

[2023] 3 एस.सी.आर, 802

गद्दीपति दिविजा और अन्य

बनाम

पाथुरी सम्राज्यम और अन्य

(2011 की सिविल अपील संख्या 4206-4207)

18 अप्रैल, 2023

[कृष्ण मुरारी और संजय करोल, न्यायमूर्ति]

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 – धारा 16 – 2018 संशोधन – विनिर्दिष्ट पालन – अपीलकर्ताओं के पिता ने प्रतिवादी नंबर 1-वादी के साथ बिक्री का एक विलेख निष्पादित किया, जिसके तहत वह प्रतिवादी नंबर 1 को 11,88,000 रुपये की बिक्री के लिए एसी 0.90 सेंट मापने वाली **वाद अनुसूची** संपत्ति बेचने के लिए सहमत हुए, जिसमें से प्रतिवादी नंबर 1 ने 4,00,000 रुपये की राशि का भुगतान किया-अग्रिम के रूप में- उक्त विलेख के तहत, अपीलकर्ताओं के पिता ने भूमि का सीमांकन करने और तीन महीने के भीतर शेष बिक्री राशि प्राप्त करने के बाद प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में बिक्री विलेख **निष्पादित** करने पर सहमति व्यक्त की- अपीलकर्ताओं के पिता और उनकी मृत्यु के बाद, अपीलकर्ता भी भूमि को मापने और सीमांकित करने में विफल रहे।- प्रतिवादी नंबर 1 ने अपीलकर्ताओं के खिलाफ मुकदमा दायर किया और अनुबंध के विनिर्दिष्ट पालन की मांग की- ट्रायल कोर्ट ने कहा कि प्रतिवादी नंबर 1 अनुबंध के विनिर्दिष्ट पालन के लिए पात्रता साबित करने में विफल रहा, हालांकि, वादी को 4,00,000 रुपये की अग्रिम राशि वसूलने का अधिकार है- हालांकि, उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ताओं को शेष बिक्री राशि भुगतान प्राप्त करने के बाद प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया- अपील पर, माना गया: प्रतिवादी ने स्थापित किया था कि वह हमेशा शेष बिक्री राशि का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और तैयार थी जो अधिनियम की धारा 16 (सी) के अनुसार प्राथमिक आवश्यकता है- प्रतिवादी की तत्परता और इच्छा के संबंध में साक्ष्य के हिस्से को चुनौती नहीं दी गई थी- यह अनुमान लगाया जा सकता है कि जब तक विक्रेता (अपीलकर्ताओं के मृतक पिता) ने विलेख के अनुसार तीन महीने के भीतर सम्बंधित भूमि को मापा और सीमांकित नहीं किया है, तब तक खरीदार (प्रतिवादी) के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करना असंभव होगा, और इस तरह, शेष बिक्री राशि का भुगतान करने का सवाल ही नहीं उठता है- स्पष्ट है कि विक्रेता संपत्ति की माप और सीमांकन करके अपने हिस्से के दायित्व का पालन करने में विफल रहा- न्यायालय के निष्कर्षों को बरकरार रखा।

अपीलों को खारिज करते हुए, अदालत ने-

यह फैसला दिया कि 1. मामले के तथ्यों से यह स्पष्ट है कि वादी (प्रतिवादी नंबर 1) हमेशा तैयार था और शेष बिक्री राशि का भुगतान करने के लिए इच्छुक था। बिक्री विलेख में, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि तीन महीने के भीतर अपीलकर्ताओं के मृत पिता वाद अनुसूची संपत्ति को मापेंगे और सीमांकित करेंगे और वादी (प्रतिवादी संख्या 1) शेष बिक्री राशि का भुगतान करेगा। सबसे पहले ऐसा प्रतीत होता है कि, अपीलकर्ताओं के मृत पिता ने 90 सेंट जमीन बेचने को तैयार होने के समय, यह छिपाया कि वह केवल 50 सेंट भूमि का मालिक है। इसके बाद, वह भूमि को मापने और सीमांकित करने में विफल रहा। दूसरी ओर, वादी (प्रतिवादी संख्या 1), शुरू से ही, अपने आचरण में स्पष्ट और बेदाग रहा है। उसने

4,00,000/- रुपये की अग्रिम बिक्री का भुगतान किया था। जब अपीलकर्ताओं के मृत पिता भूमि को मापने और सीमांकित करने में विफल रहे, तो वादी (प्रतिवादी संख्या 1) द्वारा शेष बिक्री राशि का भुगतान करने का सवाल ही नहीं उठता। हालांकि, फिर भी वादी के बयान, उसके आचरण और उसके पति की गवाही से पता चलता है कि वादी, बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करने के बाद से, शेष विचार का भुगतान करने के लिए हमेशा तैयार और पालन करने को तैयार था। [Para 30] [816-A-D]

2. हालांकि, वर्तमान मामले में जो देखा जाना चाहिए, वह यह है कि 14.08.2002 के बिक्री विलेख में यह निर्धारित किया गया था कि विक्रेता (अपीलकर्ताओं के मृत पिता) को तीन महीने के भीतर भूमि की माप और सीमांकन करना आवश्यक था, जिसके बाद, खरीदार (प्रतिवादी नंबर 1 यहां/ वादी) को शेष बिक्री राशि का भुगतान करना आवश्यक था। इसलिए, यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि तीन महीने के भीतर शेष बिक्री राशि का भुगतान करने के लिए खरीदार के दायित्व का पालन तीन महीने के भीतर भूमि को मापने और सीमांकित करने के लिए विक्रेता के दायित्व की पूर्ति पर निर्भर करता है। Para 34][818-G-H; 819-A]

3. इसलिए, यह अनुमान लगाया जा सकता है कि जब तक विक्रेता तीन महीने के भीतर सम्बंधित भूमि को माप और सीमांकन नहीं करता है, तब तक खरीदार (प्रतिवादी नंबर 1 यहां/ वादी) के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करना असंभव होगा, और इस तरह, शेष बिक्री राशि का भुगतान करने का सवाल ही नहीं उठता है। उच्च न्यायालय ने P.W-1 और P.W- 2 के साक्ष्य के साथ बिक्री विलेख में अभिलेखों पर भरोसा करते हुए भी यह टिप्पणी की थी। इसके अलावा, जैसा कि ऊपर कहा गया है, यह स्पष्ट है कि विक्रेता (अपीलकर्ताओं के मृत पिता) सम्बंधित भूमि को मापने और सीमांकित करके अपने दायित्वों का पालन करने में विफल रहे, जबकि खरीदार (प्रतिवादी नंबर 1 यहां/ वादी) हमेशा से शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार था। इस प्रकार, जब अनुबंध की शर्तों का विनिर्दिष्ट पालन नहीं किया गया है, तो समय के सार होने का सवाल ही नहीं उठता है। [Para 35][819-B-D]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2011 की सिविल अपील संख्या.- 4206- 4207

