[2022] 18 एस. सी. आर 65

देश राज और ओआरएस।

वी.

रोहताश सिंह

(2022 की सिविल अपील संख्या 9217)

14 दिसंबर, 2022

[सूर्या कान्ट और बेला एम. त्रिवेदी, जे. जे.]

अनुबंध अधिनियम, 1872: एस. 55 , 74 - विशिष्ट राहत अधिनियम। 22

समझौते का विशिष्ट निष्पादन-अनुबंध में निश्चित समय पर प्रदर्शन करने में विफलता का प्रभाव, जिसमें समय आवश्यक है-बकाया धन की वापसी-अपीलार्थी, समझौते में अपने-अपने हिस्से के संयुक्त मालिक।

प्रत्यर्थी के साथ अलग बिक्री समझौते में प्रवेश की गई संपत्ति-समझौतों के अनुसार, यदि बिक्री विलेख निर्धारित तिथि पर निष्पादित नहीं किया गया था, तो अपीलार्थियों द्वारा बकाया राशि को जब्त किया जा सकता था।

प्रत्यर्थी ने बिक्री के लिए आंशिक भुगतान किया

- धन-प्रत्यर्थी आवश्यक अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त करने और निष्पादन की तारीख से पहले अपीलार्थी को सूचित करने के लिए उत्तरदायी था।

ऐसा न करने पर समझौता रद्द माना गया-अपीलार्थी को एच. एम. जी. ए. के तहत अनुमति प्राप्त करनी थी और उन्होंने वही प्राप्त की और निष्पादन की तारीख को उप-पंजीयक के सामने पेश हुए, हालांकि, प्रतिवादी बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए उपस्थित होने में विफल रहा और विस्तारित तिथि पर भी-अपीलार्थी ने बकाया राशि जब्त कर ली और बिक्री विलेख को रद्द माना -

उत्तरदाता ने तब अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया

विचाराधीनता के दौरान, राज्य सरकार ने अधिग्रहण शुरू किया

कार्यवाही और उक्त संपत्ति का अधिग्रहण-निचली अदालत ने यह अभिनिर्धारित करते हुए कि दोनों पक्ष बिक्री समझौतों को अप्रवर्तनीय के रूप में प्रस्तुत करने के लिए समान रूप से जिम्मेदार थे, और यह कि भूमि अधिग्रहण कार्यवाही को देखते हुए बिक्री समझौतों को किसी भी तरह से निष्पादित करना असंभव था, प्रत्यर्थी को अपेक्षित ब्याज के साथ बकाया धन की वसूली का आदेश दिया।

अपीलीय अदालत और उच्च न्यायालय ने उसी को बरकरार रखा-अपील पर, अभिनिर्धारित कियाः बिक्री समझौते स्पष्ट रूप से समयबद्ध प्रदर्शन को एक आवश्यक शर्त के रूप में मानने के लिए पक्षों के इरादे को इंगित करते हैं।

हाँ एक था

प्रतिवादी की ओर से वाद स्थापित करने में अनुचित देरी, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत नहीं दी जा सकती- प्रतिवादी के नेतृत्व में

[2022] 18 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

यह इंगित करने के लिए कोई सबूत नहीं है कि उसने प्राप्त करने के लिए कोई सक्रिय कदम उठाए

बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए आवश्यक कथित एन. ओ. सी.-की याचिका

प्राप्त करने के संबंध में अपीलार्थियों के विरुद्ध गैर-निगम प्रत्यर्थी द्वारा एन. ओ. सी. नहीं बनाया गया-इसके अलावा, ऐसा कोई एन. ओ. सी. नहीं है।

सबसे पहले इसकी आवश्यकता थी क्योंकि संपत्ति कृषि भूमि थी। निष्पादन की तारीख को-प्रतिवादी यह साबित करने में विफल रहा कि

अपीलार्थी जानबूझकर अपने अनुबंध के निष्पादन से बच रहे थे

इसके अलावा, उत्तरदाता ने बकाया राशि की वापसी के लिए प्रार्थना नहीं की थी

मूल वाद में, न्यायालय स्वतः ही धनवापसी की अनुमति नहीं दे सकता है। बयाना धन-अपीलार्थियों द्वारा बयाना धन का ज़ब्त किया जाना था

एस के अनुसार उचित और उचित मुआवजे की सीमा के भीतर। 74 अनुबंध अधिनियम की चूंकि ज़ब्ती की प्रकृति कभी नहीं थी

प्रत्यर्थी और प्रत्यर्थी द्वारा कभी प्रार्थना नहीं की गई

बकाया धन की वापसी-बिक्री समझौतों को होना चाहिए था

असंभव घोषित किए जाने के बजाय समाप्त किए जाने का अधिकार

इस प्रकार निष्पादित करने के लिए, निचली अदालतों के निर्णय एक तरफ और

मुकदमा खारिज कर दिया जाता है-हिंदू अल्पसंख्यक और संरक्षकता अधिनियम, 1956 -

हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास और विनियमन अधिनियम, 1975।

सतीश बत्रा बनाम। सुधीर रावल (2013) 1 एससीसी 345:

[2012] 9 एससीआर 662; फतेह चंद बनाम। बालकिशन दास [1964] 1 एस. सी. आर. 515; सिटाडेल फाइन फार्मास्युटिकल्स बनाम।

रमानियम रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड (2011) 9 एस. सी. सी. 147 [2011] 13 एस. सी. आर. 605; सारदामनी कंदप्पन बनाम।

एस. राजलक्ष्मी (2011) 12 एससीसी 18: [2011] 8 एससीआर 874;

कैलाश नाथ एसोसिएट्स बनाम। डी. डी. ए. (2015) 4 एस. सी. सी. 136:

[2015] 1 एस. सी. आर. 627; ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड बनाम। सॉ पाइप्स लिमिटेड

(2003) 5 एस. सी. सी. 705 [2003] 3 एस. सी. आर. 691-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2012] 9 एससीआर 662

संदर्भित किया गया है

पै

रा 17

[1964] 1 एससीआर 515

संदर्भित किया गया है

पै

रा 18

[2011] 13 एससीआर 605

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[2011] 8 एससीआर 874

पै

रा 23

संदर्भित किया गया है

[2015] 1 एससीआर 627

पै

रा 35

संदर्भित किया गया है

[2003] 3 एससीआर 691

पै

रा 35

देश राज और ओआरएस को संदर्भित किया गया। वी. रोहताश सिंह

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 921

2022 .

