप से 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ बकाया राशि की वापसी के लिए अनुरोध करने वाले

मुकदमे का फैसला सुनाया और जहां तक अन्य अनुरोधों का संबंध है, मुकदमे को खारिज कर दिया।

डी.

ई.

एफ.

3. वर्तमान अपील को जन्म देने वाले संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि अपीलकर्ता श्री पी. दैवासिगमणि सर्वेक्षण एन. ओ. एस. में शामिल 1.8 एकड़ आर्द्रभूमि में से 1 एकड़ तक की भूमि के मालिक थे। 287 और 288, अंबत्तूर जिले के नंबर 85 अयानम्बक्कम में स्थित है।उन्होंने प्रत्यर्थी श्री एस. सम्बंदन के साथ 05.10.1989 पर सूट की जमीन बेचने का समझौता किया था। अपीलार्थी उक्त भूमि को रुपये की राशि में बेचने के लिए सहमत हो गया था। 6,50,000-। समझौते के निष्पादन की तारीख को, प्रत्यर्थी ने रुपये की राशि का भुगतान किया था। 50, 000/- बिक्री पर विचार के हिस्से के रूप में बकाया राशि के रूप में।उक्त समझौते में बिक्री लेनदेन को पूरा करने का समय 6 महीने निर्धारित किया गया था।प्रत्यर्थी के मामले के अनुसार, हालांकि उसके पास ए था

जी.

एच.

205

पी. दैवसिगमनी बनाम एस. सम्बंदन [बेला एम. त्रिवेदी, जे.] ए.

समय-समय पर अपीलार्थी से बिक्री विलेख को निष्पादित करने का अनुरोध करते हुए संपर्क किया, और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा दिखाई, अपीलार्थी जवाब देने या अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने में विफल रहा। इसके बाद प्रत्यर्थी ने पंजीकृत डाक द्वारा भेजे गए 17.03.1990 दिनांकित पत्र के माध्यम से अपीलार्थी से पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख को निष्पादित करने और उक्त लेनदेन को समाप्त करने का आह्वान किया, हालांकि उक्त पत्र पर अपीलार्थी की ओर से कोई प्रतिक्रिया नहीं आई।इसके बाद प्रत्यर्थी ने अपने वकील के माध्यम से 26.03.1990 पर अपीलार्थी को एक नोटिस भेजा, जिसे "अस्वीकार" के समर्थन के साथ वापस कर दिया गया।इसके बाद प्रत्यर्थी ने तमिल दैनिक "धीना थांथी" में 02.05.1990 पर और अंग्रेजी दैनिक "इंडियन एक्सप्रेस" में 06.05.1990 पर एक सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की, जिसमें जनता को सूचित किया गया कि वे मुकदमे की संपत्ति के संबंध में अपीलार्थी के साथ किसी भी बिक्री लेनदेन में प्रवेश न करें।प्रत्यर्थी द्वारा उक्त प्रयास किए जाने के बावजूद, अपीलार्थी समझौते के तहत अपने

दायित्व को पूरा करने में विफल रहा।इसके बाद प्रतिवादी-वादी ने उक्त समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करते हुए मुकदमा दायर किया।

बी.

सी.

डी.

4. अपीलार्थी-प्रतिवादी द्वारा लिखित बयान दाखिल करके मुकदमे का विरोध किया गया था। अपीलार्थी ने विचाराधीन समझौते के निष्पादन को स्वीकार करते हुए रुपये की प्राप्ति से इनकार कर दिया था। 50, 000/- जैसा कि प्रत्यर्थी द्वारा तर्क दिया गया है।अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी की ओर से अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने की तैयारी और इच्छा से भी इनकार किया।अपीलार्थी ने पंजीकृत डाक द्वारा प्रत्यर्थी द्वारा भेजे गए दिनांकित 17.03.1990 पत्र और प्रत्यर्थी द्वारा अपने वकील के माध्यम से भेजे गए दिनांकित 26.03.1990 नोटिस को प्राप्त करने से भी इनकार किया।

ई.

5. ट्रायल कोर्ट ने सात मुद्दों को तैयार किया था, जिसके अनुसार प्रतिवादी-वादी ने खुद को पीडब्लू-1 के रूप में जांच की और एक्स में दस्तावेज़ प्रस्तुत किए। ए 1 से ए 7।अपीलार्थी-प्रतिवादी ने भी खुद को डी. डब्ल्यू.-1 के रूप में जांचा, हालाँकि उसने कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया था।ट्रायल कोर्ट ने आंशिक रूप से मुकदमे का फैसला सुनाया जैसा कि यहाँ ऊपर कहा गया है, अन्य बातों के साथ-साथ, यह देखते हुए कि हालाँकि वादी ने रु। 50, 000/- प्रतिवादी को बकाया राशि/अग्रिम राशि के रूप में, वादी ने रुपये की शेष बिक्री राशि जमा नहीं की थी। 6,00,000-मुकदमा दायर करने के समय अदालत में, और यह कि वादी ने यह भी साबित नहीं किया था कि उसे रुपये की शेष बिक्री का भुगतान करने के लिए पर्याप्त वित्तीय शक्ति मिली थी। 6,00,000-बिक्री समझौते में निर्धारित समय के भीतर प्रतिवादी को।अतः विचारण न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचा कि वादी अपनी तैयारी और इच्छा को साबित करने में विफल रहा है।

एफ.

जी.

एच.

समझौते के अपने हिस्से का पालन करें, और इसलिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री का हकदार नहीं था, हालांकि वह प्रतिवादी से रुपये की राशि वसूल करने का हकदार था। 50, 000/- का अग्रिम भुगतान, बिक्री समझौते की तारीख से प्राप्ति की तारीख तक 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ।

6. उच्च न्यायालय ने अपील में, प्रतिवादी-वादी के मुकदमे को विवादित आदेश के माध्यम से फैसला सुनाया, जिसमें कहा गया हैः

बी.

