

फेरोडस एस्टेट्स (प्राइवेट) लिमिटेड

बनाम

पी. गोपीराथनम (दिवंगत) और अन्य।

(2015 की दीवानी अपील संख्या 13516)

12 अक्टूबर, 2020

[आर. एफ. नरीमन और नवीन सिन्हा, न्यायमूर्तिगण]

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 - अपीलकर्ता और प्रतिवादियों (उत्तरदाताओं द्वारा प्रतिनिधित्व) के बीच 1980 में विक्रय समझौता हुआ - प्रतिवादियों ने 1978 अधिनियम (जिसे बाद में 1999 निरसन अधिनियम द्वारा निरस्त कर दिया गया) के तहत सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त नहीं कीं- अपीलकर्ता ने विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया - एकल न्यायाधीश द्वारा निर्णय दिया गया - पहली अपील में, खंडपीठ ने विभिन्न प्रश्नों पर मामले को पूर्ण पीठ के पास भेज दिया - पूर्ण पीठ ने अन्य बातों के साथ यह माना कि 1978 अधिनियम की धारा 6 विक्रय समझौतों को भी निषिद्ध करती है, अंतर-पक्षकार कानून घोषित किया और मामला खंडपीठ के पास वापस चला गया - खंडपीठ ने मामले को एकल न्यायाधीश के पास वापस भेज दिया, जिन्होंने अन्य बातों के साथ यह निष्कर्ष दर्ज किया कि निरस्त होने से पहले वाद संपत्ति 1978 अधिनियम के अर्थ में अतिरिक्त भूमि थी - मामला खंड पीठ के पास वापस आ गया, जिसने अंतर-पक्षकार मामले से संबंधित पूर्ण पीठ के निर्णय को लागू करते हुए, विवादित निर्णय के माध्यम से एकल न्यायाधीश के निर्णय को उलट दिया - अपील पर, यह माना गया: समझौते में एक विशिष्ट खंड शामिल था जिसमें विक्रेता को 1978 अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करनी थी - इस प्रकार, यह नहीं कहा जा सकता कि समझौता पूर्ण पीठ के निर्णय से प्रभावित है क्योंकि पूर्ण पीठ ने स्वयं यह स्वीकार किया है कि ऐसे खंडों वाले समझौते हो सकते हैं, ऐसी स्थिति में न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह ऐसे खंड को लागू करे - विक्रय समझौते को आरंभ से ही शून्य नहीं कहा जा सकता, जिसके परिणामस्वरूप अपील के तहत खंड विभाजन पीठ का निर्णय आधार बनता है - इसके अलावा, जिस तिथि को अपीलीय डिक्री पारित की गई थी, उस तिथि को 1978 अधिनियम

निरस्त हो चुका था, इसलिए यह विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के मार्ग में बाधा नहीं बनेगा - 1978 अधिनियम के तहत प्रतिवादियों के पक्ष में कोई निहित अधिकार नहीं है - खंड विभाजन पीठ का यह कहना गलत है कि चूंकि विशिष्ट निष्पादन मुकदमे का निर्णय करने में न्यायालय की प्रक्रिया को 27 वर्ष लगे, इसलिए यह एक विवेकाधीन अनुतोष होने के कारण प्रदान नहीं की जानी चाहिए - परिसीमा के भीतर दायर विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे को केवल विलंब या लापरवाही के आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता - अपीलकर्ता शुरू से ही सौदे के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था - प्रतिवादियों ने बेईमान दलीलें थीं और उन्होंने एक गंभीर समझौते का उल्लंघन किया था जिसके तहत उन्हें शहरी भूमि सीमा की अनुमति प्राप्त करनी थी, जो कि यदि प्राप्त नहीं की जाती, तो समझौते के अनुसार, पक्षों के बीच समझौते के विशिष्ट निष्पादन में बाधा नहीं बनती - खंडपीठ का निर्णय रद्द - एकल न्यायाधीश द्वारा पारित डिक्री बहाल - तमिलनाडु शहरी भूमि (सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1978 - धारा 4, 5(3), 6 - तमिलनाडु शहरी भूमि (सीमा और विनियमन) निरसन अधिनियम, 1999।

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 - धारा 20 - कार्यक्षेत्र - अभिनिर्धारित : 2018 के संशोधन अधिनियम द्वारा प्रतिस्थापित किए जाने से पहले धारा 20 यह स्पष्ट करती है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने का अधिकार विवेकाधीन है - यह विवेक मनमाना नहीं है, बल्कि न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित और अपील न्यायालय द्वारा सुधार योग्य, उचित और तर्कसंगत रूप से प्रयोग किया जाना चाहिए - विनिर्दिष्ट अनुतोष (संशोधन) अधिनियम, 2018।

अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया : 1.1 अपीलकर्ता के लिए पूर्ण पीठ के निर्णय का खंडन करना उचित नहीं है क्योंकि यह अंतर-पक्षीय निर्णय है, जिसके परिणामस्वरूप पूर्ण पीठ के निर्णय द्वारा निर्धारित कानून पक्षों पर लागू होना चाहिए, और समान कारण पर आधारित कानूनी मुद्दों पर भी स्पष्ट रूप से पूर्व-न्याय लागू होता है। ऐसी स्थिति में, अब पूर्ण पीठ द्वारा दिए गए निर्णय का विश्लेषण करना महत्वपूर्ण है। पूर्ण पीठ के निर्णय में, यह कहते हुए कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम की धारा 6 बिक्री समझौतों को भी प्रतिबंधित करती है, जिसके परिणामस्वरूप कानून की दृष्टि में कोई लेन-देन नहीं होगा, इसके बाद सावधानीपूर्वक यह बताया गया:

“40. विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमे पर विचार करते समय, न्यायालय केवल इस बात से चिंतित होता है कि क्या क्रेता समझौते को लागू करने के लिए न्यायालय में आया है। विक्रेता से छूट प्राप्त करने और फिर समझौते पर हस्ताक्षर करने के लिए कहना अनुबंध की शर्तों से विचलन होगा और न्यायालय ऐसे अनुबंध को लागू नहीं करेगा। इसका अर्थ यह होगा कि क्रेता समझौते के अनुसार भूमि खरीदने को तैयार नहीं है, बल्कि केवल विचलन के साथ, यानी विक्रेता को छूट प्राप्त करनी होगी और विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करने होंगे।

कंडिका 41 में, पूर्ण पीठ ने यह भी कहा कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत छूट प्राप्त करना संभव है, जिस पर न्यायालय का कोई नियंत्रण नहीं है, लेकिन इसके बावजूद, विशिष्ट निष्पादन का अनुतोष आम तौर पर स्वीकार नहीं किया जा सकता क्योंकि यह अनुबंध का उल्लंघन होगा। इसी प्रकार, धारा 6 द्वारा प्रस्तावित हस्तांतरण पर रोक लगाने के बाद, पूर्ण पीठ ने यह माना कि विक्रेता द्वारा कुछ शर्तों को पूरा करने पर सशर्त रूप से विशिष्ट निष्पादन का आदेश नहीं दिया जा सकता यदि यह समझौते का हिस्सा नहीं है। [कंडिका14-16] [696-ए-एफ]

मथुरा प्रसाद बाजू जयसवाल बनाम डोसीबाई एन.बी. जीजीभोय (1970) 3 एससीआर 830 – पर अवलंबन किया गया।

1.2 जब पूर्ण पीठ के फैसले के इन हिस्सों को विचाराधीन समझौते पर लागू किया जाता है, तो यह स्पष्ट है कि समझौते में एक विशिष्ट खंड, अर्थात् खंड 4, शामिल है, जिसके अनुसार विक्रेता को तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करनी होगी। अतः, यह नहीं कहा जा सकता कि यह समझौता पूर्ण पीठ के फैसले से प्रभावित है, क्योंकि पूर्ण पीठ स्वयं यह मानती है कि ऐसे खंडों वाले समझौते हो सकते हैं, और ऐसी स्थिति में न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह ऐसे खंडों को लागू करे। इस मामले के तथ्यों में विद्वान एकल न्यायाधीश ने यही किया है - उन्होंने सही ढंग से माना है कि प्रतिवादियों को तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत अधिकारियों से छूट प्राप्त करनी थी, जो उन्होंने नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप उन्होंने समझौते का उल्लंघन किया। थोड़ा अलग दृष्टिकोण से देखें तो यह स्पष्ट है कि पूर्ण पीठ का फैसला एक अन्य कारण से अपीलकर्ता के पक्ष में बाधा नहीं बन सकता। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वाद संपत्ति, जिसका क्षेत्रफल लगभग 2002 वर्ग मीटर है, 30 ग्रांड की एक बड़ी संपत्ति का हिस्सा थी, और प्रतिवादी, जिनकी संख्या चार है,

2000 वर्ग मीटर भूमि को अपने पास रखने के हकदार थे। इसी कारण से प्रतिवादियों के लिए यह अनिवार्य था कि वे अपनी सीमा के भीतर आने वाली भूमि को बेचने के लिए शहरी भूमि सीमा की अनुमति प्राप्त करें, जिसे वे करने में विफल रहे। अतः यह स्पष्ट है कि बिक्री का समझौता प्रारंभ से ही शून्य नहीं कहा जा सकता, जिसके परिणामस्वरूप अपील में खंडपीठ के फैसले का आधार बनता है। फलस्वरूप, जैक्स बनाम विथी, 1 एच. बीएल. 65, हिचकॉक बनाम वे, (1837) 6 ए एंड ई 943 : 112 ईआर 360, और राम क्रिस्टो मंडल बनाम धनकिस्तो मंडल, (1969) 1 एससीआर 342 (पृष्ठ 349 पर) का हवाला देते हुए यह तर्क दिया गया है कि किसी समझौते को शून्य घोषित करने वाले कानून को निरस्त करने से ऐसा शून्य समझौता पुनर्जीवित नहीं हो सकता, लेकिन इस मामले के तथ्यों पर इनका कोई प्रभाव नहीं पड़ता। इस दृष्टि से, यह विचार करना अनावश्यक है कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम की धारा 5(3), अपने परंतुक सहित, इस मामले के तथ्यों पर लागू होती है या नहीं। [कंडिका17-19][696-एफ-एच; 697-ए-सी; 698-जी-एच]

जैक्स बनाम विथी 1 एच. बीएल. 65; हिचकॉक बनाम वे (1837) 6 ए और ई 943 : 112 आईएस 360; राम क्रिस्टो मंडल बनाम धनकिस्तो मंडल (1969) 1 एससीआर 342 - लागू नहीं माना गया।

1.3 हालाँकि, प्रतिवादियों की ओर से दूसरा तर्क यह है कि यदि ऐसा होता भी, तो अपीलकर्ता 500 वर्ग मीटर से अधिक भूमि का हकदार नहीं था, जो कि अपीलकर्ता के लिए निर्धारित अधिकतम सीमा थी। ऐसी स्थिति में, अपीलकर्ता के पक्ष में विशिष्ट निष्पादन का कोई आदेश नहीं दिया जा सकता था। यह बात निर्विवाद है कि इस न्यायालय द्वारा सशर्त विशिष्ट निष्पादन आदेश पारित किए गए हैं और उन्हें मान्य ठहराया गया है। [कंडिका20, 21][699-बी-सी]

1.4 इसके अलावा, निरसन अधिनियम यह स्पष्ट करता है कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम निरस्त किया जाता है। चूंकि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत कोई भी कदम नहीं उठाया गया था, इसलिए बचत खंड लागू नहीं होगा। [कंडिका22][701-एफ; 702-सी-डी]

1.5 यह स्थापित कानून है कि अपील किसी मुकदमे की निरंतरता है, जिसके परिणामस्वरूप अपीलीय निर्णय की तिथि से कानून में परिवर्तन लागू हो जाएगा, बशर्ते कि इससे कोई निहित अधिकार छीना न जाए। ऐसी स्थिति में, जिस तिथि को अपीलीय निर्णय पारित किया गया था, उस तिथि को तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम निरस्त हो जाने के कारण विशिष्ट निष्पादन के लिए निर्णय में कोई बाधा नहीं आएगी। यह याद रखना चाहिए कि तमिलनाडु

शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत प्रतिवादियों के पक्ष में कोई निहित अधिकार नहीं है। यदि कोई अधिकार है भी, तो वह राज्य सरकार के पक्ष में है, जिसने पॉटियस पिलाट की तरह, 17.08.2015 को इस न्यायालय को प्रस्तुत रिपोर्ट द्वारा इस मामले से अपना पल्ला झाड़ लिया है। खंडपीठ का निर्णय भी पूरी तरह से गलत है, जिसमें कहा गया है कि अपीलकर्ता की कोई गलती न होने के बावजूद, चूंकि विशिष्ट निष्पादन मुकदमे का निर्णय लेने में न्यायालय की प्रक्रिया को 27 वर्ष लग गए हैं, इसलिए विशिष्ट निष्पादन एक विवेकाधीन अनुतोष होने के कारण प्रदान नहीं किया जाना चाहिए। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 20, विनिर्दिष्ट अनुतोष (संशोधन) अधिनियम, 2018 द्वारा प्रतिस्थापित किए जाने से पहले, जैसा कि उस समय लागू थी, यह स्पष्ट करती है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने का अधिकार विवेकाधीन है; लेकिन यह विवेक मनमाना नहीं है बल्कि न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित, उचित और तर्कसंगत रूप से प्रयोग किया जाना चाहिए, और अपील न्यायालय द्वारा इसमें सुधार किया जा सकता है- देखें धारा 20(1)। धारा 20(2) उन मामलों के बारे में बताती है जिनमें न्यायालय विवेक का उचित प्रयोग कर सकता है विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने के लिए नहीं। महत्वपूर्ण बात यह है कि उपधारा (2) के खंड (क) के अंतर्गत, अनुबंध की शर्तों या पक्षों के आचरण को देखा जाना है। अनुबंध कारित करते समय “अन्य परिस्थितियाँ जिनके अंतर्गत अनुबंध किया गया था” से तात्पर्य केवल अनुबंध कारित करते समय मौजूद परिस्थितियों से है। यह अपवाद तभी लागू होता है – और इसी स्थिति में वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ प्राप्त होता है। इसी प्रकार, उपधारा (2) के खंड (ख) के अंतर्गत, अनुबंध कारित करते समय उत्पन्न कठिनाई भी उसी समय की है, जो “जिसकी उसने भविष्यवाणी नहीं की थी” अभिव्यक्ति से स्पष्ट है। धारा 20 के स्पष्टीकरण द्वितीय से यह बात निर्विवाद रूप से स्पष्ट हो जाती है, जिसमें कहा गया है कि उपधारा (2) के खंड (ख) में निहित कठिनाई सिद्धांत का एकमात्र अपवाद वह स्थिति है जहाँ कठिनाई अनुबंध के बाद वादी के किसी कार्य के परिणामस्वरूप उत्पन्न होती है। इस स्थिति में भी, कार्य किसी तीसरे पक्ष या न्यायालय का कार्य नहीं हो सकता – कार्य केवल वादी का ही होना चाहिए। उपधारा (2) का खंड (ग) फिर से प्रतिवादी द्वारा ऐसी परिस्थितियों में अनुबंध करने की बात करता है जिससे विशिष्ट निष्पादन को लागू करना अनुचित हो जाता है। यहां भी, जिस समय पर इसका मूल्यांकन किया जाना है, वह अनुबंध में प्रवेश करने का समय है। [कंडिका 24, 27, 28][703-जी-एच; 710-डी-एफ; 711-जी-एच; 712-ए-डी]

1.6 धारा 20 के अनुसार, न्यायालयों ने सर्वसम्मति से यह माना है कि मुकदमे की तारीख के बाद भूमि की कीमतों में मात्र वृद्धि विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने का एकमात्र आधार नहीं हो सकती। यह स्थापित कानून है कि मात्र विलंब, बिना किसी अन्य कारण के, विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने का एकमात्र कारक नहीं हो सकता- देखें मैडेमसेट्टी सत्यनारायण

बनाम जी. येल्लोजी राव, (1965) 2 एससीआर 221 पृष्ठ 229-230। इस प्रकार, के.एस. विद्यानादम बनाम वैरावन, (1997) 3 एससीसी 1 में, इस न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यदि ढाई वर्षों की अवधि के भीतर संपत्ति की कीमतों में नाटकीय रूप से वृद्धि विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद दायर करने से पहले हुई है और इसके बाद वादी द्वारा समझौते का उल्लंघन होता है, तो इस मामले में विशिष्ट निष्पादन का आदेश नहीं दिया जाएगा। इसी प्रकार, इस न्यायालय ने सरदामणि कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी (2011) 12 एससीसी 18 में स्पष्ट किया कि शहरी भूमि की कीमतों में भारी वृद्धि को देखते हुए, अचल संपत्ति की बिक्री के अनुबंध के निष्पादन में समय को अनिवार्य न मानना अब उचित नहीं है। अतः, यदि किसी मामले में समय को अनिवार्य माना जा सकता है और क्रेता निर्धारित अवधि के भीतर बिक्री पूरी करने के लिए कदम नहीं उठाता है तथा विक्रेता किसी भी विलंब के लिए उत्तरदायी नहीं है, तो निर्धारित समय के भीतर कीमतों में भारी वृद्धि एक ऐसी परिस्थिति होगी जो विशिष्ट निष्पादन का अनुतोष प्रदान करना अनुचित बना देगी। [कंडिका 29, 30][712-डी-ई; 722-जी; 725-एफ-एच]

निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड (2002) 8 एससीसी 146:
[2002] 2 अनुपूरक एससीआर 706; *मैडमसेट्टी सत्यनारायण बनाम जी येलोजी राव* (1965) 2 एससीआर 221; *के.एस. विद्यानादम बनाम वैरावन* (1997) 3 एससीसी 1: [1997] 1 एससीआर 993; *सारदामणि कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी* (2011) 12 एससीसी 18: [2011] 8 एससीआर 874 - पर अवलंबन किया गया।

1.7 विधि के अनुसार, परिसीमा अवधि के भीतर दायर विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे को केवल विलंब या लापरवाही के आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता। हालांकि, इस नियम का अपवाद वह स्थिति है जहां अचल संपत्ति को एक निश्चित अवधि के भीतर बेचा जाना हो, और समय की पाबंदी हो, और यह पाया जाए कि वादी की किसी चूक के कारण बिक्री निर्धारित समय के भीतर नहीं हो सकी। एक बार विशिष्ट निष्पादन का मुकदमा दायर हो जाने के बाद, अदालत कार्यवाही के परिणामस्वरूप हुई किसी भी देरी को विशिष्ट निष्पादन का आदेश देते समय वादी के विरुद्ध कानूनी रूप से नहीं उठाया जा सकता। हालांकि, प्रत्येक मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, न्यायालय के विवेक पर निर्भर करता है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश पारित होने के बाद वादी को अपील स्तर पर भी कोई अतिरिक्त राशि का भुगतान करना चाहिए या नहीं। प्रतिवादियों की ओर से की गई यह अपील कि इस न्यायालय को कंडिका 136 के तहत अपने विवेकाधीन अधिकार का प्रयोग नहीं करना चाहिए, यह देखते हुए कि अपीलकर्ता को मुआवजे के तौर पर 2 करोड़ रुपये ब्याज सहित देय हैं, भी खारिज की जानी चाहिए। जैसा कि

इस फैसले में पहले ही पाया गया है, प्रतिवादियों को बेईमानी का सहारा लेने का दोषी पाया गया है और उन्हें एक गंभीर समझौते का उल्लंघन करने का भी दोषी पाया गया है, जिसके तहत उन्हें शहरी भूमि सीमा की अनुमति प्राप्त करनी थी, जो कि समझौते के अनुसार प्राप्त न होने पर भी पक्षों के बीच हुए समझौते के विशिष्ट निष्पादन में बाधा नहीं बनती। न्याय की मांग करने वाले को न्याय करना चाहिए। इस मामले में प्रतिवादियों के आचरण की तुलना अपीलकर्ता के आचरण से की जाए, जो शुरू से ही अपने हिस्से का सौदा पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है, तो यह एक उपयुक्त मामला है जिसमें खंडपीठ के फैसले को रद्द किया जाना चाहिए। परिणामस्वरूप, एकल न्यायाधीश द्वारा पारित डिक्री को बहाल किया जाता है। चूंकि अपीलकर्ता ने स्वयं खंडपीठ को 1.25 करोड़ रुपये की राशि की पेशकश की थी, इसलिए उसे इस फैसले की तारीख से आठ सप्ताह की अवधि के भीतर प्रतिवादियों को यह राशि चुकानी होगी। [कंडिका31, 32][730-ई-एच; 731-ए-सी]

केशवन माधव मेनन बनाम बॉम्बे राज्य 1951 एससीआर 228 – विशिष्ट।

इम्मानी अप्पा राव बनाम गोलापल्ली रामलिंगमूर्ति (1962) 3 एससीआर 739;
नारायणम्मा बनाम गोविंदाप्पा 2019 एससीसी ऑनलाइन एससी 1260 - लागू नहीं माना गया।

