[2023] 3 एस. सी. आर 35

पी. श्यामला

बनाम

गुंडलूर मस्तान

(सिविल अपील 1363-1364/2023)

24 फरवरी, 2023

[न्यायमूर्तिगण एम**.** आर**.** शाह और सी**.** टी**.** रविकुमार**]**

विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम, 1963:धारा 28-बेचने के लिए समझौते का निरसन, जिसका विशिष्ट निष्पादन अभिनिर्धारित किया जाता है-तथ्यों पर, अपीलार्थी की दिवंगत माँ और प्रत्यर्थी के बीच वाद संपत्ति को बेचने के लिए समझौता-प्रत्यर्थी द्वारा विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा-विचारण न्यायालय ने एक एकतरफा डिक्री पारित की और प्रत्यर्थी को शेष राशि बिक्री पर विचार जमा करने का निर्देश दिया, हालांकि, प्रत्यर्थी उसी का भुगतान करने में विफल रहा-853 दिनों के बाद प्रत्यर्थी ने यू/एस आवेदन दायर किया।148 सी. पी. सी. और एस.28 शेष राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने के लिए विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम-विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी के आवेदन की अनुमति दी, जबकि अपीलार्थी के आवेदन को खारिज कर दिया।28 – उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा दायर संशोधन को खारिज कर दिया-आयोजितः‍अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है कि प्रत्यर्थी द्वारा या तो जमा करने/शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए कोई कदम उठाया गया था या यहां तक कि अपीलार्थी को निचली विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के अनुसार बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए कहा गया था।148 सी. पी. सी. और एस.28 विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम दायर किया गया था-यदि प्रत्यर्थी शेष बिक्री विचार के लिए देय धन के साथ तैयार था, तो वह जमा/भुगतान करने के बाद पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से बिक्री विलेख निष्पादित कर सकता था-किसी भी पर्याप्त स्पष्टीकरण के अभाव में, 853 दिनों की इतनी बड़ी देरी को ट्रायल न्यायालय द्वारा माफ नहीं किया जाना चाहिए था-इसके अलावा,विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 विनिर्दिष्ट निष्पादन की डिक्री के संदर्भ में दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करने का प्रयास करती है-इसलिए, निचली विचारण न्यायालय अपीलार्थी के पक्ष में विवेकपूर्ण तरीके से विवेकाधिकार का प्रयोग करने में विफल रही और प्रत्यर्थी के पक्ष में विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग करने में गलती की, वह भी 853 दिनों की देरी के साथ-उच्च न्यायालय ने इसे बरकरार रखने में गलती की-सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 -एस. 148

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

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.1** शुरुआत में**,** यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि एक एकतरफा निर्णय और दिनांक **12.10.2013** के डिक्री द्वारा**,** ट्रायल न्यायालय दिनांकित **9.5.2012** को बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक डिक्री पारित की।दिनांकित **9.5.2012** को बेचने के समझौते में**,** कुल बिक्री पर विचार रु। **23,00,000-,** जिसके खिलाफ रु। **8,00,000-**का भुगतान अग्रिम के रूप में किया गया था।रुपये की शेष बिक्री पर विचार। **15,00,000-**को वादी द्वारा एकतरफा निर्णय और दिनांकित **12.10.2013** डिक्री के तहत जमा/भुगतान करने का निर्देश दिया गया था**,** उक्त तिथि से दो सप्ताह के भीतर**,** जो **21.10.2013** पर समाप्त हो गया था।अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है कि वादी द्वारा रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने/भुगतान करने के लिए कोई कदम उठाया गया था। **15,00,000-**या यहाँ तक कि प्रतिवादी को निचली न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री दिनांक **12.10.2013** के अनुसार बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए बुलाना जब तक कि धारा **148** सी**.** पी**.** सी**.** और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा **28** के तहत वर्तमान आवेदन **853** दिनों की भारी देरी के साथ **7.6.2017/19.06.2017** पर दायर किया गया था**,** जिसमें शेष बिक्री विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की गई थी। देरी के कारण यहाँ ऊपर दिए गए हैं।वादी द्वारा दिया गया स्पष्टीकरण**,** जो यहाँ ऊपर वर्णित है**,** शायद ही पर्याप्त स्पष्टीकरण कहा जा सकता है कि वादी ने निर्णय और डिक्री के अनुसार शेष बिक्री पर विचार का भुगतान क्यों नहीं किया या भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने वाले विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा **148** सी**.** पी**.** सी**.** और धारा **28** के तहत उचित समय के भीतर आवेदन भी नहीं किया।यदि वादी **9** शेष बिक्री विचार के लिए देय धन के साथ तैयार था**,** तो वह जमा/भुगतान करने के बाद पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से बिक्री विलेख निष्पादित कर सकता था।पर्याप्त स्पष्टीकरण के अभाव में**, 853** दिनों की इतनी बड़ी देरी को निचली न्यायालय द्वारा माफ नहीं किया जाना चाहिए था।**[**पैरा **5] [42-**ई**-**एच**; 43-**ए**-**बी**]**