2008 के ए.एस. संख्या.- 45 में 2010 के ए.एस.एम.पी संख्या 2292 में हैदराबाद में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के दिनांक 05.10.2010 के निर्णय और आदेश से।

2008 के ए.एस. संख्या.- 45 में 2010 के ए.एस.एम.पी. संख्या.- 2292 में हैदराबाद में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के दिनांक 05.10.2010 के निर्णय और आदेश से।

अपीलकर्ताओं के लिए वरिष्ठ अधिवक्ता ए. सिराजुद्दीन, वेंकटेश्वर राव अनुमोलू, सनी कुमार, पुनीत अग्रवाल, अधिवक्ता। सी. मोहन राव, वरिष्ठ अधिवक्ता, आर. संतनकृष्णन, लोकेश कुमार शर्मा, कृष्ण कुमार सिंह, उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

न्यायमूर्ति कृष्ण मुरारी, के द्वारा न्यायालय का निर्णय सुनाया गया था-

1. ये दोनों अपीलें हैदराबाद में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय (इसके बाद 'उच्च न्यायालय' के रूप में संदर्भित) द्वारा 2008 के अपील वाद संख्या 45 में पारित निर्णय और अंतिम आदेश के खिलाफ निर्देशित की जाती हैं, जो यहां प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के खिलाफ 22.08.2007 को पारित किया गया था। ऑगोल (इसके बाद 'ट्रायल कोर्ट' के रूप में संदर्भित) 2004 के ओ.एस. नंबर 142 में; और अपीलकर्ताओं द्वारा 2010 के ए.एस.एम.पी संख्या 2292 में दिनांक 10.12.2010 के आदेश को यहां दायर किया गया है, जिसमें 2008 के अपील वाद संख्या 45 में पारित उपरोक्त निर्णय को वापस लेने की मांग की गई है।

2. उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर 2008 के वाद संख्या 45 को स्वीकार कर लिया और 2004 के ओ.एस. नंबर 142 में ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित 22.08.2007 के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया, जिससे अपीलकर्ताओं को शेष बिक्री विचार प्राप्त करने के बाद प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया गया। अपीलकर्ता द्वारा दायर 2010 के ए.एस.एम.पी नंबर 2292 को खारिज कर दिया गया था।

संक्षिप्त तथ्य:

3. वर्तमान मामले में अपीलकर्ता (जिनका प्रतिनिधित्व उनकी नानी द्वारा किया जा रहा है) जी वेणुगोपाल राव के नाबालिग बच्चे हैं, जो 13.05.2003 को अपनी मृत्यु के बाद अपने पीछे अपनी पत्नी तथा अपीलकर्ताओं को छोड़ गए थे। वर्तमान अपीलकों को जन्म देने वाले संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि अपने जीवनकाल के दौरान जी वेणुगोपाल राव ने एक पंजीकृत बिक्री विलेख के तहत बी एलीवेलु मंगम्मा से 0.90 सेंट की वाद अनुसूची संपत्ति खरीदी और उसका कब्जा प्राप्त किया। इसके बाद, 14.08.2002 को, जी. वेणुगोपाल राव ने प्रतिवादी नंबर 1 के साथ बिक्री का एक विलेख निष्पादित किया, जिसके तहत वह प्रतिवादी नंबर 1 को 11,88,000 रुपये (@ 2,200 रुपये प्रति वर्ष) की बिक्री के लिए उपरोक्त **वाद** अनुसूची संपत्ति बेचने के लिए सहमत हुए, जिसमें से प्रतिवादी नंबर 1 ने अग्रिम के रूप में 4,00,00 रुपये की राशि का भुगतान किया। उक्त विलेख के तहत, जी वेणुगोपाल राव ने भूमि का सीमांकन करने और तीन महीने के भीतर शेष बिक्री राशि प्राप्त करने के बाद प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने पर सहमति व्यक्त की।

4. तीन महीने की समाप्ति पर, जी वेणुगोपाल राव ने प्रतिवादी संख्या 1 को दिनांक 02.01.2003 को एक नोटिस जारी किया, जिसमें 7,88,000 रुपये की शेष राशि की मांग की गई, जिसमें विफल रहने पर, 14.08.2002 की बिक्री विलेख की तारीख रद्द कर दी जाएगी और 4,00,000 रुपये की अग्रिम राशि जप्त कर ली जाएगी।

5. प्रतिवादी संख्या 1 ने उपरोक्त नोटिस पर दिनांक 10.01.2003 को एक जवाब भेजा, जिसमें बार-बार मांग के बावजूद शेष राशि का भुगतान न करने के आरोपों से इनकार किया गया। यह भी कहा गया था कि बिक्री करार के निष्पादन के बाद, प्रतिवादी नंबर 1 को पता चला कि जी. वेणुगोपाल राव पर 1,69,017/- रुपये का कर्ज है, जिन्होंने उक्त राशि की वसूली के लिए वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, ऑंगोले के समक्ष मुकदमा दायर किया था (2002 का ओ.एस. नंबर 188 होने के नाते)। और उक्त मुकदमे में संबंधित संपत्ति को कुर्क किया उक्त जवाबी नोटिस के माध्यम से, जी. वेणुगोपाल राव को संपत्ति की माप कराने, तथा इसकी कुर्की हटाने के लिए कहा गया था, जिसके बाद प्रतिवादी नंबर 1 शेष बिक्री राशि का भुगतान करेगा और संपत्ति को अपने नाम पर पंजीकृत करेगा।

6. जी वेणुगोपाल राव ने उपर्युक्त उत्तर नोटिस पर दिनांक 21.01.2003 को एक प्रत्युत्तर नोटिस भेजा, जिसमें उन्होंने इस आरोप से इनकार किया कि भूमि को मापा नहीं गया है और कहा कि सर्वेक्षक द्वारा विधिवत माप लिया गया है और सीमाएं तय की गई हैं। आगे यह कहा गया था कि प्रतिवादी नंबर 1 यहां शेष बिक्री राशि से 2002 के उपरोक्त ओ.एस. नंबर 188 में 1,69,017 रुपये की राशि जमा कर सकता है और शेष राशि का भुगतान जी वेणुगोपाल राव को कर सकता है, ऐसा नहीं करने पर बिक्री विलेख रद्द कर दिया जाएगा।

7. ऐसा प्रतीत होता है कि अपने जीवनकाल के दौरान, जी. वेणुगोपाल राव ने कल्लूरी कोंडैया (प्रतिवादी संख्या 2) और एम. कोटेश्वर राव (यहां प्रतिवादी संख्या 3 के पति) से क्रमशः 2,40,000 रुपये और 2,00,000 रुपये की राशि उधार ली थी। 13.05.2003 को जी. वेणुगोपाल राव की मृत्यु के बाद,

कल्लूरी कोंडैया और एम. कोटेश्वर राव ने उक्त राशि की वसूली के लिए क्रमशः 2004 के ओ.एस. नंबर 233 और 2004 के ओ.एस. नंबर 235 को वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, ओंगोल के समक्ष दायर किया। दोनों मुकदमे खारिज कर दिए गए थे।

