क.

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनाम

के. के. रथिनवेल

(सिविल अपील संख्या 2022 की 150) 20 जनवरी, 2022

[डॉ**.** धनंजय वाई चंद्रचूड़ और ए**.** एस**.** बोपन्ना**,** जे**.** जे**.]**

विशिष्ट राहत अधिनियमःएस. 16-विशिष्ट प्रदर्शन की राहत के लिए प्रतिबंध-आयोजितःधारा 16 विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए कुछ प्रतिबंध प्रदान करता है-इनमें, अन्य बातों के साथ-साथ, एक ऐसा व्यक्ति शामिल है जो यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने के लिए प्रदर्शन किया है या हमेशा 'तैयार और इच्छुक' रहा है जो उसके द्वारा किया जाना है, उन शर्तों के अलावा जिनके प्रदर्शन को प्रतिवादी द्वारा रोका और माफ कर दिया गया है।

ग

डी.

विशिष्ट प्रदर्शनःपक्षकारों का आचरण-आम तौर पर अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक समझौते में, समय का महत्व नहीं होता है-यह तय करने में कि विशिष्ट निष्पादन का उपचार दिया जाए या नहीं, विशेष रूप से अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित मुकदमों में, अदालतों को पक्षों के आचरण, वाद संपत्ति की कीमत में वृद्धि, और क्या एक पक्ष को डिक्री से अनुचित रूप से लाभ होगा-प्रदान किया गया उपचार किसी पक्ष के साथ अन्याय का कारण नहीं होना चाहिए, विशेष रूप से जब वे गलती पर नहीं हैं-इस मामले में, पक्षकारों के बीच बेचने के समझौते के तीन दशक बीत चुके हैं-वाद संपत्ति की कीमत निस्संदेह बढ़ गई है-प्रत्यर्थी-वादी के दोषपूर्ण आचरण को देखते हुए अनुबंध करने की अपनी इच्छा का संकेत देते हुए, अनुदान।

ई.

च

विशिष्ट प्रदर्शनःअनुबंध करने की इच्छा-विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे की नींव यह पता लगाने में निहित है कि क्या वादी साफ हाथों से अदालत में आया है और अपने आचरण के माध्यम से, यह प्रदर्शित किया है कि वह हमेशा अनुबंध करने के लिए तैयार रहा है-अनुबंध करने की अपनी इच्छा को इंगित करने के लिए प्रतिवादी के नेतृत्व में साक्ष्य के किसी भी संदर्भ का निचली अदालत के फैसले में एक स्पष्ट अनुपस्थिति है-ए

जी.

एच.

निचली अदालत ने केवल "वादी की ओर से पेश किए गए दस्तावेज़" की ओर इशारा किया और निष्कर्ष निकाला कि उसके पास मुकदमे की संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे-इस अवलोकन के अलावा, निचली अदालत ने समझौते की शर्तों, पक्षों के दायित्वों और पक्षों के आचरण का विश्लेषण नहीं किया-वादी ने 2001 में निचली अदालत के समक्ष जमा किए गए शेष राशि को वापस ले लिया-अपने आचरण में विसंगति, प्रतिवादियों के साथ संवाद की कमी, उनसे बंधक का निर्वहन करने का आग्रह करना और शेष राशि का भुगतान करने की अपनी इच्छा दिखाना, और मुकदमा दायर करने में अनुबंध के प्रदर्शन के लिए निर्धारित तिथि से लगभग तीन साल की देरी, सभी वादी की अनुबंध करने की इच्छा की कमी का संकेत हैं।

ग

विशिष्ट प्रदर्शनः**अनुबंध** करने की तैयारी और इच्छा को साबित करने के लिए बोझ-आयोजितःसमझौते की शर्तों में यह निर्धारित किया गया था कि वादी को छह महीने की अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करना था और "शेष राशि की प्राप्ति पर", प्रतिवादियों को "संपत्ति से संबंधित बिक्री विलेख को सभी बाधाओं से मुक्त" निष्पादित करना था-यह स्पष्ट है कि वादी को शेष राशि का भुगतान करने की आवश्यकता थी (या भुगतान करने की अपनी इच्छा का संकेत देना था) और केवल तभी अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग की जा सकती थी-वादी की याचिका कि रुपये की अतिरिक्त राशि। 10, 000 का भुगतान प्रतिवादियों को बंधक का निर्वहन करने के लिए किया गया था-हालाँकि, प्रतिवादियों द्वारा हस्ताक्षरित पावती ने संकेत दिया कि पैसा तत्काल पारिवारिक खर्चों को पूरा करने के लिए था-चूंकि कोई और विवरण प्रदान नहीं किया गया है और वादी द्वारा कोई सबूत पेश नहीं किया गया है, इसलिए यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि पैसा बंधक के निर्वहन के लिए था-यह मानते हुए भी कि वादी सही है, समझौते में अभी भी वादी को शेष राशि का भुगतान करने की आवश्यकता है-समझौते में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि शेष राशि का भुगतान किया जाएगा और फिर बिक्री विलेख निष्पादित किया जाएगा-प्रतिवादी ने बंधक का निर्वहन कैसे करना है, यह उन्हें तय करना था-यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि वादी को यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध करने के लिए तैयार है और तैयार है-बोझ वादी पर है-शिकायत

डी.

ई.

च

जी.

विशिष्ट प्रदर्शनःयह मूल्यांकन करने में कि क्या प्रत्यर्थी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था,

एच.

यह न केवल यह देखना आवश्यक है कि क्या उसके पास शेष राशि का भुगतान करने की वित्तीय क्षमता थी, बल्कि पूरे लेन-देन के दौरान उसके आचरण का आकलन भी करना आवश्यक है-इसके अलावा, आयकर का भुगतान स्वयं यह नहीं दर्शाता है कि वादी के पास मुकदमे की संपत्ति के लिए भुगतान करने के लिए पर्याप्त संसाधन थे।

विशिष्ट राहत अधिनियमःएस. 20-समान राहत-एस के तहत प्रदत्त अदालत पर विवेकाधिकार।20 अधिनियम से।

अपील को अनुमति देते हुए**,** न्यायालय ने

पकड़नाः**1.** विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा **16** विशिष्ट प्रदर्शन की राहत के लिए कुछ प्रतिबंध प्रदान करती है।इनमें**,** अन्य बातों के साथ**-**साथ**,** एक ऐसा व्यक्ति शामिल है जो यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हमेशा उसके द्वारा किए जाने वाले अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने के लिए 'तैयार और

इच्छुक' रहा है, उन शर्तों के अलावा जिनके प्रदर्शन को प्रतिवादी द्वारा रोका और माफ कर दिया गया है।[पैरा **14] [358-**एफ; **359-**ए-बी]

ग

डी.

जेपी बिल्डर्स बनाम ए. रामदास राव **(2011) 1** एससीसी **429:[2010] 15** एस. सी. आर. **538;** परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर **(1996) 4** एस. सी. सी. **526:[1996] 2** पूरक।एस. सी. आर. **111;** आत्मा राम बनाम चरणजीत सिंह **(2020) 3** एस. सी. सी. **311;** पी मीनाक्षीसुंदरम बनाम पी.

विजयकुमार (2018) 15 एससीसी 80:[2018] 6 एससीआर 667-पर निर्भर।

ई.

2.1 वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थी और अपीलकर्ताओं ने **7** फरवरी **1990** को मुक़दमे की संपत्ति बेचने के लिए एक समझौता किया।इसके अलावा, **8** मार्च **1990** को, अपीलकर्ताओं ने रुपये की अतिरिक्त राशि के लिए एक रसीद जारी की। प्रत्यर्थी से अग्रिम के रूप में **10,000**।समझौते की शर्तों से संकेत मिलता है कि सूट संपत्ति को कुल रुपये में बेचा जाना था। **1,25,000,** जिसमें से अपीलार्थियों को रु. **25, 000** अग्रिम के रूप में।**8** मार्च **1990** को, रु। अपीलार्थियों को **"[**उनके**]** तत्काल पारिवारिक खर्चों के लिए" अग्रिम के रूप में **10,000** दिए गए थे।समझौते में निर्धारित किया गया था कि प्रतिवादी छह महीने की अवधि के भीतर, यानी **7** अगस्त **1990** तक शेष राशि का भुगतान करेगा और स्टाम्प शुल्क की लागत वहन करेगा।शेष बिक्री पर विचार की प्राप्ति पर, अपीलकर्ताओं को सभी बाधाओं से मुक्त बिक्री विलेख को निष्पादित करने की आवश्यकता थी।**19** ए तक

च

जी.

एच.

349

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल ए

दिसंबर **1990** में, प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को शेष राशि का भुगतान नहीं किया और इस प्रकार, अपीलार्थी ने अनुबंध को रद्द कर दिया और अग्रिम धन को जब्त कर लिया।प्रत्यर्थी ने **26** दिसंबर **1990** को एक जवाब भेजा जिसमें मांग की गई कि अपीलकर्ता बिक्री विलेख को बोझ से मुक्त निष्पादित करें।अपीलकर्ताओं ने आरोप लगाया कि रुपये का बंधक था। **6, 000** उस वाद संपत्ति पर जिसे प्रत्यर्थी बिक्री विचार से निर्वहन करने के लिए सहमत हुआ।हालाँकि, प्रत्यर्थी ने बिक्री विलेख को निष्पादित करने में कोई रुचि नहीं दिखाई।**1991** में, प्रतिवादी ने अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर किया।**17** जून **1992** को, अपीलार्थी ने बंधक ऋण का भुगतान कर दिया, और उसके एक साल बाद प्रत्यर्थी ने विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा दायर किया।[पारस **19-21] [363-A, F, G-H; 364-A-C]**

ग

2.2 निचली अदालत ने अपीलकर्ताओं द्वारा जारी नोटिस का विश्लेषण किया और कहा कि अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी से बंधक दायित्व का निर्वहन करने की कोई मांग नहीं की।इस प्रकार, अपीलार्थियों की याचिका कि प्रतिवादी-वादी को ऋण का भुगतान करना था और उसके बाद ही, अपीलार्थी बिक्री विलेख को निष्पादित कर सकते थे, को खारिज कर दिया गया।अदालत ने प्रतिवादी के इस तर्क को भी स्वीकार कर लिया कि रुपये की अग्रिम राशि। बंधक का भुगतान करने के लिए **10,000** का भुगतान किया गया था।इसके अलावा, निचली अदालत ने कहा कि प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों से संकेत मिलता है कि उसके पास मुकदमे की संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे।निचली अदालत के फैसले को पहली अपीलीय अदालत ने और दूसरी अपील में उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा था।[पैरा **24] [365-**ए-सी**]**

डी.