1.2.न्यायालय की राय है कि निचली न्यायालय ने वादी के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग करने में गलती की और वादी के पक्ष में रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने में गलती की। **15,00,000-853** दिनों की भारी देरी को माफ करके**,** जिसे जैसा कि यहाँ ऊपर देखा गया है**,** पर्याप्त रूप से समझाया नहीं गया है।वादी को रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने का निर्देश दिए जाने के बाद। **15,00,000-**एकतरफा निर्णय और दिनांक **12.10.2013** की डिक्री की तारीख से दो सप्ताह की अवधि के भीतर**,** जिसे वादी जमा/भुगतान करने में विफल रहा**,** यहां तक कि धारा **148** सी**.** पी**.** सी**.** और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा **28** के तहत समय बढ़ाने के लिए कोई आवेदन भी नहीं किया गया था।

उचित समय और **853** दिनों की अवधि के बाद बनाया गया था।अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है कि बीच में प्रतिवादी को निर्णय के अनुसार बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए कोई नोटिस दिया गया था और शेष बिक्री प्रतिफल जमा करने पर डिक्री दी गई थी।वादी द्वारा धारा **148** सी**.** पी**.** सी**.** और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा **28** के तहत शेष बिक्री पर विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने वाले आवेदन में निराशाजनक रूप से देरी

हुई।विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा **28** विनिर्दिष्ट निष्पादन की डिक्री के संदर्भ में दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करने का प्रयास करती है।इसलिए**,** विचारण न्यायालय प्रतिवादी के पक्ष में विवेकपूर्ण तरीके से विवेकाधिकार का प्रयोग करने में विफल रहा और वादी के पक्ष में विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग करने में गलती की**,** वह भी **853** दिनों की देरी के साथ।उच्च न्यायालय ने इसकी पुष्टि करने और पुनरीक्षण आवेदनों को खारिज करने में गलती की है।इन परिस्थितियों में**,** निचली न्यायालय द्वारा पारित आदेश**,** जिसमें वादी के आवेदन आई**.** ए**.** नं**. 732/2016** को खारिज करने की अनुमति दी गई है**,** जिसमें शेष बिक्री पर विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की गई है और आई**.** ए**.** नं**. 914/2017** प्रतिवादी-अपीलार्थी द्वारा विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा **28** के तहत दिनांकित **9.5.2012** को बेचने के समझौते को रद्द करने के लिए दायर किया गया है**,** अनुमति देने योग्य है।हालांकि**,** एक ही समय में**,** पक्षों के बीच संतुलन बनाने के लिए रु। **8,00,000-**वादी द्वारा अग्रिम के रूप में भुगतान किया जाना है और आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर **13 9.5.2012** से वास्तविक भुगतान तक प्रति वर्ष **12** प्रतिशत ब्याज के साथ वादी को वापस किया जाना है**,** जिसमें विफल रहने पर उस पर प्रति वर्ष **18** प्रतिशत की दर से ब्याज लगेगा।**[**पैरा **8] [44-**एच**; 45-**ए**-**एफ**]**

वी. एस. पलानीचामी चेट्टियार फर्म बनाम सी. अलगप्पन और एक और (1999) 4 एससीसी 702:[1999] 1 एस. सी. आर. 349-संदर्भित।

किशोर घनश्याम परालिकर (डी) से एल. आर. एस. वी.बालाजी मंदिर संस्थान मंगरुल (नाथ) और एक अन्य

सिविल अपील सं**. 3794/2022-**लागू नहीं है।

संदर्भित निर्णय

[1999] 1 एससीआर **349**	संदर्भित किया गया है	पैरा **6**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार -2023 की सिविल अपील Nos.1363-1364।