"26. चूँकि अपीलार्थी/वादी ने इस प्रभाव के लिए स्पष्ट अभिकथन किया है कि वह शेष राशि का भुगतान करने और अपनी कीमत पर बिक्री विलेख पंजीकृत कराने के लिए तैयार था और तैयार है**,** इसलिए तैयारी और इच्छा के खिलाफ कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है**,** विशेष रूप से प्रतिवादी/प्रतिवादी द्वारा इस प्रभाव के लिए प्रस्तुत किए गए साक्ष्य के अभाव में कि प्रतिवादी/प्रतिवादी द्वारा प्रदर्शन स्वीकार करने के लिए किए गए किसी भी कॉल का अपीलार्थी/वादी द्वारा जवाब नहीं दिया गया था।इसलिए**,** यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि न्यायालय का यह निष्कर्ष कि अपीलार्थी/वादी ने समझौते के तहत दायित्वों के अपने हिस्से का पालन करने के लिए अपनी निरंतर तैयारी और इच्छा को साबित नहीं किया था**,** ठोस तर्क पर आधारित नहीं है और वास्तव में यह विकृत निष्कर्ष है**,** जो इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप के योग्य है।तदनुसार**,** मुकदमे में बनाए गए मुद्दे संख्या **4** के संबंध में निचली अदालत के उक्त निष्कर्ष को दरकिनार कर दिया जाता है और उलट दिया जाता है।एतद्वारा यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि अपीलार्थी/वादी ने अपनी तैयारी और इच्छा के बारे में एक विशिष्ट अभिवचन करके और विश्वसनीय साक्ष्य द्वारा इसे साबित करके विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा **16 (**सी**)** की आवश्यकताओं का पालन किया है।**"**

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

7. कई दलीलें उठाते हुए, अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी-वादी द्वारा समझौते के निष्पादन के तीन साल बाद मुकदमा दायर किया गया था, इसे सीमा कानून द्वारा वर्जित किया गया था।अन्यथा भी, समय अनुबंध का सार है, और प्रत्यर्थी ए का प्रदर्शन करने में विफल रहा है

एच.

समझौते में निर्धारित समय सीमा के भीतर अनुबंध की आवश्यक शर्तों के अनुसार, उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन की विवेकाधीन राहत देने में एक बड़ी त्रुटि की थी।उनके अनुसार, मुकदमा दायर करने में देरी के लिए प्रत्यर्थी द्वारा कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया था।उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि इस न्यायालय द्वारा तय की गई कानूनी स्थिति के अनुसार, प्रत्यर्थी को न केवल अभिवचन में प्रतिवाद करने की आवश्यकता थी, बल्कि अपने बैंक खाते का विवरण या अन्य दस्तावेज प्रस्तुत करने जैसे ठोस साक्ष्य द्वारा यह साबित करने की भी आवश्यकता थी कि वह बिक्री प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान करने में आर्थिक रूप से सक्षम था, जिसे प्रत्यर्थी-वादी साबित करने में विफल रहा था।प्रत्यर्थी मुकदमा दायर करने के समय अदालत में बिक्री विचार की शेष राशि जमा करने में भी विफल रहा था।8. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि अचल संपत्ति के मामले में समय को कभी भी अनुबंध का सार नहीं माना जाता है, और अन्यथा भी प्रत्यर्थी ने आवश्यक शर्तों का पालन करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा दिखाई थी, अर्थात् अपीलार्थी को निर्धारित समय सीमा के भीतर एक के बाद एक तीन नोटिस जारी करके पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित करने और बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए कहा था, हालांकि, अपीलार्थी उक्त नोटिसों का जवाब देने में विफल रहा था और प्रत्यर्थी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने में भी विफल रहा था।उनके अनुसार, मुकदमा दायर करने के समय बिक्री प्रतिफल की राशि की शेष राशि जमा करने के लिए कानून की कोई आवश्यकता नहीं थी, जैसा कि अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत करने की मांग की गई थी।9. अब, अपीलार्थी के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए पहले तर्क को ध्यान में रखते हुए कि प्रत्यर्थी-वादी ने समझौते के तीन साल की समाप्ति के बाद समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया है, यह ध्यान दिया जा सकता है कि सीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 54 के अनुसार, अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा प्रदर्शन के लिए निर्धारित तिथि से तीन साल के भीतर दायर किया जा सकता है, या जब ऐसी कोई तारीख तय नहीं की गई है, उस तारीख से जब वादी ने देखा है कि प्रदर्शन से इनकार कर दिया गया है।तत्काल मामले में, 05.10.1989 पर समझौते के निष्पादन पर कोई विवाद नहीं हुआ है। प्रत्यर्थी द्वारा साक्ष्य का नेतृत्व करके यह भी साबित किया गया कि प्रत्यर्थी ने पंजीकृत डाक द्वारा दिनांक 17.03.1990 का एक नोटिस भेजा था और अपीलार्थी से पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित करने और समझौते के खंड 10 को देखते हुए बिक्री लेनदेन को समाप्त करने का आह्वान किया था।हालाँकि, उक्त पत्र पर अपीलार्थी की ओर से कोई प्रतिक्रिया नहीं आई। इसके बाद प्रत्यर्थी ने

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

फिर से अपने वकील के माध्यम से 26.03.1990 पर एक नोटिस भेजा, जो समर्थन "अस्वीकार" के साथ वापस आया था।इसके बाद, प्रत्यर्थी ने फिर से तमिल दैनिक "धीना थांथी" में 02.05.1990 पर और अंग्रेजी दैनिक "इंडियन एक्सप्रेस" में 06.05.1990 पर एक सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की।अपीलार्थी ने उक्त नोटिसों में से किसी का भी जवाब नहीं दिया, इसलिए मुकदमा 26.03.1993 पर दायर किया गया था।चूंकि बिक्री दिनांकित समझौते के निष्पादन की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर पूरी की जानी थी, इसलिए प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी से उक्त समझौते के छह महीने के भीतर नोटिस जारी करके अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने का आह्वान किया था।हालाँकि, अपीलार्थी कथित नोटिसों में से किसी का भी जवाब देने में विफल रहने के कारण, यह माना गया कि अपीलार्थी ने अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने से इनकार कर दिया था।सीमा की अवधि उस तारीख से चलनी शुरू हो गई थी जब प्रत्यर्थी ने देखा था कि प्रदर्शन को अपीलार्थी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, न कि विचाराधीन समझौते के निष्पादन की तारीख से।

बी.

