[2025] 4 एस. सी. आर 551:2025 आईएनएससी 450

संगीता सिन्हा

बनाम

भावना भारद्वाज और अन्य

(2025 का दीवानी अपील सं. 4972)

04 अप्रैल 2025

[दीपांकर दत्ता और मनमोहन,* न्यायाधीशगण]

विचार के लिए मुद्दा

मुद्दा यह उठा कि क्या विक्रय समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा तब भी जारी किया जा सकता है, जब क्रेता ने मुकदमे के लंबित रहने के दौरान बयाना जमा/अग्रिम प्रतिफल की अधिकांश राशि की वापसी स्वीकार कर ली हो।

हेडनोट्स†

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 - किसी समझौते का विशिष्ट पालन - प्रतिफल राशि की वापसी की क्रेता द्वारा स्वीकृति - विशिष्ट पालन की राहत पर प्रभाव - क्रेता-उत्तरवादी संख्या 1 और विक्रेता के बीच निष्पादित अपंजीकृत बिक्री समझौता - क्रेता ने नकद में एक निश्चित राशि का भुगतान किया और तीन पोस्ट-डेटेड चेक जारी किए - विक्रेता द्वारा बिक्री विलेख निष्पादित करने में विफल रहने पर, क्रेता ने बिक्री समझौते के विशिष्ट पालन की मांग करते हुए एक मुकदमा दायर किया - विक्रेता ने पुलिस में शिकायत दर्ज कराई कि उसके हस्ताक्षर बिक्री समझौते पर धोखे से लिए गए थे और विक्रेता ने समझौते को रद्द करने का एक पत्र जारी किया, और डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से कुछ राशि वापस कर दी और तीन में से दो पोस्ट डेटेड चेक वापस कर दिए, जिन्हें बाद में भुनाया गया - विक्रेता की मृत्यु पर,

उत्तरवादी संख्या 1 ने बिक्री समझौते के विशिष्ट पालन की मांग करते हुए एक मुकदमा दायर किया - विक्रेता ने पुलिस में शिकायत दर्ज कराई कि बिक्री समझौते पर उसके हस्ताक्षर धोखे से लिए गए थे और विक्रेता ने समझौते को रद्द करने का एक पत्र जारी किया, और डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से कुछ राशि वापस कर दी - विक्रेता की मृत्यु होने पर सौतेले पोते ने अपीलकर्ता के साथ अभियोग चलाया, जिसके पक्ष में विचाराधीन संपत्ति वसीयत की गई थी - विचारण न्यायालय ने खरीदार के पक्ष में फैसला सुनाया - उच्च न्यायालय ने उसे बरकरार रखा - शुद्धता:

अभिनिर्धारित किया: डिमांड ड्राफ्ट भुनाने में क्रेता के आचरण से यह संदेह से परे स्थापित होता है कि क्रेता विक्रय अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने तथा विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए तैयार नहीं था, तथा यह तथ्य कि संपूर्ण अग्रिम प्रतिफल/बयाना राशि क्रेता को वापस नहीं की गई थी, अप्रासंगिक तथा महत्वहीन है - डिमांड ड्राफ्ट भुनाने में क्रेता के कृत्य से यह निष्कर्ष निकलता है कि अनुबंध रद्द हो गया है - विक्रेता ने वाद दायर करने से पहले विक्रय अनुबंध को रद्द करने का पत्र जारी किया था, यह एक क्षेत्राधिकार तथ्य है क्योंकि उक्त रद्दीकरण को अपास्त किये जाने तक क्रेता विशिष्ट पालन की राहत का हकदार नहीं है - इस प्रकार, घोषणात्मक राहत के लिए प्रार्थना के अभाव में कि अनुबंध को रद्द करना कानून में गलत है, विशिष्ट पालन के लिए वाद स्वीकार्य नहीं है - यह दलील कि अपीलार्थी के पास वर्तमान अपील दाखिल करने का अधिकार नहीं था क्योंकि उसका विचाराधीन संपत्ति पर कोई अधिकार, हित या हक नहीं था, तथ्यों पर गलत समझा गया है। अपीलकर्ता मूल मालिक/विक्रेता द्वारा निष्पादित वसीयत के तहत एक लाभार्थी है, जिसके तहत विषय संपत्ति उसके पक्ष में वसीयत की गई थी - अपीलार्थी, मुकदमे में एक आवश्यक और हितबद्ध पक्ष होने के नाते, वर्तमान अपील दाखिल करने का अधिकार रखता है - इसके अलावा, तत्परता और इच्छा स्थापित करने का दायित्व खरीदार पर है और इसे स्थापित करने में विफलता खरीदार को विशिष्ट पालन के न्यायसंगत और विवेकाधीन राहत से वंचित

करती है - खरीदार शिकायत में यह खुलासा करने में विफल रहा कि विक्रेता ने डिमांड ड्राफ्ट और चेक संलग्न करते हुए रद्दीकरण पत्र जारी किया था जो महत्वपूर्ण तथ्य को दबाने के बराबर है, जिससे वह विशिष्ट पालन के विवेकाधीन राहत से वंचित हो जाती है - इस प्रकार, बेचने के लिए समझौते को विशेष रूप से लागू नहीं किया जा सकता है - आक्षेपितनिर्णय को अपास्त किया गया - खरीदार के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख को शून्य और अमान्य घोषित किया गया। [पैरा 15, 17-21, 25-30]

विनिर्दिष्ट पालन – विनिर्दिष्ट पालन – राहत का अनुदान – अनुबंध निष्पादित करने के लिए 'तत्परता' और 'इच्छा' – स्पष्टीकरण:

अभिनिर्धारित कियाः 'तत्परता' और 'इच्छा' एक नहीं बल्कि दो अलग-अलग तत्व हैं – 'तत्परता' का अर्थ है क्रेता की अनुबंध निष्पादित करने की क्षमता, जिसमें बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने की वित्तीय स्थिति शामिल होगी – 'इच्छा' से तात्पर्य क्रेता के रूप में अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित करने के इरादे से है, जिसका अनुमान क्रेता/क्रेता के आचरण की जांच करके लगाया जाता है, जिसमें उपस्थित परिस्थितियां भी शामिल हैं – क्रेता/खरीदार की ओर से बिक्री के लिए अनुबंध के निष्पादन की तारीख से लेकर डिक्री की तारीख तक निरंतर तत्परता और इच्छा, विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है – शिकायत की तारीख तक तत्परता और इच्छा दिखाना पर्याप्त नहीं है क्योंकि आचरण ऐसा होना चाहिए जो अनुबंध की तारीख से लेकर मुकदमे के लंबित रहने तक और डिक्री तक हर समय तत्परता और इच्छा को प्रकट करे। [पैरा 17-20]।

न्याय दृष्टान्त

आर. कंदासामी (अब मृत) एवं अन्य बनाम टी.आर.के. सरवती एवं अन्य, **दीवानी अपील संख्या 3015/2013 का निर्णय 21 नवंबर 2024 को हुआ;** महबूब-उर-रहमान (मृत) कानूनी

प्रतिनिधियों के माध्यम से बनाम अहसानुल गनी **[2019] 2 एससीआर 169:(2019) 19 एससीसी 415;** सी.एस. वेंकटेश बनाम ए.एस.सी. मूर्ति (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा और अन्य **[2020] 2 एससीआर 676:(2020) 3 एससीसी 280;** कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी एवं अन्य **[2019] 1 एससीआर 54:(2019) 3 एससीसी 704;** पी. दैवसिगामणि बनाम एस. संबंदन **[2022] 18 एससीआर 199:(2022) 14 एससीसी 793;** गोमथिनायागम पिल्लई एवं अन्य बनाम पलानीस्वामी नादर **[1967] 1 एससीआर 227;** विजय कुमार एवं अन्य बनाम ओम प्रकाश, **2018 एससीसी ऑनलाइन एससी 1913;** जे.पी. बिल्डर्स एवं अन्य बनाम ए. रामदास राव एवं अन्य **[2010] 15 एससीआर 538:(2011) 1 एससीसी 429;** उमाबाई और अन्य बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण (मृत) एलआर द्वारा और अन्य **[2005] 3 एससीआर 521:(2005) 6 एससीसी 243;** आई.एस. सिकंदर (मृत) एलआरएस बनाम के. सुब्रमणि एवं अन्य **[2013] 17 एससीआर 24:(2013) 15 एससीसी 27;** ए. कंथमणि बनाम नसरीन अहमद **[2017] 2 एससीआर 610:(2017) 4 एससीसी 654;** श्रीशत धवन (श्रीमती) बनाम शॉ ब्रदर्स **[1991] सप. 3 एससीआर 446:(1992) 1 एससीसी 534;** सिटाडेल फाइन फार्मास्युटिकल्स बनाम रामानियम रियल एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य **[2011] 13 एससीआर 605:(2011) 9 एससीसी 147 – संदर्भित**।