सी. आर. पी. Nos.2374 और 2019 के 2304 में हैदराबाद में तेलंगाना राज्य के लिए उच्च न्यायालय के दिनांकित <आई. डी. 1 के निर्णय और आदेश से।

मिथुन शशांक, एम. वी. मुकुंद, कृष्ण देव जगरलामुदी, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

हर्षित टोलिया, शेष नारायण सिंह, श्रेय कपूर, अधिवक्तागण प्रत्यर्थी के लिए।

न्यायालय का निर्णय एम**.** आर**.** शाह**,** जे**.** द्वारा दिया गया था

1. हैदराबाद में तेलंगाना राज्य के लिए उच्च न्यायालय द्वारा सीआरपी संख्या 2374/2019 और 2304/2019 में पारित किए गए विवादित सामान्य निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा यहां प्रस्तुत की गई

उक्त पुनरीक्षण याचिकाओं को खारिज कर दिया है, मूल संशोधनवादी ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

2. संक्षेप में वर्तमान अपीलों की ओर ले जाने वाले तथ्य इस प्रकार हैं - इसके अंतर्गतः कि यहाँ प्रत्यर्थी-मूल वादी ने अपीलार्थी की माँ-मूल प्रत्यर्थी के खिलाफ दिनांकित 09.05.2012 को बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक दीवानी मुकदमा सं. 291/2013 स्थापित किया।बेचने के समझौते में, अपीलार्थी की दिवंगत माँ ने मुकदमे की संपत्ति को रुपये की कुल बिक्री पर बेचने पर सहमति व्यक्त की। 23,00,000-, जिसके खिलाफ रु। 8,00,000-वादी द्वारा भुगतान किया गया था।

2.1 कि विचारण न्यायालय ने 12.10.2013 पर एक एकतरफा निर्णय और डिक्री पारित की और दिनांकित 9.5.2012 को बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक डिक्री पारित की।मुकदमे का आदेश देते समय, निचली अदालत ने प्रत्यर्थी -मूल वादी को रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने का निर्देश दिया। 15,00,000-विचारण न्यायालय के समक्ष दो सप्ताह के भीतर।ट्रायल न्यायालय ने यह भी कहा कि यदि प्रतिवादी बिक्री बकाया प्राप्त करने पर बिक्री विलेख को निष्पादित करने में विफल रहता है, तो वादी इसे कानून की प्रक्रिया के माध्यम से करने के लिए स्वतंत्र है।इसलिए, दिनांकित 12.10.2013 डिक्री के तहत, वादी को रु। 15,00,000-निर्णय और डिक्री दिनांक 12.10.2013 से दो सप्ताह की अवधि के भीतर।इस प्रकार, दिनांक 12.10.2013 के निर्णय और डिक्री के अनुसार, प्रत्यर्थी -मूल वादी को रुपये के शेष बिक्री विचार का भुगतान/जमा करना आवश्यक था। 15,00,000-21.10.2013 पर या उससे पहले।हालांकि, इसमें प्रत्यर्थी -मूल वादी निचली न्यायालय के आदेश के अनुसार शेष बिक्री पर विचार करने/जमा करने में विफल रहा।

2.2 निचली न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की तारीख से 853 दिनों की अवधि के बाद, मूल वादी-प्रत्यर्थी ने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 148 (संक्षेप में, 'सी. पी. सी.') और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत ओ. एस. संख्या में आई. ए. संख्या <आई. डी. 4 291/2013 के तहत निचली न्यायालय के समक्ष एक आवेदन दायर किया और शेष बिक्री प्रतिफल जमा करने के लिए समय बढ़ाने का अनुरोध किया, जिसे वादी को दिनांकित निर्णय और डिक्री के अनुसार <आई. डी. 2 पर या उससे पहले जमा करना था।इस स्तर पर, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि एकतरफा निर्णय और डिक्री के बाद, अपीलार्थी की माँ-मूल प्रतिवादी की मृत्यु 13.01.2015 पर हुई और अपीलार्थी को यहाँ मूल प्रतिवादी का कानूनी उत्तराधिकारी होने के नाते रिकॉर्ड पर लाया गया था।इसके साथ ही, अपीलार्थी ने मूल प्रतिवादी का कानूनी प्रतिनिधि होने के नाते, विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 28 के तहत आई. ए. संख्या 9.5.2012 दिनांकित बिक्री समझौते को रद्द करने के लिए ओ. एस. संख्या 291/2013 में एक आवेदन दायर किया।