सी.

10. यह नहीं कहा जा सकता है कि भले ही अचल संपत्ति के मामले में समय को अनुबंध का सार नहीं माना जाता है और यह कि मुकदमा तीन साल के भीतर दायर किया जा सकता है जैसा कि सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 54 में प्रदान किया गया है, प्रत्यर्थी-वादी को समय सीमा निर्धारित करने वाले समझौते की अवधि को ध्यान में रखते हुए उचित समय के भीतर अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करना था।समझौते में निर्धारित समय सीमा को इस आधार पर नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि समय को समझौते का सार नहीं बनाया गया था या मुकदमा प्रदर्शन के लिए निर्धारित तिथि से तीन साल के भीतर या उस तारीख से दायर किया जा सकता है जब विक्रेता द्वारा प्रदर्शन से इनकार कर दिया जाता है।फिर भी, जैसा कि

ऊपर चर्चा की गई है, प्रत्यर्थी द्वारा सीमा अधिनियम के अनुच्छेद 54 के तहत निर्धारित समय सीमा के भीतर मुकदमा दायर किया गया था, इसलिए प्रत्यर्थी को इस आधार पर गैर-उपयुक्त नहीं किया जा सकता था कि मुकदमा सीमा द्वारा बाधित किया गया था जैसा कि अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत करने की मांग की गई थी।

डी.

ई.

एफ.

11. जहां तक मुकदमा दायर करने में देरी का संबंध है, यह ध्यान रखना बहुत उचित है कि इंग्लैंड में मौजूद समानता का नियम भारत में लागू नहीं होता है, और जब तक विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा सीमा की अवधि के भीतर दायर किया जाता है, तब तक विलंब वादी को विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने का आधार नहीं हो सकता है।मैडेमसेट्टी सत्यनारायण बनाम जी. येलोजी राव ए. आई. आर. 1965 एस. सी. 1405 में यह निम्नानुसार देखा गया हैः

जी.

“7. श्री लक्ष्मैया ने ए के दायरे को परिभाषित करने के लिए अंग्रेजी निर्णयों की एक लंबी श्रृंखला का हवाला दिया।

एच.

209

पी. दैवसिगमनी बनाम एस. सम्बंदन [बेला एम. त्रिवेदी, जे.] ए.

अदालत का विवेक।उन्हें संदर्भित करने से पहले, दो प्रणालियों-अंग्रेजी और भारतीय-के बीच मौलिक अंतर को जानना आवश्यक है जो विशिष्ट प्रदर्शन की राहत है।इंग्लैंड में विशिष्ट प्रदर्शन की राहत समानता के क्षेत्र से संबंधित है; भारत में, वैधानिक कानून से। इंग्लैंड में उक्त राहत के लिए मुकदमा शुरू करने के लिए कोई सीमा अवधि नहीं है और इसलिए, केवल देरी-परिस्थितियों के आधार पर समय अंतराल-राहत को अस्वीकार करने के लिए पर्याप्त हो सकती है; लेकिन, भारत में केवल देरी उक्त राहत को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकती है, क्योंकि क़ानून सीमा की अवधि निर्धारित करता है।यदि मुकदमा समय पर होता है, तो कानून द्वारा देरी को मंजूरी दी जाती है; यह समय से परे है, मुकदमे को समय द्वारा वर्जित के रूप में खारिज कर दिया जाएगा; किसी भी मामले में, इक्विटी का कोई सवाल नहीं उठता है।”

बी.

सी.

डी.

12. उपरोक्त अनुपात का भी हाल ही में अनुसरण किया गया है।

आर. लक्ष्मीकांतम वी. देवराजी (2019) 8 एससीसी 62 में न्यायालय।हम,

इसलिए, यह अभिनिर्धारित करने में कोई संकोच न करें कि वादी के आचरण के संदर्भ के बिना, विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने में केवल देरी, उक्त राहत को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकती है, जब मुकदमा प्रतिवादी-वादी द्वारा वैधानिक समय सीमा के भीतर दायर किया गया था।13. यह हमें अगले प्रश्न पर ले जाता है कि क्या उच्च न्यायालय प्रत्यर्थी-वादी के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने में उचित था?अब, उक्त प्रश्न का उत्तर देने से पहले, यह ध्यान दिया जा सकता है कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 (जिसे इसके बाद "उक्त अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) में निहित कुछ प्रासंगिक प्रावधानों में 2018 के अधिनियम 18 द्वारा किए गए संशोधनों के माध्यम से एक महत्वपूर्ण परिवर्तन हुआ है, जो 01.10.2018 से प्रभावी हुआ है।इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ के हालिया फैसले के अनुसार,

ई.

एफ.

श्रीमती का मामला। 25 अगस्त, 2022 को निर्णय लिया गया कि कट्टा सुजाता रेड्डी बनाम सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स लिमिटेड, 2022 की सिविल अपील संख्या 5822

जी.

विशिष्ट राहत अधिनियम में संशोधन करने वाला अधिनियम प्रकृति में संभावित है और उन लेनदेनों पर लागू नहीं हो सकता है जो इसके लागू होने से पहले हुए थे।तत्काल मामले में, विषय समझौता उक्त संशोधन से पहले हुआ है, हमें ध्यान में रखना होगा

एच.

कानूनी स्थिति जो 2018 के संशोधन से पहले थी।धारा 10, धारा 16 और धारा 20 में निहित प्रासंगिक प्रावधान, जो संशोधन से पहले थे, तैयार संदर्भ के लिए पुनः प्रस्तुत किए गए हैं।

"धारा **10.-** ऐसे मामले जिनमें अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन लागू करने योग्य हो **-**

बी.