अधिनियमों की सूची

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963

मुख्य शब्दों की सूची

विशिष्ट राहत; विक्रय हेतु अनुबंध; विशिष्ट निष्पादन के लिए न्यायसंगत और विवेकाधीन राहत; अनुबंध निष्पादित करने की तत्परता और इच्छा; अनुबंध को रद्द करना; डिमांड ड्राफ्ट

भुनाना; खरीदार द्वारा प्रतिफल की वापसी की स्वीकृति; आवश्यक और इच्छुक पक्ष; अहम् तथ्यों का दमन; विक्रय हेतु अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद; वाद के लंबित रहने के दौरान अधिकांश बयाना जमा/अग्रिम प्रतिफल की वापसी; दायर करने का स्थानाधिकार।

प्रकरण से उत्पन्न

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2025 का दीवानी अपील संख्या 4972

पटना उच्च न्यायालय के दिनांक 09.05.2024 के 2018 का एफ.ए. सं. 83 के निर्णय एवं आदेश से

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

अपीलकर्ता के वकील:

एस.बी. उपाध्याय, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री इंदु कौल, राजीव कुमार सिन्हा, राज कुमार, अभिनव कथूरिया।

उत्तरवादियों के वकील:

मुंगेश्वर साहू, अर्धेन्दुमौली कुमार प्रसाद वरिष्ठ अधिवक्ता, समरन्द्र कुमार, विवेक कुमार श्रीवास्तव, पवन कुमार, रवि भूषण उपाध्याय, रमेश कुमार मिश्रा, शिवम तिवारी, विशाल अरुण मिश्रा, रमेश कुमार मिश्रा, शिवम तिवारी, सुश्री अनुषा राठौड़, शिवांक एस सिंह।

सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

निर्णय

मनमोहन, न्यायमूर्ति

1. अनुमति प्रदान की जाती है।

2. वर्तमान दीवानी अपील में विचारणीय प्राथमिक मुद्दा यह है कि क्या विक्रय अनुबंध के विशिष्ट पालन के लिए वाद पर निर्णय दिया जा सकता है, यदि क्रेता ने दीवानी वाद के लंबित रहने के दौरान बयाना राशि/अग्रिम प्रतिफल की अधिकांश राशि की वापसी स्वीकार कर ली हो?

3. वर्तमान अपील से संबंधित संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार हैं:-

3.1. स्वर्गीय कुशुम कुमारी ("मूल प्रतिवादी"/"विक्रेता") को पीपुल्स को ऑपरेटिव हाउस कंस्ट्रक्शन सोसाइटी लिमिटेड ("सोसाइटी") द्वारा दिनांक 2 अप्रैल 1968 को पंजीकृत उप-पट्टे के माध्यम से विषय संपत्ति आवंटित की गई थी।

3.2. 25 जनवरी 2008 को, विचाराधीन संपत्ति के संबंध में एक अपंजीकृत बिक्री समझौता "उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार"-वादी और विक्रेता के बीच कुल बिक्री मूल्य 25,00,000/- (पच्चीस लाख रुपये) पर निष्पादित किया गया था। बिक्री समझौते के निष्पादन के समय, उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार ने विक्रेता को नकद में 2,51,000/- (दो लाख इक्यावन हजार रुपये) की राशि का भुगतान किया और 7,50,000/- (सात लाख पचास हजार रुपये) मूल्य के तीन पोस्ट-डेटेड चेक जारी किए।

3.3. यह उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार का मामला है कि जब वह 11 फरवरी 2008 को अपने पति के साथ विचाराधीन संपत्ति का दौरा करने गई, तो विक्रेता के किरायेदारों ने हाथापाई की और उन्हें वापस लौटने के लिए मजबूर किया। इस परिस्थिति में, उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार ने 23 फरवरी 2008 और 23 अप्रैल 2008 को कानूनी नोटिस जारी किए, जिसमें शेष बिक्री पर विचार करने और संपत्ति को अपने पक्ष में पंजीकृत करने का इरादा व्यक्त किया गया।

3.4. बिक्री विलेख को निष्पादित करने में विक्रेता की विफलता पर, उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार ने विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 ("अधिनियम, 1963)" के

तहत विचारण न्यायालय , उप न्यायाधीश-IV, पटना के समक्ष एक मुकदमा दायर किया, जिसमें 25 जनवरी 2008 के बिक्री समझौते के विशिष्ट पालन की मांग की गई थी और इसे टाइटल सूट संख्या टीएस/176/2008 ("विचाराधीन वाद") के रूप में पंजीकृत किया गया था।

3.5. विक्रेता द्वारा एक लिखित बयान दायर करके विचाराधीन वाद का विरोध किया गया था, जिसमें कहा गया था कि उसे 25 जनवरी 2008 को 5 फरवरी 2008 को विक्रय समझौते के बारे में पता चला और उसके तुरंत बाद, 6 फरवरी 2008 को पुलिस निरीक्षक सह थाना प्रभारी, कंकड़बाग पुलिस स्टेशन, पटना के पास एक शिकायत दर्ज कराई कि 25 जनवरी 2008 को विक्रय समझौते को रद्द करते हुए एक पत्र जारी किया और नकद के बदले में दिनांक 7 फरवरी 2008 के पांच डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से 2,11,000/- रुपये (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) वापस कर दिए और विक्रेता द्वारा जारी किए गए 2,50,000/- रुपये (दो लाख पचास हजार रुपये) प्रत्येक के तीन पोस्ट-डेटेड चेकों में से दो वापस कर दिए। दिनांक 16 दिसंबर 2008 के आदेश द्वारा, विचारण न्यायालय द्वारा मुद्दे तय किए गए।

3.6. विक्रेता की मृत्यु पर, उत्तरवादी संख्या 3, जो विक्रेता का सौतेला पोता है, को प्रतिस्थापित प्रतिवादी संख्या 1 के रूप में पक्षकार बनाया गया और वर्तमान अपीलकर्ता को प्रतिवादी संख्या 3 के रूप में पक्षकार बनाया गया क्योंकि विचाराधीन संपत्ति मूल मालिक/विक्रेता द्वारा निष्पादित दिनांक 23 सितंबर 2002 के एक वसीयत के माध्यम से उसके पक्ष में वसीयत की गई थी।

3.7. पीडब्लू-1 (उत्तरवादी संख्या 1) और उनके पति पीडब्लू-2 के बयानों पर विचार करने के बाद, विचारण न्यायालय ने 21 जनवरी 2013 के आदेश के माध्यम से तीन अतिरिक्त मुद्दे तैयार किए। 27 अप्रैल 2018 को एक बार फिर मुद्दों को

तैयार किया गया और उसी तारीख को उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के पक्ष में एक निर्णय पारित किया गया।

3.8. 27 अप्रैल 2018 के फैसले और 10 मई 2018 के डिक्री को अपीलार्थी द्वारा 2018 की पहली अपील संख्या 83 में चुनौती दी गई थी। उक्त अपील को पटना उच्च न्यायालय ने 9 मई 2024 के विवादित फैसले के माध्यम से खारिज कर दिया था।

3.9. वर्तमान विशेष अनुमति याचिका दायर किए जाने पर, इस न्यायालय ने नोटिस जारी करते हुए पक्षों को 20 अगस्त 2024 को कब्जे के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया था।