ई.

2.3 उच्च न्यायालय सहित तीनों न्यायालयों ने विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे में इस विवाद पर निर्णय देने के तरीके में घोर त्रुटि की है।पहली बार में, निचली अदालत इस मुद्दे को तैयार करने में विफल रही कि क्या प्रतिवादी-वादी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था और इसके बजाय मूल्यांकन किया कि क्या वह विशिष्ट प्रदर्शन की राहत का हकदार है।ऐसा करते हुए, निचली अदालत ने कानूनी मुद्दे को गलत नजरिए से देखा।विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे की नींव यह पता लगाने में निहित है कि क्या वादी अदालत में साफ हाथों से आया है और अपने आचरण के माध्यम से यह प्रदर्शित किया है कि वह हमेशा अनुबंध करने के लिए तैयार रहा है।प्रतिवादी के नेतृत्व में साक्ष्य के किसी भी संदर्भ के विचारण न्यायालय के निर्णय में एक स्पष्ट अनुपस्थिति है

च

जी.

एच.

अनुबंध का पालन करने की उसकी इच्छा को इंगित करें।निचली अदालत ने केवल "वादी की ओर से पेश किए गए दस्तावेज़" की ओर इशारा किया और निष्कर्ष निकाला कि उसके पास मुक़दमे की संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे।इस अवलोकन के अलावा, निर्णय समझौते की शर्तों, पक्षों के दायित्वों और प्रतिवादी या अपीलार्थी के आचरण का विश्लेषण करने में विफल रहता है।यह मूल्यांकन करने में कि क्या प्रत्यर्थी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, यह न केवल यह देखना आवश्यक है कि क्या उसके पास शेष राशि का भुगतान करने की वित्तीय क्षमता थी, बल्कि पूरे लेनदेन के दौरान उसके आचरण का भी आकलन करना आवश्यक है।**[**पारस **25,26] [365-**सी-जी**]**

ग

3. समझौते की शर्तों में यह निर्धारित किया गया था कि प्रतिवादी को एक अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करना था।

छह महीने का और "शेष राशि की प्राप्ति पर",

अपीलार्थियों को संबंधित बिक्री विलेख को निष्पादित करना था

सभी बाधाओं से मुक्त संपत्ति।इस बात से पता चलता है कि

समझौता कि संपत्ति को किसी भी बोझ से मुक्त करने का दायित्व अपीलार्थियों पर था।हालाँकि, इस दायित्व की शुरुआत इस शर्त से की जाती है कि अपीलकर्ताओं को शेष राशि की प्राप्ति पर बिक्री विलेख को बोझ से मुक्त निष्पादित करने की आवश्यकता होगी।इस प्रकार, समझौते में यह निर्दिष्ट नहीं किया गया था कि अपीलकर्ताओं को अपने बंधक का निर्वहन कब करना चाहिए-छह महीने की समाप्ति से पहले, अग्रिम राशि की प्राप्ति के बाद, या शेष राशि की प्राप्ति के बाद।इसने उन्हें केवल यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य किया कि शेष राशि पर विचार प्राप्त होने के बाद निष्पादित बिक्री विलेख बोझ से मुक्त होना चाहिए।समझौते के एक सादे अध्ययन के आधार पर, प्रतिवादी की याचिका को स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि वह अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार था।यह स्पष्ट है कि उसे शेष प्रतिफल का भुगतान करने की आवश्यकता थी **(**या भुगतान करने की अपनी इच्छा का संकेत देना था**)** और केवल तभी वह अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग कर सकता था।प्रत्यर्थी ने यह भी आग्रह किया है कि रुपये की अतिरिक्त राशि। बंधक का भुगतान करने के लिए अपीलार्थियों को **10,000** का भुगतान किया गया था।अपीलार्थियों द्वारा हस्ताक्षरित पावती इंगित करती है कि पैसा तत्काल पारिवारिक खर्चों को पूरा करने के लिए था।चूंकि कोई और विवरण प्रदान नहीं किया गया है और प्रतिवादी-वादी द्वारा कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिए यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि पैसा ए था।

डी.

ई.

च

जी.

एच.

351

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल ए

बंधक के निर्वहन के लिए।यह मानते हुए भी कि प्रत्यर्थी सही है, समझौते में अभी भी प्रत्यर्थी को शेष राशि का भुगतान करने की आवश्यकता थी।**[**पैरा **28] [366-**बी**-**जी**]**

4.1 प्रत्यर्थी कोई भी दस्तावेज या संचार प्रदान करने में विफल रहा है जो इंगित करता है कि उसने अपीलार्थियों से अनुबंध में निर्धारित समय अवधि के भीतर अपने दायित्वों का पालन करने या बंधक का निर्वहन करने का आह्वान किया है।छह महीने की अवधि समाप्त होने के बाद भी, प्रत्यर्थी अपीलार्थियों तक नहीं पहुँचा।यह केवल अपीलार्थियों के कानूनी नोटिस के जवाब में है कि प्रतिवादी ने अपने दायित्वों के निष्पादन की मांग की।केवल यह कहते हुए कि वह शेष राशि पर विचार के साथ प्रतीक्षा कर रहा है और यह मानता है कि अपीलकर्ता बोझ को दूर कर देंगे, यह साबित करने के लिए अपर्याप्त है कि प्रतिवादी-वादी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार था।**[**पैरा **29] [367-**ए**-**सी**]**

ग

4.2 प्रतिवादी ने **2001** में निचली अदालत के समक्ष अपने द्वारा जमा किए गए शेष राशि को वापस ले लिया।प्रत्यर्थी के आचरण में विसंगति, अपीलकर्ताओं के साथ संपर्क की कमी जो उन्हें बंधक का निर्वहन करने का आग्रह करती है और शेष राशि का भुगतान करने की अपनी इच्छा दिखाती है, और मुकदमा दायर करने में अनुबंध के प्रदर्शन के लिए निर्धारित तिथि से लगभग तीन साल की देरी, ये सभी प्रत्यर्थी की अनुबंध करने की इच्छा की कमी का संकेत हैं।अपने दायित्वों का पालन करने के लिए प्रत्यर्थी की 'तैयारी' का अर्थ है कि क्या वह शेष राशि का भुगतान करने में आर्थिक रूप से सक्षम था।निचली अदालत और पहली अपीलीय अदालत दोनों ने कहा है कि प्रतिवादी शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार था क्योंकि **(i)** वह **1988** से आयकर का भुगतान कर रहा था और **(ii)** उसकी बैंक पासबुक से संकेत मिलता है कि उसके पास पर्याप्त धन था।अपने आप में आयकर का भुगतान यह नहीं दर्शाता है कि प्रतिवादी के पास मुकदमे की संपत्ति के लिए भुगतान करने के लिए पर्याप्त संसाधन थे।इसके अलावा, प्रत्यर्थी द्वारा साक्ष्य में जमा की गई बैंक पासबुक अनुबंध में लिखी गई अवधि की समाप्ति के बाद खोले गए खातों के लिए थी।प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस पर ध्यान देने के बावजूद, यह अभिनिर्धारित करने का विकल्प चुना है कि प्रतिवादी समझौते को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था।हालाँकि प्रतिवादी ने यह इंगित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया कि वर्ष **1990** में उसके पास शेष राशि का भुगतान करने के लिए धन था।द**.**

डी.

ई.

च

जी.

एच.

प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह साबित करने के लिए कि प्रतिवादी-वादी शेष राशि का भुगतान करने में असमर्थ था, अपीलार्थियों पर भार स्थानांतरित कर दिया।यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि वादी को यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध करने के लिए तैयार और इच्छुक है।भार वादी पर है।प्रत्यर्थी ने इस बात का कोई सबूत नहीं दिया है कि वह समझौते के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार या इच्छुक था।**[**पारस **30,31] [367-**डी-एच**; 368-**ए-सी**]**

जरीना सिद्दीकी बनाम ए**.** रामलिंगम **(2015) 1** एससीसी **705:[2014] 14** एस**.** सी**.** आर**. 456;** सत्य जैन बनाम अनीस अहमद रुश्दी

(2013) 8 एससीसी 131:[2013] 3 एस. सी. आर. 319; के. एस. विद्यानदम और अन्य बनाम वैरवन (1997) 3 एस. सी. सी. 1:[1997] 1 एससीआर 993-पर निर्भर।

ग

निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी.) लिमिटेड और

अन्य (2002) 8 एस. सी. सी. 146:2002 (2) पूरक।एस. सी. आर. 706-अनुसरण किया गया।

5. आम तौर पर**,** अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक समझौते में समय का महत्व नहीं है।विशेष रूप से अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित मुकदमों में**,** विशिष्ट निष्पादन का उपचार प्रदान करने के बारे में निर्णय लेने में**,** अदालतों को पक्षों के आचरण**,** वाद संपत्ति की कीमत में वृद्धि और क्या एक पक्ष को अनुचित रूप से लाभ होगा**,** इसका संज्ञान लेना चाहिए।प्रदान किए गए उपचार से किसी पक्ष के साथ अन्याय नहीं होना चाहिए**,** विशेष रूप से जब उनकी कोई गलती न हो।वर्तमान मामले में**,** पक्षों के बीच बिक्री के समझौते को तीन दशक बीत चुके हैं।सूट की संपत्ति की कीमत निस्संदेह बढ़ गई होगी।अनुबन्ध के निष्पादन के लिए अपनी इच्छा का संकेत देने में वादी के दोषपूर्ण आचरण को देखते हुए**,** किसी भी स्थिति में अनुबंध के विशिष्ट पूर्णता या क्षतिपूर्ति के अनुदान को अस्वीकार कर दिया जाता है।हालांकि**,** प्रति वर्ष **6** प्रतिशत ब्याज के साथ प्रतिफल को वापस करने का आदेश दिया जाता है।**[**पैरा **36] [372-**ए-डी**]**

डी.