विश्व नाथ शर्मा बनाम श्याम शंकर गोयला (2007) 10 एससीसी 595: [2007] 3 एससीआर 268; *वन विभाग कर्मचारी गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित बनाम रमेश चंद्र* (2010) 14 एससीसी 596: [2010 12 एससीआर 1045 *गजराज सिंह बनाम राज्य परिवहन अपीलीय न्यायाधिकरण* (1997) 1 एससीसी 650; *रामेश्वर बनाम जोत राम* (1976) 1 एससीआर 847; *दयावती बनाम इंदरजीत* (1966) 3 एससीआर 275; *अमरजीत कौर बनाम प्रीतम सिंह* (1974) 2 एससीसी 363; *लक्ष्मी नारायण गुड़न बनाम निरंजन मोदक* (1985) 1 एससीसी 270; *पी. डी. सूजा बनाम शोन्द्रिलो नायडू* (2004) 6 एससीसी 649: [2004] 3 सप्लीमेंट एससीआर 186; *पी.एस. रणकृष्ण रेड्डी बनाम एम.के. भाग्यलक्ष्मी* (2007) 10 एससीसी 231: [2007] 2 एससीआर 876; *नरिंदरजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड* (2012) 5 एससीसी 712; *सत्य जैन बनाम अनीस अहमद रुश्दी* (2013) 8 एससीसी 131: [2013] 3 एससीआर 319; *के. प्रकाश बनाम बी.आर. संपत कुमार* (2015) 1 एससीसी 597: [2014] 13 एससीआर 702; *जरीना*

सिद्धीकी बनाम ए. रामलिंगम (2015) 1 एससीसी 705: [2014] 14 एससीआर 456; रामथल बनाम मारुथथल (2018) 18 एससीसी 303: [2017] 8 एससीआर 613; सुनकारा लक्ष्मीनरसम्मा बनाम सागी सुब्बा राजू (2019) 11 एससीसी 787: [2018] 14 एससीआर 222; नंजप्पन बनाम रामासामी (2015) 14 एससीसी 341: [2015] 2 एससीआर 606 - पर अवलंबन किया गया।

सुशीला बनाम निहालचंद नाहटा एआईआर 2004 मैड 18 - संदर्भित।

लचमेश्वर प्रसाद शुक्ल बनाम केशवर लाल चौधरी एआईआर 1941 एफसी 5; जॉन लेम बनाम थॉमस अलेक्जेंडर मिशेल [1912] ए.सी. 400; के बनाम गुडविन 130 ई.आर. 1403 [1830] - संदर्भित।

निर्णयज विधि संदर्भ

[1970] 3 एससीआर 830	पर अवलंबन किया गया कंडिका 14
[1969] 1 एससीआर 342	लागू नहीं माना गया कंडिका 19
[2007] 3 एससीआर 268	पर अवलंबन किया गया कंडिका 21
[2010] 12 एससीआर 1045	पर अवलंबन किया गया कंडिका 21
[1962] 3 एससीआर 739	लागू नहीं माना गया कंडिका 21
(1997) 1 एस सी सी 650	पर अवलंबन किया गया कंडिका 23
(1976) 1 एससीआर 847	पर अवलंबन किया गया कंडिका 24
(1966) 3 एससीआर 275	पर अवलंबन किया गया कंडिका 25
(1974) 2 एस सी सी 363	पर अवलंबन किया गया कंडिका 25
(1985) 1 एस सी सी 270	पर अवलंबन किया गया कंडिका 25
1951 एससीआर 228	विभेदित कंडिका 26
[2002] 2 अनुपूरक एससीआर 706	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29

[2004] 3 अनुपूरक एससीआर 186	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
[2007] 2 एससीआर 876	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
(2012) 5 एस सी सी 712	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
[2013] 3 एससीआर 319	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
[2014] 13 एससीआर 702	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
[2014] 14 एससीआर 456	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
[2017] 8 एससीआर 613	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
[2018] 14 एससीआर 222	पर अवलंबन किया गया कंडिका 29
[1965] 2 एससीआर 221	पर अवलंबन किया गया कंडिका 30
[1997] 1 एससीआर 993	पर अवलंबन किया गया कंडिका 30
[2011] 8 एससीआर 874	पर अवलंबन किया गया कंडिका 30
[2015] 2 एससीआर 606	पर अवलंबन किया गया कंडिका 30

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: दीवानी अपील संख्या 13516 वर्ष 2015।

मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांक 29.01.2007 के निर्णय एवं आदेश से, ओ.एस.ए. संख्या 93/1991 में।

बालाजी श्रीनिवासन, एएजी, गुरु कृष्णकुमार, बनाम गिरि, वरिष्ठ वकील, पी.आर. कोविलन पूंगकुंट्रान, श्रीमती गीता कोविलन, ए.जे. जवाद, कन्नन, विजय आनंद, विकास मेहता, सुश्री अनुश्री मेनन, एम. गिरीश कुमार, विजय कुमार, टी.आर.बी. शिवकुमार, उपस्थित पक्षों के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय

आर. एफ. नरिमन, न्यायमूर्ति के द्वारा सुनाया गया।

1. यह अपील विशिष्ट निष्पादन के लिए दायर एक मुकदमे से संबंधित है, जिसे अपीलकर्ता ने चार प्रतिवादियों के विरुद्ध दायर किया था, जिनका प्रतिनिधित्व आज उत्तरदाता कर रहे हैं। अपीलकर्ता कंपनी और पी. नागरथीना मुदलियार, पी. गोपीरत्नम, पी. लवकुमार और पी. बसंतकुमार के बीच दिनांक 12.06.1980 को हुए विक्रय समझौते के अनुसार, निम्नलिखित बातें कही गई हैं:

"जबकि अनुसूची में नीचे विस्तार से वर्णित और आगे उक्त संपत्ति के रूप में संदर्भित संपत्ति मूल रूप से श्री पी. नागरथीना मुदलियार और उनके पिता श्री पी. तिरुवेंगडा मुदलियार के हिंदू अविभाजित परिवार से संबंधित थी;

जबकि उक्त परिवार में आंशिक विभाजन हुआ था, जिसके परिणामस्वरूप प्रथम विक्रेता उक्त संपत्ति का स्वामी बन गया है, उक्त विभाजन विलेख उप-पंजीयक कार्यालय में पंजीकृत है, मद्रास-चिंगलेपुट, दस्तावेज संख्या 1268, 1944;

जबकि विक्रेताओं ने मद्रास-1, हैडोज़ रोड पर स्थित अपनी अन्य संपत्तियों सहित उक्त संपत्ति को 5,65,000/- रुपये (पांच लाख पैंसठ हजार रुपये मात्र) की राशि के लिए गिरवी रख दिया है, जो मद्रास के टी. नगर स्थित उप-पंजीयक के पास दस्तावेज संख्या 3429/1967 के रूप में पंजीकृत गिरवीनामा के माध्यम से है;

जबकि विक्रेताओं ने उक्त संपत्ति को खरीदारों को सभी प्रकार के भारों से मुक्त बेचने की पेशकश की है, जिसमें सिंडिकेट बैंक, मद्रास-1 के पक्ष में बनाया गया बंधक भी शामिल है;

जबकि विक्रेता सिंडिकेट बैंक, मद्रास-1 को देय उक्त ऋण का भुगतान करने के लिए आवश्यक व्यवस्था कर रहे हैं, और साथ ही सिंडिकेट बैंक से उक्त संपत्ति में यदि कोई हित हो तो उसे मुक्त करने का पत्र प्राप्त करने के लिए भी व्यवस्था कर रहे हैं;

xxx xxx xxx"

समझौते की मुख्य धाराएँ निम्नलिखित हैं:

"3. यह सहमति हुई है कि विक्रय राशि का भुगतान निम्नानुसार किया जाएगा:

(क) उक्त विक्रय मूल्य के अग्रिम के रूप में विक्रेताओं की ओर से खरीदारों द्वारा मेसर्स वेंकटारमन एंड कंपनी के पास 1,00,000/- रुपये (एक लाख रुपये मात्र) की राशि जमा की गई;

(ख) क्रेता एतद्वारा उक्त संपत्ति के बंधक पर विक्रेताओं द्वारा लिए गए ऋण के निर्वहन हेतु सिंडिकेट बैंक को शेष 4,40,000/- रुपये (चार लाख चालीस हजार रुपये मात्र) का भुगतान करने के लिए सहमत हैं, बशर्ते बैंक उक्त संपत्ति के संबंध में निर्वहन प्रमाण पत्र जारी कर दे।

4. विक्रेता (क) आयकर मंजूरी प्रमाणपत्र, (ख) शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति, और (ग) बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए आवश्यक अन्य परमिट और इसी तरह के आदेश प्राप्त करने की व्यवस्था विक्रेता के खर्च पर करेगा।

5. क्रेता को इस समझौते की तिथि से छह महीने के भीतर लेन-देन पूरा करना होगा। यह अवधि विक्रेताओं द्वारा उपर्युक्त संबंधित अधिकारियों से आवश्यक मंजूरी प्रमाण पत्र प्राप्त करने और उक्त संपत्ति का खाली कब्जा सौंपने पर निर्भर होगी।"

XXX XXX XXX

"8. विक्रेता एतद्वारा पुष्टि करते हैं कि उक्त संपत्ति सिंडिकेट बैंक, अर्मेनियन स्ट्रीट, मद्रास-1 से उनके द्वारा लिए गए बंधक ऋण के अधीन है, और विक्रय समझौते में ही ऋण चुकाने के लिए आवश्यक प्रावधान किए गए हैं, और उपरोक्त के अलावा, हस्तांतरित की जाने वाली उक्त संपत्ति किसी भी दावे, कुर्की, ग्रहणाधिकार, प्रभार, बंधक, लंबित मुकदमे या किसी अन्य भार के अधीन नहीं है।

9. विक्रेता विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले संपत्ति का खाली कब्जा सौंपने का वचन देते हैं।

10. विक्रेताओं द्वारा इस समझौते के उल्लंघन या चूक करने की स्थिति में, खरीदारों को विशिष्ट निष्पादन के अधिकार के अलावा, 1,00,000/- रुपये (केवल एक लाख रुपये) के अग्रिम भुगतान की वापसी और हर्जाने का हकदार होगा।

आक्षेपित संपत्ति का क्षेत्रफल 8 ग्रांड और 2354 वर्ग फीट था।

2. इस तथ्य को देखते हुए कि प्रतिवादियों द्वारा आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त नहीं की गई थीं, विशेष रूप से तमिलनाडु शहरी भूमि (परिसीमन और विनियमन) अधिनियम, 1978 के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त नहीं की गई थी [“तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम”] इसके बाद, अपीलकर्ता ने 24.02.1981 को विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसमें विशेष रूप से निम्नलिखित दलीलें दी गईं:

"5. वादी, जो एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी है, ने अनुसूची में उल्लिखित संपत्ति को बहुमंजिला इमारत के निर्माण के उद्देश्य से खरीदने का समझौता किया है और वादी बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए समझौते के तहत अपने दायित्वों को निभाने के लिए हमेशा तत्पर और इच्छुक हैं। इसके अलावा, वादी संपत्ति खरीदने में अपनी सद्भावना दिखाने और समझौते के अनुसार अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने की तत्परता प्रदर्शित करने के लिए इस माननीय न्यायालय के समक्ष प्रश्नगत समझौते के तहत भुगतान की जाने वाली बिक्री मूल्य की शेष राशि जमा करने के लिए तत्पर और इच्छुक हैं। वादी निवेदन करते हैं कि प्रतिवादी बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए आवश्यक आयकर मंजूरी प्रमाण पत्र और सक्षम प्राधिकारी से अनुमति आदि प्राप्त करने और समझौते की तारीख से 6 महीने के भीतर लेनदेन को पूरा करने के लिए बाध्य हैं।

6. वादी का निवेदन है कि प्रतिवादियों ने अब तक सक्षम प्राधिकारी से आयकर मंजूरी प्रमाण पत्र और अनुमति प्राप्त करने तथा बिक्री लेनदेन को पूरा करने के लिए आवश्यक अन्य औपचारिकताओं का पालन नहीं किया है और उन्होंने लेनदेन को पूरा करने में कोई रुचि नहीं दिखाई है। इन परिस्थितियों में वादी का निवेदन है कि वे अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार हैं और प्रतिवादी ही सहमत समय के भीतर बिक्री लेनदेन को पूरा करने में आनाकानी कर रहे हैं। वादी को यह समझ और विश्वास है कि प्रतिवादी बिक्री लेनदेन को पूरा करने के इच्छुक नहीं हैं और उन्हें यह पुख्ता जानकारी है कि प्रतिवादी बिक्री समझौते की अनदेखी करते हुए भूमि संपत्तियों की बढ़ती कीमतों का लाभ उठाकर संपत्ति को तीसरे पक्ष को अधिक कीमत पर बेचने का प्रयास कर रहे हैं। वादी का निवेदन है कि विक्रय विलेख के निष्पादन में टालमटोल और देरी करने के संबंध में प्रतिवादियों का आचरण और रवैया अनुचित और मनमाना है, और समझौते के तहत वादी के वैध दावों की अनदेखी करते हुए संपत्ति के लिए अधिक कीमत प्राप्त करने

के उद्देश्य से ही प्रतिवादी विक्रय लेनदेन को पूरा करने में कोई तत्परता नहीं दिखा रहे हैं।"

पी. नागरथीना मुदलियार और उनके दो पुत्रों, पी. गोपीरत्नम और पी. लवकुमार, जो क्रमशः प्रतिवादी सं. 1, 2 और 3 थे, द्वारा दायर लिखित बयान में इस बात से इनकार किया गया कि समझौते के लिए कुल राशि 5,40,000 रुपये थी, जैसा कि उसमें बताया गया है। मामले की खूबियों पर किए गए अन्य खंडनों के अलावा, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि इस बात पर कोई बचाव नहीं किया गया कि यदि विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा मंजूर किया जाता है तो तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम का उल्लंघन होगा। यह कार्य लगभग बाद में विचारणीय रूप से, उन्हीं प्रतिवादियों द्वारा 16.07.1986 को दायर किए गए एक अतिरिक्त लिखित बयान के माध्यम से किया गया था, जिसमें यह दलील दी गई थी:

"2. किसी भी स्थिति में, ये प्रतिवादी यह तर्क देते हैं कि वादी किसी भी प्रकार की डिक्री का हकदार नहीं है क्योंकि वादी तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के प्रावधानों के तहत 500 वर्ग मीटर की निर्धारित सीमा से अधिक भूमि खरीदने का हकदार नहीं है और इसलिए यह समझौता कानूनों के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण शून्य है।"

3. मुकदमे में कुल आठ मुद्दे निर्धारित किए गए थे। मुद्दा संख्या 5 नीचे दिए गए अनुसार लिखा है:

"5. क्या तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत वादी 500 वर्ग मीटर से अधिक भूमि खरीदने का हकदार नहीं है और क्या इस आधार पर वाद समझौता अमान्य है?"

4. मद्रास उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 15.03.1991 को दिए गए निर्णय में, विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना कि 1,02,000/- रुपये प्रति ग्राउंड का विक्रय मूल्य इसलिए निर्धारित किया गया था क्योंकि भूमि नीची थी और उसे समतल करने की आवश्यकता थी। यह भी माना गया कि वाद संपत्ति में फ्लैट बनाने के उद्देश्य से एक विन्यास योजना स्वीकृत की गई थी। एकल न्यायाधीश ने आगे माना कि ऐसी परिस्थितियाँ थीं जिनसे यह स्पष्ट होता था कि प्रतिवादियों के लिए वाद संपत्ति बेचना आवश्यक था, क्योंकि सिंडिकेट बैंक से 30 ग्राउंड के एक बड़े भूखंड को गिरवी रखकर ऋण लिया गया था, और यह धन

प्रतिवादी सं. 1 के पुत्र के विवाह के लिए आवश्यक था, जो 23.06.1980 को संपन्न हुआ था। आगे यह भी पाया गया कि प्रतिवादियों के लेखा परीक्षक, मेसर्स वेंकटारमन एंड कंपनी ने वाद संपत्ति की बिक्री का सौदा किया था। प्रथम प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि उसने अपने बेटे की शादी के लिए 1,00,000 रुपये की अग्रिम राशि में से 65,000 रुपये प्राप्त किए थे, जो उक्त लेखा परीक्षक, मेसर्स वेंकटारमन एंड कंपनी को दिए गए थे। यह भी माना गया कि प्रथम प्रतिवादी संयुक्त परिवार का कर्ता और प्रबंधक था, और यद्यपि चतुर्थ प्रतिवादी बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर के समय उपस्थित नहीं था और उसने वास्तव में बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए थे, फिर भी चतुर्थ प्रतिवादी ने एक प्राधिकरण पत्र दिया था, जिसमें प्रथम प्रतिवादी को उसकी ओर से संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत किया गया था। आगे यह भी माना गया:

“प्रदर्श पत्र सं. 2 पर हस्ताक्षर करने और प्रदर्श पत्र सं. 4 के अनुसार 65,000 रुपये प्राप्त करने के बाद, प्रथम प्रतिवादी के लिए मुकदमे के दौरान यह कहकर वादी को आश्चर्यचकित करना उचित नहीं होगा कि उसे इसकी सामग्री की जानकारी नहीं है। मुकदमे के दौरान प्रथम प्रतिवादी द्वारा लिया गया असंगत रुख, जो लिखित बयान में दिए गए कथन से बिल्कुल भिन्न है, उसके बयान में सत्यता की कमी का अनुमान लगाने की ओर ले जाता है।”

5. महत्वपूर्ण बात यह है कि शहरी भूमि सीमा प्राधिकरणों से अनुमति प्राप्त करने के संबंध में, यह माना गया कि प्रतिवादियों ने इस शर्त का पालन नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप वादी द्वारा विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने में कोई कानूनी बाधा नहीं होगी, क्योंकि प्रतिवादियों ने समझौते का उल्लंघन किया था। अतिरिक्त लिखित बयान में दिए गए निवेदन के संबंध में, मुद्दा संख्या 5 का उत्तर विद्वान एकल न्यायाधीश ने इस प्रकार दिया:

प्रतिवादियों ने अपने अतिरिक्त लिखित बयान में यह दलील दी है कि वे 500 वर्ग फुट से अधिक कुछ भी बेचने में सक्षम नहीं होंगे। शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत निर्धारित अधिकतम क्षेत्रफल (मीटर में) का उल्लेख करना और यह तर्क देना कि चूंकि प्रदर्श पत्र 2 में निर्धारित अधिकतम क्षेत्रफल से अधिक 8 ग्रांड और 2354 वर्ग फुट भूमि की बिक्री का उल्लेख है, इसलिए प्रदर्श पत्र 2 को अमान्य और अप्रवर्तनीय माना जाना चाहिए, तर्कसंगत नहीं है। प्रदर्श पत्र 2 में ऐसी कोई शर्त नहीं है कि बिक्री समझौता शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दिए जाने के अधीन है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति न दिए जाने की

स्थिति में बिक्री समझौता रद्द हो जाएगा। यहां यह बताना आवश्यक है कि यदि प्रदर्श पत्र 2 में यह खंड भी है कि प्रतिवादी को सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करने की व्यवस्था करनी चाहिए और यदि प्रतिवादियों ने यह अनुमति प्राप्त नहीं की है, तो यह प्रतिवादियों के लिए वाद संपत्ति की बिक्री से इनकार करने का आधार नहीं हो सकता। वादी (खरीददार) को 8 ग्राउंड और 2354 वर्ग फुट की संपूर्ण वाद संपत्ति की बिक्री प्राप्त करने का अधिकार है, भले ही वह 500 वर्ग मीटर से अधिक हो। वादी को इस जोखिम के साथ बिक्री मिल सकती है।"

6. इसके बाद, अपीलकर्ता-वादी ने यह साबित कर दिया कि वह अनुबंध के अपने हिस्से का निरंतर पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, और न्यायालय के निर्देशों पर शेष 4,40,000 रुपये की राशि न्यायालय में जमा कर दी गई थी। अतः परिणाम इस प्रकार रहा:

"23. उपरोक्त चर्चाओं से, इन मुद्दों पर मेरे निष्कर्ष यह हैं कि दिनांक 12.06.1980 का बिक्री समझौता सत्य, वैध और प्रवर्तनीय है, इसमें कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन नहीं हुआ है, यह एक पूर्ण अनुबंध है, बिक्री समझौता चौथे प्रतिवादी पर बाध्यकारी है, प्रतिवादियों ने समझौते का उल्लंघन किया है, और वादी वाद संपत्ति को खरीदने और प्रार्थना के अनुसार समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री प्राप्त करने का हकदार है।

24. परिणामस्वरूप, वाद के पक्ष में फैसला सुनाया जाता है और प्रतिवादी 2 से 6 को निर्देश दिया जाता है कि वे वाद संपत्ति के संबंध में वादी के पक्ष में दो महीने की अवधि के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करें, अन्यथा विक्रय विलेख न्यायालय द्वारा निष्पादित किया जाएगा और पंजीकृत कराया जाएगा।

7. उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष प्रथम अपील दायर की गई, जिसने मामले को अपने द्वारा प्रस्तुत विभिन्न प्रश्नों पर पूर्ण पीठ को भेज दिया। पूर्ण पीठ ने दिनांक 03.03.1999 के एक निर्णय द्वारा निम्नलिखित संदर्भ आदेश निर्धारित किया:

"अधिनियम की धारा 4 में कहा गया है कि अधिनियम में अन्यथा प्रावधान किए जाने के अलावा, कोई भी व्यक्ति निर्धारित सीमा से अधिक रिक्त भूमि रखने का हकदार नहीं होगा। अधिनियम की धारा 7 के तहत अतिरिक्त भूमि रखने वाले व्यक्ति

के लिए विवरण दाखिल करना अनिवार्य है। अधिनियम की धारा 11 के तहत अतिरिक्त भूमि का अधिग्रहण किया जा सकता है।

अधिनियम की धारा 17 उत्तराधिकार, वसीयत या डिक्री आदि के निष्पादन में बिक्री द्वारा भविष्य में अधिग्रहण पर अधिकतम सीमा निर्धारित करती है। अधिनियम की धारा 19 रिक्त भूमि के विवरण को छिपाने आदि के लिए दंड का प्रावधान करती है। अधिनियम की धारा 6 के तहत भी अतिरिक्त रिक्त भूमि के हस्तांतरण पर रोक है, जब तक कि संबंधित व्यक्ति ने विवरण दाखिल न किया हो और अधिनियम की धारा 11 की उपधारा (1) के तहत उसके द्वारा धारित अतिरिक्त रिक्त भूमि के संबंध में अधिसूचना प्रकाशित न की गई हो। उक्त धारा आगे यह घोषित करती है कि अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन में किया गया कोई भी हस्तांतरण शून्य और अमान्य माना जाएगा। अधिनियम में निहित विभिन्न प्रावधानों से देखा जा सकता है कि धारा 21 छूट की शक्ति से संबंधित है। धारा 6 को ध्यान से पढ़ने पर पता चलता है कि अतिरिक्त रिक्त भूमि का हस्तांतरण निषिद्ध है और उक्त धारा में निहित प्रावधान के उल्लंघन में किए गए ऐसे हस्तांतरण का परिणाम यह होगा कि ऐसा हस्तांतरण शून्य और अमान्य माना जाएगा। दूसरे शब्दों में, यह हस्तांतरण के पूर्ण लेनदेन की बात करता है। यह समझौतों का बिल्कुल भी उल्लेख नहीं करता है। उक्त प्रावधान में हमें ऐसा कोई निषेध नहीं दिखता जो पक्षों को विक्रय समझौते में प्रवेश करने से रोकता हो। इस न्यायालय की उपरोक्त खंडपीठ के निर्णय में यह मत व्यक्त किया गया है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करते समय न्यायालय, अधिनियम के प्रावधानों, विशेष रूप से धारा 6 का उल्लंघन करने के लिए, पक्षों को समझौते को लागू करने में सहायता नहीं दे सकते। हम इस मत से सहमत नहीं हैं। विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री कुछ शर्तों के अधीन हो सकती है, जिनका पालन धारा 6 के प्रावधानों के अनुसार या छूट दिए जाने के अधीन किया जाना चाहिए, और सर्वोच्च न्यायालय के मामले में दिए गए निर्णय **जम्बू राव सतप्पा कोचेरी बनाम नेमिनाथ अप्पय्या हनमनन्नाय्यर** एआईआर 1968 एससी 1358 : [1968] 3 एससीआर 706 के आलोक में यह नहीं कहा जा सकता कि ऐसा समझौता अधिनियम की धारा 23 के अंतर्गत आता है। इन परिस्थितियों में, हमारा मानना है कि इस प्रश्न का निर्णय एक

बड़ी पीठ द्वारा किया जाना आवश्यक है। इसलिए हम इस मामले को ऊपर बताए गए प्रश्न सहित एक बड़ी पीठ द्वारा सुनवाई और निपटारे के लिए संदर्भित करते हैं।"

इसके बाद पूर्ण पीठ ने तमिलनाडु शहरी भूमि (परिसीमन एवं विनियमन) अधिनियम, 1978 का संदर्भ दिया, जो 03.08.1976 से लागू हुआ था। कई निर्णयों का हवाला देने के बाद, पूर्ण पीठ ने निष्कर्ष निकाला:

"24. इन निर्णयों से यह स्पष्ट है कि भले ही अनुबंध स्वयं अवैध न हो, लेकिन यदि इसका प्रवर्तन किसी भी कानून का उल्लंघन करता है, तो यह इस बात का आधार होगा कि समझौते को लागू नहीं किया जा सकता है। हमने पहले ही राज्य अधिनियम की प्रस्तावना और एआईआर 1979 एससी 1415 : [1979] 3 एससीआर 802 में प्रकाशित निर्णय का हवाला दिया है, जिसमें अधिनियम के अधिनियमन के कारणों का उल्लेख है। इसका उद्देश्य शहरी भूमि का कुछ व्यक्तियों के हाथों में संकेंद्रण और उसमें मुनाफाखोरी को रोकना है।

अधिनियम के इस प्रावधान को लागू करने के लिए, अधिनियम की धारा 6 और 11(4) के तहत यह प्रावधान अधिनियमित किया गया है। यदि विक्रेता के पास निर्धारित सीमा से अधिक भूमि है और अंततः यह पाया जाता है कि अधिनियम ऐसे व्यक्तियों को विक्रय समझौते के अनुसार विक्रय विलेख निष्पादित करने की अनुमति देता है, तो यह अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन या उन्हें दरकिनार करना होगा। यदि विक्रय की अनुमति दी जाती है, तो प्रावधानों के तहत परिकल्पित भूमि का न्यायसंगत वितरण संभव नहीं हो पाएगा। यह भी स्पष्ट है कि किसी भी तीसरे पक्ष का ऐसा अधिकार सृजित नहीं किया जाना चाहिए जिससे उस पर भी प्रभाव पड़ने की संभावना हो। यदि अनुबंध के प्रवर्तन द्वारा कानून का उल्लंघन या उसे दरकिनार किया जाता है, तो न्यायालय ऐसे प्रवर्तन में पक्षकार नहीं हो सकता; न्यायालय को इस प्रथा को अस्वीकार करना होगा और समाज की नींव की रक्षा करनी होगी।

25. यह प्रश्न कि क्या अधिनियम की धारा 6 के अंतर्गत केवल पूर्ण हो चुके लेन-देन ही परिकल्पित हैं और इसलिए विक्रय समझौते का प्रवर्तन कोई बाधा नहीं है, निराधार तर्क है। यह सत्य है कि अधिनियम के अंतर्गत कोई भी व्यक्ति अधिनियम की धारा 4

में निर्धारित अधिकतम सीमा से अधिक भूमि धारण करने का हकदार नहीं है। तर्क यह है कि क्रेता किसी समझौते के आधार पर भूमि धारण नहीं कर रहा है जब तक कि उसे कोई स्वामित्व प्राप्त न हो जाए। स्वामित्व अभी भी विक्रेता के पास ही रहता है। इसलिए, अनुबंध के प्रवर्तन पर कोई रोक नहीं है। धारा 6 अधिकतम सीमा से अधिक भूमि धारण करने वाले व्यक्ति द्वारा हस्तांतरण को प्रतिबंधित करती है। विक्रेता के अधिकारों को ध्यान में रखते हुए मामले पर विचार करना होगा और यदि वह व्यक्ति धारा 5 के अंतर्गत निर्धारित से अधिक भूमि धारण करता है, तो ऐसा हस्तांतरण शून्य और अमान्य माना जाएगा। धारा 6 के अंतर्गत भूमि हस्तांतरण पर रोक है और परिणामस्वरूप यह घोषित करती है कि कानून का कोई भी उल्लंघन शून्य और अमान्य माना जाएगा। धारा 6 प्रस्तावित हस्तांतरण और पूर्ण हस्तांतरण दोनों को परिकल्पित करती है। विक्रय समझौता भी अधिनियम की धारा 6 से प्रभावित होता है।

XXX XXX XXX

38. यह सत्य है कि यह अधिनियम शहरी भूमि और अधिकतम सीमा प्रावधानों के संबंध में एक स्व-निहित संहिता है। यह भी सत्य है कि लेनदेन वैध है या अवैध, इस पर निर्णय लेने के लिए प्राधिकरण मौजूद हैं। वैध या अवैध लेनदेन का प्रश्न केवल पूर्ण हो चुके लेनदेन के संबंध में ही लागू होगा। जब धारा 6 प्रस्तावित हस्तांतरण को भी प्रतिबंधित करती है, तो वैधता या अवैधता पर विचार करने का प्रश्न ही नहीं उठता और इसके परिणाम भी अधिनियम द्वारा पहले ही शून्य और अमान्य घोषित कर दिए गए हैं। कानून की दृष्टि में ऐसा माना जाता है कि कोई लेनदेन हुआ ही नहीं है।

39. **शाह जितेंद्र नानालाल बनाम पटेल लल्लूभाई ईश्वरभाई**, एआईआर 1984 गुजरात 145 (एफबी) के फैसले में, पूर्ण पीठ के समक्ष उठाए गए प्रश्नों में से एक यह था कि क्या विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री सशर्त हो सकती है। केंद्रीय अधिनियम की धारा 5(3) को धारा 20 के साथ पढ़ने पर हस्तांतरण के समझौते पर क्या प्रभाव पड़ता है, यह मुद्दा विचाराधीन था। एक बार यह मान लिया जाए कि धारा 6 पूर्ण रूप से निषेध है, तो सशर्त डिक्री देने का प्रश्न भी नहीं उठता। उक्त तर्क यह मानता है कि समझौता और विक्रय वैध हैं और केवल सरकार के विरुद्ध ही अवैध हैं।

40. हमारा मानना है कि तमिलनाडु अधिनियम के संबंध में उक्त निर्णय लागू नहीं किया जा सकता। धारा 21 के अंतर्गत छूट केवल विक्रेता द्वारा ही प्राप्त की जा सकती है और

छूट उसी को दी जाती है। विशिष्ट निष्पादन के लिए दायर मुकदमे पर विचार करते समय न्यायालय केवल इस बात पर ध्यान देता है कि क्या क्रेता अनुबंध की शर्तों के अनुसार उसे लागू कराने के लिए न्यायालय में आया है। विक्रेता को छूट प्राप्त करने और फिर अनुबंध निष्पादित करने के लिए कहना अनुबंध की शर्तों से विचलन होगा और न्यायालय ऐसे अनुबंध को लागू नहीं करेगा। इसका अर्थ यह होगा कि क्रेता अनुबंध के अनुसार भूमि खरीदने को तैयार नहीं है, बल्कि केवल विचलन के साथ, अर्थात् विक्रेता को छूट प्राप्त करनी होगी और विक्रय विलेख निष्पादित करना होगा।

41. पूर्ण पीठ के फैसले के कंडिका 11 में कहा गया है कि,

"जब तक धारा 5(3) के तहत हस्तांतरण को शून्य घोषित करने वाला प्रावधान छूट के लिए आवेदन करने, छूट प्राप्त करने और संपत्ति हस्तांतरित करने के अधिकार के अधीन है, तब तक अधिकतम सीमा से अधिक खाली भूमि के स्वामी की ऐसी भूमि को "हस्तांतरित" करने की शक्ति उसमें सुसंरक्षित है और वह इस शक्ति का प्रयोग तभी कर सकता है जब वह छूट मांगे, सरकार को यह संतुष्ट करे कि छूट के आधार मौजूद हैं और ऐसी छूट प्राप्त कर ले। ऐसी स्थिति में, इस आधार पर डिक्री को रद्द नहीं किया जा सकता कि पक्षों के बीच "हस्तांतरण" संभव नहीं होगा..."

हम इस मत से सहमत नहीं हैं, क्योंकि अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री देना स्वयं ही विवेकाधीन है। बिक्री के अलावा, जब कोई लेन-देन किसी अन्य प्राधिकारी से छूट या अनुमति प्राप्त करने के बाद ही किया जाता है, जिस पर न्यायालय का कोई नियंत्रण नहीं होता, तो आमतौर पर विशिष्ट निष्पादन का अनुतोष नहीं दिया जाता है। ऐसा निर्देश देना अनुबंध से परे होगा और यदि अंततः छूट से इनकार कर दिया जाता है, तो वास्तव में डिक्री निरर्थक हो जाएगी। विवेक का प्रयोग करते समय, न्यायालय को यह देखना होगा कि क्या वह निष्पादन योग्य डिक्री पारित कर सकता है और विवेक का प्रयोग करते समय, अनुतोष देने के लिए इन कारकों पर भी विचार किया जाता है। **शोबा विश्वनाथन बनाम डी.पी. किंगले**, 1996 (1) एलडब्ल्यू 721 में दिए गए निर्णय में हमारे द्वारा लिए गए मत का समर्थन किया गया है।

42. अतः, हम संदर्भ का उत्तर इस प्रकार देते हैं:

चूंकि बॉम्बे किरायेदारी और कृषि भूमि अधिनियम के प्रावधान तमिलनाडु शहरी भूमि (परिसीमन और विनियमन) अधिनियम, 1978 से पूरी तरह से अलग हैं, इसलिए इस न्यायालय के विभिन्न पीठों के फैसले, जिनमें यह माना गया था कि अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री तब तक नहीं दी जा सकती, जब तक कि वह तमिलनाडु शहरी भूमि (परिसीमन और विनियमन) अधिनियम, 1978 की धारा 6 का उल्लंघन न करे, पर पुनर्विचार की आवश्यकता नहीं है।

हम यह भी मानते हैं कि अधिनियम की धारा 6 न केवल पूर्ण हो चुके हस्तांतरण को बल्कि प्रस्तावित हस्तांतरण को भी प्रतिबंधित करती है।

हम यह भी मानते हैं कि यदि विक्रेता द्वारा कुछ शर्तों को पूरा करना समझौते का हिस्सा नहीं है, तो अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए सशर्त आदेश नहीं दिया जा सकता है।

8. दोनों पक्षों के बीच कानून की इस घोषणा को देखते हुए, मामला खंडपीठ के पास वापस चला गया। खंडपीठ ने तब विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के कंडिका 22 का हवाला दिया और मामले को विद्वान एकल न्यायाधीश को वापस भेज दिया ताकि वे निम्नलिखित निष्कर्ष दर्ज कर सकें:

4. अतः हमने विद्वान विचारण न्यायाधीश को यह निर्देश देना आवश्यक समझा है कि वे इस प्रश्न पर अपना निर्णय दर्ज करें कि क्या विक्रय समझौते के विषय वस्तु 8 ग्राउंड और 2354 वर्ग फुट का क्षेत्रफल प्रतिवादियों के पास उन पर लागू अधिकतम सीमा से अधिक था, और क्या वह क्षेत्रफल यदि इन्हें बेचा भी गया है, तो अधिनियम के तहत अधिकारियों की अनुमति से ही बेचा गया होगा।

9. विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 30.09.2003 के एक निर्णय में अंततः यह दर्ज किया:

"9. हालांकि, मैं यह बताना चाहता हूं कि वादी विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष का दावा करने का हकदार है या नहीं, धारा 5 की उपधारा 3 और धारा 5(3) तथा धारा 6 का परंतुक इस मामले पर लागू होता है या नहीं, तमिलनाडु शहरी भूमि (परिसीमन और विनियमन) अधिनियम के निरस्त होने के बाद निरस्त अधिनियम के तहत प्रतिवादियों का दावा अब उपलब्ध नहीं है या नहीं, इस मामले में शामिल बिक्री

समझौते के अनुसरण में हस्तांतरण करने के लिए अनुमति आवश्यक थी या नहीं, और इसी तरह के अन्य मामलों का निर्णय केवल इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा किया जा सकता है, जिसने उपरोक्त संकेतित निष्कर्ष मांगा है।

10. हालांकि, यह निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि मुकदमे का विषय, अर्थात् 8 ग्रांड और 2354 वर्ग फुट, वास्तव में तमिलनाडु शहरी भूमि (परिसीमन और विनियमन) अधिनियम के निरस्त होने से पहले उसके अर्थ में अतिरिक्त भूमि है। तदनुसार, इस निष्कर्ष को इस न्यायालय की माननीय खंडपीठ के विचारार्थ प्रस्तुत किया जाता है।"

10. इसके बाद मामला खंडपीठ के पास वापस चला गया, जिसने दिनांक 29.01.2007 के विवादित फैसले द्वारा, अंतर-पक्षकार मामले से संबंधित पूर्ण पीठ के निर्णय को लागू करते हुए, विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले को पलट दिया। तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम की धारा 5(3) और उसके परंतुक पर विचार करते हुए, खंडपीठ ने पहले यह माना:

"28. वर्तमान मामले में, समझौते के तहत हस्तांतरित की जाने वाली भूमि 8 ग्रांड और 2354 वर्ग फुट है। यह पूरी भूमि स्पष्ट रूप से खाली है। इस मामले के लिए यह मान लिया गया है कि वादी के पास कोई आवासीय इकाई या कोई खाली भूमि नहीं थी। यदि समझौते के बजाय, 8 ग्रांड 2354 वर्ग फुट के संबंध में बिक्री ही संपन्न हो जाती, तो वादी उक्त खाली भूमि का स्वामी बन जाता। दूसरे शब्दों में, हस्तांतरित भूमि हस्तांतरिती की अधिकतम सीमा से अधिक हो जाती। धारा 5(3) में निहित मुख्य प्रावधान अतिरिक्त भूमि रखने वाले व्यक्ति को स्वीकृत लेआउट उपलब्ध होने के कारण ऐसी भूमि को अपने पास रखने की अनुमति देता है। हालाँकि, परंतुक इंगित करता है कि यदि अंततः हस्तांतरिती के पास मौजूद भूमि की मात्रा उसकी निर्धारित अधिकतम सीमा से अधिक हो जाती है, तो वह ऐसी भूमि नहीं बेच सकता। इसका यह अर्थ नहीं है कि जहां भी हस्तांतरिती के पास कोई आवासीय इकाई न हो या कोई खाली भूमि न हो, उसे किसी भी मात्रा में भूमि बेची जा सकती है। स्पष्ट उद्देश्य यह है कि ऐसी संपत्ति खरीदने का इच्छुक व्यक्ति इस प्रक्रिया में अपनी निर्धारित अधिकतम सीमा से अधिक भूमि का अधिग्रहण न कर ले। कोई भी अन्य व्याख्या स्पष्ट रूप से इस प्रावधान के मूल उद्देश्य को ही विफल कर देगी।

29. अतः, हमारी राय में, यह मानते हुए भी कि इच्छित क्रेता के पास कोई आवासीय इकाई या खाली भूमि नहीं थी, चूंकि विक्रय समझौता खाली भूमि के संबंध में था, जो कुल मिलाकर प्रस्तावित हस्तांतरिती की अधिकतम सीमा से अधिक होता, इसलिए धारा 5(3) के परंतुक में निहित प्रतिबंध, धारा 6 के साथ पढ़ा जाए, समान रूप से लागू होता है।"

11. अपीलकर्ता के इस तर्क का उल्लेख करते हुए कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम को तमिलनाडु शहरी भूमि (सीमा एवं विनियमन) निरसन अधिनियम, 1999 के माध्यम से निरस्त कर दिया गया था ["निरसन अधिनियम"] दिनांक 16.06.1999 से प्रभावी रूप से, खंडपीठ ने तब यह अभिनिर्धारित किया:

"31. हमने पूर्ण पीठ द्वारा की गई विभिन्न टिप्पणियों को पहले ही विस्तार से उद्धृत किया है, जो वर्तमान विवाद से संबंधित एक मामले में दिया गया निर्णय है। पूर्ण पीठ के उस निर्णय में, इस न्यायालय के कई खंडपीठों के निर्णयों द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन में समझौते को अमान्य घोषित करने के पूर्व विचार स्पष्ट रूप से हम पर बाध्यकारी हैं। कई स्थानों पर यह संकेत दिया गया है कि ऐसा समझौता शून्य है। यदि समझौता प्रारंभ में ही शून्य था, तो अधिनियम के बाद के निरसन से संभवतः ऐसे शून्य समझौते को पुनर्जीवित करने का प्रभाव नहीं होगा। चूंकि पूर्ण पीठ द्वारा ऐसे समझौते को सार्वजनिक नीति के विरुद्ध और शून्य माना गया है, जो राय स्पष्ट रूप से हम पर और पक्षों पर कम से कम वर्तमान समय के लिए बाध्यकारी है, इसलिए हम अन्यथा निर्णय देने में असमर्थ हैं।"

इस प्रकार निर्णय लेते हुए, खंडपीठ ने पाया:

"34. यदि इस तर्क को स्वीकार कर लिया जाए तो इसका अर्थ यह होगा कि अधिनियम की अवधि के दौरान, अर्थात् 1999 तक, यह समझौता लागू करने योग्य नहीं था और अधिनियम के निरस्त होने के बाद ही 1999 में इसे लागू किया जा सकता था। दूसरे शब्दों में, न्यायालय को लगभग दो दशक पहले तय किए गए प्रतिफल के आधार पर 19 वर्षों के बाद समझौते को लागू करना होगा। यह सत्य है कि ऐसे कई उदाहरण हैं जहां ऐसे मामले लंबे समय तक न्यायालय में लंबित रहते हैं और उसके बाद न्यायालय परीक्षण या अपील चरण में अनुबंध को लागू करने के

