किशोर घनश्याम पराळीकर (मृत) बनाम।

बालाजी मंदर संथान मंगरुल (NATH) और A. N. R. (2022 की सिविल अपील संख्या 3794)

मई 09,2022

[एस**.** अब्दुल नजीर और विक्रम नाथ**,** जे**.** जे**.]**

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 -एस. 28-अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के लिए अनुबंध का निरसन, जिसका विशिष्ट निष्पादन निर्धारित किया गया है -एस. 28 विक्रेता या पट्टेदार को उसी वाद में अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के लिए अनुबंध को रद्द करने का अधिकार देता है, जब विशिष्ट निष्पादन के लिए एक वाद निर्धारित होने के बाद, यदि विक्रेता या पट्टेदार निर्धारित अवधि के भीतर खरीद राशि का भुगतान करने में विफल रहता है-यह धारा दोनों पक्षों को एक अलग कार्यवाही का सहारा लिए बिना उक्त वाद में विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के संदर्भ में पूरी राहत प्रदान करना चाहती है-इसलिए, विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा डिक्री पारित होने पर समाप्त नहीं होता है और जिस न्यायालय ने विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री पारित की है, वह डिक्री पारित होने के बाद भी डिक्री पर नियंत्रण रखता है -एस. 28 न केवल निर्णय-ऋणदाताओं को अनुबंध को रद्द करने की मांग करने की अनुमति देता है, बल्कि अदालत द्वारा राशि का भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की भी अनुमति देता है-इस धारा के तहत शक्ति विवेकाधीन है और अदालत को एक आदेश पारित करना पड़ता है क्योंकि मामले के न्याय की आवश्यकता हो सकती है-साथ ही, बिक्री विचार के भुगतान के लिए समय एक सहमति डिक्री में भी बढ़ाया जा सकता है-तथ्यों पर, समझौता डिक्री के अनुसार, अपीलार्थी को एक निर्धारित तिथि पर या उससे पहले शेष बिक्री विचार का भुगतान करने की आवश्यकता थी-निचली अदालत ने अपने विवेकाधिकार में ठोस कारण बताते हुए शेष बिक्री विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की अनुमति दी थी-उच्च न्यायालय उक्त आदेश को रद्द करने और बिक्री विलेख को रद्द करने में उचित नहीं था।

श्रीमती. पेरियाकल और ओआरएस।v. श्रीमती। दक्षिणानी, (1983) 2

जी.

एस. सी. सी. **127-**संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

(1983) 2 एससीसी **127**

संदर्भित किया गया है

पैरा **11** ए

एच.

553

554

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 3 एस सी आर।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 3794।

2016 की रिट याचिका संख्या 1637 में बॉम्बे, नागपुर पीठ, नागपुर में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 30.01.2018 से।

किशोर राम लाम्बाट, सुश्री कश्मीरा लाम्बाट, सचिन पाहवा, सुश्री ज्योति ठाकुर, सुश्री रीता पुनिया, मेसर्स लाम्बाट एंड एसोसिएट्स, एड.अपीलार्थी के लिए।

आदित्य ए. पांडे, चंदर शेखर अशरी, राहुल चिटनिस, रवींद्र चिंगले, सुश्री अनीशा माथुर, सचिन पाटिल, जियो जोसेफ, सुश्री श्वेतल शेपाल, अधिवक्ता।प्रत्यर्थीगणओं के लिए।

न्यायालय का आदेश पारित किया गया था

एस. अब्दुल नजीर, जे.

1.अनुमति प्रदान की गई।

2. प्रतिस्थापन के लिए आवेदन दाखिल करने में देरी को माफ कर दिया जाता है और कटौती को अलग कर दिया जाता है।प्रतिस्थापन के लिए आवेदन की अनुमति है।3. यह अपील

2016 के W.P.NO.1637 में दिनांकित 30.01.2018 आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसके तहत बॉम्बे, नागपुर पीठ में उच्च न्यायालय ने पहले प्रतिवादी-ट्रस्ट द्वारा दायर रिट याचिका को अनुमति दी है और बिक्री विचार की शेष राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने के लिए निचली अदालत द्वारा पारित आदेशों को दरकिनार कर दिया है।