8. 29.03.2004 को, प्रतिवादी नंबर 1 ने मृतक जी वेणुगोपाल राव के कानूनी उत्तराधिकारियों, यानी उनकी पत्नी और नाबालिग बच्चों (अपीलकर्ताओं) को एक और कानूनी नोटिस भेजा। नोटिस में, यह कहा गया था कि प्रतिवादी नंबर 1 हमेशा शेष बिक्री का भुगतान करके अपने हिस्से का अनुबंध को पूरा करने के लिए तैयार और तैयार रहा है, और मृतक जी वेणुगोपाल राव के कानूनी उत्तराधिकारी बिक्री विलेख के निष्पादन में देरी कर रहे हैं। मृतक के कानूनी उत्तराधिकारियों को 2002 के ओ.एस. नंबर 188 में देय ऋण का निर्वहन करके अनुसूची संपत्ति पर कुर्की को हटाने, शेष बिक्री विचार प्राप्त करने और प्रतिवादी नंबर 1 के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए बुलाया गया था; ऐसा न करने पर दूसरा पक्ष विनिदिष्ट पालन के लिए मुकदमा दायर करेगा, और मृतक के कानूनी उत्तराधिकारी लागत और परिणामों को सहन करने के लिए उत्तरदायी होंगे।

9. इसके बाद, प्रतिवादी नंबर 1 ने वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, ओंगोल के समक्ष एक मुकदमा (2004 का ओ.एस. नंबर 142 होने के नाते) दायर किया, जिसमें प्रतिवादियों को वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश देकर 14.08.2002 के बिक्री विलेख के विनिदिष्ट पालन की मांग की गई। उक्त मुकदमे में, प्रतिवादी नंबर 1 मृतक जी वेणुगोपाल राव की पत्नी थी, जबकि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 (अपीलकर्ता) उनके नाबालिग बच्चे थे। कल्लूरी कोंडैया (यहां प्रतिवादी नंबर 2) और एम कोटेश्वर राव (यहां प्रतिवादी नंबर 3 के पति) क्रमशः प्रतिवादी नंबर 4 और 5 थे।

10. पक्षकारों की दलीलों के आधार पर, ट्रायल कोर्ट ने विचार के लिए निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए:

- (क) क्या वादी बिक्री करार के विनिदिष्ट निष्पादन की राहत पाने का हकदार है?
- (ख) किस प्रकार की राहत के लिए

11. पक्षों को सुनने और अभिलेख पर मौजूद सबूतों की सराहना करने के बाद, ट्रायल कोर्ट ने दिनांक 22.08.2007 के फैसले और डिक्री के तहत कहा कि वादी यह साबित करने में विफल रहा कि वह अनुबंध के विनिदिष्ट पालन का हकदार है। नतीजतन, मुकदमे को आंशिक रूप से डिक्री और आंशिक रूप से खारिज कर दिया गया था, जिसमें वादी को मृतक जी वेणुगोपाल राव को उसके द्वारा भुगतान की गई 4,00,000 रुपये की अग्रिम राशि की वसूली के लिए हकदार माना गया था, जिसमें मुकदमा की तारीख से वसूली की तारीख तक 6% प्रति वर्ष की दर से भविष्य के ब्याज के साथ बिक्री विचार किया गया था। हर पार्टी को अपना खर्च उठाना था।

12. ट्रायल कोर्ट के फैसले और डिक्री से व्यथित, वादी (प्रतिवादी नंबर 1) ने उच्च न्यायालय के समक्ष 2008 का अपील वाद संख्या 45 दायर किया। दिनांक 05.10.2010 के आक्षेपित निर्णय और अंतिम आदेश के माध्यम से, अपील को अनुमति दी गई थी। ट्रायल कोर्ट के फैसले को रद्द कर दिया गया और वादी के मुकदमे का फैसला सुनाया गया। वादी को निर्देश दिया गया था कि वह क्रमशः 2004 के ओ.एस. नंबर 233 और 2004 के ओ.एस. नंबर 235 में वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, ओंगोल के समक्ष डेक्रेटल राशि का भुगतान करे, और बाद में, शेष राशि नाबालिगों/राहत के नाम पर अदालत में जमा की जानी थी, यानी प्रतिवादी नंबर 2 और 3। (अपीलकर्ता) इसमें)। इसके बाद, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के अभिभावकों को निर्देश दिया गया कि वे वाद अनुसूची संपत्ति का विधिवत सीमांकन करें, जिसमें विफल रहने पर, अदालत एक बिक्री विलेख निष्पादित करेगी।

13. इसके बाद, 2010 की एसएमपी संख्या 2292 नाबालिग अपीलकर्ताओं की ओर से उनकी नानी द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष दायर की गई थी, जिसमें 2008 के अपील वाद संख्या 45 में 05.10.2010 के फैसले को इस आधार पर वापस लेने की मांग की गई थी कि अपीलकर्ताओं को नहीं सुना गया था। उच्च न्यायालय ने कहा कि कई अवसर दिए जाने के बावजूद अपीलकर्ताओं की ओर से कोई प्रतिनिधित्व नहीं दिया गया, जिसके बाद गुण-दोष के आधार पर फैसला सुनाया गया। इस प्रकार, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 151 के तहत गुण-दोष के आधार पर सुनाए गए निर्णय को वापस लेने का प्रश्न ही नहीं उठता। तदनुसार, विविध याचिका को खारिज कर दिया गया।

14. यह उच्च न्यायालय के इन दो निर्णयों के खिलाफ है कि अपीलकर्ताओं ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

15. हमने पक्षकारों के विद्वान वकीलों को सुना है।

प्रस्तुतियाँ:

16. अपीलकर्ताओं की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री ए सिराजुद्दीन ने बहस किया कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी नंबर 1 (वादी) द्वारा दायर अपील को अनुमति देने और विनिदिष्ट पालन के लिए मुकदमा चलाने में गलती की।

17. विद्वान वरिष्ठ वकील ने एनपी थिरुगनानम बनाम डॉ. आर. जगन मोहन राव और अन्य मामले में इस अदालत के फैसले पर भरोसा किया, यह दिखाने के लिए कि वादी को यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और तैयार थी। हालांकि, वर्तमान मामले में, दो-लाइन की दलील के अलावा कि वादी (प्रतिवादी नंबर 1) अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए हमेशा तैयार और तैयार थी, उसकी तत्परता और इच्छा दिखाने के लिए कोई अन्य विवरण नहीं है। इसके अलावा, मुख्य परीक्षा में भी, केवल उक्त दो लाइनें आगे के विवरण के बिना उपलब्ध हैं। यह भी बहस किया गया था कि ट्रायल कोर्ट ने पाया था कि वादी ने यह दिखाने के लिए कोई दस्तावेज चिह्नित नहीं किया था कि उसके पास शेष राशि का भुगतान करने के लिए आवश्यक धन था।