लिए निर्णय पारित करता है। लेकिन, ऐसी स्थिति की तुलना वर्तमान मामले से नहीं की जा सकती, जिसमें पूर्ण पीठ की राय के अनुसार, ऐसा समझौता भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 23 के तहत सार्वजनिक नीति के विरुद्ध था और लागू करने योग्य नहीं था, भले ही वह शून्य न हो। अधिनियम के निरस्त होने जैसी घटना के कारण लंबे समय बाद ऐसे समझौते को लागू करना न्यायसंगत नहीं होगा।

35. इस संदर्भ में यह उल्लेख करना अधिक उचित होगा कि सुनवाई के दौरान, वरिष्ठ अधिवक्ता ने उपस्थित अधिवक्ताओं के विशिष्ट निर्देशों के आधार पर यह निवेदन किया कि न्यायालय में जमा की गई और ब्याज अर्जित करने वाली सावधि जमा में निवेश की गई 4,40,000/- रुपये की राशि के अतिरिक्त, वादी/प्रतिवादी लेन-देन पूरा करने के लिए 1.25 करोड़ रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान करने को तैयार है। दूसरी ओर, प्रतिवादियों/अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता ने निवेदन किया कि चूंकि समझौते में ही प्रतिवादियों द्वारा चूक की स्थिति में मुआवजे/क्षतिपूर्ति के भुगतान का प्रावधान है, इसलिए न्यायालय को समझौते को लागू करने के बजाय, वादी को मुआवजे/क्षतिपूर्ति के भुगतान का निर्देश देना चाहिए। वरिष्ठ अधिवक्ता ने उपस्थित अधिवक्ताओं के विशिष्ट निर्देशों के आधार पर यह निवेदन किया कि प्रतिवादी/अपीलकर्ता 2 करोड़ रुपये की समेकित मुआवजे/क्षतिपूर्ति का भुगतान करने को तैयार हैं।

36. यह संभव है कि यदि वादी को संपत्ति खरीदने की अनुमति दी जाती है, तो वह उसका विकास करके प्रतिवादियों/अपीलकर्ताओं द्वारा प्रस्तावित 2 करोड़ रुपये से अधिक लाभ अर्जित कर सकता है। हालांकि, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि प्रतिवादी मूल स्वामी हैं और दोनों विकल्पों पर विचार करते हुए, हमें लगता है कि न्याय के हित में यह उचित होगा कि प्रतिवादियों/अपीलकर्ताओं को, उनके वकीलों की सहमति के आधार पर, वादी को मुआवजे/क्षतिपूर्ति के रूप में 2 करोड़ रुपये की समेकित राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाए, जिससे उनका दायित्व पूर्ण रूप से समाप्त हो जाएगा।

37. उपरोक्त निष्कर्षों को देखते हुए, हमारे लिए अपीलकर्ताओं द्वारा उठाए गए अन्य प्रश्नों पर विचार करना आवश्यक नहीं है कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था।

38. परिणामस्वरूप, अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय और आदेश में संशोधन किया जाता है और समझौते के विशिष्ट निष्पादन के आदेश के स्थान पर, हम निर्देश देते हैं कि प्रतिवादी/अपीलकर्ता अपनी संपूर्ण देनदारी के निर्वहन में वादी को 2 करोड़ रुपये की राशि का भुगतान करने के लिए

उत्तरदायी होंगे। यह राशि 31.3.2007 को या उससे पहले न्यायालय में जमा या भुगतान की जानी चाहिए, अन्यथा इस राशि पर उसके बाद 10% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा। वादी द्वारा जमा की गई राशि को अर्जित ब्याज सहित निकालने की अनुमति है। दोनों पक्ष अपने-अपने खर्चों का वहन करेंगे।"

12. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गुरु कृष्णकुमार ने तर्क दिया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिए गए प्रत्येक तथ्यात्मक निष्कर्ष, जिनमें प्रतिवादियों की बेईमानी से संबंधित निष्कर्ष भी शामिल हैं, को अपील में खंडपीठ द्वारा नहीं पलटा गया है। उन्होंने तर्क दिया कि पूर्ण पीठ के निर्णय के गलत अनुप्रयोग के आधार पर, तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम की धारा 6 में निहित निषेध को अपीलकर्ता के विरुद्ध लागू किया गया, जिसके परिणामस्वरूप समझौते को प्रारंभ से ही शून्य घोषित करना होगा, जो कि गलत है, क्योंकि इस समझौते में प्रतिवादियों को तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करनी थी, जो कि प्राप्त की जा सकती थी। उन्होंने निरसन अधिनियम का हवाला देते हुए कहा कि किसी भी स्थिति में, यह देखते हुए कि पहली अपील मुकदमे की पुनर्विचार सुनवाई के समान है, जिस तारीख को खंडपीठ ने अपना फैसला सुनाया था, उस दिन तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम निरस्त हो चुका था, जिसके परिणामस्वरूप वर्तमान मामले में समझौते को रद्द करने के लिए इसके किसी भी प्रावधान का उपयोग नहीं किया जा सकता। इसके बाद उन्होंने धारा 5(3) और उसके परंतुक का उल्लेख किया और यह दर्शाने के लिए निर्णयों का हवाला दिया कि परंतुक की खंडपीठ की व्याख्या धारा 5(3) के मुख्य भाग को निरर्थक बना देगी। उन्होंने तर्क दिया कि कुल मिलाकर, यह पाया गया कि अपीलकर्ता-वादी शुरू से ही समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था, जबकि प्रतिवादियों को समझौते का उल्लंघन करने का दोषी पाया गया था, और खंडपीठ ने इनमें से किसी भी निष्कर्ष को रद्द नहीं किया है। इसलिए, यह निष्कर्ष निकालना कि समझौता शुरू से ही शून्य और अमान्य है, जिसके परिणामस्वरूप विशिष्ट निष्पादन का आदेश नहीं दिया जा सकता, वर्तमान मामले के तथ्यों में पूरी तरह से गलत है। उन्होंने इस तथ्य पर भी जोर दिया कि प्रतिवादियों के पास यह विकल्प खुला था कि वे ऐसा कर सकें। अपीलकर्ता ने अपने स्वामित्व वाली बड़ी संपत्ति में से वाद संपत्ति को छूट देने के लिए आवेदन किया था, और यदि उन्होंने ऐसा किया होता, तो वाद संपत्ति मूल चार प्रतिवादियों की अधिकतम सीमा के भीतर होने के कारण, विशिष्ट निष्पादन का मुकदमा अपीलकर्ता के पक्ष में सही ढंग से तय किया गया होता। यह तथ्य कि अपीलकर्ता केवल 500 वर्ग मीटर तक ही खरीद सकता था, जो कि अधिकतम सीमा है, समझौते को प्रारंभ से ही शून्य और अमान्य नहीं बनाता, बल्कि इसके विपरीत, अपीलकर्ता के जोखिम पर होता, जैसा कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने सही ढंग से

माना है। किसी भी मामले में, तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम 1999 में निरस्त कर दिया गया था, जब तक कि खंडपीठ ने अपना फैसला सुनाया, उक्त अधिनियम के निरस्त होने के परिणामस्वरूप वाद संपत्ति के विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने में कोई बाधा नहीं थी। उन्होंने अपने तर्कों को पुष्ट करने के लिए कई निर्णयों का हवाला दिया। उन्होंने खंडपीठ के फैसले पर भी हमला करते हुए कहा कि खंडपीठ द्वारा फैसला सुनाए जाने तक मुकदमेबाजी में 27 साल लग गए, इस तथ्य को अपीलकर्ता के खिलाफ इस्तेमाल नहीं किया जा सकता, जैसा कि इस न्यायालय के कई निर्णयों में कहा गया है।

13. प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गिरि ने तर्क दिया कि पूर्ण पीठ का निर्णय अंतर-पक्षीय था और पक्षों पर बाध्यकारी था। पक्षों के बीच निर्णय हो जाने के कारण, अब उसमें दिए गए निर्णयों पर पुनर्विचार करना संभव नहीं है, क्योंकि अपीलकर्ता ने उक्त पूर्ण पीठ के निर्णय के विरुद्ध अपील नहीं की थी, इसलिए वह निर्णय पक्षों के बीच अंतिम हो गया था। यदि पूर्ण पीठ के निर्णय को देखा जाए, तो खंडपीठ का यह निष्कर्ष बिल्कुल सही था कि समझौता प्रारंभ से ही शून्य होने के कारण, और इसलिए निरर्थक होने के कारण, तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के निरसन के मद्देनजर भविष्य में किसी भी समय पुनर्जीवित नहीं किया जा सकता था। इसके अलावा, उन्होंने यह दर्शाने के लिए निर्णयों का हवाला दिया कि जहां वाद दायर करने की तिथि पर कोई निहित अधिकार प्राप्त होता है, उसे बाद में छीना नहीं जा सकता है, और वाद का निर्णय वाद दायर करने की तिथि के अनुसार किया जाना चाहिए, न कि उस तिथि के अनुसार जब अपीलीय डिक्री पारित की जाती है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि किसी भी स्थिति में, इस न्यायालय को कंडिका 136 के तहत हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए क्योंकि अपील में दिया गया निर्णय न्यायसंगत है – अपीलकर्ता को ब्याज सहित 2 करोड़ रुपये दिए गए हैं, जो आज 3 करोड़ रुपये से अधिक हो जाते हैं, इस तथ्य के बावजूद कि एक शून्य समझौते का विशिष्ट निष्पादन नहीं दिया जा सकता था। उन्होंने यह भी कहा कि खंडपीठ का यह कहना सही था कि इतने वर्षों के बाद, विशिष्ट निष्पादन देना विवेकाधीन होने के कारण, इसे अस्वीकार करना उचित था।

14. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनने के बाद, सबसे पहले श्री गिरि के इस मूल तर्क पर विचार करना महत्वपूर्ण है कि पूर्ण पीठ का निर्णय वर्तमान मामले में विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे के डिक्री में बाधा उत्पन्न करता है। श्री गिरि का यह तर्क सही है कि अपीलकर्ता के लिए पूर्ण पीठ के निर्णय का खंडन करना उचित नहीं है क्योंकि यह अंतर-पक्षकार निर्णय है, जिसके परिणामस्वरूप पूर्ण पीठ के निर्णय द्वारा निर्धारित कानून पक्षकारों पर लागू होना चाहिए, और समान कारण पर आधारित कानूनी मुद्दों पर भी स्पष्ट रूप से पूर्व-न्याय लागू होता है। – देखें मथुरा प्रसाद बाजू जयसवाल बनाम डोसीबाई एन.बी. जीजीभोय (1970) 3

एससीआर 830 पृष्ठ 836 पर। ऐसा होने पर, अब यह विश्लेषण करना महत्वपूर्ण है कि पूर्ण पीठ ने क्या निर्णय दिया था।

15. पूर्ण पीठ के फैसले में यह बताते हुए कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम की धारा 6 बिक्री के समझौतों को भी प्रतिबंधित करती है, जिसके परिणामस्वरूप कानून की दृष्टि में कोई लेन-देन नहीं होगा, आगे यह स्पष्ट किया गया कि:

"40. ... विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमे पर विचार करते समय, न्यायालय केवल इस बात से अवगत होता है कि क्या क्रेता समझौते की शर्तों के अनुसार उसे लागू कराने के लिए न्यायालय में आया है। विक्रेता से छूट प्राप्त करने और फिर समझौते पर हस्ताक्षर करने के लिए कहना अनुबंध की शर्तों से विचलन होगा और न्यायालय ऐसे अनुबंध को लागू नहीं करेगा। इसका अर्थ यह होगा कि क्रेता समझौते के अनुसार भूमि खरीदने को तैयार नहीं है, बल्कि केवल विचलन के साथ, अर्थात् विक्रेता को छूट प्राप्त करनी होगी और विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करना होगा।"

16. कंडिका 41 में, पूर्ण पीठ ने यह भी कहा कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत छूट प्राप्त करना संभव है, जिस पर न्यायालय का कोई नियंत्रण नहीं है, अनुतोष के तौर पर विशिष्ट प्रदर्शन आमतौर पर नहीं दिया जाता है क्योंकि यह अनुबंध से बाहर होगा।। इसी प्रकार, धारा 6 द्वारा प्रस्तावित हस्तांतरण पर रोक लगाने के बाद, पूर्ण पीठ ने यह माना कि विक्रेता द्वारा कुछ शर्तों को पूरा करने पर सशर्त रूप से विशिष्ट निष्पादन का आदेश नहीं दिया जा सकता यदि यह समझौते का हिस्सा नहीं है।

17. जब पूर्ण पीठ के फैसले के इन हिस्सों को विचाराधीन समझौते पर लागू किया जाता है, तो यह स्पष्ट है कि समझौते में एक विशिष्ट खंड, अर्थात् खंड 4, शामिल है, जिसके अनुसार विक्रेता को तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करनी होगी। अतः, यह नहीं कहा जा सकता कि यह समझौता पूर्ण पीठ के फैसले से प्रभावित है, क्योंकि पूर्ण पीठ स्वयं यह मानती है कि ऐसे खंडों वाले समझौते हो सकते हैं, और ऐसी स्थिति में न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह ऐसे खंडों को लागू करे। इस मामले के तथ्यों में विद्वान एकल न्यायाधीश ने यही किया है - उन्होंने सही ढंग से यह माना है कि प्रतिवादियों को तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत अधिकारियों से छूट प्राप्त करनी थी, जो उन्होंने नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप वे समझौते के उल्लंघन के दोषी हैं।

18. थोड़ा अलग दृष्टिकोण से देखने पर यह स्पष्ट है कि पूर्ण पीठ का निर्णय एक अन्य कारण से अपीलकर्ता के रास्ते में बाधा नहीं बन सकता। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वाद

संपत्ति, जिसका क्षेत्रफल लगभग 2002 वर्ग मीटर है, 30 ग्राउंड की एक बड़ी संपत्ति का हिस्सा थी, और प्रतिवादी, जिनकी संख्या चार है, अपने स्वामित्व वाली 2000 वर्ग मीटर भूमि को अपने पास रखने के हकदार थे। इसी कारण से प्रतिवादियों के लिए यह अनिवार्य था कि वे अपनी सीमा के भीतर आने वाली भूमि को बेचने के लिए शहरी भूमि सीमा की अनुमति प्राप्त करें, जिसे वे करने में विफल रहे। वास्तव में, मद्रास उच्च न्यायालय के एक बाद के एकल न्यायाधीश ने, **सुशीला बनाम निहालचंद नाहटा** एआईआर 2004 मद्रास 18 में, उन्होंने अपने ही उच्च न्यायालय के पूर्ण पीठ के फैसले को इस प्रकार समझा:

“11. इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के निर्णय (1999) 2 सीटीसी 181, जिसका उल्लेख ऊपर किया गया है, और इस न्यायालय की खंडपीठ के निर्णय (2003) 1 मद्रास एलडब्ल्यू 696, जिसका उल्लेख ऊपर किया गया है, में दिए गए अनुपात के संबंध में कोई विवाद नहीं हो सकता। दोनों निर्णयों का मूलमंत्र यह है कि अधिकतम भूमि सीमा से अधिक भूमि रखने वाले व्यक्ति द्वारा किया गया कोई भी हस्तांतरण अमान्य है। अतिरिक्त भूमि के प्रस्तावित हस्तांतरण भी अमान्य हैं। अतिरिक्त भूमि की बिक्री का समझौता भी शून्य और अमान्य है, इसलिए अतिरिक्त भूमि की बिक्री के समझौते को लागू करने के लिए विशिष्ट निष्पादन का कोई मुकदमा नहीं चलाया जा सकता। अर्थात्, शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत किसी भी अतिरिक्त भूमि को बेचने का समझौता निषिद्ध या अवैध है और इसलिए शून्य और अमान्य है। यदि समझौता “छूट प्राप्त” भूमि के संबंध में है या उस भूमि के संदर्भ में है जिसे छूट मिलने की संभावना है, तो ऐसा समझौता अमान्य नहीं है; ऐसे समझौते वैध हैं और विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे द्वारा लागू किए जा सकते हैं।”

12. वादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि समझौता केवल संबंधित अधिकारियों से छूट प्राप्त करने के बाद भूमि की बिक्री के लिए है। समझौते की शर्तों से स्पष्ट है कि पक्षों का इरादा कभी भी निर्धारित सीमा से अधिक प्रतिवादी के कब्जे वाली भूमि को बेचने या खरीदने का नहीं था, जब तक कि अधिकारियों द्वारा छूट प्रदान नहीं की जाती। इसलिए, समझौता शहरी भूमि सीमा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करता है। अतः, प्रतिवादी के वकील द्वारा उद्धृत निर्णय इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होते हैं। पक्षों का शहरी भूमि सीमा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने का कोई इरादा नहीं था। इसलिए, समझौता वैध है और इसे लागू किया जा सकता है।

13. वादी के वकील का यह तर्क स्वीकार्य है। प्रतिवादी के वकील द्वारा उद्धृत निर्णय अतिरिक्त भूमि के इच्छित लेन-देन के समझौतों से संबंधित हैं, जबकि यह समझौता प्रदर्श सं. 5 विशेष रूप से छूट प्राप्त करने के बाद ही भूमि हस्तांतरित करने के लिए किया गया था। जब अधिनियम स्वयं छूट प्रदान करने का प्रावधान करता है, तो कोई भी व्यक्ति यथोचित रूप से यह अपेक्षा कर सकता है कि उसे अधिनियम के अनुसार छूट प्राप्त होगी। जब अधिकारियों के लिए शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत छूट देना संभव और अनुमेय है, तो किसी व्यक्ति को छूट प्राप्त करने के बाद ऐसी भूमि की बिक्री के लिए अनुबंध करने से कोई रोक नहीं है। ऐसा समझौता अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के उद्देश्य से नहीं किया गया है। यह केवल अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप है और इसलिए, ऐसे समझौते को शुरू से ही अमान्य या शून्य नहीं कहा जा सकता है। अतः, ऐसा समझौता वैध है और समझौते के विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में लागू करने योग्य है।

14. प्रदर्श सं. 5 के अवलोकन से स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता द्वारा यह सहमति दी गई है कि शहरी भूमि सीमा प्राधिकरण से छूट प्राप्त करने के बाद ही भूमि की बिक्री/खरीद की जाएगी। अर्थात्, यह समझौता भूमि सीमा अधिनियम के तहत "अतिरिक्त" भूमि की बिक्री/खरीद के लिए नहीं है, बल्कि शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत छूट प्राप्त करने के बाद ही बिक्री/खरीद के लिए है। समझौते में कहीं भी यह नहीं कहा गया है कि पक्षकार अधिनियम के तहत छूट प्राप्त किए बिना भूमि की खरीद या बिक्री करना चाहते थे। इसलिए, प्रतिवादियों द्वारा उद्धृत निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होते हैं और अतः, इस समझौते को अमान्य नहीं कहा जा सकता है क्योंकि इसमें किसी भी पक्षकार को शहरी भूमि सीमा अधिनियम के विपरीत कार्य करने के लिए बाध्य नहीं किया गया है। इसलिए, समझौता अमान्य नहीं है और अतः यह वैध और प्रवर्तनीय है। मुद्दा संख्या 1 का उत्तर वादी के पक्ष में दिया जाता है।

19. अतः यह स्पष्ट है कि विक्रय समझौते को आरंभ से ही शून्य नहीं कहा जा सकता, जिसके परिणामस्वरूप अपील में दिए गए खंडपीठ के निर्णय का आधार बनता है। फलस्वरूप, **जैक्स बनाम विथी**, 1 एच. वर्ष 65, **हिचकॉक बनाम वे**, (1837) 6 ए एवं ई 943 : 112 ईआर 360, और **राम क्रिस्टो मंडल बनाम धनकिस्टो मंडल** (1969) 1 एससीआर 342 (पृष्ठ 349 पर) श्री गिरि द्वारा इस तर्क के समर्थन में उद्धृत कि किसी समझौते को अमान्य घोषित करने वाले कानून को निरस्त करने से ऐसा अमान्य समझौता पुनर्जीवित नहीं हो सकता, इस मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है। इसे देखते हुए, यह विचार करना अनावश्यक है कि तमिलनाडु

शहरी भूमि सीमा अधिनियम की धारा 5(3), अपने परंतुक सहित, इस मामले के तथ्यों पर लागू होती है या नहीं।

20. हालांकि, प्रतिवादियों की ओर से दूसरा तर्क यह है कि यदि ऐसा होता भी है, तो अपीलकर्ता 500 वर्ग मीटर से अधिक भूमि का हकदार नहीं था, जो कि अपीलकर्ता के लिए निर्धारित अधिकतम सीमा थी। ऐसी स्थिति में, अपीलकर्ता के पक्ष में विशिष्ट निष्पादन का कोई आदेश नहीं दिया जा सकता था।

21. यह बात नकारी नहीं जा सकती कि विशिष्ट निष्पादन के लिए सशर्त आदेश इस न्यायालय द्वारा पारित किए गए हैं और उन्हें बरकरार रखा गया है। अतः, **विश्व नाथ शर्मा बनाम श्याम शंकर गोयला**, (2007) 10 एससीसी 595 [“विश्वनाथ शर्मा”] में इस न्यायालय ने कहा:

“12. प्रिवी काउंसिल ने *मोतीलाल बनाम नन्हेलाल* [(1929-30) 57 आईए 333 : एआईआर 1930 पीसी 287] मामले में यह निर्धारित किया कि यदि विक्रेता ने ऐसी संपत्ति बेचने पर सहमति व्यक्त की है जिसका हस्तांतरण केवल किसी सरकारी प्राधिकरण की स्वीकृति से ही हो सकता है, तो न्यायालय के पास विक्रेता को एक निर्दिष्ट अवधि के भीतर प्राधिकरण को आवेदन करने का आदेश देने का अधिकार क्षेत्र है, और यदि स्वीकृति प्राप्त हो जाती है, तो एक निश्चित समय के भीतर क्रेता को संपत्ति हस्तांतरित करने का आदेश देने का अधिकार क्षेत्र है। इस विधि का अनुसरण *चांदनी विद्या वती मद्देन बनाम डॉ. सी.एल. कटियाल* [एआईआर 1964 एससी 978] और *आर.सी. चंदीओक बनाम चुनी लाल सभरवाल* [(1970) 3 एससीसी 140 : एआईआर 1971 एससी 1238] मामलों में किया गया। प्रिवी काउंसिल ने मोतीलाल मामले [(1929-30) 57 आईए 333 : एआईआर 1930 पीसी 287] में भी यही बात कही। इसमें यह भी कहा गया है कि विक्रेता की ओर से संपत्ति के हस्तांतरण को प्रभावी बनाने के लिए आवश्यक सभी कार्य करने का एक निहित दायित्व होता है, जिसके लिए उसने खरीदार को संपत्ति बेचने का समझौता किया है। भूमि एवं विकास अधिकारी से अनुमति लेना विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री देने की पूर्व शर्त नहीं है। उच्च न्यायालय ने अपने निष्कर्ष को पुष्ट करने के लिए *चांदनी विद्या वती मद्देन बनाम डॉ. सी.एल. कटियाल* [एआईआर 1964 एससी 978] और *भीम सिंहजी बनाम भारत संघ* [(1981) 1 एससीसी 166 : एआईआर 1981 एससी 234] के निर्णयों पर भरोसा किया। *चांदनी विद्या* [एआईआर 1964 एससी 978] में इस न्यायालय ने

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय की पुष्टि करते हुए कहा कि यदि मुख्य आयुक्त अंततः बिक्री की स्वीकृति देने से इनकार कर देता है, तो वादी अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री को लागू करने में सक्षम नहीं हो सकता है, लेकिन यह न्यायालय द्वारा उस अनुतोष के लिए डिक्री पारित करने में बाधा नहीं है। हाल के मामलों में भी यही स्थिति है। मामले में, यदि अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के आदेश के बाद, भूमि और विकास अधिकारी ने बिक्री की अनुमति देने से इनकार कर दिया, तो आदेश धारक आदेश को लागू करने की स्थिति में नहीं हो सकता है, लेकिन यह नहीं माना जा सकता है कि ऐसी अनुमति अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए आदेश पारित करने की पूर्व शर्त है।

13. *आर.सी. चंदीओक बनाम चुनी लाल सभरवाल* [(1970) 3 एससीसी 140 : एआईआर 1971 एससी 1238] में यह माना गया कि इस तरह के मामले में डिक्री का उचित रूप प्रतिवादी और वादी के बीच अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन का निर्देश देना और बाद के हस्तांतरिती को हस्तांतरण में शामिल होने का निर्देश देना होगा ताकि उसके स्वामित्व का अधिकार हस्तांतरित हो सके। ऐसा इसलिए है क्योंकि प्रतिवादी 2, प्रतिवादी 1 का पुत्र, यह दावा नहीं कर सकता कि वह बिना सूचना के हस्तांतरिती था। यह सर्वविदित है कि वह प्रतिवादी 1 का पुत्र है। *आर.सी. चंदीओक* [(1970) 3 एससीसी 140 : एआईआर 1971 एससी 1238] में दिया गया दृष्टिकोण *दुर्गा प्रसाद बनाम दीप चंद* [एआईआर 1954 एससी 75] में दिए गए पूर्व दृष्टिकोण की पुनरावृत्ति थी। इस न्यायालय ने बार-बार यह माना है कि अचल संपत्ति के हस्तांतरण के लिए डिक्री पारित की जा सकती है और स्वीकृति प्राप्त की जा सकती है, और ऐसे मामले में डिक्री उसी प्रकार होगी जैसा उच्च न्यायालय ने निर्देशित किया है। (देखें *मोतीलाल जैन बनाम रामदासी देवी* [(2000) 6 एससीसी 420], *निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड* [(2002) 5 एससीसी 481], *एचपीए इंटरनेशनल बनाम भगवानदास फतेह चंद दासवानी* [(2004) 6 एससीसी 537] और *अनिग्लेस योहनन बनाम रामलता* [(2005) 7 एससीसी 534])।

वन विभाग कर्मचारी गृह निर्माण सहकारी संस्था मर्यादित बनाम रमेश चंद्र, (2010) 14 एससीसी 596 [“वन विभाग”] में इस न्यायालय ने एक ऐसे मुकदमे का उल्लेख किया जिसमें शहरी भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 के मद्देनजर विशिष्ट निष्पादन का दावा नहीं किया गया था, क्योंकि इस आधार पर अपीलकर्ता ऐसा दावा नहीं कर सकता था। इस न्यायालय ने इसे स्पष्ट रूप से अस्वीकार करते हुए कहा:

“26. अपीलकर्ता ने इसकी जानकारी होने पर 11-2-1991 को एक मुकदमा दायर किया, लेकिन उसने उसमें विशिष्ट निष्पादन की दलील शामिल नहीं की। अपीलकर्ता ने दो तथ्यों का हवाला देकर इस कार्रवाई का बचाव करना चाहा: (i) उक्त भूमि पर भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहण की कार्यवाही चल रही थी, और (ii) अधिकतम भूमि सीमा अधिनियम के प्रावधानों के मद्देनजर, अपीलकर्ता विशिष्ट निष्पादन की प्रार्थना नहीं कर सकता था।

27. अपीलकर्ता द्वारा दिया गया उपरोक्त तर्क विधिवत मान्य नहीं है। यदि अपीलकर्ता द्वारा उल्लिखित कथित वैधानिक निषेध विशिष्ट निष्पादन हेतु मुकदमा दायर करने में बाधक था, तो वही निषेधाज्ञा और स्वामित्व की घोषणा हेतु दायर किए गए मुकदमे में भी बाधक होगा। वास्तव में, परिसीमन अधिनियम की धारा 20 के प्रावधान के अधीन विशिष्ट निष्पादन हेतु मुकदमा आसानी से दायर किया जा सकता था।

28. इसी तरह के प्रश्न *शाह जितेंद्र नानालाल बनाम पटेल लल्लूभाई ईश्वरभाई* [एआईआर 1984 गुजरात 145] मामले में गुजरात उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के समक्ष विचार के लिए आए थे। पूर्ण पीठ ने माना कि परिसीमन अधिनियम के प्रावधानों के बावजूद विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया जा सकता है। परिसीमन सीमा से अधिक खाली भूमि के संबंध में विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया जा सकता है और अधिनियम की धारा 20 के तहत छूट प्राप्त करने की शर्त पर विशिष्ट निष्पादन के लिए सशर्त डिक्री पारित की जा सकती है (एआईआर कंडिका 11-13)।

29. हम उपर्युक्त निर्णय में पूर्ण पीठ के विचारों से सम्मानपूर्वक सहमत हैं और उसमें निर्धारित सिद्धांत यहां लागू होते हैं।”

इम्मानी अप्पा राव बनाम गोलापल्ली रामलिंगमूर्ति (1962) 3 एससीआर 739 और **नारायणम्मा बनाम गोविंदाप्पा**, 2019 एससीसी ऑनलाइन एससी 1260 के निर्णय श्री गिरि द्वारा इस प्रस्ताव के समर्थन में उद्धृत कि कोई भी न्यायालय ऐसे व्यक्ति की सहायता नहीं करेगी जो अपने वाद का आधार किसी अवैध कार्य पर रखता है, **विश्व नाथ शर्मा** (उपरोक्त) और **वन विभाग** (उपरोक्त) में निहित निर्णयों द्वारा कवर की गई स्थिति में लागू नहीं होता है।

22. वैसे भी, निरसन अधिनियम यह स्पष्ट करता है कि तमिल नाडू शहरी भूमि सीमा अधिनियम को निम्नानुसार निरस्त किया जाता है:

“2. **तमिलनाडु अधिनियम 24, 1978 का निरसन।**— तमिलनाडु शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1978 (तमिलनाडु अधिनियम 24,

1978) (जिसे इसके बाद मुख्य अधिनियम कहा जाएगा), को इसके द्वारा निरस्त किया जाता है।

3. **बचत**—(1) मूल अधिनियम के निरसन से निम्नलिखित पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा:

(क) धारा 11 की उपधारा (3) के अधीन किसी रिक्त भूमि का निहित होना, जिसका कब्जा राज्य सरकार या राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में विधिवत अधिकृत किसी व्यक्ति या सक्षम प्राधिकारी द्वारा ले लिया गया हो; (ख) धारा 21 की उपधारा (1) के अधीन छूट प्रदान करने वाले किसी आदेश की वैधता या उसके अधीन की गई कोई कार्रवाई।

(2) जहाँ -

(क) कोई भूमि मूल अधिनियम की धारा 11 की उपधारा (3) के अधीन राज्य सरकार में निहित मानी जाएगी, परन्तु यदि राज्य सरकार या राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में विधिवत अधिकृत किसी व्यक्ति या सक्षम प्राधिकारी द्वारा उसका कब्जा नहीं लिया गया हो; और

(ख) यदि राज्य सरकार द्वारा ऐसी भूमि के संबंध में कोई राशि भुगतान की गई है, तो ऐसी भूमि तब तक वापस नहीं की जाएगी जब तक कि भुगतान की गई राशि, यदि कोई हो, राज्य सरकार को वापस नहीं कर दी जाती।

यह स्पष्ट है कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत कोई भी कदम नहीं उठाया गया है, इसलिए बचत खंड लागू नहीं होगा।

23. **गजराज सिंह बनाम राज्य परिवहन अपीलीय न्यायाधिकरण**, (1997) 1 एससीसी 650 में, इस न्यायालय ने निरस्त किए गए अधिनियम के प्रभाव के बारे में इस प्रकार कहा:

“22. जब भी कोई अधिनियम निरस्त किया जाता है, तो उसे, बीते हुए और समाप्त हो चुके लेन-देनों को छोड़कर, ऐसा माना जाना चाहिए मानो वह कभी अस्तित्व में ही न रहा हो। इसका प्रभाव यह होता है कि अधिनियम संसद के अभिलेख से पूरी तरह मिट जाता है, मानो वह कभी पारित ही न हुआ हो; यह उन कार्यों के अलावा कभी अस्तित्व में ही नहीं था जो इसके अस्तित्व में रहते हुए शुरू किए गए, चलाए

गए और समाप्त किए गए थे। कानूनी कल्पना वह है जो वास्तविक वास्तविकता नहीं है और जिसे कानून मान्यता देता है और न्यायालय वास्तविकता के रूप में स्वीकार करता है। इसलिए, कानूनी कल्पना के मामले में न्यायालय किसी ऐसी चीज के अस्तित्व में होने का विश्वास करता है जो वास्तव में अस्तित्व में नहीं है। यह केवल ऐसी स्थिति के अस्तित्व का अनुमान है जो वास्तव में अस्तित्व में नहीं है। ऐसी कानूनी कल्पना का प्रभाव यह होता है कि ऐसी स्थिति जो अन्यथा प्राप्त नहीं होती, परिस्थितियों के अनुसार प्राप्त मानी जाती है। इसलिए, जब अधिनियम की धारा 217(1) ने 17-1989 से अधिनियम 4 ऑफ 1939 को निरस्त किया, तो अधिनियम 4 ऑफ 1939 का कानून प्रभावी रूप से लागू हो गया। बीते हुए, बंद हो चुके या सहेजे गए लेन-देनों को छोड़कर, बाकी सब कुछ अस्तित्वहीन है।

23. क्रॉफर्ड की *विधि की व्याख्या* (1989) के पृष्ठ 626 पर यह कहा गया है कि:

“स्पष्ट रूप से निरस्त करने का अर्थ है कि कोई मौजूदा कानून रद्द हो जाएगा, जब तक कि इसके विपरीत कोई संकेत न हो, जैसे कि कोई बचाव खंड। यहां तक कि मौजूदा अधिकार और लंबित मुकदमे, चाहे वे दीवानी हों या आपराधिक, भी प्रभावित हो सकते हैं, हालांकि मौजूदा अधिकारों को संरक्षित करने और लंबित मुकदमों को छूट देने के लिए बचाव खंड का उपयोग करना असामान्य नहीं है।”

पृष्ठ 627 पर यह कहा गया है कि:

“[इसके अलावा, जहां निरसन खंड स्पष्ट रूप से किसी पूर्व अधिनियम के किसी भाग को संदर्भित करता है, वहां ऐसे अधिनियम का शेष भाग सामान्यतः निरस्त नहीं किया जाएगा, क्योंकि यह मान लिया जाता है कि आगे किसी निरसन की आवश्यकता नहीं है, जब तक कि उनमें कोई स्पष्ट असंगति न हो। इसी प्रकार, यदि निरसन खंड अपने शब्दों में शीर्षक द्वारा उद्धृत किसी विशेष अधिनियम तक ही सीमित है, तो इसे किसी भिन्न विषय पर बने अधिनियम पर लागू नहीं किया जाएगा।”

जीसी अधिनियम की धारा 6 में अन्य बातों के साथ-साथ यह भी उल्लेख किया गया है कि जहां अधिनियम किसी अधिनियम को निरस्त करता है, जब तक कि कोई भिन्न आशय प्रकट न हो, निरस्तीकरण (क) किसी ऐसी चीज को पुनर्जीवित नहीं करेगा जो निरस्तीकरण के प्रभावी होने के समय लागू या विद्यमान नहीं थी; या (ख) निरस्त किए गए किसी अधिनियम के पूर्व संचालन या उसके अधीन विधिवत किए गए या सहन किए गए किसी भी कार्य को प्रभावित नहीं करेगा; या (ग) निरस्त किए गए किसी अधिनियम के अधीन अर्जित, उपार्जित या उत्पन्न किसी अधिकार, विशेषाधिकार, दायित्व या देनदारी को प्रभावित नहीं करेगा, और ऐसी कोई भी जांच, कानूनी कार्यवाही या उपाय शुरू किया जा सकता है, जारी रखा जा सकता है या लागू किया जा सकता है। *इंडिया टोबैको कंपनी लिमिटेड बनाम सीटीओ* [(1975) 3 एससीसी 512 : 1975 एससीसी (टैक्स) 49] (एससीसी पृष्ठ 517) के कंडिका 6 और 11 में, तीन न्यायाधीशों की एक पीठ ने यह माना था कि निरसन का अर्थ है किसी एक कानून को दूसरे कानून द्वारा पूर्णतः निरस्त कर देना, मानो वह कभी पारित ही न हुआ हो। जब कोई अधिनियम निरस्त किया जाता है, तो उसे, बीते हुए और समाप्त हो चुके लेन-देन को छोड़कर, ऐसा माना जाना चाहिए मानो वह कभी अस्तित्व में ही न रहा हो। निरसन केवल औपचारिकता का मामला नहीं है, बल्कि सार का मामला है, जो विधायिका के इरादे पर निर्भर करता है। यदि बाद के कानून में स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा इंगित इरादा पूर्ववर्ती अधिनियम को पूर्णतः या आंशिक रूप से निरस्त करना या मिटाना था, तो यह पूर्ण या उस सीमा तक निरसन का मामला होगा।

24. यह स्थापित कानून है कि अपील एक मुकदमे की निरंतरता है, जिसके परिणामस्वरूप अपीलीय डिक्री की तारीख से कानून में परिवर्तन लागू होगा, बशर्ते कि इससे कोई निहित अधिकार छीना न जाए। *रामेश्वर बनाम जोत राम*, (1976) 1 एससीआर 847 में इसे बहुत ही उपयुक्त ढंग से इस प्रकार व्यक्त किया गया था:

पी. वेंकटेश्वरलू बनाम मोटर एंड जनरल ट्रेडर्स [(1975) 1 एससीसी 770, 772 : एआईआर 1975 एससी 1409, 1410] के मामले में इस न्यायालय ने मुकदमे की शुरुआत के बाद की परिस्थितियों से संबंधित विशेषणात्मक सक्रियता पर विचार किया। दो सिद्धांत प्रतिपादित किए गए। पहला, यह माना गया कि 'हमारी

प्रक्रियात्मक न्यायशास्त्र का मूल सिद्धांत यह है कि अनुतोष का अधिकार उस तिथि पर विद्यमान माना जाना चाहिए जिस तिथि पर वादी कानूनी कार्यवाही शुरू करता है।' यह एक स्पष्ट कथन है कि किसी पक्ष का *अधिकार* उन तथ्यों द्वारा निर्धारित होता है जो मुकदमा *दायर करने की तिथि पर* मौजूद होते हैं। ऐसे तथ्यों की उपस्थिति को स्वीकार करते हुए, वह इसके प्रवर्तन का हकदार है। बाद के घटनाक्रम उसके अधिकार को समाप्त नहीं कर सकते क्योंकि, जैसा कि पहले बताया गया है, यदि न्यायालय ने उसके द्वारा मुकदमा दायर करने के दिन उसके तथ्यों को सत्य पाया होता तो उसे उसका निर्णय प्राप्त हो जाता। न्यायालय की प्रक्रियात्मक देरी उसे प्रारंभिक कारण में निहित कानूनी न्याय या अधिकार से वंचित नहीं कर सकती। इस स्थिति को *भजन लाल बनाम पंजाब राज्य* [(1971) 1 एससीसी 34] में समर्थन मिलता है।

(मूल पाठ में जोर दिया गया है)

अब आगे की घटनाओं के प्रभाव को स्पष्ट किया जा सकता है। पहला, कार्रवाई के *अधिकार* पर इसका प्रभाव, दूसरा, अनुतोष की प्रकृति पर और तीसरा, मौलिक अधिकारों को सृजित या नष्ट करने में इसकी अक्षमता पर। जहाँ मूल रूप से माँगी गई *अनुतोष* की प्रकृति अप्रचलित या अनुपयोगी हो गई हो, या मुकदमे के बाद या अपीलीय चरण के दौरान हुए घटनाक्रमों के कारण अनुतोष का एक नया रूप अधिक प्रभावी हो, तो यह उचित है कि अद्यतन तथ्यों के आलोक में अनुतोष को ढाला, रूपांतरित या नया आकार दिया जाए। *पैटर्सन [पैटर्सन बनाम स्टेट ऑफ अलबामा, (1934) 294 यूएस 600, 607]* इस स्थिति को स्पष्ट करता है। यह महत्वपूर्ण है कि अनुतोष या अनुतोष में परिवर्तन का दावा करने वाले पक्ष के पास वही *अधिकार* होना चाहिए जिससे पहला या संशोधित उपाय प्राप्त हो सके। मुकदमे के दौरान होने वाली बाद की घटनाएं उस मुकदमे में लागू होने योग्य *मौलिक अधिकारों* का आधार नहीं बन सकतीं, सिवाय एक सीमित श्रेणी (जिसका आगे वर्णन किया गया है) के, लेकिन वे *अनुतोषों* को निर्धारित करने के लिए न्यायसंगत क्षेत्राधिकार को प्रभावित कर सकती हैं। इसके विपरीत, जहां किसी पक्ष को पहले से ही अधिकार प्राप्त हैं, उन्हें बाद की घटनाओं द्वारा रद्द या निरस्त नहीं किया जा सकता है, सिवाय इसके कि कानून में कोई परिवर्तन हो और उसे किसी भी स्तर पर

लागू किया जाए। *लछमेश्वर प्रसाद शुक्ल बनाम केशवर लाल चौधरी* [1940 एफसीआर 84 : एआईआर 1941 एफसी 5] इसी श्रेणी में आता है। जब किसी मामले की परिस्थितियों के अनुसार न्यायसंगत हो, तो न्यायालय *अनुतोषों* को संशोधित कर सकते हैं—अधिकारों से इनकार नहीं कर सकते—ताकि वे अद्यतन परिस्थितियों में न्यायसंगत रूप से प्रासंगिक हों। जहां अनुतोष विवेकाधीन हो, वहां न्यायालय अन्याय से बचने के लिए इस अधिकार का प्रयोग कर सकते हैं। इसी प्रकार, जहां उपाय का अधिकार, स्वयं कानून के तहत, *अनुतोष दिए जाने के समय* कुछ मूलभूत तथ्यों की उपस्थिति या अनुपस्थिति पर निर्भर करता है, वहां न्यायालय, अपील में भी, ऐसे मौलिक प्रभाव वाले बाद के तथ्यों पर ध्यान दे सकता है। *वेंकटेश्वरलू बनाम मोटर एंड जनरल ट्रेडर्स* (1975) 1 एससीसी 770 : एआईआर 1975 एससी 1409 का मामला, कानूनी संदर्भ में पढ़ने पर, इसी श्रेणी में आता है। जहां वाद का कारण अपर्याप्त हो, लेकिन बाद की घटनाओं ने उस अपर्याप्तता को दूर कर दिया हो, वहां न्यायालय, मुकदमेबाजी की बहुलता से बचने के लिए, संशोधन की अनुमति दे सकता है और कार्यवाही जारी रख सकता है, बशर्ते कि दूसरे पक्ष को कोई नुकसान न पहुंचे। ये सभी कार्य केवल असाधारण परिस्थितियों में ही किए जाते हैं और यदि वह कानून, जिस पर कानूनी कार्यवाही आधारित है, अपनी संरचना या किसी अन्य कारण से, वाद के कारण या अनुतोष में ऐसे परिवर्तन को रोकता है, तो ऐसा करना न्यायसंगत नहीं है। न्यायालय का प्राथमिक उद्देश्य कानून के न्याय को लागू करना है। किसी कानून के आधार पर प्रदत्त अधिकारों को इस न्यायसंगत सिद्धांत द्वारा छीना नहीं जा सकता (देखें *चोकलिंगम चेट्टी* [54 एमएलजे 88 (पीसी)])। *रामजी लाल बनाम पंजाब राज्य* [एआईआर 1966 पंजाब 374 : आईएलआर (1966) 2 पंजाब 125] में प्रतिपादित कानून सही है।