ई.

च

निर्णीत विधि संदर्भ

जी.

[2010] 15 एससीआर **538**

पर भरोसा किया

पैरा **14**

[1996] 2 पूरक।एससीआर **111** पर भरोसा किया गया

पैरा **15**

(2020) 3 एस**.** सी**.** सी**. 311**

पर भरोसा किया

पैरा **17** ए

एच.

353

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल ए

[2018] 6 एससीआर **667**

पर भरोसा किया

पैरा **18**

[2014] 14 एससीआर **456**

पर भरोसा किया

पैरा **32**

[2013] 3 एससीआर **319**

पर भरोसा किया

पैरा **33**

[2002] 2 पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 706** का अनुसरण किया गया

पैरा **34**

[1997] 1 एससीआर **993**

पर भरोसा किया

पैरा **35**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयःसिविल अपील No.150

2022.

1999 के एस. ए. <आई. डी. 2 में मद्रास में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 07.01.2019 से।

ग

श्रीमती वी. मोहना, वरिष्ठ अधिवक्ता, बी. रघुनाथ, श्रीमती एन. सी. कविता, श्रीमती आयुषमा, विजय कुमार, अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

सिद्धार्थ नायडू, एम/एस केएसएन एंड कंपनी के लिए वी. बालचंद्रन, अधिवक्ता।उत्तरदाता के लिए।

डी.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

डॉ**.** धनंजय वाई**.** चंद्रचूड़**,** जे**.**

एक तथ्यात्मक Background.3 * B Submissions.7 * C Analysis.9 * D Conclusion.26 *

ई.

एक तथ्यात्मक पृष्ठभूमि

1. अपील मद्रास में उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश के 7 जनवरी 2019 के एक फैसले और आदेश से उत्पन्न होती है।उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों की दूसरी अपील को खारिज कर दिया, जो विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे के प्रतिवादी हैं।उच्च न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री की पुष्टि की, और विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के खिलाफ पहली अपीलीय अदालत के फैसले की पुष्टि की।2. अपीलार्थी पट्टा संख्या 147,240,217, मदुक्करई गाँव, कोयम्बटूर तालुक, कोयम्बटूर में स्थित एक संपत्ति के मालिक हैं, जिसका क्षेत्रफल लगभग 1 एकड़ है। प्रथम अपीलार्थी और उसके पति/पत्नी ने 7 फरवरी 1990 को प्रत्यर्थी के साथ एक समझौता किया जिसके द्वारा

च

जी.

एड। नोट-* मूल निर्णय में वास्तविक पृष्ठांकन को दर्शाता है।1 “सूट संपत्ति "

एच.

वे मुकदमे की संपत्ति को रुपये में बेचने के लिए सहमत हुए। 1,25,000।प्रतिवादी ने रुपये की राशि का भुगतान किया। 25, 000 अग्रिम के रूप में और स्टाम्प शुल्क के साथ छह महीने के भीतर शेष राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुए।शेष राशि के भुगतान पर, अपीलकर्ताओं को संपत्ति को सभी बाधाओं से मुक्त करते हुए एक बिक्री विलेख निष्पादित करने की आवश्यकता थी।समझौते की शर्तों में यह भी निर्धारित किया गया था कि यदि अपीलार्थी बिक्री पूरी करने में विफल रहते हैं तो अग्रिम राशि जब्त कर ली जाएगी।इसके अलावा, यदि प्रत्यर्थी बिक्री को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था, लेकिन अपीलकर्ताओं ने देरी की या इनकार कर दिया, तो प्रत्यर्थी बिक्री को पूरा करने के लिए अदालत के समक्ष आगे बढ़ सकता है और विशिष्ट राहत अधिनियम 1963 2 के तहत वाद संपत्ति का कब्जा ले सकता है।सूट की संपत्ति भी रुपये के बंधक के अधीन थी। 6, 000 एक जानकी अम्मा के पक्ष में।प्रतिवादी-वादी ने आरोप लगाया कि अपीलकर्ताओं को मुकदमे की संपत्ति पर बंधक का निर्वहन करने के लिए अग्रिम राशि प्राप्त हुई थी।इसके विपरीत, अपीलकर्ताओं ने आरोप लगाया कि प्रत्यर्थी को मुकदमे की संपत्ति पर बंधक के बारे में पता था और वह बिक्री विचार से बंधक का निर्वहन करने के लिए सहमत हो गया था।8 मार्च 1990 को, अपीलार्थियों को एक करोड़ रुपये की अतिरिक्त राशि प्राप्त हुई। बिक्री समझौते के तहत प्रत्यर्थी से अग्रिम के रूप में 10,000।

ग

डी.

3. 19 दिसंबर 1990 को, अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को एक कानूनी नोटिस भेजा जिसमें उनसे शेष राशि का भुगतान करने और बेचने के समझौते के तहत अपने दायित्वों का पालन करने का आह्वान किया गया।अपीलकर्ताओं ने इस आधार पर अनुबंध को रद्द कर दिया कि प्रतिवादी तैयार नहीं था और अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार नहीं था।जवाब में, प्रत्यर्थी ने 26 दिसंबर 1990 को एक जवाब भेजा जिसमें अपीलकर्ताओं से बिक्री को बोझ से मुक्त करने का आह्वान किया गया था।

ई.

4. 1991 में, प्रत्यर्थी ने प्रधान जिला मुन्सिफ, कोयम्बटूर के समक्ष एक मुकदमा 3 दायर किया, जिसमें अपीलकर्ताओं को मुकदमे की संपत्ति को अलग करने या उस पर कोई बोझ डालने से रोकने के लिए एक स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की गई थी। प्रत्यर्थी ने एक विज्ञापन अंतरिम निषेधाज्ञा प्राप्त की।इस बीच, अपीलकर्ताओं ने बंधक ऋण का भुगतान कर दिया।

च

5. 17 जून 1993 को, प्रत्यर्थी ने उप-न्यायाधीश, कोयम्बटूर के समक्ष विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा 4 दायर किया, जिसमें वैकल्पिक रूप से रुपये की अग्रिम राशि की वापसी की मांग की गई। मुकदमे की तारीख से वसूली तक 24 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के साथ 35,000।

जी.

6. 11 अक्टूबर 1996 के अपने फैसले द्वारा, निचली अदालत ने प्रतिवादी के पक्ष में मुकदमे का फैसला सुनाया और प्रतिवादी को जमा करने का निर्देश दिया।

2 “विशिष्ट राहत अधिनियम "1991 का 3 ओ. एस. सं. 615 4 1993 का ओ. एस. सं. 850 ए.

एच.

355

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

रुपये का शेष प्रतिफल। एक महीने के भीतर 90,000।अपीलार्थियों को यह राशि प्राप्त करने और तीन महीने की अवधि के भीतर प्रत्यर्थी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया गया था।निचली अदालत ने कहा किः

(i) अपीलकर्ताओं ने केवल 17 जून 1992 को बंधक ऋण का भुगतान किया था, जिसके बाद प्रतिवादी-वादी बिक्री विलेख को निष्पादित कर सकता था; और

(ii) मुकदमा बंधक के निर्वहन की तारीख से तीन साल के भीतर दायर किया गया था और सीमा द्वारा वर्जित नहीं था।7. अपीलार्थी ने प्रधान जिला न्यायाधीश, कोयम्बटूर के समक्ष निचली अदालत के आदेश के खिलाफ अपील 5 को प्राथमिकता दी, जिसे 24 फरवरी 1998 के एक फैसले द्वारा खारिज कर दिया गया था।इसके बाद, अपीलार्थी ने मद्रास उच्च न्यायालय के समक्ष दूसरी अपील 6 दायर की।जबकि अपील लंबित थी, प्रतिवादी ने रुपये के शेष विचार को वापस लेने के लिए एक आवेदन दायर किया। 90, 000 जो निचली अदालत में जमा किए गए थे।24 जुलाई 2001 को उच्च न्यायालय द्वारा आवेदन को मंजूरी दी गई थी।इस बीच, अपीलार्थी के जीवनसाथी की मृत्यु हो गई और उनके कानूनी उत्तराधिकारियों को रिकॉर्ड पर प्रतिस्थापित किया गया।

ग

डी.

8. उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने दूसरी अपील को खारिज कर दिया और निचली अदालत और पहली अपीलीय अदालत के फैसले को बरकरार रखा।उच्च न्यायालय ने कहा किः

ई.

(i) बेचने के समझौते में यह प्रावधान है कि अपीलकर्ताओं द्वारा बंधक का निर्वहन बिक्री लेनदेन के पूरा होने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त थी।चूँकि अपीलकर्ताओं ने बंधक का निर्वहन करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया, इसलिए यह स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि प्रतिवादी-वादी अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था।

च

((ii) बेचने के समझौते में ऐसा कोई खंड नहीं है जो यह इंगित करता हो कि अनुबंध के लिए समय महत्वपूर्ण था।यदि समय महत्वपूर्ण होता, तो अपीलकर्ताओं ने समझौते में उल्लिखित अवधि की समाप्ति से पहले बंधक का निर्वहन कर दिया होता।

जी.

