

[ 2012 ] 8 एच. सी. आर. 100

रतन लाल (मृत), द्वारा उनके कानूनी प्रतिनिधि

बनाम

एस. एन. भल्ला और अन्य

( 2012) की सिविल अपील सं. 5787)

अगस्त 08,2012

[ अल्टिमास कबीर और जे. चेलामेश्वर, जे. जे।]

विशिष्ट निष्पादन-बेचने के लिए अनुबंध - बयाना भुगतान राशि-अनुबंध के खंड के अनुसार, यदि हस्तांतरण के लिए अनुमति जो एक विशिष्ट समय के भीतर नहीं दी गई है, विक्रेताओं के पास समझौता निर्धारित करने का विकल्प था - अनुमति नहीं दी गई-विक्रेता ने समझौता निर्धारित किया और बकाया राशि वापस कर दी-एक पत्र द्वारा खरीदार विक्रेताओं को बताना कि वे खरीदने के लिए तैयार हैं निर्धारित अवधि से परे भी संपत्ति और यह कहते हुए कि उन्होंने विरोध के तहत बकाया राशि स्वीकार कर ली-सूट फॉर अनुबंध का विशिष्ट प्रदर्शन-परीक्षण न्यायालय द्वारा खारिज किया गया-उच्च न्यायालय द्वारा आदेश बरकरार रखा गया-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया:-- समझौता गलत तरीके से समाप्त कर दिया गया था-खरीदार था हमेशा तैयार और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार - विरोध के तहत बकाया राशि की वापसी स्वीकार की गई - विक्रेताओं को समझौते को निर्धारित करने का अधिकार नहीं था

आवश्यक बिक्री की खरीद में सकारात्मक प्रयास नहीं किए गए अनुमति और निकासी प्रमाण पत्र-मुकदमा घोषित हालाँकि, इन तथ्यों को ध्यान में रखते हुए कि समझौता 34 साल पहले निष्पादित किया गया था, इस अवधि के दौरान अचल संपत्ति की कीमत तेजी से बढ़ा, और यह कि खरीदार को कोई नुकसान नहीं हुआ है सामग्री हानि, विक्रेताओं को खरीदार को भुगतान करने का निर्देश मुकदमे की लागत अर्थात् रु। 25,00,000 / - .

उत्तरदाताओं ने बेचने के लिए एक समझौता किया वर्ष 1978 में अपीलार्थी के साथ विचाराधीन संपत्ति। अपीलार्थी (खरीदार) ने रुपये का भुगतान किया। 50,000 / - अग्रिम (बयाना) राशि के रूप में । समझौते में निर्धारित किया गया था कि विक्रेता स्थानांतरण की अनुमति के लिए 15 दिनों के भीतर

आवेदन करेगा और कर अधिकारियों से मंजूरी प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा । समझौते का खंड 9, के अनुसार 1 यदि इसके लिए समय पर आवेदन करने के बावजूद निर्धारित समय के भीतर अनुमति, विक्रेता को नहीं मिली अनुबंध के तारीख से 6 महीने के भीतर, विक्रेता के पास अनुबंध निर्धारित करने का विकल्प था ।

विक्रेताओं ने स्थानांतरण अनुमति के लिए आवेदन किया 15 दिनों के भीतर संबंधित प्राधिकारी के समक्ष । प्राधिकरण ने विक्रेताओं को कुछ दस्तावेज दाखिल करने को कहा । अंत में प्राधिकरण ने इस आधार पर बिक्री की अनुमति नहीं दी कि विक्रेताओं में से एक द्वारा दायर हलफनामा दोषपूर्ण था। इसके बाद विक्रेताओं ने समझौते के खंड 9 के संदर्भ में 6 माह की समाप्ति पर बेचने का समझौता निर्धारित किया। उन्होंने बकाया राशि भी वापस कर दी।

इस बीच, खरीदार ने एक पत्र भेजा विक्रेताओं के पास और उनसे आवश्यक दस्तावेज दाखिल करने का अनुरोध किया प्राधिकरण को बिक्री देने में सक्षम बनाने के लिए प्राधिकरण के साथ अनुमति ली। खरीदार ने एक तार भी भेजा विक्रेताओं का कहना है कि वह संपत्ति खरीदने के लिए तैयार था 6 महीने के बाद भी। क्योंकि वहाँ कोई नहीं था विक्रेताओं से प्रतिक्रिया, उन्होंने एक कानूनी नोटिस भेजा जिसमें कहा गया था कि वह संपत्ति खरीदने के लिए तैयार और इच्छुक हैं और यह कि उसने बकाया राशि को स्वीकार कर लिया था विरोध के साथ । इसके बाद, खरीदार ने विशिष्ट अनुबंध के निष्पादन के लिए एक मुकदमा दायर किया। निचली अदालत ने मुकदमा खारिज किया इस आधार पर कि चूंकि खरीदार ने बकाया धन की वापस को स्वीकार कर लिया है अतः , उन्होंने अपना दावा छोड़ दिया और अब तैयार नहीं था और संपत्ति खरीदने के लिए कि यह खरीदार था जो चूक में था प्राधिकरण के समक्ष दस्तावेज प्रस्तुत करना; और वह चूंकि मुकदमा सीमा के अंतिम दिन दायर किया गया था, इसलिए यह यह भी दिखाया कि खरीदार तैयार और इच्छुक नहीं था बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए। इस आदेश का अपील भी उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया। इसलिए वर्तमान अपील।

अपील का निपटारा करते हुए, यह न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया ;--

निर्धारण 1. बेचने का समझौता दिनांक 8 सितंबर, 1978 को गलत तरीके से समाप्त कर दिया गया था। विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय, दोनों के तर्कों का समर्थन नहीं किया जा सकता है । बकाया राशि की वापसी की स्वीकृति अपीलार्थी द्वारा उत्तरदाताओं को भुगतान किया गया धन नहीं था निचली अदालत के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा भी नहीं विचार किया गया उचित परिप्रेक्ष्य, जैसा कि