2017 (ओ एंड एम) के आर. एस. ए. No.1847 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांकित <आई. डी. 2 के निर्णय और आदेश से।

सिद्धार्थ मित्तल, प्रभात कुमार, क्षितिज चौहान, साहिल

अमरनाथ, सुश्री शिल्पा जी. मित्तल, अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

सुश्री सोनाली जून, गौरव भट्ट, करुणाकर महालिक, अधिवक्ता। उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

सूर्या कान्ट, जे।

1. छुट्टी मंजूर की गई।

2. वर्तमान अपील दिनांकित फैसले के खिलाफ निर्देशित है।

15.05.2019 पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पारित किया गया जिसके तहत अपीलकर्ताओं द्वारा दायर दूसरी अपील को खारिज कर दिया गया और निचली अदालत के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले और डिक्री की पुष्टि की गई। डिक्री प्रत्यर्थी को बयाना धन की वसूली के लिए हकदार है, जो इसके बदले में आंशिक रूप से भुगतान की गई बिक्री पर विचार करता है आवश्यक ब्याज के साथ बिक्री के लिए संबंधित समझौते। संविदात्मक शर्तों के उल्लंघन के संबंध में कानून के मुद्दे पर विचार करने से पहले तथ्यात्मक मैट्रिक्स पर संक्षिप्त रूप से चर्चा की जाती है, जिसके लिए पहले निर्णय की आवश्यकता होती है।

हमें।

ए. तथ्य

3. मूल मुक़दमे की विषय वस्तु 23 कनाल 4 मार्ला वाली एक संपत्ति थी जिस पर खेवट संख्या 226, खातोनी संख्या 225, रेक्ट था।

नं. 27, किला नं. 3 मिनट (2-9), 4 मिनट (4-15), 7 (8-0), 14 (4-0) ग्राम तिगरा, तहसील और जिला गुड़गांव (इसके बाद,

' संबंधित संपत्ति) जो अपीलकर्ताओं के पास संयुक्त रूप से उनके संबंधित शेयरों की सीमा तक थी।

4. बेचने के लिए दो अलग-अलग समझौते किए गए थे

संबंधित संपत्ति के लिए पार्टियों को 17.02.2004 पर प्रस्तुत करें (इसके बाद, 'बिक्री समझौते')। पहले समझौते में, अपीलार्थी सं। 1 4 ने अपने हिस्से को संबंधित संपत्ति के 4/5 वें हिस्से तक बेचने पर सहमति

व्यक्त की, जबकि दूसरे समझौते में, अपीलार्थी संख्या 5 ने शेष 1/5 वें हिस्से को प्रतिवादी को बेचने पर सहमति व्यक्त की, जो उसे और उसके नाबालिग बेटे को प्राप्त हुआ।

यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि दोनों समझौतों की भौतिक शर्तें समान हैं

सिवाय इसके कि दूसरे समझौते में, अपीलार्थी संख्या 5 हिंदू अल्पसंख्यक के तहत अनुमति प्राप्त करने के लिए संविदात्मक रूप से बाध्य था और

नाबालिग के हिस्से को बेचने के लिए संरक्षकता अधिनियम, 1956।

5. बिक्री समझौतों के तहत, बिक्री पर विचार रुपये 79,00,000/- प्रति एकड़ की दर से निर्धारित किया गया था। तदनुसार, कहा जाता है कि प्रत्यर्थी ने बिक्री के आंशिक भुगतान के रूप में कुल 22,90,000/- रुपये का भुगतान किया है।

विचार जो वास्तविक धन की प्रकृति का था। खंड के अनुसार

4 बिक्री समझौतों के अनुसार, यदि बिक्री विलेख निर्धारित तिथि पर निष्पादित नहीं किया गया था, तो अपीलार्थियों द्वारा बकाया राशि को जब्त किया जा सकता है, अर्थात 16.08.2004 (इसके बाद, 'निष्पादन की तिथि')। इसके अलावा, खंड के अनुसार

8 बिक्री समझौतों में से, प्रत्यर्थी सभी आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र (इसके बाद, 'एनओसी') को सुरक्षित करने के लिए भी उत्तरदायी था। इसके अतिरिक्त, उन्हें निष्पादन की तारीख से बहुत पहले एन. ओ. सी. के अनुदान के बारे में अपीलकर्ताओं को सूचित करना पड़ा, जिसमें विफल रहने पर समझौता हुआ।

उनके द्वारा निष्पादन की तारीख से पहले प्राप्त किया गया। वैसा ही हुआ। उत्तरदाता को दिनांकित 10.07.2004 नोटिस के माध्यम से सूचित किया गया। उनके

मामला यह है कि समझौतों को आगे बढ़ाने में, अपीलकर्ता निष्पादन की तारीख को उप-पंजीयक, गुड़गांव के समक्ष पेश हुए, लेकिन प्रत्यर्थी बिक्री विलेख को निष्पादित करने और शेष बिक्री के भुगतान के उद्देश्य से उप-पंजीयक के समक्ष उपस्थित होने में विफल रहे।

7. अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को बिक्री समझौतों की शर्तों के अनुसार बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए उप-पंजीयक के समक्ष 01.09.2004 पर उपस्थित होने का एक अतिरिक्त अवसर देते हुए 18.08.2004 दिनांकित कानूनी नोटिस दिए। यह ध्यान रखना उचित है कि कानूनी नोटिसों में, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि समय अनुबंध का सार था। यह भी स्पष्ट रूप से कहा गया था कि समझौतों के अनुसार, अपीलकर्ता बकाया राशि को जब्त करने और समझौतों को रद्द करने के लिए बाध्य थे। फिर भी, वे प्रत्यर्थी को अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने का अंतिम अवसर दे रहे थे।

8. ऐसा प्रतीत होता है कि 01.09.2004 को अवकाश घोषित किया गया था, इसलिए अपीलार्थी 31.08.2004 पर उप-पंजीयक के समक्ष उपस्थित हुए और साथ ही साथ 02.09.2004 पर। हालाँकि, प्रत्यर्थी बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के लिए उपस्थित होने में विफल रहा, जिसके कारण अपीलकर्ताओं ने देश राज और ओआरएस को जब्त कर लिया।

वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

बकाया राशि और बिक्री समझौतों को रद्द कर दिया गया। उप-पंजीयक के समक्ष अपीलार्थियों की सभी उपस्थितियों को उनके संबंधित शपथपत्रों के माध्यम से चिह्नित किया गया था। 9. स्थिति जनवरी 2006 तक निष्क्रिय रही जब प्रतिवादी, मूल वादी ने बिक्री समझौतों और अन्य परिणामी राहतों के विशिष्ट प्रदर्शन में राहत की मांग करते हुए एक मुकदमा शुरू किया।

12.12.2008 भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत जारी किया गया। नतीजतन, राज्य द्वारा विषय भूमि का अधिग्रहण दिनांक 23.11.2011 के पुरस्कार के माध्यम से किया गया था। इस बाद की घटना के कारण, प्रतिवादी ने मांग की और निचली अदालत द्वारा वाद में संशोधन करने की अनुमति दी गई।

10. संशोधित वाद में, प्रत्यर्थी ने यह रुख अपनाया कि वह बिक्री समझौतों को निष्पादित करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था और वह अपीलकर्ता वे थे जिन्होंने आवश्यक मंजूरी और एन. ओ. सी. के अनुदान के लिए आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए थे। विशिष्ट निष्पादन की राहत के अलावा, उन्होंने अतिरिक्त रूप से प्रार्थना की कि स्थायी निषेधाज्ञा का आदेश इस प्रभाव से पारित किया जाए कि संबंधित संपत्ति ऐसा नहीं कर सकती है।

किसी तीसरे पक्ष को बेचा जाए, तो उसे इस घोषणा के साथ अधिकार दिया जाना चाहिए कि बिक्री समझौते अभी भी बाध्यकारी थे। वैकल्पिक रूप से, उन्होंने मांग की कि आवश्यक ब्याज और लागत के साथ अनुमानित भूमि मूल्य पर उनके पक्ष में 1,000/- रुपये का धन आदेश पारित किया जाए। 11. जवाब में, अपीलकर्ताओं द्वारा स्थापित बचाव यह था कि यह प्रतिवादी था जो बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं करने के लिए दोषी था