इस अध्याय में अन्यथा उपबंधित किए जाने के अलावा**,** किसी भी अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन**,** न्यायालय के विवेक से**,** लागू किया जा सकता है **-**

(क**)** जब किए जाने के लिए सहमत अधिनियम के गैर**-**निष्पादन के कारण होने वाले वास्तविक नुकसान का पता लगाने के लिए कोई मानक मौजूद नहीं है**;** या

सी.

(ख**)** जब कोई कार्य करने के लिए सहमत हो जाता है तो वह ऐसा होता है कि उसके गैर**-**निष्पादन के लिए धन में मुआवजे से पर्याप्त राहत नहीं मिलेगी।

स्पष्टीकरण**-**जब तक और जब तक इसके विपरीत साबित नहीं हो जाता**,** तब तक न्यायालय यह मान लेगा **-**

डी.

(i) कि अचल संपत्ति के हस्तांतरण के अनुबंध के उल्लंघन को धन में मुआवजे द्वारा पर्याप्त रूप से राहत नहीं दी जा सकती है**;** और **(ii)**

ई.

धारा **16-**राहत के लिए व्यक्तिगत प्रतिबंध **-**

किसी अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को किसी व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है **-**

(a) XXX XXX XXX (b) XXX XXX XXX (c) जो यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है जो उसके द्वारा किए जाने हैं**,** उन शर्तों के अलावा जिनके प्रदर्शन को प्रतिवादी द्वारा रोका या माफ कर दिया गया है।

एफ.

जी.

एच.

स्पष्टीकरण।—खंड **(ग)** के प्रयोजनों के लिए-**(i)** जहां किसी अनुबंध में धन का भुगतान शामिल है, वादी के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह वास्तव में प्रतिवादी को निविदा दे या अदालत में कोई धन जमा करे, सिवाय इसके कि अदालत द्वारा ऐसा निर्देश दिया गया हो।

बी.

((ii) वादी को अनुबंध के वास्तविक निर्माण के अनुसार उसके निष्पादन, या उसे पूरा करने की तैयारी और इच्छा से बचना चाहिए।

धारा **20-**विशिष्ट निष्पादन का निर्णय लेने के बारे में विवेक।—

सी.

(1) विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने की अधिकारिता विवेकाधीन है, और न्यायालय केवल इसलिए ऐसी राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है; लेकिन न्यायालय का विवेकाधिकार मनमाना नहीं है, बल्कि न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित और अपील न्यायालय द्वारा सुधार करने में सक्षम है।

डी.

(2) निम्नलिखित ऐसे मामले हैं जिनमें न्यायालय विशिष्ट निष्पादन का आदेश न देने के लिए विवेक का उचित प्रयोग कर सकता हैः— **(क)** जहाँ अनुबंध की शर्तें या अनुबंध में प्रवेश करने के समय पक्षों के आचरण या अन्य परिस्थितियाँ जिनके तहत अनुबंध किया गया था, ऐसी हैं कि अनुबंध, हालांकि अमान्य नहीं है, वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ देता है; या

ई.

((ख) जहां अनुबंध के निष्पादन में प्रतिवादी पर कुछ कठिनाई शामिल होगी जिसकी उसने भविष्यवाणी नहीं की थी, जबकि इसके गैर-निष्पादन में वादी पर ऐसी कोई कठिनाई शामिल नहीं होगी; या

एफ.

(ग) जहाँ प्रतिवादी उन परिस्थितियों में अनुबंध में प्रवेश करता है जो अनुबंध को अमान्य नहीं करते हैं, लेकिन विशिष्ट प्रदर्शन को लागू करने के लिए इसे असमान बनाता है।

जी.

स्पष्टीकरण **1.**केवल विचार की अपर्याप्तता, या केवल यह तथ्य कि अनुबंध प्रतिवादी के लिए कठिन है या अपनी प्रकृति में आकस्मिक है,

एच.

खंड **(क)** के अर्थ के भीतर अनुचित लाभ या खंड **(ख)** के अर्थ के भीतर कठिनाई माना जाता है।

स्पष्टीकरण **2.**यह प्रश्न कि क्या किसी अनुबंध के निष्पादन में खंड **(ख)** के अर्थ के भीतर प्रतिवादी पर कठिनाई शामिल होगी**,** उन मामलों को छोड़कर जहां अनुबंध के बाद वादी के किसी कार्य से कठिनाई हुई है**,** अनुबंध के समय मौजूद परिस्थितियों के संदर्भ में निर्धारित किया जाएगा।**(3)** न्यायालय किसी भी मामले में विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने के लिए विवेक का उचित प्रयोग कर सकता है जहां वादी ने पर्याप्त कार्य किए हैं या विशिष्ट निष्पादन में सक्षम अनुबंध के परिणामस्वरूप नुकसान हुआ है।

बी.

सी.

(4) अदालत किसी भी पक्ष को केवल इस आधार पर अनुबंध के प्रदर्शन को निर्दिष्ट करने से इनकार नहीं करेगी कि अनुबंध पक्ष के कहने पर लागू करने योग्य नहीं है।

डी.

14. पूर्व-वर्णित प्रावधानों को नंगे पढ़ने से, यह स्पष्ट रूप से सामने आता है कि अनुबंध का विशिष्ट प्रदर्शन, अदालत के विवेक से, लागू किया जा सकता है, जब अधिनियम करने के लिए सहमत हो जाता है, तो ऐसा था कि इसके गैर-प्रदर्शन के लिए धन में मुआवजा पर्याप्त राहत नहीं देगा, और अचल संपत्ति के हस्तांतरण के अनुबंध के उल्लंघन को धन में मुआवजे से पर्याप्त रूप से राहत नहीं दी जा सकती थी।यह भी सामने आता है कि अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता था, जो यह साबित करने में विफल रहा कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन किया था या हमेशा तैयार था और करने के लिए तैयार था, जो उसके द्वारा किए जाने थे।इसे उस व्यक्ति के पक्ष में भी लागू नहीं किया जा सकता था जो शिकायत में अनुबंध के प्रदर्शन, या उसके वास्तविक निर्माण के अनुसार अनुबंध करने की तैयारी और इच्छा को रोकने में विफल रहा हो।

ई.