दोनों न्यायालयों को प्रतीत होता है इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया कि इस तरह के धनवापसी अपीलार्थी द्वारा विरोध के साथ स्वीकार किया गया था , अपने अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना और सूट में विवाद कि उक्त राशि प्राप्त हुई थी विरोध के तहत, ट्रायल कोर्ट द्वारा भी विचार नहीं किया गया था या उच्च न्यायालय द्वारा, जो मुख्य रूप से निर्भर था बेचने के लिए समझौते के खंड 2 और 9 के प्रावधान विशिष्ट उद्देश्य के लिए अपीलार्थी के मुकदमे को खारिज करने में प्रदर्शन। यह अभिलेख पर सामग्री से नहीं मिलता है। कि अपीलार्थी ने कभी भी इसके तहत अपना दावा छोड़ दिया था समझौता या कि वह तैयार और इच्छुक नहीं था अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करें। [ पारस 23 और 28] [114] डी-एफ; 116-ई]

2. निचली अदालत ने भी काफी गलती से दोषमुक्त कर दिया समझौते के तहत अपने दायित्व के उत्तरदाताओं को बिक्री अनुमति और आयकर मंजूरी प्राप्त करें प्रमाणपत्र, जो पूरा करने के लिए आवश्यक थे सुविधा प्रदाता और प्राप्त करने के लिए प्राथमिक जिम्मेदारी आयकर विभाग से अनुमति और निकासी सहायक भूमिका और वह भी अपने हित में, आवश्यक मंजूरी प्राप्त करना। [ पैरा 24] [114-जी-एच,

3. खंड 9 कभी भी यह मार्ग प्रदान करने के लिए नहीं था की बचने वाले उत्तरदाता यदि वे स्वयं न केवल अपनी जिम्मेदारी निभाने में विफल रहेबिक्री अनुमति के लिए आवेदन करना, लेकिन इसका पालन भी करना उसी को प्राप्त करने के लिए अधिकारियों के साथ मामला छह महीने की निर्धारित अवधि के भीतर। अनुपस्थिति में अभिलेख पर किसी भी सामग्री का यह दिखाने के लिए कि उत्तरदाता आवश्यक वस्तुओं की खरीद के लिए सकारात्मक प्रयास किए थे खंड 9 के संदर्भ में समझौते को निर्धारित करने का अधिकार 1 [ पैरा 25] [115-बी-डी]

4. यह दिखाने के लिए निश्चित साक्ष्य के अभाव में कि अपीलार्थी/खरीदार तैयार और इच्छुक नहीं था बिक्री लेनदेन को समाप्त करें, उत्तरदाता नहीं हो सकते हैं यह कहना सही नहीं है कि अपीलार्थी मुकदमा दायर कर रहा है सीमा के अंतिम दिन विशिष्ट प्रदर्शन इंगित किया कि अपीलार्थी तैयार और इच्छुक नहीं था बिक्री लेनदेन को पूरा करें, अन्यथा वह पहले भी मुकदमा दायर कर चुके हैं। याचिकाकर्ता ने मुकदमा दायर किया सीमा की अवधि के भीतर और उसकी तैयारी और बिक्री लेनदेन को समाप्त करने की इच्छा काफी थी प्रमाण पत्र। इस संबंध में अपीलार्थी द्वारा निभाई गई भूमिका इसलिए, उसके नुकसान पर लागू नहीं किया जा सकता है। . तथ्य यह है कि अपीलार्थी ने कई अनुरोध किए थे उत्तरदाताओं द्वारा अनुरोध के अनुसार एक उचित शपथ पत्र दाखिल करने के लिए डी. डी. ए. एक अन्य संकेत है कि अपीलार्थी तैयार था। और बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए तैयार हैं। [ पारस 26 और 27] [115-ई-एच; 116-ए-बी]।

5. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि बेचने का समझौता 34 साल पहले निष्पादित की गई थी और इस अवधि के दौरान अचल संपत्ति की कीमत में तेजी से वृद्धि हुई है औ अपीलार्थी को कोई भौतिक नुकसान नहीं हुआ है, क्योंकि केवल उसके द्वारा Rs.50,000/- की बकाया राशि का भुगतान किया गया था। और वह भी तुरंत अपीलार्थी को वापस कर दिया गया। समझौते की समाप्ति पर और उक्त राशि अपीलार्थी द्वारा विधिवत स्वीकार किया गया था, अपीलार्थी को पीछा करने में उसके द्वारा बिताए गए समय की भरपाई की जाए बेचने के समझौते के संबंध में उसका उपाय। तदनुसार, वाद का आदेश दिया जाता है और उत्तरदाताओं को मुकदमे के अधिकार के लिए अपीलार्थी को मुकदमा के लागत का भुगतान करने का निर्देश दिया गया , Rs.25,00,000/- पर मूल्यांकन किया गया, बिना अपीलार्थी को वसूली के लिए निष्पादन में आगे बढ़ना होगा एक ही। घटना में, उत्तरदाता भुगतान करने में विफल रहते हैं उपर्युक्त अवधि के भीतर अपीलार्थी को उक्त राशि, अपीलार्थी इस डिक्री को लागत के लिए रखने का हकदार होगा। विचारण न्यायालय के समक्ष निष्पादन में और उक्त राशि 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से सरल ब्याज मिलेगा। डिक्री की तारीख के एक महीने बाद से इसकी तारीख तक अनुभूति। [ पैरा 29 और 30] [116-ई-जी; 117-बी-डी]

बलवंत राय चिमनलाल त्रिवेदी बनाम। एम. एन. नागरश्वा और अन्य । ( 1961 ) 1 एस. सी. आर. 113---संदर्भित।

मामला कानूनी संदर्भः

( 1961 ) 1 एससीआर 113 संदर्भित किया गया। पैरा 20

सिविल अपीलार्थी न्यायनिर्णय:- सिविल अपील सं ;--5787 /2012

[ दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली के निर्णय और आदेश दिनांक 18.12.2008

के आर. एफ. ए. सं. 272/2004 से उत्तम।]

