

[2024] 7 एस.सी.आर. 396 : 2024 आईएनएससी 491

महाराज सिंह एवं अन्य

बनाम करण सिंह (मृत) थ्र. एलआरएस. एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 6782/2013)

09 जुलाई 2024

[अभय एस. ओका एवं संजय करोल, जे.जे.]

विचारणीय मुद्दा

क्या यह तर्क कि वाद समझौता फर्जी और नकली था तथा उस पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था, साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 और 92 के बावजूद उठाया जा सकता है; क्या वादी विशिष्ट प्रदर्शन के आदेश के हकदार थे; क्या वाद समझौता फर्जी और नकली था और उस पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था; क्या दूसरे से चौथे प्रतिवादी मुकदमे के करारनामों की सूचना के बिना मूल्य के सद्भावपूर्ण क्रेता थे; क्या बी. विजया भारती के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के मद्देनजर, वादीगण दो अनुवर्ती बिक्री विलेखों को रद्द करने के लिए किसी प्रार्थना के अभाव में विनिर्दिष्ट पालन के आदेश के हकदार नहीं हैं; क्या जर्मीदारी उन्मूलन अधिनियम के प्रावधान वाद करारनामों के अनुसार बिक्री विलेख के निष्पादन पर रोक लगाते हैं; क्या वादी विनिर्दिष्ट पालन के आदेश के हकदार थे।

हेडनोट्स

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 - धारा 19 (बी) - पक्षकारों के और उनसे व्युत्पन्न पश्चात्कर्तृ हक के अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध अनुतोष - प्रतिवादी-वाद संविदा के निष्पादन के पश्चात निष्पादित बिक्री विलेखों के अंतर्गत दावा करने वाले पाश्चिक क्रेता, यदि विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री के अधीन हो सकते हैं - प्रतिवादियों की दलील है कि बी. विजया भारती मामले में निर्णय के मद्देनजर, अनुवर्ती बिक्री विलेखों को रद्द करने की प्रार्थना के अभाव में वादी विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री के हकदार नहीं हैं:

अवधारित: बी. विजया भारती में दो न्यायाधीशों की पीठ के निर्णय में, पीठ का ध्यान लाला दुर्गा प्रसाद एवं अन्य में बड़ी पीठ की बाध्यकारी निर्णय की ओर आकर्षित नहीं किया गया। - इसलिए, बी. विजया भारती के मामले में निर्णय बाध्यकारी मिसाल नहीं है और परवर्ती बिक्री विलेखों को रद्द करने या अलग रखने के लिए वाद में प्रार्थना करने की कोई आवश्यकता नहीं थी - इसके अलावा, धारा 19(बी) के मद्देनजर, वाद समझौते के निष्पादन के बाद निष्पादित बिक्री विलेखों के तहत दावा करने वाले प्रतिवादियों को विशिष्ट प्रदर्शन के आदेश के अधीन किया जा सकता है क्योंकि वाद समझौते को ऐसे प्रतिवादियों के खिलाफ विशेष रूप से लागू किया जा सकता है जब तक कि वे मूल अनुबंध की सूचना के बिना सद्भावी खरीदार न हों - जब, प्रतिवादी-वाद के खरीदार यह साबित करने

में विफल रहते हैं कि उन्होंने सद्भाव में और वाद समझौते की सूचना के बिना बिक्री विलेख में प्रवेश किया था, धारा १९(बी) के मद्देनजर, ऐसे प्रतिवादियों के खिलाफ विनिर्दिष्ट पालन के लिए आदेश पारित किया जा सकता है - इसलिए, ऐसे मामले में जहां धारा 19(बी) लागू होती है, विनिर्दिष्ट पालन के आदेश के तहत, बाद के खरीदारों को मूल विक्रेता के साथ बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जा सकता है - बाद के बिक्री विलेखों को रद्द करने के लिए प्रार्थना करने की कोई आवश्यकता नहीं है केवल प्रथम वादी के पक्ष में वाद संपत्ति में अविभाजित आधे हिस्से तक सीमित होना चाहिए था - विवादित डिक्री संशोधित की गई। [पैरा 15, 16, 19-21]

साक्ष्य अधिनियम, 1872 - धारा 91, 92:

अवधारित: धारा 91 लिखित दस्तावेज की शर्तों के मौखिक साक्ष्य को बाहर करती है, क्योंकि उन शर्तों को दस्तावेज द्वारा ही साबित किया जाना आवश्यक है - धारा 92 ऐसी शर्तों का खंडन करने, बदलने, जोड़ने या घटाने के लिए मौखिक साक्ष्य को बाहर करती है - ये धाराएं पक्षों को इस मुद्दे पर साक्ष्य प्रस्तुत करने से नहीं रोकती हैं कि क्या दस्तावेजों के पक्षकारों ने दस्तावेज में निर्धारित शर्तों पर अनुबंध करने के लिए सहमति व्यक्त की थी - वर्तमान मामले में, यह तर्क कि मृतक-प्रथम प्रतिवादी बुरी आदतों का आदी था, लिखित बयानों में कभी नहीं उठाया गया था और यह बात प्रथम प्रतिवादी की मांग के साक्ष्य में बाद में विचार के रूप में सामने आई है - इसके अलावा, प्रतिवादियों ने अपने लिखित बयान में कहा है कि मुकदमे का समझौता जाली था - इसलिए, तथ्यों के आधार पर, यह तर्क कि मुकदमे का समझौता प्रथम प्रतिवादी से इस उद्देश्य से करवाया गया था कि उसे उसकी खराब जीवनशैली की मांगों को पूरा करने के लिए मुकदमे की संपत्ति बेचने से रोका जा सके, स्वीकार नहीं किया जा सकता - इसलिए, मुकदमे के करारनामों को फर्जी या नकली नहीं माना जा सकता। [पैरा 12]

उत्तर प्रदेश सिविल कानून (सुधार और संशोधन) अधिनियम, 1976 - पंजीकरण अधिनियम, 1908 - धारा 17 (2) (v) - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 - धारा 3 (1) - प्रतिवादी-बाद के खरीदारों ने वाद समझौते के निष्पादन के बाद निष्पादित बिक्री विलेखों के तहत दावा किया - क्या वे सद्भावपूर्ण क्रेता थे जिन्होंने वाद करारनामों की सूचना के बिना सद्भाव में प्रतिफल का भुगतान किया था:

अवधारित: नहीं - 1976 के संशोधन अधिनियम के अंतर्गत, पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा 17(2) के खंड (v) को संशोधित किया गया था, जो अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक करारनामों को राज्य में अनिवार्य रूप से पंजीकृत करने योग्य दस्तावेज बनाता है - टी पी अधिनियम की धारा 3 के स्पष्टीकरण 1 के मद्देनजर, दूसरे से चौथे प्रतिवादियों को वाद करारनामों का ज्ञान था, जो विधिवत पंजीकृत था - यह नहीं कहा जा सकता है कि रचनात्मक नोटिस के मद्देनजर उन्हें वाद समझौते का कोई ज्ञान नहीं था या उन्होंने पहले प्रतिवादी को सद्भाव में पैसा दिया था - इसलिए, दूसरे से चौथे प्रतिवादी वास्तविक खरीदार नहीं थे, जिन्होंने वाद समझौते की सूचना के बिना सद्भाव में विचार का भुगतान किया। [पैरा 13]

उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950) (अनुकूलन एवं संशोधन आदेश, 2001) (संशोधन) अध्यादेश, 2003 - धारा 154-बी(1) - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 - धारा 54 - धारा 154-बी(1), यदि वाद समझौते के अनुसार बिक्री विलेख के निष्पादन पर रोक लगाती है:

अवधारित: धारा 154-बी(1) किसी ऐसे व्यक्ति को कृषि भूमि की बिक्री या हस्तांतरण पर रोक लगाती है जो कृषक नहीं है - टी. पी. अधिनियम की धारा 54 के मद्देनजर, बिक्री के लिए किया गया करारनामा, करारनामों की विषय वस्तु वाली संपत्ति को क्रेता को हस्तांतरित नहीं करता है - यह करारनामों की विषय वस्तु वाली संपत्ति में कोई हित निर्मित नहीं बनाता है - इसलिए, धारा 154-बी की उपधारा (1) द्वारा बनाया गया प्रतिबंध केवल बिक्री विलेख के निष्पादन पर लागू होगा, न कि बिक्री विलेख के निष्पादन पर बिक्री के लिए करारनामों का (पैरा 17).

उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950) (अनुकूलन और संशोधन आदेश, 2001) (संशोधन) अध्यादेश, 2003 - धारा 154-बी (2) (एच) - क्या विक्रेता और उसके माध्यम से दावा करने वाले व्यक्तियों को बेचने के लिए धारा 154-बी (2) (एच) के अनुसार अनुमति के लिए आवेदन करने का निर्देश दिया जा सकता है और क्या बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए बेचने की अनुमति देने पर एक डिक्री को आकस्मिक बनाया जा सकता है:

अवधारित: धारा 154-बी (2) (एच) खंड (एच) के खंड (i) से (v) में निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए राज्य सरकार की अनुमति से गैर-कृषिवादी को कृषि भूमि की बिक्री की अनुमति देता है - वर्तमान मामले में, प्रतिवादी पहले वादी से राज्य सरकार/सक्षम प्राधिकारी से धारा 154-बी (2) (एच) के तहत अनुमति लेने के लिए आवेदन करने में जुड़ेंगे - मुकदमे की आविभाजित भूमि का आधा हिस्सा प्रथम वादी को बिक्री किया जा सके - प्रतिवादियों का यह दायित्व होगा कि वे अनुमति के लिए आवेदन करें तथा वे सभी कार्य करें जो अनुमति प्राप्त करने के लिए आवश्यक हैं - आगे निर्देश जारी किए गए। [पैरा 17, 21]

कानून का हवाला दिया गया

बी.विजया भारती बनाम पी.सावित्री और अन्य। [2017] 7 एससीआर 746: (2018) 11 एससीसी 761 - कोई बाध्यकारी निर्णय नहीं।

लाला दुर्गा प्रसाद एवं अन्य। बनाम लाला दीप चंद और अन्य। [1954] 1 एससीआर 360: (1953) 2 एससीसी 509 - पर विश्वास किया ।

त्यागराज मुदलियार और अन्य। वी. वेदथन्नी आईएलआर (1936) 59 मैड 446: (1935) एससीसी ऑनलाइन पीसी 68; कृष्णाबाई भूतार गणपतराव देशमुख बनाम अप्पासाहेब तुलजारामाराव निंबालकर और अन्य। [1980] 1 एससीआर 161 : (1979) 4 एससीसी 60; रोजसारा रामजीभाई दहयाभाई बनाम जानी नरोत्तमदास लल्लूभाई और अन्य [1986] 2 एससीआर 447: (1986) 3 एससीसी 300 - संदर्भित।

अधिनियमों की सूची

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963; उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950) (अनुकूलन और संशोधन आदेश, 2001) (संशोधन) अध्यादेश, 2003; साक्ष्य अधिनियम, 1872; उत्तर प्रदेश सिविल कानून (सुधार और संशोधन) अधिनियम 1976; पंजीकरण अधिनियम, 1908; संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882।

कीवर्ड की सूची

विनिर्दिष्ट पालन; विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद; विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री; वाद समझौता; बिक्री विलेख; बिक्री के लिए करारनामा; बाद के खरीदार; बाद के बिक्री विलेख; वाद में बाद के बिक्री विलेखों को रद्द करने या अपास्त की प्रार्थना का अभाव; सद्भावी खरीदार; वाद समझौते का ज्ञान; रचनात्मक नोटिस; वाद समझौते एक फर्जी और नकली नहीं है; वाद करारनामे के निष्पादन के बाद निष्पादित बिक्री विलेख; मूल विक्रेता; पाश्चिक खरीदारों को मूल विक्रेता के साथ बिक्री विलेख निष्पादित करना; तत्परता और रजामंद; एक गैर-कृषिविद् को कृषि भूमि की बिक्री; बाध्यकारी निर्णय; बड़ी बेंच के बाध्यकारी निर्णय

मामला

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार से उत्पन्न: सिविल अपील संख्या 6782/2013

उत्तराखंड उच्च न्यायालय नैनीताल के 21.04.2010 के निर्णय और आदेश से, एसए संख्या 206/2001 (पुराना संख्या 42/1994)

पक्षकारों की उपस्थिति

अशोक कुमार शर्मा, वरिष्ठ अधिवक्ता, वंशदीप डालमिया, सुश्री अनीशा जैन, अपीलकर्ताओं के अधिवक्ता।

सुमित कुमार, जतिंदर कुमार भाटिया, कृष्णम मिश्रा, परम कुमार मिश्रा, प्रतिवादियों के अधिवक्ता।

सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

निर्णय

अभय एस. ओका, जे.

1. यह अपील मूल तीसरे, दूसरे और चौथे प्रतिवादियों के कहने पर है। पहले और दूसरे प्रतिवादी मूल वादी हैं। तीसरा प्रतिवादी मृतक मूल प्रथम प्रतिवादी की माँ हैं। सुविधा के लिए, हम मुकदमे में उनकी स्थिति के अनुसार पक्षों का उल्लेख कर रहे हैं।

तथ्यात्मक पहलू

2. कुछ तथ्यात्मक पहलुओं का संदर्भ आवश्यक होगा। प्रथम प्रतिवादी ने दिनांक 7 दिसंबर 1981 को विक्रय हेतु पंजीकृत अनुबंध निष्पादित किया, जिसके द्वारा वह अपनी भूमिधारी भूमि 2.90 एकड़ खसरा संख्या 48 (संक्षेप में 'वाद संपत्ति') को बेचने के लिए सहमत हुआ, जो कि ग्राम-जौनीवाला, तहसील-काशीपुर, जिला- नैनीताल में वादी के पक्ष में रु. 20,300/- के प्रतिफल पर करार किया गया।

7 दिसंबर 1981 को पंजीकृत करारनामे में (संक्षेप में, 'मुकदमा करारनामे') में कथन था कि प्रथम प्रतिवादी को 7,000/- रुपये की राशि अग्रिम के रूप में मिली थी और शेष राशि बिक्री विलेख के निष्पादन के समय देय थी। प्रथम प्रतिवादी ने वाद समझौते की तारीख से तीन साल के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित करने पर सहमति व्यक्त की। वादी के मामले के अनुसार, बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए प्रथम प्रतिवादी से मौखिक रूप से और नोटिस भेजकर अनुरोध किया गया था। वादपत्र में यह दलील ली गई है कि प्रथम प्रतिवादी ने नोटिस स्वीकार करने से इनकार कर दिया।