18. रिलायंस को इस न्यायालय के फैसले पर यूएन कृष्णमूर्ति (अब मृत) बनाम एएम कृष्णमूर्ति के मामले में भी रखा गया था, जिसमें यह कहा गया था कि: —

42 "इसलिए, यह पूर्ण रूप से स्पष्ट है कि प्रतिवादी वादी विलेख के निष्पादन की तारीख से डिक्री की तारीख तक अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता साबित करने में विफल रहा है, जो विनिदिष्ट पालन की राहत देने के लिए एक शर्त है। इस अदालत ने पाया कि प्रतिवादी वादी विनिदिष्ट पालन की राहत का हकदार नहीं था।"

19. यह बहस किया गया कि मृतक जी वेणुगोपाल राव ने अपने हिस्से का दायित्व निभाया था, जबकि प्रतिवादी नंबर 1 विलेख द्वारा निर्धारित तीन महीने के भीतर शेष बिक्री राशि के भुगतान के संबंध में विलेख के अपने हिस्से का पालन करने में विफल रहा। यह प्रस्तुत किया गया था कि मृतक जी वेणुगोपाल राव ने प्रतिवादी नंबर 1 को 02.01.2003 को पहला नोटिस भेजा, यानी बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करने की तारीख से चार महीने बाद। प्रतिवादी नंबर 1 ने एक जवाबी नोटिस भेजा जिसमें कहा गया था कि मृतक जी. वेणुगोपाल राव ने संपत्ति की माप और सीमांकन नहीं कराया था, और संपत्ति 2002 के ओ.एस. नंबर 188 में कुर्क की गई थी। उक्त जवाबी नोटिस के प्रत्युत्तर में, मृतक जी वेणुगोपाल राव ने कहा कि भूमि की माप की गई है और आगे प्रतिवादी नंबर 1 को 2002 के ओ.एस. नंबर 188 में शेष राशि जमा करने के लिए कहा। अपने साक्ष्य में, P.W. 1 ने स्वीकार किया कि अनुसूची संपत्ति सर्वेक्षण पत्थरों से बंधी विनिदिष्ट सीमाओं के भीतर थी। मृतक जी. वेणुगोपाल राव के प्रत्युत्तर नोटिस के बाद, वादी (प्रतिवादी संख्या 1) ने शेष बिक्री का भुगतान नहीं किया और 14 महीने तक चुप रहा और जब संपत्ति की कीमत में काफी वृद्धि हुई थी, तो उसने मृतक जी वेणुगोपाल राव के कानूनी उत्तराधिकारियों (यहां अपीलकर्ताओं सहित) को एक और कानूनी नोटिस दिया, जिसके बाद विनिदिष्ट पालन के लिए मुकदमा दायर किया गया। अब, बाजार मूल्य संपत्ति कई गुना बढ़ गई है और यह लगभग 1,50,000 रुपये प्रति गाड़ी है। इसलिए, अपीलकर्ताओं को 20 साल बाद मूल मूल्य के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश देने से अपीलकर्ताओं को अनुचित नुकसान होगा। इस संबंध में रिलायंस को नानजप्पन बनाम रामासामी और अनर मामले में इस अदालत के फैसले पर रखा गया था।

20. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे बहस किया कि बिक्री विलेख 2,200 रुपये प्रति गादी की दर से 90 सेंट भूमि के लिए था। लेकिन, वादी द्वारा केवल 50 सेंट की सीमा तक भूमि के संबंध में मुकदमा दायर किया गया था। विनिदिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 12 (1) के अनुसार, वादी कुछ हद तक अनुबंध को लागू करने की मांग नहीं कर सकता है। अपनी दलील का समर्थन करने के लिए, विद्वान वरिष्ठ वकील ने जसविंदर कौर बनाम गुरमीत सिंह और अन्य में इस अदालत के फैसले पर भरोसा किया। यह भी बहस किया गया कि मृतक जी. वेणुगोपाल राव की मां (जो उनकी पहली श्रेणी की कानूनी उत्तराधिकारी थीं और वाद अनुसूची संपत्ति में 1/4 हिस्सा रखने वाली एक आवश्यक पार्टी) को मुकदमे में शामिल नहीं किया गया था। ट्रायल कोर्ट ने विशेष रूप से माना है कि एक आवश्यक पक्ष की अनुपस्थिति में मुकदमा नहीं चलाया जा सकता है, लेकिन उच्च न्यायालय ने इस पहलू को नजरअंदाज कर दिया। अंत में, यह बहस किया गया था कि यहां अपीलकर्ता नाबालिग हैं, और, उच्च न्यायालय में, वादी ने उन्हें अपनी नानी द्वारा प्रतिनिधित्व किए जाने के रूप में दिखाया था। लेकिन, जब अपील पर विचार किया गया, तो नाबालिगों के लिए कोई अभ्यावेदन नहीं था। जब नाबालिगों के अभिभावक ने नाबालिगों के कारण का प्रभावी ढंग से बचाव नहीं किया था, तो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 32 नियम 11 के अनुसार, न्यायालय को स्वतः एक नया अभिभावक नियुक्त करना होगा और उसके बाद अपील पर निर्णय लेना होगा। वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने केवल अपील को एकतरफा निपटाने के लिए आगे बढ़ाया जो कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है।

21. इसके विपरीत, प्रतिवादियों की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सी मोहन राव ने बहस किया कि उच्च न्यायालय के विस्तृत निर्णय के मद्देनजर वर्तमान सिविल अपील को जुमाने के साथ खारिज किया जा सकता है, जिसे अभिलेख पर सबूतों की बारीकी से जांच करने के बाद पारित किया गया था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा कि मृतक जी वेणुगोपाल राव ने प्रतिवादी नंबर 1 के साथ 90 सेंट भूमि के संबंध में एक बिक्री विलेख किया। उक्त 90 सेंट में से, वह 50 सेंट के मालिक थे, जिसे उन्होंने श्रीमती बलसा अल्वेलु मगम्मा से खरीदा था। मृतक जी वेणुगोपाल राव ने दावा किया कि शेष 40 सेंट के संबंध में श्रीमती बलसा अल्वेलु मगम्मा के साथ उनका एक विलेख था, और उन्होंने प्रतिवादी नंबर 1 को 2200 रुपये प्रति गादी की दर से पूरी 90 सेंट जमीन बेचने पर सहमति व्यक्त की। प्रतिवादी नंबर 1 ने बिक्री विचार के लिए 4,00,000 रुपये की अग्रिम राशि का भुगतान किया। विलेख में विशेष रूप से निर्धारित किया गया था कि 90 सेंट भूमि के संबंध में विलेख में दर्शाई गई सीमाओं के साथ विलेख की तारीख से 3 महीने के भीतर भूमि का सीमांकन किया जाएगा। हालांकि, मृतक जी वेणुगोपाल राव ने विलेख में निर्धारित भूमि का सीमांकन नहीं किया। इसके अलावा, 18-11-2002 को, अर्थात् 14-11-2002 को बिक्री करार के तीन महीने पूरे होने के तुरंत बाद, मृतक जी वेणुगोपाल राव ने अपने करीबी रिश्तेदारों के पक्ष में 25-25 सेंट को कवर करने वाले दो साधारण बंधकों को निष्पादित किया, जो मुकदमे में प्रतिवादी संख्या 4 और 5 थे। मृतक जी. वेणुगोपाल राव ने प्रतिवादी संख्या 1 से इस तथ्य को छुपाया और दिनांक 02.01.2003 को एक कानूनी नोटिस जारी किया जिसमें 7,88,000/- रुपये की शेष राशि का भुगतान करने की मांग की गई। प्रतिवादी नंबर 1 ने उक्त नोटिस का जवाब दिया और बताया कि शेष विचार राशि का भुगतान भूमि की माप और विलेख के संदर्भ में सीमाएं तय करने के बाद किया जाना था। अपने जवाब में, प्रतिवादी नंबर 1 ने यह भी उल्लेख किया कि उसे पता चला है कि संबंधित संपत्ति को मृतक जी. वेणुगोपाल राव के खिलाफ सी. सुब्बायम्मा द्वारा दायर धन वसूली मुकदमे में कुर्क किया गया था। प्रतिवादी नंबर 1 ने मृतक जी. वेणुगोपाल राव को कुर्की हटाने और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए कहा और कहा कि वह शेष बिक्री विचार का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार है।