सहमत समय अवधि के भीतर और यह कि मुकदमा उसके जानबूझकर गैर-निष्पादन के लिए खारिज किया जाना चाहिए। अपीलकर्ताओं ने विशेष रूप से यह रुख अपनाया कि मुकदमा अत्यधिक देरी के बाद दायर किया गया था और भूमि के वाणिज्यिक मूल्य में बाद में वृद्धि के कारण इसे हड़पने की रणनीति के रूप में दायर किया गया था।

12. दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य दोनों को देखने के बाद, निचली अदालत ने निष्कर्ष निकाला कि दोनों पक्ष समान रूप से जिम्मेदार थे

बिक्री समझौतों को अप्रवर्तनीय बनाने के लिए। यद्यपि इसने इस तर्क के संबंध में दोनों पक्षों के रुख को हिचकिचाहट से स्वीकार किया कि वे निष्पादन की तारीख को उप-पंजीयक के समक्ष उपस्थित थे, लेकिन यह अभिनिर्धारित किया कि हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम 1975 की धारा 7ए के तहत एनओसी प्राप्त करने में प्रभावी कदम नहीं उठाने के लिए अपीलकर्ताओं की गलती थी।

(इसके बाद, 'हुडा अधिनियम')। हालाँकि, ट्रायल कोर्ट तब [2022] 18 एस. सी. आर. के पास गया।

यह मानते हुए कि भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही को देखते हुए बिक्री समझौतों को किसी भी तरह से असंभव बना दिया गया था और अन्यायपूर्ण संवर्धन के मूल्य पर बकाया धन की वसूली का आदेश देने के लिए आगे बढ़े। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पूरी तरह से समान कारणों से निचली अदालत द्वारा दिए गए आदेश को बरकरार रखा।

13. उच्च न्यायालय ने अपने विवादित फैसले में दो फैसले दिए

टिप्पणियाँ जो ध्यान देने योग्य हैं-पहला कि पक्षों द्वारा यह साबित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया गया था कि क्या उन्होंने हुडा अधिनियम की धारा 7 ए के तहत एनओसी प्राप्त करने के लिए आवश्यक कदम उठाए थे और दूसरा कि उप-पंजीयक के समक्ष 31.08.2004 या 01.09.2004 पर अपीलकर्ता जब

बिक्री विलेख निष्पादित करने का अंतिम अवसर प्रत्यर्थी को दिया गया था, संदिग्ध था क्योंकि उनकी उपस्थिति को चिह्नित करने का सबूत साबित नहीं हुआ था

और उस पर 18.08.2004 दिनांकित कानूनी नोटिस जारी नहीं किए गए थे

उत्तरदाता। इस प्रकार, उच्च न्यायालय ने निचली अदालतों द्वारा पारित आदेश को बरकरार रखते हुए कहा कि अधिग्रहण की कार्यवाही को देखते हुए, बकाया धन की वसूली की वैकल्पिक राहत कानूनी रूप से सही थी।

14. व्यथित अपीलार्थी इस न्यायालय के समक्ष हैं।

B. सामग्री

15. हमने पक्षकारों के विद्वान वकील को सुना है और अभिलेख पर प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया है।

16. अपीलार्थियों के विद्वान वकील श्री सिद्धार्थ मित्तल ने तर्क दिया-सबसे पहले, कि नीचे दिए गए सभी न्यायालय इस बात पर ध्यान देने में विफल रहे हैं कि भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 55 के तहत बिक्री समझौतों के अनुसार अनुबंध का सार समय था। (इसके बाद, 'अनुबंध अधिनियम')। उन्होंने प्रस्तुत किया कि बिक्री समझौतों के संविदात्मक प्रदर्शन को प्रत्यर्थी द्वारा निष्पादन की तारीख को या उससे पहले अनिवार्य रूप से प्रभावी होने की आवश्यकता है। उन्होंने कहा कि अपीलकर्ताओं ने दिनांकित 18.08.2004 के अपने कानूनी नोटिसों में इसी रुख को दोहराया। दूसरा, उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की पूरी तरह से अनदेखी की है कि प्रासंगिक अवधि, यानी निष्पादन की तारीख पर, हुडा अधिनियम की धारा 7 ए के तहत एनओसी प्राप्त करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। उन्होंने प्रस्तुत किया कि समझौतों के निष्पादन की तारीख पर भूमि 'कृषि भूमि' थी और पहली बार अधिसूचना दिनांक 02.06.2008 के माध्यम से नगर निगम, गुरुग्राम की सीमा के भीतर शामिल की गई थी। तीसरा, बिक्री समझौतों के खंड 8 के तहत, यह प्रत्यर्थी था न कि अपीलकर्ता, जो खरीद के लिए जिम्मेदार था

प्रासंगिक एन. ओ. सी.। इसलिए, यह साबित करने की जिम्मेदारी है कि देश राज और ओआरएस प्राप्त करने के लिए कदम उठाए गए थे।

वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

हुडा अधिनियम की धारा 7 ए के तहत एन. ओ. सी. प्रत्यर्थी पर था जिसे वह निर्वहन करने में बुरी तरह विफल रहा। 17. श्री मित्तल द्वारा उपर्युक्त सभी तर्कों का समग्र सार यह है कि संविदात्मक दायित्वों का गैर-निष्पादन

निर्धारित समय तक प्रत्यर्थी के हिस्से के परिणामस्वरूप वैध अभ्यास हुआ

एकतरफा रूप से, उनका संविदात्मक दायित्व था। दूसरे शब्दों में, उन्होंने तर्क दिया कि हुडा अधिनियम की धारा 7 ए के तहत एनओसी हासिल करना पूरी तरह से था अपीलार्थियों की जिम्मेदारी, बिक्री समझौतों के खंड 8 के तहत प्रत्यर्थी पर निर्धारित जिम्मेदारी की परवाह किए बिना। उन्होंने उप-पंजीयक के समक्ष अपीलार्थी की संदिग्ध उपस्थिति और उप-पंजीयक की सेवा के प्रभावहीन होने के संबंध में उच्च न्यायालय की टिप्पणियों पर बहुत अधिक भरोसा किया।

अपीलार्थियों की ओर से जानबूझकर गैर-निष्पादन के दावे का समर्थन करने के लिए 18.08.2004 दिनांकित कानूनी नोटिस। दूसरा, उन्होंने तर्क दिया कि बिक्री समझौतों को असंभव बना दिया गया था क्योंकि हरियाणा राज्य ने कानूनी रूप से सूट भूमि का अधिग्रहण किया था। इसलिए, नीचे दी गई सभी अदालतों ने ब्याज के साथ बकाया राशि की वापसी का सही निर्देश दिया है। इसके अलावा, उन्होंने तर्क दिया कि संविधान पीठ द्वारा निर्धारित सिद्धांतों के विपरीत विचाराधीन राशि को जब्त नहीं किया जा सकता है

इस न्यायालय का फतेह चंद बनाम बालकिशन दास में, जो ज़ब्त करने पर रोक लगाता है।

अधिग्रहित भूमि में से 8 मरला की भूमि जारी करने में सफल, जैसा कि दिनांक 23.11.2011 के पुरस्कार में उल्लेख किया गया है। उन्होंने कहा कि उपलब्ध राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार, उक्त संपत्ति अभी भी अपीलार्थियों के कब्जे में थी जो भौतिक तथ्यों को दबाने के दोषी हैं। होना ही चाहिए। 1 1 सतीश बत्रा बनाम सुधीर रावल (2013) 1 एससीसी 345। 2 फतेह चंद बनाम बालकिशन दास (1964) 1 एस. सी. आर. 515।

2] 18 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि प्रत्यर्थी को रिहाई के तथ्य के बारे में पता चलने पर, 2022 की एसएलपी (सी) संख्या 11901 के माध्यम से प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले के खिलाफ सीधे इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था, लेकिन सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के तहत दूसरी अपील में उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने की स्वतंत्रता के साथ इसका निपटारा किया गया था। 3.