3. 6 सितंबर 1983 को, पहले प्रतिवादी ने पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा दूसरे और तीसरे प्रतिवादियों को वाद की संपत्ति में से 1.60 एकड़ जमीन बेची। 12 दिसंबर 1983 को एक अन्य बिक्री विलेख द्वारा, पहले प्रतिवादी ने वाद की संपत्ति का शेष भाग दूसरे से चौथे प्रतिवादियों को बेच दिया। हमें ध्यान देना चाहिए कि वाद 17 दिसंबर 1983 को दायर किया गया था, और अनुवर्ती हस्तान्तरण के बारे में कथन 28 जुलाई 1984 के आदेश के अनुसार वादपत्र में किए गए संशोधन द्वारा शामिल किए गए थे। वादपत्र में बनाया गया मामला यह है कि अनुवर्ती बिक्री विलेख मिलीभगत से किए गए हैं। वाद में प्रार्थना वाद समझौते के विनिर्दिष्ट पालन के लिए थी, जिसमें प्रतिवादियों को वाद की संपत्ति का कब्जा वादी को सौंपने और उनके पक्ष में वाद की संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाये।

4. मूल प्रथम प्रतिवादी की विधिक प्रतिनिधि (श्रीमती भगवती देवी) सहित प्रतिवादियों ने अलग-अलग लिखित कथन दाखिल किए। प्रथम प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधि द्वारा दाखिल लिखित कथन में यह तर्क दिया गया कि मुकदमा समझौतानामा काल्पनिक था। दूसरे और तीसरे प्रतिवादियों द्वारा दाखिल लिखित कथन में यह दलील दी गई कि वाद समझौता एक जाली दस्तावेज है जिस पर कभी कार्रवाई नहीं की जानी थी। यह बताया गया है कि प्रथम वादी - करण सिंह और प्रथम प्रतिवादी रिश्तेदार थे। वादियों ने प्रथम प्रतिवादी को कभी कोई पैसा नहीं दिया।

5. प्रथम वादी की गवाही गवाह के रूप में हुई। दूसरे वादी मुरारी सिंह ने प्रथम वादी का समर्थन नहीं किया। उन्होंने प्रतिवादियों के पक्ष में गवाही दी। उन्होंने शपथ पर कहा कि वाद समझौता केवल यह सुनिश्चित करने के लिए किया गया था कि प्रथम प्रतिवादी वाद की भूमि को हस्तान्तरित न कर दे। उन्होंने कहा कि प्रथम प्रतिवादी उनका रिश्तेदार था। उन्होंने कहा कि प्रथम वादी उनसे संबंधित थे और एक प्रसिद्ध व्यक्ति थे। प्रथम प्रतिवादी को रोकने के लिए वाद समझौते में क्रेता के रूप में प्रथम वादी का नाम शामिल किया गया था। उन्होंने कहा कि उन्होंने और प्रथम वादी ने कभी भी प्रथम प्रतिवादी से बिक्री विलेख के निष्पादन की मांग नहीं की। दूसरे वादी ने आगे कहा कि उन्होंने वाद

दायर नहीं किया था, और वकालतनामे पर उन्हें दिखाए गए हस्ताक्षर किसी और के थे। इसके बाद, दूसरे वादी ने एक हलफनामा दायर किया जिसमें कहा गया कि प्रथम प्रतिवादी की कई बुरी आदतें थीं और इसलिए, यह आशंका थी कि वह वाद की संपत्ति बेच देगा।

न्यायालयों के निष्कर्ष

6. विचारण न्यायालय ने माना कि वाद समझौते का निष्पादन सिद्ध हो चुका है। भारतीय [साक्ष्य अधिनियम, 1872](#) (संक्षेप में, ' [साक्ष्य अधिनियम](#) ') की धारा 92 पर भरोसा करते हुए, विद्वान विचारण न्यायाधीश ने माना कि वाद समझौते की विषय-वस्तु के विपरीत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जा सकता और साक्ष्य में गृह्य नहीं है। विद्वान विचारण न्यायाधीश ने माना कि उत्तर प्रदेश सिविल कानून (सुधार और संशोधन) अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के मद्देनजर, जो 31 दिसंबर 1976 को लागू हुआ, बिक्री के लिए एक करारनामा राज्य में प्रासंगिक समय पर अनिवार्य रूप से पंजीकृत होना चाहिए। इसलिए, विद्वान विचारण न्यायाधीश ने माना कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (संक्षेप में, ' [टीपी अधिनियम](#) ') की धारा 3 के स्पष्टीकरण के मद्देनजर, दूसरे से चौथे प्रतिवादियों को वाद समझौते के निष्पादन की सूचना मिली हुई मानी जाएगी। विद्वान न्यायाधीश ने माना कि दूसरे से चौथे प्रतिवादियों का यह कर्तव्य था कि वे सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में तलाशी लें ताकि यह पता लगाया जा सके कि कोई पूर्व हस्तांतरण हुआ था या नहीं। इसलिए, विद्वान विचारण न्यायाधीश ने माना कि दूसरे से चौथे प्रतिवादियों को प्राप्त मूल्य के लिए सद्भावपूर्ण क्रेता नहीं माना जा सकता। तत्परता और रजामंदी के मुद्दे पर निष्कर्ष भी वादी के पक्ष में दर्ज किया गया। इसलिए, विचारण न्यायालय ने विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक डिक्री पारित की, जिसमें सभी प्रतिवादियों को बिक्री विलेख निष्पादित करने और वादी को मुकदमे की संपत्ति का कब्जा देने का निर्देश दिया गया। दूसरे से चौथे प्रतिवादियों द्वारा दायर अपील में, अपर जिला न्यायाधीश, नैनीताल ने विचारण न्यायालय के सभी निष्कर्षों की पुष्टि की। अपर जिला न्यायाधीश ने अपील को खारिज कर दिया। दूसरे से चौथे प्रत्यर्थी द्वारा दूसरी अपील दायर की गई। द्वितीय अपील आक्षेपित निर्णय द्वारा खारिज कर दी गयी है।

इस न्यायालय के आदेश

7. 26 अक्टूबर 2010 को इस न्यायालय ने नोटिस जारी किया। इस न्यायालय का आदेश इस प्रकार है:

“याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री केबी सिन्हा ने तरक प्रस्तुत किया कि उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950) (अनुकूलन और संशोधन आदेश, 2001) (संशोधन अधिनियम, 2003 के लागू होने के बाद, न्यायालय की डिक्री के अनुसार मुकदमे की भूमि की बिक्री, उपरोक्त अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन होगी क्योंकि वादी कृषक नहीं है।

नोटिस जारी करें.

इस बीच, विवादित डिक्री के संचालन पर रोक रहेगी।"

12 अगस्त 2013 को अनुमति प्रदान की गई। इस न्यायालय ने 26 अक्टूबर 2010 को विवादित डिक्री के संचालन पर रोक लगा दी।

प्रविष्टियाँ

8. दूसरे से चौथे प्रतिवादियों की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा कि तीनों न्यायालयों ने इस दलील पर विचार करने से इनकार कर दिया कि वाद का समझौता फर्जी और नकली था। साक्ष्य अधिनियम की [धारा 91](#) और [92](#) का हवाला देते हुए उन्होंने आग्रह किया कि प्रावधान प्रतिवादियों को यह साबित करने के लिए सबूत पेश करने से नहीं रोकते कि वाद का समझौता फर्जी और नकली था। उन्होंने त्यागराज मुदलियार और अन्य बनाम वेदाथन्नी¹ के मामले में प्रिवी काउंसिल के फैसले पर भरोसा किया। उन्होंने कहा कि साक्ष्य अधिनियम की [धारा 91](#) और [92](#) इस सवाल पर साक्ष्य को बाहर नहीं करती कि क्या पक्ष, दस्तावेज में निर्धारित शर्तों पर अनुबंध करने के लिए सहमत हुए थे। उन्होंने कृष्णाबाई भूतर गणपतराव देशमुख बनाम अप्पासाहेब तुलजारामराव निंबालकर और अन्य² के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया। उन्होंने कहा कि दूसरे वादी जो पहले प्रतिवादी के चाचा थे और भगवती देवी जो पहले प्रतिवादी की माँ थी, के बयानों में यह बात दर्ज की गई थी कि पहले प्रतिवादी में कई बुराइयाँ थीं। भगवती देवी को डर था कि पहला प्रतिवादी अपनी खराब जीवनशैली के लिए संपत्ति बेच देगा। दूसरा वादी मुरारी सिंह उसका भाई था; इसलिए, उसने पहले प्रतिवादी को मुकदमे की संपत्ति बेचने से रोकने के लिए मुरारी सिंह से संपर्क किया। दूसरे वादी मुरारी सिंह ने अपने दोस्त, पहले वादी को बुलाया। इसके बाद, पहले प्रतिवादी को संपत्ति बेचने से रोकने के लिए वाद का समझौता किया गया। उन्होंने यह स्पष्ट तर्क दिया कि वाद का समझौता एक नकली दस्तावेज था जिस पर कार्रवाई नहीं की जानी थी, जिसे तीनों न्यायालयों ने खारिज कर दिया है।