((iii) निचली अदालत ने प्रतिवादी-वादी की बैंक पासबुक और आयकर विवरणी पर विचार किया और सही निष्कर्ष निकाला।

कि वह समझौते को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था और उसके पास संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त संसाधन थे;

((iv) यह दलील कि सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 7 के आदेश II नियम 2 द्वारा वाद को वर्जित किया गया था, लिखित बयान में नहीं उठाया गया था और दूसरी अपील में पहली बार नहीं लिया जा सका था; और

(v) प्रत्यर्थी द्वारा बिक्री प्रतिफल की शेष राशि की निकासी उसे मांगी गई राहतों के लिए अयोग्य नहीं ठहरा सकती है क्योंकि यह उच्च न्यायालय के एक आदेश के अनुसार था, यह ध्यान में रखते हुए कि जमा राशि पर कोई ब्याज अर्जित नहीं हो रहा था।

ग

9. उच्च न्यायालय के फैसले और आदेश के खिलाफ, अपीलकर्ताओं ने संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत इस न्यायालय के समक्ष एक विशेष अनुमति याचिका दायर की।

बी प्रस्तुतियाँ

डी.

10. अपीलार्थियों की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री वी. मोहना ने निम्नलिखित प्रस्तुतियों का आग्रह कियाः

(i) निचली अदालत इस मुद्दे को तैयार करने में विफल रही कि क्या प्रतिवादी-वादी समझौते के अपने हिस्से को बेचने के लिए तैयार और इच्छुक था;

ई.

((ii) निचली अदालत किसी भी साक्ष्य पर विचार करने या किसी निष्कर्ष पर पहुंचने में विफल रही कि क्या प्रतिवादी अनुबंध करने के लिए तैयार था और केवल यह नोट किया कि उसके पास मुकदमे की संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे।

(iii) अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी को कानूनी नोटिस दिए जाने के बाद, प्रत्यर्थी ने स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया, न कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा।यह इंगित करता है कि वह अनुबंध करने के लिए तैयार नहीं था;

च

((iv) यह निष्कर्ष कि प्रत्यर्थी अनुबंध करने के लिए तैयार था क्योंकि उसके पास संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे, गलत है क्योंकि प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत पासबुक 11 मार्च 1992 और 22 जुलाई 1994 को खोले गए खातों के लिए थी।इस प्रकार, खाते अनुबंध की अवधि के समकालीन नहीं थे;

जी.

7 “सीपीसी "

एच.

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

क.

(v) केवल इसलिए कि प्रत्यर्थी 1988 से आयकर का भुगतान कर रहा था, अनुबंध का पालन करने की उसकी इच्छा का संकेत नहीं देता है; (vi) प्रत्यर्थी ने 17 जून 1993 को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया और रुपये का शेष प्रतिफल। 15 नवंबर 1996 को 90,000 जमा किए गए थे।यह राशि तब 2001 में निकाली गई थी।इस प्रकार, प्रत्यर्थी का आचरण इस बात का संकेत नहीं देता है कि वह अनुबंध करने के लिए तैयार और इच्छुक था;

(vii) जब तक अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को अनुबंध को रद्द करने के बारे में सूचित करने के लिए एक नोटिस जारी नहीं किया, तब तक प्रत्यर्थी की ओर से अपीलकर्ताओं द्वारा समझौते का प्रदर्शन करने के लिए कोई संचार नहीं था।इस प्रकार, समझौते के केवल तीन साल बाद मुकदमा दायर करना प्रतिवादी की तैयारी और इच्छा को साबित नहीं करता है; (viii) विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के तहत अदालतों का अधिकार क्षेत्र विवेकाधीन है और वर्तमान मामले में इसका प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए क्योंकि अपीलकर्ताओं को तीस साल पहले की गई मामूली राशि के लिए मुकदमे की संपत्ति से बेदखल कर दिया जाएगा।

ग

डी.

(ix) संपत्ति पर बंधक को मंजूरी देना समझौते की पूर्व शर्त नहीं थी।वास्तव में, समझौते के खंड में यह निर्धारित किया गया है कि यह केवल शेष राशि की प्राप्ति पर था कि अपीलकर्ताओं को सभी बाधाओं से मुक्त बिक्री विलेख को निष्पादित करने की आवश्यकता होगी;

ई.

(x) समझौते में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि शेष राशि का भुगतान छह महीने की अवधि के भीतर किया जाना है।इस प्रकार समय समझौते का सार था; और

च

(xi) विशिष्ट निष्पादन के लिए प्रत्यर्थी के मुकदमे को सी. पी. सी. के आदेश II नियम 2 द्वारा वर्जित किया गया है क्योंकि उसने 1991 में स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया था और विशिष्ट निष्पादन से राहत पाने के अपने अधिकार को त्याग दिया था।

जी.

11. इन दलीलों का विरोध करते हुए, उत्तरदाताओं की ओर से पेश वकील श्री सिद्धार्थ नायडू ने कहा किः

(i) प्रतिवादी-वादी ने 26 दिसंबर 1990 के अपने जवाब में विशेष रूप से कहा कि वह तैयार और इच्छुक था

एच.

शेष राशि का भुगतान करें और बिक्री विलेख निष्पादित करें, बशर्ते कि बंधक का भुगतान कर दिया गया हो।

(ii) अनुबंध की शर्तों और पक्षों के आचरण ने यह स्पष्ट कर दिया कि समय अनुबंध का सार नहीं था; (iii) समझौते के तहत, बंधक का निर्वहन करना अपीलार्थियों का दायित्व था, जिसके बाद प्रतिवादी को शेष राशि का भुगतान करना था।अपीलकर्ताओं ने 17 जून 1992 को बंधक का निर्वहन किया, और उसके बाद, प्रत्यर्थी ने अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया;

((iv) प्रत्यर्थी ने निचली अदालत के समक्ष शेष राशि जमा की, जिसे 24 जुलाई 2001 के उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार 2001 में वापस ले लिया गया था; और

ग

(v) प्रत्यर्थी के पास वाद संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे और वह अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था।

डी.

12. अब हम प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर विचार करेंगे।

सी विश्लेषण

13. वर्तमान अपील में अपीलकर्ताओं और प्रत्यर्थी के बीच वाद संपत्ति को बेचने के लिए एक समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा शामिल है।विशिष्ट राहत अधिनियम के तहत विशिष्ट निष्पादन की राहत की मांग करने वाले मुकदमे से उत्पन्न होने वाले विवाद का मूल यह है कि क्या प्रतिवादी-वादी ने अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए प्रदर्शन किया है या हमेशा 'तैयार और इच्छुक' रहा है।

ई.

14. विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 16 8 विशिष्ट प्रदर्शन की राहत के लिए कुछ प्रतिबंध प्रदान करती है।इनमें, अन्य बातों के साथ-साथ, एक ऐसा व्यक्ति शामिल है जो यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने के लिए प्रदर्शन किया है या हमेशा 'तैयार और इच्छुक' रहा है।

च

8 “16. राहत के लिए व्यक्तिगत बार।- किसी अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन को किसी व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है-[ए) जिसने धारा 20 के तहत अनुबंध का प्रतिस्थापित प्रदर्शन प्राप्त किया है; या]

जी.

(ख) जो उस अनुबंध का निष्पादन करने में असमर्थ हो गया है, या किसी भी आवश्यक अवधि का उल्लंघन करता है, जो उसकी ओर से निष्पादित किया जाना बाकी है, या अनुबंध की धोखाधड़ी में कार्य करता है, या जानबूझकर अनुबंध द्वारा स्थापित किए जाने वाले संबंध के साथ भिन्न या विध्वंस में कार्य करता है; या

(ग) [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, प्रदर्शन की शर्तों के अलावा जिसे प्रतिवादी द्वारा रोका या माफ कर दिया गया है।

एच.

359

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

क.

उसके द्वारा निष्पादित किया जाना है, उन शर्तों के अलावा जिनके प्रदर्शन को प्रतिवादी द्वारा रोका और माफ कर दिया गया है। जे. पी. बिल्डर्स बनाम ए. रामदास राव 9 में, इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ ने कहा कि धारा 16 (सी) वादी की

'तैयारी और इच्छा' को अनिवार्य करती है और विशिष्ट प्रदर्शन की राहत प्राप्त करने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है।न्यायालय ने कहाः

"25. विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (सी) वादी की ओर से "तैयारी और इच्छा" को अनिवार्य करती है और यह विशिष्ट अनुदान की राहत प्राप्त करने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है।

प्रदर्शन।यह भी स्पष्ट है कि विशिष्ट अभियोग के लिए एक मुकदमे में, वादी को अनुबंध की तारीख से अपनी ओर से अनुबंध करने के लिए निरंतर "तैयारी और इच्छा" का आरोप लगाना और साबित करना चाहिए।इसकी जिम्मेदारी वादी पर है।

ग

[...]

27. यह तय कानून है कि विशिष्ट याचिका के अभाव में भी

डी.

विपरीत पक्षकार, यह कानून का अधिदेश है कि वादी को विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा **16 (**सी**)** का पालन करना है और जब इस वैधानिक अधिदेश का पालन नहीं किया जाता है, तो न्यायालय विशिष्ट आई**.** सी**.** निष्पादन देने के लिए बाध्य नहीं है और उसके पास मुकदमे को खारिज करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचा है।यह भी स्पष्ट है कि प्रदर्शन करने की तैयारी समय के प्रासंगिक बिंदुओं में स्थापित की जानी चाहिए।

ई.

"अनुबंध के हिस्से को पूरा करने के लिए तैयारी और इच्छा को पक्षों के आचरण से निर्धारित/निर्धारित किया जाना चाहिए।"

(जोर दिया गया)

च

न्यायालय ने आगे कहा कि 'तैयारी' वित्तीय क्षमता को संदर्भित करती है और 'इच्छा' कार्य निष्पादन की इच्छा रखने वाले वादी के आचरण को संदर्भित करती है।

जी.