एफ.

15. तैयारी और इच्छा एक नहीं, बल्कि दो अलग-अलग तत्व हैं।तैयारी का अर्थ है वादी की अनुबंध करने की क्षमता, जिसमें खरीद मूल्य का भुगतान करने की वित्तीय स्थिति शामिल होगी।इच्छाशक्ति एक खरीदार के रूप में वादी के अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के इरादे को संदर्भित करती है।इच्छुकता का अनुमान वादी/खरीदार के आचरण की जांच करके लगाया जाता है, जिसमें उपस्थित परिस्थितियाँ भी शामिल हैं।

जी.

1 परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर, (1996) 4 एस. सी. सी. 526 ए. में पैराग्राफ 2 देखें।

एच.

213

पी. दैवसिगमनी बनाम एस. सम्बंदन [बेला एम. त्रिवेदी, जे.] ए.

वादी/खरीदार की ओर से निरंतर तैयारी और इच्छा, जिस तारीख से शेष बिक्री पर विचार, बेचने के समझौते के संदर्भ में देय था, जब तक कि मुकदमे का निर्णय, विशिष्ट निष्पादन की राहत देने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है।

16. उक्त अधिनियम की धारा 16 (सी) में उपयोग की गई "तैयारी और इच्छा" अभिव्यक्ति की व्याख्या इस न्यायालय द्वारा किए गए निर्णयों में, किसी अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की राहत देने या देने से इनकार करने के उद्देश्य से विचाराधीन मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में की गई है।उक्त अभिव्यक्ति की व्याख्या स्ट्रैटजैकेट सूत्र में नहीं की जा सकती है।इस न्यायालय के एक बहुत ही उपयुक्त निर्णय में

बी.

सैयद दस्तगीर बनाम टी के मामले में।आर**.** गोपालकृष्ण सेट्टी **(1999) 6**

सी.

एस. सी. सी. 337, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ, धारा 16 (सी) की आवश्यकता और इसके स्पष्टीकरण को ध्यान में रखते हुए "तैयारी और प्रदर्शन करने की इच्छा" की याचिका का अर्थ लगाते हुए, निम्नानुसार टिप्पणी करती हैः

“9. इसलिए उठाए गए मुद्दे का पूरा सरगम यह है कि धारा **16 (**सी**)** के संदर्भ में विशेष रूप से एक याचिका का अर्थ कैसे निकाला जाए और वे कौन से दायित्व हैं जिनका वादी को अपनी याचिका के संदर्भ में पालन करना है और क्या वादी की याचिका का अर्थ उपरोक्त धारा की आवश्यकता के अनुरूप नहीं लगाया जा सकता है**,** या क्या इस धारा में विशिष्ट शब्दों की आवश्यकता है कि यह अनुरोध किया जाए कि उसने प्रदर्शन किया है या हमेशा तैयार रहा है और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार है।किसी भी अभिवचन में एक याचिका का अर्थ निकालने में**,** अदालतों को यह ध्यान रखना चाहिए कि एक याचिका कला और विज्ञान की अभिव्यक्ति नहीं है**,** बल्कि शब्दों के माध्यम से एक अभिव्यक्ति है जो किसी के मामले के तथ्य और कानून को राहत के लिए रखती है।इस तरह की अभिव्यक्ति नुकीली**,** सटीक**,** कभी**-**कभी अस्पष्ट हो सकती है**,** लेकिन फिर भी यह एकत्र किया जा सकता है कि वह याचिका का मसौदा तैयार करने वाले व्यक्ति के आधार पर पूरे

अभिवचन को पढ़कर ही क्या व्यक्त करना चाहता है।भारत में अधिकांश याचिकाओं का मसौदा अधिवक्ता द्वारा तैयार किया जाता है इसलिए याचिकाओं का उपरोक्त अंतर जो अनिवार्य रूप से एक से दूसरे में भिन्न होता है।इस प्रकार, सच्ची आत्मा को इकट्ठा करने के लिए

डी.

ई.

एफ.

जी.

2 एल. आर. बनाम डॉ. आर. जगन मोहन राव और अन्य, (1995) 5 एस. सी. सी. 115 द्वारा एन. पी. थिरुगनानम (मृत) में पैराग्राफ 5 देखें।अर्देशिर एच. मामा बनाम फ्लोरा ससून, ए. आई. आर. 1928 पी. सी. 208 भी देखें।

एच.

एक याचिका के पीछे इसे समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए।यह किसी व्यक्ति को कानून के तहत आवश्यक दायित्वों का पालन करने से विचलित नहीं करता है।लेकिन यह जांचने के लिए कि क्या उसने अपने दायित्वों का पालन किया है, किसी को याचिका के सार और सार को देखना होगा।जहाँ किसी क़ानून में किसी भी तथ्य का अनुरोध करने की आवश्यकता होती है, तो उसे किसी भी रूप में अनुरोध करना पड़ता है।एक ही निवेदन अलग-अलग व्यक्तियों द्वारा अलग-अलग शब्दों के माध्यम से कहा जा सकता है; तो फिर इसे केवल किसी विशेष नामकरण या शब्द में कैसे सीमित किया जा सकता है।जब तक किसी कानून में विशेष रूप से किसी विशेष रूप में याचिका की आवश्यकता नहीं होती है, तब तक यह किसी भी रूप में हो सकती है।इस तरह की दलील देने के लिए किसी विशिष्ट वाक्यांश या भाषा की आवश्यकता नहीं है।धारा **16 (**सी**)** की भाषा में किसी विशिष्ट वाक्यांश की आवश्यकता नहीं है, लेकिन केवल यह कि वादी को यह बताना चाहिए कि उसने अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन किया है या हमेशा किया है और करने के लिए तैयार है।इसलिए "तैयारी और इच्छा" का अनुपालन भावना और सार में होना चाहिए न कि अक्षर और रूप में।इसलिए एक क़ानून के सटीक शब्दों के यांत्रिक उत्पादन के लिए जोर देना सार के बजाय रूप के लिए जोर देना है।इसलिए रूप की अनुपस्थिति एक सार को भंग नहीं कर सकती है यदि पहले से ही अनुरोध किया गया है।

बी.