अल्ताफ अहमद, अनिल आर. खेर, भार्गव वी. देसाई—अपीलार्थी के लिए ।

मुकुल रोहतगी, अशोक माथुर, पी. एस. सुधीर, धर्मवीर, और ऋषि माहेश्वरी- उत्तरदाताओं के लिए

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था ;--

अल्टिमास कबीर, जे. – 1<sup>o</sup> अपील की अनुमति दी गयी 1

2. उत्तरदाता स्थायी उप-पट्टेदार होते हैं प्लॉट संख्या सी-2/13, वसंत विहार, नई दिल्ली, 600 वर्ग गज(यार्ड), जो उन्हें सरकारी कर्मचारी सहकारी हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड के द्वारा आवंटित किया गया था। जिस पर उन्होंने एक मंजिला इमारत खड़ी की उक्त भूमि पर और 8 तारीख के समझौते के अनुसार सितंबर, 1978 में वे उक्त संपत्ति को बेचने के लिए सहमत हुए। अपीलार्थी ने उस पर बनाए गए भवन के साथ रु. 5,90,000/- का मूल्य पर। अपीलार्थी ने एक राशि Rs.50,000/- बयाना की राशि के रूप में भुगतान किया उत्तरदाताओं को अग्रिम रूप से ताकि वे हस्तांतरण के लिए आवश्यक अनुमति के लिए आवेदन कर सकें और प्राप्त कर सकें कर अधिकारियों से मंजूरी प्रमाण पत्र। समझौता यह निर्धारित किया कि उक्त मंजूरी की प्राप्ति पर, प्रत्यर्थियों को अपीलार्थी को उसकी रसीद के बारे में सूचित करना था, और, इसके बाद, अपीलार्थी को बिक्री पूरी करने की आवश्यकता थी 60 दिनों के भीतर सहमत शेष राशि का भुगतान करके दलों के बीच। यदि उत्तरदाता आवेदन करने में विफल रहे की तारीख से 15 दिनों के भीतर बेचने की अनुमति के लिए समझौता, अपीलार्थी के पास यह निर्धारित करने का विकल्प था कि समझौता जिस पर उत्तरदाताओं की आवश्यकता थी बकाया राशि वापस करना और अपीलार्थी को नुकसान का भुगतान करना। Rs.50,000/- पर मूल्यांकन किया गया।

3. समझौते में प्रावधान खंड 9 जो एक निर्णय के लिए महत्वपूर्ण है जिसे निकाला गया है।

नीचे दिया गया है:

" खंड 9. कि यदि विक्रेता बिक्री अनुमति के लिए आवेदन करता है ऊपर खंड 8 में निर्धारित समय में, लेकिन इसे इसके भीतर नहीं मिलता है 6 महीनों, विक्रेता इस समझौते को निर्धारित कर सकता है और विक्रेता खरीदार को बकाया राशि वापस कर देगा बिना किसी नुकसान या ब्याज के उसके द्वारा प्राप्त किया गया निर्धारण की तारीख से 15 दिनों की अवधि समझौता "।

4. चूंकि, प्रत्यर्थियों द्वारा बिक्री की प्रक्रिया पूरी नहीं की जा रही थी, इसलिए अपीलार्थी ने 2003 का मुकदमा No.278/2003 में दायर किया, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दिल्ली के न्यायालय में, विशिष्ट अनुबंध का निष्पादन के लिए।

5. संपत्ति बेचने के समझौते के खंड 2 में कहा गया है कि यह जवाबदेही, उत्तरदाताओं होगा की वे दिल्ली विकास प्राधिकरण (डी. डी. ए.) को तुरंत आवेदन करे और शहरी भूमि के अधीन सक्षम प्राधिकारी (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976, उक्त हस्तांतरण की अनुमति के लिए ताकि

खरीदार/अपीलार्थी को सभी बाधाओं से मुक्त संपत्ति, किसी अन्य निकाय से अपेक्षित अनुमति प्राप्त करने के बाद या प्राधिकरण। समझौते के खंड 3 में, उत्तरदाता भी बिक्री की अनुमति प्राप्त करने के तुरंत बाद संबंधित प्राधिकारी और द्वारा खरीदार/अपीलार्थी को सूचित करना तदनुसार देय स्वीकृति के साथ पंजीकृत पद। के रूप में यहाँ ऊपर इंगित किया गया है, समझौते का खंड 4 निर्धारित करता है कि अपेक्षित अनुमति की प्राप्ति के बारे में सूचित किए जाने पर प्रत्यर्थियों से, अपीलार्थी को पूरा करना होगा प्राप्ति की तारीख से 60 दिनों की अवधि के भीतर बिक्री ऐसी सूचना और प्रतियों के साथ प्रस्तुत किए जाने पर अनुमति और आयकर मंजूरी प्रमाण पत्र।

6° बिक्री समझौते का खंड 8 विशेष है। इस मामले के तथ्यों के लिए महत्वपूर्ण है और तदनुसार, यहाँ नीचे निकाला गया है:

" 8. कि यदि किसी कारण से विक्रेता आवेदन करने में विफल रहता है उक्त संपत्ति को खरीदार को बेचने की अनुमति इस पर हस्ताक्षर करने की तारीख से 15 दिनों की अवधि समझौता, खरीदार के पास विकल्प होगा इस समझौते को निर्धारित करें और उस स्थिति में विक्रेता उसके द्वारा प्राप्त Rs.50,000/- (केवल पचास हजार रुपये) की बकाया राशि वापस करें और उसे भुगतान करे खरीदार के नुकसान जिनका आकलन कुल राशि के रूप में किया जाता है Rs.50,000/- (केवल पचास हजार रुपये) "।

