

[2023] 3 एस. सी. आर. 244

सी. हरिदासन

बी.

अनापथ पराकट्टु वासुदेव कुरुप और अन्य

(सिविल अपील सं। 2022 का 4072)

13 जनवरी, 2023

[एम. आर. शाह और बी. वी. नागरत्ना, जे. जे.]

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963: एसएस। 10 , 16 (ग), 20-विशिष्ट निष्पादन का निर्णय लेने के बारे में विवेक-तथ्यों के निष्पादन पर

पक्षकारों के बीच भूमि बेचने का समझौता और अपीलार्थी-खरीदार द्वारा विचार की प्राप्ति-छह महीने के भीतर भुगतान की जाने वाली शेष राशि बशर्ते कि प्रत्यर्थी-विक्रेता ने संपत्ति को मापने के बाद स्वामित्व और खरीद प्रमाण पत्र का दस्तावेज उपलब्ध कराया हो।

बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए प्रतिवादी-बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए प्रतिवादी का इनकार और समझौते को रद्द करना-अपीलार्थी द्वारा बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा-निचली अदालत ने मुकदमे की अनुमति दी और अपीलार्थी को सहमत विचार के अलावा 25 प्रतिशत अधिक राशि का भुगतान करने का भी निर्देश दिया। 20 , विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री को अलग कर दिया और प्रत्यर्थी को अपीलार्थी को प्रतिफल राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया-अपील पर अभिनिर्धारित किया गया: मतभेद को देखते हुए, मामले को बड़ी पीठ को भेजा जाता है-बड़ी पीठ को संदर्भ।

* मामले को बड़ी पीठ को संदर्भित करते हुए, न्यायालय

पकड़ना:

पेर

एम. आर. शाह, जे.

1.1 . यह प्रतिवादी की ओर से कभी मामला नहीं था

लिखित कथन और/या विचारण न्यायालय के समक्ष भी कि बेचने का समझौता असमान था और/या बेचने के लिए एक मजबूर समझौता था। यहां तक कि निचली अदालत ने भी इस मुद्दे को तैयार नहीं किया, "क्या बेचने का समझौता बेचने/अनुबंध करने के लिए एक मजबूर समझौता था या नहीं"।

एड। ध्यान दें: माननीय न्यायमूर्ति श्री एम. आर. शाह और माननीय श्रीमती न्यायमूर्ति बी. वी. नागरत्ना ने उनके लॉर्डशिप वाली पीठ के अलग-अलग रिपोर्ट करने योग्य निर्णय सुनाए। मामले में मतभेद को देखते हुए यह निर्देश दिया गया था कि विवाद का फैसला करने के लिए एक बड़ी पीठ के गठन के लिए उचित आदेश के लिए भारत के माननीय मुख्य न्यायाधीश के समक्ष कागजात रखे जाएं।

अभिलेख पर संपूर्ण साक्ष्य की सराहना पर, निचली अदालत ने प्रतिवादियों द्वारा बेचने के समझौते के निष्पादन और आंशिक बिक्री पर विचार की प्राप्ति पर निष्कर्ष दर्ज करने के बाद और यह कि वादी हमेशा तैयार था और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार था, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे का फैसला सुनाया। उच्च न्यायालय ने, इस प्रकार, विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री पारित करते समय दर्ज किए गए निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए किसी भी निष्कर्ष पर टिप्पणी नहीं की है और/या उसे दरकिनार नहीं किया है। सीधे तौर पर, उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर विचार किया और कहा कि बिक्री पर विचार की राशि को बढ़ाकर, निचली अदालत ने वादी के पक्ष में विवेक का गलत तरीके से प्रयोग किया है। उच्च न्यायालय ने निचली अदालत द्वारा बिक्री पर विचार की राशि बढ़ाने और वादी को बिक्री से अधिक राशि का भुगतान करने का निर्देश देने के आदेश पर टिप्पणी की बेचने के समझौते में उल्लिखित प्रतिफल। [पैरा 6] [257 ए-ई]

1.2 निचली अदालत ने वादी को बेचने के समझौते में उल्लिखित राशि से कुछ अधिक राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया।

सबसे अधिक, वादी को व्यथित कहा जा सकता है। फिर भी, उच्च न्यायालय ने प्रतिवादियों के खिलाफ निचली अदालत द्वारा पारित इस तरह के आदेश पर विचार किया। इस प्रकार, विचारण न्यायालय विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री पारित करते समय कुछ अधिक राशि का भुगतान करके प्रतिवादियों को मुआवजा देने में पूरी तरह से उचित था। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और विशेष रूप से जब निचली अदालत ने प्रतिवादियों द्वारा बेचने के समझौते के निष्पादन पर निष्कर्षों को देखने और दर्ज करने के बाद वादी के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग किया और यह कि आंशिक बिक्री पर विचार वादी द्वारा किया गया था जिसे प्रतिवादियों द्वारा स्वीकार किया गया था और उसके बाद यह निष्कर्ष निकाला गया कि वादी हमेशा था।

अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक, निचली अदालत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री पारित करने में पूरी तरह से उचित थी। उच्च न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करते समय दर्ज किए गए निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को दरकिनार किए बिना निचली अदालत द्वारा पारित फैसले और डिक्री में हस्तक्षेप करने में गलती की है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश कानून के साथ-साथ तथ्यों दोनों पर अस्थिर है, और इसे रद्द कर दिया जाता है और अलग कर दिया जाता है और निचली अदालत द्वारा विशिष्ट कारणों से पारित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया जाता है।

बेचने के लिए समझौते का प्रदर्शन बहाल किया जाता है।

कि, करने के लिए [2023] 3 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

पूर्ण न्याय और संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत शक्तियों का प्रयोग

भारत के संविधान में, यह निर्देश दिया गया है कि बेचने के समझौते में उल्लिखित बिक्री पर विचार और वादी द्वारा पहले से जमा की गई राशि के अलावा, वादी को रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करना होगा। 10,00,000 / - (मूल प्रतिवादियों को केवल दस लाख रुपये), निर्धारित अवधि के भीतर भुगतान किया जाना है। वह राशि जो मूल द्वारा जमा की गई हो।

प्रतिवादी, उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश के अनुसार जमा किए गए, यानी रु। 3,10,000 / - मूल प्रतिवादियों को भी वापस/भुगतान किया जाए। [पैरा 7,8] [257-एफ-एच; 258 ए-ई]

प्रताप लक्ष्मण मुचंडी बनाम। शामलाल उद्दवदास

वाधवा (2008) 12 एस. सी. सी. 67: [2008] 1 एससीआर 854-निर्भर पर।

पी. ई. आर. बी. वी. नागरत्ना, जे. (असहमति):

1.1 उच्च न्यायालय ने वादी को विशिष्ट कार्य निष्पादन की राहत से इनकार करने के लिए, 2018 के अधिनियम संख्या 18 के माध्यम से प्रतिस्थापित किए जाने से पहले, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर भरोसा किया। अधिनियम की धारा 20, जो 2018 के संशोधन अधिनियम से पहले थी, ने यह प्रावधान किया कि डिक्री का अधिकार क्षेत्र विशिष्ट है।

प्रदर्शन विवेकाधीन है। इसने कहा कि न्यायालय केवल इसलिए इस तरह की राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना विधिसम्मत है। हालाँकि, इस तरह के विवेकाधिकार का उपयोग मनमाने ढंग से नहीं किया जाना चाहिए था, बल्कि यह ठोस और उचित न्यायिक सिद्धांतों पर आधारित होना चाहिए था। धारा 20 के तहत विशिष्ट निष्पादन की राहत से इनकार करने की विवेकाधीन शक्ति के अभाव में भी, वादी अधिकार के मामले में ऐसी राहत का दावा करने का हकदार नहीं था। कानून की स्थिति, यहाँ तक कि

2018 के संशोधन के बाद यह बना हुआ है कि विशिष्ट प्रदर्शन की राहत की मांग करने वाले पक्ष द्वारा अधिनियम की धारा 16 के प्रावधानों का अनिवार्य रूप से पालन किया जाना चाहिए। विशिष्ट निष्पादन की राहत उस पक्ष के पक्ष में नहीं दी जा सकती है जिसने अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन नहीं किया है। इसलिए यह पता लगाना आवश्यक है कि क्या वादी ने

विशिष्ट निष्पादन की राहत का दावा करने से पहले धारा 16 (सी) के तहत वैधानिक पूर्वापेक्षाओं का अनुपालन किया। [पैरा

12,18] [268 - बी-सी; 270-एच; 271-ए-बी]

1.2 अधिनियम की धारा 16 का खंड (सी), जो तत्काल मामले में प्रासंगिक है, हालांकि 1 अक्टूबर, 2018 से संशोधित किया गया है

यह कहता है कि जब तक वादी अपनी तैयारी और सी. हरिदासन बनाम को स्थापित नहीं करता है।

अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने की इच्छा, वह विशिष्ट प्रदर्शन की डिग्री का हकदार नहीं होगा। इससे पहले

संशोधन, "जो टालने और साबित करने में विफल रहता है" अभिव्यक्ति कानून की पुस्तक में थी और "जो साबित करने में विफल रहता है" शब्दों द्वारा इसके प्रतिस्थापन से खंड के उद्देश्य और इरादे में कोई भारी बदलाव नहीं आता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने की तैयारी और इच्छा को साबित करने में विफल रहने के लिए पहले वादी द्वारा वाद में उस प्रभाव के लिए अभिकथन करने की आवश्यकता होगी। वादी द्वारा अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने की तैयारी और इच्छा के संबंध में इस तरह के कथनों की अनुपस्थिति उसे उस पहलू पर कोई सबूत देने की अनुमति नहीं देगी। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि वाद/अभिवचनों में अभिकथनों के अभाव में किसी भी साक्ष्य को प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। [पैरा 19] [271-जी-एच; 272-ए-सी]

1.3 अधिनियम की धारा 16 में संशोधन के बावजूद, जिसके तहत "जो टालने और साबित करने में विफल रहता है" अभिव्यक्ति को "जो साबित करने में विफल रहता है" वाक्यांश के साथ प्रतिस्थापित किया गया है, कानून यह है कि उस याचिका पर कोई सबूत नहीं दिया जा सकता है जिसे कभी भी आगे नहीं रखा गया था। लेकिन, एक चेतावनी देने की आवश्यकता है। यहाँ तक कि शिकायत में "अनुबंध करने के लिए तैयार और इच्छुक" शब्दों की अनुपस्थिति का भी अब वादी के मामले पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा, जब तक कि वादी की अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने की तैयारी और इच्छा को शिकायत के समग्र अध्ययन पर एकत्र किया जा सकता है। वास्तव में, अधिनियम की धारा 16 की पूर्ववर्ती योजना के संबंध में भी, जिसमें विशिष्ट निष्पादन के उपचार की मांग करने वाले वादी की आवश्यकता थी

यह साबित करने के लिए कि वह एक समझौते के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, यह पर्याप्त था यदि सार में अभिकथन धारा 16 (सी) में अनुबंध भाषा के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए मुकदमा करने वाले व्यक्ति की ओर से निरंतर तैयारी और इच्छा का संकेत देते हैं, जैसा कि 2018 के संशोधन अधिनियम से पहले था, तैयारी और इच्छा के संबंध में किसी विशिष्ट वाक्यांश का पालन करने की आवश्यकता नहीं थी। कि तैयारी और इच्छा की आवश्यकताओं का अनुपालन भावना और सार में होना चाहिए न कि अक्षर और रूप में। यही कारण है कि अधिनियम की धारा 16 (सी) में "जो टालने में विफल रहता है" शब्दों को हटाने से कानून की स्थिति में कोई वास्तविक परिवर्तन आता है जैसा कि संशोधन से पहले था। [पैरा 20,21] [272-ई-एच; 273-ए-बी] [2023] 3 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

1.4 तैयारी और इच्छा पर एक स्ट्रेटजैकेट सूत्र में विचार नहीं किया जा सकता है; इसका अनुमान इस पर विचार करने पर लगाया जाना चाहिए

प्रत्येक मामले के सभी तथ्यों और परिस्थितियों और संबंधित पक्षों के इरादे और आचरण। भले ही अनुबंध का कोई पक्ष तैयार हो और उसके पास आवश्यक धन हो, वह अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार नहीं हो सकता है और इसके विपरीत। इस प्रकार, वादी द्वारा तैयारी के साथ-साथ इच्छा दोनों को स्थापित किया जाना चाहिए, जिस पर विशिष्ट मामलों के लिए मुकदमे में बोझ डाला जाता है।

एक समझौते का निष्पादन। [पैरा 22,23] [273-सी-डी; 274-बी]

1.5 वादी द्वारा अभिलेख पर कुछ भी नहीं लाया गया था

यह प्रदर्शित करें कि उसके द्वारा अनुसरण में सकारात्मक कदम उठाए गए थे

कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री का समझौता। यह मामूली बात है कि विशिष्ट प्रदर्शन की राह त उस पक्ष के पक्ष में नहीं दी जा सकती है जिसने अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन नहीं किया है। इस तरह के नियम का एकमात्र अपवाद यह है कि किसी पक्ष को उन दायित्वों का पालन करने की आवश्यकता नहीं है, जिन्हें अनुबंध के लिए दूसरे पक्ष द्वारा रोका या माफ किया जाता है। [पैरा 26] [275-जी-एच]