2.3 निचली न्यायालय के समक्ष, आई. ए. नं. 732/2016 के समर्थन में वादी की ओर से यह मामला था कि वह पीलिया से बीमार हो गया और 1.11.2013 से 5.1.2014 तक

अस्पताल में इलाज किया गया और छुट्टी के बाद भी उच्च रक्तचाप, मधुमेह और अन्य बीमारियों वाले घर तक सीमित रहा।वादी की ओर से यह भी मामला था कि अंततः 9.6.2016 पर जब उसने वकील से संपर्क किया तो उसे 12.10.2013 के फैसले और डिक्री और उसके तहत दिए गए निर्देशों के बारे में पता चला।इसलिए, यह प्रार्थना की गई कि 853 दिनों की देरी को माफ किया जाए और शेष बिक्री पर विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाया जाए।

2.4 उक्त आवेदन का अपीलार्थी ने विरोध किया था।विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत आवेदन के समर्थन में अपीलकर्ता की ओर से यह मामला था कि वादी ने जानबूझकर शेष बिक्री पर विचार जमा नहीं किया है और इसलिए विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत दिनांकित 9.5.2012 को बेचने के समझौते को रद्द करने की आवश्यकता है। अपीलार्थी की ओर से यह भी मामला था कि कथित बीमारी झूठी है और बनाई गई है।दिनांक 29.06.2019 के सामान्य आदेश द्वारा, विचारण न्यायालय ने आई. ए. नं. 732/2016 को वादी को रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने का निर्देश देने की अनुमति दी। 15,00,000- डिक्री की तारीख से प्रति वर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ, यानी 12.10.2013 जमा करने की तारीख तक, एक महीने के भीतर।नतीजतन, निचली अदालत ने विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत अपीलार्थी द्वारा दायर आई. ए. संख्या 914/2017 को खारिज कर दिया। 2. 2 आई. ए. सं. 732/2016 और आई. ए. सं. में विचारण न्यायालय द्वारा पारित सामान्य आदेश दिनांक 29.06.2019 से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करना।

914/2017, अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष वर्तमान पुनरीक्षण आवेदन दायर किए। विवादित सामान्य निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने उक्त पुनरीक्षण आवेदनों को खारिज कर दिया है।इसलिए, वर्तमान अपीलें।

3. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री मिथुन शशांक ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, निचली न्यायालय ने मूल वादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन को अनुमति देने और वादी को शेष बिक्री विचार जमा करने का निर्देश देकर और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत अपीलार्थी द्वारा दायर आवेदन को खारिज करके समय बढ़ाने में गंभीर त्रुटि की है।

3.1 यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि इस प्रकार सी. पी. सी. की धारा 148 और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने के लिए आवेदन जमा करने में 853 दिनों की भारी देरी हुई थी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि कोई पर्याप्त कारण नहीं दिखाया गया था और/या डिक्री धारक द्वारा कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया था कि उसने दिनांक 1 के निर्णय और डिक्री के अनुसार शेष बिक्री पर विचार क्यों नहीं किया या विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत आवेदन क्यों नहीं किया, जिसमें शेष बिक्री पर विचार करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की गई थी।

3.2 यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया जाता है कि मूल वादी के अनुसार भी वह पीलिया से बीमार हो गया था और उसका अस्पताल में 1.11.2013 से 5.1.2014 तक ही इलाज

किया गया था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि यह बिल्कुल भी विश्वास करने योग्य नहीं है कि उसके बाद वह लगभग दो साल तक उच्च रक्तचाप, मधुमेह और अन्य बीमारियों से पीड़ित थे।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए किसी भी उचित स्पष्टीकरण के अभाव में, निचली न्यायालय को निचली न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के अनुसार शेष बिक्री विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने के लिए आवेदन दायर करने में 853 दिनों की भारी देरी को माफ नहीं करना चाहिए था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण आवेदनों को खारिज करने में बहुत गंभीर त्रुटि की है।