<u>अपीलकर्ता की ओर से प्रस्तुतियाँ</u>

4. अपीलार्थी के वरिष्ठ वकील श्री एस. बी. उपाध्याय ने कहा कि 25 जनवरी 2008 के बिक्री समझौते पर विक्रेता के हस्ताक्षर उत्तरवादी संख्या 3 द्वारा धोखाधड़ी से प्राप्त किए गए थे। उन्होंने कहा कि विक्रेता-प्रतिवादी ने कुछ खाली कागजों पर हस्ताक्षर किए, यह मानते हुए कि यह उस वसीयत से संबंधित है जिसे उसने 23 सितंबर 2002 को अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित किया था।

5. उन्होंने कहा कि दिनांक 25 जनवरी 2008 के विक्रय समझौते की जानकारी 5 फरवरी 2008 को मिलने पर, विक्रेता ने पुलिस निरीक्षक सह थाना प्रभारी, कंकड़बाग, पटना के साथ दिनांक 6 फरवरी 2008 को एक आपराधिक शिकायत दर्ज कराई कि दिनांक 25 जनवरी 2008 के विक्रय समझौते पर उनके हस्ताक्षर धोखाधड़ी से प्राप्त किए गए थे।

6. उन्होंने कहा कि 7 फरवरी 2008 को, विक्रेता ने उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार को दिनांक 25 जनवरी 2008 के विक्रय समझौते को रद्द करते हुए एक पत्र लिखा, जिसमें 7 फरवरी 2008 के पांच डिमांड ड्राफ्ट संलग्न थे जिनकी राशि रुपये

2,11,000/- (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) नकद के बदले में थी, और 2,50,000/- रुपये (दो लाख पचास हजार रुपये) प्रत्येक के तीन पोस्ट-डेटेड चेकों में से दो जो उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा जारी किए गए थे, शामिल थे।

7. उन्होंने बताया कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार और उनके पति-पीडब्ल्यू 2 ने अपनी गवाही में यह स्वीकार किया है कि उन्हें नकद के बदले में 7 फरवरी 2008 के पांच डिमांड ड्राफ्ट मिले थे, जिनकी राशि रु. 2,11,000/- (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) थी और उन्हें 25 जनवरी 2008 के विक्रय समझौते को रद्द करने वाले पत्र के साथ मार्च 2008 में रु. 2,50,000/- (दो लाख पचास हजार रुपये) प्रत्येक के तीन पोस्ट-डेटेड चेकों में से दो भी मिले थे। उन्होंने स्पष्ट किया कि 7 फरवरी 2008 के रु. 2,11,000/- (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) के पांच डिमांड ड्राफ्ट उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा 5 मई 2008 को विचाराधीन वाद दायर करने के बाद जुलाई 2008 में भुना लिए गए थे। उन्होंने तर्क दिया कि डिमांड ड्राफ्ट का भुनाना 25 जनवरी 2008 के विक्रय समझौते का निरसन था। उन्होंने दलील दी कि विचाराधीन वाद उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा 25 जनवरी 2008 के विक्रय समझौते के निरसन के बाद, निरसन के खिलाफ कोई राहत मांगे बिना और यह खुलासा किए बिना दायर किया गया था कि उन्हें डिमांड ड्राफ्ट और पोस्ट-डेटेड चेक प्राप्त हुए थे।

8. उन्होंने तर्क दिया कि विचाराधीन वाद एक ऐसे विक्रय समझौते के आधार पर दायर किया गया था जो रद्द हो चुका था और इस प्रकार, वह पोषणीय नहीं था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करने के लिए एक वैध समझौते का अस्तित्व अपरिहार्य शर्त है। उन्होंने बताया कि, समान परिस्थितियों में, इस न्यायालय ने **आर. कंडासामी (मृतक) एवं अन्य बनाम टी.आर.के. सरवथी एवं अन्य (दीवानी अपील संख्या 3015/2013, दिनांक 21 नवंबर 2024 को निर्णित)** में उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के पक्ष में पारित निर्णय और डिक्री को अन्य बातों के

साथ इस आधार पर रद्द कर दिया था कि एक गैर-विद्यमान विक्रय समझौते को न्यायालय द्वारा लागू नहीं किया जा सकता है।

9. अन्यथा भी, उन्होंने तर्क दिया कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार दिनांक 25 जनवरी 2008 के विक्रय समझौते का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं थी। उन्होंने कहा कि मात्र यह कथन कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार अनुबंध का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है, पर्याप्त नहीं होगा क्योंकि तैयारी और इच्छा मामले की समग्र परिस्थितियों में अनुमानित होनी चाहिए, जिसमें वाद दाखिल करने से पहले और बाद में उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार का आचरण भी शामिल है।

10. उन्होंने बताया कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार ने अपनी जिरह में यह स्वीकार किया था कि समझौते के निष्पादन के समय, उसे अपने बैंक खाते में शेष राशि की जानकारी नहीं थी और जब रु. 2,50,000/- (दो लाख पचास हजार रुपये) के तीन पोस्ट-डेटेड चेक जारी किए गए थे, तब उसके खाते में पर्याप्त राशि नहीं थी। उन्होंने तर्क दिया कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा डिमांड ड्राफ्ट भुनाने का आचरण यह साबित करता है कि वह अनुबंध का पालन करने के लिए तैयार या इच्छुक नहीं थी। अपने तर्कों के समर्थन में, उन्होंने इस न्यायालय के **मेहबूब-उर-रहमान (मृतक) कानूनी प्रतिनिधि द्वारा बनाम अहसानुल गनी (2019) 19 एससीसी 415 और सी.एस. वेंकटेश बनाम ए.एस.सी. मूर्ति (मृतक) कानूनी प्रतिनिधि द्वारा एवं अन्य (2020) 3 एससीसी 280** के निर्णयों पर भरोसा किया।

<u>उत्तरवादी संख्या 1 की ओर से प्रस्तुतियाँ</u>

11. *इसके विपरीत,* उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुंगेश्वर साहू ने कहा कि मुकदमा विचारण न्यायालय द्वारा साक्ष्य की सही सराहना करने के पश्चात उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के पक्ष में डिक्री किया गया था और विचारण न्यायालय के समक्ष 24,61,000/- रुपये (चौबीस लाख इकसठ हजार रुपये) जमा करने पर

उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के पक्ष में एक विक्रय पत्र निष्पादित किया गया था। उन्होंने तर्क दिया कि विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री को उच्च न्यायालय द्वारा सही ठहराया था। उन्होंने कहा कि वर्तमान कार्यवाही में अपीलकर्ता का संपूर्ण मामला साक्ष्य के पुनर्मूल्यांकन पर आधारित है और इसकी अनुमति इस स्तर पर नहीं दी जा सकती है।

12. उन्होंने कहा कि विक्रेता द्वारा संपूर्ण बयाना राशि/अग्रिम प्रतिफल वापस/लौटाया नहीं गया था। उन्होंने कहा कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार ने विक्रेता को नकद में 2,51,000/- (दो लाख इक्यावन हजार रुपये) का भुगतान किया था, जिसके एवज में विक्रेता ने 7 फरवरी 2008 की तारीख वाले पाँच माँग ड्राफ्ट के माध्यम से 2,11,000/- रुपये (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) वापस कर दिए थे। इसलिए, उनके अनुसार, 40,000/- रुपये (चालीस हजार रुपये) की राशि विक्रेता के पास बयाना राशि/अग्रिम प्रतिफल के रूप में शेष थी। उन्होंने तर्क दिया कि चूंकि शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान बाद में कर दिया गया था, इसलिए 25 जनवरी 2008 के विक्रय करार का रद्दकरण वैध नहीं था।

13. इसके अलावा, उन्होंने कहा कि एक द्विपक्षीय समझौते को एक पक्ष द्वारा बयाना राशि वापस करके एकतरफा रद्द नहीं किया जा सकता है। उनके अनुसार, एक (द्विपक्षीय) समझौते को केवल न्यायालय द्वारा या पूर्व समझौते को रद्द करने वाले एक बाद के समझौते को निष्पादित करके ही रद्द किया जा सकता है। उन्होंने कहा कि यदि पक्षों को एकतरफा समझौते को रद्द करने की अनुमति दी जाती है, तो खरीदार असहाय हो जाएगा क्योंकि कोई भी तीसरा पक्ष अधिक बयाना राशि की पेशकश करके हस्तक्षेप कर सकता है।