19. अब हम दोनों पक्षों की इन दलीलों की जांच करते हैं।

सी. विश्लेषण

सी. 1 एक साथ समय का महत्व था

कॉन्ट्रैक्ट? 20. उपरोक्त मुद्दे में प्रवेश करने से पहले, हमें इस बात पर प्रकाश डालना चाहिए कि पूरे विवाद के दौरान, अपीलकर्ताओं ने समयबद्ध प्रदर्शन के बारे में एक सुसंगत रुख अपनाया है जो इस मुद्दे का सार है -

अनुबंध। उन्होंने कहा है कि बिक्री विलेख को निष्पादन की तारीख पर निष्पादित करने की आवश्यकता थी जैसा कि पक्षों के बीच सहमति हुई थी। यह दुर्भाग्यपूर्ण है कि नीचे दिए गए सभी न्यायालय इस पहलू पर निष्कर्ष देने में विफल रहे हैं, इस तथ्य के बावजूद कि यह विशिष्ट निष्पादन की मांग करने वाली प्रार्थना के संबंध में अपीलकर्ताओं द्वारा किए गए प्रमुख बचावों में से एक था। 21. इस संबंध में, हमें अब अनुबंध अधिनियम की धारा 55 पर ध्यान देना चाहिए जो प्रदर्शन करने में विफलता के मामले में परिणाम निर्धारित करती है।

निश्चित समय पर संविदात्मक दायित्व। प्रावधान में कहा गया है -

जब किसी अनुबंध का कोई पक्ष किसी निश्चित समय पर या उससे पहले, या कुछ चीजों को निर्दिष्ट समय पर या उससे पहले करने का वादा करता है, और निर्दिष्ट समय पर या उससे पहले ऐसा कोई काम करने में विफल रहता है, तो अनुबंध, या इसका इतना हिस्सा जो किया नहीं गया है, वादा करने वाले के विकल्प पर अमान्य हो जाता है, यदि

दलों का इरादा था कि समय होना चाहिए

अनुबंध का सार हो।

इस तरह की विफलता का प्रभाव जब समय नहीं है

आवश्यक है। यदि यह पक्षों का इरादा नहीं था कि समय अनुबंध का सार होना चाहिए, तो अनुबंध द्वारा अमान्य नहीं हो जाता है

निर्दिष्ट समय पर या उससे पहले ऐसा करने में विफलता

3 3 रोहतास सिंह बनाम देशराज (2022 की एसएलपी (सिविल) संख्या 11901,11 जुलाई 2022)।

देश राज और ओआरएस। वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

समय; लेकिन वादा करने वाला वादा करने वाले से उसे हुए किसी भी नुकसान के लिए मुआवजे का हकदार है

ऐसी विफलता से।

सहमति के अलावा अन्य समय पर प्रदर्शन की स्वीकृति का प्रभाव। — यदि वचनदाता द्वारा सहमत समय पर अपने वादे को पूरा करने में विफल रहने के कारण रद्द होने योग्य अनुबंध की स्थिति में, वचनदाता सहमत समय के अलावा किसी भी समय इस तरह के वादे को पूरा करना स्वीकार करता है, तो वचनदाता सहमत समय पर वादे को पूरा न करने के कारण हुए किसी भी नुकसान के लिए मुआवजे का दावा नहीं कर सकता है, जब तक कि इस तरह की स्वीकृति के समय वह वचनदाता को अपने इरादे की सूचना नहीं देता है।

सो.

22. वर्तमान मामले में बिक्री समझौते स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि पार्टियों का इरादा समयबद्ध प्रदर्शन को एक आवश्यक शर्त के रूप में मानना है। वे निर्धारित करते हैं कि यदि बिक्री विलेख निष्पादन की तारीख को निष्पादित नहीं किया गया था, तो बिक्री समझौते रद्द किए जाने के रूप में माने जाने योग्य थे, और बकाया धन को जब्त कर लिया जाना था। यहां तक कि 18.08.2004 दिनांकित कानूनी नोटिसों में भी, जिसके माध्यम से प्रतिवादी को बिक्री विलेख को निष्पादित करने का अंतिम अवसर दिया गया था, प्रदर्शन के लिए एक आवश्यक शर्त होने के कारण समय के तथ्य को दोहराया गया था। दूसरी ओर, द्वारा कोई सबूत या संचार रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया है

प्रत्यर्थी को अपीलकर्ताओं द्वारा किए गए समयबद्ध प्रदर्शन के बचाव का खंडन करना।

23. इस मोड़ पर, हमें सिटाडेल फाइन फार्मास्यूटिकल्स बनाम रमानियम रियल एस्टेट प्राइवेट मामले में इस न्यायालय के फैसले पर ध्यान देना चाहिए।

एल. टी. डी. ए. और सारदामनी कंडप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी 3 जिसमें यह था अभिनिर्धारित किया कि अनुबंध अधिनियम की धारा 55 के तहत बचाव किसी के खिलाफ भी वैध है

जो विशिष्ट प्रदर्शन की राहत की मांग कर रहा है। तत्काल मामले के तथ्य सारदामिनी कंदप्पन में टिप्पणियों को और भी अधिक बनाते हैं।

प्रासंगिक, जो निम्नलिखित प्रभाव के लिए हैं -

" 36. यह सिद्धांत कि समय का कोई महत्व नहीं है अचल संपत्तियों से संबंधित अनुबंधों का अधिग्रहण

4 सिटाडेल फाइन फार्मास्युटिकल्स बनाम रमानियम रियल एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड (2011) 9 एस. सी. सी. 147, पैरा 53।

5 सारदामनी कंडप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी (2011) 12 एस. सी. सी. 18. 6 आईबीआईडी।

आर. ई. एम. ई. कोर्ट रिपोर्ट

एक ऐसे युग में आकार जब अचल संपत्तियों के बाजार मूल्य स्थिर थे और कुछ वर्षों में भी कोई उल्लेखनीय परिवर्तन नहीं हुआ था यांत्रिक रूप से, तब भी जब मूल्य स्थिर होना बंद हो गया)। नतीजतन, समझौते में निर्धारित प्रदर्शन के लिए समय को भौतिक नहीं माना गया था, या सभी घटनाओं में केवल उस उचित अवधि का संकेत माना गया था जिसके भीतर अनुबंध किया जाना चाहिए। यह धारणा थी कि विशिष्ट प्रदर्शन का अनुदान नहीं दिया जाएगा।

विक्रेता प्रतिवादी को वित्तीय रूप से पूर्वाग्रहित करता है क्योंकि संपत्ति के बाजार मूल्य में बहुत अंतर नहीं होगा, भले ही अनुबंध कुछ महीनों के बाद किया गया हो। यह सिद्धांत समझ में आया