4. आई. डी. 2 पर, अपीलार्थी ने महाराष्ट्र राज्य के वाशिम जिले के मुर्तिजापुर गांव में स्थित 10 एच (हेक्टेयर), 50 आर (आर) मापने वाले कृषि भूमि धारक सर्वेक्षण संख्या 3 की बिक्री के लिए अपने पक्ष में प्रथम प्रत्यर्थी द्वारा निष्पादित एक समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया।5. मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, पक्षों के बीच एक समझौता किया गया था और तदनुसार निचली अदालत ने 06.12.2010 के आदेश के अनुसार समझौते के संदर्भ में मुकदमे का फैसला सुनाया।समझौते के आदेश के अनुसार, प्रत्यर्थी मुकदमे की जमीन को कुल रुपये में बेचने के लिए सहमत हो गया।अपीलार्थी ने रुपये की राशि का भुगतान किया। रुपये. 7,31,000-तुरंत पहले प्रत्यर्थी को।उन्हें समझौते के आदेश की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर रुपये की शेष राशि का भुगतान करना था।

जी.

एच.

555

किशोर घनश्याम पराळीकर (मृत) बनाम बालाजी

मंदर संथन मंगरुल (एनएटीएच) [एस. अब्दुल नजीर, जे.] ए.

ए.

6. अपीलार्थी ने 11.01.2011 पर एक आवेदन दायर किया जिसमें अदालत से आदेश के अनुसार रुपये. 1,47,500 की शेष राशि जमा करने की अनुमति मांगी गई।उक्त आवेदन को विचारण न्यायालय द्वारा अनुमति दी गई थी, और तदनुसार, उक्त राशि अपीलार्थी द्वारा उसी दिन अदालत में जमा की गई थी।12.01.2011 पर, प्रथम प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी के पक्ष में वाद संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित किया।15.01.2011 पर, अपीलार्थी ने बिक्री विचार की शेष राशि के भुगतान के लिए समय बढ़ाने के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसे निचली अदालत ने दिनांक 02.12.2015 के आदेश के माध्यम से अनुमति दी थी।

7. बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से लगभग तीन साल बीतने के बाद, प्रथम प्रत्यर्थी ने उपरोक्त बिक्री विलेख को रद्द करने और अपीलार्थी से वाद संपत्ति के कब्जे की वसूली के

निर्देश के लिए एक आवेदन दायर किया।निचली अदालत ने दिनांक 13.01.2016 के आदेश के माध्यम से उक्त आवेदन को खारिज कर दिया।

8. पीड़ित होते हुए, प्रथम प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की। जैसा कि ऊपर देखा गया है, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को स्वीकार कर लिया है और 12.01.2011 दिनांकित बिक्री विलेख को रद्द कर दिया है।

9. हमने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुना है और अभिलेख पर रखी गई सामग्री का अध्ययन किया है।

10. विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 28 अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के अनुबंध को रद्द करने का प्रावधान करती है, जिसका विशिष्ट निष्पादन निर्धारित किया गया है।धारा 28 की उप-धारा (1) इस मामले के लिए प्रासंगिक है, जो निम्नानुसार हैः

“28. अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के लिए अनुबंधों की कुछ परिस्थितियों में छूट, जिसका विशिष्ट प्रदर्शन निर्धारित किया गया है।—

(1) जहां किसी वाद में अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के लिए अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री दी गई है और खरीदार या पट्टेदार डिक्री द्वारा अनुमत अवधि के भीतर या ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर, जिसे अदालत अनुमति दे, खरीद राशि या अन्य राशि का भुगतान नहीं करता है, जिसमें अदालत ने उसे भुगतान करने का आदेश दिया है, विक्रेता या पट्टेदार उसी मुकदमे में अनुबंध को रद्द करने के लिए आवेदन कर सकता है जिसमें डिक्री दी गई है और ऐसे आवेदन पर अदालत आदेश द्वारा अनुबंध को रद्द कर सकती है, जहां तक मामले के न्याय की आवश्यकता हो।”

जी.

(जोर दिया गया)

एच.

11. यह धारा विक्रेता या पट्टेदार को उसी मुकदमे में अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के अनुबंध को रद्द करने का अधिकार देती है, जब विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे के बाद, यदि विक्रेता या पट्टेदार निर्धारित अवधि के भीतर खरीद राशि का भुगतान करने में विफल रहता है।यह धारा एक अलग कार्यवाही का सहारा लिए बिना उक्त मुकदमे में विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के संदर्भ में दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करना चाहती है।इसलिए, विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा एक डिक्री के पारित होने पर समाप्त नहीं होता है और जिस न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित की है, वह डिक्री पारित होने के बाद भी डिक्री पर नियंत्रण रखता है।धारा 28 न केवल निर्णय-ऋणदाताओं को अनुबंध को रद्द करने की अनुमति देती है, बल्कि अदालत द्वारा राशि का भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की भी अनुमति देती है।इस धारा के तहत शक्ति विवेकाधीन है और अदालत को मामले के न्याय की आवश्यकता के अनुसार एक आदेश पारित करना होता है।यह भी तय किया गया है कि बिक्री पर विचार के भुगतान के लिए समय बढ़ाया जा सकता है।