"न्यायालय अक्सर मुकदमों की फाइलिंग के बाद घटित होने वाली घटनाओं पर ध्यान देते हैं और कभी-कभी अपील चरण के दौरान घटित होने वाली घटनाओं पर भी ध्यान देते हैं और ऐसी घटनाओं के आधार पर अनुतोष की प्रार्थना को शामिल करने के लिए दलीलों में संशोधन की अनुमति देते हैं, लेकिन यह आमतौर पर कार्यवाही की बहुलता से बचने के लिए या जब मूल रूप से मांगी गई अनुतोष, परिस्थितियों में बदलाव के कारण अनुपयुक्त हो

गई हो, तब किया जाता है, न कि तब जब वादी का मुकदमा प्रस्तावित संशोधन द्वारा पूरी तरह से विस्थापित हो जाएगा (देखें *स्टीवर्ड बनाम नॉर्थ मेट्रोपॉलिटन ट्रामवेज कंपनी* [(1885) 16 क्यूबीडी 178]) और उसके द्वारा दायर किया गया नया मुकदमा परिसीमा द्वारा वर्जित हो जाएगा।"

यह भी जोड़ा जा सकता है कि "प्रसवोत्तर" घटनाओं का सावधानीपूर्वक न्यायिक संज्ञान लेते हुए, यहां तक कि पहले बताए गए सीमित और असाधारण उद्देश्यों के लिए भी, कोई भी न्यायालय किसी पक्ष द्वारा अपने स्वयं के हेरफेर से स्थिति में बदलाव करने और बदले हुए आधार पर अनुतोष की अपील करने को स्वीकार नहीं करेगी।

(मूल पाठ में जोर दिया गया है)

(पृष्ठ 851-852 पर)

25. यह निर्णय उस पवित्र सिद्धांत का अनुसरण करता है कि अपीलीय कार्यवाही मूल कार्यवाही की निरंतरता है, जैसा कि *लछमेश्वर प्रसाद शुक्ल बनाम केशवर लाल चौधरी*, एआईआर 1941 एफसी 5 में प्रतिपादित किया गया है, और इस न्यायालय के बाद के निर्णयों में भी इसका अनुसरण किया गया है। *दयावती बनाम इंदरजीत*, (1966) 3 एससीआर 275 में, इस न्यायालय ने कहा:

सामान्य तौर पर यह माना जा सकता है कि अपील न्यायालय आमतौर पर उस नए कानून को ध्यान में नहीं रख सकता जो अपील किए गए फैसले के बाद अस्तित्व में आया हो, क्योंकि अपील में वादियों के अधिकार मुकदमे की तारीख को लागू कानून के तहत निर्धारित होते हैं। कोक के समय से पहले भी, जिनका सिद्धांत - एक नया कानून भविष्योन्मुखी होना चाहिए, न कि पूर्वव्यापी - अक्सर उद्धृत किया जाता है, न्यायालय उन कानूनों को नापसंद करते रहे हैं जो निहित अधिकारों को छीन लेते हैं या लंबित मामलों को प्रभावित करते हैं। हालांकि, प्रक्रिया के मामले अलग हैं और प्रक्रिया को प्रभावित करने वाला कानून हमेशा पूर्वव्यापी होता है। लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि मौलिक अधिकारों की अभेद्यता का कोई पूर्ण नियम है। यदि नया कानून ऐसी भाषा में लिखा गया है जो स्पष्ट रूप से या स्पष्ट आशय से लंबित मामलों को भी शामिल करता है, तो अधीनस्थ न्यायालय के साथ-

साथ अपील न्यायालय को भी इस तरह व्यक्त किए गए आशय को ध्यान में रखना होगा, और अपील न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय के फैसले के बाद भी ऐसे कानून को लागू कर सकता है। प्रक्रिया को प्रभावित करने वाले कानूनों और निहित अधिकारों को प्रभावित करने वाले कानूनों के बीच अंतर स्पष्ट है। जब न्यायालय को कानून द्वारा किसी सफल वादी से उसके द्वारा निर्णय के तहत प्राप्त अधिकार को वापस लेने के लिए कहा जाता है, तो इससे कोई फर्क नहीं पड़ता। देखें *क्विल्टर बनाम मेपलसन* [(1882) 9 क्यूबीडी 672] और *स्टोविन बनाम फेयरब्रास* [(1919) 88 एलजे केबी 1004] के उदाहरण देखें, जिनमें नए कानूनों को लागू किया गया है। पहले मामले में, मकान मालिक के कब्जे को वापस लेने के निहित अधिकार और दूसरे मामले में, वैधानिक किरायेदार के कब्जे में बने रहने के निहित अधिकार को निर्णय के बाद छीन लिया गया था। मैक्सवेल की '*इंटरप्रिटेशन ऑफ स्टैट्यूट्स*' (11वां संस्करण, पृष्ठ 211 और 213) और *मुखर्जी (के.सी.) बनाम श्रीमती रामारटन* [63 आईए 47] के उदाहरण भी देखें, जहां लंबित मुकदमों के संबंध में कोई छूट निहित नहीं थी, जबकि बिहार किरायेदारी अधिनियम (बिहार किरायेदारी संशोधन अधिनियम, 1934 द्वारा संशोधित) की धारा 26(एन) और (ओ) बिना किसी अपवाद के सभी मामलों पर स्पष्ट रूप से लागू होती थीं।

ऋण अनुतोष अधिनियम की धारा 6 स्पष्ट रूप से पूर्वव्यापी है। वास्तव में, धारा का शीर्षक ही यह दर्शाता है कि यह पूर्वव्यापी प्रभाव प्रदान करती है। ऐसे में, समस्या का मूल यह है कि क्या 8 जून, 1956 को मुकदमा लंबित माना जा सकता है, जबकि उस समय केवल मुकदमे के फैसले के विरुद्ध अपील लंबित थी। इसके लिए यह विचार करना आवश्यक है कि क्या 'मुकदमा' शब्द में मुकदमे के फैसले के विरुद्ध अपील भी शामिल है। अपील को "उच्च न्यायालय में प्रवेश करने और अधीनस्थ न्यायालय की त्रुटि को दूर करने के लिए उसकी सहायता और हस्तक्षेप का आह्वान करने का अधिकार" कहा गया है। (लॉर्ड वेस्टबरी द्वारा *अटॉर्नी-जनरल बनाम सिलेम* [11 ईआर 1200 पृष्ठ 1209] में कहा गया है कि मुकदमे और अपील में एकमात्र अंतर यह है कि अपील "केवल पहले से गठित मामले की कार्यवाही की समीक्षा और सुधार करती है, न कि मामला बनाती है"। चूंकि इसका उद्देश्य मामले में हस्तक्षेप करना है, इसलिए यह उसका एक हिस्सा है,

और कुछ मामलों और कुछ कानूनों के संबंध में कहा जाता है कि अपील मुकदमे की निरंतरता है। वर्तमान अधिनियम में लंबित मुकदमे में अत्यधिक ब्याज के संबंध में अनुतोष देने का इरादा है और इस प्रकार के मुकदमे में प्रारंभिक डिक्री मुकदमे को समाप्त नहीं करती है। अपील मामले का एक हिस्सा है क्योंकि अपील से निकलने वाली प्रारंभिक डिक्री ही डिक्री होगी, जो अंतिम डिक्री बन सकती है। ऐसी अपील का स्वतंत्र अस्तित्व नहीं हो सकता। यदि सूदखोरी ऋण अधिनियम (संशोधित) की धारा 3 के आवेदन के उद्देश्य से इसे स्वीकार नहीं किया जाता है, तो विचित्र परिणाम सामने आएंगे। अपील न्यायालय अपील में इस धारा का सहारा नहीं ले सकता है, लेकिन यदि मुकदमा वापस भेजा जाता है तो अधीनस्थ न्यायालय को ऐसा करने के लिए बाध्य होना पड़ेगा। इसे लागू करने के लिए। यद्यपि अपील में वही निर्णय दिया जाना चाहिए जो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिया जा सकता था, लेकिन यदि मुकदमे की पुनर्विचार सुनवाई होनी है, तो निर्णय कानून की मौजूदा स्थिति के आधार पर दिया जाना चाहिए और पंजाब ऋण अनुतोष अधिनियम की धारा 6 के कारण इसमें धारा 5 भी शामिल होनी चाहिए। यह कहना शायद ही उचित होगा कि इस स्पष्ट विसंगति को बने रहने दिया गया। अतः ऐसा प्रतीत होता है कि लंबित मुकदमे की बात करते समय, विधायिका न केवल मुकदमे के संदर्भ में, बल्कि मुकदमे के उन चरणों के बारे में भी सोच रही थी जो आमतौर पर अंतिम निष्पादन योग्य दस्तावेज के अस्तित्व में आने से पहले घटित होते हैं। जिस धारा से हम संबंधित हैं, उसके शब्द अधिनियम के प्रारंभ होने पर लंबित मुकदमे की बात करते हैं और इसका अर्थ है एक सक्रिय मुकदमा, चाहे वह अधीनस्थ न्यायालय में हो या अपील न्यायालय में जहां अधीनस्थ न्यायालय के फैसले पर विचार किया जा रहा हो। यह केवल उन मुकदमों को बाहर रखता है जिनमें विवादित अधिकारों या दावों के संबंध में आगे कुछ भी करने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि एक निष्पादन योग्य डिक्री जो पुनः नहीं खोली जा सकती है, पहले से ही अस्तित्व में है। इस मामले में सूदखोरी ऋण अधिनियम (संशोधित रूप में) की धारा 3 को लागू करने के संबंध में उच्च न्यायालय का निर्णय सही था।

इसी प्रकार, **अमरजीत कौर बनाम प्रीतम सिंह**, (1974) 2 एससीसी 363 में, इस न्यायालय ने कहा:

"4. *लछमेश्वर प्रसाद शुक्ल बनाम केशवर लाल चौधरी* [1940 एफसीआर 84] में यह माना गया कि एक बार न्यायालय द्वारा पारित डिक्री के विरुद्ध अपील की जाती है, तो मामला पुनः विचाराधीन हो जाता है और उसके बाद अपीलीय न्यायालय को पूरे मामले का अधिकार प्राप्त होता है, यद्यपि कुछ प्रयोजनों, जैसे निष्पादन, के लिए डिक्री को अंतिम माना जाता है और निचली अदालतों का अधिकार क्षेत्र बना रहता है। न्यायालय ने आगे कहा कि ब्रिटिश भारत में कम से कम 1861 से यह विधायी सिद्धांत रहा है कि अपील न्यायालय के पास वही शक्तियाँ होंगी और वह लगभग वही कर्तव्य निभाएगा जो दीवानी प्रक्रिया संहिता द्वारा मूल अधिकार क्षेत्र के न्यायालयों को प्रदान और निर्धारित किए गए हैं। यहाँ तक कि उस संहिता के अधिनियमन से पहले भी, न्यायमूर्ति भाष्यम अयंगर ने *क्रिस्टनामा चारियार बनाम मंगम्मल* [आईएलआर (1903) 26 मद्रास 91, पृष्ठ 95-96] में इस स्थिति को इस प्रकार स्पष्ट किया था जिससे यह स्पष्ट होता है कि अपील की सुनवाई प्रक्रियात्मक कानून के अंतर्गत होती है।" इस देश में अपील की प्रकृति पुनर्विचार के समान है, और इसी सिद्धांत पर कि अपील की प्रकृति पुनर्विचार के समान होती है, इस देश की अदालतों ने अनेक मामलों में यह स्वीकार किया है कि अपील के मामले में दी जाने वाली अनुतोष को निर्धारित करते समय, अपील न्यायालय उन तथ्यों और घटनाओं को भी ध्यान में रखने का हकदार है जो अपील किए गए फैसले के बाद अस्तित्व में आई हैं।

5. चूंकि अपील पुनर्विचार होती है, इसलिए यह स्पष्ट है कि यदि उच्च न्यायालय अपील को खारिज कर देता है, तो वह पूर्वक्रय के मुकदमे में निर्णय पारित कर रहा होगा। अतः, उच्च न्यायालय के पास अपील को स्वीकार करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था और उच्च न्यायालय ने यही किया है। दूसरे शब्दों में, यदि उच्च न्यायालय पूर्वक्रय के मुकदमे को स्वीकार करने वाले निर्णय की पुष्टि करता है, तो वह पूर्वक्रय के मुकदमे में निर्णय पारित कर रहा होगा, क्योंकि जब अपीलीय न्यायालय किसी निर्णय की पुष्टि करता है, तो वह अपना स्वयं का निर्णय पारित करता है, और इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा अपील को स्वीकार करना उचित था।

लक्ष्मी नारायण गिनी बनाम निरंजन मोदक, (1985) 1 एससीसी 270 में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

"9. अपील के लंबित रहने के दौरान कानून में हुए परिवर्तन को ध्यान में रखा जाना चाहिए और यह राम पक्षकारों के अधिकारों को नियंत्रित करेगा, यह बात स्वरूप बनाम मुंशी [एआईआर 1963 एससी 553 : (1963) 3 एससीआर 858] के मामले में कही गई थी, जिसका अनुसरण इस न्यायालय ने मुला बनाम गोधू [(1969) 2 एससीसी 653 : एआईआर 1971 एससी 89 : (1970) 2 एससीआर 129] के मामले में किया था। हम यह बताना चाहेंगे कि दयावती बनाम इंदरजीत [एआईआर 1966 एससी 1423 : (1966) 3 एससीआर 275 : (1966) 2 एससीजे 784] के मामले में इस न्यायालय ने टिप्पणी की थी:

"यदि नया कानून ऐसी भाषा में लिखा गया है, जो स्पष्ट रूप से या स्पष्ट आशय से लंबित मामलों को भी शामिल करता है, तो अधीनस्थ न्यायालय के साथ-साथ अपील न्यायालय को भी इस प्रकार व्यक्त किए गए आशय को ध्यान में रखना होगा, और अपील न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय के फैसले के बाद भी ऐसे कानून को लागू कर सकती है।"

इस संबंध में इस न्यायालय के *अमरजीत कौर बनाम प्रीतम सिंह* [(1974) 2 एससीसी 363 : एआईआर 1974 एससी 2068 : (1975) 1 एससीआर 605] के निर्णय का भी उल्लेख किया जा सकता है, जिसमें अपील के लंबित रहने के दौरान कानून में हुए परिवर्तन को प्रभावी किया गया था, जिसमें न्यायमूर्ति भाष्यम अय्यंगार द्वारा *क्रिस्टनामा चरियार बनाम मंगम्मल* [आईएलआर (1902) 26 एमएडी 91 (एफबी)] में बहुत पहले दिए गए इस प्रतिपाद पर अवलंबन किया गया था कि इस देश के प्रक्रियात्मक कानून के तहत अपील की सुनवाई, मुकदमे की पुनर्विचार सुनवाई के समान है। *अमरजीत कौर* [(1974) 2 एससीसी 363 : एआईआर 1974 एससी 2068 : (1975) 1 एससीआर 605] में इस न्यायालय ने *लछ्मेश्वर प्रसाद शुक्ल बनाम केशवर लाल चौधरी* [एआईआर 1941 एफसी 5 : 1940 एफसीआर 84 : 191 1सी 659] का भी उल्लेख किया था, जिसमें संघीय न्यायालय ने यह निर्धारित किया था कि एक बार किसी न्यायालय द्वारा

पारित डिक्री के विरुद्ध अपील की जाती है तो मामला फिर से विचाराधीन हो जाता है और उसके बाद अपीलीय न्यायालय पूरे मामले पर अधिकार प्राप्त कर लेता है, सिवाय इसके कि कुछ उद्देश्यों के लिए, उदाहरण के लिए, निष्पादन, डिक्री को अंतिम माना जाता है और अधीनस्थ न्यायालय का अधिकार क्षेत्र बना रहता है।

26. हालाँकि, श्री गिरि ने इस बात को पुष्ट करने के लिए **केशवन माधव मेनन बनाम बॉम्बे राज्य**, 1951 एससीआर 228 के फैसले का हवाला दिया कि किसी निरसन अधिनियम को पूर्वव्यापी रूप से लागू नहीं किया जा सकता जिससे कोई मौलिक अधिकार नष्ट हो जाए। इस उद्देश्य के लिए, उन्होंने पृष्ठ 249-250 पर दिए गए न्यायमूर्ति महाजन के सहमति वाले फैसले पर भरोसा किया। यह फैसला पूरी तरह से भिन्न है क्योंकि वर्तमान मामले में प्रतिवादियों का कोई मौलिक अधिकार शामिल नहीं है और निरसन अधिनियम से प्रतिवादियों के किसी भी निहित अधिकार पर कोई प्रभाव नहीं पड़ा है। इसी प्रकार, **जॉन लेम बनाम थॉमस अलेक्जेंडर मिशेल**, [1912] ए.सी. 400 के फैसले में टिंडल, सी.जे. द्वारा **के बनाम गुडविन**, 130 ई.आर. 1403 [1830] में बताए गए सिद्धांत को सही ढंग से प्रतिपादित किया गया है:

"मैं किसी कानून को निरस्त करने का अर्थ यह समझता हूँ कि वह संसद के अभिलेखों से इस प्रकार पूरी तरह मिट जाता है मानो वह कभी पारित ही न हुआ हो; और उसे एक ऐसे कानून के रूप में माना जाना चाहिए जो कभी अस्तित्व में ही नहीं था, सिवाय उन मुकदमों के संदर्भ में जो उस कानून के अस्तित्व में रहते हुए शुरू किए गए, चलाए गए और समाप्त किए गए।"

(पृष्ठ 406 पर)

उस स्थिति में, चूंकि तथ्यों के आधार पर यह माना गया था कि व्यक्तियों को निरस्त कानून के तहत विधिवत रूप से निर्धारित मुकदमों में निहित अधिकार प्राप्त थे, इसलिए उन पर कोई प्रभाव नहीं पड़ सकता था। यह वर्तमान मामले की स्थिति से पूरी तरह भिन्न है।

27. ऐसी स्थिति में, जिस तिथि को अपीलीय डिक्री पारित की गई थी, उस तिथि को तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम निरस्त हो चुका था, इसलिए विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करने में कोई बाधा नहीं होनी चाहिए। यह ध्यान रखना आवश्यक है कि तमिलनाडु शहरी भूमि सीमा अधिनियम के अंतर्गत प्रतिवादियों के पक्ष में कोई निहित अधिकार नहीं है। यदि कोई अधिकार है भी, तो वह राज्य सरकार के पक्ष में है, जिसने पॉटियस पिलाट की तरह,

17.08.2015 को इस न्यायालय को एक रिपोर्ट प्रस्तुत करके इस मामले से अपना पल्ला झाड़ लिया है।

28. खंडपीठ का यह निर्णय भी पूरी तरह गलत है कि अपीलकर्ता की कोई गलती न होने के बावजूद, चूंकि विशिष्ट निष्पादन मुकदमे का फैसला करने में अदालती प्रक्रिया को 27 साल लग गए हैं, इसलिए विशिष्ट निष्पादन एक विवेकाधीन अनुतोष होने के कारण प्रदान नहीं किया जाना चाहिए। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 20, विनिर्दिष्ट अनुतोष (संशोधन) अधिनियम, 2018 द्वारा प्रतिस्थापित किए जाने से पहले, इस प्रकार थी:

“20. विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने के संबंध में विवेकाधिकार—(1) विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने का अधिकार विवेकाधिकार है, और न्यायालय केवल इसलिए ऐसी अनुतोष देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है; लेकिन न्यायालय का विवेकाधिकार मनमाना नहीं बल्कि उचित और तर्कसंगत है, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित है और अपील न्यायालय द्वारा सुधार योग्य है।

(2) निम्नलिखित वे मामले हैं जिनमें न्यायालय विशिष्ट निष्पादन का आदेश न देने के लिए उचित विवेक का प्रयोग कर सकता है—

(क) जहां अनुबंध की शर्तें या अनुबंध कारित करते समय पक्षों का आचरण या अन्य परिस्थितियां जिनके तहत अनुबंध किया गया था, ऐसी हों कि अनुबंध, यद्यपि निरस्त करने योग्य नहीं है, फिर भी वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ प्रदान करता है; या