सी.

डी.

ई.

17. इसमें आगे यह देखा गया कि -

"यह महत्वपूर्ण है कि यह स्पष्टीकरण एक अनुबंध तैयार करता है जिसमें धारा **16 (**सी**)** से एक अलग वर्ग के रूप में धन का भुगतान शामिल है।स्पष्टीकरण **(i)** इन शब्दों का उपयोग करता है "वादी के लिए वास्तव में प्रतिवादी को निविदा देना या अदालत में कोई पैसा जमा करना आवश्यक नहीं है**,** सिवाय इसके कि अदालत द्वारा ऐसा निर्देश दिया गया हो।"**(**जोर दिया गया**)** यह एक नकारात्मक शब्द में बोलता है कि वादी के लिए क्या करना आवश्यक नहीं है।यह वादी के समर्थन में अधिक है कि उसे प्रतिवादी को निविदा देने या अदालत में कोई पैसा जमा करने की आवश्यकता नहीं है**,** लेकिन वादी को ए में **[**स्पष्टीकरण **(ii)** के अनुसार**]** करना चाहिए।

एफ.

जी.

एच.

215

पी. दैवसिगमनी बनाम एस. सम्बंदन [बेला एम. त्रिवेदी, जे.] ए.

कम से कम उसके प्रदर्शन या तैयारी और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने की इच्छा को कम करें।

18. सुखबीर सिंह बनाम बृजपाल सिंह **3** मामले में इस अदालत ने यह फैसला सुनाया था।

कि कानून संदेह में नहीं है और यह एक शर्त नहीं है कि प्रत्यर्थीगणओं (वादी) के पास उनके साथ तैयार नकदी होनी चाहिए।प्रत्यर्थीगणओं के लिए यह स्थापित करना पर्याप्त है कि उनके पास बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने की क्षमता थी।यह आवश्यक नहीं है कि वे मुकदमे की तारीख से डिक्री की तारीख तक हमेशा अपने साथ पैसे ले जाएं।ने कहा कि

बी.

ए**.** कांतामणि बनाम नसरीन अहमद **4** के मामले में**,** सी**.** एस**.** वेंकटेश बनाम ए**.** एस**.** सी**.** मूर्ति **5** आदि के मामले में सिद्धांत का पालन किया गया।

19. विशिष्ट राहत अधिनियम (पूर्व-संशोधन) की धारा 20, जो न्यायालय को विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के लिए अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने का विवेकाधिकार प्रदान करती है, में कहा गया है कि यह अभ्यास मनमाना नहीं होना चाहिए, बल्कि ठोस और उचित न्यायिक

सिद्धांतों द्वारा निर्देशित होना चाहिए।विशिष्ट राहत अधिनियम (पूर्व-संशोधन) की धारा 20 और विचार किए जाने वाले कारकों की व्याख्या और स्पष्टीकरण करते हुए, इस न्यायालय ने कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी और अन्य 6 मामले में विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 16 (सी), 22,23 और 24 का भी उल्लेख किया है और सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के परिशिष्ट ए से सी के फॉर्मों को संक्षेप में प्रस्तुत किया हैः

सी.

डी.

"7. यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि विशिष्ट परफ ऑर्मेंस की राहत देना एक विवेकाधीन और न्यायसंगत राहत है।विशिष्ट निष्पादन में राहत प्रदान करने के लिए जिन भौतिक प्रश्नों पर विचार किया जाना आवश्यक है**,** वे हैंः

ई.

7.1 सबसे पहले**,** क्या सूट संपत्ति की बिक्री/खरीद के लिए पक्षों के बीच कोई वैध और निष्कर्षित अनुबंध मौजूद है**;**

एफ.

7.2 दूसरा**,** क्या वादी अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है और क्या वह अभी भी अनुबंध में उल्लिखित अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है**;**

जी.

3 (1997) 2 एससीसी 200 4 (2017) 4 एससीसी 654 5 (2020) 3 एससीसी 280 6 (2019) 3 एससीसी 704

एच.

7.3 तीसरा**,** क्या वादी ने वास्तव में अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन किया है और**,** यदि हां**,** तो कैसे और किस हद तक और किस तरीके से उसने प्रदर्शन किया है और क्या ऐसा प्रदर्शन अनुबंध की शर्तों के अनुरूप था**;** चौथा**,** क्या वाद संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी के खिलाफ वादी को विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देना न्यायसंगत होगा या यह प्रतिवादी को किसी भी प्रकार की कठिनाई का कारण बनेगा और**,** यदि हां**,** तो कैसे और किस तरीके से और किस हद तक यदि ऐसी राहत अंततः वादी को दी जाती है।

बी.

सी.

7.5 अंत में**,** क्या वादी किसी अन्य वैकल्पिक राहत के अनुदान का हकदार है**,** अर्थात्**,** बकाया धन की वापसी आदि और**,** यदि हां**,** तो किस आधार पर।

डी.

8. हमारी राय में**,** उपरोक्त प्रश्न वैधानिक आवश्यकताओं का हिस्सा हैं **[**विशिष्ट राहत अधिनियम**, 1963** की धारा **16 (**सी**), 20,21,22,23** और सिविल प्रक्रिया संहिता के परिशिष्ट ए से सी के फॉर्म **47/48** देखें**]**।इन आवश्यकताओं को पक्षकारों द्वारा अपने**-**अपने अभिवचनों में उचित रूप से प्रस्तुत किया जाना चाहिए और कानून के अनुसार साक्ष्य की सहायता से साबित किया जाना चाहिए।इसके बाद ही न्यायालय को अपने विवेकाधिकार का प्रयोग करने और तथ्यों पर पक्षों द्वारा बनाए गए मामले के आधार पर विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने या अस्वीकार करने का अधिकार है।**”**

ई.