14. उन्होंने तर्क दिया कि विक्रेता की मृत्यु हो गई, इससे पहले कि वह प्रमुख साक्ष्य द्वारा अपना बचाव साबित कर सके। उन्होंने कहा कि न तो अपीलार्थी और न ही उत्तरवादी

संख्या 3 ने विक्रेता द्वारा दायर लिखित बयान के समर्थन में बयान दिया था। इसलिए उन्होंने कहा कि लिखित विक्रेता का बयान साबित नहीं हुआ था। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अपीलार्थी के पास वर्तमान अपील दायर करने का अधिकार नहीं है। उनके अनुसार, अपीलार्थी का विषय संपत्ति में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं था और निचली अदालत या उच्च न्यायालय के निष्कर्ष अपीलार्थी को किसी भी तरह से प्रभावित नहीं करते हैं।

न्यायालय का तर्क

उत्तरवादी संख्या 1 विक्रय के लिए हुए करार का पालन करने हेतु इच्छुक नहीं थी

15. पक्षकारों के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता/विद्वान अधिवक्ता को सुनने और पेपर बुक का अवलोकन करने के पश्चात, जो स्वीकृत स्थिति उभरती है, वह यह है कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार ने 25 जनवरी 2008 के विक्रय करार के निष्पादन के समय नकद में 2,51,000/- (दो लाख इक्यावन हजार रुपये) का भुगतान किया था और 2,50,000/- (दो लाख पचास हजार रुपये) प्रत्येक के तीन पोस्ट-डेटेड चेक सौंपे थे। यह भी विवादित नहीं है कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार को बाद में 7 फरवरी 2008 की तारीख का एक पत्र मिला, जिसमें 25 जनवरी 2008 के विक्रय करार को रद्द किया गया था, जिसके साथ 7 फरवरी 2008 की तारीख के पाँच डिमांड ड्राफ्ट कुल 2,11,000/- (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) (उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा नकद भुगतान के एवज में) और 2,50,000/- (दो लाख पचास हजार रुपये) प्रत्येक के तीन पोस्ट-डेटेड चेक में से दो संलग्न थे, जो मूल रूप से उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा जारी किए गए थे। इसके अलावा, तीसरा पोस्ट-डेटेड चेक जो उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार को वापस नहीं किया गया था, भुनाया नहीं गया था। उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार ने स्वीकार किया है कि 7 फरवरी 2008 की तारीख का पत्र विशिष्ट पालन के लिए मुकदमा दायर करने से पहले प्राप्त हो गया था और 7 फरवरी 2008 की तारीख

के पाँच डिमांड ड्राफ्ट कुल 2,11,000/- (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) विचाराधीन वाद दायर करने के बाद जुलाई 2008 में भुनाए गए थे, जो 5 मई 2008 को विक्रेता द्वारा दी गई नकद राशि और डिमांड ड्राफ्ट के अंतर के संबंध में कोई आपत्ति उठाए बिना किया गया था।

16. यह स्थापित कानून है कि अधिनियम, 1963 के तहत, 2018 के संशोधन से पहले, विशिष्ट पालन एक विवेकाधीन और साम्यापूर्ण राहत थी। **कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी एवं अन्य (2019) 3 एससीसी 704,** जिसका अनुसरण **पी. दैवासिगमणि बनाम एस. सम्बन्दन (2022) 14 एससीसी 793** में किया गया है, इस न्यायालय ने महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए थे जिन पर विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करने से पहले विचार करने की आवश्यकता है। **कमल कुमार** (उपरोक्त) में निर्णय का प्रासंगिक भाग नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

> "7. यह विधि का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करना एक विवेकाधीन और साम्यापूर्ण राहत है। विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करने के लिए जिन महत्वपूर्ण प्रश्नों पर विचार करना आवश्यक है, वे हैं:
>
> 7.1. पहला, क्या वादग्रस्त संपत्ति के क्रय/विक्रय के लिए पक्षकारों के मध्य एक वैध और संपन्न संविदा विद्यमान है
>
> 7.2. दूसरा, क्या वादी अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है और क्या वह अभी भी अनुबंध में उल्लिखित अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है।
>
> 7.3. तीसरा, क्या वादी ने वास्तव में संविदा के अपने भाग का पालन किया है, और यदि हाँ, तो कैसे और किस हद तक और किस प्रकार उसने पालन किया है और क्या ऐसा पालन संविदा के निबंधनों के अनुरूप था;

7.4. चौथा, क्या वादी को वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी के विरुद्ध विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करना साम्यापूर्ण होगा या इससे प्रतिवादी को किसी प्रकार की कठिनाई होगी, और यदि हाँ, तो कैसे और किस प्रकार और किस हद तक यदि ऐसी राहत अंततः वादी को प्रदान की जाती है;

7.5. अंत में, क्या वादी किसी अन्य वैकल्पिक राहत, अर्थात्, बयाना राशि की वापसी आदि, की मंजूरी का हकदार है, और यदि हाँ, तो किन आधारों पर।

8. हमारी राय में, उपर्युक्त प्रश्न वैधानिक आवश्यकताओं का हिस्सा हैं [विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग), 20, 21, 22, 23 और दीवानी प्रक्रिया संहिता के परिशिष्ट ए से सी के प्रपत्र 47/48 देखें]। इन आवश्यकताओं को पक्षकारों द्वारा अपने-अपने अभिवचनों में विधिवत रूप से अभिवचन किया जाना चाहिए और कानून के अनुसार साक्ष्य की सहायता से साबित किया जाना चाहिए। इसके बाद ही न्यायालय अपने विवेक का प्रयोग करने और तदनुसार विशिष्ट पालन की राहत को देने या अस्वीकार करने का हकदार है, जो तथ्यों पर पक्षकारों द्वारा बनाए गए मामले पर निर्भर करता है।"

17. यह स्थापित विधि है कि 'तत्परता' और 'इच्छा' एक नहीं बल्कि दो अलग-अलग तत्व हैं। 'तत्परता' का अर्थ है उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार की संविदा का पालन करने की क्षमता, जिसमें विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने की वित्तीय स्थिति शामिल होगी। 'इच्छा' से तात्पर्य क्रेता के रूप में उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के संविदा के अपने भाग का पालन करने के इरादे से है, जिसका अनुमान उत्तरवादी संख्या 1-क्रेता/खरीदार के आचरण की, जिसमें उपस्थित परिस्थितियाँ भी शामिल हैं, सूक्ष्म जाँच करके लगाया जाता है।

18. विक्रय करार के निष्पादन की तारीख से लेकर डिक्री की तारीख तक उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार/खरीदार की ओर से निरंतर तत्परता और इच्छा, विशिष्ट पालन की राहत

प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है। इस न्यायालय ने विभिन्न न्यायिक निर्णयों में यह माना है कि केवल वादपत्र की तारीख तक तत्परता और इच्छा दिखाना पर्याप्त नहीं है, क्योंकि आचरण ऐसा होना चाहिए जो संविदा की तारीख से और मुकदमे की पूरी अवधि के दौरान डिक्री तक हर समय तत्परता और इच्छा प्रकट करे। उक्त निर्णयों में से कुछ नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:-

क. **गोमथिनायागम पिल्लई एवं अन्य बनाम पलानीस्वामी नादर (1967) 1 एससीआर 227** में निम्न प्रकार से निर्णय दिया गया है:-