(ख) जहां अनुबंध के निष्पादन से प्रतिवादी को कुछ ऐसी कठिनाई होगी जिसकी उसने भविष्यवाणी नहीं की थी, जबकि इसके निष्पादन न करने से वादी को ऐसी कोई कठिनाई नहीं होगी; या

(ग) जहां प्रतिवादी ने ऐसी परिस्थितियों में अनुबंध किया है जो यद्यपि अनुबंध को रद्द करने योग्य नहीं बनाती हैं, फिर भी विशिष्ट निष्पादन को लागू करना अनुचित बनाती हैं।

स्पष्टीकरण 1.—केवल प्रतिफल की अपर्याप्तता, या केवल यह तथ्य कि अनुबंध प्रतिवादी के लिए बोझिल है या अपनी प्रकृति में अविवेकी है, खंड (क) के अर्थ में अनुचित लाभ या खंड (ख) के अर्थ में कठिनाई नहीं माना जाएगा।

स्पष्टीकरण //—यह प्रश्न कि क्या किसी अनुबंध का निष्पादन खंड (ख) के अर्थ में प्रतिवादी पर कठिनाई उत्पन्न करेगा, उन मामलों को छोड़कर जहां कठिनाई अनुबंध के बाद वादी के किसी कार्य के परिणामस्वरूप हुई हो, अनुबंध के समय विद्यमान परिस्थितियों के संदर्भ में निर्धारित किया जाएगा।

(3) न्यायालय किसी भी मामले में विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने के लिए विवेक का उचित प्रयोग कर सकता है, जहाँ वादी ने विशिष्ट निष्पादन योग्य अनुबंध के परिणामस्वरूप पर्याप्त कार्य किए हों या नुकसान उठाया हो।

(4) न्यायालय किसी पक्ष को किसी अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन से केवल इस आधार पर इनकार नहीं करेगा कि अनुबंध दूसरे पक्ष के कहने पर लागू करने योग्य नहीं है।

धारा 20, जैसा कि उस समय लागू थी, यह स्पष्ट करती है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने का अधिकार विवेकाधीन है; लेकिन यह विवेक मनमाना नहीं है, बल्कि न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित, उचित और तर्कसंगत रूप से प्रयोग किया जाना चाहिए, और अपील न्यायालय द्वारा इसमें सुधार किया जा सकता है – धारा 20(1) देखें। धारा 20(2) उन मामलों का उल्लेख करती है जिनमें न्यायालय विशिष्ट निष्पादन का आदेश न देने के विवेक का उचित रूप से प्रयोग कर सकता है। महत्वपूर्ण बात यह है कि उपधारा (2) के खंड (क) के अंतर्गत, अनुबंध की शर्तों या पक्षों के आचरण को देखा जाना है। अनुबंध कारित करते समय यहां तक कि "अन्य परिस्थितियां जिनके अंतर्गत अनुबंध किया गया था" से तात्पर्य केवल उन परिस्थितियों से है जो अनुबंध कारित करते समय मौजूद थीं। यह अपवाद तभी लागू होता है – और इसी समय वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ प्राप्त होता है। इसी प्रकार, उपधारा (2) के खंड (ख) के अंतर्गत, अनुबंध कारित करते समय उत्पन्न कठिनाई भी शामिल है, जो "जिसकी उसने भविष्यवाणी नहीं की थी" अभिव्यक्ति से स्पष्ट है। धारा 20 के स्पष्टीकरण द्वितीय से यह बात निर्विवाद रूप से स्पष्ट हो जाती है, जिसमें कहा गया है कि उपधारा (2) के खंड (ख) में निहित कठिनाई सिद्धांत का एकमात्र अपवाद वह स्थिति है जहां कठिनाई अनुबंध के बाद वादी के किसी कार्य के परिणामस्वरूप उत्पन्न होती है। इस स्थिति में भी, कार्य किसी तीसरे पक्ष या न्यायालय का कार्य नहीं हो सकता – कार्य केवल वादी का ही होना चाहिए। उपधारा (2) का खंड (ग) फिर से प्रतिवादी द्वारा ऐसी परिस्थितियों में अनुबंध करने की बात करता है जिससे

विशिष्ट निष्पादन को लागू करना अनुचित हो जाता है। यहां भी, जिस समय इसका मूल्यांकन किया जाना है, वह अनुबंध में प्रवेश करने का समय है।

29. धारा 20 को देखते हुए, न्यायालयों ने सर्वसम्मति से यह माना है कि मुकदमे की फाइलिंग तिथि के बाद भूमि की कीमतों में मात्र वृद्धि विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने का एकमात्र आधार नहीं हो सकती है। इस प्रकार, **निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड**, (2002) 8 एससीसी 146 में, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने यह निर्णय दिया:

3. अपील की सुनवाई दो न्यायाधीशों की पीठ ने की। माननीय न्यायाधीश इस बात से सहमत हैं कि अपीलकर्ता 8-9-1966 के समझौते के विशिष्ट निष्पादन का हकदार है। हालांकि, अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी 1 और 2 को भुगतान की जाने वाली अतिरिक्त राशि के संबंध में न्यायाधीशों के बीच मतभेद है, इसलिए इस मामले को तीन न्यायाधीशों की पीठ के समक्ष रखा गया है। न्यायाधीशों के मत *निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड* [(2002) 5 एससीसी 481] में प्रकाशित हैं। न्यायमूर्ति दौरेस्वामी राजू द्वारा व्यक्त राय में, अपीलकर्ता को प्रतिवादी 1 और 2 को पहले से भुगतान की गई राशि के अतिरिक्त 40,00,000 रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है और न्यायमूर्ति अशोक भान के विचार में, 40,00,000 रुपये के भुगतान की शर्त लगाना अनुचित होगा और अपीलकर्ता उल्लिखित मूल्य पर विक्रय समझौते के विशिष्ट निष्पादन का हकदार है। समझौते में।"

xxx xxx xxx

"5. अपीलकर्ता खरीद मूल्य में किसी भी प्रकार की कमी का दावा किए बिना अपूर्ण फ्लैट का कब्जा लेने के लिए तैयार और इच्छुक है और भवन में किसी भी अपूर्ण कार्य के लिए प्रतिवादी 1 और 2 को जिम्मेदार नहीं ठहराएगी। यह सर्वसम्मति से माना गया है कि उसने बिक्री समझौते का उल्लंघन नहीं किया है। वह हमेशा समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक रही है। अपीलकर्ता प्रतिवादी 1 और 2 को 25,000 रुपये की राशि पर ब्याज का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, उल्लंघन प्रतिवादी 1 और 2 द्वारा किया गया था। यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता अपूर्ण फ्लैट लेने

और अतिरिक्त राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है, जैसा कि उल्लेख किया गया है, संभवतः तीन दशकों से अधिक समय से चल रहे इस मुकदमे के दौरान फ्लैट के बाजार मूल्य में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण। हमें कोई कारण नहीं दिखता कि अपीलकर्ता को अकेले ही इलाके में अचल संपत्ति के मूल्य में हुई भारी वृद्धि का पूरा लाभ क्यों नहीं दिया जाना चाहिए। हमारे विचार में, अपीलकर्ता को एकमात्र हकदार बनाना अनुचित और अन्यायपूर्ण नहीं होगा। अचल संपत्ति की कीमतों में वृद्धि और विचाराधीन फ्लैट के बढ़े हुए मूल्य से लाभान्वित होने वाली व्यक्ति। अपीलकर्ता, जो दोषी पक्ष नहीं है, को मूल्य वृद्धि का लाभ उठाने से रोकने का कोई कारण नहीं है।

6. यह सत्य है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देना न्यायालय के विवेकाधिकार पर निर्भर करता है और यह भी सर्वविदित है कि केवल इसलिए विशिष्ट निष्पादन का आदेश देना आवश्यक नहीं है क्योंकि ऐसा करना कानूनी रूप से वैध है। यह भी सर्वविदित है कि न्यायालय अपने विवेकाधिकार से विशिष्ट निष्पादन का आदेश देते या अस्वीकार करते समय किसी भी उचित शर्त को लागू कर सकता है, जिसमें एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को अतिरिक्त राशि का भुगतान करना भी शामिल है। क्रेता को विक्रेता को अतिरिक्त राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाएगा या इसके विपरीत, यह मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। सामान्यतः, मुकदमे की अवधि के दौरान मूल्य में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण ही वादी को विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष से वंचित नहीं किया जा सकता है। किसी विशेष मामले में, विशिष्ट निष्पादन का आदेश अस्वीकार करने के लिए विचार किए जाने वाले कई अन्य कारणों के अतिरिक्त यह भी एक कारण हो सकता है। सामान्य नियम के रूप में, यह नहीं माना जा सकता कि मुकदमे की अवधि के दौरान संपत्ति के मूल्य में हुई अभूतपूर्व वृद्धि का पूरा लाभ केवल वादी को ही मिलना चाहिए। न्यायसंगत संतुलन बनाते समय, ध्यान में रखने योग्य मुख्य बिंदुओं में से एक यह है कि दोषी पक्ष कौन है। यह भी ध्यान में रखना आवश्यक है कि क्या कोई पक्ष दूसरे पक्ष से अनुचित लाभ उठाने का प्रयास कर रहा है और साथ ही विशिष्ट निष्पादन का निर्देश देने से प्रतिवादी को होने वाली संभावित कठिनाई को भी ध्यान में रखना होगा। कुछ अन्य परिस्थितियाँ भी हो सकती हैं जिन पर पक्षों का कोई नियंत्रण न हो। सभी परिस्थितियों को समग्र रूप से देखना आवश्यक है।

8. सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, हम अपीलकर्ता को निर्देश देते हैं कि वह प्रतिवादी 1 और 2 को 25,000 रुपये के बजाय 6,25,000 रुपये का भुगतान करे। न्यायमूर्ति दोरैस्वामी राजू की राय में जहां भी 40,00,000 रुपये की राशि का उल्लेख है, उसे 6,25,000 रुपये माना जाएगा। अन्य सभी शर्तें यथावत रहेंगी।

पी. डी'सूजा बनाम शॉड्रिलो नायडू, (2004) 6 एससीसी 649 में, इस न्यायालय ने कहा:

“39. यह ऐसा मामला नहीं है जिसमें प्रतिवादी को कठिनाई का पूर्वाभास न हुआ हो। इसके अलावा, यह ऐसा मामला भी नहीं है कि समझौते का पालन न करने से वादी को कोई कठिनाई न हो। प्रतिवादी वादी का मकान मालिक था। उसने वादी से समय-समय पर बिना किसी आपत्ति के आंशिक भुगतान स्वीकार किए थे। उसने वादी से अपेक्षित भुगतान प्राप्त होने पर ही गिरवी छुड़ाई थी। अगस्त 1981 में, यानी मुकदमा दायर होने से ठीक दो महीने पहले, उसने वादी से 20,000 रुपये स्वीकार किए थे। इसलिए, अब अपीलकर्ता के लिए यह सुझाव देना बहुत देर हो चुकी है कि मूल्य में वृद्धि को देखते हुए, प्रतिवादी को उसके पक्ष में पारित डिक्री का लाभ नहीं दिया जाना चाहिए। धारा 20 के साथ संलग्न स्पष्टीकरण। स्पष्ट रूप से यह निर्धारित करता है कि केवल प्रतिफल की अपर्याप्तता, या केवल यह तथ्य कि अनुबंध प्रतिवादी के लिए बोझिल है या अपनी प्रकृति में अविवेकी है, उपधारा के अर्थ में अनुचित लाभ नहीं माना जाएगा। (2) धारा 20 का।

40. इस संदर्भ में *निर्मला आनंद* [(2002) 5 एस.सी.सी. 481] में इस न्यायालय के निर्णय पर विचार किया जा सकता है।

41. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, न्यायमूर्ति राजू ने यह माना कि अदालतों के लिए यह न केवल अनुचित होगा बल्कि घोर अन्यायपूर्ण भी होगा कि अपीलकर्ता को अचल संपत्ति की कीमतों में वृद्धि और विचाराधीन फ्लैट के बढ़े हुए मूल्य का एकमात्र लाभार्थी बना दिया जाए, जिसे प्रतिवादी 1 और 2 ने सरकार और नगर निगम के अधिकारियों के समक्ष लंबित मुद्दों को जीवित रखकर हमेशा के लिए बरकरार रखा है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए यह कहा गया: (एससीसी पृष्ठ 501, कंडिका 23)

“23. ... विशिष्ट निष्पादन एक न्यायसंगत अनुतोष होने के कारण, मामले के सभी प्रासंगिक पहलुओं को ध्यान में रखते हुए न्याय का संतुलन स्थापित करना आवश्यक है, जिसमें हुई चूकें और उनके लिए क्रमशः जिम्मेदार पक्ष शामिल हैं। विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने से पहले, न्यायालयों के लिए यह विचार करना अनिवार्य है कि क्या ऐसा करने से वादी को प्रतिवादी पर कोई अनुचित लाभ प्राप्त होगा, प्रतिवादी को होने वाली कठिनाई की सीमा क्या होगी और क्या इससे ऐसा प्रवर्तन अनुचित हो जाएगा, इसके अलावा प्रत्येक मामले की समग्र परिस्थितियों को भी ध्यान में रखना चाहिए।”

43. हालांकि, न्यायमूर्ति भान ने आंशिक रूप से असहमति व्यक्त करते हुए कहा: (एससीसी पृष्ठ 506 और 507, कंडिका 38 और 40)

“38. यह सर्वविदित है कि अचल संपत्ति की बिक्री के अनुबंध के मामलों में विशिष्ट निष्पादन का अनुतोष देना एक नियम है और वैध एवं ठोस आधारों पर इसका इनकार एक अपवाद है। इसके अलावा, प्रतिवादी अपने स्वयं के गलत कार्य का लाभ उठाकर यह दलील नहीं दे सकता कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश वादी के लिए अनुचित लाभ होगा।

40. इस अवधि के दौरान कीमतों में वृद्धि कुछ परिस्थितियों में विशिष्ट निष्पादन के आदेश को अस्वीकार करने या वादी को प्रतिवादी को अतिरिक्त राशि का भुगतान करने और उसे क्षतिपूर्ति देने का निर्देश देते हुए विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने के लिए एक प्रासंगिक विचारणीय बिंदु हो सकता है। यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा।”

44. विद्वान न्यायाधीश ने आगे टिप्पणी की कि न्यायालय में कार्यवाही लंबित होने के कारण अनुबंध के निष्पादन में देरी, विपरीत दृष्टिकोण अपनाने के लिए किसी बाध्यकारी परिस्थिति के अभाव में, विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष से इनकार करने का आधार नहीं हो सकती है।

.....

XXX XXX XXX

45. उक्त निर्णय को इस आशय का बाध्यकारी उदाहरण नहीं कहा जा सकता कि मूल्य वृद्धि के सभी मामलों में न्यायालय को या तो अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन पर डिक्री पारित करने से इनकार कर देना चाहिए या वादी को अधिक राशि का भुगतान करने का निर्देश देना चाहिए। इस संबंध में इस न्यायालय द्वारा कोई स्पष्ट कानून नहीं बनाया गया है और न ही उपरोक्त निर्णय से ऐसा कोई कानून स्पष्ट होता है।

पी.एस. में राणाकृष्ण रेड्डी बनाम एम.के. भाग्यलक्ष्मी, (2007) 10 एससीसी 231, इस न्यायालय ने कहा:

“19. श्री चंद्रशेखर द्वारा प्रस्तुत यह दलील कि बेंगलोर में अचल संपत्ति की कीमत में वृद्धि को देखते हुए न्यायालय को विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 20 के तहत अपने विवेकाधीन अधिकार का प्रयोग नहीं करना चाहिए था, अस्वीकृत है। हमने पहले ही देखा है कि अपीलकर्ता ने अन्य लोगों के साथ भी बिक्री का समझौता किया था। उसने 11-5-1979 के बाद भी प्रतिवादी से 5000 रुपये की राशि प्राप्त की थी। प्रतिवादी 1 के वैध दावे को विफल करने के उद्देश्य से उसने यह दलील दी थी कि उसने अपने दामाद के पक्ष में उसी संपत्ति के संबंध में पहले ही एक बिक्री समझौता किया था, जिसने कभी भी उस समझौते के तहत कोई अधिकार नहीं जताया था या अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए कोई मुकदमा दायर नहीं किया था। निचली अदालतों ने स्पष्ट रूप से यह निष्कर्ष निकाला है कि अपीलकर्ता की उक्त दलील स्वीकार्य नहीं थी। अचल संपत्ति की कीमत में वृद्धि अपने आप में बिक्री के वैध समझौते को लागू करने से इनकार करने का आधार नहीं है। (देखें *डी'सूजा*) [(2004) 6 एससीसी 649] *पी और जय नारायण पारसरामपुरिया* [(2006) 7 एससीसी 756]।)

नरिंदरजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड, (2012) 5 एससीसी 712 में, इस न्यायालय ने कहा:

“25. हम निचली अपीलीय न्यायालय से भी सहमत हैं कि भूमि की कीमत में वृद्धि, अपने आप में, विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष से इनकार करने का आधार नहीं हो सकती। *के. नरेंद्र बनाम रिवेरा अपार्टमेंट्स (पी) लिमिटेड* [(1999) 5 एससीसी 77]

में इस न्यायालय ने अधिनियम की धारा 20 की व्याख्या की और निम्नलिखित सिद्धांत प्रतिपादित किए: (एससीसी पृष्ठ 91, कंडिका 29)

29. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 20 में यह प्रावधान है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देने का अधिकार विवेकाधीन है और न्यायालय केवल इसलिए ऐसी अनुतोष देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है; न्यायालय का विवेक मनमाना नहीं बल्कि उचित और तर्कसंगत है, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित है और अपील न्यायालय द्वारा इसमें सुधार किया जा सकता है। अनुबंध का निष्पादन जिसमें प्रतिवादी को कुछ ऐसी कठिनाई हो जिसका उसने पूर्वानुमान नहीं लगाया था, जबकि निष्पादन न करने में वादी को ऐसी कोई कठिनाई न हो, ऐसी परिस्थितियों में न्यायालय विशिष्ट निष्पादन का आदेश न देने के लिए उचित रूप से विवेक का प्रयोग कर सकता है। इस प्रकार तुलनात्मक कठिनाई के सिद्धांत को भारत में वैधानिक रूप से मान्यता दी गई है। *हालांकि, मात्र प्रतिफल की अपर्याप्तता या मात्र यह तथ्य कि अनुबंध प्रतिवादी के लिए बोझिल है या अपनी प्रकृति में अविवेकी है, वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ या प्रतिवादी पर अप्रत्याशित कठिनाई नहीं मानी जाएगी।*

(मूल पाठ में जोर दिया गया है)

26. वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता ने न तो कठिनाई का हवाला दिया है और न ही ऐसा कोई सबूत पेश किया है जिससे यह साबित हो कि समझौते के विशिष्ट निष्पादन का आदेश देना अनुचित होगा। बल्कि, अपीलकर्ता का मुख्य तर्क यह था कि समझौता काल्पनिक और मनगढ़ंत था और उसके पिता ने न तो उस पर हस्ताक्षर किए थे और न ही बयाना राशि प्राप्त की थी, और जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, सभी अदालतों ने इस तर्क को पूरी तरह से निराधार पाया है।

27. परिणामस्वरूप, अपीलें खारिज की जाती हैं और निम्नलिखित निर्देश दिए जाते हैं:

(i) प्रतिवादी आज से तीन महीने के भीतर अपीलकर्ता को 5 करोड़ रुपये का भुगतान करेगा। यह निर्देश प्रतिवादी के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री दुष्यंत दवे द्वारा 3-5-2012 को दिए गए उस बयान को ध्यान में रखते हुए दिया जा रहा है जिसमें

उन्होंने कहा था कि उनके मुवक्किल जमीन की कीमत के रूप में अपीलकर्ता को कुल 5 करोड़ रुपये का भुगतान करने को तैयार हैं।

XXX XXX XXX”

सत्य जैन बनाम अनीस अहमद रुश्दी, (2013) 8 एससीसी 131 में, इस न्यायालय ने कहा:

40. किसी समझौते के विशिष्ट निष्पादन का निर्देश देने का विवेक, और वह भी लंबे समय के बीत जाने के बाद, निस्संदेह ठोस, उचित, तर्कसंगत और स्वीकार्य सिद्धांतों पर आधारित होना चाहिए। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 20 द्वारा प्रदत्त विवेकाधिकार के प्रयोग के मापदंड किसी सटीक भाषा में सीमित नहीं किए जा सकते और इसकी रूपरेखा हमेशा प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी।

अंतिम मार्गदर्शक मानदंड निष्पक्षता और तर्कसंगतता के सिद्धांत होंगे, जो किसी भी मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के आधार पर निर्धारित किए जा सकते हैं, जिन्हें अनुभवी न्यायिक बुद्धि आसानी से समझ सकती है। हालांकि, यह बात महत्वपूर्ण है कि समय बीतने और संपत्ति की कीमत में वृद्धि होने मात्र से ही विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष से इनकार करना वैध आधार नहीं हो सकता।