3.3 अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया जाता है कि मूल वादी ने एकतरफा निर्णय और डिक्री दिनांक 12.10.2013 प्राप्त की।यह प्रस्तुत किया जाता है कि मूल प्रतिवादी-अपीलार्थी की माँ की मृत्यु 13.01.2015 पर हुई थी।उसकी मृत्यु तक, वादी द्वारा रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने का कोई प्रयास नहीं किया गया था। 15,00,000-।यह प्रस्तुत किया जाता है कि न तो विचारण न्यायालय द्वारा निर्देशित शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान किया गया था, और न ही मूल प्रतिवादी द्वारा बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए कोई कदम उठाए गए थे।यह प्रस्तुत किया जाता है कि मूल वादी की ओर से उपरोक्त आचरण उसे शेष बिक्री प्रतिफल जमा करने के लिए समय बढ़ाने की किसी भी राहत के लिए अयोग्य ठहराता है और इसलिए निचली न्यायालय को विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांकित 9.5.2012 को बेचने के समझौते को रद्द कर देना चाहिए था। **(1999) 4** एस**.** सी**.** सी**. 702 (**पैराग्राफ **14,16** और अन्य**)** में रिपोर्ट किए गए वी**.** एस**.** पलानीचामी चेट्टियार फर्म बनाम सी**.** अलगप्पन और अन्य के मामले में इस न्यायालय के**17)** निर्णय पर बहुत अधिक निर्भरता रखी गई है।

3.4 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि इक्विटी भी अपीलार्थी के पक्ष में है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि एकतरफा निर्णय और डिक्री के बाद, वर्ष 2013 में विचाराधीन कृषि भूमि की कीमतें बढ़कर रु। 3 करोड़।यह प्रस्तुत किया जाता है कि निर्णय और डिक्री के बावजूद, रुपये की शेष बिक्री का जमा न करना। 15,00,000-सुसंगत समय पर, अर्थात, दिनांक 12.10.2013 के निर्णय और डिक्री से दो सप्ताह की अवधि के भीतर, किसी भी विस्तार की मांग करने वाले वादी को अयोग्य घोषित कर दें और यह अनुमान लगाया जा सकता है कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था और जैसा कि ट्रायल न्यायालय द्वारा निर्देशित किया गया था और इसलिए यह विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांकित 9.5.2012 को बेचने के समझौते को रद्द करने के लिए एक उपयुक्त मामला है।

3.5 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करते हुए और उपरोक्त निर्णय पर भरोसा करते हुए, वर्तमान अपीलों को अनुमति देने का अनुरोध किया जाता है।

4. मूल वादी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री हर्षित टोलिया ने वर्तमान अपीलों का विरोध किया है।

4.1 मूल वादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री टोलिया द्वारा यह जोरदार रूप से प्रस्तुत किया गया है कि निचली अदालत द्वारा धारा 148 सी. पी. सी. और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत एक आवेदन में पारित आदेश विवेकाधीन प्रकृति का है और जब निचली अदालत ने वादी के पक्ष में अपने विवेकाधिकार का प्रयोग किया था और उसके बाद जब उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण आवेदन खारिज कर दिए गए हैं, तो इस अदालत द्वारा इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है।

4.2 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि 853 दिनों की देरी को वादी द्वारा पर्याप्त रूप से समझाया गया था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि वादी पीलिया से बीमार हो गया था और उसका अस्पताल में 1.11.2013 से 5.1.2014 तक इलाज किया गया था।कि उसके बाद और छुट्टी मिलने के बाद उन्हें भी कैद कर लिया गया था उच्च रक्तचाप, मधुमेह और अन्य बीमारियों के साथ रहने के लिए जो चिकित्सा रिकॉर्ड द्वारा समर्थित थे।यह प्रस्तुत किया जाता है कि निचली अदालत ने वादी की ओर से प्रस्तुत स्पष्टीकरण को स्वीकार कर लिया था जिसमें बताया गया था कि सी. पी. सी. की धारा 148 और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत आवेदन करने में देरी हुई और उसके बाद जब निचली अदालत ने समय बढ़ाया और वादी को रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने/भुगतान करने का निर्देश दिया। 15,00,000-18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ और जब उच्च न्यायालय द्वारा इसकी पुष्टि की जाती है, तो इस न्यायालय द्वारा इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है।