7. जैसा कि उपरोक्त खंड से स्पष्ट होगा, खरीदार को समझौते से बाहर निकलने का विकल्प दिया गया था। यदि विक्रेता हस्ताक्षर करने की तारीख से 15 दिनों की अवधि के भीतर संपत्ति की बिक्री की अनुमति के लिए आवेदन करने में विफल रहा समझौता। समझौते का खंड 9 जो इसके लिए महत्वपूर्ण है इस अपील में एक निर्णय में विक्रेता का अधिकार समझौते का निर्धारण करें और इसे नीचे दिया गया है: कि यदि विक्रेता बिक्री अनुमति के लिए आवेदन करता है

" 9 ऊपर खंड 8 में निर्धारित समय में , लेकिन अनुमति नहीं मिलती है इसे 6 महीने के भीतर , विक्रेता यह निर्धारित कर सकता है समझौता और विक्रेता को धनवापसी होगी खरीदार को उसके द्वारा प्राप्त बकाया राशि किसी भी नुकसान या ब्याज के बिना, की अवधि के भी 15 निर्धारण की तारीख से समझौता "।

8. समझौते के खंड 9 के संदर्भ में इसके ऊपर, उत्तरदाताओं ने एक अनुरोध आवेदन प्रस्तुत

किया 12 तारीख के उक्त समझौते के खंड 2 के संदर्भ में सितंबर, 1978, यानी 15 दिनों की अवधि के भीतर उक्त खंड में विचार किया गया है। उक्त के जवाब में दिल्ली विकास प्राधिकरण (डी. डी. ए.) को आवेदन बिक्री की अनुमति का अनुदान, दिनांक 23/27 नवंबर का एक पत्र, दाखिल किए जाने वाले कुछ दस्तावेज। दिलचस्प बात यह है कि हालांकि, कहा गया उत्तरदाताओं को संबोधित पत्र का जवाब दिया गया था अपीलार्थी द्वारा। अपीलार्थी द्वारा भेजा गया उक्त पत्र को प्रदर्श- Ex.PW-1/3 के रूप में चिह्नित। 7 मार्च, 1979 को डी. डी. ए. ने सूचित किया बिक्री की अनुमति नहीं देने के निर्णय के उत्तरदाता इस आधार पर कि श्री एस. एन. भल्ला द्वारा दायर हलफनामा, जिनमें से एक

दोनों विक्रेता दोषपूर्ण थे। उक्त सूचना मिलने पर डी. डी. ए. से, उत्तरदाताओं ने एक तार भेजा 8 मार्च, 1979 को अपीलार्थी, के लिए समझौते का निर्धारण समाप्ति पर समझौते के खंड 9 के संदर्भ में बेचें 7 मार्च 1979 को बिक्री पूरी करने के लिए 6 महीने की अवधि, अपीलार्थी को यह भी सूचित किया गया कि बकाया राशि उसके द्वारा भुगतान 15 दिनों के भीतर वापस कर दिया जाएगा। इस तरह से 12 मार्च, 1979 को उत्तरदाताओं ने बैंक को भेजी अपीलार्थी को Rs.50,000/- का मसौदा, जो बकाया राशि है। बिक्री समझौते दिनांक 8 सितम्बर 1978 के खंड 9 के संदर्भ में प्राप्त किया गया।

9. संयोग से, 8 मार्च, 1979 को ही, अपीलार्थी न उत्तरदाताओं को एक पत्र भी संबोधित किया जिसमें कहा गया है की दिल्ली के उपराज्यपाल ने बिक्री की अनुमति दी थी हाउस नंबर सी-2/13, वसंत विहार, नई दिल्ली ( प्रसंगत संपत्ति ), अपीलार्थी के पक्ष में। लेकिन ऐसा भी हो सकता है श्री एस. एन. भल्ला द्वारा दायर हलफनामे के बाद से सूचित नहीं किया जाएगा, इसमें प्रत्यर्थी संख्या 1 को दोषपूर्ण पाया गया और ऐसी अनुमति केवल प्रस्तुत करने पर ही दी जा सकती है डी. डी. ए. द्वारा आवश्यकतानुसार सही शपथ पत्र। उत्तरदाताओं तदनुसार, अपीलार्थी द्वारा एक उचित फाइल करने का अनुरोध किया गया था विभाग में शपथ पत्र देना और सभी आवश्यक दस्तावेज दाखिल करना, डी. डी. ए. के साथ दस्तावेज ताकि वे आवश्यक जानकारी दे सकें। बिक्री की अनुमति। यह भी उल्लेख किया गया था कि ऐसा करने में विफलता उत्तरदाताओं को सभी लागतों के लिए जिम्मेदार बनाएगा और इसके परिणाम। मूल अक्षर नं. एफ. एच. (199) 78-सीएस / 7 मार्च, 1979 का डी. डी. ए. भेजे गए नोटिस के साथ संलग्न किया गया था। अपीलार्थी की ओर से। उक्त पत्र का अनुसरण किया गया अपीलार्थी द्वारा भेजा गया तार जो दर्शाता है कि समय नहीं था समझौते का सार और वह तैयार था कि उत्तरदाताओं का घर उससे आगे भी खरीदें 6 महीने की अवधि के बाद से, हालांकि, डीडीए देने के लिए तैयार था अनुमति, उत्तरदाताओं ने सही दाखिल करने में चूक की थी डी. डी. ए. को अनुमति देने में सक्षम बनाने के लिए शपथ पत्र।

10. चूंकि, कोई सकारात्मक प्रतिक्रिया प्राप्त नहीं हुई प्रत्यर्थियों से अपने संचार के लिए अपीलकर्ता, वह उत्तरदाताओं को एक कानूनी नोटिस भेजकर सूचित किया कि वे लेन-देन को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक हैं और बिक्री विलेख शेष मूल्य का भुगतान करके विचाराधीन संपत्ति के लिए उसके पक्ष में निष्पादित किया गया। उत्तरदाताओं से पूछा गया था कि अपीलार्थी को सूचित करें कि लेन-देन कैसे हो सकता है पूरा किया ताकि वह बिक्री पर विचार के लिए निविदा दे सके बैंक ड्राफ्ट। नोटिस में यह भी संकेत दिया गया था कि बैंक उत्तरदाताओं द्वारा बकाया राशि वापस करने के लिए भेजा गया मसौदा, विरोध में भुनाया गया था, लेकिन इसका मतलब यह नहीं था कि अनुबंध रद्द कर दिया गया था। अनुबंध बना रहा और अपीलार्थी हमेशा तैयार रहता था और अपनी भूमिका निभाने के लिए तैयार रहता था अनुबंध से।