इस बीच, श्रीमती अल्वेलु मगम्मा ने उपरोक्त 40 सेंट भूमि किसी तीसरे पक्ष को बेच दी, और मृतक जी वेणुगोपाल राव प्रतिवादी नंबर 1 को केवल 50 सेंट जमीन बेच सके। ऐसी स्थिति में, प्रतिवादी नंबर 1 ने 50 सेंट भूमि के संबंध में बिक्री विलेख के विनिदिष्ट पालन के लिए मुकदमा दायर किया। वरिष्ठ वकील ने आगे

कहा कि मुकदमे की सुनवाई के दौरान, प्रतिवादी नंबर 1 के पति से P.W. 1 के रूप में पूछताछ की गई थी और उन्होंने गवाही दी कि उनके और उनकी पत्नी के पास शेष राशि का भुगतान करने के लिए पर्याप्त साधन हैं और वे अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार थे। विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा आगे यह बताया गया कि ट्रायल कोर्ट ने भ्रांतिपूर्ण रूप से माना कि... .. स्वीकारित रूप से ऐसा कोई बिक्री विलेख की तारीख या तीन महीने की अवधि समाप्त होने की तारीख तक अदालत में ऐसा कोई दस्तावेज दायर नहीं किया गया था, जिसमें दिखाया जा सके कि उनके पास 11,88,000 रुपये थे।

विश्लेषण:

22. हमने पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता की प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है और पूरे रिकॉर्ड का अवलोकन किया है। हमारे सामने तत्काल अपील में शामिल एकमात्र मुद्दा यह है:—

क्या उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी नंबर 1 की अपील को स्वीकार करने और विनिदिष्ट पालन के लिए आदेश देने का फैसला किया था, यह कहते हुए कि मृतक जी. वेणुगोपाल राव और उनके कानूनी उत्तराधिकारी (यहां अपीलकर्ताओं सहित) संपत्ति को मापने और सीमांकित करने के संबंध में अपने दायित्व का पालन करने में विफल रहे, जबकि प्रतिवादी नंबर 1 हमेशा शेष बिक्री विचार का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और पालन करने को तैयार था?

23. प्रारंभ में, हम यह उल्लेख करना चाहेंगे कि विनिदिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16 (ग) (इसके स्पष्टीकरण के साथ) कानून का प्रासंगिक प्रावधान है जो वर्तमान मामले में लागू होता है, और जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा भी माना गया है। विनिदिष्ट अनुतोष अधिनियम में 2018 के संशोधन ने धारा 16 में भी कुछ संशोधन किए। तथापि, कट्टा सुजाता रेड्डी बनाम सिद्धामसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड और अन्य के मामले में इस न्यायालय के हाल ही के 3 न्यायाधीशों की पीठ 5 के निर्णय में यह स्पष्ट किया गया है— कि 2018 का संशोधन केवल एक प्रक्रियात्मक अधिनियमन नहीं था, बल्कि इसके कामकाज में मूल सिद्धांत थे, और, इस तरह, उक्त संशोधन प्रकृति में भावी है और उन लेनदेन पर लागू नहीं हो सकता है जो इसके प्रवर्तन से पहले हुए थे। इसलिए, वर्तमान मामले में, धारा 16, जैसा कि यह 2018 के संशोधन से पहले था, लागू होगा, क्योंकि मामला 2002 का है। धारा 16 (जैसा कि यह तब खड़ा था) को इसके तहत पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:

“16. राहत के लिए व्यक्तिगत सलाखों— किसी संविदा के विनिदिष्ट निष्पादन को किसी व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है—

क) जो इसके उल्लंघन के लिए मुआवजा वसूलने का हकदार कौन नहीं होगा; या तो

(ख) जो उस संविदा की किसी अनिवार्य अवधि को निष्पादित करने में असमर्थ हो गया है, या उसका उल्लंघन करता है, जो उसकी ओर से निष्पादित किया जाना शेष है, या संविदा की धोखाधड़ी करता है, या संविदा द्वारा स्थापित किए जाने वाले संबंध से जानबूझकर भिन्न कार्य करता है, या उसका उल्लंघन करता है; या तो

(ग) जो यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हमेशा तैयार और तैयार रहा है, जो उसके द्वारा निष्पादित की जानी हैं, उन शर्तों के अलावा, जिनके पालन को प्रतिवादी द्वारा रोका या माफ कर दिया गया है।

स्पष्टीकरण— खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए, —

- (i) जहां एक अनुबंध में धन का भुगतान शामिल है, वादी के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह वास्तव में प्रतिवादी को निविदा दे या अदालत में कोई पैसा जमा करे, सिवाय इसके कि अदालत द्वारा निर्देशित किया जाए;
- (ii) वादी को अनुबंध के वास्तविक निर्माण के अनुसार उसके पालन या तत्परता और पालन की इच्छा का मूल्यांकन करना चाहिए।”

24. उपर्युक्त धारा के अवलोकन पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि 2018 के संशोधन से पहले, धारा 16 के खंड (सी) में कहा गया था कि वादी अनुबंध के विनिर्दिष्ट पालन का हकदार है यदि वह साबित करता है कि उसने अनुबंध के तहत अपने दायित्व का पालन किया है या हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है। खंड (सी) के साथ संलग्न स्पष्टीकरण में आगे स्पष्ट किया गया है कि पैसे के भुगतान से जुड़े अनुबंध में, वादी को वास्तव में प्रतिवादी को पैसा जमा करने की आवश्यकता नहीं है, और यह कि उसे यह सुनिश्चित करना होगा कि उसने पालन किया है, या अपने वास्तविक निर्माण के अनुसार अनुबंध करने के लिए तैयार और तैयार है।