4.3 यह प्रस्तुत किया जाता है कि शेष राशि पर प्रहार करने के लिए, निचली न्यायालय ने वास्तव में वादी को रुपये के शेष बिक्री विचार का भुगतान/जमा करने का निर्देश दिया था। 15,00,000-निर्णय और डिक्री की तारीख 12.10.2013 से वास्तविक भुगतान तक 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ।

4.4 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करना और हाल के निर्णय पर भरोसा करना

एल. आर. एस. के माध्यम से किशोर घनश्याम परालिकर (डी) के मामले में इस न्यायालय का। वी. बालाजी मंदिर संस्थान मंगरुल (नाथ) और एक अन्य (सिविल अपील सं. 3794/2022,9.5.2022 पर निर्णय लिया गया), वर्तमान अपीलें खारिज करने की प्रार्थना की जाती है।

5. हमने संबंधित पक्षों के लिए विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है। शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि एक एकतरफा निर्णय और दिनांक 12.10.2013 के डिक्री द्वारा, ट्रायल न्यायालय ने दिनांकित 9.5.2012 को बेचने के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक डिक्री पारित की।दिनांकित 9.5.2012 को बेचने के समझौते में, कुल बिक्री पर विचार रु। 23,00,000-, जिसके खिलाफ रु। 8,00,000-का भुगतान अग्रिम के रूप में किया गया था। रुपये की शेष बिक्री पर विचार। 15,00,000-को वादी द्वारा एकतरफा निर्णय और दिनांकित 12.10.2013 डिक्री के तहत जमा/भुगतान करने का निर्देश दिया गया था, उक्त तिथि से दो सप्ताह के भीतर, जो 21.10.2013 पर समाप्त हो गया था।अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है

कि वादी द्वारा रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने/भुगतान करने के लिए कोई कदम उठाया गया था। 15,00,000-या यहाँ तक कि प्रतिवादी को निचली न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री दिनांक 12.10.2013 के अनुसार बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए बुलाना, जब तक कि धारा 148 सी. पी. सी. और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत वर्तमान आवेदन 853 दिनों की भारी देरी के साथ 7.6.2017/19.06.2017 पर दायर किया गया था, जिसमें शेष बिक्री विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की गई थी।देरी के कारण यहाँ ऊपर दिए गए हैं।वादी द्वारा दिया गया स्पष्टीकरण, जो यहाँ ऊपर वर्णित है, शायद ही पर्याप्त स्पष्टीकरण कहा जा सकता है कि वादी ने शेष बिक्री का भुगतान क्यों नहीं किया

निर्णय और डिक्री के अनुसार विचार या यहां तक कि भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने वाले विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 148 सी. पी. सी. और धारा 28 के तहत उचित समय के भीतर आवेदन नहीं किया।यदि वादी शेष बिक्री विचार के लिए देय धन के साथ तैयार था, तो वह जमा/भुगतान करने के बाद पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से बिक्री विलेख निष्पादित कर सकता था।पर्याप्त स्पष्टीकरण के अभाव में, 853 दिनों की इतनी बड़ी देरी को निचली न्यायालय द्वारा माफ नहीं किया जाना चाहिए था।

6. वी**.** एस**.** के मामले में इस न्यायालय द्वारा इसका अवलोकन और अभिनिर्धारण किया जाता है।

पलानीचामी चेट्टियार फर्म (ऊपर) जो विशिष्ट अनुदान देने का प्रावधान करती है किसी समझौते का निष्पादन काफी कठोर होता है। समान विचार व्यवहार में आते हैं।न्यायालय को सभी परिचर परिस्थितियों को देखना होगा, जिसमें यह भी शामिल है कि क्या विक्रेता ने बिक्री के अनुबंध के तहत उचित तरीके से खुद को संचालित किया है।यह आगे देखा गया है कि इसलिए, न्यायालय निश्चित रूप से, एक डिक्री के संदर्भ में विचार की शेष राशि का भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की अनुमति नहीं दे सकता है।यह आगे देखा गया है कि डिक्री धारकों द्वारा भी किसी भी स्पष्टीकरण के अभाव में कि उन्होंने डिक्री के अनुसार बकाया राशि का भुगतान क्यों नहीं किया या भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करते हुए विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत आवेदन क्यों नहीं किया, इक्विटी की मांग है कि डिक्री धारकों के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग नहीं किया जाए और डिक्री का पालन करने के लिए उन्हें समय का विस्तार नहीं दिया जाए।