1.6 यह एक स्वीकृत तथ्य है कि वादी ने एक राशि का भुगतान किया था,

जो विचार का केवल 4 प्रतिशत था। ट्रायल कोर्ट ने स्वयं इस आशय के निष्कर्ष दर्ज किए कि किसी भी पक्ष ने अनुबंध के तहत अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए समय पर कदम नहीं उठाए थे। हालाँकि प्रतिवादियों ने शीर्षक उपलब्ध नहीं कराया वादी को अनुसूची संपत्ति के विलेख, यह नहीं कहा जा सकता था कि प्रतिवादियों के आचरण ने वादी को शेष बिक्री पर विचार करने से रोक दिया था,

निर्धारित तिथि, या किसी भी समय विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करने से पहले, क्योंकि इच्छित बिक्री का पूरा उद्देश्य ऋण के निर्वहन के लिए धन जुटाना था, जो अंततः प्रतिवादियों द्वारा पारिवारिक आभूषण बेचकर किया गया था। इसके अलावा, प्रतिवादी की ओर से कार्य करने में कोई देरी नहीं हुई समझौता। यह तथ्य कि संबंधित प्राधिकारी द्वारा खरीद प्रमाण पत्र केवल 31 मई, 2007 को दिया गया था, प्रतिवादियों के नियंत्रण से बाहर था और इस तरह की देरी के लिए प्रतिवादियों को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता था। प्रतिवादियों ने समझौते में प्रवेश करने के तुरंत बाद खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया विधिवत शुरू कर दी थी। [पैरा 27,28] [276-ए-ई]

1.7 जबकि अपीलार्थी के वकील-वादी ने

उन्होंने तर्क दिया कि चूंकि विचाराधीन लेन-देन में सी. हरिदासन बनाम शामिल था।

प्रतिवादियों को कानूनी नोटिस दिया गया था जिसमें उनसे मुकदमे की संपत्ति पर कानम और कुझिकूर अधिकारों के संबंध में बिक्री विलेख को निष्पादित करने का आह्वान किया गया था। इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है कि कानूनी नोटिस पहले क्यों नहीं दिया गया, विशेष रूप से जब समझौते के तहत निर्धारित छह महीने की अवधि 7 फरवरी, 2006 को समाप्त हो गई थी। वादी का ऐसा आचरण निश्चित रूप से अधिनियम की धारा 16 (सी) के संदर्भ में इच्छा को नहीं दर्शाता है। इसके अलावा, न्यायालय को उन परिस्थितियों का ध्यान रखना होगा जो प्रतिवादियों को समझौते में प्रवेश करने के लिए मजबूर करती हैं -

7 फरवरी, 2006 को कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री। समझौते में निर्धारित समय सीमा तत्काल मामले में महत्वपूर्ण है जब इस पहलू को इस तथ्य के आलोक में देखा जाता है कि प्रतिवादी कर्ज में डूबे हुए थे और उन्होंने ऐसे ऋणों को चुकाने के एकमात्र इरादे से सूट संपत्ति पर अपने कानम और कुझिकूर अधिकारों को बेचने की मांग की थी जो प्रतिवादी नं। 1. इसलिए यह आवश्यक था कि वादी समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि के भीतर, यदि पूरी बिक्री पर नहीं, तो विचार के एक महत्वपूर्ण हिस्से का भुगतान करे। लेकिन प्रतिवादी द्वारा बार-बार अनुरोध किए जाने पर भी वादी ने ऐसा करने से इनकार कर दिया। [पैरा 29,

30] [276 - ई-एच; 277-ए-सी] 1.8 वर्तमान मामले में कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे का निर्णय लेते समय इसका उचित महत्व दिया जाना चाहिए। प्रतिवादियों की वित्तीय आवश्यकता की तात्कालिकता को ध्यान में रखते हुए, जिसने [2023] 3 एस. सी. आर. को प्रेरित किया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

संपत्ति, यह माना जाना चाहिए कि समझौते में निर्धारित समय अनुबंध का सार था। वर्तमान मामले में वादी ने केवल 02 नवंबर, 2006 को कानूनी नोटिस दिया, जबकि समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि 07 फरवरी, 2006 को समाप्त हो गई थी। इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं है कि प्रतिवादियों को कानूनी नोटिस देने में देरी क्यों हुई और कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि समाप्त होने के तुरंत बाद इस तरह के कदम क्यों नहीं उठाए गए। इसलिए, यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि वादी, जिसने बिक्री प्रतिफल के 4 प्रतिशत से अधिक का भुगतान नहीं किया है, और समझौते के तहत निर्धारित छह महीने की अवधि के भीतर संपत्ति को मापने जितना भी नहीं किया है, वह विलंबित तिथि पर 7 अगस्त के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन का दावा नहीं कर सकता है। 2005 प्रतिवादियों के नुकसान और कठिनाई के लिए। [पैरा 32-34] [279-B-F]

1.9 न्यायालय अतिरिक्त राशि प्रदान कर सकते हैं -

अधिनियम की धारा 16 का अनुपालन स्थापित करता है। कि मुआवजे की वृद्धि का उपाय न्यायालय के विवेक पर केवल तभी दिया जा सकता है जब मुआवजे की अपर्याप्तता हो।

इच्छिटी सुनिश्चित करने और एक पक्ष को अनुचित लाभ को रोकने के लिए एकमात्र बाधा। अनुपालन के अभाव में

अधिनियम की धारा 16 की प्राथमिक आवश्यकताओं के अनुसार, मुआवजे में वृद्धि को उन मामलों में विशिष्ट प्रदर्शन की अनुमति देने के लिए एक उपकरण के रूप में नियोजित नहीं किया जा सकता है जहां वादी ने तत्काल मामले की तरह अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन नहीं किया है। [पैरा 35] [280 ए-सी]

1.10 अपील एकमात्र इस आधार पर विफल हो जाती है कि वादी का आचरण उसकी तैयारी के साथ-साथ उसे भी नहीं दर्शाता था।

अधिनियम की धारा 16 (सी) के संदर्भ में कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते को आगे बढ़ाने के लिए उनकी ओर से इच्छा। [पैरा 36] [280-सी-डी]

1.11 उच्च न्यायालय का विवादित निर्णय जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया (जिसके द्वारा कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया गया था) वादी को आदेश दिया गया था), पुष्टि की जाती है। [पैरा 38] [280-एच; 281-ए] सी. हरिदासन बनाम।

अनप्यथ परकट्टु वासुदेव

कुरुप

प्रताप लक्ष्मण मुचंदी और अन्य। बनाम शामलाल

उद्धवदास वाधवा और ओआरएस। , (2008) 1 एससीसी 67;

शेनबागम बनाम। के. के. रथिनवेल, 2022 एससीसी ऑनलाइन एससी
71 ; महबूब-उर-रहमान (मृत) एल. आर. बनाम.

अहसानुल गनी (2019) 19 एस. सी. सी. 415; सुघर सिंह बनाम.

हरि सिंह (मृत) एल. आर. और अन्य के माध्यम से। , ए. आई. आर. 2021

एससी 5581; बी. संतोषम्मा बनाम डी. सरला और अन्ना ,

(2020) 19 एस. सी. सी. 80; बच्चाज नाहर बनाम नीलिमा मंडल

और ओआरएस। , (2008) 17 एस. सी. सी. 491; मोतीलाल जैन बनाम रामदास

देवी, ए. आई. आर. 2000 एस. सी. 2408: [2000] 1 पूरक। एससीआर 615;

सैयद दस्तगीर बनाम। टी. आर. गोपालकृष्ण शेटी, (1999) 6

एस. सी. सी. 337 [1999] 1 पूरक। एस. सी. आर. 351; उनकी पवित्रता

आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर,

(1996) 4 एस. सी. सी. 526 [1996] 2 पूरक। एससीआर 111; जे. पी.

बिल्डर्स बनाम ए. रामदास राव, (2011) 1 एससीसी 429: [2010]

15 एस. सी. आर. 538; सारदामनी कंदप्पन बनाम एस.

राजलक्ष्मी (2011) 12 एस. सी. सी. 18 [2011] 8 एस. सी. आर. 874;

के. एस. विद्यानाडम बनाम। वैरवन (1997) 3 एस. सी. सी. 1: [1997]

1 एस. सी. आर. 993 संदर्भित है।

मामला कानून संदर्भ

एम. आर. शाह के निर्णय में, जे.

[2008] 1 एससीआर 854

उस पर भरोसा करें

पैरा 7

बी. बी. नागरत्ना के निर्णय में, जे.

(2008) 1 एससीसी 67

संदर्भित किया गया है

पै

रा 9.4।

(2019) 19 एससीसी 415

पै

रा 15

संदर्भित किया गया है

ए. आई. आर. 2021 एससी 5581

पै

रा 16

संदर्भित किया गया है

(2020) 19 एससीसी 80

संदर्भित किया गया है

पै

रा 17

(2008) 17 एस. सी. सी. 491

संदर्भित किया गया है

पै

रा 19

[2000] 1 पूरक। एससीआर 615

संदर्भित किया गया है

पै

रा 21

[1999] 1 पूरक। एससीआर 351

पै

रा 21

संदर्भित किया गया है

[1996] 2 पूरक। एससीआर 111

संदर्भित किया गया है

पै

रा 23

[2010] 15 एससीआर 538

पै

रा 24

संदर्भित किया गया है

[2011] 8 एससीआर 874

पै

रा 31

संदर्भित किया गया है

[1997] 1 एससीआर 993

संदर्भित किया गया है

32 [2023] 3 एस. सी. आर

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सिविल अपील न्यायनिर्णय: सिविल अपील No.4072

2009 के आर. एफ. ए. No.63 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय के दिनांकित 03.11.2021 के निर्णय और आदेश से। एम. के. एस. मेनन, सुश्री उषा नंदिनी वी., बीजू पी. रमन, एम. एस. विष्णु शंकर, रवि, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

रागेंथ बसंत, सुश्री रश्मि नंदकुमार, सुश्री रूपाली लखोटिया, शंकर नारायणन, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय के निर्णय दिए गए थे

एम. आर. शाह, जे.

1. केरल उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 03.11.2021 के विवादित फैसले और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना

एर्नाकुलम ने 2009 की नियमित प्रथम अपील संख्या 63 में, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने मूल प्रतिवादियों द्वारा की गई उक्त अपील को स्वीकार कर लिया है और मूल वाद संख्या 205/2006 में विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया है, जिसमें विशिष्ट प्रदर्शन के लिए वाद का आदेश दिया गया है, मूल वादी ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

2. कि वादी और प्रतिवादियों ने दिनांकित 07.08.2005 को बेचने के लिए एक समझौता किया जिसके तहत प्रतिवादी बेचने के लिए सहमत हुए

रुपये के विचार के लिए विचाराधीन भूमि 8,750 / - प्रतिशत। वादी ने रुपये की राशि का भुगतान किया। 10,000 / - पार्ट सेल के लिए अग्रिम के रूप में राशि पर विचार करें। शेष राशि का भुगतान वादी द्वारा संपत्ति को मापने के बाद की तारीख से छह महीने के भीतर करने पर सहमति व्यक्त की गई, बशर्ते प्रतिवादी केरल भूमि सुधार अधिनियम के तहत खरीद प्रमाण पत्र सहित स्वामित्व के दस्तावेज उपलब्ध कराएं।

2.1 इसके बाद, वादी ने प्रतिवादियों को बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए 02.11.2006 दिनांकित एक कानूनी नोटिस दिया, जिस पर प्रतिवादियों ने जवाब भेजा और बिक्री विलेख को निष्पादित करने से इनकार कर दिया और बेचने के समझौते को रद्द कर दिया। इसलिए, इसमें अपीलकर्ता-मूल वादी ने बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन और ब्याज के साथ वादी की राशि की वैकल्पिक वापसी के लिए विद्वत विचारण न्यायालय के समक्ष मूल मुकदमा संख्या 205/2006 होने का मुकदमा दायर किया।

2.2 अभियुक्तों ने लिखित बयान दाखिल करके उक्त मुकदमे का विरोध किया। इस बात से इनकार किया गया कि वादी सी. हरिदासन बनाम के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था।

अनापथ पराकट्टु वासुदेव कुरुप [एम. आर. शाह, जे.]

जो दूसरों से उधार लिया गया था और इसलिए उक्त को हटाने के लिए देयता, प्रतिवादी विचाराधीन संपत्ति को बेचने के लिए सहमत हुए। प्रतिवादियों का यह भी मामला था कि भले ही प्रतिवादियों ने कुछ और पैसे देने के लिए वादी से संपर्क किया था, लेकिन वह इसके लिए तैयार नहीं था, जिससे प्रतिवादियों को सोने के गहने बेचने और देनदारियों को चुकाने के लिए मजबूर होना पड़ा। यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी हमेशा समझौते के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक थे।

2.3 विद्वत विचारण न्यायालय ने निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया:

" 1. क्या वादी ने अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन किया था, जिससे

उसे समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए हकदार बनाना?