> "6. किन्तु उत्तरवादी ने विशिष्ट पालन की डिक्री का दावा किया है और यह उसी पर निर्भर करता है कि वह यह स्थापित करे कि संविदा की तारीख से ही वह संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए लगातार तत्पर और इच्छुक था। यदि वह ऐसा करने में विफल रहता है, तो विशिष्ट पालन के लिए उसका दावा विफल होना चाहिए। जैसा कि प्रिवी काउंसिल की न्यायिक समिति ने अर्देशिर मामा बनाम फ्लोरा ससून 1928 एससीसी ऑनलाइन पीसी 43 में अवलोकन किया था:
>
> "दूसरी ओर, विशिष्ट पालन के मुकदमे में, उसने संविदा को अभी भी विद्यमान माना और न्यायालय द्वारा उसे ऐसा मानने की आवश्यकता थी। उस मुकदमे में उसे यह अभिकथन करना था, और यदि तथ्य विवादित था, तो उसे संविदा की तारीख से लेकर सुनवाई के समय तक, संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए निरंतर तत्परता और इच्छा साबित करनी आवश्यक थी। उस कथन को ठीक करने में विफलता अपने साथ उसके मुकदमे को अपरिहार्य रूप से खारिज कर देती थी।"

एक करार के विशिष्ट पालन के वाद में उत्तरवादी को यह अभिवचन करना और साबित करना होगा कि वह संविदा की तारीख और वाद की सुनवाई की तारीख के बीच लगातार संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था...।"

(जोर दिया गया)

ख. **विजय कुमार एवं अन्य बनाम ओम प्रकाश, 2018 एससीसी ऑनलाइन एससी 1913** में, यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है:

"6. विशिष्ट पालन की डिक्री प्राप्त करने के लिए, **वादी को संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा साबित करनी होगी और तत्परता और इच्छा को लगातार दर्शाया जाना होगा और वादी द्वारा स्थापित किया जाना होगा...। "**

(जोर दिया गया)

ग. **जे.पी. बिल्डर्स एवं अन्य बनाम ए. रामदास राव एवं अन्य (2011) 1 एससीसी 429** में, निम्नलिखित रूप से अभिनिर्धारित किया गया है:

"27. यह स्थापित विधि है कि विपक्षी पक्ष द्वारा विशिष्ट अभिवचन के अभाव में भी, यह संविधि का अधिदेश है कि वादी को विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16(ग) का पालन करना होगा और जब इस वैधानिक अधिदेश का पालन नहीं होता है, तो न्यायालय विशिष्ट पालन प्रदान करने के लिए बाध्य नहीं है और उसके पास वाद को खारिज करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचता है। **यह भी स्पष्ट है कि पालन के लिए तत्परता को प्रासंगिक समय बिंदुओं के दौरान स्थापित किया जाना चाहिए। संविदा के भाग का पालन करने**

की "तत्परता और इच्छा" का निर्धारण/पता पक्षों के आचरण से किया जाना है। "

(जोर दिया गया)

घ. **उमाबाई एवं अन्य बनाम नीलकंठ धोंडीबा चव्हाण (मृत) एलआर एवं अन्य द्वारा (2005) 6 एससीसी 243** में, यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है:

"30. अब यह पूरी तरह से तय हो चुका है कि पक्षकारों के आचरण का निर्धारण, इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि क्या वादी-उत्तरवादी शुरू से ही अनुबंध के अपने हिस्से को निभाने के लिए तैयार और इच्छुक थे, जैसा कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16 (सी) के तहत अनिवार्य रूप से अपेक्षित है, सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए। **शिकायत में केवल एक कथन या मुख्य परीक्षा में दिया गया एक बयान पर्याप्त नहीं होगा। वादी-प्रतिवादियों के आचरण का मूल्यांकन सभी दलीलों और रिकॉर्ड पर लाए गए साक्ष्यों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।** "

(जोर दिया गया)

ङ. **महबूब-उर-रहमान (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से बनाम अहसानुल गनी** (ऊपर) में, यह अभिनिर्धारित किया गया है:

"16. वादपत्र में आवश्यक अभिकथन की ऐसी आवश्यकता, कि उसने पहले ही अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हमेशा से ही पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक रहा है, जिसे उसके द्वारा वादी पर निष्पादित किया जाना है, लिखित बयान में प्रतिवादी द्वारा

आपत्ति न करने मात्र से शायद ही कोई प्रभाव या परिणाम हो। **जरूरी सवाल ऐसे मामले में न्यायालय द्वारा संबोधित किया जाना हमेशा यह रहा है कि क्या अभिवचन और समग्र रूप से अभिलेख पर साक्ष्य को लेकर, वादी ने यह स्थापित किया है कि उसने अनुबंध के अपने हिस्से का पालन किया है या वह हमेशा से ऐसा करने के लिए तैयार और इच्छुक रहा है...**"

(जोर दिया गया)

च. **सी.एस. वेंकटेश बनाम ए.एस.सी. मूर्ति (मृत) कानूनी प्रतिनिधि एवं अन्य** (ऊपर) में, यह अभिनिर्धारित किया गया है:

"16. "तैयार और इच्छुक" शब्दों का तात्पर्य है कि वादी अनुबंध के उन हिस्सों को उनके तार्किक अंत तक पूरा करने के लिए तैयार था, जहाँ तक वे उसके पालन पर निर्भर करते हैं। वादी की ओर से निरंतर तत्परता और इच्छा पालन की राहत देने के लिए एक शर्त है। यदि वादी या तो इसे साबित करने में विफल रहता है या नहीं, तो उसे असफल होना चाहिए। यह तय करने के लिए कि क्या वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है, अदालत को वादी के आचरण को मुकदमा दायर करने से पहले और बाद में अन्य परिस्थितियों के साथ ध्यान में रखना चाहिए। वह राशि जो उसे प्रतिवादी को देनी है, उसे उपलब्ध साबित करना आवश्यक है। **अनुबंध के निष्पादन की तारीख से लेकर डिक्री की तारीख तक, उसे यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है। न्यायालय तथ्यों और परिस्थितियों से यह**

अनुमान लगा सकता है कि क्या वादी अपने अनुबंध को पूरा करने के लिए तैयार था और हमेशा तैयार था।

17. एन.पी. थिरुग्ननम बनाम आर. जगन मोहन राव [एन.पी. थिरुग्ननम बनाम आर. जगन मोहन राव (1995) 5 एससीसी 115] में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि वादी की ओर से निरंतर तत्परता और इच्छा विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है। यह परिस्थिति महत्वपूर्ण और प्रासंगिक है और राहत प्रदान करने या अस्वीकार करने के दौरान न्यायालय द्वारा इस पर विचार किया जाना आवश्यक है। यदि वादी ऐसा अभिकथन करने या साबित करने में विफल रहता है, तो उसे विफल होना चाहिए। **यह न्याय करने के लिए कि वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है या नहीं, न्यायालय को वाद दाखिल करने से पहले और बाद में वादी के आचरण पर अन्य संबंधित परिस्थितियों के साथ विचार करना होगा। प्रतिवादी को उसे जो प्रतिफल राशि देनी है, वह आवश्यक रूप से उपलब्ध साबित होनी चाहिए।**

18. पुष्पारानी एस. सुंदरम बनाम पॉलीन मनोमणि जेम्स [पुष्पारानी एस. सुंदरम बनाम पॉलीन मनोमणि जेम्स (2002) 9 एससीसी 582] में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि तत्परता और इच्छा का अनुमान वादी के आचरण और किसी विशेष मामले में परिस्थितियों की समग्रता से लगाया जा सकता है। यह इस प्रकार माना गया: (एससीसी पृष्ठ 584, पैरा 5)

> "5. जहाँ तक इस अभिवचन का संबंध है कि वे संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक थे, जो कि अभिवचन में मौजूद है, हमें यह निष्कर्ष निकालने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि यह अपने आप में यह मानने के लिए पर्याप्त नहीं है कि अपीलकर्ता विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16(ग) के संदर्भ में तैयार और इच्छुक थे। इसके लिए न केवल ऐसे अभिवचन की आवश्यकता है, बल्कि उसी का प्रमाण भी आवश्यक है। अब दो परिस्थितियों में से पहली की जाँच करते हुए, छूट दिए जाने के बाद मात्र इस वाद का दाखिल करना, वादी की इच्छा या तत्परता के बारे में कैसे एक परिस्थिति हो सकती है। यह अधिक से अधिक इस संपत्ति को प्राप्त करने की वादी की इच्छा हो सकती है। ऐसी इच्छा के लिए ही ऐसा अभिवचन उठाते हुए यह वाद दाखिल किया गया होगा। लेकिन उक्त अधिनियम की धारा 16(ग) यह स्पष्ट करती है कि मात्र अभिवचन पर्याप्त नहीं है, इसे साबित करना होगा। "
>
> (जोर दिया गया)