9. उन्होंने प्रस्तुत किया कि प्रथम वादी ने प्रथम प्रतिवादी द्वारा 12 दिसंबर 1983 को दूसरे से चौथे प्रतिवादियों के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने के कुछ दिनों के भीतर ही मुकदमा दायर कर दिया था। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि द्वितीय से चौथे प्रतिवादी सद्भावपूर्ण क्रेता हैं क्योंकि वाद समझौता फर्जी और नकली है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यह बचाव कि वादी वाद समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और रजामंद नहीं थे, विक्रेता के माध्यम से पाश्चिक क्रेता होने का दावा करने वाले प्रतिवादियों के लिए भी उपलब्ध है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने बी. विजया भारती बनाम पी. सावित्री और अन्य³ के मामले में इस न्यायालय के एक निर्णय पर भरोसा किया और प्रस्तुत किया कि वादी विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष के लिए अयोग्य हैं

¹ आईएलआर (1936) 59 मैड 446 : 1935 एससीसी ऑनलाइन पीसी 68

² [1980] 1 एससीआर 161 : (1979) 4 एससीसी 60

³ [2017] 7 एससीआर 746 : (2018) 11 एससीसी 761

क्योंकि उन्होंने अनुवर्ती बिक्री विलेखों को अपास्त या रद्द करने के लिए वाद में प्रार्थना नहीं की है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950) (अनुकूलन और संशोधन आदेश, 2001) (संशोधन) अध्यादेश, 2003 (संक्षेप में, 'जमींदारी उन्मूलन अधिनियम') की धारा 154-बी का भी हवाला दिया। उन्होंने कहा कि चूंकि प्रथम वादी धारा 3(ए) के अर्थ में कृषक नहीं है, इसलिए धारा 154-बी के मद्देनजर, वाद समझौते के अनुसार बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता। उन्होंने यह भी बताया कि प्रथम प्रत्यर्थी (प्रथम वादी) के विधिक प्रतिनिधियों ने नोटिस की तामील के बावजूद अपील का मुकाबला करने का विकल्प नहीं चुना है। इसलिए, वे अपील का मुकाबला करने में रुचि नहीं रखते हैं।

विचारणीय प्रश्न

10. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील के तर्कों पर विचार करने के बाद, हम पाते हैं कि निम्नलिखित प्रश्न उत्तपन्न होते हैं:

क) क्या यह तर्क कि वाद समझौता फर्जी और नकली था और उस पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था, साक्ष्य अधिनियम की [धारा 91](#) और [92](#) के बावजूद भी उठाने की अनुमति दी जा सकती है?

ख) क्या वाद समझौता फर्जी और नकली था और उस पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था?

ग) क्या दूसरे से चौथे प्रतिवादी मुकदमे के समझौते की सूचना के बिना मूल्य के सद्भावपूर्ण क्रेता थे?

(घ) क्या बी. विजया भारती के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के मद्देनजर, वादीगण दो अनुवर्ती विक्रय विलेखों को रद्द करने के लिए किसी प्रार्थना के अभाव में विनिर्दिष्ट पालन के आदेश के हकदार नहीं हैं?

ई) क्या जमींदारी उन्मूलन अधिनियम के प्रावधान वाद समझौते के अनुसार बिक्री विलेख के निष्पादन पर रोक लगाते हैं?

च) क्या वादी विनिर्दिष्ट पालन के आदेश के हकदार हैं?

पहले दो प्रश्न - (क) और (ख)

11. अब हम पहले दो सवालों पर आते हैं। त्यागराज मुदलियार के मामले में प्रिवी काउंसिल के फैसले से ही कानून पूरी तरह से स्थापित है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 लिखित दस्तावेज की शर्तों के मौखिक साक्ष्य को बाहर करती है, क्योंकि इसमें उन शर्तों को दस्तावेज द्वारा ही साबित करने की आवश्यकता होती है। धारा 92 ऐसे शब्दों का खंडन करने, बदलने, जोड़ने या घटाने के लिए मौखिक साक्ष्य को बाहर करती है। ये दोनों धाराएँ पक्षों को इस मुद्दे पर साक्ष्य प्रस्तुत करने से नहीं रोकती हैं कि क्या दस्तावेज के पक्षकारों ने दस्तावेज में निर्धारित शर्तों पर अनुबंध करने के लिए सहमति व्यक्त की थी।

12. मामले के तथ्यों पर आते हुए, सबसे पहले, हमें प्रथम प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधि की दलीलों का संदर्भ लेना चाहिए। अपने लिखित कथन के पैराग्राफ 11 में, उन्होंने निम्नलिखित तर्क उठाए:

“.....

11. यह कि वास्तविक तथ्य यह है कि वादी मुरारी सिंह प्रतिवादी का भाई है तथा करण सिंह उसका मित्र है। अतः प्रीतम सिंह को डराकर तथा उन पर दबाव बनाकर वादी मुरारी सिंह द्वारा बिना किसी प्रतिफल के एक काल्पनिक इकरारनामा तैयार किया गया, ताकि स्वर्गीय प्रीतम सिंह को रोका जा सके, ताकि वे भूमि की बिक्री न कर सकें। इस इकरारनामे पर न तो कोई कार्रवाई की गई, न ही कभी इसका खुलासा किया गया। इकरारनामे में लिखी गई प्रतिफल राशि बाजार मूल्य से बहुत कम दर्शायी गई है।

.....”

इस प्रकार, पहले प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधि ने यह दलील नहीं दी कि पहला प्रतिवादी कई बुरी आदतों का आदी था और उसे अपनी खराब जीवनशैली को सहारा देने के लिए मुकदमे की संपत्ति बेचने से रोकने के लिए, वाद समझौता किया गया था। यह केवल कहा गया है कि दूसरे वादी ने पहले प्रतिवादी को जमीन बेचने से रोकने के लिए बिना किसी प्रतिफल के एक काल्पनिक समझौता तैयार किया। यह दलील नहीं दी गई कि चूंकि पहला वादी एक प्रभावशाली व्यक्ति था, इसलिए उसे पहले प्रतिवादी को रोकने के लिए तस्वीर में लाया गया था। दूसरे और तीसरे प्रतिवादियों ने एक लिखित कथन दायर किया। लिखित कथन में उनके द्वारा उठाए गए तर्क पूरी तरह से अलग हैं। लिखित कथन के पैराग्राफ 12 में, उन्होंने इस प्रकार दलील दी:

“.....