2. क्या वादी को प्रतिवादियों के खिलाफ कार्रवाई का कोई कारण मिला है?

3. क्या वादी मांगी गई राहत का हकदार है?

4. राहत और लागत? "

2.4 अभिलेख पर संपूर्ण साक्ष्य की सराहना पर, विद्वत विचारण न्यायालय ने समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे का फैसला सुनाया -

दिनांकित 07.08.2005 बेचें। हालाँकि, साथ ही पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय करने के लिए, विद्वत विचारण न्यायालय ने वादी को 25 प्रतिशत अधिक राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया, जो सहमत विचार से अधिक है, यानी रुपये की दर से बिक्री विचार। 11,000 / - प्रतिशत (रु 8750 / - प्रति

प्रतिशत + 25 प्रतिशत = 10,037/-, रु 11,000 / -) . विद्वत विचारण न्यायालय ने वादी को शेष बिक्री पर विचार, यानी रु, जमा करने का भी निर्देश दिया। 3,97,000 / - , दो महीने की अवधि के भीतर।

2.5 विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा विशिष्ट उद्देश्यों के लिए वाद का आदेश देते हुए पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना।

प्रतिवादियों द्वारा दिनांकित 7.8.2005 को बेचने के लिए समझौते का प्रदर्शन

उच्च न्यायालय के समक्ष एक अपील को प्राथमिकता दी। बेचने के समझौते के निष्पादन पर विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को परेशान किए बिना दिनांक 7.8.2005; आंशिक बिक्री विचार का भुगतान और वादी के पक्ष में रखे गए अन्य मुद्दों पर, उच्च न्यायालय ने सीधे विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर विचार किया और राय दी कि निचली अदालत बिक्री विचार को बढ़ाने में उचित नहीं थी और उसे वादी के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग नहीं करना चाहिए था।

त [2023] 3 एस. सी. आर. द्वारा

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

निर्णय और आदेश, उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर भरोसा करते हुए और/या विचार करते हुए, आंशिक रूप से अपील की अनुमति दी है और विशिष्ट प्रदर्शन के लिए निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया है और प्रतिवादियों को रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया है। 3,10,000 / - वादी को।

2.6 उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना, निर्णय को दरकिनार करना और

विशिष्ट निष्पादन के लिए विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री बेचने के लिए समझौता, मूल वादी ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

3. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन की डिक्री को उलटने में त्रुटि की है।

3.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि बेचने के समझौते के निष्पादन और आंशिक बिक्री पर विचार की प्राप्ति पर विवाद नहीं हुआ है अभियुक्त।

3.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि बेचने के समझौते में उल्लिखित शर्तों के अनुसार, शेष बिक्री पर विचार संपत्ति को मापने की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर किया जाना आवश्यक था, बशर्ते प्रतिवादी केरल भूमि सुधार अधिनियम के तहत खरीद प्रमाण पत्र सहित स्वामित्व के दस्तावेज उपलब्ध कराएं, जो अभी तक प्राप्त नहीं किया गया था।

3.3 यह प्रस्तुत किया जाता है कि खरीद प्रमाण पत्र भी मुकदमे के लंबित रहने के दौरान सरकार द्वारा जारी किया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए एक बार जब बेचने के समझौते का निष्पादन स्वीकार कर लिया जाता है और आंशिक बिक्री पर विचार प्राप्त हो जाता है और यह पाया जाता है कि वादी हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, तो विद्वत विचारण न्यायालय को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे का आदेश देने में उचित ठहराया गया था।

3.4 इसके बाद यह प्रस्तुत किया जाता है कि भले ही आवश्यक न हो, लेकिन विद्वत विचारण न्यायालय ने पूर्ण न्याय करने के लिए बिक्री पर विचार को बढ़ा दिया, जो

वादी सहमत हो गया। यह प्रस्तुत किया जाता है कि विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा बिक्री विचार में वृद्धि वादी के खिलाफ नहीं की जा सकती थी।

3.5 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि अन्यथा भी जब विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री पारित करने के लिए वादी के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग करते हुए, विद्वत विचारण न्यायालय ने बिक्री पर विचार की राशि को बढ़ाया और वादी को कुछ और राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया।

अनापथ पराकट्टु वासुदेव कुरुप [एम. आर. शाह, जे.]

बेचने के समझौते में उल्लिखित बिक्री पर विचार की तुलना में, वही

उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किए जाने की आवश्यकता नहीं थी।

3.6 यह प्रस्तुत किया जाता है कि उच्च न्यायालय ने सीधे तौर पर

चला गया और विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर विचार किया गया, बिना बेचने के समझौते के निष्पादन पर विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए; आंशिक बिक्री पर विचार का भुगतान और

वादी हमेशा तैयार रहता था और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार रहता था।

3.7 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाए

अपील करें।

4. वर्तमान अपील का विरोध मूल प्रतिवादियों की ओर से पेश विद्वान वकील श्री रागेंथ बसंत ने किया है।

4.1 मूल प्रतिवादियों की ओर से पेश विद्वान वकील द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि इस तरह बेचने का समझौता प्रासंगिक समय पर बेचने के लिए एक मजबूर समझौता था, प्रतिवादी नं। 1

उन्हें दिल का दौरा पड़ा और उन्हें पैसे की जरूरत थी और इसलिए वे उस संपत्ति को बेचने के लिए मजबूर हो गए। इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है और जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से देखा गया है, विद्वत विचारण न्यायालय को वादी के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग नहीं करना चाहिए था, बल्कि

समता के आधार पर प्रतिवादियों के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग करना चाहिए था।

वादी ने रुपये की मामूली राशि का भुगतान किया। 10,000 / - केवल आगे बढ़ने के लिए प्रतिफल राशि। यह प्रस्तुत किया जाता है कि चूंकि प्रतिवादियों पर बहुत दबाव डाला गया था और उन्हें प्रतिवादी के रूप में तत्काल धन की आवश्यकता थी। 1 दिल का दौरा पड़ा, यह सहमति हुई कि शेष राशि का भुगतान बेचने के समझौते की तारीख से छह महीने के भीतर किया जाना चाहिए। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसके बाद चूंकि वादी ने छह महीने के भीतर शेष बिक्री विचार का भुगतान नहीं किया, इसलिए प्रतिवादियों ने अपने परिवार के सदस्यों के सोने के गहने बेचकर अपनी देनदारियों का भुगतान किया और इसलिए इसके बाद प्रतिवादियों को पैसे की आवश्यकता नहीं थी और इसलिए विचाराधीन संपत्ति को बेचने का कोई कारण और/या कारण नहीं था और उसके बाद बेचने का समझौता रद्द कर दिया गया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उपरोक्त परिस्थितियों पर विचार करते हुए, उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर विचार करते हुए, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री को सही ढंग से अलग कर दिया है और वादी के पक्ष में होने के बजाय प्रतिवादियों के पक्ष में विवेक का सही ढंग से प्रयोग किया है।

23] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

4.3 प्रतिवादियों की ओर से पेश विद्वान वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि आज तक संपत्ति की कीमत सवाल बहुत ऊँचा हो गया है और इसलिए यह प्रार्थना की जाती है कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित फैसले और आदेश में हस्तक्षेप न किया जाए।

5. मैंने संबंधित पक्षों के विद्वान वकील को सुना है

लंबाई।

शुरुआत में, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि बेचने के समझौते के निष्पादन और बेचने के समझौते के तहत भुगतान किए गए आंशिक बिक्री विचार की प्राप्ति प्रतिवादियों द्वारा विवादित नहीं की गई है। यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी इस तरह से संपत्ति को बेचने के लिए सहमत हुए। पार्टियों के बीच सहमति के अनुसार, बेचने के लिए समझौते की प्रासंगिक शर्तें इस प्रकार हैं:

" (क) याचिकाकर्ता द्वारा शेष राशि का भुगतान किया जाना था -

बिक्री की तारीख से छह महीने के भीतर उत्तरदाता

समझौता।

(ख) याचिकाकर्ता अपने खर्च पर संपत्ति को मापने, शेष राशि की व्यवस्था करने के लिए बाध्य था और

अभियोग अनुसूची संपत्ति के संबंध में विलेख तैयार करें

स्वयं के पक्ष में या अपने नामांकित व्यक्तियों के पक्ष में।

याचिकाकर्ता को निर्धारित छह महीने के भीतर उनके मूल या प्रमाणित प्रतियों में प्रमाण पत्र।
(घ) उपरोक्त नियमों और शर्तों को पूरा करने के बाद, प्रतिवादी संख्या 1 और उसकी पत्नी याचिकाकर्ता द्वारा तैयार किए गए बिक्री विलेख को निष्पादित करने और उसके बाद उसे पंजीकृत करने के लिए बाध्य थे।

शेष राशि प्राप्त करना और फिर तदनुसार, प्रत्यर्थियों को शिकायत का वास्तविक कब्जा सौंपना था

याचिकाकर्ता को संपत्ति अनुसूची करें "।

6. प्रतिवादियों की ओर से यह तर्क दिया जाता है कि समझौता

बेचना बेचना के लिए एक मजबूर समझौता था। इसके विपरीत, प्रतिवादियों ने पैरा 4 में लिखित बयान में कहा कि प्रतिवादी हमेशा तैयार थे और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार थे। यह सच हो सकता है कि प्रासंगिक समय पर प्रतिवादियों को धन की आवश्यकता हो सकती है। हालाँकि, तथ्य यह है कि वे सी. हरिदासन बनाम में संपत्ति बेचने के लिए सहमत हुए।

अनापथ पराकट्टु वासुदेव कुरुप [एम. आर. शाह, जे.]

बेचने के समझौते में उल्लिखित बिक्री पर विचार के लिए और जैसा कि ऊपर देखा गया है, प्रतिवादियों की ओर से यह मामला था कि वे हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार और इच्छुक थे। इसलिए, जैसा कि यहाँ ऊपर देखा गया है, यह कभी भी मामले की ओर से नहीं था।

प्रतिवादियों ने लिखित बयान में और/या यहां तक कि विद्वत विचारण न्यायालय के समक्ष भी कहा कि बेचने का समझौता असमान था और/या बेचने के लिए एक मजबूर समझौता था। यहाँ तक कि विद्वत विचारण न्यायालय ने भी यह तय नहीं किया कि

मुद्रा, "क्या बेचने का समझौता बेचने/अनुबंध करने के लिए एक मजबूर समझौता था या नहीं"। अभिलेख पर संपूर्ण साक्ष्य की सराहना पर, विद्वत विचारण न्यायालय ने प्रतिवादियों द्वारा बेचने के समझौते के निष्पादन और आंशिक बिक्री पर विचार की प्राप्ति पर निष्कर्ष दर्ज करने के बाद और यह कि वादी हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे का फैसला सुनाया। विवादित फैसले से

और आदेश देते हुए, उच्च न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करते समय विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए किसी भी निष्कर्ष पर टिप्पणी नहीं की है और/या उसे दरकिनार नहीं किया है। सीधे तौर पर, उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 पर विचार किया है और कहा है कि बिक्री पर विचार की राशि को बढ़ाकर, विद्वत विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में विवेक का गलत तरीके से प्रयोग किया है। उच्च न्यायालय ने विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा बिक्री पर विचार की राशि बढ़ाने और वादी को बिक्री पर विचार से अधिक राशि का भुगतान करने का निर्देश देने के आदेश पर टिप्पणी की है।

बेचने के समझौते में उल्लिखित।

7. पूर्ण न्याय कब करना है और प्रताप लक्ष्मण के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करना और/या विचार करना है।

मुचंदी वी. शामलाल उद्धवदास वाधवा, (2008) 12 एस. सी. सी. 67, विद्वत विचारण न्यायालय ने वादी को बेचने के लिए समझौते में उल्लिखित राशि से कुछ अधिक राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया, अधिक से अधिक, वादी को व्यथित कहा जा सकता है। फिर भी, उच्च न्यायालय ने प्रतिवादियों के खिलाफ विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित ऐसे आदेश पर विचार किया है। इस प्रकार, विद्वत विचारण न्यायालय क्षतिपूर्ति करने में पूरी तरह से उचित था।

प्रतिवादी विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री पारित करते समय कुछ अधिक राशि का भुगतान करते हैं। इसलिए, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और विशेष रूप से जब विद्वत विचारण न्यायालय ने

प्रतिवादियों द्वारा बेचने के समझौते के निष्पादन पर निष्कर्षों को देखने और दर्ज करने के बाद वादी के पक्ष में विवेकाधिकार और यह कि आंशिक बिक्री पर विचार वादी द्वारा भुगतान किया गया था जिसे प्रतिवादियों द्वारा स्वीकार किया गया था और उसके बाद यह निष्कर्ष कि वादी हमेशा तैयार था और अनुबंध के अपने हिस्से, [2023] 3 एस. सी. आर. को पूरा करने के लिए तैयार था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

विद्वत विचारण न्यायालय विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करने में पूरी तरह से उचित था। उच्च न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करते समय विद्वत ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को दरकिनार किए बिना, विद्वत ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री में हस्तक्षेप करने में गलती की है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश कानून के साथ-साथ तथ्यों दोनों पर अस्थिर है।

8. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को देखते हुए, वर्तमान अपील सफल होती है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश को इसके द्वारा रद्द कर दिया जाता है और खारिज कर दिया जाता है और बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को एतद्वारा बहाल किया जाता है। हालांकि, पूर्ण न्याय करने और भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत शक्तियों का प्रयोग करने के लिए, मैं निर्देश देता हूँ कि

बेचने के समझौते में उल्लिखित बिक्री पर विचार और वादी द्वारा पहले से ही जमा की गई राशि, वादी को रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करना होगा। 10,00,000 / - (मूल प्रतिवादियों को केवल दस लाख रुपये), आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर भुगतान किया जाना है। वह राशि जो हो सकता है कि मूल प्रतिवादियों द्वारा जमा किया गया हो, जो उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आदेश के अनुसार जमा किया गया हो, यानी रु. 3,10,000 / - मूल प्रतिवादियों को भी वापस/भुगतान किया जाए।

9. वर्तमान अपील तदनुसार उपरोक्त शर्तों में अनुमत है।

हालांकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

नागरत्ना, जे.