7. अब जहाँ तक इस निर्णय पर निर्भरता है, किशोर घनश्याम परालिकर (डी) एल. आर. एस. (ऊपर) के मामले में न्यायालय, प्रत्यर्थी की ओर से भरोसा किया गया है, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि इस न्यायालय के समक्ष उक्त मामले में, कुल बिक्री विचार रु। 8,78,500-।विक्रेता ने रुपये की राशि का भुगतान किया। 7,31,000-तुरंत।उन्हें रुपये की शेष राशि का भुगतान करना था। 1,47,500-समझौता डिक्री की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर।रुपये की शेष राशि का भुगतान करने में केवल पांच दिनों की देरी हुई। 1,47,500-।इसलिए, विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत शक्तियों का प्रयोग

करते हुए, इस न्यायालय ने डिक्री धारक के पक्ष में शेष बिक्री पर विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की अनुमति दी।उक्त निर्णय में, पैराग्राफ 11 में, यह निम्नानुसार देखा गया हैः

“11.यह धारा विक्रेता या पट्टेदार को एक ही मुकदमे में अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के लिए अनुबंध को रद्द करने का अधिकार देती है, जब विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा किया जाता है।

यदि विक्रेता या पट्टेदार निर्धारित अवधि के भीतर खरीद के पैसे का भुगतान करने में विफल रहता है तो यह निर्धारित किया जाता 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 न्यायालय द्वारा राशि का भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने की भी अनुमति देती है।इस धारा के तहत शक्ति विवेकाधीन है और न्यायालय को मामले के न्याय की आवश्यकता के अनुसार एक आदेश पारित करना होता है।यह भी तय किया गया है कि बिक्री के भुगतान के लिए समय सहमति आदेश में भी बढ़ाया जा सकता है।इस न्यायालय ने श्रीमती पेरियाकल और अन्य बनाम श्रीमती। दक्षिणानी1, बोलने के माध्यम से चिन्नाप्पा रेड्डी, जे. ने कहा कि एक समझौता डिक्री में भी, न्यायालय प्रकट अन्याय को रोकने के लिए समय बढ़ा सकती है, और पीड़ित पक्ष को ज़ब्ती खंड के खिलाफ राहत दे सकती है। न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी कीः

“4 ..... हालाँकि, पक्षों ने एक समझौता किया और न्यायालय को समझौते के संदर्भ में एक आदेश देने के लिए आमंत्रित किया, जो न्यायालय ने किया।पक्षकारों द्वारा जमा के लिए निर्धारित समय न्यायालय द्वारा अनुमत समय बन गया और इसने न्यायालय 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 न्यायालय पक्षों के बीच एक अनुबंध को फिर से नहीं लिखेगी, लेकिन न्यायालय एक ज़ब्ती खंड के खिलाफ राहत देगी; और, जहां पक्षों का अनुबंध न्यायालय के आदेश में विलय हो गया है, न्याय के उद्देश्यों को आगे बढ़ाने के लिए कार्य करने की न्यायालय की स्वतंत्रता निश्चित रूप से कम नहीं होगी।”

इसलिए, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा देखा गया है, विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत शक्ति विवेकाधीन है और न्यायालय को न्याय की आवश्यकता के अनुसार एक आदेश पारित करना होगा।

8. मामले के तथ्यों पर उपरोक्त निर्णय में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को लागू करते हुए और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 पर विचार करते हुए, हमारी राय है कि निचली अदालत ने ए का प्रयोग करने में गलती की है।