स्पष्टीकरण.—खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए -

((i) जहां किसी अनुबंध में धन का भुगतान शामिल है, वहां 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 जब अदालत द्वारा ऐसा निर्देश दिया गया हो; (ii) वादी को अनुबंध के वास्तविक निर्माण के अनुसार प्रदर्शन, या प्रदर्शन करने की तैयारी और इच्छा साबित करनी चाहिए।"

9 (2011) 1 एस. सी. सी. 429

एच.

360 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 1 एस. सी. आर.

15. इसी तरह, परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश दासजी में

v. सीता राम थापर 10, इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ ने कहा कि 'तैयारी' का अर्थ है वादी की अनुबंध करने की क्षमता जिसमें खरीद मूल्य का भुगतान करने की वित्तीय स्थिति शामिल होगी।'इच्छा' का पता लगाने के लिए, वादी के आचरण की ठीक से जांच की जानी चाहिए।न्यायालय ने कहाः

"2. अनुबंध को पूरा करने की तैयारी और अनुबंध को पूरा करने की इच्छा के बीच अंतर है।तैयारी का अर्थ वादी की अनुबंध करने की क्षमता हो सकती है जिसमें खरीद मूल्य का भुगतान करने की उसकी वित्तीय स्थिति शामिल है।अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने की उसकी इच्छा निर्धारित करने के लिए, आचरण की ठीक से जांच की जानी चाहिए।[...] का तथ्य

ग

वादी के अनुबंध के हिस्से को पूरा करने की तैयारी और इच्छा का निर्णय पक्ष के आचरण और उपस्थित परिस्थितियों के संदर्भ में किया जाना है।न्यायालय तथ्यों और परिस्थितियों से यह अनुमान लगा सकता है कि क्या वादी तैयार था और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था।इस मामले के तथ्य

डी.

यह स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करें कि याचिकाकर्ता/वादी तैयार नहीं था और न ही उसके पास अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने की क्षमता थी क्योंकि उसके पास अनुबंध के रूप में नकद में प्रतिफल का भुगतान करने की कोई वित्तीय क्षमता नहीं थी और उस समय के लिए बोली लगाने का इरादा था जो उसे अयोग्य ठहराता है क्योंकि समय अनुबंध का सार है।"

ई.

(जोर दिया गया)

16. इस न्यायालय के उदाहरणों से संकेत मिलता है कि वादी को यह स्थापित करना चाहिए कि वह अनुबंध करने के लिए 'तैयार और इच्छुक' था।इस संबंध में, वादी का आचरण सुसंगत होना चाहिए।

च

17. आत्मा राम बनाम चरणजीत सिंह 11 में एक अन्य निर्णय में, इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ ने एक ऐसे मामले पर विचार किया जिसमें याचिकाकर्ता और प्रतिवादी के बीच अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक समझौता किया गया था। अनुबंध के निष्पादन की तारीख 7 अक्टूबर 1996 निर्धारित की गई थी।याचिकाकर्ता द्वारा 12 नवंबर 1996 को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया था जिसमें प्रतिवादी द्वारा अनुबंध के प्रदर्शन की मांग की गई थी, और उसके बाद एक मुकदमा दायर किया गया था।वादी ने एक अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग की

जी.

10 (1996) 4 एससीसी 526 11 (2020) 3 एससीसी 311 ए

एच.

361

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

प्रत्यर्थी को संपत्ति के हस्तांतरण के लिए दस्तावेजों को निष्पादित करने का निर्देश देना।हालाँकि, निचली अदालत ने इसे अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे के रूप में मानने का फैसला किया।विशिष्ट निष्पादन की राहत को अस्वीकार करते हुए, न्यायालय ने कहाः

"9. धारा 16 (सी) के इर्द-गिर्द घूमने वाले दूसरे पहलू पर आते हुए,

निचली अदालत के फैसले पर एक नज़र डालने से पता चलेगा कि विशिष्ट राहत अधिनियम**, 1963** की धारा **16 (**सी**)** के संदर्भ में याचिकाकर्ता**-**वादी की ओर से तैयारी और इच्छा के सवाल पर कोई मुद्दा नहीं उठाया गया है।तथ्य यह है कि

याचिकाकर्ता ने 12-11-1996 दिनांकित एक कानूनी नोटिस जारी करने का विकल्प चुना और यह तथ्य कि याचिकाकर्ता ने 7-10-1996 (अतिरिक्त के रूप में चिह्नित) पर उप-पंजीयक के समक्ष निष्पादित हलफनामे के रूप में एक बहाना बनाया। पी-

2) यह दिखाने के लिए कि वह लेन-देन को पूरा करने के उद्देश्य से उप-पंजीयक के समक्ष उपस्थित था, उसके प्रदर्शन के लिए निर्धारित समय के भीतर, यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त नहीं था कि याचिकाकर्ता तीन साल के बाद भी तैयार और इच्छुक रहा, जब शिकायत प्रस्तुत की गई थी।नहीं।

ग

डी.

याचिकाकर्ता की ओर से **12-11-1996** पर कानूनी नोटिस जारी करने के बाद मुकदमा दायर करने में **(13-10-1999** पर**)** तीन साल की लंबी देरी के लिए स्पष्टीकरण आ रहा था।विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में वादी का आचरण बहुत महत्वपूर्ण है।एक व्यक्ति जो **12-11-1996** पर तैयारी और इच्छा का दावा करते हुए कानूनी नोटिस जारी करता है**,** लेकिन जो केवल **13-10-1999** पर मुकदमा दायर करता है और वह भी केवल एक निश्चित अदालत शुल्क वाले अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए अनुरोध के साथ जो केवल उक्त राहत से संबंधित है**,** वह विशिष्ट प्रदर्शन की विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं होगा।"

ई.

च

(जोर दिया गया)

वादी के आचरण का आकलन करते हुए, आत्म राम (उपरोक्त) मामले में न्यायालय ने कहा कि मुकदमा दायर करने में देरी, विशेष रूप से अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए, वादी के असंगत व्यवहार को इंगित करती है।वादी की अनुबंध करने की तैयारी और इच्छा से संबंधित मुद्दे को तैयार करने में निचली अदालत की विफलता भी विशिष्ट प्रदर्शन के उपचार को अस्वीकार करने में महत्वपूर्ण है।

जी.

18. पी मीनाक्षीसुंदरम बनाम पी विजयकुमार 12 में यह न्यायालय,

एक की बिक्री के लिए एक अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा निपटाया

12 (2018) 15 एससीसी 80

एच.

362

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 1 एस सी आर।

अचल संपत्ति, जिस पर बंधक था।यह मूल्यांकन करते हुए कि क्या प्रतिवादी-वादी ने यह स्थापित किया था कि वह अनुबंध का पालन करने के लिए 'तैयार और इच्छुक' था, दो-न्यायाधीशों की पीठ ने कहाः

“8. जहाँ तक विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमे के संबंध में**,** कानून बहुत स्पष्ट है कि वादी को अनुबंध की तारीख से लेकर मुकदमे की सुनवाई की तारीख तक अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए अपनी तैयारी और इच्छा को साबित करना चाहिए।यदि प्रत्यर्थी **1** बोझ के बारे में अच्छी तरह से जानता था और पक्षों ने चुना था कि शेष राशि का भुगतान अपीलार्थी को **20-3-2001** से पहले किया जाना चाहिए ताकि बिक्री विलेख को बिना किसी बोझ के पंजीकृत किया जा सके**,** तो यह प्रत्यर्थी **1** के लिए था कि वह इस संबंध में उचित कदम उठाए।

ग

लेन-देन।अभिलेख पर तथ्यों से पता चलता है कि वाद समझौते के बाद प्रतिवादी 1 द्वारा उठाया गया पहला कदम चार महीने बाद उठाया गया था, जब 21-1-2001 पर 2 लाख रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया गया था।इसके बाद 20-3-2001 तक कुछ नहीं किया गया जिसके द्वारा लेन-देन पूरा किया जाना था।रिकॉर्ड पूरी तरह से शांत है।

डी.

20-3-2001 के आसपास भेजे गए किसी भी संचार के बारे में

लेन-देन का समापन।वास्तव में इसके बाद पहला कदम समय सीमा के छह महीने बाद था, अर्थात्, 22-9-2001 को जब संचार (अतिरिक्त। ए-6) को 10 लाख रुपये की राशि के साथ भेजा गया था।प्रत्यर्थी 1 की ओर से दायर लिखित प्रस्तुतियाँ भी इस समय तक किसी भी कदम का संकेत नहीं देती हैं ताकि यह कहा जा सके कि वह लेन-देन को पूरा करने के लिए हर समय तैयार और इच्छुक था।

ई.

9. वादी के पैरा 7 में प्रत्यर्थी 1 द्वारा किया गया दावा केवल एक दावा है जिसमें कोई प्रासंगिक विवरण नहीं है कि उसने अपने दायित्वों को पूरा करने और लेन-देन को पूरा करने के लिए वास्तव में क्या किया था।"

च

(जोर दिया गया)

P.Meenakshisundaram (ऊपर) में, न्यायालय ने एक ऐसे ही मामले पर विचार किया जिसमें वाद संपत्ति पर बोझ डाला गया था और बोझ से मुक्त बिक्री विलेख को प्रतिफल के भुगतान के बाद निष्पादित किया जाना था।अदालत ने नोट किया कि जिस तारीख को लेन-देन पूरा किया जाना था, उस तारीख तक प्रतिवादी के साथ वादी का कोई संवाद नहीं था, जो अनुबंध करने की उसकी इच्छा की कमी को दर्शाता है।

जी.

एच.

363

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

क.

19. वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थी और अपीलकर्ताओं ने 7 फरवरी 1990 को मुक़दमे की संपत्ति बेचने के लिए एक समझौता किया।समझौते की प्रासंगिक शर्तों को नीचे दोहराया गया है:

“जबकि विक्रेता संपत्ति को खरीदार को रुपये की बिक्री पर बेचने के लिए सहमत हुए। 1,25,000-(केवल एक लाख पच्चीस हजार रुपये) और खरीदार भी इसे खरीदने के लिए सहमत हो गया।

अब यह समझौता इस प्रकार है:

खरीदार ने रुपये की राशि का भुगतान किया है। 25, 000/- अग्रिम के रूप में, जिसकी रसीद विक्रेता स्वीकार करते हैं।

खरीदार समझौते के इस दिन से छह महीने की अवधि के भीतर शेष बिक्री विचार का भुगतान विक्रेताओं को करने और स्टाम्प शुल्क की लागत वहन करने के लिए सहमत हुआ।शेष बिक्री पर विचार की प्राप्ति पर, विक्रेता खरीदार या उसके नामित व्यक्ति को सभी बाधाओं से मुक्त संपत्ति से संबंधित बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए सहमत हुए।

ग

डी.

यदि विक्रेता बिक्री को पूरा करने में विफल रहते हैं, तो अग्रिम राशि जब्त कर ली जाएगी।

यदि खरीदार बिक्री को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है और विक्रेता बिक्री को निष्पादित करने से इनकार करते हैं या देरी करते हैं, तो खरीदार को अदालत के समक्ष आगे बढ़ने और बिक्री को पूरा करने और विशिष्ट राहत अधिनियम के तहत अदालत के माध्यम से संपत्ति का कब्जा प्राप्त करने की स्वतंत्रता है, जिसमें विक्रेताओं को नुकसान के लिए उत्तरदायी ठहराया गया है।"

ई.

इसके अलावा, 8 मार्च 1990 को, अपीलकर्ताओं ने रुपये की अतिरिक्त राशि के लिए एक रसीद जारी की। उत्तरदाता से अग्रिम के रूप में 10,000 रुपयेः

च

"8 मार्च 1990 के इस दिन हमें दिनांकित बिक्री समझौते के तहत प्राप्त अग्रिम राशि के अलावा हमारे तत्काल पारिवारिक खर्चों के लिए गवाहों की उपस्थिति में आपसे Rs.10,000/- (केवल दस हजार रुपये) की राशि प्राप्त हुई।"

20. समझौते की शर्तों से संकेत मिलता है कि सूट संपत्ति को कुल रुपये में बेचा जाना था। 1,25,000, जिसमें से अपीलार्थियों को रु. 25, 000 अग्रिम के रूप में।8 मार्च 1990 को, रु। अपीलार्थियों को "[उनके] तत्काल पारिवारिक खर्चों के लिए" अग्रिम के रूप में 10,000 दिए गए थे।समझौते में निर्धारित किया गया था कि प्रतिवादी छह महीने की अवधि के भीतर, यानी 7 अगस्त 1990 तक शेष राशि का भुगतान करेगा और स्टाम्प शुल्क की लागत वहन करेगा।

जी.

एच.

शेष बिक्री पर विचार की प्राप्ति पर, अपीलकर्ताओं को सभी बाधाओं से मुक्त बिक्री विलेख को निष्पादित करने की आवश्यकता थी।

21. 19 दिसंबर 1990 तक, प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को शेष राशि का भुगतान नहीं किया और इस प्रकार, अपीलार्थी ने अनुबंध को रद्द कर दिया और अग्रिम धन को जब्त कर लिया।प्रत्यर्थी ने 26 दिसंबर 1990 को एक जवाब भेजा जिसमें मांग की गई थी कि अपीलकर्ता बिक्री विलेख को बोझ से मुक्त निष्पादित करें।अपीलकर्ताओं ने आरोप लगाया कि रुपये का बंधक था। 6, 000 उस वाद संपत्ति पर जिसे प्रत्यर्थी बिक्री विचार से निर्वहन करने के लिए सहमत हुआ।हालाँकि, प्रत्यर्थी ने बिक्री विलेख को निष्पादित करने में कोई रुचि नहीं दिखाई।1991 में, प्रतिवादी ने अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर किया।17 जून 1992 को, अपीलार्थी ने बंधक ऋण का भुगतान कर दिया, और उसके एक साल बाद प्रत्यर्थी ने विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा दायर किया।

ग

22. वाद-पत्र में, प्रत्यर्थी ने दावा किया कि पक्षकारों के बीच यह सहमति हुई थी कि अपीलकर्ताओं को वाद संपत्ति का अधिकार समाप्त कर देना चाहिए और बिक्री विलेख को निष्पादित करना चाहिए।प्रतिवादी ने आगे आरोप लगाया कि इस कारण से उसने रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया था। 8 मार्च 1990 को 10,000।अनुबंध को पूरा करने के लिए अपनी तैयारी और इच्छा को प्रदर्शित करने के लिए, प्रतिवादी ने आरोप लगाया किः

डी.

(i) वह शेष राशि पर विचार के साथ प्रतीक्षा कर रहा था और उसे विश्वास था कि अपीलार्थी बोझ को दूर कर देंगे और सभी आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करेंगे।

ई.

((ii) उन्होंने मुकदमे की संपत्ति पर बंधक के निर्वहन की मांग करने वाले उनके कानूनी नोटिस का जवाब दिया;

(iii) अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर करने के बाद, प्रतिवादी ने अपीलार्थियों से संपर्क किया और उनसे अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने का अनुरोध किया; और

च

((iv) जब उन्हें अपीलकर्ताओं द्वारा बंधक के निर्वहन के बारे में पता चला तो उन्होंने विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया।

23. निचली अदालत ने प्रतिवादी के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे का फैसला सुनाया।निचली अदालत ने केवल निम्नलिखित दो मुद्दों को तैयार कियाः

जी.

"1. क्या वादी विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए [हकदार है]?

2. किन अन्य राहतों के लिए?"

एच.

365

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

क.

24. निचली अदालत द्वारा तैयारी और इच्छा पर कोई मुद्दा नहीं बनाया गया था।निचली अदालत ने अपीलकर्ताओं द्वारा जारी नोटिस का विश्लेषण किया और कहा कि अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी से बंधक दायित्व का निर्वहन करने की कोई मांग नहीं की।इस प्रकार, अपीलार्थियों की याचिका कि प्रतिवादी-वादी को ऋण का भुगतान करना था और उसके बाद ही, अपीलार्थी बिक्री विलेख को निष्पादित कर सकते थे, को खारिज कर दिया गया।अदालत ने प्रतिवादी के इस तर्क को भी स्वीकार कर लिया कि रुपये की अग्रिम राशि। बंधक का भुगतान करने के लिए 10,000 का भुगतान किया गया था।इसके अलावा, निचली अदालत ने कहा कि प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों से संकेत मिलता है कि उसके पास मुकदमे की संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे।निचली अदालत के फैसले को पहली अपीलीय अदालत ने और दूसरी अपील में उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा था।

ग

25. उच्च न्यायालय सहित तीनों न्यायालयों ने विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे में इस विवाद पर निर्णय देने के तरीके में घोर त्रुटि की है।पहली बार में, निचली अदालत इस मुद्दे को तैयार करने में विफल रही कि क्या प्रतिवादी-वादी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था और इसके बजाय मूल्यांकन किया कि क्या वह विशिष्ट प्रदर्शन की राहत का हकदार है।ऐसा करते हुए, निचली अदालत ने कानूनी मुद्दे को गलत नजरिए से देखा।विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे की नींव यह पता लगाने में निहित है कि क्या वादी अदालत में साफ हाथों से आया है और अपने आचरण के माध्यम से यह प्रदर्शित किया है कि वह हमेशा अनुबंध करने के लिए तैयार रहा है।प्रत्यर्थी द्वारा अनुबंध का पालन करने की उसकी इच्छा को इंगित करने के लिए साक्ष्य के किसी भी संदर्भ के विचारण न्यायालय के निर्णय में एक स्पष्ट अनुपस्थिति है।निचली अदालत ने केवल "वादी की ओर से पेश किए गए दस्तावेज़" की ओर इशारा किया और निष्कर्ष निकाला कि उसके पास मुक़दमे की संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त साधन थे।इस अवलोकन के अलावा, निर्णय समझौते की शर्तों, पक्षों के दायित्वों और प्रतिवादी या अपीलार्थी के आचरण का विश्लेषण करने में विफल रहता है।

डी.

ई.

च

26. यह मूल्यांकन करने में कि क्या प्रत्यर्थी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, यह न केवल यह देखना आवश्यक है कि क्या उसके पास शेष राशि का भुगतान करने की वित्तीय क्षमता थी, बल्कि पूरे लेनदेन के दौरान उसके आचरण का भी आकलन करना आवश्यक है।27. प्रत्यर्थी ने आरोप लगाया है कि उसने शेष राशि का भुगतान नहीं किया क्योंकि अपीलार्थी मुकदमे की संपत्ति पर बोझ को दूर करने में विफल रहे।सबसे पहले, हम ध्यान देते हैं कि सूट संपत्ति को बेचने के समझौते में सूट संपत्ति पर बंधक को विशेष रूप से दर्ज नहीं किया गया था।हालाँकि, न तो अपीलार्थी ने बंधक के अस्तित्व से इनकार किया है

जी.

एच.