एफ.

विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम (पूर्व-संशोधन) की धारा 20 की उप-धारा (2) कुछ सिद्धांतों को सूचीबद्ध करती है जिन्हें न्यायालय को विवेकाधिकार का प्रयोग करते समय ध्यान में रखना चाहिए।विवेकाधिकार का प्रयोग करते समय जिन कारकों पर विचार किया जाना चाहिए उनमें प्रतिवादी/विक्रेता के लिए कठिनाई शामिल है जो उसने पहले नहीं देखी थी, गैर-प्रदर्शन के मामले में वादी/खरीदार के लिए कठिनाई, या क्या अनुबंध, शून्य नहीं होने पर भी, उन परिस्थितियों में दर्ज किया गया था जो विशिष्ट ए को लागू करते हैं।

जी.

एच.

निष्पादन असमान, या क्या वादी ने अनुबंध के परिणामस्वरूप पर्याप्त कार्य किए हैं या नुकसान झेला है, और पक्षकारों का आचरण, जिसमें प्रतिवादी/विक्रेता और अन्य परिस्थितियाँ शामिल हैं जिनके तहत अनुबंध किया गया था, ऐसे हैं कि वे प्रतिवादी/विक्रेता पर अनुचित लाभ देते हैं।अदालत को इस बात की जांच करनी चाहिए कि क्या वादी/खरीदार ने वास्तव में अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन किया था, और यदि हां, तो कैसे और किस हद तक, और किस तरीके से उसने प्रदर्शन किया है, और क्या ऐसा प्रदर्शन अनुबंध की शर्तों के अनुरूप था। पक्षकारों की स्थिति, और क्या वादी/खरीदार संपत्ति में एक सट्टेबाज है, जो संपत्ति खरीदता

और बेचता है, और क्या उसका आचरण संपत्ति की कीमत में वृद्धि के कारण लाभ प्राप्त करने के प्रयास को दर्शाता है, इस उम्मीद में कि पूर्ण प्रतिफल के भुगतान में देरी उसके लाभ के लिए जाएगी, एक प्रासंगिक विचार होगा।प्रतिवादी/विक्रेता की अक्षमता और क्या वादी/खरीदार संपत्ति के व्यापार में काम कर रहा है, या एक फाइनेंसर या बिचौलिये के रूप में और प्रतिवादी/विक्रेता एक विशिष्ट संपत्ति का मालिक है, यह भी विवेक के प्रयोग को प्रभावित कर सकता है।जिन मामलों में प्रतिवादी/विक्रेता दावा करता है कि वह भोला और लापरवाह था, जो बेचने के लिए समझौता करके पकड़ा गया था, ऐसे तथ्य जैसे कि क्या बिक्री पर विचार बाजार मूल्य से कम है और तय किए गए नियम और शर्तें प्रतिकूल हैं, उन्हें उचित महत्व दिया जाना चाहिए।कभी-कभी प्रतिवादी/विक्रेता, बेचने के समझौते के बाद, बड़ों या परिवार के सदस्यों के परामर्श से, पीछे हटना चाहता है क्योंकि बेचने का निर्णय मूर्खतापूर्ण, मूर्खतापूर्ण या छल का परिणाम था।ऐसे मामलों में, प्रतिवादी/विक्रेता का आचरण परिणामी होगा।प्रतिवादी/विक्रेता को अच्छी तरह से सलाह दी जाएगी कि वे तुरंत और बिना किसी देरी के वादी/खरीदार को बेचने के समझौते को रद्द करने के लिए लिखें और प्राप्त राशि के लिए एक चेक संलग्न करें।ब्याज या हर्जाने का भुगतान करने या भुगतान करने का उनका प्रस्ताव एक अतिरिक्त कारक होगा क्योंकि इच्छुक खरीदार तब दूसरी संपत्ति की तलाश करने का हकदार होगा।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

20. यह कहा गया है कि अचल संपत्तियों के मामले में अनुबंध का सार समय नहीं है, जब तक कि इसके विपरीत रखने के लिए आधार न हों।यह सिद्धांत प्रतिवादी/विक्रेता के लिए अनुचित और असमान हुए बिना लागू किया जाता है, क्योंकि अदालत को इस बात को नजरअंदाज नहीं करना चाहिए कि कोई व्यक्ति धन की आवश्यकता होने पर संपत्ति बेचता है, और इसलिए, निर्धारित या उचित समय में धन की अपेक्षा करता है, जो बिक्री के उद्देश्य को पूरा करेगा।बिक्री का उद्देश्य तरल नकदी की आवश्यकता से भिन्न हो सकता है

जी.

7 के. एस. विद्यानदम और अन्य बनाम वैरवन, (1997) 3 एस. सी. सी. 1 देखें।

एच.

ब्याज अर्जित करने, चिकित्सा, शैक्षिक, बच्चे की शादी या कोई अन्य संपत्ति खरीदने के लिए निवेश किया गया।पूंजीगत लाभ को बचाने के लिए, विक्रेता को एक और अचल संपत्ति खरीदनी होती है, जब तक कि आय में छूट न हो।भारत में 20 वीं शताब्दी की अंतिम तिमाही में भूमि की कीमतों में भारी वृद्धि हुई है।संपत्ति के मूल्य में वृद्धि के साथ, धन का मूल्य गिर गया है।कभी-कभी, भुगतान में देरी प्रतिवादी/विक्रेता के उद्देश्य को विफल कर देगी।इसलिए, वादी/खरीदार का लिखित में प्रस्ताव और वह समय और अवसर जब प्रतिवादी/विक्रेता को शेष राशि का भुगतान करने का प्रस्ताव एक महत्वपूर्ण कारक है जो तब मायने रखता है जब अदालत विवेकाधिकार के सवाल की जांच करती है, अर्थात, विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री देना है या नहीं।इन पहलुओं की जांच करते समय, वादी/विक्रेता द्वारा प्रतिवादी/खरीदार को भुगतान की गई राशि एक प्रासंगिक तथ्य बन सकती है जो उचित विचार के योग्य है।सीमा और विलंब और बाधाओं के बीच अंतर है।किसी मुकदमे को खारिज करने के लिए सीमा एक आधार है, भले ही वादी अन्यथा विशिष्ट प्रदर्शन का हकदार हो, जबकि देरी विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के तहत विवेकाधिकार और प्रयोग को निर्धारित करने के लिए संचालित होती है, भले ही मुकदमा सीमा के कारण खारिज न किया गया हो।हालांकि, एक नहीं बल्कि कई पहलुओं पर विचार किया जाना चाहिए जब अदालत, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के संदर्भ में, विवेक का प्रयोग करती है, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित, ध्वनि और उचित होती है।

बी.