बीसवीं सदी की अंतिम तिमाही। मुद्रास्फीति में तेजी आई है और अचल संपत्तियों की कीमतों में तेजी से वृद्धि हुई है। संपत्तियों के बाजार मूल्य अब नहीं हैं। स्थिर या स्थिर। हम वर्ष 1975 में और अब एक रुपये की तुलनात्मक खरीद शक्ति का न्यायिक संज्ञान ले सकते हैं, साथ ही उस समय और अब के बीच अचल संपत्तियों के मूल्य में भारी वृद्धि का भी संज्ञान ले सकते हैं। यह कहना कोई अतिशयोक्ति नहीं है कि शहरों में 1975 से 1980 तक एक लाख या उससे अधिक मूल्य की संपत्तियों की कीमत अब एक करोड़ या उससे अधिक हो सकती है।

एक्स-एक्स-एक्स

43. जब तक इस मुद्दे पर उचित मामले में विचार नहीं किया जाता है, हम केवल वही दोहरा सकते हैं जो किया गया है।

(i) न्यायालयों को विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमों में विवेकाधिकार का प्रयोग करते हुए, ध्यान रखें कि जब पक्ष एक समय/अवधि निर्धारित करते हैं,

कुछ कदम उठाने या देश राज और ओ. आर. एस. को पूरा करने के लिए।

वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

लेनदेन, जिसका कुछ महत्व होना चाहिए और

इसलिए निर्धारित समय/अवधि नहीं हो सकती है

उपेक्षा की गई।

((ii) अदालतें अधिक जांच लागू करेंगी।

और सख्ती जब यह विचार करते हुए कि क्या

खरीदार अपना काम करने के लिए "तैयार और इच्छुक" था। अनुबंध का हिस्सा।

((iii) विशिष्ट प्रदर्शन के लिए प्रत्येक सूट।

केवल इसलिए निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह दाखिल किया गया है

समय की अनदेखी करके सीमा की अवधि के भीतर समझौते में निर्धारित सीमाएँ। अदालतें करेंगी

जिन मुकदमों को दायर नहीं किया गया है, उन पर भी "नाराज़गी" व्यक्त करें

उल्लंघन/अस्वीकृति के तुरंत बाद। तथ्य यह है कि

तीन साल की सीमा का मतलब यह नहीं है कि

खरीदार मुकदमा दायर करने के लिए 1 या 2 साल तक इंतजार कर सकता है और

विशिष्ट प्रदर्शन प्राप्त करें। तीन साल की अवधि

इसका उद्देश्य विशेष रूप से खरीदारों की सहायता करना है

उदाहरण के लिए, जहाँ का प्रमुख भाग विक्रेता को भुगतान किया गया है और

अधिकार आंशिक रूप से वितरित किया गया है प्रदर्शन, जहाँ इक्विटी पक्ष में स्थानांतरित होती है

खरीदार "।

(लागू किया गया जोर)

24. अतः इस दोहरे तथ्यात्मक आधार पर कि यह स्पष्ट इरादा था

पक्षकारों द्वारा समय को अनुबंध का सार मानने के लिए और यह कि प्रतिवादी की ओर से वाद स्थापित करने में अनुचित देरी हुई थी, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत नहीं दी जा सकती है। हमें यह स्पष्ट करना चाहिए कि यह निष्कर्ष अपीलार्थियों के पक्ष में बाद में जारी की गई भूमि के लिए भी सही है।

सी. 2 हालांकि यह साबित किया गया था कि अपीलें

क्या हम स्वेच्छा से अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने से बच रहे थे?

25. निचली अदालतों ने अपीलकर्ताओं की अक्षमता पर जोर दिया है

हुडा अधिनियम की धारा 7 ए के तहत आवश्यक एनओसी प्राप्त करने के लिए

कि वे असहयोगी थे और जानबूझकर अपने संविदात्मक दायित्व के निष्पादन से बच रहे थे। हालाँकि, [2022] 18 एस. सी. आर. के लिए विद्वान वकील के रूप में।

अपीलकर्ताओं ने सही ढंग से बताया, रिकॉर्ड पर साक्ष्य स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि उन्होंने विधिवत हस्ताक्षरित खाली प्रोफार्मा और प्रासंगिक दस्तावेज दिए

प्रत्यर्थी को कोई आवश्यक मंजूरी या एन. ओ. सी. प्राप्त करने के लिए। यह बिक्री समझौतों के खंड 8 के तहत दायित्व को पूरा करने के लिए किया गया था जिसमें कहा गया था -

" 8. कि दूसरा पक्ष सुरक्षित करने के लिए उत्तरदायी होगा

सभी आवश्यक एनओसी और उक्त एनओसी होगा

पंजीकृत के माध्यम से प्रथम पक्ष को सूचित किया गया के लिए निर्धारित तिथि 16.08.2004 से पहले पोस्ट करें

बिक्री विलेख का पंजीकरण। यदि दूसरा पक्ष विफल हो जाता है

आवश्यक एन. ओ. सी. को सुरक्षित करने के लिए फिर यह समझौता बेचना रद्द माना जाएगा। लागत.

एन. ओ. सी. प्राप्त करने के लिए खर्च किया जाएगा दूसरा पक्ष "। 7

(लागू किया गया जोर)

26. हमारी राय में, इस खंड को नंगे पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलता है

आवश्यक एन. ओ. सी. प्राप्त करने के लिए प्रत्यर्थी के दायित्व के संबंध में पक्षों का इरादा। हम संविदात्मक शर्तों की उनके शाब्दिक अर्थों में व्याख्या करने के लिए बाध्य हैं और इसलिए, हम प्रतिवादी के इस तर्क को स्पष्ट रूप से अस्वीकार करते हैं कि इस खंड की व्याख्या यह समझने के लिए की जानी चाहिए कि उसका दायित्व एनओसी तक सीमित था जिसे वह एकतरफा रूप से प्राप्त कर सकता था। इसके अतिरिक्त, चूंकि प्रतिवादी ने यह इंगित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया है कि वह

आवश्यक कथित एन. ओ. सी. प्राप्त करने के लिए कोई भी सक्रिय कदम उठाए

बिक्री विलेख को निष्पादित करते हुए, हमें यह अभिनिर्धारित करना चाहिए कि एन. ओ. सी. प्राप्त करने के संबंध में अपीलार्थियों के खिलाफ असहयोग का अनुरोध प्रत्यर्थी द्वारा नहीं किया गया है।

27. हालाँकि, यहाँ तक कि तर्क में यह मानते हुए कि प्रतिवादी के पास था

एन. ओ. सी. प्राप्त करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाकर बिक्री समझौतों के खंड 8 के तहत अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा किया

हुडा अधिनियम की धारा 7 ए के तहत, हम अपीलार्थियों के इस तर्क में योग्यता पाते हैं कि पहली जगह में ऐसी किसी एनओसी की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि संबंधित संपत्ति निष्पादन की तारीख को कृषि भूमि थी। इस संबंध में, अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने सही ढंग से बताया कि संबंधित संपत्ति को केवल 02.06.2008 की अधिसूचना के माध्यम से गुरुग्राम नगर निगम के तहत लाया गया था।