न ही प्रत्यर्थी ने यह दावा किया है कि वह समझौते में प्रवेश करते समय मुकदमे की संपत्ति पर बोझ से अनजान था।समझौते में स्पष्ट रूप से यह नहीं बताया गया कि बंधक का निर्वहन किसके दायित्व पर है।

28. यह कहने के बाद, समझौते की शर्तों में यह निर्धारित किया गया था कि प्रतिवादी को एक अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करना था

छह महीने और "शेष राशि की प्राप्ति पर",

अपीलार्थियों को "सभी बाधाओं से मुक्त संपत्ति से संबंधित" बिक्री विलेख को निष्पादित करना था।समझौते से यह स्पष्ट है कि संपत्ति को किसी भी बोझ से मुक्त करने का दायित्व अपीलार्थियों पर था।हालाँकि, इस दायित्व की शुरुआत इस शर्त से की जाती है कि अपीलकर्ताओं को शेष राशि की प्राप्ति पर बिक्री विलेख को बोझ से मुक्त निष्पादित करने की आवश्यकता होगी।इस प्रकार, समझौते में यह निर्दिष्ट नहीं किया गया था कि अपीलकर्ताओं को अपने बंधक का निर्वहन कब करना चाहिए-छह महीने की समाप्ति से पहले, अग्रिम राशि की प्राप्ति के बाद, या शेष राशि की प्राप्ति के बाद।इसने उन्हें केवल यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य किया कि शेष राशि पर विचार प्राप्त होने के बाद निष्पादित बिक्री विलेख बोझ से मुक्त होना चाहिए।समझौते के एक सादे अध्ययन के आधार पर, हम प्रतिवादी की इस दलील को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि वह अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार था।यह स्पष्ट है कि उसे शेष प्रतिफल का भुगतान करने की आवश्यकता थी (या भुगतान करने की अपनी इच्छा का संकेत देना था) और केवल तभी वह अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग कर सकता था।प्रत्यर्थी ने यह भी आग्रह किया है कि रुपये की अतिरिक्त राशि। बंधक का भुगतान करने के लिए अपीलार्थियों को 10,000 का भुगतान किया गया था।अपीलार्थियों द्वारा हस्ताक्षरित पावती इंगित करती है कि पैसा तत्काल पारिवारिक खर्चों को पूरा करने के लिए था।चूंकि कोई और विवरण प्रदान नहीं किया गया है और प्रतिवादी-वादी द्वारा कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिए हम यह निष्कर्ष नहीं निकाल सकते हैं कि पैसा बंधक के निर्वहन के लिए था।यह मानते हुए भी कि प्रत्यर्थी सही है, समझौते में अभी भी प्रत्यर्थी को शेष राशि का भुगतान करने की आवश्यकता थी।इस संबंध में, उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी के पक्ष में निर्णय देते हुए कहा है कि अपीलकर्ता बंधक के निर्वहन के लिए और राशि की मांग करने के लिए स्वतंत्र थे।यह निष्कर्ष अनुबंध की साधारण शर्तों की अनदेखी करता है।समझौते में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया था कि शेष राशि का भुगतान किया जाएगा और फिर बिक्री विलेख का निष्पादन किया जाएगा।अपीलार्थियों ने बंधक का निर्वहन कैसे किया, यह उन्हें ही तय करना था।प्रत्यर्थी को अनुबंध का पालन करने के लिए अपनी तैयारी और इच्छा साबित करनी थी।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

367

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

क.

29. अब हम बिक्री लेन-देन के दौरान प्रत्यर्थी के आचरण का विज्ञापन करेंगे।प्रत्यर्थी कोई भी दस्तावेज या संचार प्रदान करने में विफल रहा है जो इंगित करता है कि उसने अपीलार्थियों से अनुबंध में निर्धारित समय अवधि के भीतर अपने दायित्वों का पालन करने या बंधक का निर्वहन करने का आह्वान किया है।छह महीने की अवधि समाप्त होने के बाद भी, प्रत्यर्थी अपीलार्थियों तक नहीं पहुँचा।यह केवल अपीलार्थियों के कानूनी नोटिस के जवाब में है कि प्रतिवादी ने अपने दायित्वों के निष्पादन की मांग की। केवल यह कहते हुए कि वह शेष राशि पर विचार करने की प्रतीक्षा कर रहा था और यह मानते हुए कि अपीलकर्ता बोझ को दूर कर देंगे, यह साबित करने के लिए अपर्याप्त है कि प्रतिवादी-वादी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार था।

ग

30. इसके अलावा, 1991 में प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों को वाद संपत्ति को अलग करने से रोकने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर किया।हालाँकि, उन्होंने 17 जून 1993 तक अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा स्थापित नहीं किया।प्रत्यर्थी ने यह दलील दी है कि वह अपीलकर्ताओं द्वारा विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए बंधक के निर्वहन की प्रतीक्षा कर रहा था।हम इस निवेदन को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।प्रत्यर्थी के तर्क को आगे बढ़ाते हुए, यदि अपीलकर्ता बंधक का निर्वहन करने में विफल रहे होते, तो प्रत्यर्थी अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर नहीं करता। हम यह भी ध्यान देते हैं कि प्रतिवादी ने 2001 में निचली अदालत के समक्ष जमा किए गए शेष राशि को वापस ले लिया है। प्रत्यर्थी के आचरण में विसंगति, अपीलकर्ताओं के साथ संपर्क की कमी जो उन्हें बंधक का निर्वहन करने का आग्रह करती है और शेष राशि का भुगतान करने की अपनी इच्छा दिखाती है, और मुकदमा दायर करने में अनुबंध के प्रदर्शन के लिए निर्धारित तिथि से लगभग तीन साल की देरी, ये सभी प्रत्यर्थी की अनुबंध करने की इच्छा की कमी का संकेत हैं।

डी.

ई.

च

31. अपने दायित्वों का पालन करने के लिए प्रत्यर्थी की 'तैयारी' का अर्थ है कि क्या वह शेष राशि का भुगतान करने में आर्थिक रूप से सक्षम था।निचली अदालत और पहली अपीलीय अदालत दोनों ने कहा है कि प्रतिवादी शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार था क्योंकि (i) वह 1988 से आयकर का भुगतान कर रहा था और (ii) उसकी बैंक पासबुक से संकेत मिलता है कि उसके पास पर्याप्त धन था।अपने आप में आयकर का भुगतान यह नहीं दर्शाता है कि प्रतिवादी के पास मुकदमे की संपत्ति के लिए भुगतान करने के लिए पर्याप्त संसाधन थे।इसके अलावा, प्रत्यर्थी द्वारा साक्ष्य के रूप में जमा की गई बैंक पासबुक 11 मार्च 1992 और 22 जुलाई 1994 को खोले गए खातों के लिए थी, जो अनुबंध में लिखी अवधि की समाप्ति के बाद थे।प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस पर ध्यान देने के बावजूद, यह अभिनिर्धारित करने का विकल्प चुना है कि

जी.

एच.

प्रतिवादी समझौते को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था।हालाँकि प्रतिवादी ने यह इंगित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया कि वर्ष 1990 में उसके पास शेष राशि का भुगतान करने के लिए धन था।प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह साबित करने के लिए कि प्रतिवादी-वादी शेष राशि का भुगतान करने में असमर्थ था, अपीलार्थियों पर भार स्थानांतरित कर दिया।यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि वादी को यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध करने के लिए तैयार और इच्छुक है।भार वादी पर है।प्रत्यर्थी ने इस बात का कोई सबूत नहीं दिया है कि वह समझौते के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार या इच्छुक था।

32. यह मानते हुए भी कि प्रत्यर्थी अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार था, हमें यह तय करना होगा कि इस मामले में अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को निर्देशित करना उचित होगा या नहीं।जरीना सिद्दीकी बनाम ए. रामलिंगम 13 में, इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ ने अचल संपत्ति की बिक्री के संबंध में एक अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे पर विचार करते हुए कहा कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए उपाय एक न्यायसंगत उपाय है और विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 न्यायालय को एक विवेकाधिकार प्रदान करती है।न्यायालय ने कहाः

ग

डी.

"24. यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए उपचार एक न्यायसंगत उपचार है।न्यायालय विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देते समय अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करता है।विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 विशेष रूप से प्रदान करती है कि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने का न्यायालय का विवेकाधिकार विवेकाधीन है लेकिन मनमाना नहीं है।विवेक का प्रयोग ठोस और उचित न्यायिक सिद्धांतों के अनुसार किया जाना चाहिए।"

ई.

33. विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के तहत विवेकाधिकार के संदर्भ में, इस न्यायालय के कई फैसलों ने विचार किया है कि क्या अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन का निर्देश देना उचित है, विशेष रूप से समय के प्रवाह और संपत्ति की कीमतों में वृद्धि को देखते हुए।सत्य जैन बनाम अनीस अहमद रुश्दी 14 में, इस न्यायालय ने निर्णय दियाः

च

"39. समय का लंबा प्रवाह (40 वर्षों से अधिक) जो हुआ है और इस बीच अचल संपत्ति का तेजी से बढ़ता मूल्य इस संबंध में दोहरे अवरोधक कारक हैं।द.

जी.

हालाँकि, इस तथ्य के साथ संतुलित होना होगा कि वादी किसी भी तरह से हुई देरी के लिए जिम्मेदार नहीं हैं और

13 (2015) 1 एससीसी 705 14 (2013) 8 एससीसी 131 ए

एच.

369

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

आज तक की कार्यवाही में उनकी गहरी भागीदारी वादी की ओर से समझौते को कानून में लागू करने के लिए जीवित हित को दर्शाती है।

40. किसी समझौते के विशिष्ट निष्पादन को निर्देशित करने का विवेकाधिकार और वह भी लंबे समय के बाद**,** निस्संदेह**,** ठोस**,** उचित**,** तर्कसंगत और स्वीकार्य सिद्धांतों पर प्रयोग किया जाना चाहिए।विशिष्ट राहत अधिनियम**, 1963** की धारा **20** द्वारा निहित विवेकाधिकार के प्रयोग के मानदंडों को भाषा की किसी भी सटीक अभिव्यक्ति के भीतर नहीं फंसाया जा सकता है और इसकी रूपरेखा हमेशा प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी।द**.**

ग

अंतिम मार्गदर्शक परीक्षा निष्पक्षता और तर्कसंगतता के सिद्धांत होंगे जो किसी भी मामले के विशिष्ट तथ्यों द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं, जो अनुभवी न्यायिक दिमाग को बिना किसी वास्तविक कठिनाई के समझ सकते हैं।हालांकि इस बात पर जोर दिया जाना चाहिए कि समय का प्रवाह और संपत्ति की कीमत में वृद्धि, अपने आप में, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने के लिए एक वैध आधार नहीं हो सकता है।[...]