सी.

डी.

21. यह कहने के बाद, आइए हम इस मामले के तथ्यों की जांच करें।जैसा कि पहले चर्चा की गई थी, प्रत्यर्थी-वादी ने न केवल विचाराधीन समझौते के छह महीने की अवधि के भीतर अपने नोटिस जारी करने के बारे में शिकायत में दावा किया था, अपीलकर्ता-प्रतिवादी को अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने और बिक्री लेनदेन को समाप्त करने के लिए कहा था, साथ ही अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए अपनी तैयारी और इच्छा भी दिखाई थी, लेकिन प्रत्यर्थी ने गवाह बॉक्स में कदम रखते हुए भी इसे साबित किया था।यद्यपि रितु सक्सेना बनाम के मामले में इस न्यायालय के निर्णयों पर अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहुत अधिक निर्भरता रखी गई थी। जे. एस. ग्रोवर और

ई.

एफ.

एक और **(2019) 9** एस**.** सी**.** सी**. 132,** अब्दुल्लाकोया हाजी बनाम रूबिस के मामले में।

थरायिल (2019) 17 एस. सी. सी. 216, और अन्य मामलों में, यह प्रस्तुत करने के लिए कि प्रत्यर्थी प्रासंगिक समय पर विचार की शेष राशि का भुगतान करने के लिए अपनी वित्तीय क्षमता स्थापित करने में विफल रहा था और मुकदमा दायर करने के समय अदालत में उक्त राशि जमा करने में भी विफल रहा था, वह विशिष्ट प्रदर्शन की विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं था जैसा कि दिया गया था।

जी.

8 सैदामनी कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी और अन्य (2011) 12 एस. सी. सी. 18 में पैराग्राफ 25,36 और 37 देखें।

एच.

219

पी. दैवसिगमनी बनाम एस. सम्बंदन [बेला एम. त्रिवेदी, जे.] ए.

ए.

न्यायालय द्वारा, हम उक्त प्रस्तुतियों में से किसी में भी कोई सार नहीं पाते हैं।सैयद दस्तगीर (उपरोक्त) के मामले में तीन-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा निर्धारित निर्णय के अनुपात के अनुसार, "तैयारी और इच्छा" का अनुपालन भावना और सार में होना चाहिए, न कि पत्र और रूप में, वाद में कथन करते समय।धारा 16 (सी) के स्पष्टीकरण (आई) के अनुसार, उसे प्रतिवादी को निविदा देने या अदालत में राशि जमा करने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन उसे अनुबंध के वास्तविक निर्माण के अनुसार प्रदर्शन करने, या तैयारी और इच्छा से बचना चाहिए।

बी.

22. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों और पक्षों के आचरण को ध्यान में रखते हुए, हमें यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि प्रत्यर्थी की ओर से इसके स्पष्टीकरण के साथ पठित धारा 16 (सी) का उचित अनुपालन किया गया था और यह कि यह अपीलकर्ता था जो समझौते की शर्तों के अनुसार प्रदर्शन करने में विफल रहा था, हालांकि प्रत्यर्थी द्वारा प्रदर्शन करने के लिए कहा गया था।उच्च न्यायालय ने यह भी उचित निर्णय दिया था कि वादी ने अपनी तैयारी और इच्छा के संबंध में एक विशिष्ट अभिवचन करके और विश्वसनीय साक्ष्य द्वारा भी इसे साबित करके उक्त अधिनियम की धारा 16 (सी) की आवश्यकताओं का पालन किया था।यह न्यायालय उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय में कोई अवैधता या दुर्बलता नहीं पाता है।इसलिए जहां तक संबंधित समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री देने का संबंध है, हम इसकी पुष्टि करते हैं।

सी.

डी.

23. इस मोड़ पर, न्यायालय इस तथ्य से अनजान नहीं रह सकता कि पिछले कुछ दशकों से अचल संपत्तियों की कीमतों में भारी वृद्धि हुई है।अपील की अंतिम सुनवाई से पहले, पक्षों को समझौते की संभावना तलाशने के लिए मध्यस्थता केंद्र भेजा गया था, हालांकि, मध्यस्थता असफल रही।इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि विचाराधीन समझौता अक्टूबर 1989 में पक्षों के बीच किया गया था, और भूमि की कीमतों में भारी वृद्धि को देखते हुए, हमारी राय है कि न्याय के हित को पूरा किया जाएगा यदि प्रत्यर्थी को कुछ और राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है।यह भी ध्यान दिया जाता है कि अपीलार्थी ने पूरे समय सूट भूमि के कब्जे का आनंद लिया था।इसलिए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, प्रत्यर्थी को आज से आठ सप्ताह की अवधि के भीतर, उसके द्वारा जमा की गई राशि के अलावा, बिक्री पर विचार के लिए निचली अदालत में एक करोड़ रुपये की राशि जमा करने का निर्देश दिया जाता है। ऐसी जमा किए जाने पर, अपीलार्थी पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करेगा।

ई.

एफ.

जी.

एच.

और प्रत्यर्थी द्वारा जमा की गई उक्त राशि को निकालने के लिए भी स्वतंत्र होगा।

24. अपील को उपरोक्त निर्देशों के अधीन खारिज कर दिया जाता है।

अंकित ज्ञान और अनुराग भास्कर

याचिका खारिज कर दी गई।

बी.

(सहायकः अदनान खान, एलसीआरए)

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.