7 बिक्री समझौतों के तहत, 'प्रथम पक्ष' वर्तमान अपीलार्थियों को संदर्भित करता है जबकि 'द्वितीय पक्ष' वर्तमान प्रतिवादी को संदर्भित करता है।

देश राज और ओआरएस। वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

28. प्रत्यर्थी ने अपने जवाबी हलफनामे में यह रुख अपनाया है कि संबंधित संपत्ति हुडा अधिनियम की धारा 2 (0) के अनुसार एक 'शहरी क्षेत्र' थी, जिसमें एक अधिसूचित नगरपालिका क्षेत्र के पांच किलोमीटर के भीतर स्थित भूमि शामिल है। हालाँकि, यह स्थिति इस कारण से कायम नहीं रह सकती है कि न तो उन्होंने निचली अदालतों के समक्ष ऐसी याचिका दायर की और न ही यह सुझाव देने के लिए कोई सबूत पेश किया कि निष्पादन की तारीख को, संबंधित संपत्ति नगरपालिका क्षेत्र के पांच किलोमीटर के दायरे में थी।

हुडा अधिनियम की धारा 2 (ओ) के तहत निर्दिष्ट।

29. अंत में, हमें अपना ध्यान उच्च न्यायालय के इस अवलोकन की ओर स्थानांतरित करना चाहिए कि उप-पंजीयक के समक्ष अपीलार्थियों की उपस्थिति 31.08.2004 और 02.09.2004 पर संदिग्ध थी क्योंकि उनकी उपस्थिति के हलफनामे साक्ष्य में साबित नहीं हुए थे। इसके विपरीत, विचारण न्यायालय यह पाया गया है कि ये शपथपत्र अपीलार्थियों की प्रतिपरीक्षा में विधिवत साबित हुए थे और तथ्य के उक्त निष्कर्ष की पुष्टि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा की गई थी। इसलिए, उच्च न्यायालय को कोई भी तथ्य आधारित टिप्पणियां नहीं करनी चाहिए थीं, विशेष रूप से जब नीचे दिए गए न्यायालयों के अभिलेखों को एक स्वतंत्र निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए अनुरोध नहीं किया गया था ताकि यह माना जा सके कि दोनों न्यायालयों द्वारा तथ्य का उक्त निष्कर्ष अभिलेख के विपरीत था। साक्ष्य का पुनः मूल्यांकन आम तौर पर अस्वीकार्य है और दूसरी अपील के दायरे से बाहर है। अन्यथा भी, निष्पादन की तिथि पर उप-पंजीयक के समक्ष अपीलार्थियों की उपस्थिति विवादित नहीं है। इस पृष्ठभूमि में जहां समय अनुबंध का सार था, हम यह निष्कर्ष निकालते हैं कि प्रत्यर्थी यह साबित करने में विफल रहा है कि अपीलार्थी जानबूझकर अपने संविदात्मक दायित्वों के प्रदर्शन से बच रहे थे।

सी. 3 एक दूसरे को जिम्मेदार ठहराया गया था

सबसे अधिक कमाई करने वाले धन की प्राप्ति?

30. इस विवाद का अंतिम पहलू नीचे दी गई अदालतों द्वारा प्रतिवादी को अपेक्षित ब्याज के साथ बकाया राशि की वसूली के रूप में दी गई राहत के संबंध में है। हालांकि, इस मुद्दे की जांच करने से पहले हमें बिक्री समझौतों के निम्नलिखित प्रासंगिक खंडों पर ध्यान देना चाहिए।

" 1. कि यह तय किया गया है कि बेचने के लिए इस समझौते के निष्पादन की तारीख 16.08.2004 [सोलह

दो हजार चार अगस्त]।

4. कि अगर दूसरा पक्ष निष्पादित करने में सक्षम नहीं है निर्धारित तिथि पर बिक्री विलेख फिर पहला

पक्ष को बकाया राशि जब्त करने का अधिकार होगा। पैसा "

[लागू किया गया जोर]

31. सबसे पहले, हम विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 22 का उल्लेख कर सकते हैं।

1963 का (इसके बाद, 'एस. आर. ए. अधिनियम') जो प्रावधान करता है कि कोई भी व्यक्ति मुकदमा करता है।

संपत्ति के हस्तांतरण के लिए अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए-(ए) ऐसे निष्पादन के अलावा संपत्ति का कब्जा या विभाजन और अलग कब्जा या (बी) ऐसा व्यक्ति किसी अन्य राहत की मांग कर सकता है जिसके लिए वह हकदार है, जिसमें उसके द्वारा भुगतान किए गए या जमा किए गए किसी भी बकाया धन की वापसी शामिल है।

विशिष्ट प्रदर्शन को अस्वीकार कर दिया जाता है। हालांकि, इसकी उप-धारा (2) में एक चेतावनी दी गई है कि उपर्युक्त राहत द्वारा प्रदान नहीं की जाएगी

अदालत जब तक कि "इसका विशेष रूप से दावा नहीं किया गया है"। उप-धारा (2) के परंतुक में आगे कहा गया है कि भले ही इस तरह की राहत का वाद में विशेष रूप से दावा नहीं किया गया था, यह अदालत का विवेकाधिकार है कि वह वादी को "कार्यवाही के किसी भी चरण में" वाद में संशोधन करने की अनुमति दे और उसे बकाया राशि या भुगतान की गई जमा राशि की वापसी के दावे को शामिल करने की अनुमति दे। प्रासंगिक भाग

एस. आर. ए. अधिनियम के प्रावधान इस प्रकार है -

22. अधिकार, विभाजन के लिए राहत देने की शक्ति,

बकाया धन की वापसी, आदि।

(1) इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (5) 1908 का), कोई भी व्यक्ति जो विशिष्ट के लिए मुकदमा करता है

के हस्तांतरण के लिए एक अनुबंध का प्रदर्शन

अचल संपत्ति, एक उपयुक्त मामले में,

इस तरह के अलावा संपत्ति का अधिकार प्रदर्शन; या

उसके द्वारा भुगतान की गई या की गई जमा राशि, यदि उसका दावा विशिष्ट प्रदर्शन को अस्वीकार कर दिया जाता है।

देश राज और ओआरएस। वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

(2) उपखंड (ए) या उपखंड (बी) के तहत कोई राहत नहीं

धारा (1) न्यायालय द्वारा तब तक प्रदान की जाएगी जब तक कि विशेष रूप से दावा किया गया हैः

बशर्ते कि जहाँ वादी ने नहीं किया हो

वाद में ऐसी किसी राहत का दावा किया गया है, न्यायालय, कार्यवाही के किसी भी चरण में, उसे संशोधन करने की अनुमति दें।

ऐसी शर्तों पर शिकायत जो केवल शामिल करने के लिए हो सकती है

ऐसी राहत के लिए दावा।

(लागू किया गया जोर)

उपरोक्त पुनरुत्पादित प्रावधान के एक सादे पठन पर, हमारे पास है

इस बात पर संदेह करने का कोई कारण नहीं है कि किसी संपर्क के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए अपने मुकदमे में वादी न केवल अचल संपत्ति के हस्तांतरण के लिए अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करने का हकदार है, बल्कि वह किसी भी बकाया धन की वापसी सहित वैकल्पिक राहत (ओं) की भी मांग कर सकता है, बशर्ते कि इस तरह की राहत को विशेष रूप से शिकायत में शामिल किया गया हो। हालाँकि, अदालत को व्यापक न्यायिक विवेकाधिकार दिया गया है कि वह वादी को कार्यवाही के बाद के चरण में भी शिकायत में संशोधन करने की अनुमति दे और बकाया धन की वापसी की वैकल्पिक राहत की मांग करे। लिटमस परीक्षण ऐसा प्रतीत होता है कि जब तक कोई वादी विशेष रूप से धनवापसी नहीं मांगता है