1. मुझे द्वारा प्रस्तावित निर्णय को पढ़ने का लाभ मिला है

हालाँकि, मुझे उनके स्वामी एम. आर. शाह, जे. के तर्क के साथ-साथ उनके स्वामी द्वारा निकाले गए निष्कर्ष से सहमत होने का खेद है। इसलिए, मेरा अलग

निर्णय।

2. मूल मुकदमा सं. 205/2006 में वादी ने एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय द्वारा 2009 की नियमित पहली अपील सं. 63 में पारित 3 नवंबर, 2021 के फैसले पर हमला किया है। विवादित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने ओ. एस. नं. 205/2006 में विचारण न्यायालय, अर्थात् अधीनस्थ न्यायाधीश, तिरूर के न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया है, जिसके द्वारा एक समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया गया है।

वादी द्वारा दायर कानून और कुञ्जिकूर अधिकारों की बिक्री की अनुमति दी गई थी। इसलिए, वाद में वादी द्वारा अपील।

सी. हरिदासन बनाम अनपपथ परकट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ना, जे.]

3. सुविधा के लिए, इसमें पक्षकारों को उनके पद और स्थिति के संदर्भ में विचारण न्यायालय के समक्ष भेजा जाएगा।

4. वादी के मामले को संक्षेप में इस प्रकार बताया गया है:

4.1 कि जिन प्रतिवादियों के पास 1989 से 37 सेंट की सूट संपत्ति पर कानम और कुझिकूर अधिकार हैं, उन्होंने वादी के पक्ष में रुपये के विचार के लिए ऐसे अधिकार सौंपे। 8750 / - प्रतिशत। कि कानम के संबंध में बिक्री का समझौता और

गवाहों की उपस्थिति में 7 अगस्त, 2005 को प्रतिवादियों-विक्रेताओं और वादी-खरीदार के बीच मुकदमे की संपत्ति पर कुझिकूर अधिकार दर्ज किए गए थे। रुपये की अग्रिम बिक्री पर विचार। 10,000 /

वादी द्वारा भुगतान किया गया था। समझौते के अनुसार शेष बिक्री पर विचार करने की आवश्यकता थी जिसका भुगतान तारीख से छह महीने के भीतर किया जाना था।

4.2 कि छह महीने की समाप्ति से पहले, प्रतिवादियों को वाद संपत्ति से संबंधित वादी दस्तावेजों को उपलब्ध कराना था, जैसे कर रसीदें, गैर-बोझ प्रमाण पत्र, खरीद प्रमाण पत्र आदि। कि वादी ने बार-बार प्रतिवादियों से संपर्क किया और 7 अगस्त, 2005 के बिक्री समझौते की शर्तों का पालन करने की इच्छा व्यक्त की। हालांकि, प्रतिवादियों ने इस आधार पर उक्त समझौते के अनुपालन से बचने और देरी करने की मांग की कि मुकदमे की संपत्ति से संबंधित पूर्व दस्तावेज और प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किए जा सके।

4.3 कि हालांकि वादी ने 2 नवंबर, 2006 को एक कानूनी नोटिस भेजा था जिसमें प्रतिवादियों से विलेख को निष्पादित करने का आह्वान किया गया था वादी से शेष बिक्री पर विचार स्वीकार करने के बाद कानम और कुझिकूर को अधिकार सौंपते हुए, प्रतिवादियों ने इस संबंध में कोई सकारात्मक कदम नहीं उठाया।

4.4 कि वादी तैयार था और शेष बिक्री पर विचार करने के लिए तैयार था और उसके पास असाइनमेंट का विलेख पंजीकृत है।

समझौते में निर्धारित अवधि के भीतर नाम। कि प्रतिवादी मुकदमे की संपत्ति पर कानम और कुझिकूर अधिकारों के लिए बेहतर कीमत प्राप्त करने के प्रयास में बिक्री के समझौते से बचने का प्रयास कर रहे थे

क्योंकि इसका बाजार मूल्य कई गुना बढ़ गया था। इसलिए, वादी को [2023] 3 एस. सी. आर. के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए विवश किया गया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

और अपने पक्ष में वाद संपत्ति पर कानम और कुझिकूर अधिकारों के संबंध में बिक्री विलेख को निष्पादित करें। वैकल्पिक रूप से, यह प्रार्थना की गई थी कि प्रतिवादियों को अग्रिम राशि वापस करने का निर्देश दिया जाए रु. 10,000 / - वादी द्वारा भुगतान, उस पर ब्याज के साथ।

5. वादी के जवाब में, प्रतिवादियों ने एक लिखित बयान दायर किया, जिसकी सामग्री निम्नानुसार समाहित है:

5.1 कि वादी 7 अगस्त, 2005 के समझौते के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए कभी तैयार और इच्छुक नहीं था। कि विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा 13 दिसंबर, 2006 को दायर किया गया था, जो समझौते में निर्धारित समय सीमा समाप्त होने के लगभग एक साल बाद था, ताकि इसकी शर्तों का पालन किया जा सके।

5.2 कि कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते के अनुसार, वादी-खरीदार को मुकदमे की संपत्ति को मापना था और तदनुसार की दर पर देय बिक्री प्रतिफल का पता लगाएं

रु. 8750 / - प्रतिशत। कि इस संबंध में वादी द्वारा कोई प्रयास नहीं किया गया था। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता था कि वादी समझौते के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, विशेष रूप से, जब वादी द्वारा सूट संपत्ति पर कानम और कुझिकूर अधिकारों के लिए सटीक खरीद मूल्य भी निर्धारित करने का कोई प्रयास नहीं किया गया था। कि

वादी ने केवल रुपये का भुगतान किया था। 10,000 / - जो खरीद मूल्य का बहुत ही नगण्य हिस्सा है। कि प्रतिवादी नं. के हृदय संबंधी उपचार के खर्च को वहन करने के लिए प्रतिवादियों को वित्त की सख्त आवश्यकता थी। 1 . इसलिए, प्रतिवादियों ने बकाया बिक्री पर विचार करने के अनुरोध के साथ बार-बार वादी से संपर्क किया था। हालाँकि, वादी ने प्रतिवादियों के अनुरोधों पर ध्यान नहीं दिया और इसलिए, प्रतिवादियों को अपने गहने और गहने बेचकर आवश्यक धन जुटाने के लिए विवश किया गया।

प्रतिवादी सं. के इलाज के लिए चिकित्सा खर्च वहन करने में उन्हें सक्षम बनाने के लिए वित्त। 1. इसलिए, यह वादी के लिए अतिरिक्त रूप से महत्वपूर्ण था। सी. हरिदासन बनाम ने उस तारीख से छह महीने के भीतर बकाया राशि का विधिवत भुगतान किया होगा जिस दिन कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री का समझौता हुआ था।

अनप्यथ परकट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

में प्रवेश किया। चूंकि वादी ऐसा करने में विफल रहा, इसलिए यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सका कि वह इसके तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था

7 अगस्त, 2005 का समझौता। 5.4 कि वादी व्यवसाय से एक अचल संपत्ति एजेंट था और अक्सर बिक्री के समझौतों में प्रवेश करने के अभ्यास में लगा हुआ था

संपत्तियों का सम्मान और उसके बाद छोटे के लिए खरीदार खोजने का प्रयास करना।

ऐसे गुणों का विस्तार या भाग। चूंकि वादी को संभावित खरीदार नहीं मिले, इसलिए उसने एक साल से अधिक समय से 7 अगस्त, 2005 के समझौते का पीछा नहीं किया और उससे बचने का प्रयास कर रहा था। हालांकि, चूंकि समय के साथ मुकदमे की संपत्ति का मूल्य काफी बढ़ गया था, इसलिए वादी ने कानम और कुञ्जिकूर अधिकारों की बिक्री के एक पुराने समझौते पर भरोसा करके प्रचलित बाजार दर से काफी कम कीमत पर दावा करने की मांग की।

5.5 उपरोक्त कथनों के साथ, विचारण न्यायालय के समक्ष यह प्रार्थना की गई थी कि वादी द्वारा विशिष्ट निष्पादन के लिए दायर किया गया मुकदमा 7 अगस्त, 2005 का बिक्री समझौता खारिज किया जाए।

6. अधीनस्थ न्यायाधीश का न्यायालय, तिरूर अपने निर्णय द्वारा और

18 अगस्त, 2008 के डिक्री ने वादी द्वारा दायर मुकदमे की अनुमति दी और 7 अगस्त, 2005 को कानम और कुञ्जिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन का डिक्री पारित किया। बिक्री पर विचार में 25 प्रतिशत की वृद्धि की गई और यह निर्देश दिया गया कि बिक्री पर 25 करोड़ रुपये का विचार किया जाए। 11,000 / - प्रतिशत, Rs.8750/- प्रतिशत के बजाय, वादी द्वारा भुगतान किया जाना चाहिए। यह निर्देश दिया गया था कि बिक्री विचार के भुगतान पर, सूट संपत्ति पर कानम और कुञ्जिकूर अधिकारों के संबंध में बिक्री विलेख

जिस तारीख को डिक्री पारित की गई थी, उससे तीन महीने की अवधि के भीतर वादी के पक्ष में निष्पादित किया जाएगा।

विचारण न्यायालय के मुख्य निष्कर्ष इस प्रकार हैं:

(i)

कि किसी समझौते के निष्पादन के लिए समय निर्दिष्ट करना

यह साबित करने के लिए पर्याप्त नहीं है कि समय वास्तव में अनुबंध का सार था। कि अगर समय का सार था

समझौता, किसी भी पक्ष को निर्दिष्ट अवधि के भीतर उसी का उचित प्रदर्शन शुरू करना चाहिए था।

समझौता, यह माना गया था कि समय का सार नहीं था अनुबंध।

जेपीआरईएमई अदालत की रिपोर्ट

यह कि कानम की बिक्री के समझौते में प्रवेश करने के समय प्रतिवादियों के पास संपत्ति का खरीद प्रमाण पत्र और स्वामित्व विलेख आसानी से उपलब्ध नहीं था और

मुक्रदमे की संपत्ति पर कुञ्जिकूर का अधिकार। कि इस तथ्य ने इस संभावना को बढ़ा दिया कि निर्धारित समय के भीतर समझौते का गैर-निष्पादन, वादी के लिए जिम्मेदार नहीं था। चूंकि विचाराधीन लेन-देन में अचल संपत्ति पर अधिकारों की बिक्री शामिल थी, इसलिए एक विवेकपूर्ण खरीदार को स्वामित्व के दस्तावेजों की वास्तविकता और वैधता के बारे में खुद को संतुष्ट करना होगा। इसलिए, प्रतिवादी द्वारा वादी को प्रासंगिक दस्तावेज सौंपकर पहला कदम उठाया जाना चाहिए था, जो बदले में वादी को संपत्ति को मापने और शेष राशि देने में सक्षम बनाता।

बिक्री के समझौते को अनुपलब्धता के लिए जिम्मेदार ठहराया जा सकता है। और वाद अनुसूची के स्वामित्व विलेखों को प्रस्तुत न करना

संपत्ति। कि केवल यह तथ्य कि प्रतिवादियों ने वादी को स्वामित्व विलेख की फोटोस्टैट प्रति सौंप दी थी, इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंच सकता था कि वादी आगे बढ़ सकता था

कि हालांकि विशिष्ट प्रदर्शन की एक दिशा होगी प्रतिवादियों को कुछ कठिनाई होती है, क्योंकि वे अब घर बनाने के अपने इरादे को आगे नहीं बढ़ा सकते थे।

मुक्रदमा संपत्ति, जो अकेले इनकार करने का आधार नहीं होगा

एक वैध समझौते का विशिष्ट निष्पादन।

कि चूंकि सूट संपत्ति का मूल्य कई गुना बढ़ गया था और थोड़े समय के भीतर दोगुना हो गया था, विशिष्ट प्रदर्शन, यदि प्रतिफल के भुगतान द्वारा अनुमति दी जाती है