वादी के पक्ष में विवेकाधिकार और वादी के पक्ष में रुपये की शेष बिक्री राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने में गलती। 15,00,000-853 दिनों की भारी देरी को माफ करके, जिसे जैसा कि यहाँ ऊपर देखा गया है, पर्याप्त रूप से समझाया नहीं गया है।जैसा कि ऊपर देखा गया है, वादी को शेष राशि जमा करने का निर्देश दिए जाने के बाद रुपये की बिक्री पर विचार किया जाता है। 15,00,000-एकतरफा निर्णय और दिनांक 12.10.2013 की डिक्री की तारीख से दो सप्ताह की अवधि के भीतर, जिसे वादी जमा/भुगतान करने में विफल रहा, यहां तक कि धारा 148 सी. पी. सी. और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत समय बढ़ाने के लिए कोई आवेदन भी उचित समय के भीतर नहीं किया गया था और 853 दिनों की अवधि के बाद किया गया था।अभिलेख पर ऐसा कुछ भी नहीं है कि बीच में प्रतिवादी को निर्णय के अनुसार बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए कोई नोटिस दिया गया था और शेष बिक्री विचार को जमा करने पर डिक्री दी गई थी।वादी द्वारा धारा 148 सी. पी. सी. और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत शेष बिक्री पर विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने वाले आवेदन में निराशाजनक रूप से देरी हुई।जैसा कि ऊपर देखा गया है, विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 विशिष्ट निष्पादन के आदेश के संदर्भ में दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करने का प्रयास करती है।इसलिए, विचारण न्यायालय प्रतिवादी के पक्ष में विवेकपूर्ण तरीके से विवेकाधिकार का प्रयोग करने में विफल रहा और वादी के पक्ष में विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग करने में गलती की, वह भी 853 दिनों की देरी के साथ।उच्च न्यायालय ने इसकी पुष्टि करने और पुनरीक्षण आवेदनों को खारिज करने में गलती की है।इन परिस्थितियों में, निचली न्यायालय द्वारा पारित आदेश, जिसमें वादी के आवेदन आई. ए. नं. 732/2016 को खारिज करने की अनुमति दी गई है, जिसमें शेष बिक्री पर विचार जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की गई है और आई. ए. नं. 914/2017 प्रतिवादी-अपीलार्थी द्वारा विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत दिनांकित 9.5.2012 को बेचने के समझौते को रद्द करने के लिए दायर किया गया है, अनुमति देने योग्य है।

हालांकि, एक ही समय में, पक्षों के बीच संतुलन बनाने के लिए रु। 8,00,000-वादी द्वारा अग्रिम के रूप में भुगतान किए गए धन को आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर वास्तविक भुगतान तक प्रति वर्ष 12 प्रतिशत ब्याज के साथ वादी को वापस किया जाना है, जिसमें विफल रहने पर उसे प्रति वर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज देना होगा।

9. उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को देखते हुए, ये दोनों अपीलें सफल होती हैं।पुनरीक्षण आवेदनों को खारिज करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 17.01.2022 का विवादित सामान्य निर्णय और आदेश और दिनांक 29.06.2019 के निचली अदालत द्वारा पारित सामान्य आदेश, जिसमें वादी द्वारा दायर आई. ए. संख्या 732/2016 को अनुमति दी गई है, जिसमें समय बढ़ाने की मांग की गई है। 853 दिनों की भारी देरी और प्रतिवादी द्वारा दिनांकित 09.05.2012 को बेचने के समझौते अपास्त करना करने के लिए दायर I. A. No. 914/2017 को खारिज कर दिया जाता है और इसे रद्द कर दिया जाता है।धारा 148 सी. पी. सी. और विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत वादी द्वारा दायर आई. ए. संख्या

732/2016, जिसमें शेष बिक्री पर विचार जमा करने के लिए 853 दिनों की भारी देरी के साथ समय बढ़ाने की मांग की गई है, खारिज कर दी गई है।आई. ए. नं. 914/2017, जिसे वादी को एकतरफा निर्णय और दिनांकित 12.10.2013 डिक्री की तारीख से दो सप्ताह की अवधि के भीतर जमा/भुगतान करने की आवश्यकता थी, वादी द्वारा शेष बिक्री विचार का भुगतान न करने/जमा करने पर दिनांकित 09.05.2012 को बेचने के समझौते को रद्द करने के लिए विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत अपीलार्थी -प्रतिवादी द्वारा दायर किया गया है।विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम की धारा 28 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांकित 09.05.2012 को बेचने का समझौता रद्द कर दिया गया है। हालाँकि, यहाँ अपीलार्थी को रुपये की राशि वापस करने का निर्देश दिया गया है। 8,00,000-आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर वास्तविक भुगतान तक 09.05.2012 से 12 प्रतिशत ब्याज के साथ वादी को, जिसमें विफल रहने पर वह प्रति वर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज लेगा।

10. तत्काल अपीलों को उपरोक्त शर्तों के अनुसार अनुमति दी जाती है। कोई लागत नहीं।

निधि जैन

अपीलों की अनुमति दी गई।

(सहायकः अभिषेक अग्निहोत्री और तमन्ना, एलसीआरए)