मुकदमा दायर करने के समय या संशोधन के माध्यम से, उसे ऐसी कोई राहत नहीं दी जा सकती है। प्रार्थना खंड बकाया धन की वापसी की डिक्री देने के लिए एक अनिवार्य शर्त है।

इन सिद्धांतों को हाथ में मामले के तथ्यों पर लागू करते हुए, हम

पता लगाएँ कि प्रत्यर्थी ने न तो मूल वाद में बकाया धन की वापसी की राहत के लिए प्रार्थना की है और न ही उसने बाद के चरण में कोई संशोधन मांगा है। इस तरह की प्रार्थना के अभाव में, यह स्वीकार करना मुश्किल है कि अदालतें स्वतः ही बकाया राशि वापस कर देंगी इस तथ्य के बावजूद कि क्या एस. आर. ए. अधिनियम की धारा 22 (2)

प्रकृति में डायरेक्टरी या अनिवार्य।

32. हम अब की ओर से उठाए गए विवाद का विज्ञापन कर सकते हैं

प्रत्यर्थी ने कहा कि भले ही प्रत्यर्थी को अनुबंध के उल्लंघन के लिए जिम्मेदार ठहराया गया हो, जब्त की गई राशि प्रकृति में 'दंडात्मक' थी और अनुबंध अधिनियम की धारा 74 द्वारा प्रभावित थी जैसा कि फतेह चंद में संविधान पीठ द्वारा व्याख्या की गई है। अनुबंध अधिनियम की धारा 74 में कहा गया है कि -

8 फतेह् चंद (एन 2)।

74. अनुबंध के उल्लंघन के लिए क्षतिपूर्ति जहां

के लिए निर्धारित दंड -

जब कोई अनुबंध तोड़ा गया है, यदि कोई राशि है

भुगतान की जाने वाली राशि के रूप में अनुबंध में नामित इस तरह के उल्लंघन का मामला, या यदि अनुबंध में कोई शामिल है

दंड के रूप में अन्य शर्त, पक्षकार

वास्तविक क्षति या हानि साबित नहीं हुई है जिसके कारण, उस पार्टी से प्राप्त करने के लिए जिसने

अनुबंध तोड़ दिया उचित मुआवजा नहीं

इस प्रकार नामित राशि से अधिक या, जैसा भी मामला हो हो सकता है, जिसके लिए जुर्माना निर्धारित किया गया हो।

(लागू किया गया जोर)

33. प्रत्यर्थी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि केवल

क्योंकि एक राशि निर्धारित की गई है क्योंकि बकाया राशि उसके ज़ब्त होने को उचित नहीं ठहराएगी। इसके बजाय, फतेह चंद पर यह कहने के लिए भरोसा रखा गया कि अदालतें प्रत्येक मामले में उचित मुआवजे का पता लगाने के लिए कर्तव्यबद्ध थीं। इस संबंध में, हमारे विश्लेषण के लिए फतेह चंद से निम्नलिखित अनुच्छेदों को निकालना विवेकपूर्ण होगा जिन पर प्रतिवादी द्वारा भरोसा किया जाता है -

" 11. ..... सभी मामलों में, इसलिए, जहां एक

ज़ब्त करने के लिए दंड की प्रकृति में प्रावधान

की शर्तों के अनुसार जमा की गई राशि

अनुबंध जो स्पष्ट रूप से ज़ब्त करने का प्रावधान करता है,

न्यायालय के पास केवल ऐसी राशि देने का अधिकार क्षेत्र है

जैसा कि यह उचित मानता है, लेकिन इससे अधिक नहीं अनुबंध में निर्दिष्ट राशि के रूप में उत्तरदायी

ज़ब्त करना।

एक्स-एक्स-एक्स

15. धारा 74 कानून को दायित्व के रूप में घोषित करती है

अनुबंध का उल्लंघन जहां क्षतिपूर्ति द्वारा किया जाता है

पक्षकारों का पूर्व निर्धारित समझौता, या जहाँ

दंड के रूप में एक शर्त है। लेकिन द. अधिनियम का अनुप्रयोग इन तक सीमित नहीं है -

9 फतेह चंद (एन 2)।

10 फतेह चंद (एन 2)।

ई. एस. एच. राज और ओ. आर. एस. वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

ऐसे मामले जहां पीड़ित पक्ष राहत का दावा करता है

वादी। इस खंड में कोई विशेष प्रावधान नहीं है।

कि अनुबंध में किसी भी अवधि के बावजूद नुकसान का पूर्वनिर्धारण या ज़ब्त करने का प्रावधान

पीड़ित पक्ष को पुरस्कार केवल उचित है क्षतिपूर्ति जो नामित राशि से अधिक न हो या

दण्ड निर्धारित किया गया। न्यायालय का अधिकार क्षेत्र है

आकस्मिक परिस्थिति द्वारा निर्धारित नहीं किया जाता है

पूर्वनिर्धारित पक्षकार वादी या प्रतिवादी होना

एक सूट में। "से प्राप्त करने के लिए" अभिव्यक्ति का उपयोग

जिस पक्ष ने अनुबंध तोड़ा है "नहीं करता है अभिनिर्धारित करें कि न्यायालय का अधिकार क्षेत्र समायोजित करने के लिए

पार्टी द्वारा भुगतान की गई राशि

डिफ़ॉल्ट से निपटने में प्रयोग नहीं किया जा सकता है अनुबंध के उल्लंघन की शिकायत करने वाले पक्ष का दावा।

अदालत को हर मामले में उचित निर्णय देना होता है।

क्षतिपूर्ति जिसका वादी हकदार है

अनुबंध के उल्लंघन पर प्रतिवादी। इस तरह

तारीख को मौजूद शर्तों के लिए उल्लंघन "।

(लागू किया गया जोर)

इसके विपरीत, अपीलकर्ताओं ने निम्नलिखित पर बहुत अधिक भरोसा किया है:

सतीश बत्रा 1 1 में इस न्यायालय का निर्णय

आर्नेस्ट पैसा -

“ 15. इसलिए, कानून स्पष्ट है कि

अग्रिम धन का ज़ब्त होना "बेयरनेस" का हिस्सा है

अनुबंध की शर्तें स्पष्ट होनी चाहिए।

और स्पष्ट। कमाई का पैसा भुगतान किया जाता है या दिया जाता है समय जब अनुबंध में प्रवेश किया जाता है और, एक

जमाकर्ता द्वारा अपने उचित प्रदर्शन के लिए प्रतिज्ञा द्वारा गैर-प्रदर्शन के मामले में ज़ब्त किया जाएगा

निक्षेपकर्ता। इसके विपरीत स्थिति भी हो सकती है।

कि यदि विक्रेता अनुबंध का पालन करने में विफल रहता है

1) .