समझौते में सहमति हुई, एक अनुचित प्रदान करेगा

वादी को लाभ। इसलिए, बिक्री पर विचार सहमत विचार की तुलना में 25 प्रतिशत बढ़ाया गया था

7 अगस्त, 2005 के समझौते में।

पीडित प्रतिवादियों ने एनकुलम में केरल उच्च न्यायालय के समक्ष नियमित प्रथम अपील, 009 को प्राथमिकता दी। 3 नवंबर, 2021 के फैसले के अनुसार, पहली अपील 18 अगस्त, 2008 को निचली अदालत का फैसला DASAN v था।

अनपपथ परकट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

वह निम्नलिखित निष्कर्ष उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए थे

डिगमेंट:

कि निचली अदालत बिक्री को फिर से तय नहीं कर सकती थी

रुपये पर विचार करें। 11,000 / - रुपये के मुकाबले प्रतिशत। 8,750 / - प्रतिशत, जो पार्टियों द्वारा सहमत कीमत थी। कि न्यायालय पक्षों के बीच बिक्री के अनुबंध में उल्लिखित नियमों और शर्तों को निर्धारित या विचलित नहीं कर सकता था।

कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 के तहत (इससे पहले कि अधिनियम संख्या 18 के माध्यम से प्रतिस्थापित किया जा रहा है)

2018) न्यायालयों को विशिष्ट निष्पादन की राहत से इनकार करने का विवेकाधिकार दिया गया था। न्यायालय संतुलन बना सकता है

वादी को धन के संदर्भ में क्षतिपूर्ति करके प्रतिस्पर्धी हित, ताकि उसे यथासंभव अपनी मूल स्थिति में वापस लाया जा सके। इस प्रकार दिए गए मुआवजे को वादी के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन नहीं देने के लिए मुआवजे के रूप में समझा जाना था। उक्त प्रावधान

पुरस्कार देने के लिए विवेक का प्रयोग करने पर विचार नहीं किया

प्रतिवादी को सहमत राशि से अधिक राशि

बिक्री के अनुबंध पर, जबकि अभी भी विशिष्ट अनुमति देता है

प्रदर्शन।

कि वर्तमान मुकदमे में, कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते को 07 अगस्त, 2005 को निष्पादित किया गया था, जब प्रतिवादी वित्तीय संकट का सामना कर रहे थे। अग्रिम रूप से जो प्राप्त हुआ वह रुपये की बिक्री राशि का केवल 4 प्रतिशत था। 3,23,750 / - . इसलिए यह कहा गया

विशिष्ट की विवेकाधीन राहत देने के लिए उपयुक्त मामला नहीं है।

प्रदर्शन।

इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि वादी ने 18 अगस्त, 2008 के निचली अदालत के फैसले के अनुपालन में रु। 3,97,000 / - , यह निर्देश दिया गया था कि रुपये की राशि। 3,00,000 / - प्रतिवादियों द्वारा वादी को रुपये की अग्रिम राशि के अलावा भुगतान किया जाए। 10,000 / - जिसका भुगतान वादी द्वारा दिनांक 07 अगस्त, 2005 को बिक्री समझौता करने के समय किया गया था। ऐसा निर्देश प्रतिवादियों की ओर से पेश वकील द्वारा उस आशय के प्रस्ताव के आधार पर जारी किया गया था।

23] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

प्रतिवादियों द्वारा नियमित रूप से पहली अपील की अनुमति देने वाले उच्च न्यायालय के फैसले से व्यथित होकर वादी ने संपर्क किया है

यह न्यायालय।

8. हमने अपीलार्थी की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री एम. के. एस. मेनन और विद्वान अधिवक्ता श्री रागेंथ बसंत को सुना है।

9.1 इसके बाद यह तर्क दिया गया कि निचली अदालत ने सही नोट किया कि प्रतिवादी द्वारा वादी को संबंधित दस्तावेज सौंपकर पहला कदम उठाया जाना चाहिए था। चूंकि समझौते में प्रवेश करने के समय प्रतिवादियों के पास संपत्ति का खरीद प्रमाण पत्र और स्वामित्व विलेख आसानी से उपलब्ध नहीं था, इसलिए यह सही था। विचारण न्यायालय द्वारा यह अनुमान लगाया गया कि बिक्री के समझौते के निष्पादन में देरी प्रतिवादी के कारण हुई थी।

9.2 यह आग्रह किया गया कि उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 20 को लागू करके कानून में एक गंभीर त्रुटि की है ताकि कुछ विशेष मामलों में राहत से इनकार किया जा सके।

धारा 20 (2) के खंड (सी) के स्पष्टीकरण में स्पष्ट किया गया है कि केवल विचार की अपर्याप्तता को 'कठिनाई' नहीं माना जाएगा। इसलिए, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने के लिए उच्च न्यायालय के निर्णय का मार्गदर्शन करने वाला विचार असाधारण था।

9.3 इसके बाद यह तर्क दिया गया कि न्यायालय को वादी के आचरण को ध्यान में रखते हुए राहत को ढाला जाना चाहिए था। कि वादी का आचरण इस तथ्य को दर्शाता था कि उसने सी. हरिदासन बनाम का विधिवत अनुसरण किया था।

अनप्यथ परक्कट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

कानम और कुझिकूर की बिक्री के समझौते का निष्पादन और इसलिए, वह अपने पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्ली से सम्मानित होने का हकदार था। कि वादी की ओर से देरी, अनिच्छा, अपठनीयता का प्रदर्शन करने वाले किसी भी सबूत के अभाव में, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार नहीं किया जा सकता था।

9.4 अपीलार्थी के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि इस न्यायालय ने आधिकारिक रूप से निर्धारित किया है कि उन मामलों में जहां विशिष्ट प्रदर्शन होता है

संपत्ति के संबंध में अनुबंध की मांग की जाती है, जिसका बाजार मूल्य उस तारीख से बढ़ गया है जिस दिन बिक्री का अनुबंध किया गया था, न्यायालय के विवेक पर विक्रेता को अतिरिक्त राशि का प्रतिफल देना उचित होगा, जैसा कि प्रताप लक्ष्मण मुचंडी और अन्य ने कहा है। बनाम. शामलाल उद्धवदास बाधवा और अन्य, (2008) 1 एससीसी 67. इसलिए, विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन के लिए वाद का आदेश देने में गलती नहीं की थी, वादी को प्रतिवादियों को अतिरिक्त बिक्री विचार का भुगतान करने का निर्देश दिया था। कि विचार को बढ़ाने के लिए विचारण न्यायालय का निर्देश समझौते की शर्तों को फिर से लिखने के बराबर नहीं था, बल्कि इक्विटी को संतुलित करने की दृष्टि से किया गया था। कि विचारण न्यायालय के निर्देश की सराहना इस तथ्य के आलोक में की जानी चाहिए कि विशिष्ट निष्पादन की राहत एक न्यायसंगत उपाय है। उस संदर्भ में आगे यह प्रस्तुत किया गया कि वादी ने बड़े हुए बिक्री विचार का विधिवत भुगतान किया, जो तथ्य वादी के आचरण और बिक्री के समझौते को निष्पादित करने की उसकी इच्छा को भी प्रदर्शित करेगा।

9.5 यह प्रस्तुत किया गया था कि वादी ने कुल सहमति के 4 प्रतिशत से अधिक बिक्री पर विचार नहीं किया था

इसका कारण यह था कि प्रतिवादियों ने ऐसा कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराया था जिससे वादी प्रतिवादियों के नाम के बारे में खुद को संतुष्ट कर सके। इसलिए, उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की थी कि चूंकि बिक्री पर विचार का केवल 4 प्रतिशत ही भुगतान किया गया है, इसलिए मामले के तथ्यों को उसके सही परिप्रेक्ष्य में देखे बिना, विशिष्ट निष्पादन का विवेकाधीन उपचार प्रदान करना एक उपयुक्त मामला नहीं होगा।

उपरोक्त कथनों के साथ, यह प्रार्थना की गई थी कि उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को दरकिनार कर दिया जाए और निचली अदालत के फैसले को बहाल किया जाए।

10. प्रत्यर्थी-प्रति प्रतिवादियों के वकील ने निम्नलिखित तर्क दिए:

23] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

10.1 उन्होंने उच्च न्यायालय के विवादित फैसले का समर्थन किया और तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 20 को सही ढंग से लागू किया और 7 तारीख के समझौते के विशिष्ट निष्पादन की राह से इनकार किया।

अगस्त, 2005। कि प्रतिवादियों की पुत्रवधू और दामाद मुकदमे की संपत्ति पर एक घर बनाने के इच्छुक थे और इसलिए, उन्हें बड़ी कठिनाई का सामना करना पड़ेगा यदि विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा वादी के पक्ष में निर्णय दिया गया था; इससे भी अधिक, यह देखते हुए कि मुकदमे की संपत्ति का बाजार मूल्य समय के साथ कई गुना बढ़ गया था और यह नहीं होगा।

10.2 यह आगे प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने उचित रूप से सराहना की कि प्रतिवादियों ने तब समझौता किया था जब वे वित्तीय संकट का सामना कर रहे थे और इसलिए, यह आवश्यक था कि वादी ने कनम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि के भीतर, यदि पूरी बिक्री पर नहीं, तो विचार के एक महत्वपूर्ण हिस्से का भुगतान किया। कि यह उक्त संदर्भ में था कि बिक्री के विचार के केवल 4 प्रतिशत के भुगतान के बारे में तथ्य वादी की तैयारी और बिक्री के समझौते के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने की इच्छा को निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक होगा। कि वर्ष 2005 में सूट संपत्ति पर कनम और कुझिकूर के अधिकारों को बेचने के समझौते का उद्देश्य पूरी बिक्री प्राप्त करना था छह महीने की अवधि के भीतर विचार, जो प्रतिवादियों को कुछ ऋणों का भुगतान करने में सक्षम बनाएगा जो प्रतिवादियों को प्रतिवादी संख्या के हृदय उपचार के लिए चिकित्सा खर्च वहन करने में सक्षम बनाने के लिए लिए गए थे। 1. चूंकि वादी ने शेष राशि का भुगतान करने से इनकार कर दिया था।

समझौते में निर्धारित समय के भीतर विचार, इसके बावजूद

प्रतिवादियों द्वारा किए गए कई अनुरोधों के कारण, प्रतिवादियों को ऋण चुकाने के लिए अपने गहने और गहने बेचने के लिए मजबूर होना पड़ा।

10.3 कि अनुबंध की तारीख से छह महीने के भीतर कुल बिक्री विचार के 4 प्रतिशत से अधिक बिक्री विचार का भुगतान करने से इनकार करके, वादी ने कनम को बेचने के समझौते के उद्देश्य को विफल कर दिया। और कुझिकूर अधिकार। कि वादी इस तथ्य से अच्छी तरह वाकिफ था कि प्रतिवादियों को सूट संपत्ति पर कनम और कुझिकूर के अधिकारों को मामूली कीमत पर बेचने के लिए मजबूर करने का एकमात्र कारण था।

पक्ष गंभीर वित्तीय स्थिति थी जिसका सामना प्रतिवादियों को बिक्री के समझौते में प्रवेश करने के समय करना पड़ा था। कम समय अवधि (छह महीने) के भीतर वित्तीय दबाव से मुक्ति ही एकमात्र उद्देश्य था जो प्रतिवादियों के मुकदमे सी. हरिदासन बनाम के साथ भाग लेने के निर्णय का मार्गदर्शन करता था।

अनप्यथ परक्कट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

निर्धारित अवधि के भीतर, वादी बाद में प्रतिवादी के साथ समझौते के उद्देश्य को विफल करने के बाद विशिष्ट प्रदर्शन का उपचार नहीं ले सका।

10.4 यह प्रस्तुत किया गया था कि स्वीकार्य रूप से, प्रतिवादियों ने कानम की बिक्री के समझौते को निष्पादित करने के तुरंत बाद और

कुझिकूर अधिकार ने खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए भूमि न्यायाधिकरण, तिरूर का रुख किया। हालांकि, खरीद प्रमाण पत्र जारी करना और उसके लिए लिया गया समय प्रतिवादियों के नियंत्रण में नहीं था। कि वादी हर मोड़ पर मामले की स्थिति से अच्छी तरह वाकिफ था। यह माना गया कि भूमि न्यायाधिकरण की ओर से खरीद प्रमाण पत्र देने में देरी का श्रेय न तो प्रतिवादियों को दिया जा सकता है और न ही यह वादी को कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते के तहत उसके दायित्वों से मुक्त कर सकता है। कि वादी को विधिवत मिल गया था

विचार करने पर, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि वह समझौते की शर्तों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था।

10.5 उपरोक्त कथनों के साथ अंत में यह प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने मामले को अपने सही परिप्रेक्ष्य में सराहा और पारित किया

विवादित निर्णय जो पक्षों और उनके बीच समानताओं को उचित रूप से संतुलित करता है, इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है।

इसलिए यह प्रार्थना की गई कि तत्काल अपील खारिज कर दी जाए।

11. संबंधित पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, निम्नलिखित बिंदु विचार के लिए उत्पन्न होंगे जो होंगे -

एक साथ विचार:

क्या वादी का आचरण तैयारी को दर्शाता है और

(i)

कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते के तहत अपनी ओर से अपने दायित्वों को पूरा करने की इच्छा

7 अगस्त, 2005?