12. दिनांक 17.12.1981 का कथित बिक्री करारनामा एक जाली दस्तावेज है और इस पर कभी कार्रवाई नहीं की गई। वादी संख्या 1 और श्री प्रीतम सिंह एक दूसरे के रिश्तेदार हैं। वादी किसी दूसरे जिले के निवासी हैं। उन्होंने कभी कोई पैसा नहीं दिया। उन्होंने अपने पक्ष के कुछ लोगों के साथ मिलीभगत करके जाली दस्तावेज तैयार करवाए। बिक्री समझौता अवैध है और वादी इस जाली दस्तावेज के आधार पर किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं।

.....”

प्रथम प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधि ने इस बात पर विवाद नहीं किया कि प्रथम प्रतिवादी ने समझौते पर हस्ताक्षर किए थे। हालांकि, अन्य प्रतिवादियों ने यह तर्क दिया कि वाद समझौता एक जाली दस्तावेज था। दूसरे से चौथे प्रतिवादियों ने प्रथम प्रतिवादी से बिक्री के लिए समझौते को निष्पादित करवाने के उद्देश्य के बारे में कुछ भी दलील नहीं दी। यह मामला कि प्रथम प्रतिवादी बुरी आदतों का आदी था और उसे वाद की संपत्ति बेचने से रोकने के उद्देश्य से बिक्री के लिए करारनामा निष्पादित किया गया था, पहली बार प्रथम प्रतिवादी की मां ने अपने साक्ष्य में दलील दी थी। यहां तक कि यह आरोप भी कि मृतक-प्रथम प्रतिवादी पर दबाव डालने के लिए प्रथम वादी को क्रेता के रूप में शामिल किया गया था, पहली बार उसके साक्ष्य में उसके द्वारा लगाया गया था। इस प्रकार, यह तर्क कि मृतक-प्रथम प्रतिवादी बुरी आदतों का आदी था, लिखित कथनों में कभी नहीं उठाया गया था और यह प्रथम प्रतिवादी की मां के साक्ष्य में बाद में विचार के रूप में आया है। इसके अलावा, अपने लिखित कथन में दूसरे से चौथे प्रतिवादियों का रुख यह है कि वाद समझौता जाली था और वादियों और उनके पक्ष के कुछ लोगों द्वारा तैयार किया गया था। इसलिए, मामले के तथ्यों को देखते हुए, इस तर्क को स्वीकार करना बहुत मुश्किल है कि वाद समझौता पहले प्रतिवादी से इस उद्देश्य से करवाया गया था कि उसे अपनी खराब जीवनशैली की मांगों को पूरा करने के लिए मुकदमे की संपत्ति बेचने से रोका जा सके। इसलिए, वाद समझौते को फर्जी या नकली नहीं माना जा सकता।

प्रश्न - (सी) पर

13. तीनों न्यायालयों ने एक साथ पाया कि उत्तर प्रदेश सिविल कानून (सुधार और संशोधन) अधिनियम 1976 के तहत, पंजीकरण अधिनियम 1908 की [धारा 17\(2\)](#) के खंड (v) में संशोधन किया गया, जिसने अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक करारनामे को राज्य में अनिवार्य रूप से पंजीकृत करने योग्य दस्तावेज बना दिया। इस पहलू पर, अपीलकर्ताओं द्वारा कोई तर्क नहीं दिया गया है। इसलिए, टी. पी. अधिनियम की [धारा 3](#) के स्पष्टीकरण 1 के मद्देनजर, दूसरे से चौथे प्रतिवादियों को वाद समझौते के बारे में जानकारी थी, जिसे विधिवत पंजीकृत किया गया था। यह नहीं कहा जा सकता है कि रचनात्मक नोटिस के मद्देनजर दूसरे से चौथे प्रतिवादियों को वाद समझौते के बारे में कोई जानकारी नहीं थी। यह उनका मामला नहीं है कि उन्होंने बिक्री विलेख अपने पक्ष में प्राप्त करने से पहले उप-पंजीयक के कार्यालय में तलाशी ली। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि उन्होंने पहले प्रतिवादी को सद्भाव में पैसा दिया। इसलिए, दूसरे से चौथे प्रतिवादियों को कभी भी सद्भावपूर्ण क्रेता नहीं माना जा सकता, जिन्होंने मुकदमा समझौते की सूचना के बिना सद्भाव में प्रतिफल का भुगतान किया है।

प्रश्न (घ) पर

14. अब हम एक अन्य तर्क पर विचार करेंगे कि वादी को मुकदमे में प्रथम प्रतिवादी द्वारा निष्पादित अनुवर्ती विक्रय विलेखों को रद्द करने के लिए प्रार्थना करनी चाहिए थी। इस पहलू

पर, लाला दुर्गा प्रसाद एवं अन्य बनाम लाला दीप चंद एवं अन्य⁴ के मामले में इस न्यायालय के तीन माननीय न्यायाधीशों की पीठ द्वारा कानून निर्धारित किया गया है। उक्त निर्णय के पैराग्राफ 40 से 42 इस प्रकार हैं:

“40. सबसे पहले, हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि संपत्ति का शीर्षक विक्रेता से वैध रूप से पारित हो चुका है और अनुवर्ती हस्तांतरित व्यक्ति के पास रहता है। उसके लिए बिक्री शून्य नहीं है, बल्कि केवल पहले के “ठेकेदार” के विकल्प पर शून्यकरणीय है। चूँकि स्वामित्व अब विक्रेता के पास नहीं है, इसलिए उसे अभियोगी को हस्तांतरित करने के लिए बाध्य करना हस्तांतरण के दृष्टिकोण से अतार्किक होगा, जब तक कि अनुवर्ती बिक्री को रद्द करके या सद्भावपूर्ण क्रेता से उसे पुनः हस्तांतरित करके स्वामित्व को पुनः प्राप्त करने के लिए कदम नहीं उठाए जाते। हमें ऐसे किसी मामले की जानकारी नहीं है जिसमें विक्रेता को पुनः हस्तांतरित करने का आदेश दिया गया हो, लेकिन सुलेमान, सीजे ने [काली चरण सिंह बनाम जनक देव सिंह \[काली चरण सिंह बनाम जनक देव सिंह, एआईआर 1932 ऑल 694: 1932 एससीसी ऑनलाइन ऑल 154\]](#) में दूसरा विकल्प अपनाया। उन्होंने अनुवर्ती बिक्री को रद्द करने और विक्रेता द्वारा वादी को बिक्री के अनुबंध के अनुसार हस्तांतरण करने का निर्देश दिया, जिसके लिए वादी ने विनिर्दिष्ट पालन की मांग की थी। लेकिन हालांकि यह तर्कसंगत लगता है, इस पर आपत्ति यह है कि इससे विक्रेता और अनुवर्ती खरीदार के बीच जटिलताएं पैदा हो सकती हैं। उनके बीच विलेख में ऐसे अनुबंध हो सकते हैं जिन्हें उनके विलेख को रद्द करके अवबाधित करना अनुचित होगा। तदनुसार, हम नहीं सोचते कि यह एक वांछनीय समाधान है।

41. हम अगले विकल्प, अर्थात्, केवल पाश्चिक क्रेता द्वारा वादी को हस्तांतरण के पक्ष में नहीं हैं। यह सच है कि इससे संपत्ति का स्वामित्व वादी में निहित हो जाएगा, लेकिन अनुवर्ती हस्तांतरिती को वादी के साथ विक्रेता के समझौते में ऐसी शर्तों और संविदा में प्रवेश करने के लिए मजबूर करना अनुचित हो सकता है, जिनके लिए वह कभी सहमत नहीं होता अगर वह एक स्वतंत्र अभिकर्ता होता; और यदि मूल संविदा में ऐसी शर्तों को बदलकर या हटाकर बदलाव किया जाता है तो न्यायालय संविदा को पुनः निर्मित कर रहा होगा, ऐसा करने का उसे कोई अधिकार नहीं है; और किसी भी मामले में वह अब मूल संविदा को विशेष रूप से लागू नहीं करेगा बल्कि एक और अलग संविदा लागू करेगा।