यदि ऐसा निर्धारित किया गया है तो खरीदार को दोगुनी राशि भी मिल सकती है। यह भी कानून है कि खरीद मूल्य का आंशिक भुगतान तब तक जब्त नहीं किया जा सकता जब तक कि यह अनुबंध के उचित प्रदर्शन की गारंटी न हो। दूसरे शब्दों में, यदि भुगतान केवल आंशिक रूप से किया जाता है-प्रतिफल का भुगतान और बयाना धन के रूप में अभिप्रेत नहीं है तो ज़ब्ती खंड नहीं होगा। आवेदन करें "।

कुल मिलाकर और सार में, अपीलकर्ताओं का तर्क है कि राशि का ज़ब्त करना तब उचित है जब यह-(ए) स्पष्ट रूप से बकाया राशि के रूप में निर्धारित किया गया है; (बी) बिक्री पर विचार का हिस्सा है और (सी) 'अनुबंध के उचित प्रदर्शन के लिए गारंटी' की प्रकृति में होने का इरादा है, और (डी) पक्षों के बीच बाध्यकारी समझौते की स्थिति में इसका ज़ब्त प्रदान करता है - अनुबंध का उल्लंघन।

35. हमारी सुविचारित राय में, अनुबंध अधिनियम की धारा 74 मुख्य रूप से मुआवजे या हर्जाने के अनुदान से संबंधित है जब कोई अनुबंध

तोड़ दिया गया है और इस तरह के मुआवजे या नुकसान की देय राशि

अनुबंध के उल्लंघन की स्थिति में, अनुबंध में ही निर्धारित किया गया है। दूसरे शब्दों में, सभी पूर्व-अनुमानित राशियाँ जो किसी अनुबंध के तहत किसी भी पक्ष द्वारा उल्लंघन के कारण भुगतान करने के लिए निर्दिष्ट की जाती हैं, अनुबंध अधिनियम की धारा 74 के अंतर्गत आती हैं जैसा कि इस अदालत ने कैलाश नाथ एसोसिएट्स बनाम डीडीए 1 2 में उल्लेख किया है। फतेह चंद 1 3 में, संविधान पीठ ने फैसला सुनाया कि धारा 74 "वास्तविक नुकसान या क्षति" के प्रमाण को प्रदान करती है और अदालतों द्वारा हस्तक्षेप को आकर्षित करती है जहां पूर्व-अनुमानित राशि प्रकृति में "दंडनीय" है। हम इस मोड़ पर ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय द्वारा की गई निम्नलिखित टिप्पणियों पर भी ध्यान दे सकते हैं। पाइप देखा Ltd.[1]4

" 64. ..... धारा 74 इस बात पर जोर देती है कि अनुबंध के उल्लंघन के मामले में, पक्षकार की शिकायत

उल्लंघन उचित प्राप्त करने का हकदार है

वास्तविक हानि सिद्ध हुई या नहीं, क्षतिपूर्ति

इस तरह के उल्लंघन के कारण हुआ है। इसलिए, उचित मुआवजे पर जोर दिया जाता है। यदि अनुबंध में नामित मुआवजा दंड के रूप में है, तो विचार अलग होगा और

12 कैलाश नाथ एसोसिएट्स बनाम डीडीए (2015) 4 एससीसी 136, पैरा 43.7। 13 फतेह चंद (एन 2)। 1 4 ओ. एन. जी. सी. लिमिटेड बनाम सॉ पाइप्स लिमिटेड (2003) 5 एस. सी. सी. 705।

देश राज और ओआरएस। वी. रोहताश सिंह [सूर्या कांत, जे।]

पक्षकार केवल उचित मुआवजे का हकदार है जो नुकसान हुआ उसके लिए। लेकिन अगर मुआवजे

इस तरह के उल्लंघन के लिए अनुबंध में नामित नाम वास्तविक है

हानि का पूर्व-अनुमान जो पक्षों को कब पता था उन्होंने अनुबंध को इसके परिणामस्वरूप होने की संभावना बनाई

इसका उल्लंघन, साबित करने का कोई सवाल ही नहीं है

ऐसी हानि या ऐसे पक्ष को नेतृत्व करने की आवश्यकता नहीं है।

उसे हुए वास्तविक नुकसान को साबित करने के लिए सबूत। सबूत का नेतृत्व करने के लिए बोझ दूसरे पक्ष पर है

यह साबित करना कि इससे कोई नुकसान होने की संभावना नहीं है उल्लंघन "।

(लागू किया गया जोर)

इसलिए, ऐसे परिदृश्य में जहां संविदात्मक शर्तें स्पष्ट रूप से प्रदान करती हैं

पूर्व-अनुमानित राशि का तथ्य 'बयाना धन' की प्रकृति का होने के कारण, यह साबित करने की जिम्मेदारी कि वह 'दंडात्मक' प्रकृति की थी, पूरी तरह से उसी की वापसी की मांग करने वाले पक्ष पर निर्भर करती है। इस तरह के बोझ का निर्वहन करने में विफलता अनुबंध में निर्धारित किसी भी पूर्व-अनुमानित राशि को 'नुकसान का वास्तविक पूर्व-अनुमान' मानती है।

36. तत्काल मामले में प्रतिवादी ने न तो अनुरोध किया है

बकाया राशि की वापसी और न ही उसने अपीलार्थियों से किसी नुकसान या जुर्माने का दावा किया है। अभिलेखों के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी ने कभी भी इस बात पर कोई चिंता नहीं जताई कि पूर्व अनुमानित राशि 'दंडात्मक' प्रकृति की थी और इसके बजाय उसका एकमात्र उद्देश्य बिक्री समझौतों के बल पर संबंधित संपत्ति पर नाममात्र का अधिकार प्राप्त करना था।

D. निष्कर्ष

37. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, हमें यह निष्कर्ष निकालना चाहिए कि

निचली अदालतों द्वारा दी गई डिक्री एक तार्किक भ्रांति पर टिकी हुई थी जिसमें अपीलकर्ताओं को इस आधार पर अन्यायपूर्ण रूप से समृद्ध माना गया था कि अधिग्रहण के कारण अनुबंध का प्रदर्शन करना असंभव हो गया था कार्यवाही। इसके विपरीत, अनुबंध निर्धारित अनुबंध की शर्तों के अनुसार स्वचालित रूप से समाप्त हो गया। बिक्री समझौतों को निष्पादित करना असंभव घोषित करने के बजाय समाप्त करने के लिए उचित रूप से माना जाना चाहिए था।

38. इसके अलावा, हम यह मानना उचित समझते हैं कि ज़ब्त

इस तथ्य के आलोक में कि [2022] 18 एस. सी. आर. की संपूर्णता के दौरान अनुबंध अधिनियम की धारा 74 के अनुसार उचित मुआवजे की सीमा के भीतर उचित था।

कार्यवाही-सबसे पहले, ज़ब्त की प्रकृति का कभी भी विरोध नहीं किया गया था

प्रत्यर्थी और दूसरी बात प्रत्यर्थी ने कभी भी बकाया राशि की वापसी के लिए प्रार्थना नहीं की। नतीजतन, नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा दिए गए निर्णयों को दरकिनार कर दिया जाना चाहिए और मुकदमा खारिज होने योग्य है। तदनुसार आदेश दिया।

39. उपरोक्त शर्तों में किसी भी लंबित आवेदन के साथ अपील की अनुमति है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

अपील की अनुमति दी गई।

निधि जैन और अनुराग भक्सर (सहायकः प्रियांशु अग्रवाल, एलसीआरए)