11. उक्त सूचना पर सकारात्मक प्रतिक्रिया के अभाव में, अपीलार्थी ने 8 मार्च, 1982 को 2003 का मुकदमा No.278/2003 दायर किया। 8 तारीख को बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए सितंबर, 1978। पक्षकारों की दलीलों पर, निम्नलिखित मुद्दों का गठन किया गया था 1 नवम्बर 1983 और 19 फरवरी, 1991:

" ( 1 ) क्या वादी तैयार और इच्छुक रहा है 08.09.1978 दिनांकित समझौते के अपने हिस्से का प्रदर्शन करें?

( 2 ) क्या प्रतिवादी ने उल्लंघन किया है उक्त समझौता?

( 3 ) क्या 08.09.1978 दिनांकित समझौता कायम है प्रतिवादी द्वारा लगाए गए आरोप

के अनुसार समाप्त या निराश किया गया और बेचने के लिए कोई स्थायी समझौता नहीं है?

(4) क्या वादी को राहत दी जानी है तथ्यों में विशिष्ट प्रदर्शन और वर्तमान मामले की परिस्थितियाँ?

( 5 ) क्या 08.09.1978 दिनांकित समझौता अमान्य है अनिश्चितता के लिए?

(6) क्या समय अनुबंध का सार था और क्या 08.09.1978 दिनांकित समझौता

उचित रूप से समाप्त किया गया था ? "

अंतिम मुद्दा एक अतिरिक्त मुद्दा था जिसे दिनांक 19 फरवरी 1991 के आदेश के माध्यम से हल किया

गया था।

12. समझौते के खंड 2,8 और 9 पर विचार करना 8 सितंबर, 1978 को विक्रय, विचारण न्यायालय ने खारिज कर दिया। वाद, अन्य बातों के साथ-साथ, यह अभिनिर्धारित करने पर कि अपीलार्थी ने जानबूझकर और बिना किसी रोक-टोक के भेजे गए बकाया धन की वापसी स्वीकार की गई बैंक ड्राफ्ट द्वारा उन्हें और उसके बाद, उन्होंने वकील का नोटिस भेजा 26 अप्रैल, 1979 को यह कहते हुए कि उक्त मसौदे को भुनाया गया था मुकदमे में अपने अधिकारों और विवादों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना। विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि बैंक मसौदे को भुनाने की राशि निर्धारित किए जा रहे अनुबंध की स्वीकृति के लिए। विद्वान निचली अदालत का यह भी विचार था कि उसके आचरण को देखते हुए यह स्पष्ट होगा कि अपीलार्थी ने अनुबंध के तहत अपने दावे को छोड़ दिया था और वह अब तैयार और इच्छुक नहीं था अनुबंध के तहत अपने उपायों का पालन करें। ट्रायल कोर्ट ने भी इस तथ्य पर ध्यान दिया कि हालांकि समझौते पर विचार किया गया था कि उत्तरदाता आवश्यक कदम उठाएंगे बिक्री अनुमति और आयकर मंजूरी प्रमाण पत्र प्राप्त करने में वही अपीलार्थी द्वारा पीछा किया गया था और यह था अपीलार्थी जो अनुरोधों का पालन करने में चूक करता था डी. डी. ए. द्वारा बनाया गया, जिसके परिणामस्वरूप बिक्री की अनुमति नहीं दी गई थी दिया जा रहा है। ट्रायल कोर्ट ने स्पष्ट रूप से कहा कि दाखिल किए जाने वाले दस्तावेजों के संबंध में कमी थी। यहां तक कि सीमा की अंतिम तिथि पर मुकदमा दायर किए जाने का प्रश्न, इसका अर्थ यह लगाया गया था कि अपीलार्थी तैयार नहीं था और बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए तैयार हैं।

13. अपर जिला न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित 10 फरवरी, 2004 को

अपीलार्थी ने दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष एक नियमित प्रथम अपील दायर की आर. एफ. ए. No.272/2004, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था।

14. दिल्ली उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने प्रभावी रूप से निचली अदालत के तर्क को स्वीकार कर लिया और आगे संकेत दिया कि एक अनुबंध, जो अपनी प्रकृति से निर्धारित करने योग्य है, अक्षम है धारा 14 (1) (सी) के तहत विशेष रूप से लागू किया जाना विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963। डिवीजन बेंच ने अभिनिर्धारित किया कि शर्तों में बेचने के समझौते के खंड 9 का अनुबंध था यदि बिक्री की अनुमति इसके भीतर नहीं आ रही थी तो यह निर्धारित किया जा सकता है। के निष्पादन की तारीख से 6 महीने की आवश्यक समझौता। डिवीजन बेंच ने धारा 20 ए का भी उल्लेख किया उपरोक्त अधिनियम का यह इंगित करने के लिए कि विशिष्ट की राहत प्रदर्शन विवेकाधीन है और तत्काल मामले में, इस तरह अपीलार्थी के पक्ष

में विवेकाधिकार का प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए जिसने सीमा की अंतिम तिथि पर न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था, यानी उस तारीख से 3 साल के भीतर जब उसके लिए कार्रवाई का कारण था सूट जमा हो गया था। यह देखते हुए कि यह आम बात थी ज्ञात हो कि 1979 और 1982 के बीच संपत्ति की कीमत दिल्ली में बहुत तेजी से वृद्धि हुई थी, डिवीजन बेंच में यह भी देखा गया कि सकता है कि अपीलार्थी Rs.50,000/- का धनवापसी स्वीकार कर लिया था, जो उसके द्वारा उत्तरदाताओं को बकाया राशि-सह-आंशिक बिक्री के रूप में भुगतान किया गया था। विचार करें। इस तरह के तर्क के आधार पर दिल्ली उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने याचिका खारिज कर दी थी।