डी.

41. ऊपर पहचाने गए दोहरे अवरोधक कारकों को यदि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के अनुदान के लिए एक बाधा के रूप में पढ़ा जाना है, तो वादी को उनकी ओर से कोई गलती नहीं होने के लिए दंडित करने के बराबर होगा; उन्हें एक लंबी मुकदमेबाजी के वास्तविक फल से वंचित करना जिसमें उत्पन्न होने वाले मुद्दों का उनके पक्ष में जवाब दिया जा रहा है।"

ई.

(जोर दिया गया)

समझौते के विशिष्ट निष्पादन को निर्देशित करते हुए, सत्य जैन (उपरोक्त) मामले में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि बिक्री विलेख को वाद संपत्ति के वर्तमान बाजार मूल्य के लिए निष्पादित किया जाना चाहिए।

च

34. निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी.) लिमिटेड और

अन्य 15, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने कहा कि भूमि की कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि के मामले में, न्यायालय आदेश में एक उचित शर्त लगा सकता है जैसे कि खरीदार द्वारा अतिरिक्त राशि का भुगतान।विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद का आदेश देते हुए न्यायालय ने कहाः

जी.

“6. यह सच है कि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री का अनुदान न्यायालय के विवेक में निहित है और यह भी अच्छी तरह से तय किया गया है कि यह नहीं है

15 (2002) 8 एस. सी. सी. 146

एच.

हमेशा केवल इस कारण से विशिष्ट प्रदर्शन प्रदान करना आवश्यक है कि ऐसा करना वैध है।यह आगे अच्छी तरह से तय किया गया है कि अदालत अपने विवेक से किसी भी उचित शर्त को लागू कर सकती है जिसमें एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को विशिष्ट

निष्पादन की डिक्री देते या अस्वीकार करते समय अतिरिक्त राशि का भुगतान करना शामिल है।क्या खरीदार को विक्रेता को अतिरिक्त राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाएगा या बातचीत किसी मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी। आम तौर पर, वादी को केवल मुकदमेबाजी के लंबित रहने के दौरान कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से वंचित नहीं किया जाना चाहिए।यह, किसी दिए गए मामले में, विशिष्ट निष्पादन की डिक्री को अस्वीकार करने के लिए कई अन्य बातों के अलावा विचार किए जाने वाले विचारों में से एक हो सकता है।एक सामान्य नियम के रूप में, यह नहीं माना जा सकता है कि आम तौर पर वादी को, केवल उसके लिए, संपत्ति के मूल्य में अभूतपूर्व वृद्धि का पूरा लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

ग

मुकदमे की विचाराधीनता।इक्विटी को संतुलित करते समय**,** इस बात को ध्यान में रखा जाना चाहिए कि चूक करने वाला पक्ष कौन है।यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि क्या कोई पक्ष दूसरे पर अनुचित लाभ उठाने की कोशिश कर रहा है और साथ ही उस कठिनाई को भी जो प्रतिवादी को विशिष्ट प्रदर्शन का निर्देश देने से हो सकती है।ऐसी अन्य परिस्थितियाँ भी हो सकती हैं जिन पर पार्टियों का कोई नियंत्रण नहीं हो सकता है।परिस्थितियों की समग्रता को देखा जाना आवश्यक है।**”** **(** जोर दिया गया**) 35**।के**.** एस**.** विद्यानदम और अन्य बनाम वैरवन **16** में**,** एक समझौता

डी.

ई.

अचल संपत्ति को बेचने के लिए वादी-खरीदार और प्रतिवादी-विक्रेता के बीच रु। 60, 000, जहां रु। 5, 000 का भुगतान पहले ही कर दिया गया था।समझौते में निर्धारित किया गया था कि वादी को स्टाम्प पेपर खरीदना होगा और छह महीने के भीतर शेष राशि का भुगतान करना होगा और प्रतिवादियों से बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए कहना होगा।वादी ने अनुबंध के प्रदर्शन की मांग करते हुए ढाई साल के अंतराल के बाद विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया।न्यायालय ने कहाः

च

जी.

“10. कुछ प्रारंभिक अंग्रेजी निर्णयों के बाद, भारत में अदालतों द्वारा यह लगातार माना गया है कि अचल संपत्ति से संबंधित बिक्री के समझौते के मामले में, समय अनुबंध का सार नहीं है जब तक कि उस प्रभाव के लिए विशेष रूप से प्रदान नहीं किया जाता है।अवधि.

एच.

16 (1997) 3 एससीसी 1 ए

371

शेनबागम और ओ. आर. एस. बनामके. के. रथिनवेल [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.] ए.

मुकदमा दायर करने के लिए सीमा अधिनियम द्वारा निर्धारित सीमा है

तीन साल।इन दो परिस्थितियों से**,** यह नहीं माना जाता है कि समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए कोई भी और प्रत्येक वाद **(**जो विशेष रूप से यह प्रदान नहीं करता है कि समय अनुबंध का सार है**)** निर्धारित किया जाना चाहिए**,** बशर्ते कि यह एक या दूसरे पक्ष द्वारा एक या दूसरा काम करने के लिए समझौते में निर्धारित समय**-**सीमाओं के बावजूद सीमा की अवधि के भीतर दायर किया गया हो।यह राशि होगी।

यह कहना कि समझौते में पक्षों द्वारा निर्धारित समय-सीमाओं का कोई महत्व या मूल्य नहीं है और उनका कोई मतलब नहीं है।

ग

[...]

इस मामले में, सूट संपत्ति मदुरै में स्थित घर की संपत्ति है, जो तमिलनाडु के प्रमुख शहरों में से एक है।मुकदमा समझौता दिसंबर 1978 में हुआ था और बिक्री को पूरा करने के लिए उसमें निर्दिष्ट छह महीने की अवधि 15-6-1979 के साथ समाप्त हो गई थी।वादी द्वारा मुकदमा नोटिस केवल 11-7-1981 पर जारी किया गया था, यानी छह महीने की अवधि समाप्त होने के दो साल से अधिक समय बाद।सवाल यह है कि इस अंतराल में वादी क्या कर रहा था?

डी.

दो साल से अधिक?[...] वादी की ओर से प्रतिवादियों को एक भी पत्र या नोटिस नहीं है जिसमें उनसे किरायेदार को खाली करने और बिक्री विलेख को निष्पादित करने का आह्वान किया गया है जब तक कि वह 11-7-1981 पर मुकदमा नोटिस जारी नहीं करता है।यह वादी का नहीं है

ई.

मामला यह है कि छह महीने के भीतर, उन्होंने स्टाम्प पेपर खरीदे और शेष राशि का भुगतान करने की पेशकश की।

[...]

च

13. हमारे सामने मामले में**,** यह केवल देरी नहीं है।यह वादी की ओर से समझौते की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन करते हुए ढाई साल तक पूरी तरह से निष्क्रियता का मामला है**,** जिसमें उसे शेष राशि का भुगतान करने**,** स्टाम्प पेपर खरीदने और फिर छह महीने के भीतर बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए कहने की आवश्यकता होती है।इसके अलावा**,** विलंब कीमतों में पर्याप्त वृद्धि के साथ जोड़ा जाता है**-**प्रतिवादियों के अनुसार**,** तीन बार**-**समझौते की तारीख और मुकदमा नोटिस की तारीख के बीच।देरी ने एक ऐसी स्थिति पैदा कर दी है जहाँ वादी को विशिष्ट निष्पादन की राहत देना असमान होगा।**" (** जोर दिया गया**)**

जी.

एच.

36. सच है, आम तौर पर, अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक समझौते में समय का महत्व नहीं है।विशेष रूप से अचल संपत्ति की बिक्री से संबंधित मुकदमों में, विशिष्ट निष्पादन का उपाय देने के बारे में निर्णय लेने में, अदालतों को पक्षों के आचरण, वाद संपत्ति की कीमत में वृद्धि और क्या एक पक्ष को अनुचित रूप से लाभ होगा, इस बारे में संज्ञान लेना चाहिए।प्रदान किए गए उपचार से किसी पक्ष के साथ अन्याय नहीं होना चाहिए, विशेष रूप से जब उनकी कोई गलती न हो।वर्तमान मामले में, पक्षों के बीच बिक्री के समझौते को तीन दशक बीत चुके हैं।सूट की संपत्ति की कीमत निस्संदेह बढ़ गई होगी।प्रत्यर्थी-वादी के दोषपूर्ण आचरण को देखते हुए अनुबंध करने की उसकी इच्छा का संकेत देते हुए, हम किसी भी स्थिति में अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन का उपचार देने से इनकार करते हैं।हालाँकि, हम प्रति वर्ष 6 प्रतिशत ब्याज के साथ प्रतिफल की वापसी का आदेश देते हैं।

ग

डी निष्कर्ष

37. उपरोक्त कारणों से, हम अपील की अनुमति देते हैं और मद्रास में उच्च न्यायालय के 7 जनवरी 2019 के फैसले को दरकिनार कर देते हैं।अपीलार्थियों को रुपये की अग्रिम राशि वापस करने का निर्देश दिया जाता है। 35, 000/- प्रत्यर्थी द्वारा विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने की तारीख से प्रति वर्ष 6 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ प्रत्यर्थी से धनवापसी के भुगतान तक प्राप्त किया जाता है।

डी.

ई.

38. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाएगा।

देविका गुजराल

अपील की अनुमति दी गई।

च

जी.

एच.