25. अधिनियम की धारा 16 (सी) की चर्चा में आगे बढ़ने से पहले, हम उक्त प्रावधान के इतिहास का थोड़ा सा पता लगाना चाहते हैं। 1877 के पुराने विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम में विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक मुकदमे में आवश्यक तत्परता और इच्छा की स्वीकृति के बारे में कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं था, लेकिन यह देश का कानून था। 1928 की शुरुआत में, **अर्देशिर एच. मामा बनाम फ्लोरा ससून** में प्रिवी काउंसिल के उनके लॉर्डशिप ने इस तथ्य पर ध्यान देते हुए कि तत्परता और इच्छा के संबंध में भारतीय कानून में एक स्पष्ट प्रावधान का अभाव था, यह मानते हुए कि इस मामले में भारतीय और अंग्रेजी कानून की आवश्यकताएं समान हैं।

26. वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 (यहाँ 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 16 (सी) पर चर्चा करते हुए कहा कि वादी के लिए अनुबंध की तारीख से सुनवाई की तारीख तक अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करना आवश्यक है। उच्च न्यायालय ने यह भी कहा कि यह पूर्ण रूप से सिद्ध है कि केवल समय की शर्त समय को अनुबंध का सार नहीं बनाएगी और अचल संपत्ति की बिक्री के मामले में आम तौर पर समय अनुबंध का सार नहीं हो सकता है। यह भी कहा गया था कि अधिनियम की धारा 16 (सी) के स्पष्टीकरण में प्रावधान है कि वादी द्वारा यह दलील दी जानी चाहिए कि वह हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और पालन करने को तैयार था। उच्च न्यायालय ने तब गौर किया कि वादी द्वारा अपनी याचिका में एक विनिर्दिष्ट दलील दी गई थी कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए तैयार और इच्छुक थी। इसके अलावा, P.W. 1 (वादी के पति जिसने उसकी ओर से गवाही दी) ने पूर्ण रूप से कहा कि वह और वादी शेष बिक्री विचार के भुगतान के संबंध में अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार थे, लेकिन प्रतिवादी दायित्वों के अपने हिस्से का पालन करने में विफल रहे। इस मोड़ पर, उच्च न्यायालय ने एक बहुत ही महत्वपूर्ण तथ्य पर ध्यान दिया कि साक्ष्य (वादी की तत्परता और इच्छा के संबंध में) के उपरोक्त हिस्से को ट्रायल कोर्ट में प्रतिवादी नंबर 1 से 3 के लिए पेश वकील द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी, और जब गवाह द्वारा एक तथ्य बताया गया है और इसे चुनौती नहीं दी गई है, तो यह कहा जा सकता है कि ऐसा तथ्य स्वीकार कर लिया गया है। P.W.- 2 (बिक्री विलेख के लेखक) ने पूर्ण रूप से कहा कि यह सहमति हुई थी कि बिक्री विलेख के निष्पादन के समय गणना के उद्देश्य से भूमि की सीमा को मापा जाएगा। इसलिए, यह देखा गया कि P.W. 1 और P.W. 2 के साक्ष्य के साथ मिलकर बिक्री विलेख में अभिलेख से पता चलता है कि भूमि की सीमा को तीन महीने के भीतर मापा जाना है, और जब तक भूमि को मापा और सीमांकित नहीं किया जाता है, वादी के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करना असंभव होगा, और इस तरह, शेष बिक्री के भुगतान का प्रश्न ही नहीं उठता। उच्च न्यायालय का विचार था कि संपत्ति के सीमांकन के संबंध में दायित्व न तो मृतक जी. वेणुगोपाल राव या उनके कानूनी

उत्तराधिकारियों (मुकदमे में प्रतिवादी, यहां अपीलकर्ताओं सहित) द्वारा किया गया था, जबकि वादी ने स्थापित किया था कि वह शेष बिक्री विचार का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और तैयार थी जो अधिनियम की धारा 16 (सी) के अनुसार प्राथमिक आवश्यकता है। यह माना गया कि ट्रायल कोर्ट द्वारा इन पहलुओं पर विचार नहीं किया गया था और अधिनियम की धारा 16 (सी) के संदर्भ में साक्ष्य की कोई सराहना नहीं की गई थी।

27. **सैयद दस्तगीर बनाम टी.आर. गोपालकृष्ण सेट्टी** में, यह माना गया था—
"धारा 16 (सी) में भाषा को किसी विनिदिष्ट वाक्यांशविज्ञान की आवश्यकता नहीं है, लेकिन वादी को केवल यह बताना चाहिए कि उसने अनुबंध के अपने हिस्से का पालन किया है या हमेशा रहा है और अपने हिस्से का अनुबंध करने के लिए तैयार है। इसलिए, "तत्परता और इच्छा" का अनुपालन भावना और सार में होना चाहिए, न कि अक्षर और रूप में।

28. **अनिग्लास योहानन बनाम रामलता** और अन्य में, इस न्यायालय ने कहा: —

"11. लॉर्ड कैंपबेल ने कोर्ट बनाम एम्बरगेट, नॉटिंगम और बोस्टन और पूर्वी जंक्शन रेल। कंपनी [(1851) 117 ER 1229 : 17 QB 127] — के मामले में कहा कि सामान्य अर्थों में तत्परता और इच्छा की इस तरह की स्वीकृति का अर्थ यह होना चाहिए कि अनुबंध का पूरा न होना वादी की गलती नहीं थी, और यदि प्रतिवादी द्वारा इसे त्याग नहीं दिया गया था, तो वे निपटा दिए गए होते और इसे पूरा करने में सक्षम थे।

12. धारा 16 (सी) के पीछे मूल सिद्धांत स्पष्टीकरण (ii) के साथ पढ़ा जाता है कि अनुबंध के विनिदिष्ट पालन का लाभ उठाने की मांग करने वाले किसी भी व्यक्ति को यह साबित करना होगा कि उसका आचरण विनिदिष्ट राहत के लिए उसे बाध्य करते समय बेदाग रहा है।

यह प्रावधान एक व्यक्तिगत प्रतिबंध लगाता है। न्यायालय को राहत मांगने वाले व्यक्ति के आचरण के आधार पर राहत प्रदान करनी है। यदि दलीलों से पता चलता है कि वादी का आचरण उसे वाद के अवलोकन पर राहत प्राप्त करने का अधिकार देता है, तो उसे राहत से वंचित नहीं किया जाना चाहिए।

29. हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने सही कहा है कि मृतक जी. वेणुगोपाल राव या उनके कानूनी उत्तराधिकारी (मुकदमे में प्रतिवादी, यहां अपीलकर्ताओं सहित) संपत्ति के सीमांकन के संबंध में अपने दायित्व का पालन करने में विफल रहे, जबकि वादी ने साबित किया था कि वह शेष बिक्री विचार का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और तैयार थी जो अधिनियम की धारा 16 (सी) के अनुसार प्राथमिक आवश्यकता है।