15. श्री अल्ताफ अहमद, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, जो अपील के समर्थन में उपस्थित हुए, ने यह तर्क दिया कि बेचने के समझौते के संदर्भ में खंड 2 के तहत विक्रेता एक डी. डी. ए. और सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करने की बाध्यता शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 के तहत अपीलार्थी, सभी बाधाओं से मुक्त। श्री अहमद ने प्रस्तुत किया कि खंड के तहत उत्तरदाताओं/विक्रेताओं को दी गई स्वतंत्रता 9 वहाँ से बाहर निकलने के समझौते को नहीं लिया जा सका विक्रेताओं द्वारा लाभ, यदि वे चूक में थे निर्धारित समय के भीतर उक्त अनुमति प्राप्त करना, बिना इसे प्राप्त करने के लिए गंभीर और कर्तव्यनिष्ठ प्रयास करना। श्री अहमद ने प्रस्तुत किया कि तत्काल मामले में, उत्तरदाताओं डीडीए द्वारा कमियों के बारे में सूचित किया गया था उनके द्वारा दायर हलफनामा, लेकिन उन्होंने कमियाँ हटाने के लिए कोई कदम नहीं उठाया। श्री अहमद ने कहा कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह सच है। कि अपीलार्थी/खरीदार ने बिक्री अनुमति और आयकर मंजूरी प्राप्त करने का भार अपने ऊपर ले लिया था प्रमाणपत्र, लेकिन यह केवल उत्तरदाताओं की सहायता के लिए था और उसी ने उत्तरदाताओं को उनकी जिम्मेदारी से मुक्त नहीं किया उन कार्यों को पूरा करने के लिए जो उन्हें . के तहत करने की आवश्यकता प्रकरण में अपीलार्थी सबसे अच्छा था अपने हित में सुविधा प्रदाता।

16. श्री अहमद ने प्रस्तुत किया कि दोनों ट्रायल कोर्ट, साथ ही जैसा कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की थी कि अपीलार्थी था बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं है और वही इस तथ्य से स्पष्ट होगा कि उन्होंने मुकदमा दायर किया था सीमा की अंतिम तिथि पर विशिष्ट प्रदर्शन। श्री अहमद प्रस्तुत किया कि यह तथ्य कि अपीलार्थी ने खुद को लिया उत्तरदाताओं को खरीद करने में सहायता करने का बो आवश्यक बिक्री अनुमति और आयकर मंजूरी प्रमाणपत्र, पूरा करने के लिए उनकी इच्छा और चिंता का संकेत देता है लेन-देन। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि इसके बावजूद अपीलार्थी की तैयारी और बिक्री को पूरा करने की इच्छा लेन-देन, वह ऐसा करने में

असमर्थ था क्योंकि अनुपालन में उत्तरदाताओं की ओर से कमियां डीडीए के निर्देश। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि दोनों नीचे दिए गए न्यायालयों ने बिना मुकदमे के मुद्दों पर विचार किया था। अपीलार्थी द्वारा बनाए गए मामले को ठीक से समझना -दिनांक 8 सितम्बर 1978 बिक्री समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार, और मुकदमे का निर्णय और डिक्री न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय का निर्णय भी उत्तरदायी था -

अलग रखा जाए।

17. दूसरी ओर, प्रत्यर्थियों की ओर से श्री. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता मुकुल रोहतगी ने तर्क दिया कि प्राप्त करने के लिए उत्तरदाताओं पर लगाए गए दायित्व के बावजूद आवश्यक बिक्री अनुमति और आयकर मंजूरी प्रमाणपत्र, अपीलार्थी ने स्वयं को लिया था उसी को प्राप्त करने की जिम्मेदारी और उत्तरदाता कर सकते हैं अपीलार्थी को प्राप्त करने में विफलता के लिए जिम्मेदार नहीं ठहराया जाएगा एक ही। श्री रोहतगी ने प्रस्तुत किया कि उत्तरदाता/विक्रेता बेचने के समझौते के खंड 9 को लागू करने में पूरी तरह से उचित थे और उसी को समाप्त करना।

18. अपनी बात को स्पष्ट करने के लिए, श्री रोहतगी ने प्रस्तुत किया कि 27 नवंबर, 1978 और 7 मार्च 1979 को लिखे गए पत्र, जिसे उत्तरदाताओं को संबोधित किया गया था कार्यकारी अधिकारी, डी. डी. ए. ने अनुरोध किया है कि एक उचित शपथ पत्र डी. डी. ए. को आगे के कदम उठाने में सक्षम बनाने के लिए विभाग में दाखिल किया गया मामले में, अपीलार्थी द्वारा प्राप्त किया गया था और उत्तरदाताओं को उनके दिनांक 8 मार्च 1979 पत्र के साथ मूल रूप से भेजा गया।

19. श्री रोहतगी ने आग्रह किया कि उनके आचरण से यह होगा स्पष्ट करें कि अपीलार्थी तैयार नहीं था और पूरा करने के लिए तैयार नहीं था बिक्री और दोनों न्यायालयों ने उचित रूप से खारिज कर दिया था अपीलार्थी का सूट।

20. श्री रोहतगी ने धारा पर विभिन्न निर्णयों का उल्लेख किया विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963, उनकी प्रस्तुतियों को मजबूत करने के लिए, लेकिन ये सभी प्रत्येक मामले के तथ्यों के लिए विशिष्ट हैं। भरोसा करना इस न्यायालय के संविधान पीठ के निर्णय पर श्री

बलवंत राय चिमनलाल त्रिवेदी बनाम। एम. एन. नागरश्वा और अन्य [(1961) 1 एस. सी. आर. 113], श्री रोहतगी ने अंत में कहा कि उच्चतम न्यायालय अनुच्छेद 136 के तहत हस्तक्षेप करने के लिए बाध्य नहीं