(ख)

क्या वादी, ऊपर विचार न करके

4 % निर्धारित अवधि के भीतर कुल बिक्री पर विचार

समझौते में, कानम और कुझिकूर अधिकारों को बेचने के समझौते के उद्देश्य को विफल कर दिया था

अभियुक्तों द्वारा?

कौन सा आदेश?

iii)

23] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

तथ्यों और विवादों के विस्तृत वर्णन की आवश्यकता नहीं होगी।

पुनरावृत्ति।

12. उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 20 पर भरोसा किया है, इससे पहले कि इसे 2018 के अधिनियम संख्या 18 के माध्यम से प्रतिस्थापित किया गया है, वादी को विशिष्ट निष्पादन की राहत। अधिनियम की धारा 20, जो 2018 के संशोधन अधिनियम से पहले थी, प्रदान करती है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने का अधिकार क्षेत्र विवेकाधीन है। इसने कहा कि न्यायालय केवल इसलिए इस तरह की राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना विधिसम्मत है। हालाँकि, इस तरह के विवेकाधिकार का उपयोग मनमाने ढंग से नहीं किया जाना चाहिए था, बल्कि यह ठोस और उचित न्यायिक सिद्धांतों पर आधारित होना चाहिए था। इस धारा में उन परिस्थितियों को भी निर्दिष्ट किया गया है जिनमें न्यायालय विशिष्ट निष्पादन का आदेश न देने के लिए विवेक का उचित रूप से प्रयोग कर सकता है और यह भी निर्दिष्ट किया गया है कि कब, एक उपयुक्त मामले में, विवेक का उचित प्रयोग करके एक आदेश दिया जा सकता है। धारा 20, जैसा कि तब था, एक संपूर्ण प्रावधान नहीं था, बल्कि केवल उदाहरणात्मक था क्योंकि उन परिस्थितियों को परिभाषित करना संभव नहीं था जिनमें न्यायसंगत राहत दी जा सकती थी या नहीं दी जा सकती थी। यदि, इसलिए, मामले की सभी परिस्थितियों पर विचार करते हुए, न्यायालय ने सोचा कि जिस राहत के लिए अनुरोध किया गया है, उसे देना अनुचित होगा, तो उसे ऐसा नहीं करना चाहिए।

सो.

13. हालाँकि, शेनबागम बनाम में। के. के. रथिनवेल, 2022 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 71, इस न्यायालय ने दोहराया कि यह निर्णय लेने में कि विशिष्ट प्रदर्शन की राहत दी जाए या नहीं, न्यायालयों को पक्षों के आचरण, वाद संपत्ति की कीमत में वृद्धि का संज्ञान लेना चाहिए और इस बात पर विचार करना चाहिए कि क्या एक पक्ष को डिक्री से अनुचित रूप से लाभ होगा।

14. विशिष्ट राहत (संशोधन) अधिनियम, 2018 (इसके बाद "संशोधन अधिनियम") के माध्यम से, अधिनियम की धारा 20 को प्रतिस्थापित किया गया है, जिससे विशिष्ट प्रदर्शन की राहत को विवेकाधीन उपचार के बजाय एक वैधानिक उपाय के रूप में प्रस्तुत किया गया है। इससे पहले, असंशोधित प्रावधान अदालतों को न्यायिक रूप से विकसित अपवादों के आधार पर विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने का विवेकाधिकार प्रदान करता था, यहां तक कि जहां अन्यथा विशिष्ट प्रदर्शन को निर्देशित करना वैध होता।

अब, इस तरह के वैधानिक रूप से बनाए गए अपवादों को बाहर कर दिया गया है। संशोधन अधिनियम ने अनुबंधों के विशिष्ट प्रदर्शन से जुड़े मामलों में अदालतों के विवेकाधिकार को समाप्त कर दिया है और अधिनियम की धारा 11 (2), 14 और 16 में निहित प्रावधानों के अधीन, कुछ मामलों में एक पीड़ित पक्ष को अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करने का अधिकार प्रदान करता है। ये धाराएँ उन मामलों से संबंधित हैं जिनमें विशिष्ट निष्पादन सी. हरिदासन बनाम.

अनप्यथ परक्कट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

15. हालांकि यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि अधिनियम की धारा 20 के प्रतिस्थापन के बावजूद, सभी भौतिक पहलुओं पर कानून की स्थिति, जैसे कि तैयारी और इच्छा के आवश्यक तत्व और अन्य पहलू। अपरिवर्तित धारा 16 के तहत वही रहता है। इस संबंध में, एल. आर. के माध्यम से महबूब-उर-रहमान (मृत) मामले में इस अदालत का निर्णय

16. एल. आर. और अन्य के माध्यम से सुघर सिंह बनाम हरि सिंह (मृत) मामले में इस न्यायालय के फैसले का भी उल्लेख किया जा सकता है।, ए. आई. आर 2021 एससी 5581। उक्त मामले में, 2018 के संशोधन अधिनियम को खुला रखने की तारीख से पहले किए गए लेन-देन पर अधिनियम की धारा 20 के गैर-प्रतिस्थापित प्रावधान की प्रयोज्यता के बारे में प्रश्न। तथापि, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि बाद में प्रतिस्थापित किए गए प्रावधान, प्रतिस्थापन से पहले के मामलों में विवेकाधिकार का प्रयोग करने में न्यायालयों के लिए एक मार्गदर्शक के रूप में कार्य कर सकते हैं, भले ही ऐसे प्रावधान न हों।

पूर्वव्यापी रूप से लागू करें। इस न्यायालय की प्रासंगिक टिप्पणियाँ हैं - निम्नानुसार निकाला गया:

" 10. अब, जहाँ तक उच्च न्यायालय द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष और अधिनियम की धारा 20 पर उच्च न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों और यह अवलोकन कि भले ही समझौता विधिवत पाया गया हो

निष्पादित किया जाता है और वादी समझौते के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार और इच्छुक पाया जाता है, विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री का अनुदान स्वचालित नहीं है और यह एक विवेकाधीन राहत है संबंधित , इसे स्वीकार और/या अनुमोदित नहीं किया जा सकता है। ऐसे मामले में, कई बार यह बेचने के समझौते के प्रतिवादी/निष्पादक की ओर से बेईमान आचरण के लिए एक प्रीमियम देना होगा। यहां तक कि अधिनियम की धारा 20 के तहत विवेकाधिकार की आवश्यकता है [2023] 3 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

विवेकपूर्ण, उचित और उचित रूप से प्रयोग किया जाना। वादी

विशिष्ट प्रदर्शन की राहट से इनकार करके दंडित नहीं किया जा सकता है

इस तथ्य के बावजूद कि उसके में बेचने के लिए समझौते का निष्पादन

अनुग्रह स्थापित और सिद्ध किया गया है और वह पाया गया है

हमेशा तैयार और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार। नहीं।

निष्पादन के बावजूद विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने के लिए

बेचने के समझौते का प्रमाण मिलता है; आंशिक बिक्री पर विचार सिद्ध होता है।
और वादी हमेशा तैयार रहता है और अपनी भूमिका निभाने के लिए तैयार रहता है।

अनुबंध बेईमानी को प्रोत्साहित करेगा। ऐसी स्थिति में,

शेष राशि को वादी के पक्ष में झुकना चाहिए न कि पक्ष में।
प्रतिवादी का-बेचने के समझौते का निष्पादक, जबकि

विवेकपूर्ण तरीके से विवेक का प्रयोग करें।

उपरोक्त के लिए, विशिष्ट राहट में संशोधन भी

अधिनियम, 1963 जिसके द्वारा धारा 10 (क) अंतःस्थापित की गई है, यद्यपि

पूर्वव्यापी रूप से लागू नहीं किया जा सकता है लेकिन इस पर एक मार्गदर्शक हो सकता है
विवेकाधीन राहट। अब विधायिका ने भी इसे शामिल करने के बारे में सोचा है

धारा 10 (ए) और अब विशिष्ट प्रदर्शन अब एक नहीं है

विवेकाधीन राहट। इस प्रकार प्रश्न यह है कि क्या उक्त प्रावधान
पूर्वव्यापी रूप से लागू होगा या नहीं और/या किया जाना चाहिए

अपील सहित सभी लंबित कार्यवाहियों के लिए लागू खुला रखा जाता है।

हालाँकि, उसी समय, जैसा कि यहाँ ऊपर देखा गया है, वही

एक मार्गदर्शक हो सकता है। "

(मुझ पर

जोर दें)

17. बी. संतोषम्मा बनाम डी. सरला और अन्न। , (2020) 19

एस. सी. सी. 80 इस न्यायालय ने अधिनियम की धारा 10 में किए गए संशोधन की जांच करते हुए कहा कि धारा 10 में संशोधन के बाद, शब्द "किसी भी अनुबंध का विशिष्ट प्रदर्शन", के विवेकाधिकार में हो सकता है

लागू किए जाने वाले न्यायालयों को "शब्दों के साथ प्रतिस्थापित किया गया है" एक अनुबंध का विशिष्ट प्रदर्शन धारा 11, धारा 14 और धारा 16 की उप-धारा (2) में निहित प्रावधानों के अधीन लागू किया जाएगा। यह निष्कर्ष निकाला गया कि हालांकि विशिष्ट प्रदर्शन की राहत

किसी अनुबंध का होना अब विवेकाधीन नहीं है, संशोधन के बाद भी वह अधिनियम की धारा 11, धारा 14 और धारा 16 के अधीन होगा।

18. ऊपर चर्चा किए गए कानून को वर्तमान के तथ्यों पर लागू करना।

विवाद, मेरा विचार है कि धारा 20 के तहत विवेकाधीन शक्ति के अभाव में भी विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने के लिए, वादी अधिकार के रूप में ऐसी राहत का दावा करने का हकदार नहीं था। 2018 के संशोधन के बाद भी कानून की स्थिति यह बनी हुई है कि प्रावधान सी. हरिदासन बनाम।

अनप्यथ परकट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन किया। इसलिए यह पता लगाना आवश्यक है कि क्या वादी ने वैधानिक का पालन किया था विशिष्ट निष्पादन की राहत का दावा करने से पहले अधिनियम की धारा 16 (सी) के तहत पूर्वापेक्षाएँ। 1 अक्टूबर, 2018 से संशोधित किए जाने पर अधिनियम की धारा 16 इस प्रकार है:

" 16. राहत के लिए व्यक्तिगत बारा किसी अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन

किसी व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है

(क) जिसने अनुबंध का प्रतिस्थापित प्रदर्शन प्राप्त किया है

धारा 20; या

जो प्रदर्शन करने में असमर्थ हो गया है, या किसी का उल्लंघन करता है

(ख)

आवश्यक अवधि, वह अनुबंध 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 प्रदर्शन किया है या हमेशा किया है

उस अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक हो जो उसके द्वारा निष्पादित की जानी हैं, उन शर्तों के अलावा जिनके प्रदर्शन की शर्तों को रोका गया है या

प्रतिवादी द्वारा माफ किया गया।

स्पष्टीकरण। खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए -

जहाँ एक अनुबंध में धन का भुगतान शामिल है, वह नहीं है

((i))

वादी के लिए वास्तव में प्रतिवादी को निविदा देना या अदालत में कोई पैसा जमा करना आवश्यक है, सिवाय इसके कि जब ऐसा निर्देश दिया गया हो।

अदालत द्वारा;

वादी को प्रदर्शन या तैयारी साबित करनी चाहिए और

((ख))

निष्पादन करने की इच्छा, उसके वास्तविक निर्माण के अनुसार अनुबंध।

19. अधिनियम की धारा 16 का खंड (सी), जो तत्काल मामले में प्रासंगिक है, हालांकि 1 से 3 अक्टूबर, 2018 तक संशोधित किया गया है, स्पष्ट रूप से कहता है

कि जब तक वादी अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए अपनी तैयारी और इच्छा स्थापित नहीं करता है, वह विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री का हकदार नहीं होगा। संशोधन से पहले, "जो टालने और साबित करने में विफल रहता है" अभिव्यक्ति कानून की पुस्तक में थी और इसके स्थान पर [2023] 3 एस. सी. आर. शब्द थे।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

" जो साबित करने में विफल रहता है, वह खंड के उद्देश्य और इरादे में कोई भारी बदलाव नहीं लाता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने की तैयारी और इच्छा को साबित करने में विफल रहने के लिए पहले वादी द्वारा वाद में उस प्रभाव के लिए अभिकथन करने की आवश्यकता होगी। तैयारी और इच्छा के संबंध में इस तरह के कथनों का अभाव वादी द्वारा अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन नहीं करेगा

उसे उस पहलू पर कोई भी सबूत देने की अनुमति दें। यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि शिकायत/अभिवचनों में अभिकथनों के अभाव में किसी भी साक्ष्य को प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है-बच्चाज नाहर बनाम नीलिमा। मंडल और ओआरएस।, (2008) 17 एससीसी 491। उक्त मामले में, इस न्यायालय की एक पीठ ने जे. रवींद्रन के माध्यम से बोलते हुए निम्नानुसार निर्धारित किया:

याचिका पर सबूतों की किसी भी मात्रा पर गौर नहीं किया जा सकता है।

(i)

जिसे कभी दलीलों में नहीं रखा गया था। एक ऐसा प्रश्न जो अभिवचनों से उत्पन्न नहीं हुआ था और जो किसी मुद्दे का विषय नहीं था, न्यायालय द्वारा तय नहीं किया जा सकता है।

((ख)

एक अदालत एक ऐसा मामला नहीं बना सकती है जिसका अनुरोध नहीं किया गया हो। अदालत ने

अपना निर्णय अभिवचनों में उठाए गए प्रश्न तक ही सीमित रखना चाहिए। न ही यह ऐसी राहत दे सकता है जिसका दावा नहीं किया गया है और जो

तथ्यों और कथित कार्रवाई के कारण से नहीं आता है

शिकायत में।

वादपत्र में "अनुबंध करने के लिए तैयार और इच्छुक" शब्दों का अब वादी के मामले पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा, जब तक कि वादी की तैयारी और अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन करने की इच्छा को वादपत्र के समग्र अध्ययन पर एकत्र किया जा सकता है। 21. वास्तव में, यहां तक कि अधिनियम की धारा 16 की पिछली योजना के संबंध में भी, जिसमें एक वादी की आवश्यकता थी जो विशिष्ट प्रावधानों के समाधान की मांग कर रहा था।

यह साबित करने के लिए कि वह एक समझौते के तहत अपने दायित्वों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, इस न्यायालय ने कहा था कि यह पर्याप्त था यदि सार में कथन मुकदमा करने वाले व्यक्ति की ओर से निरंतर तैयारी और इच्छा का संकेत देते हैं, तो मोतीलाल जैन बनाम अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए। रामदासी देवी, ए. आई. आर. 2000 एस. सी. 2408।

सी. हरिदासन बनाम अनप्पथ परक्कट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

इसके अलावा, यह घोषित किया गया था कि धारा 16 (सी) में भाषा, जैसा कि 2018 के संशोधन अधिनियम से पहले थी, के लिए किसी विशिष्ट भाषा की आवश्यकता नहीं थी तैयारी और इच्छा के संबंध में कथन का पालन किया जाना चाहिए। कि तैयारी और इच्छा की आवश्यकताओं का अनुपालन भावना और सार में होना चाहिए न कि अक्षर और रूप में

सैयद दस्तगीर बनाम। टी. आर. गोपालकृष्ण शेटी (1999) 6 एस. सी. सी. 337।

यही कारण है कि अधिनियम की धारा 16 (सी) में "जो टालने में विफल रहता है" शब्दों को हटाने से कानून की स्थिति में कोई वास्तविक बदलाव आता है।

जैसा कि यह संशोधन से पहले था।

22. इसके अलावा, तैयारी और इच्छा पर एक स्ट्रैटजैकेट सूत्र में विचार नहीं किया जा सकता है; इसका अनुमान प्रत्येक मामले के पूरे तथ्यों और परिस्थितियों और संबंधित पक्षों के इरादे और आचरण पर विचार करने पर लगाया जाना चाहिए। भले ही अनुबंध का कोई पक्ष तैयार हो और उसके पास आवश्यक धन हो, वह अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार नहीं हो सकता है और इसके विपरीत।

23. इस संबंध में, इस न्यायालय के फैसले का संदर्भ परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम में दिया जा सकता है। थापर, (1996) 4 एस. सी. सी. 526 जिसमें इस न्यायालय ने एक विशिष्टता व्यक्त की।

'तैयारी' और 'इच्छा' के बीच और जिस तरह से निर्दिष्ट मामलों के लिए एक मुकदमा तय करने में उक्त मापदंडों की जांच की जानी है प्रदर्शन। इस न्यायालय के प्रासंगिक निष्कर्ष निम्नानुसार निकाले गए हैं:

" 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। के लिए

अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने की उसकी इच्छा को निर्धारित करते हुए, आचरण की ठीक से जांच की जानी चाहिए।

[XXX]

वादी के हिस्से को पूरा करने की तैयारी और इच्छा का तथ्य

अनुबंध का निर्णय पक्ष के आचरण और उपस्थित परिस्थितियों के संदर्भ में किया जाना है। अदालत तथ्यों और परिस्थितियों से यह अनुमान लगा सकती है कि क्या वादी तैयार था

और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। इस मामले के तथ्यों से पर्याप्त रूप से पता चलता है कि याचिकाकर्ता/वादी अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार नहीं था और न ही क्षमता थी क्योंकि उसके पास [2023] 3 एस. सी. आर. का भुगतान करने की कोई वित्तीय क्षमता नहीं थी।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अनुबंध के रूप में नकद में विचार और उस समय के लिए काटने का इरादा है जो उसे अयोग्य ठहराता है क्योंकि समय अनुबंध का सार है।

इस प्रकार, वादी द्वारा तैयारी के साथ-साथ इच्छा दोनों को स्थापित किया जाना चाहिए, जिस पर विशिष्ट मामलों के लिए मुकदमे में बोझ डाला जाता है।

एक समझौते का निष्पादन। इसलिए, सवाल यह उठेगा कि क्या वादी ने तत्काल मामले में इस तरह के बोझ का निर्वहन किया।

24. इसके अलावा, जे. पी. बिल्डर्स बनाम ए. रामदास राव, (2011) 1 एस. सी. सी. 429 में, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि विशिष्ट निष्पादन की राहत का दावा करने वाले वादी पर यह साबित करने की जिम्मेदारी है कि उसने अधिनियम की धारा 16 (सी) का पालन किया था और बिक्री के समझौते के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए 'तैयारी' और 'इच्छा' का प्रदर्शन किया था:

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

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

अनुबंध। इसकी जिम्मेदारी वादी पर है।

[XXX]

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

विपरीत पक्षकार, यह कानून का अधिदेश है कि वादी को विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 16 (सी) का पालन करना होता है और जब इस वैधानिक अधिदेश का गैर-अनुपालन होता है, तो न्यायालय विशिष्ट निष्पादन देने के लिए बाध्य नहीं होता 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। "अनुबंध के हिस्से को पूरा करने के लिए तैयारी और इच्छा को पक्षों के आचरण से निर्धारित/निर्धारित किया जाना चाहिए।"

25. कानून और कुझीकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते, दिनांक 07 अगस्त, 2005 के अनुसार, वादी को पूरा करने के लिए बाध्य किया गया था निम्नलिखित शर्तें -

(क) वादी अपने दम पर संपत्ति को मापने के लिए बाध्य था।

खर्च; (ख) अपने पक्ष में या अपने नामितों के पक्ष में वाद अनुसूची संपत्ति के संबंध में विलेख तैयार करें; सी. हरिदासन बनाम।

अनप्यथ परकट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

(ग) वादी द्वारा समझौते की तारीख से छह महीने के भीतर प्रतिवादियों को शेष राशि का भुगतान किया जाना था।

समझौते में यह भी निर्धारित किया गया था कि प्रतिवादियों को:

(क) उपर्युक्त विलेखों के साथ-साथ पूर्ववर्ती दस्तावेज, कब्जा प्रमाणन, कर रसीद और बोझ भी सौंपें।

पिछले तेरह वर्षों के लिए प्रमाण पत्र, खरीद प्रमाण पत्र, या तो उनके मूल में या वादी को प्रमाणित प्रतियां;

(ख) शेष बिक्री पर विचार प्राप्त होने पर छह महीने के भीतर वादी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करें।

समझौते की प्रासंगिक शर्तों को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

" प्रथम पक्षों ने संपत्ति पर कानम और कुञ्जिकूर के अपने अधिकारों के लिए Rs.8750/- (केवल आठ हजार सात सौ पचास) की राशि तय करके उपरोक्त संपत्ति को दूसरे पक्ष को सौंपने का फैसला किया है।

और दूसरा पक्ष इसके लिए सहमत हो गया है और तदनुसार प्रथम पक्षों को रु। 10,000 / - (केवल दस हजार) दूसरे पक्ष से विचार राशि के लिए अग्रिम की ओर। यह निर्णय लिया गया है कि दूसरा पक्ष अपने खर्च पर संपत्ति को मापेगा, शेष राशि की व्यवस्था करेगा।

और आज से 6 (छह) महीने के भीतर दूसरे पक्ष के पक्ष में या दूसरे पक्ष के नामितों के पक्ष में उपरोक्त संपत्ति से संबंधित विलेख तैयार करें और पहले पक्ष दूसरे पक्ष द्वारा तैयार किए गए विलेख पर हस्ताक्षर करेंगे और दूसरे पक्ष से शेष राशि प्राप्त करने के बाद इसे पंजीकृत करेंगे और संपत्ति का वास्तविक कब्जा दूसरे पक्ष को सौंप देंगे। यह आगे तय किया जाता है कि प्रथम पक्ष उपर्युक्त विलेखों और पूर्ववर्ती दस्तावेजों, अधिकार प्रमाण पत्र, कर रसीद को सौंप देगा,

पिछले 13 वर्षों के लिए ऋणभार प्रमाण पत्र, उपरोक्त अवधि के भीतर मूल या प्रमाणित प्रतियों में खरीद प्रमाण पत्र

दूसरे पक्ष को "।

कानम और कुञ्जिकूर अधिकारों की बिक्री। यह मामूली बात है कि विशिष्ट प्रदर्शन की राहत उस पार्टी के पक्ष में नहीं दी जा सकती है जिसने ऐसा नहीं किया है। अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन किया। इस तरह के नियम का एकमात्र अपवाद यह है कि किसी पक्ष को उन दायित्वों का पालन करने की आवश्यकता नहीं है, जिन्हें अनुबंध के लिए दूसरे पक्ष द्वारा रोका या माफ किया जाता है।

23] 3 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

27. वर्तमान मामले में, यह एक स्वीकृत तथ्य है कि वादी ने एक राशि का भुगतान किया था, जो प्रतिफल का केवल 4 प्रतिशत था। द.

ट्रायल कोर्ट ने स्वयं इस आशय के निष्कर्ष दर्ज किए कि किसी भी पक्ष ने अनुबंध के तहत अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए समय पर कदम नहीं उठाए थे। हालाँकि प्रतिवादियों ने स्वामित्व विलेख उपलब्ध नहीं कराए थे

वादी को अनुसूचित संपत्ति की, यह नहीं कहा जा सकता था कि प्रतिवादियों के आचरण ने वादी को निर्धारित तिथि के भीतर, या किसी भी समय विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करने से पहले शेष बिक्री पर विचार करने से रोका था क्योंकि इच्छित बिक्री का पूरा उद्देश्य एक ऋण के निर्वहन के लिए धन जुटाना था जो था

अंततः प्रतिवादियों द्वारा पारिवारिक आभूषण बेचकर किया गया। 28. ट्रायल कोर्ट के फैसले के उस पैराग्राफ 11 में इस निष्कर्ष को दर्ज किया गया है कि प्रतिवादियों ने वर्ष 2005 में ही खरीद प्रमाण पत्र के लिए आवेदन किया था, यानी कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री का समझौता करने के तुरंत बाद। यही 31 मई, 2007 को प्राप्त किया गया था। इस तथ्य से पता चलता है कि प्रतिवादी की ओर से कार्य करने में कोई देरी नहीं हुई थी

समझौता। यह तथ्य कि संबंधित प्राधिकारी द्वारा खरीद प्रमाण पत्र केवल 31 मई, 2007 को दिया गया था, प्रतिवादियों के नियंत्रण से बाहर था और इस तरह की देरी के लिए प्रतिवादियों को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता था। प्रतिवादियों ने समझौते में प्रवेश करने के तुरंत बाद खरीद प्रमाण पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया विधिवत शुरू कर दी थी।

29. जबकि अपीलार्थी के विद्वान वकील-वादी ने तर्क दिया है कि चूंकि विचाराधीन लेन-देन में अधिकारों का हस्तांतरण शामिल है

अचल संपत्ति, एक विवेकपूर्ण खरीदार को खुद को संतुष्ट करना होगा स्वामित्व के दस्तावेजों की वास्तविकता और वैधता के बारे में, और इसलिए, स्वामित्व के दस्तावेजों की अनुपलब्धता के कारण, वादी था

संबंधित अधिकारी कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते के तहत वादी को उसके दायित्वों से मुक्त नहीं कर सके। इसके अलावा, मामले के इस पहलू की सराहना इस तथ्य के आलोक में की जानी चाहिए कि रिकॉर्ड में ऐसा कुछ भी नहीं है जो इस मामले में उठाए गए किसी भी कदम को प्रदर्शित करे। वादी 02 नवंबर, 2006 तक समझौते को आगे बढ़ाएगा, जिस पर

तारीख में, प्रतिवादियों को कानूनी नोटिस दिया गया था जिसमें उनसे मुकदमे की संपत्ति पर कानम और कुझिकूर अधिकारों के संबंध में बिक्री विलेख को निष्पादित करने का आह्वान किया गया था। इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है कि सी. हरिदासन बनाम।