30. उपरोक्त **एनिग्लास योहानन** फैसले के प्रकाश में, और जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा कहा गया है, अधिनियम की धारा 16 (सी) के तहत राहत प्राप्त करने की प्राथमिक आवश्यकता यह है कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए हमेशा तैयार और पालन करने को तैयार था। मामले के तथ्यों से यह स्पष्ट है कि वादी (प्रतिवादी नंबर 1) हमेशा तैयार था और शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए तैयार था। बिक्री विलेख में, यह पूर्ण रूप से उल्लेख किया गया था कि तीन महीने के भीतर मृतक जी वेणुगोपाल राव वाद अनुसूची संपत्ति को माप और सीमांकित करेंगे और वादी (प्रतिवादी संख्या 1) शेष बिक्री विचार का भुगतान करेगा। ऐसा प्रतीत होता है कि, सबसे पहले, मृतक जी वेणुगोपाल राव ने 90 सेंट जमीन बेचने के लिए सहमति व्यक्त करते हुए, यह छिपाया कि वह केवल 50 सेंट भूमि का मालिक है। इसके बाद, वह भूमि को मापने और सीमांकित करने में विफल रहा। दूसरी ओर, वादी (प्रतिवादी संख्या 1), शुरू से ही,

अपने आचरण में स्पष्ट और बेदाग रहा है। उसने 4,00,000/- रुपये की अग्रिम बिक्री का भुगतान किया था। जब मृतक जी. वेणुगोपाल राव भूमि को मापने और सीमांकित करने में विफल रहे, तो वादी (प्रतिवादी संख्या 1) द्वारा शेष बिक्री विचार का भुगतान करने का सवाल ही नहीं उठता। हालांकि, फिर भी वादी के बयान, उसके आचरण और उसके पति की गवाही से पता चलता है कि वादी, बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करने के बाद से, शेष राशि का भुगतान करने के लिए हमेशा तैयार और पालन करने को तैयार था।

31. अपीलकर्ताओं ने बहस किया है कि प्रतिवादी नंबर 1 (वादी) के पास शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए पर्याप्त धन नहीं था। दूसरी ओर, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, प्रतिवादी नंबर 1 हमेशा तैयार रहा है और शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए तैयार है। **गोमतिनायगम पिळ्ळई और अन्य बनाम पलानीस्वामी नाडर** के मामले में, इस अदालत ने बैंक ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम जमशेदजी, एएच चिन्नोय और चिन्नोय एंड कंपनी में प्रिवी काउंसिल के उनके लॉर्डशिप के फैसले का उल्लेख किया। उक्त निर्णय के प्रासंगिक भाग को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

18. बैंक ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम जमशेदजी एएच चिन्नोय और चिन्नोय एंड कंपनी [(1949) LR 77 IA 76] के मामले में, प्रिवी काउंसिल ने शेयरों को बेचने के लिए अनुबंध के विनिर्दिष्ट पालन का आदेश दिया। अनुबंध करने के लिए खरीदार की तत्परता और इच्छा के सवाल पर, लॉर्ड मैकडरमॉट ने कहा-

"यह सच है कि पहले वादी ने कहा कि वह अपने लिए खरीद रहा था, कि उसके पास कीमत को पूरा करने के लिए पर्याप्त तैयार पैसा नहीं था और यह की समय का प्रतियाग के दौरान इसे खोजने के लिए कोई निश्चित व्यवस्था नहीं की गई थी। लेकिन खुद को तैयार और इच्छुक साबित करने के लिए जरूरी नहीं है कि खरीदार पैसे का उत्पादन करे या लेनदेन के वित्तपोषण के लिए एक संपन्न योजना की गारंटी दे।"

इसलिए, भले ही यहां अपीलकर्ताओं के उपरोक्त तर्क पर विचार किया जाए, लेकिन इसमें कोई दम नहीं है, क्योंकि वादी ने शेष बिक्री विचार का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा को सफलतापूर्वक स्थापित किया है।

32. निर्णय से अलग होने से पहले, हम एक और पहलू को स्पष्ट करना चाहते हैं, अर्थात्, इस संबंध में कि क्या वर्तमान मामले में बिक्री विलेख में समय का सार है या नहीं। सिद्धामसेट्टी इंफ्रा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड के मामले में, यह न्यायालय एक अचल संपत्ति के लिए बिक्री विलेख के संबंध में एक समान प्रश्न की चर्चा कर रहे थे, जबकि चांद रानी बनाम कमल रानी में पहले के फैसले का हवाला देते हुए, यह दोहराया गया था कि अचल संपत्ति की बिक्री में कोई अनुमान नहीं है कि समय अनुबंध का सार है, हालांकि, अदालत उचित समय में पालन का अनुमान लगा सकती है यदि शर्तें अनुबंध की व्यक्त शर्तों से, संपत्ति की प्रकृति से और आसपास की परिस्थितियों से स्पष्ट हैं।

33. हालांकि, सिद्धामसेट्टी (सुप्रा) के मामले में तथ्यों और परिस्थितियों का समूह मामले से काफी अलग था। उक्त निर्णय के प्रासंगिक भाग को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"33. प्रारंभ में, इस न्यायालय ने विलेखों के खंड 3 का अवलोकन किया है, जो दो भागों में है। पहला भाग खरीदार के दायित्व का प्रावधान करता है, जबकि दूसरा भाग आवश्यक प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए विक्रेताओं के दायित्व का विवरण देता है। यद्यपि दोनों दायित्वों को तीन महीने की निर्धारित अवधि के भीतर पूरा किया जाना आवश्यक था, दायित्वों के इन दो सेटों के बीच एक महत्वपूर्ण अंतर है।

संबंधित विक्रेताओं पर दायित्व यह था कि कुछ प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना, जैसे आयकर छूट प्रमाण पत्र और कृषि प्रमाण पत्र।

ऐसे दायित्वों का पालन न करने के लिए कोई परिणाम नहीं बताया गया था।

जबकि खरीदार पर तीन महीने के भीतर बिक्री विचार का पूरा भुगतान करने का दायित्व था।

इस खंड में यह भी प्रावधान है कि यदि भुगतान दायित्व निर्धारित समयावधि के भीतर पूरा नहीं किया जाता है तो अग्रिम राशि को जब्त कर लिया जाएगा।

34. इस संदर्भ में, चांद रानी बनाम कमल रानी [चांद रानी बनाम कमल रानी (1993) 1 SCC 519], (SCC p. 528, para 25)] के मामले में इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय दिया:

25. उपरोक्त मामले के कानून के विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि अचल संपत्ति की बिक्री के मामले में अनुबंध का सार होने के बारे में कोई अनुमान नहीं है। यहां तक कि अगर यह अनुबंध का सार नहीं है, तो अदालत यह अनुमान लगा सकती है कि यह उचित समय में किया जाना चाहिए यदि शर्तें स्पष्ट हैं:

1. अनुबंध की स्पष्ट शर्तों से
2. संपत्ति की प्रकृति से; और
3. आसपास की परिस्थितियों से, उदाहरण के लिए: अनुबंध बनाने का उद्देश्य।

73. उपरोक्त से, हम सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाल सकते हैं कि क्रेता निर्धारित समय के भीतर अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए तैयार या तैयार नहीं था और तदनुसार, पूरे अनुबंध के लिए विनिदिष्ट पालन नहीं दिया जा सकता है। "

34. **सिद्धमसेट्टी** के उपरोक्त निकाले गए हिस्से के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि उक्त मामले में, विलेख में यह निर्धारित किया गया था कि खरीदार और विक्रेता दोनों को तीन महीने के भीतर अपने दायित्व को पूरा करना था। लेकिन, तीन महीने के भीतर विक्रेता के दायित्वों (कुछ दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के) का पालन न करने के मामले में, किसी भी परिणाम का उल्लेख नहीं किया गया था; जबकि, दूसरी ओर, तीन महीने के भीतर खरीदार के दायित्वों (शेष बिक्री विचार का भुगतान करने) का अनुपालन न करने के मामले में, अग्रिम राशि जब्त कर ली जाएगी। इस न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालते हुए कि क्रेता निर्धारित समय अवधि के भीतर अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार या तैयार नहीं था, पूरे अनुबंध के लिए विनिदिष्ट पालन देने से इनकार कर दिया। हालांकि, वर्तमान मामले में जो देखा जाना चाहिए, वह यह है कि 14.08.2002 के बिक्री विलेख में यह निर्धारित किया गया था कि विक्रेता (मृतक जी. वेणुगोपाल राव) को तीन महीने के भीतर भूमि की माप और सीमांकन करना आवश्यक था, जिसके बाद, खरीदार (प्रतिवादी नंबर 1 यहां/ वादी) को शेष बिक्री विचार का भुगतान करना आवश्यक होगा। इसलिए, यह पूर्ण रूप से देखा जा सकता है कि तीन महीने के भीतर शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए खरीदार के दायित्व का पालन तीन महीने के भीतर भूमि को मापने और सीमांकित करने के लिए विक्रेता के दायित्व की पूर्ति पर निर्भर करता है।

35. इसलिए, यह अनुमान लगाया जा सकता है कि जब तक विक्रेता तीन महीने के भीतर सम्बंधित भूमि को माप और सीमांकन नहीं करता है, तब तक खरीदार (प्रतिवादी नंबर 1 यहां/ वादी) के लिए बिक्री विलेख निष्पादित करना असंभव होगा, और इस तरह, शेष बिक्री विचार का भुगतान करने का सवाल ही नहीं उठता है। उच्च न्यायालय ने P.W. 1 और P.W. 2 के साक्ष्य के साथ बिक्री विलेख में अभिलेखों पर भरोसा करते हुए भी यह टिप्पणी की थी। इसके अलावा, जैसा कि ऊपर कहा गया है, उससे यह स्पष्ट है कि विक्रेता

(मृतक जी वेणुगोपाल राव) सम्बंधित भूमि को मापने और सीमांकित करके दायित्वों के अपने हिस्से का पालन करने में विफल रहा, जबकि खरीदार (प्रतिवादी नंबर 1 यहां/ वादी) हमेशा तैयार था और शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार था।

इस प्रकार, जब अनुबंध की शर्तों का विनिदिष्ट पालन नहीं किया गया है, तो समय के सार होने का सवाल ही नहीं उठता है। इस तरह, वर्तमान मामले के तथ्य सिद्धामसेट्टी के मामले से अलग हैं, और यहां अपीलकर्ता यह दावा नहीं कर सकते हैं कि समय अनुबंध का सार था।

36. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हमारा सुविचारित मत है कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर विनिदिष्ट पालन के लिए अपील की अनुमति देने और मुकदमा चलाने का फैसला करना उचित था। उच्च न्यायालय के निष्कर्षों को बरकरार रखा जाता है। हमारे विचार में वर्तमान अपीलों में कोई दम नहीं है और इन्हें खारिज किया जा सकता है।

37. तदनुसार, दोनों अपीलों को खारिज किया जाता है और उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 05.10.2010 के निर्णय के साथ-साथ दिनांक 10.12.2010 के आदेश की पुष्टि की जाती है। हालांकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, हम लागत के रूप में कोई आदेश नहीं देते हैं।

अपीलें खारिज।

अमन कुमार, न्या० दं० प्रथम श्रेणी, पटना सिटी द्वारा अनुवादित

Footnotes/ references: –

Syed Dastagir v. T.R. Gopalakrishna Setty (1999) 6 SCC 337 : [1999] 1 Suppl. SCR 351; *Aniglase Yohannan v. Ramlatha & Ors.* (2005) 7 SCC 534 : [2005] 3 Suppl. SCR 440 – relied on.

Katta Sujatha Reddy v. Siddamsetty Infra Projects (P) Ltd. & Ors. (2023) 1 SCC 355 – distinguished.

N. P. Thirugnanam v. Dr. R. Jagan Mohan Rao & Ors. (1995) 5 SCC 115 : [1995] 2 Suppl. SCR 53;

U. N. Krishnamurthy (since deceased) Thr. Lrs. v. A. M. Krishnamurthy 2022 SCC OnLine SC 840; *Nanjappan v. Ramasamy & Anr.* (2015) 14 SCC 341 : [2015] 2 SCR 606;

Jaswinder Kaur v. Gurmeet Singh & Ors. (2017) 12 SCC 810 : [2017] 5 SCR 430;

Chand Rani v. Kamal Rani (1993) 1 SCC 519 : [1992] 3 Suppl. SCR 798 – referred to.

Ardeshir H. Mama v. Flora Sassoon AIR 1928 PC 208;

Gomathinayagam Pillai & Ors. v. Palaniswami Nadar (1967) 1 SCR 227;

Bank of India Limited v. Jamsetji A. H. Chinoy and Chinoy and Company (1949) LR 77 IA 76 – referred to.

Case Law Reference

[1995] 2 Suppl. SCR 53 referred to Para 17

[2015] 2 SCR 606 referred to Para 19

[2017] 5 SCR 430 referred to Para 20

[1999] 1 Suppl. SCR 351 relied on Para 27

[2005] 3 Suppl. SCR 440 relied on Para 28

[1967] 1 SCR 227 referred to Para 31

[1992] 3 Suppl. SCR 798 referred to Para 32

1995 (5) SCC 115

2022 SCC OnLine SC 840

2015) 14 SCC 341

2017 (12) SCC 810

Coram: CJI N.V. Ramana (as he then was), Krishna Murari (Author) and Hima Kohli, JJ.

(2023) 1 SCC 355

AIR 1928 PC 208

(1999) 6 SCC 337

(2005) 7 SCC 534

(1967) 1 SCR 227

(1949) LR 77 IA 76

(1993) 1 SCC 519