सहमति आदेश।इस न्यायालय ने श्रीमती. पेरियाकल और ओआरएस।बनाम श्रीमती।

दक्षिणानी 1, चिन्नाप्पा रेड्डी के माध्यम से बोलते हुए, जे. ने कहा कि एक समझौता डिक्री में भी, अदालत प्रकट अन्याय को रोकने के लिए समय बढ़ा सकती है, और पीड़ित पक्ष को एक ज़ब्ती खंड के खिलाफ राहत दे सकती है।न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी कीः

“4.....हालाँकि, पक्षों ने एक समझौता किया और अदालत को समझौते के संदर्भ में एक आदेश देने के लिए आमंत्रित किया, जो अदालत ने किया।पक्षकारों द्वारा जमा के लिए निर्धारित समय अदालत द्वारा अनुमत समय बन गया और इसने अदालत को उचित मामलों में समय बढ़ाने का अधिकार क्षेत्र दिया।बेशक, समय को सामान्य रूप से नहीं बढ़ाया जाएगा, न ही केवल पूछने के लिए।यह प्रकट अन्याय को रोकने के लिए दुर्लभ मामलों में दिया जाएगा।यह सच है कि अदालत पक्षों के बीच एक अनुबंध को फिर से नहीं लिखेगी, लेकिन अदालत एक ज़ब्ती खंड के खिलाफ राहत देगी; और, जहां पक्षों का अनुबंध अदालत के आदेश में विलय हो गया है, न्याय के उद्देश्यों को आगे बढ़ाने के लिए कार्य करने की अदालत की स्वतंत्रता निश्चित रूप से कम नहीं होगी।”

12. तत्काल मामले में, 06.12.2010 दिनांकित समझौता डिक्री के अनुसार अपीलार्थी को 06.01.2011 पर या उससे पहले रु. 1,47,500 के शेष बिक्री विचार का भुगतान करना आवश्यक था।शेष राशि के भुगतान में लगभग पाँच दिनों की देरी हुई।इसलिए, उन्होंने

11.01.2011 पर एक आवेदन दायर किया जिसमें अदालत से जमा करने की अनुमति मांगी गई।

जी.

1 (1983) 2 एससीसी 127 ए

एच.

557

किशोर घनश्याम पराळीकर (मृत) बनाम बालाजी

मंदर संथन मंगरुल (एनएटीएच) [एस. अब्दुल नजीर, जे.]

उस राशि की शेष राशि जिसे उसी दिन निचली अदालत ने अनुमति दी थी।तदनुसार, उन्होंने उक्त राशि 11.01.2011 पर जमा की और 12.01.2011 पर अपीलार्थी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया गया।इसके बाद, समय बढ़ाने की मांग करने वाले अपीलार्थी द्वारा दायर आवेदन को भी निचली अदालत ने स्वीकार कर लिया।लगभग 3 साल बीतने के बाद, अनुबंध को रद्द करने की मांग करने वाले पहले प्रत्यर्थी द्वारा दायर आवेदन को निचली अदालत ने खारिज कर दिया था।निचली अदालत के इस आदेश को उच्च न्यायालय ने दरकिनार कर दिया है।

13. हमारा विचार है कि विचारण न्यायालय ने अपने विवेकाधिकार पर ठोस कारण बताते हुए बिक्री शेष राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने की अनुमति दी है।हमारे विचार में, उच्च न्यायालय उक्त आदेश को रद्द करने और बिक्री विलेख को रद्द करने में उचित नहीं था।

14. परिणामस्वरूप, अपील सफल हो जाती है और तदनुसार अनुमति दी जाती है।2016 के W.P.NO.1637 में उच्च न्यायालय के दिनांकित 30.01.2018 के निर्णय और आदेश को दरकिनार कर दिया गया है और निचली अदालत के दिनांकित 11.01.2011 के आदेश को बहाल कर दिया गया है जिसमें अपीलार्थी को रुपये की शेष राशि जमा करने की अनुमति दी गई है।कोई लागत नहीं।

बिभूति भूषण बोस

अपील की अनुमति दी गई।

जी.

एच.