42. हमारी राय में, डिक्री का उचित रूप विक्रेता और वादी के बीच संविदा के विनिर्दिष्ट पालन को निर्देशित करना और अनुवर्ती हस्तांतरित व्यक्ति को हस्तांतरण में शामिल होने का निर्देश देना है ताकि उसके पास मौजूद स्वामित्व वादी को हस्तांतरित हो सके। वह वादी और उसके विक्रेता के बीच

⁴ [1954] 1 एससीआर 360 : (1953) 2 एससीसी 509

किए गए किसी विशेष अनुबंध में शामिल नहीं होता है; वह केवल अपना स्वामित्व वादी को हस्तांतरित करता है। कलकत्ता उच्च न्यायालय ने काफिलाद्दीन बनाम समीराद्दीन [काफिलाद्दीन बनाम समीराद्दीन, एआईआर 1931 कैल 67: 1930 एससीसी ऑनलाइन कैल 46] में यही तरीका अपनाया और ऐसा लगता है कि यह अंग्रेजी प्रथा है। फ्राई ऑन स्पेसिफिक परफॉर्मेंस, 6 वां संस्करण, पृष्ठ 90, पैरा 207 देखें; पॉटर बनाम सैंडर्स [पॉटर बनाम सैंडर्स, (1846) 6 हरे 1: 67 ईआर 1057] भी देखें। हम तदनुसार निर्देश देते हैं।”

(जोर दिया गया)”

15. अपीलकर्ताओं ने बी. विजया भारती के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है। उक्त निर्णय के पैराग्राफ 17 में, इस न्यायालय ने इस प्रकार कहा:

“17. यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि एक ही संपत्ति के दो हस्तांतरणों के बारे में जानते हुए भी वादी ने उनके निरस्तीकरण की मांग नहीं की। यह फिर से, विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री के रास्ते में खड़ा होगा क्योंकि जब तक प्रतिवादी 1 द्वारा प्रतिवादी 2 को की गई बिक्री और उसके बाद प्रतिवादी 2 द्वारा प्रतिवादी 3 को की गई बिक्री को अपास्त नहीं किया जाता, तब तक विनिर्दिष्ट पालन के लिए कोई डिक्री संभव नहीं हो सकती। जबकि श्री राव यह कहने में सही हो सकते हैं कि बिना किसी और कारण के केवल देरी से उनके मुवक्किल को विनिर्दिष्ट पालन के आनुतोष से वंचित नहीं किया जा सकता है, ऊपर बताए गए कारणों से, हम पाते हैं कि यह ऐसा मामला नहीं है।

उच्च न्यायालय स्पष्ट रूप से यह निष्कर्ष निकालने में सही था कि [धारा 16 \(सी\)](#) का प्रतिबंध वर्तमान मामले के तथ्यों पर पूरी तरह से लागू होता है, और इसलिए, यह तथ्य कि प्रतिवादी 2 और 3 वास्तविक खरीदार नहीं हो सकते हैं, यह कहने के रास्ते में नहीं आएगा कि इस तरह के मुकदमे को तत्परता और रजामंद की कमी के कारण सीमा पर ही खारिज कर दिया जाना चाहिए, जो विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक बुनियादी शर्त है।” (जोर दिया गया)

दो माननीय न्यायाधीशों की पीठ ने यह निर्णय दिया है। दुर्भाग्य से, लाला दुर्गा प्रसाद एवं अन्य के मामले में एक बड़ी पीठ के निर्णय के रूप में पूर्ण निर्णय के प्रभाव की ओर पीठ का ध्यान आकर्षित नहीं किया गया। इसलिए, बी. विजया भारती के मामले में निर्णय बाध्यकारी परभाव नहीं रखता है। इसलिए, अनुवर्ती बिक्री विलेखों को रद्द करने या अपास्त करने के लिए वादपत्र में प्रार्थना करने की कोई आवश्यकता नहीं थी।

16. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की [धारा 19](#) के खंड (ए) से (सी) इस प्रकार हैं:

“19. पक्षकारों के और उनसे व्युत्पन्न पश्चात्कर्ती हक के अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध अनुतोष-इस अध्याय द्वारा यथा उपबन्धित के सिवाय संविदा के विनिर्दिष्ट पालन का प्रवर्तन निम्नलिखित के विरुद्ध कराया जा सकेगा-

(क) उसमें का कोई पक्षकार;

(ख) ऐसे मूल्यार्थ अन्तरिती के सिवाय, जिसने अपना धन सद्भावपूर्वक तथा मूल संविदा की सूचना के बिना दिया हो, ऐसा कोई दूसरा व्यक्ति, जो उससे व्युत्पन्न ऐसे हक के अधीन दावा कर रहा हो जो संविदा के पश्चात् उद्भूत हुआ हो;

(ग) ऐसा कोई व्यक्ति जो ऐसे हक के अधीन दावा कर रहा हो जो हक, यद्यपि संविदा के पहले का और वादी की जानकारी में था, तथापि प्रतिवादी द्वारा विस्थापित किया जा सकता था;

(डी).....

(ई)"

(जोर दिया गया)

धारा 19 के खंड (बी) के मद्देनजर, प्रतिवादी जो वाद समझौते के निष्पादन के बाद निष्पादित बिक्री विलेखों के तहत दावा कर रहे हैं, उन्हें विनिर्दिष्ट पालन के डिक्ली के अधीन किया जा सकता है क्योंकि वाद समझौते को ऐसे प्रतिवादियों के खिलाफ विशेष रूप से लागू किया जा सकता है जब तक कि वे मूल संविदा की सूचना के बिना सद्भावनापूर्ण खरीदार न हों। जब, किसी दिए गए मामले में, प्रतिवादी, जो पाश्चिक खरीदार हैं, यह साबित करने में विफल रहते हैं कि उन्होंने सद्भाव में और वाद समझौते की सूचना के बिना बिक्री विलेख में प्रवेश किया, [धारा 19 \(बी\)](#) के मद्देनजर, ऐसे प्रतिवादियों के खिलाफ विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक डिक्ली पारित की जा सकती है। इसलिए, ऐसे मामले में जहां [धारा 19 \(बी\)](#) लागू होती है, विनिर्दिष्ट पालन के डिक्ली के तहत, पाश्चिक खरीदारों को मूल विक्रेता के साथ बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जा सकता है। आगामी विक्रय विलेखों को रद्द करने के लिए प्रार्थना करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

प्रश्न - (ई) पर

17. हमने जमींदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 154-बी का अवलोकन किया है। उप-धारा (1)

किसी ऐसे व्यक्ति को कृषि भूमि की बिक्री या हस्तांतरण को प्रतिबंधित करती है जो कृषक नहीं है। धारा 154-बी की उप-धारा (2) का खंड (एच) खंड (एच) के खंड (आई) से (वी) में निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए राज्य सरकार की अनुमति से गैर-कृषक को कृषि भूमि की बिक्री की अनुमति देता है। जो प्रतिबंधित है वह है गैर-कृषक को कृषि भूमि की बिक्री। टी. पी. अधिनियम की [धारा 54](#) के मद्देनजर, बिक्री के अनुबंध के द्वारा संपत्ति को क्रेता को हस्तांतरित नहीं करता है। यह समझौते की संपत्ति में कोई हित निर्मित नहीं बनाता है। इसलिए, धारा 154-बी की उप-धारा (1) द्वारा

बनाया गया प्रतिबंध केवल बिक्री विलेख के निष्पादन पर लागू होगा, न कि बिक्री के लिए अनुबंध के निष्पादन पर।