19. परिणामस्वरूप, वाद दाखिल करने के समय संपत्ति की बिक्री के साथ आगे बढ़ने के लिए खरीदार की तत्परता और इच्छा का महत्व समाप्त हो जाता है, यदि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार यह स्थापित करने में असमर्थ है कि वाद की पूरी अवधि के दौरान तत्परता और इच्छा बनी रही।

20. वर्तमान वाद में अभिवचनों और साक्ष्य की जाँच के साथ-साथ उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के आचरण के अवलोकन के पश्चात्, यह न्यायालय उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार से इस बात पर सहमत नहीं हो पा रहा है कि वह 25 जनवरी, 2008 के विक्रय करार का पालन करने और संपत्ति की खरीद के साथ आगे बढ़ने के लिए

इच्छुक थी। यह न्यायालय ऐसा इसलिए कह रहा है क्योंकि जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह स्वीकार्य है कि 7 फरवरी 2008 की तारीख के 2,11,000/- (दो लाख ग्यारह हजार रुपये) के पाँच डिमांड ड्राफ्ट उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा जुलाई, 2008 में भुनाए गए थे। डिमांड ड्राफ्ट भुनाने में उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार का आचरण निर्विवाद रूप से स्थापित करता है कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार विक्रय करार के अपने भाग का पालन करने और विक्रय पत्र के निष्पादन के साथ आगे बढ़ने के लिए इच्छुक नहीं थी; क्योंकि यदि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार वास्तव में संविदा का पालन करने और विक्रय पत्र निष्पादित करवाने के लिए इच्छुक होती, तो वह डिमांड ड्राफ्ट नहीं भुनाती। परिणामस्वरूप, एक बार यह स्थापित हो जाने के बाद कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार संविदा का पालन करने के लिए इच्छुक नहीं है, यह तथ्य कि संपूर्ण अग्रिम प्रतिफल/बयाना राशि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार को वापस नहीं की गई थी, अप्रासंगिक और महत्वहीन है।

दिनांक 25 जनवरी 2008 का विक्रय करार रद्द/समाप्त हो गया था।

21. इस न्यायालय का यह भी विचार है कि मांग मसौदों को भुनाने में उत्तरवादी का कार्य एक अप्रतिरोध्य निष्कर्ष की ओर ले जाता है कि विचाराधीन समझौता रद्द कर दिया गया था।

22. उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के लिए विद्वान वकील का तर्क कि 25 जनवरी 2008 के बिक्री समझौते को एकतरफा रूप से रद्द नहीं किया जा सकता था, तथ्यों के विपरीत है क्योंकि 7 फरवरी 2008 का पत्र डिमांड ड्राफ्ट और दो पोस्ट-डेटेड चेकों के रिफंड के साथ विक्रेता द्वारा 25 जनवरी 2008 के बिक्री समझौते को अस्वीकार करने के अलावा और कुछ नहीं था और डिमांड ड्राफ्ट को भुनाना उत्तरवादी द्वारा इस तरह के खंडन की स्वीकृति थी, जिससे 25 जनवरी 2008 के बिक्री समझौते को रद्द कर दिया गया था।

23. यह तर्क कि डिमांड ड्राफ्ट को विरोध के तहत भुनाया गया था, तथ्यों पर गलत धारणा है क्योंकि रिकॉर्ड पर यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि डिमांड ड्राफ्ट को विरोध के तहत भुनाया गया था। वास्तव में, पीडब्लू-2, जो उत्तरवादी का पति है, ने बयान दिया है कि डिमांड ड्राफ्ट और चेक की प्राप्ति पर, उत्तरवादी ने विक्रेता को कोई पत्र जारी नहीं किया था जिसमें कहा गया था कि उनके द्वारा प्राप्त राशि उनके द्वारा भुगतान की गई बकाया राशि से कम थी।

<u>घोषणात्मक राहत के लिए प्रार्थना के अभाव में कि समझौते का रद्दकरण कानून में खराब है, विशिष्ट पालन के लिए एक मुकदमा पोषणीय नहीं है</u>।

24. यह न्यायालय आगे पाता है कि विक्रेता ने स्वीकार्य रूप से 7 फरवरी 2008 की तारीख का एक पत्र जारी किया था, जिसमें 25 जनवरी 2008 की तारीख के विक्रय समझौते को 5 मई 2008 को विषय वाद दाखिल करने से पहले रद्द कर दिया गया था। यद्यपि 7 फरवरी 2008 के पत्र के साथ संलग्न डिमांड ड्राफ्ट को बाद में जुलाई 2008 में भुनाया गया था, फिर भी इस न्यायालय का विचार है कि उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार पर यह दायित्व था कि वह घोषणात्मक राहत की मांग करे कि उक्त रद्दकरण कानून में खराब है और पक्षकारों पर बाध्यकारी नहीं है, इस कारण से कि विशिष्ट पालन की राहत के अनुदान के लिए एक वैध समझौते का अस्तित्व अपरिहार्य शर्त है।

25. इस न्यायालय ने **आई.एस. सिकंदर (मृत) एल. आर. द्वारा बनाम के. सुब्रमणि और अन्य (2013) 15 एससीसी 27** में यह माना है कि समझौते की समाप्ति कानून में खराब है, इस घोषणात्मक राहत के लिए प्रार्थना के अभाव में, उस समझौते के विशिष्ट पालन के लिए मुकदमा पोषणीय नहीं है। यद्यपि बाद में, इस न्यायालय ने **ए. कंथामणि बनाम नसरीन अहमद (2017) 4 एससीसी 654** में यह अभिनिर्धारित किया है कि **आई.एस. सिकंदर (मृत) एल.आर. द्वारा बनाम के. सुब्रमणि** (उपरोक्त) में

समाप्ति पत्र को चुनौती के अभाव में मुकदमे की अपोषणीयता के संबंध में कानून की घोषणा उक्त मामले के तथ्यों तक ही सीमित है, फिर भी उपरोक्त मुद्दे पर हाल ही में **आर. कंडासामी (मृतक) और अन्य बनाम टी.आर.के. सरस्वती और अन्य** (उपरोक्त) में भाई न्यायमूर्ति दीपांकर दत्ता द्वारा लिखित निर्णय में विचार किया गया है और **आई.एस. सिकंदर (मृत) एल.आर. द्वारा बनाम के. सुब्रमणि (उपरोक्त) और ए. कंथामणि बनाम नसरीन अहमद** (उपरोक्त) के निर्णय के बीच के विरोधाभास पर विचार-विमर्श किया गया है। **आर. कंडासामी (मृतक) और अन्य बनाम टी.आर.के. सरस्वती और अन्य** (उपरोक्त) में यह स्पष्ट किया गया है कि अपीलीय न्यायालय को इस बात की जांच करने से नहीं रोका जाएगा कि विशिष्ट पालन की राहत प्रदान करने के लिए क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य मौजूद है या नहीं, इस तथ्य के बावजूद कि निचली अदालत ने मुकदमे की पोषणीयता पर कोई मुद्दा नहीं बनाया या बनाने में विफल रही। **आर. कंडासामी (मृतक) और अन्य बनाम टी.आर.के. सरस्वती और अन्य** (उपरोक्त) में निर्णय का प्रासंगिक भाग नीचे पुन: प्रस्तुत किया गया है:

> "25. **ए. कंथामणि** (उपरोक्त) से यह निष्कर्ष निकलता है कि जब तक विचारण न्यायालय द्वारा पोषणीयता के संबंध में कोई मुद्दा नहीं बनाया जाता है, तब तक केवल इसलिए अपीलीय स्तर पर मुकदमे को पोषणीय नहीं ठहराया जा सकता है क्योंकि उचित घोषणात्मक राहत की प्रार्थना नहीं की गई है।
>
> XXX
>
> 43. **श्रीमती श्रिष्ट धवन बनाम शॉ ब्रदर्स (1992) 1 एससीसी 534** में, माननीय आर. एम. सहाय, जे. (जैसा कि उनकी प्रभुता तब थी) की सहमतिपूर्ण राय में 'क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य' पर एक दिलचस्प चर्चा मिलती है। वह इस प्रकार है:

"19. *** तो, क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य के संबंध में त्रुटि क्या है? क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य वह है जिसके अस्तित्व या गैर-अस्तित्व पर किसी न्यायालय, न्यायाधिकरण या प्राधिकरण द्वारा क्षेत्राधिकार ग्रहण करने या अस्वीकार करने का दारोमदार होता है। ब्लैक के लॉ डिक्शनरी में इसे एक ऐसे तथ्य के रूप में समझाया गया है जो किसी विशेष मामले का क्षेत्राधिकार न्यायालय द्वारा विधिवत रूप से ग्रहण करने से पहले मौजूद होना चाहिए। क्षेत्राधिकार के संबंध में तथ्य की गलती क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य की त्रुटि है। कोई भी सांविधिक प्राधिकरण या न्यायाधिकरण उस विषय वस्तु के संबंध में क्षेत्राधिकार ग्रहण नहीं कर सकता है जो कानून उसे प्रदान नहीं करता है और यदि क्षेत्राधिकार जिस तथ्य पर निर्भर करता है, उसे गलत तरीके से तय करके न्यायालय या न्यायाधिकरण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करता है तो आदेश दूषित हो जाता है। क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य की त्रुटि आदेश को अधिकार-बाह्य और खराब बना देती है (वेड, प्रशासनिक कानून)। रज़ा टेक्सटाइल्स [(1973) 1 एससीसी 633] में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि एक न्यायालय या न्यायाधिकरण क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य को गलत तरीके से तय करके स्वयं पर क्षेत्राधिकार प्रदान नहीं कर सकता है।

(जोर दिया गया)

44. उपरोक्त परिच्छेद से ज्ञान उधार लेते हुए, हमारी निष्कर्ष यह है। एक मुकदमे की पोषणीयता का मुद्दा दि. प्र. स. के आदेश VII नियम 1 की आवश्यकताओं के अनुसार वादपत्र दाखिल करके शुरू की गई कार्यवाही की जड़ पर प्रहार करता है। यदि कोई मुकदमा कानून द्वारा वर्जित है, तो निचली अदालत के पास इस पर विचार करने और

मुकदमा चलाने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। हालाँकि, भले ही कोई दिया गया मामला धारा 9, सी. पी. सी. द्वारा परिकल्पित रोक आकर्षित न हो, लेकिन किसी मुकदमे को जब्त करने वाली निचली अदालत के लिए यह जांच करना और यह पता लगाना अनिवार्य है कि क्या क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य, वास्तव में मौजूद है या नहीं ताकि वह (निचली अदालत) मुकदमे की कार्यवाही कर सके और वादी द्वारा दावा की गई राहत प्रदान करने पर विचार कर सके। किसी भी उच्च न्यायालय को, सर्वोच्च न्यायालय को भी, राहत प्रदान करने वाले डिक्री में हस्तक्षेप करने में विवश महसूस नहीं करना चाहिए, इस कपटपूर्ण आधार पर कि पक्षकारों को हमले/बचाव की एक विशेष पंक्ति के संबंध में विशेष रूप से नोटिस नहीं दिया गया था, जिस पर मुकदमे की सफलता/विफलता निर्भर करती है, विशेष रूप से एक ऐसा मुद्दा जो निचली अदालत के राहत प्रदान करने के अधिकार को छूता है यदि राहत प्रदान करने के लिए अनिवार्य 'क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य' संतुष्ट नहीं हुआ था। यह मौलिक है, जैसा कि सृष्टि धवन (उपरोक्त) में माना गया है कि कि क्षेत्राधिकार ग्रहण करना/क्षेत्राधिकार ग्रहण करने से इनकार करना क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य के अस्तित्व पर निर्भर करेगा। इस बात से निरपेक्ष कि पक्षकारों ने तर्क उठाया है या नहीं, यह निचली अदालत को खुद को संतुष्ट करना है कि पर्याप्त सबूत दिए गए हैं और अधिकार क्षेत्र के तथ्य सहित सभी तथ्य राहत देने और मुकदमे के सफल होने के लिए साबित हुए हैं। यह एक कर्तव्य है जिसे निचली अदालत को पक्षों को ठोस न्याय प्रदान करने के लिए अपने प्रयास में निभाना पड़ता है, इस बात से निरपेक्ष कि मुकदमे के किसी भी पक्ष ने इसे उठाया है या नहीं। यदि क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य मुद्दों को तय करते समय मौजूद नहीं है, तो पक्षकारों का ध्यान निचली अदालत की क्षेत्राधिकार को छूने वाले गैर-मौजूद क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य की प्रथम दृष्टया राय की ओर आकर्षित किया जाना चाहिए। हालाँकि, क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य का निर्धारण करने में विफलता, या

त्रुटिपूर्ण रूप से इसका निर्धारण करने से क्षेत्राधिकार का प्रदान किया जाना, क्षेत्राधिकार का गलत ग्रहण माना जाएगा और परिणामी आदेश अधिकार-बाह्य और खराब होने के लिए उत्तरदायी होगा।

45. यदि निचली अदालत स्वयं को संतुष्ट नहीं करती है कि राहत प्रदान करने के लिए क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य मौजूद है, तो पदानुक्रम में उच्चतर न्यायालय को स्वयं को संतुष्ट करने से कोई नहीं रोकता है। यह सच है कि एक मुकदमे की पोषणीयता के बिंदु को केवल धारा 9, दि. प्र. स. के चश्मे से देखना होता है, और न्यायालय ऐसे बिंदु पर या तो एक मुद्दा बनाकर या उससे पहले भी निर्णय दे सकता है यदि उसका आदेश VII नियम 11 (डी) लागू होता है। एक उपयुक्त और उचित मामले में, क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य को छूने वाला मुद्दा बनाने में निचली अदालत की चूक के बावजूद, उच्च न्यायालय श्रिष्ट धवन (उपरोक्त) में निर्धारित जाँच के अनुप्रयोग पर अपना फैसला सुनाने में उचित होगा।

46. इस मामले में, भले ही निचली अदालत के समक्ष कार्यवाही के दौरान मुकदमे की पोषणीयता के संबंध में कोई मुद्दा नहीं बनाया गया था, फिर भी एक मुद्दा यह था कि क्या समझौता सत्य, वैध और लागू करने योग्य है, जिसका उत्तर विक्रेताओं के विरुद्ध दिया गया था। स्पष्ट रूप से, मुकदमे की बर्खास्तगी के कारण, विक्रेताओं ने अपील नहीं की। फिर भी, खरीदार 'तैयार और इच्छुक' था या नहीं, इस बिंदु पर हमारी निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, हम यहां क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य के बिंदु पर किसी भी आगे की चर्चा के साथ आगे बढ़ने की आवश्यकता नहीं देखते हैं। ”

26. चूँकि वर्तमान मामले में, विक्रेता ने वाद दाखिल करने से पहले 7 फरवरी, 2008 की तारीख का एक पत्र जारी किया था, जिसमें विक्रय समझौते को रद्द कर दिया गया था, इसलिए यह एक क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य का गठन करता है क्योंकि जब तक

उक्त रद्दकरण को अपास्त नहीं किया जाता है, तब तक उत्तरवादी विशिष्ट पालन की राहत का हकदार नहीं है।

27. नतीजतन, इस न्यायालय की राय है कि घोषणात्मक राहत के लिए एक अनुरोध के अभाव में कि समझौते की समाप्ति/रद्द करना कानून में बुरा है, विशिष्ट पालन के लिए एक मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है।