है। संविधान की उस अपील पर विचार करते समय जहां न्याय की कोई विफलता नहीं है।

21. उनकी ओर से की गई प्रस्तुतियों से क्या निकलता है संबंधित पक्षों का कहना है कि अपीलार्थी का मुकदमा था निचली अदालत ने इस निष्कर्ष पर खारिज कर दिया कि उसके पास था जान बूझकर और बिना मांग के, धनवापसी स्वीकार की गई हालांकि, अपने अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना गंभीर धन और सूट में विवाद। विद्वत विचारण न्यायालय ने यह भी पाया कि बैंक मसौदे को भुनाने के लिए, अपीलार्थी ने स्पष्ट रूप से इंगित किया कि वह अब पूरा करने में रुचि नहीं रखता थाबिक्री लेनदेन। विचारण न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान दिया कि हालाँकि समझौते के तहत यह उत्तरदाताओं के लिए था बिक्री अनुमति और आयकर मंजूरी प्राप्त करें प्रमाणपत्र, यह अपीलार्थी था जिसने मामले को आगे बढ़ाने के लिए चुना था और इसलिए, प्राप्त करने में विफलता के लिए जिम्मेदार था छह महीने की निर्धारित अवधि के भीतर, जो उत्तरदाताओं/विक्रेताओं को समझौते को समाप्त करने का अधिकार उसके खंड 9 के तहत।

22. उच्च न्यायालय ने मुकदमे द्वारा लिए गए दृष्टिकोण को मंजूरी दी न्यायालय, लेकिन यह जोड़ते हुए कि विशिष्ट की धारा 14 (1) (सी) को ध्यान में रखते हुए राहत अधिनियम, 1963, अनुबंध, जो अपनी प्रकृति से था निर्धारणीय, विशेष रूप से लागू होने में असमर्थ था। उच्च न्यायालय ने बहुत सावधानी बरतने के लिए धारा 20 का भी उल्लेख किया उपरोक्त अधिनियम का यह इंगित करने के लिए कि विशिष्ट की राहत प्रदर्शन विशुद्ध रूप से विवेकाधीन था और इस पर निर्भर था प्रत्येक मामले के तथ्य। उच्च न्यायालय ने भी इस पर ध्यान दिया अपीलार्थी को खारिज करते हुए अचल संपत्ति की कीमतों में वृद्धि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए सूट।

23. हमारे विचार में, विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों का तर्क

कई आधारों पर समर्थन नहीं किया जा सकता है। सबसे पहले, अपीलार्थी के द्वारा भुगतान की गई बकाया राशि की वापसी की स्वीकृति प्रत्यर्थियों के लिए अपीलकर्ता पर मुकदमे द्वारा विचार नहीं किया गया था विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय भी अपने उचित परिप्रेक्ष्य में, दोनों के रूप में ऐसा प्रतीत होता है कि न्यायालयों ने इस तथ्य की उपेक्षा की है कि इस तरह का धनवापसी अपीलार्थी द्वारा स्वीकार किया गया था, उसके प्रति पूर्वाग्रह के बिना मुकदमे में अधिकार और विवाद। कि उक्त राशि थी विरोध के तहत प्राप्त होने पर भी विचार नहीं किया गया है विचारण न्यायालय या उच्च न्यायालय द्वारा, जो मुख्य रूप से बेचने के लिए समझौते के खंड 2 और 9 के प्रावधान विशिष्ट निष्पादन के लिए अपीलार्थी के मुकदमे को खारिज करना। हम. अभिलेख पर दी गई सामग्री से ऐसा नहीं मिलता है जो अपीलार्थी के पास था कभी

समझौते के तहत अपने दावे को छोड़ दिया या कि वह था तैयार नहीं और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार नहीं है।

24. दूसरा, निचली अदालत ने भी काफी गलती की बिक्री अनुमति और आयकर प्राप्त करने के लिए समझौता मंजूरी प्रमाण पत्र, जो पूरा करने के लिए आवश्यक था बिक्री। हम दोहराते हैं कि अपीलार्थी की भूमिका केवल थी एक सुविधा प्रदाता और प्राप्त करने के लिए प्राथमिक जिम्मेदारी आयकर प्राधिकरणों से अनुमति और मंजूरी उत्तरदाताओं के साथ रहे।

अभिलेख पर कुछ भी नहीं है रिकॉर्ड यह इंगित करने के लिए कि अपने कार्यों से, अपीलार्थी कभी भी सहमत हुआसहायक भूमिका के अलावा अन्य भूमिका निभाना और वह भी आवश्यक मंजूरी प्राप्त करने में उसकी अपनी रुचि।

25. उत्तरदाताओं की ओर से उठाया गया दूसरा मुद्दा बेचने के लिए समझौते के खंड 9 के आयात के संबंध में है यह भी बहुत अधिक पदार्थ नहीं है। हमारे विचार में खंड 9 का उद्देश्य कभी भी उत्तरदाताओं को भागने का मार्ग प्रदान करना नहीं था यदि वे स्वयं न केवल अपनी जिम्मेदारी का निर्वहन करने में विफल रहे। बिक्री अनुमति के लिए आवेदन करना, लेकिन मामले का पालन करने के लिए भी अधिकारियों के साथ उसी के भीतर प्राप्त करने के लिए छह महीने की निर्धारित अवधि। किसी भी सामग्री के अभाव में रिकॉर्ड पर यह दिखाने के लिए कि उत्तरदाताओं ने सकारात्मक किया था आवश्यक बिक्री अनुमति प्राप्त करने के लिए प्रयास और मंजूरी प्रमाणपत्र, वे खंड 9 के संदर्भ में समझौते को निर्धारित करने के हकदार नहीं थे।

26. अंतिम बिंदु, और, हमारे विचार में सबसे महत्वपूर्ण बिंदु, अचल संपत्ति के मूल्य में भारी वृद्धि है जो उच्च न्यायालय द्वारा ध्यान दिया गया। हालांकि, यह दिखाने के लिए निश्चित साक्ष्य के अभाव में कि अपीलकर्ता/खरीदार था बिक्री लेनदेन को समाप्त करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं होने पर, ई उत्तरदाताओं को देरी का लाभ नहीं दिया जा सकता है। उसी को समाप्त करें।

27. नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों ने इस तथ्य को काफी महत्व दिया है कि अपीलार्थी ने इसके लिए मुकदमा दायर किया है। सीमा के अंतिम दिन विशिष्ट प्रदर्शन, जो, विद्वान न्यायाधीशों के अनुसार, अपीलार्थी ने संकेत दिया कि बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था, अन्यथा वह पहले मुकदमा दायर कर देता। हमें उक्त तर्क को अस्वीकार करने में कोई संकोच नहीं है, क्योंकि अपीलार्थी ने सीमा की अवधि के भीतर मुकदमा दायर किया था और बिक्री लेनदेन को समाप्त करने के लिए उनकी तैयारी

और इच्छा काफी थी। यह इस तथ्य से स्पष्ट है कि उन्होंने बिक्री की अनुमति और आयकर मंजूरी प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए अधिकारियों के साथ मामले को आगे बढ़ाने का बोझ अपने ऊपर ले लिया था। भूमिका. इसलिए, इस संबंध में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत याचिका नहीं हो सकती है। ने अपने नुकसान के लिए आवेदन किया। हमारे विचार में, दोनों का दृष्टिकोण समस्या के लिए नीचे के न्यायालयों को इस तथ्य से रंग दिया गया था कि अपीलार्थी ने सक्रिय रूप से मामले में खुद को शामिल किया था बिक्री अनुमति के साथ-साथ आयकर मंजूरी प्राप्त करना प्रमाण पत्र। तथ्य यह है कि अपीलार्थी ने कई किए थे उत्तरदाताओं से एक उचित शपथ पत्र दाखिल करने का अनुरोध, जैसे - डी. डी. ए. द्वारा अनुरोध, एक अन्य संकेत है कि अपीलार्थी बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था। दोनों निम्नलिखित न्यायालयों ने अपीलार्थी द्वारा दायर मुकदमे पर विचार किया, जैसे -

हालाँकि समझौते के तहत उत्तरदाताओं का कोई दायित्व नहीं था बिक्री को पूरा करने के लिए और ऐसा प्रतीत होता है कि इसने उन्हें प्रभावित किया है विशिष्ट उद्देश्यों के लिए अपीलार्थी के मुकदमे को खारिज करने में निर्णय प्रदर्शन।

28. मुद्दा Nos.1,3 और 4 जैसा कि ट्रायल कोर्ट द्वारा तय किया गया है 1, नवंबर, 1983 और 19 फरवरी, 1991 हैं - अपीलार्थी और शेष मुद्दों के पक्ष में जवाब दिया गया उत्तरदाताओं के खिलाफ जवाब दिया जाता है। जिसके प्रकाश में यहाँ ऊपर इंगित किया गया है, हमारा विचार है कि 8 सितंबर, 1978 को बिक्री के लिए समझौता किया गया है गलत तरीके से समाप्त किया गया।

29. हालाँकि, यह हमें एक बजाय आमने-सामने लाता है इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कठिन स्थिति है कि समझौता बेचने के लिए 34 साल पहले 8 सितंबर, 1978 को फांसी दी गई थी।

वाद सम्पत्ति के संबंध में। हम अपनी आँखें बंद नहीं कर सकते तथ्य यह है कि इस अवधि के दौरान अचल संपत्ति की कीमत बढ़ गई है तीव्र रूप से। उपरोक्त के अलावा, अपीलार्थी को कोई नुकसान नहीं हुआ है कोई भी भौतिक नुकसान, क्योंकि केवल Rs.50,000 / उत्तरदाताओं को उनके द्वारा भुगतान किया गया था और शेष राशि जब समझौता हुआ तब भी भुगतान किया जाना बाकी था समाप्त करने के लिए। यहाँ तक कि Rs.50,000/- का उक्त योग भी था समाप्ति के तुरंत बाद अपीलार्थी को वापस कर दिया गया समझौता और उक्त राशि को विधिवत रूप से स्वीकार किया गया था हालाँकि, अपीलार्थी ने बाद में अपनी आपत्तियाँ दर्ज कीं। इसलिए, अपीलार्थी को कोई मौद्रिक नुकसान नहीं हुआ है, और, दूसरी ओर, संपत्ति का मूल्य स्काई होना चाहिए।

निष्पादन के बीच की अवधि के दौरान किया गया अब तक का समझौता। वास्तव में, यही कारण है कि प्रार्थना में कोई प्रार्थना नहीं है अग्रिम राशि की वापसी के लिए विकल्प, जो इनमें से एक है

विशिष्ट प्रदर्शन के लिए सूट में सामान्य प्रार्थनाएँ।

30. तथापि, हमारा यह भी विचार है कि अपीलार्थी को मुकदमे में उसके द्वारा बिताए गए समय की भरपाई की जानी चाहिए बेचने के समझौते के संबंध में उसका उपाय पाने में। तदनुसार, हम मुकदमे में डिक्री प्रदान करते हैं, लेकिन विशिष्ट मामलों के समझौते लिए आदेश देने के बजाय, हम निर्देश देते हैं कि उत्तरदाता मुकदमे के लिए अपीलार्थी को पूरे समय लागत का भुगतान करेगा, निर्णय की तारीख से एक महीने के भीतर अपीलार्थी को, बिना अपीलार्थी को वसूली के लिए निष्पादन में आगे बढ़ना होगा, यदि उत्तरदाता उक्त राशि का भुगतान करने में विफल रहते हैं उपरोक्त अवधि के भीतर अपीलार्थी को, अपीलार्थी लागत के लिए इस डिक्री को निष्पादन करवाने का अधिकार होगा विचारण न्यायालय द्वारा और उक्त राशि पर साधारण ब्याज लगेगा एक महीने बाद से 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से इसकी प्राप्ति तक आदेश जारी करें।

31. तदनुसार अपील का निष्पादन किया जाता है।

अपील का निष्पादन किया गया।