18. अब सवाल यह है कि क्या विक्रेता और उसके माध्यम से दावा करने वाले व्यक्तियों को धारा 154-बी की उपधारा (2) के खंड (एच) के अनुसार बिक्री के लिए अनुमति के लिए आवेदन करने का निर्देश दिया जा सकता है और क्या बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए डिक्री को बिक्री की अनुमति दिए जाने पर आकस्मिक बनाया जा सकता है। इस पहलू पर कानून अब एकीकृत नहीं है। रोजासरा रामजीभाई दहियाभाई बनाम जानी नरोत्तमदास लल्लूभाई और अन्य⁵ के मामले में, पैराग्राफ 12 से 14 में, इस न्यायालय ने इस प्रकार माना:

“12. यद्यपि राणा मोहबत सिंह अपीलकर्ता के साथ अपने अनुबंध की शर्तों को पूरा करने और उसके पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने में विफल रहे, जिससे उनके बीच अनुबंध प्रदर्शन के लिए अक्षम हो सकता था, लेकिन राणा मोहबत सिंह के सवामितव के विलुप्त होने और अपीलकर्ता को एक अधिभोगी के अधिकारों के सम्मान के साथ, संपत्ति हस्तांतरणीय हो गई, बेशक, अपीलकर्ता की ओर से समझौते को प्रभावी करने के लिए आवश्यक सभी चीजें करने के लिए व्यक्त वाचा के अधीन। यहाँ, वाद बनखत (प्रस्ताव 25) उस प्रभाव के लिए एक स्पष्ट वाचा को मूर्त रूप देता है।

ऐसे अनुबंधों में हमेशा विक्रेता की ओर से एक निहित वचन होता है कि वह अनुबंध को प्रभावी बनाने के लिए सभी आवश्यक कार्य करेगा, जिसमें संपत्ति के हस्तांतरण के लिए अनुमति प्राप्त करना भी शामिल है। जिन सिद्धांतों पर इस प्रकार की शर्त संविदा में निहित हो सकती है, वे अच्छी तरह से स्थापित हैं। हेल्सबरी के इंग्लैंड के कानून, खंड 8, तीसरा संस्करण, पृष्ठ 121 का संदर्भ लेना पर्याप्त है, जहां सिद्धांतों को निम्नानुसार संक्षेपित किया गया है:

“ संविदा की व्याख्या करते समय, स्पष्ट रूप से नहीं बताई गई शर्त या शर्त, कुछ परिस्थितियों में न्यायालय द्वारा निहित हो सकती है, यदि यह लेनदेन की प्रकृति से या दस्तावेज़ में वास्तव में पाई गई किसी चीज़ से स्पष्ट है कि अनुबंध करने वाले पक्षों ने इस तरह की शर्त या शर्त को उनके बीच समझौते का हिस्सा बनाने का इरादा किया होगा। इस तरह के निहितार्थ को सभी मामलों में पक्षों के अनुमानित इरादे और कारण पर आधारित होना चाहिए, और केवल तभी बनाया जाएगा जब लेनदेन को वह प्रभावकारिता देने के लिए यह आवश्यक हो, जिसे दोनों पक्षों ने इरादा किया होगा, और इस तरह के विचार की विफलता को रोकने के लिए जो पक्षों के मनन में नहीं हो सकती थी।”

⁵ (1986) 3 एससीसी 300

चिट्ठी ऑन कॉन्ट्रैक्ट्स वॉल्यूम 1, 23 वां संस्करण, पैरा 694-95 बताते हैं कि एक शर्त निहित होगी यदि यह संविदा को प्रभावकारिता देने के लिए व्यावसायिक अर्थ में आवश्यक है।

13. इस संदर्भ में मोतीलाल बनाम नन्हेलाल [एआईआर 1930 पीसी 287: (1930) 57 आईए 333] मामले में प्रिवी काउंसिल के निर्णय का संदर्भ लिया जा सकता है। वहां, तथ्य ये थे। उस मामले में, वादी श्रीमती जानकीबाई ने जबलपुर के राजबहादुर सेठ जीवनदास से मौजा रैसलपुर का चार आने मालिकाना हिस्सा और उससे जुड़ी सर और खुद्कास्त जमीनें, सर जमीनों पर खेती के अधिकार के साथ खरीदने का करार किया था। यह संपत्ति मध्य प्रांत काश्तकारी अधिनियम, 1920 के प्रावधानों के अधीन थी। उन्होंने उक्त संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के लिए वाद दायर किया। प्रिवी काउंसिल ने माना कि यह संविदा सर भूमि के कब्जे के अधिकार के आरक्षण के बिना हस्तांतरण के लिए था और हस्तांतरण के लिए राजस्व अधिकारी की मंजूरी अधिनियम की धारा 50(1) के तहत आवश्यक थी

“50. (1) यदि कोई स्वामी धारा 49 में विनिर्दिष्ट अधिभोग के अधिकार के आरक्षण के बिना अपनी भूमि के किसी भाग में मालिकाना अधिकार हस्तांतरित करना चाहता है , तो वह राजस्व अधिकारी को आवेदन कर सकता है और यदि ऐसा राजस्व अधिकारी संतुष्ट है कि हस्तांतरक पूर्णतः या मुख्यतः कृषक नहीं है, या संपत्ति स्वअर्जित है या पिछले बीस वर्षों के भीतर अर्जित की गई है, तो वह हस्तांतरण को मंजूरी देगा।”

14. प्रिवी काउंसिल के समक्ष यह तर्क दिया गया कि बिक्री के करारनामे के विनिर्दिष्ट पालन के लिए डिक्री नहीं दी जा सकती, क्योंकि ऐसे निष्पादन के लिए विक्रेता द्वारा या उसकी ओर से राजस्व अधिकारी को सिर भूमि में खेती के अधिकार हस्तांतरित करने की मंजूरी के लिए आवेदन करना आवश्यक होगा, और न्यायालय के पास विक्रेता से ऐसा आवेदन करने के लिए कहने का कोई अधिकार नहीं है। इस तर्क को खारिज करते हुए, प्रिवी काउंसिल ने कहा कि समझौते के उनके अर्थ के मद्देनजर, अर्थात्, विक्रेता सिर भूमि में खेती के अधिकार हस्तांतरित करने के लिए सहमत हुआ:

"माननीय न्यायाधीशों की राय में, विक्रेता की ओर से इस तरह के हस्तांतरण को प्रभावित करने के लिए आवश्यक सभी चीजें करने की एक निहित प्रतिज्ञा थी, जिसमें हस्तांतरण को मंजूरी देने के लिए राजस्व अधिकारी को एक आवेदन शामिल होगा।"

यह भी देखा गया कि उनके माननीय न्यायाधीशों के लिए यह तय करना आवश्यक नहीं था कि उस मामले में हस्तांतरण की मंजूरी के लिए आवेदन सफल