अनप्यथ परक्कट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

30. इसके अलावा, अदालत को उन परिस्थितियों का ध्यान रखना होगा जो प्रतिवादियों को कानम की बिक्री के समझौते में प्रवेश करने के लिए मजबूर करती हैं और 7 फरवरी, 2006 के कुझिकूर अधिकार। समझौते में निर्धारित समय सीमा तत्काल मामले में महत्वपूर्ण है जब इस पहलू को इस तथ्य के आलोक में देखा जाता है कि प्रतिवादी कर्ज में डूबे हुए थे और उन्होंने ऐसे ऋणों को चुकाने के एकमात्र इरादे से सूट संपत्ति पर अपने कानम और कुझिकूर अधिकारों को बेचने की मांग की थी जो प्रतिवादी नं। 1. इसलिए यह

यह आवश्यक है कि वादी ने प्रतिफल के एक महत्वपूर्ण हिस्से का भुगतान किया हो,

यदि संपूर्ण बिक्री पर विचार नहीं किया गया है, तो समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि के भीतर। लेकिन प्रतिवादी द्वारा बार-बार अनुरोध किए जाने पर भी वादी ने ऐसा करने से इनकार कर दिया। 31. इस मोड़ पर, सारदामनी कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी, (2011) मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख करना भी उचित हो सकता है।

12 एस. सी. सी. 18 जिसमें इस न्यायालय को इस पहलू पर विचार करने का अवसर मिला था

वादी द्वारा नाममात्र अग्रिम का भुगतान और विशिष्ट निष्पादन की विवेकाधीन राहत देने के न्यायालय के निर्णय पर भुगतान की गई अग्रिम राशि का प्रभाव। इस न्यायालय ने आधिकारिक रूप से यह निर्धारित किया है कि यह अभिनिर्धारित करना अन्याय होगा कि एक विक्रेता जिसने बहुत कम राशि को वास्तविक धन के रूप में लिया है, और इस बात पर सहमत है कि शेष राशि

प्रतिफल का भुगतान एक निर्धारित अवधि के भीतर किया जाएगा, यह इरादा नहीं था कि अनुबंध के लिए समय महत्वपूर्ण था। उक्त निर्णय का प्रासंगिक भाग उपयोगी रूप से निम्नानुसार निकाला गया है:

" 37. इस आर्थिक परिवर्तन से उत्पन्न वास्तविकता को विशिष्ट निष्पादन से संबंधित मामलों को तय करने में नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। कीमतों में भारी वृद्धि एक ऐसी परिस्थिति है जो विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देना असमान बनाती है जहां खरीदार सहमत अवधि के भीतर बिक्री को पूरा करने के लिए कदम नहीं उठाता है, और विक्रेता किसी भी देरी या गैर-प्रदर्शन के लिए जिम्मेदार नहीं है। एक खरीदार अब इस सिद्धांत के तहत शरण नहीं ले सकता है कि अचल संपत्ति से संबंधित अनुबंधों के निष्पादन में, उसकी देरी, बाधाओं, उल्लंघनों और "गैर-तैयारी" को कवर करने के लिए समय महत्वपूर्ण नहीं है। उस युग के उदाहरण, जब उच्च मुद्रास्फीति अज्ञात थी, उस समय को धारण करना [2023] 3 एस. सी. आर. का नहीं है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अचल संपत्तियों के संबंध में अनुबंध का सार,

अब लागू नहीं हो सकता है, इसलिए नहीं कि उसमें निर्धारित सिद्धांत

अनुचित या गलत है, लेकिन वे परिस्थितियाँ जो तब मौजूद थीं जब उक्त सिद्धांत विकसित हुआ था,
अब मौजूद नहीं है। इन दिनों में

अचल संपत्तियों की कीमतों में तेजी से वृद्धि, इसे बनाए रखने के लिए

एक विक्रेता जिसने लगभग 10 प्रतिशत का पैसा लिया

बिक्री मूल्य और तीन महीने या चार महीने के लिए सहमत

प्रदर्शन के लिए अवधि, इरादा नहीं था कि समय होना चाहिए

वास्तव में, उस पर एक क्रूर मजाक होगा, और इसके परिणामस्वरूप अन्याय होगा।

दुख को जोड़ना संबंधित मामलों के निपटारे में देरी है

विशिष्ट प्रदर्शन, नियमित रूप से सूट और अपील के रूप में

इसे अंतिम रूप देने में दो से तीन दशक लग जाते हैं। नतीजतन, एक मालिक

एक चौथाई सदी बाद शेष नब्बे रुपये प्राप्त करके एक हजार, जब संपत्ति का मूल्य एक करोड़ रुपये
तक बढ़ गया है।

(मुझ पर जोर दें)

32. इसके अलावा, उन कारकों के बारे में जो न्यायालय का मार्गदर्शन करना चाहिए

विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक सूट को डिक्री करने में आयन, विशेष रूप से जब

बिक्री का लालच समय के भीतर प्रभावी नहीं किया गया है। उसमें, एक पूर्व निर्णय में जारी किए गए
निम्नलिखित निर्देश

विद्यानदम बनाम वैरवन (1997) 3 एस. सी. सी. 1 को दोहराया गया:

अदालतें, विशिष्ट मामलों के मुकदमों में विवेक का प्रयोग करते हुए

(i)

प्रदर्शन, ध्यान में रखना चाहिए कि जब पार्टियों
कुछ कदम उठाने के लिए या उसके लिए समय/अवधि निर्धारित करें।

लेन-देन का पूरा होना, जिसमें कुछ होना चाहिए

महत्व और इसलिए निर्धारित समय/अवधि नहीं हो सकती है
नजरअंदाज किया जाए।

((ख)

अदालतें अधिक जांच और सख्ती लागू करेंगी जब

यह विचार करते हुए कि क्या खरीदार "तैयार और इच्छुक" था
अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए।

((iii) विशिष्ट निष्पादन के लिए प्रत्येक मुकदमे पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है।

केवल इसलिए कि यह सीमा की अवधि के भीतर दायर किया गया है
समझौते में निर्धारित समय-सीमा की उपेक्षा करना। द.

अदालतें उन मुकदमों पर भी "नाराज़गी" प्रकट करेंगी जो दायर नहीं किए गए हैं।

उल्लंघन/अस्वीकृति के तुरंत बाद। तथ्य यह है कि सीमा

तीन साल का मतलब यह नहीं है कि एक खरीदार सी. हरिदासन बनाम की प्रतीक्षा कर सकता
है।

अनप्यथ परकट्टु वासुदेव कुरुप [बी. वी. नागरत्ता, जे.]

1 या मुकदमा दायर करने और विशिष्ट प्रदर्शन प्राप्त करने के लिए 2 साल।

तीन साल की अवधि का उद्देश्य खरीदारों की सहायता करना है। विशेष मामलों में, उदाहरण के लिए, जहां का प्रमुख भाग

विक्रेता और कब्जे को प्रतिफल का भुगतान कर दिया गया है

आंशिक प्रदर्शन में वितरित किया गया है, जहां इक्विटी शिफ्ट होती है खरीदार के पक्ष में।

(मुझ पर जोर दें)

उक्त निर्देशों के आलोक में, छह महीने की अवधि जो थी

कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते में निर्धारित, में

विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद का निर्णय करते समय वर्तमान मामले को उसका उचित महत्व दिया जाना चाहिए। प्रतिवादियों की वित्तीय आवश्यकता की तात्कालिकता को ध्यान में रखते हुए, जिसने उन्हें मुकदमे की संपत्ति पर अपने कानम और कुझिकूर अधिकारों को बेचने के लिए प्रेरित किया था, यह माना जाना चाहिए कि समझौते में निर्धारित समय अनुबंध का सार था।

33. इसके अलावा, पूर्वनिर्धारित मामले में इस न्यायालय का निर्देश

अनुबंध के दूसरे पक्ष द्वारा उल्लंघन या इनकार के तुरंत बाद कार्रवाई शुरू करने के लिए विशिष्ट प्रदर्शन का दावा करने वाले पक्ष पर जिम्मेदारी के संबंध में, वर्तमान मामले के तथ्यों के लिए भी प्रासंगिक है। वर्तमान मामले में वादी ने केवल 02 नवंबर, 2006 को कानूनी नोटिस दिया, जबकि समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि बीत चुकी थी।

07 फरवरी, 2006। इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं है कि प्रतिवादियों को कानूनी नोटिस देने में देरी क्यों हुई और कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि समाप्त होने के तुरंत बाद इस तरह के कदम क्यों नहीं उठाए गए।

34. अतः यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि वादी ने अधिक भुगतान नहीं किया है।

बिक्री पर विचार के 4 प्रतिशत से अधिक, और छह महीने की अवधि के भीतर संपत्ति को मापने जितना भी नहीं किया है। समझौते के तहत निर्धारित, विलंबित तिथि पर, 7 अगस्त, 2005 के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन का दावा नहीं कर सकता है

प्रतिवादियों का नुकसान और कठिनाई।

35. वादी के लिए विद्वान वकील ने इस पर भरोसा करने की मांग की है

प्रताप लक्ष्मण मुचंदी और अन्य मामलों में इस न्यायालय का निर्णय। बनाम. शामलाल उद्धवदास बाधवा और अन्य।, (2008) 1 एस. सी. सी. 67 जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि ऐसे मामलों में

जहां संपत्ति के संबंध में अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन मांगा जाता है, जिसका बाजार मूल्य उस तारीख से बढ़ गया है जिस दिन कानम और कुझीकूर अधिकारों की बिक्री का अनुबंध किया गया था।

प्रवेश करने पर, [2023] 3 एस. सी. आर. की अतिरिक्त राशि प्रदान करना उचित होगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

इक्विटी सुनिश्चित करने और एक पक्ष को अनुचित लाभ को रोकने में बाधा। अधिनियम की धारा 16 की प्राथमिक आवश्यकताओं के अनुपालन के अभाव में, मुआवजे की वृद्धि को उन मामलों में विशिष्ट प्रदर्शन की अनुमति देने के लिए एक उपकरण के रूप में नियोजित नहीं किया जा सकता है जहां वादी ने तत्काल मामले की तरह अनुबंध के तहत अपने दायित्वों का पालन नहीं किया है।

36. मेरे विचार में, यह अपील एकमात्र इस आधार पर विफल होनी चाहिए कि वादी का आचरण उसकी तैयारी के साथ-साथ उसे भी प्रतिबिंबित नहीं करता था।

अधिनियम की धारा 16 (सी) के संदर्भ में कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते को आगे बढ़ाने के लिए उनकी ओर से इच्छा। तदनुसार, वर्तमान याचिका खारिज कर दी जाती है।

37. इस मोड़ पर, यह स्पष्ट किया जाता है कि इस अपील का परिणाम वादी के आचरण के संबंध में आया है, जो करता है यह 7 अगस्त, 2005 के बिक्री समझौते की शर्तों का पालन करने की उनकी इच्छा को नहीं दर्शाता है। कानम और कुझिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा विफल हो जाएगा

एकमात्र आधार कि वादी अधिनियम की धारा 16 (सी) की आवश्यक आवश्यकताओं का पालन करने में विफल रहा है। हालाँकि यह स्वीकार किया जाता है कि यदि विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद वादी के पक्ष में सुनाया जाता है तो प्रतिवादियों को कठिनाई का सामना करना पड़ेगा, लेकिन अपील का निर्णय प्रतिवादियों के लिए कठिनाई के विचार, या अन्य परिस्थितियों के लिए किया गया है जिनके तहत अनुबंध किया गया था जो वादी को प्रतिवादियों पर अनुचित लाभ दे सकता है, जो समानता में विचार हैं क्योंकि विशिष्ट निष्पादन की राहत अनिवार्य रूप से एक न्यायसंगत उपाय है, हालांकि अधिनियम के अनुसार एक कानून के रूप में स्पष्ट किया गया है। इस प्रकार, अपील पर अधिनियम की धारा 20 के आलोक में निर्णय नहीं लिया गया है, जैसा कि यह 2018 के संशोधन अधिनियम से पहले था। अधिनियम की धारा 20 के प्रावधान की प्रयोज्यता के बारे में प्रश्न, जैसा कि 2018 में इसके संशोधन से पहले था, उस तारीख से पहले किए गए लेनदेन पर जिस दिन 2018 के संशोधन अधिनियम को खुला रखा गया है।

38. केरल उच्च न्यायालय का 3 नवंबर, 2021 का विवादित निर्णय, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने निचली अदालत, यानी अधीनस्थ सी. हरिदासन बनाम के न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया।

अनप्यथ परक्कट्टु वासुदेव 281 कुरुप [बी.

वी. नागरत्न, जे.]

न्यायाधीश, ओ. एस. सं. 205/2006 में
तिरूर (जिसके द्वारा विशिष्ट ए के लिए मुकदमा कनम और कुञ्जिकूर अधिकारों की बिक्री के समझौते का
प्रदर्शन,

वादी द्वारा दायर आदेश दिया गया था), पुष्टि
की जाती है। यह याचिका खारिज की जाती है।

दलों को उनकी लागत वहन करने
का निर्देश दिया जाता है।

निधि जैन (अभिषेक अग्निहोत्री और तमन्ना,
एलसीआरएस द्वारा सहायता प्राप्त)