<u>अपीलार्थी को अपील दाखिल करने का अधिकार है।</u>

28. उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा उठाई गई प्रारंभिक आपत्ति कि उसकी तत्परता और इच्छा के मुद्दे की इस न्यायालय द्वारा जांच नहीं की जानी चाहिए क्योंकि अपीलार्थी के पास वर्तमान अपील दाखिल करने का अधिकार नहीं था क्योंकि उसका विषय संपत्ति पर कोई अधिकार, हित या हक नहीं था, तथ्यों पर गलत है। अपीलार्थी को विचाराधीन वाद में प्रतिवादी संख्या 3 के रूप में पक्षकार बनाया गया था क्योंकि वह मूल मालिक/विक्रेता द्वारा निष्पादित 23 सितंबर 2002 की वसीयत के तहत एक लाभार्थी है, जिसके द्वारा विचाराधीन संपत्ति उसके पक्ष में वसीयत की गई है। परिणामस्वरूप, अपीलार्थी, मुकदमे में एक आवश्यक और इच्छुक पक्ष होने के नाते, वर्तमान अपील दाखिल करने का अधिकार रखती है। इसके अलावा, तत्परता और इच्छा को स्थापित करने का भार उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार पर है और ऐसा करने में विफलता उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार को विशिष्ट पालन की न्यायसंगत और विवेकाधीन राहत से वंचित करती है।

<u>महत्वपूर्ण तथ्यों का दमन खरीदार को विशिष्ट पालन की न्यायसंगत और विवेकाधीन राहत से वंचित करता है।</u>

29. अभिलेख के अवलोकन से पता चलता है कि न केवल उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार घोषणात्मक राहत प्राप्त करने में विफल रही, बल्कि उसने वादपत्र में यह खुलासा करने में भी विफल रही कि विक्रेता ने 7 फरवरी 2008 की तारीख का रद्दकरण पत्र

जारी किया था, जिसमें 7 फरवरी 2008 की तारीख के डिमांड ड्राफ्ट और तीन पोस्ट-डेटेड चेकों में से दो संलग्न थे। उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा अपने वादपत्र में इसका खुलासा न करना महत्वपूर्ण तथ्य का दमन माना जाता है, जो उसे विशिष्ट पालन की विवेकाधीन राहत से वंचित करता है। इस न्यायालय ने **सिटाडेल फाइन फार्मास्युटिकल्स बनाम रामानियम रियल एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य (2011) 9 एससीसी 147** में इस प्रकार माना है:

"57. इस मामले का एक और पहलू भी है। वर्तमान मामले में, अनुबंध के विशिष्ट पालन की मांग करके, वादी खरीदार एक विवेकाधीन उपाय के लिए प्रार्थना कर रहा है। यह स्वयंसिद्ध है कि जब किसी पक्ष द्वारा विवेकाधीन उपाय की प्रार्थना की जाती है, तो ऐसे पक्ष को तथ्यों के उचित प्रकटीकरण कर न्यायालय में आना चाहिए। ऐसे मामलों में उसके द्वारा न्यायालय के समक्ष दाखिल किए गए वादपत्र में सभी तथ्यों को पर्याप्त स्पष्टता और निष्कपटता के साथ बताया जाना चाहिए। वर्तमान मामले में, वादी खरीदार ने वादपत्र में एक अभिकथन किया कि प्रतिवादी विक्रेता को 10,00,000 रुपये की अग्रिम राशि को भुगतान की तारीख से वसूली तक 24% की दर से ब्याज सहित वापस करने का निर्देश दिया जाए और प्रार्थना खंड (ग) में इस आशय से एक वैकल्पिक प्रार्थना भी की गई थी।

58. हालाँकि, तथ्य यह है कि वाद दाखिल करने से पहले प्रतिवादी विक्रेता ने 4-9-1996 के अपने पत्र द्वारा वादी के पक्ष में एक खाता-पेयी चेक द्वारा 10,00,000 रुपये की उक्त राशि वापस कर दी थी और उसी को पंजीकृत डाक द्वारा वादी को भेजा गया था जिसे वादी ने 6-9-1996 को अस्वीकार कर दिया था। वादी ने इस तथ्य को वादपत्र में दबा दिया और 9-9-1996 को न्यायालय के समक्ष पूरी तरह से विपरीत अभ्यावेदन के साथ वाद दाखिल किया जैसे कि विक्रेता द्वारा राशि उसे वापस नहीं की

गई हो। यह एक महत्वपूर्ण तथ्य का दमन है, और वादी खरीदार को न्यायालय द्वारा विशिष्ट पालन की कोई भी विवेकाधीन राहत प्राप्त करने से वंचित करता है।

59. इस संबंध में हम आई.सी.एफ. स्प्री द्वारा लिखित इक्विटेबल रेमेडीज के सिद्धांत (चौथा संस्करण, स्वीट एंड मैक्सवेल, 1990) का उल्लेख कर सकते हैं। "स्वच्छ हाथों" के प्रश्न से निपटते हुए, विद्वान लेखक ने राय दी कि जहां वादी को न्यायालय को अहम् रूप से गुमराह करते हुए या उसकी प्रक्रिया का दुरुपयोग करते हुए, या ऐसा करने का प्रयास करते हुए दिखाया जाता है, तो उसे विशिष्ट पालन की विवेकाधीन राहत से वंचित किया जा सकता है। इस सिद्धांत को प्रतिपादित करते हुए, विद्वान लेखक ने आर्मस्ट्रांग बनाम शेफर्ड एंड शॉर्ट लिमिटेड [(1959) 2 क्यूबी 384 : (1959) 3 डब्ल्यूएलआर 84 : (1959) 2 ऑल ईआर 651 (सीए)], क्यूबी पृष्ठ 397 पर, अंग्रेजी न्यायालय के एक निर्णय पर भरोसा किया। (स्प्री, इक्विटेबल रेमेडीज, पृष्ठ 243 देखें।)

60. इस न्यायालय ने अरुणिमा बरुआ बनाम भारत संघ [(2007) 6 एससीसी 120] में भी यही दृष्टिकोण अपनाया है। रिपोर्ट के पृष्ठ 125, पैरा 12 पर, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यह स्थापित कानून है कि न्यायालय को अपनी विवेकाधीन क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने से इनकार करने में सक्षम बनाने के लिए दमन एक महत्वपूर्ण तथ्य का होना चाहिए। इस न्यायालय ने, निश्चित रूप से, अभिनिर्धारित किया कि एक महत्वपूर्ण तथ्य क्या है, जिसका दमन वादी को विवेकाधीन राहत प्राप्त करने से वंचित करेगा, प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। हालाँकि, मार्गदर्शन के तौर पर इस न्यायालय ने माना कि एक महत्वपूर्ण तथ्य का अर्थ वह तथ्य होगा जो मुकदमे के निर्धारण के उद्देश्य से महत्वपूर्ण है।

61. उपरोक्त परीक्षणों का पालन करते हुए, इस न्यायालय की राय है कि इस तथ्य का दमन कि वादी ने अनुबंध की धारा 9 के अनुसार पावती देय पंजीकृत डाक द्वारा

प्रतिवादी द्वारा भेजे गए 10 लाख रुपये के चेक को स्वीकार करने से इनकार कर दिया था, एक महत्वपूर्ण तथ्य है। इसलिए उस आधार पर वादी खरीदार अपने विशिष्ट पालन के मुकदमे में किसी भी राहत का हकदार नहीं है।

निष्कर्ष

30. उपरोक्त निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय की राय है कि विक्रय समझौते को विशेष रूप से लागू नहीं किया जा सकता है। तदनुसार, वर्तमान अपील स्वीकार की जाती है और दिनांक 27 अप्रैल, 2018 का आक्षेपित निर्णय तथा दिनांक 10 मई, 2018 और 09 मई, 2024 के डिक्री अपास्त किए जाते हैं। इसके अलावा, आक्षेपित निर्णयों के अनुसरण में उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र को शून्य और अमान्य घोषित किया जाता है और अपीलार्थी को आक्षेपित निर्णय और डिक्री के अनुसरण में उत्तरवादी संख्या 1-खरीदार द्वारा जमा की गई शेष विक्रय प्रतिफल राशि 24,61,000/- (चौबीस लाख इकसठ हजार रुपये) वापस करने का निर्देश दिया जाता है।

मामले का परिणाम: अपील मंजूर की गई।

*लेखक

†द्वारा तैयार किए गए हेडनोटः निधि जैन