होना चाहिए या नहीं, लेकिन यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण था कि उनके माननीय न्यायाधीशों के ध्यान में कोई तथ्य नहीं लाया गया था जो यह दर्शाता हो कि ऐसा कोई कारण था जिसके लिए ऐसी मंजूरी नहीं दी जानी चाहिए। पूर्ण रूप से अवलोकन करने के पश्चात, प्रिवी काउंसिल ने माना कि उन परिस्थितियों में न्यायालय के पास विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1877 और [आदेश 21, सिविल प्रक्रिया संहिता](#), 1908 के नियम 35 के तहत विक्रेता को मंजूरी के लिए आवेदन करने और ऐसी मंजूरी प्राप्त होने पर हस्तांतरण निष्पादित करने का आदेश देने वाले डिक्री द्वारा संविदा को लागू करने का क्षेत्राधिकार था। मोतीलाल बनाम नन्हेलाल [एआईआर 1930 पीसी 287: (1930) 57 आईए 333] में प्रिवी काउंसिल का निर्णय इसलिए इस प्रस्ताव के लिए एक अधिकार है कि यदि विक्रेता ऐसी संपत्ति बेचने के लिए सहमत होता है जिसे केवल किसी सरकारी प्राधिकरण की मंजूरी से ही हस्तांतरित किया जा सकता है, तो न्यायालय के पास विक्रेता को निर्दिष्ट अवधि के भीतर प्राधिकरण को आवेदन करने का आदेश देने का अधिकार है, और यदि मंजूरी मिलने वाली है तो एक निश्चित समय के भीतर खरीदार को हस्तांतरित करने का अधिकार है। [चांदनी विद्यया वती मैडेन बनाम सीएल कटियाल](#) [एआईआर 1964 एससी 978: (1964) 2 एससीआर 495] और आरसी चंदियोक बनाम चुन्नी लाल सभरवाल [(1970) 3 एससीसी 140 : एआईआर 1971 एससी 1238: (1971) 2 एससीआर 573] भी देखें जहां इस न्यायालय ने मोतीलाल बनाम नन्हेलाल [एआईआर 1930 पीसी 287: (1930) 57 आईए 333] मामले में प्रिवी काउंसिल के फैसले का अनुसरण करते हुए उसी सिद्धांत को दोहराया है। (जोर दिया गया)

इसलिए, प्रतिवादियों को मुकदमे की संपत्ति बेचने की अनुमति प्राप्त करने का आदेश देने वाली एक डिक्री पारित की जा सकती है क्योंकि ऐसा करना उनका निहित दायित्व है। अनुमति के अनुदान पर विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक डिक्री पारित की जा सकती है।

प्रश्न - (च) पर

19. अब, सवाल यह है कि क्या वादी विनिर्दिष्ट पालन के लिए डिक्री के हकदार थे। अपने बयान में, प्रथम वादी ने प्रथम प्रतिवादी को मांग की सूचना की तामील को साबित कर दिया है। मुकदमा समय-सीमा के भीतर दायर किया गया है, और प्रतिवादियों ने देरी और लापरवाही की दलील नहीं दी। प्रथम वादी द्वारा दिखाई गई तत्परता और रजामंदी के मुद्दे पर तीनों न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष हैं। उक्त निष्कर्षों को बदलने का कोई कारण नहीं है। अब, सवाल यह है कि प्रथम वादी का समर्थन करने में द्वितीय वादी की विफलता और प्रतिवादियों का समर्थन करने के उसके आचरण का क्या प्रभाव है? मामले के तथ्यों में, इसका उत्तर उच्च न्यायालय के समक्ष द्वितीय से चतुर्थ प्रतिवादियों

द्वारा की गई प्रस्तुतियों में निहित है। निर्णय के पैराग्राफ 9 में, उच्च न्यायालय ने द्वितीय से चतुर्थ प्रतिवादियों के वकील द्वारा की गई निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ दर्ज की हैं:

“9. अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने दलील दी कि वादी संख्या 2 मुरारी सिंह ने न तो वाद दायर किया और न ही वकालतनामा पर हस्ताक्षर किए और उक्त वादी ने अपने बयान में इस तथ्य को स्वीकार किया है, इसलिए वाद पोषणीय नहीं है। यह भी दलील दी गई कि बिक्री के करारनामे में वादियों के बीच हिस्सेदारी का प्रतिशत परिभाषित नहीं किया गया था और इसलिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की [धारा 45](#) के तहत वादियों को बराबर हिस्सा यानी 50 प्रतिशत माना जाएगा। अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने दलील दी कि चूंकि मुरारी सिंह ने मुकदमा दायर नहीं किया, इसलिए पूरी जमीन, जो अविभाजित थी, के लिए विनिर्दिष्ट पालन का फैसला विचारण न्यायालय द्वारा नहीं सुनाया जा सकता था और इसलिए, उस सीमा तक विचारण न्यायालय द्वारा पारित फैसला गलत था।”
(जोर दिया गया)

20. हमारे विचार में, चूंकि द्वितीय वादी विनिर्दिष्ट पालन प्राप्त करने में रुचि नहीं रखता था, इसलिए डिक्री को केवल प्रथम वादी के पक्ष में वाद संपत्ति में अविभाजित आधे हिस्से तक सीमित किया जाना चाहिए था।

21. तदनुसार, हम निम्नलिखित आदेश पारित करके अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हैं:

(क) हम प्रथम प्रतिवादी और दूसरे से चौथे प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधियों को प्रथम वादी (मुरारी सिंह) के पक्ष में केवल मुकदमे वाली संपत्ति में आधे अविभाजित हिस्से की सीमा तक बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश देकर विवादित डिक्री को संशोधित करते हैं;

(ख) प्रतिवादीगण प्रथम वादी के साथ मिलकर जमींदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 154-बी की उपधारा (2) के खंड (एच) के अधीन वाद भूमि में से एक आधा अविभाजित हिस्सा आज से दो महीने के भीतर प्रथम वादी को बेचने की अनुमति के लिए राज्य सरकार/सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करेंगे। प्रतिवादियों का यह दायित्व होगा कि वे अनुमति के लिए आवेदन करें तथा अनुमति प्राप्त करने के लिए आवश्यक सभी कार्य करें;

(ग) यदि प्रतिवादी या उनमें से कोई भी दो महीने की उपर्युक्त अवधि के भीतर प्रासंगिक दस्तावेजों के साथ आवेदन पर हस्ताक्षर नहीं करता है और उसे दाखिल नहीं करता है, तो निष्पादन न्यायालय उनकी ओर से आवेदन पर हस्ताक्षर करने और उसे दाखिल करने तथा अनुमति प्राप्त करने के लिए आवश्यक सभी कार्य करने के लिए एक न्यायालय आयुक्त की नियुक्ति करेगा;

(घ) यदि अनुमति प्रदान करने के लिए आवेदन अस्वीकार कर दिया जाता है, तो प्रथम वादी को विधि के अनुसार अस्वीकृति के आदेश को चुनौती देने का अधिकार होगा। यदि अनुमति प्रदान करने के लिए आवेदन अंतिम रूप से अस्वीकार कर दिया जाता है, तो प्रथम प्रतिवादी के विधिक प्रतिनिधि के विरुद्ध 7,000/- रुपये की राशि वापस करने का आदेश होगा, साथ ही मुकदमा दायर करने की तिथि से वसूली तक 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से उस पर ब्याज भी देना होगा। हालाँकि, उसकी देयता प्रथम प्रतिवादी की विरासत की सीमा तक ही सीमित होगी;

(ई) यदि राज्य सरकार अनुमति देती है, तो बिक्री विलेख को अनुमति प्रदान करने की तारीख से तीन महीने के भीतर सभी प्रतिवादियों द्वारा खंड (ए) के अनुसार निष्पादित किया जाएगा;

(च) जहां तक दूसरे वादी का संबंध है, वाद खारिज किया जाता है;

(छ) आरोपित डिक्री तदनुसार संशोधित की जाती है;

(ज) यदि वादग्रस्त संपत्ति में आधे अविभाजित हिस्से के संबंध में प्रथम वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया जाता है, तो भी वह इस डिक्री के निष्पादन में कब्जा प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा, क्योंकि वह सामान्य विभाजन के लिए वाद दायर करने के लिए स्वतंत्र होगा;

(i) तदनुसार, अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाता।

मामले का परिणाम: अपील आंशिक रूप से स्वीकार की गई।