इस न्यायालय द्वारा ऐसा दृष्टिकोण लगातार अपनाया गया है। उदाहरण के तौर पर, *पी.एस. राणाकृष्ण रेड्डी बनाम एम.के. भाग्यलक्ष्मी* [(2007) 10 एससीसी 231] और हाल ही में *नरिंदरजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड* [(2012) 5 एससीसी 712 : (2012) 3 एससीसी (दीवानी) 379] में दिए गए मतों को संक्षेप में प्रस्तुत किया जा सकता है।

41. ऊपर बताए गए दो बाधक कारकों को यदि विशिष्ट निष्पादन के आदेश देने में बाधा माना जाए, तो यह वादी को उनकी कोई गलती न होने के बावजूद दंडित करने के समान होगा; यह उन्हें उस दीर्घकालीन मुकदमे के वास्तविक लाभ से वंचित करना होगा जिसमें उठे मुद्दों का उत्तर उनके पक्ष में दिया जा रहा है। एक अन्य दृष्टिकोण से, यह किसी मामले में अंतिम निर्णय देने में होने वाली लंबी देरी से निपटने के लिए कानून की अपर्याप्तता को भी इंगित कर सकता है। उपरोक्त दो विशेषताएं, सर्वोत्तम स्थिति में,

विक्रेता को समझौते में निर्धारित मूल्य से अधिक मूल्य देकर अतिरिक्त मुआवजा देने को उचित ठहरा सकती हैं, जो किसी मामले में अंतिम न्यायालय के आदेश की तिथि पर बाजार मूल्य भी हो सकता है।

42. मामले के सभी संबंधित पहलुओं पर गंभीरता से विचार करने के बाद, हमारा मानना है कि न्याय के लिए इस कोर्ट को दखल देना चाहिए और दिल्ली हाई कोर्ट द्वारा *अनीस अहमद रुश्दी बनाम भीकू राम जैन* [अनीस अहमद रुश्दी बनाम भीकू राम जैन, आरएफए (ओएस) संख्या 11 वर्ष 1984, 31-10-2011 को फैसला (डेल)] में दिए गए निष्कर्षों और फैसलों को रद्द कर देना चाहिए और वादी के 22-12-1970 के समझौते के विशिष्ट पालन के मुकदमे को स्वीकार करना चाहिए। हमारा यह भी मत है कि प्रतिवादियों द्वारा वादी के पक्ष में निष्पादित की जाने वाली विक्रय विलेख वर्तमान आदेश की तिथि पर वाद संपत्ति के बाजार मूल्य के बराबर होगी। चूंकि वर्तमान तिथि पर वाद संपत्ति के बाजार मूल्य का सही आकलन करने के लिए कोई भी सामग्री उपलब्ध नहीं है, इसलिए हम दिल्ली उच्च न्यायालय के विद्वान विचारण न्यायाधीश से अनुरोध करते हैं कि वे मौजूदा तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए यथाशीघ्र इस कार्य को संपन्न करें।

के. प्रकाश बनाम बी.आर. संपत कुमार, (2015) 1 एससीसी 597 में, इस न्यायालय ने कहा:

“18. मूल्य में बाद में होने वाली वृद्धि को ऐसी कठिनाई नहीं माना जाएगा जिसके कारण विशिष्ट निष्पादन के आदेश को अस्वीकार किया जा सके। मूल्य में वृद्धि परिस्थितियों में एक सामान्य परिवर्तन है और इसलिए, इस आधार पर विशिष्ट निष्पादन के आदेश को रद्द नहीं किया जा सकता है।

19. हालांकि, न्यायालय संपत्ति के मूल्य में वृद्धि के तथ्य पर ध्यान दे सकता है और मामले के अन्य तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री प्रदान करते समय न्यायालय ऐसी शर्त लगा सकता है जो संपत्ति के स्वामी प्रतिवादी को कुछ हद तक क्षतिपूर्ति प्रदान करे। इस मामले के इस पहलू पर न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने *निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड* [(2002) 8 एससीसी 146] में विचार किया है, जिसमें न्यायालय ने कहा है: (एससीसी पृष्ठ 150, कंडिका 6)

6. यह सत्य है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देना न्यायालय के विवेकाधिकार पर निर्भर करता है और यह भी सर्वविदित है कि केवल इसलिए विशिष्ट निष्पादन देना आवश्यक नहीं है क्योंकि ऐसा करना कानूनी रूप से वैध है। यह भी सर्वविदित है कि न्यायालय अपने विवेकाधिकार से विशिष्ट निष्पादन का आदेश देते या अस्वीकार करते समय किसी भी उचित शर्त को लागू कर सकता है, जिसमें एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को अतिरिक्त राशि का भुगतान करना भी शामिल है। क्रेता को विक्रेता को अतिरिक्त राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाएगा या इसके विपरीत, यह मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। सामान्यतः, मुकदमे की लंबित अवधि के दौरान मूल्य में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण ही वादी को विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष से वंचित नहीं किया जा सकता है। किसी विशेष मामले में, विशिष्ट निष्पादन का आदेश अस्वीकार करने के लिए विचार किए जाने वाले कई अन्य कारणों के अलावा यह भी एक कारण हो सकता है। सामान्य नियम के रूप में, यह नहीं माना जा सकता कि मुकदमे की लंबित अवधि के दौरान संपत्ति के मूल्य में अभूतपूर्व वृद्धि का पूरा लाभ केवल वादी को ही दिया जाना चाहिए। न्यायसंगतता को संतुलित करते समय, विचारणीय कारकों में से एक यह है कि... ध्यान में रखने वाली बात यह है कि दोषी पक्ष कौन है। यह भी ध्यान में रखना होगा कि क्या कोई पक्ष दूसरे पक्ष से अनुचित लाभ उठाने की कोशिश कर रहा है, साथ ही विशिष्ट निष्पादन का निर्देश देने से प्रतिवादी को होने वाली कठिनाई को भी ध्यान में रखना होगा। कुछ अन्य परिस्थितियाँ भी हो सकती हैं जिन पर पक्षों का कोई नियंत्रण न हो। सभी परिस्थितियों को समग्र रूप से देखना आवश्यक है।

20. जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, संपत्ति की बिक्री के लिए पक्षों के बीच वर्ष 2003 में कुल 16,10,000 रुपये के मूल्य पर समझौता हुआ था। दस वर्ष बीत चुके हैं और अब उस क्षेत्र में संपत्ति की कीमत कम से कम पांच गुना बढ़ गई है। मौजूदा स्थिति को ध्यान में रखते हुए, हमारा मानना है कि अपीलकर्ता को उक्त संपत्ति के मूल्य के रूप में कुल 25 लाख रुपये का भुगतान करना चाहिए।

जरीना सिद्दीकी बनाम ए. रामलिंगम, (2015) 1 एससीसी 705 में, इस न्यायालय ने कहा:

33. विशिष्ट निष्पादन के लिए अनुतोष प्रदान करने या न करने का न्यायसंगत विवेकाधिकार भी पक्षों के आचरण पर निर्भर करता है। वादी द्वारा आवश्यक तत्त्व सिद्ध और स्थापित किया जाना चाहिए ताकि विवेकाधिकार का प्रयोग वादी के पक्ष में विवेकपूर्वक किया जा सके। साथ ही, यदि प्रतिवादी स्वच्छ नीयत से पेश नहीं होता है और महत्वपूर्ण तथ्यों और साक्ष्यों को छुपाता है तथा न्यायालय को गुमराह करता है तो विशिष्ट निष्पादन प्रदान करने से इनकार करके ऐसे विवेकाधिकार का प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए।

XXX XXX XXX

36. जैसा कि इस न्यायालय ने बार-बार कहा है, समय बीतने और संपत्ति की कीमत में वृद्धि मात्र विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष से इनकार करने का वैध आधार नहीं हो सकता। लेकिन न्यायालय अपने विवेक से विक्रेता को अतिरिक्त राशि का भुगतान सहित उचित शर्तें लगा सकता है। यह भी सर्वविदित है कि मुकदमे की लंबित अवधि के दौरान कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण ही वादी को विशिष्ट निष्पादन से वंचित नहीं किया जा सकता।

XXX XXX XXX

“38. ... मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और विभिन्न न्यायालयों में मामला लंबित रहने की अवधि के दौरान कीमतों में हुई अभूतपूर्व वृद्धि को देखते हुए, हमारा यह सुविचारित मत है कि अपील के तहत विवादित आदेश [ए. रामलिंगम बनाम एच. सिद्दीकी, आरएफए संख्या 265 ऑफ 1999, दिनांक 1-3-2012 (कर्नाटक)] को रद्द कर दिया जाए, लेकिन अपीलकर्ता-वादी पर यह शर्त लगाई जाए कि वह प्रतिवादी को पहले से भुगतान की गई राशि के अतिरिक्त 15,00,000 रुपये (पंद्रह लाख रुपये) का भुगतान करे।”

रामाथल बनाम मरुथथल (2018) 18 एससीसी 303 में, इस न्यायालय ने कहा:

22. विक्रेता द्वारा बिक्री के निष्पादन में बाधा डालने के तुरंत बाद क्रेता ने विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए त्वरित कदम उठाए। इस चर्चा से

स्पष्ट है कि क्रेता अनुबंध के सभी चरणों में अपने हिस्से का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है। इसके अलावा, विक्रेता ही हमेशा अनुबंध से बचने की कोशिश कर रहा था। अब विक्रेता अपनी ही गलती का फायदा उठाकर यह दलील नहीं दे सकता कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश देना अनुचित होगा। कीमतों में वृद्धि विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष से इनकार करने का आधार नहीं हो सकती। विशिष्ट निष्पादन एक न्यायसंगत अनुतोष है और अनुतोष देना न्यायालय के विवेक पर निर्भर करता है। न्यायालय को न्यायिक रूप से और कानून के स्थापित सिद्धांतों के भीतर इस विवेक का प्रयोग करना चाहिए। निचली अदालतों के निर्णयों में कोई अवैधता या खामी नहीं है, जिन्होंने न्यायिक रूप से अपने विवेक का प्रयोग किया है और उच्च न्यायालय को इसमें हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था।

सुनकारा लक्ष्मीनरसम्मा बनाम सागी सुब्बा राजू, (2019) 11 एससीसी 787 में, इस न्यायालय ने कहा:

9. अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील श्री ए. सुब्बा राव ने विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे के संबंध में अपने तर्कों में काफी बल दिया। उनके अनुसार, यदि विशिष्ट निष्पादन का आदेश बरकरार रखा जाता है, तो अपीलकर्ताओं (विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में प्रतिवादी) को कठिनाई का सामना करना पड़ेगा, क्योंकि विक्रय समझौते के बाद से संपत्तियों की कीमतों में भारी वृद्धि हुई है। कीमतों में वृद्धि का यह तर्क इस तथ्य के मद्देनजर स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि अपीलकर्ताओं को पहली बार में ही विक्रय समझौते पर सवाल उठाने का अधिकार नहीं है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, चूंकि वीरस्वामी विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में शामिल संपत्ति सहित सभी संपत्तियों के पूर्ण स्वामी थे, इसलिए उन्हें विक्रय समझौता करने का भी अधिकार था। यह संपत्ति पद्मनाभुदु द्वारा वसीयत के प्रक्षेप बी-4 के तहत वीरस्वामी को दी गई थी। अतः, वीरस्वामी संपत्ति के एकमात्र स्वामी थे। फलस्वरूप, उन्होंने सागी सुब्बा राजू के साथ बहुत पहले ही विक्रय समझौता कर लिया था। 19-9-1974 को मुकदमा दायर किया गया था, जिसे बाद में दूसरे न्यायालय में स्थानांतरित कर दिया गया और इसे ओएस संख्या 72/1983 के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया। 1978 से ही यह मुकदमा भावी खरीदार द्वारा लड़ा जा रहा है। लगभग साढ़े तीन एकड़ की संपत्ति को

वीरस्वामी ने 1974 में भावी खरीदार के पक्ष में 51,000 रुपये में बेचने का समझौता किया था। यह मूल्य विक्रेता और भावी खरीदार दोनों के बीच तय किया गया था।

10. यह न्यायालय उक्त क्षेत्र, अर्थात् आंध्र प्रदेश के भीमावरम गाँव में, वर्ष 1974 में संपत्ति के मौजूदा मूल्य की कल्पना नहीं कर सकता। फिर भी, हम पाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ताओं द्वारा कठिनाई का न तो कोई दावा किया गया और न ही उसे सिद्ध किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष कठिनाई से संबंधित कोई मुद्दा नहीं उठाया गया था। जो दावा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष नहीं उठाया गया था, उसे पहली बार अपीलीय न्यायालयों के समक्ष उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। इसके अलावा, केवल मूल्य वृद्धि इस स्तर पर हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है (*नरिंदरजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड* के मामले में इस न्यायालय का निर्णय देखें [*नरिंदरजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड*, (2012) 5 एससीसी 712 : (2012) 3 एससीसी (दीवानी) 379])। इसके अतिरिक्त, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, अपीलकर्ताओं के पास खंडपीठ के निर्णय पर सवाल उठाने का अधिकार नहीं है क्योंकि वे संपत्ति के मालिक नहीं हैं। दरअसल, संपत्तियों के विक्रेता वीरस्वामी ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष गवाही दी थी और प्रतिवादियों के पक्ष में किए गए अपने सभी सौदों का समर्थन किया था। इसलिए, हमारी राय में, खंडपीठ ने सागी सुब्बा राजू के पक्ष में और अपीलकर्ताओं के विरुद्ध सही फैसला सुनाया है और विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री जारी की है।

30. यह स्थापित कानून है कि मात्र विलंब, बिना किसी अन्य कारण के, विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने का एकमात्र कारक नहीं हो सकता – देखें *मदेमसेट्टी सत्यनारायण बनाम जी. येल्लोजी राव*, (1965) 2 एससीआर 221 पृष्ठ 229-230। इस प्रकार, *के.एस. विद्यानादम बनाम वैरावन*, (1997) 3 एससीसी 1 में, इस न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यदि विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने से पहले ढाई वर्ष की अवधि के भीतर संपत्ति की कीमतों में नाटकीय रूप से वृद्धि हुई है, और यह वादी द्वारा समझौते के उल्लंघन के साथ जुड़ा हुआ है, तो विशिष्ट निष्पादन का आदेश नहीं दिया जाएगा। न्यायालय ने कहा:

“10. ... दूसरे शब्दों में, न्यायालय को समझौते में निर्दिष्ट समय-सीमा सहित सभी प्रासंगिक परिस्थितियों पर विचार करना चाहिए और यह निर्धारित करना चाहिए कि क्या उसे विशिष्ट निष्पादन प्रदान करने के अपने विवेक का प्रयोग करना चाहिए। अब भारत में शहरी संपत्तियों के मामले में, यह सर्वविदित है कि पिछले कुछ दशकों में, विशेष रूप से 1973 के बाद, उनकी कीमतें तेजी से बढ़ी हैं [यह एक सर्वविदित तथ्य

है कि 1973 के अरब-इजराइल युद्ध के बाद तेल की कीमतों में हुई तीव्र वृद्धि ने पूरी दुनिया में मुद्रास्फीति की प्रवृत्ति को जन्म दिया। विशेष रूप से वे देश प्रभावित हुए जो अपनी तेल की आवश्यकता का बड़ा हिस्सा आयात करते हैं]। इस मामले में, वादित संपत्ति तमिलनाडु के प्रमुख शहरों में से एक, मदुरै में स्थित मकान है। वाद समझौता दिसंबर 1978 में हुआ था और बिक्री पूरी करने के लिए उसमें निर्दिष्ट छह महीने की अवधि 15-6-1979 को समाप्त हो गई थी। वादी द्वारा वाद नोटिस 11-7-1981 को जारी किया गया था, यानी छह महीने की अवधि समाप्त होने के दो साल से अधिक समय बाद। सवाल यह है कि इस दो साल से अधिक के अंतराल में वादी क्या कर रहा था? ... प्रतिवादियों का लगातार यही कहना रहा है कि मदुरै में मकानों की कीमतें तेजी से बढ़ रही हैं, उक्त ढाई साल के अंतराल में कीमतें तीन गुना बढ़ गईं और केवल इसी वजह से वादी (जिसने पहले वाद संपत्ति खरीदने का विचार छोड़ दिया था) ने अपना रुख बदलकर निष्पादन की मांग की है। उपरोक्त परिस्थितियों और पक्षों के मौखिक साक्ष्यों को ध्यान में रखते हुए, हम प्रतिवादी 1 से 3 द्वारा प्रस्तुत मामले को स्वीकार करने के लिए इच्छुक हैं। हम वादी द्वारा प्रस्तुत इस कहानी को खारिज करते हैं कि उक्त ढाई साल की अवधि के दौरान, वह बार-बार प्रतिवादियों से किरायेदार को खाली कराने और विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कह रहा था और वे किरायेदार के खाली न करने के आधार पर समय मांग रहे थे। उपरोक्त निष्कर्ष का अर्थ है कि 15-12-1978 से 11-7-1981 तक, यानी ढाई साल से अधिक की अवधि के लिए कई वर्षों तक, वादी अनुबंध के तहत अपने हिस्से का पालन करने के लिए कोई कदम उठाए बिना चुपचाप बैठा रहा, जबकि अनुबंध में छह महीने की अवधि निर्धारित थी जिसके भीतर उसे स्टांप पेपर खरीदने, शेष राशि का भुगतान करने और प्रतिवादियों से विक्रय विलेख निष्पादित करने और संपत्ति का कब्जा सौंपने का अनुरोध करने की अपेक्षा थी। हम प्रतिवादियों के इस तर्क को स्वीकार करने के लिए इच्छुक हैं कि मदुरै शहर में मकान की संपत्ति का मूल्य तेजी से बढ़ रहा था और इसी कारण वादी ढाई साल बाद जागा और उसने विशिष्ट निष्पादन की मांग की।

11. श्री शिवसुब्रमण्यम ने एस. बनाम शंकरलिंग नादर बनाम पी.टी.एस. रत्नस्वामी नादर [एआईआर 1952 एमएडी 389 : (1952) 1 एमएलजे 44] मामले में मद्रास उच्च न्यायालय के फैसले का हवाला दिया, जिसमें यह माना गया था कि केवल कीमतों में वृद्धि विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने का आधार नहीं है। अत्यंत सम्मान के साथ, हम इस बात से सहमत नहीं हैं कि उक्त निर्णय का अर्थ यह है कि न्यायालय को कानून द्वारा प्रदत्त विवेकाधिकार का प्रयोग करते समय इस कारक को बिल्कुल भी ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए। हम वास्तविकता से अनभिज्ञ नहीं हो सकते - और वास्तविकता यह है कि ग्रामीण क्षेत्रों से शहरी केंद्रों में लोगों के बड़े पैमाने पर पलायन और मुद्रास्फीति के कारण शहरी संपत्तियों के मूल्यों में लगातार वृद्धि हो रही है। इस मामले को ही लें। वादी ने शेष राशि का भुगतान करने, स्टॉप पेपर खरीदने और छह महीने के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करने और कब्जा सौंपने की मांग करने पर सहमति व्यक्त की थी। उसने ऐसा कुछ भी नहीं किया। समझौते में स्पष्ट रूप से यह प्रावधान है कि यदि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल रहता है, तो प्रतिवादी 5000 रुपये की बयाना राशि जब्त करने के हकदार होंगे और यदि प्रतिवादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल रहते हैं, तो उन्हें उक्त राशि का दुगुना भुगतान करना होगा। 60,000 रुपये के कुल प्रतिफल के मुकाबले 5000 रुपये की छोटी राशि का भुगतान करने के अलावा, वादी ने समझौते के ढाई साल बाद तक मुकदमा नोटिस जारी करने तक कुछ नहीं किया। वास्तव में, हमारा मानना है कि अचल संपत्तियों के मामले में अदालतों द्वारा विकसित यह नियम कि समय अनुबंध का सार नहीं है - जो उस समय विकसित हुआ था जब कीमतें और मूल्य स्थिर थे और मुद्रास्फीति का कोई नामोनिशान नहीं था - उसे शिथिल करने की आवश्यकता है, यदि संशोधित नहीं किया जा सकता है, विशेष रूप से शहरी अचल संपत्तियों के मामले में। अब समय आ गया है कि हम ऐसा करें। वादी के विद्वान वकील का कहना है कि जब पक्षों ने अनुबंध किया था, तब वे जानते थे कि कीमतें बढ़ रही हैं; इसलिए, उनका कहना है कि कीमतों में वृद्धि विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने का आधार नहीं हो सकती। हो सकता है कि पक्षकारों को उक्त परिस्थिति की जानकारी हो, लेकिन उन्होंने लेन-देन पूरा करने के लिए छह महीने की अवधि भी निर्धारित की है। यह समय-सीमा समय को अनुबंध का सार तो नहीं बनाती, लेकिन इसका कुछ अर्थ तो अवश्य है। ऐसी समय-सीमा यूँ ही निर्धारित नहीं की गई होगी। क्या इसे विधि या विवेक के नियम के रूप में कहा जा सकता है कि जहां समय को अनुबंध का सार नहीं बनाया गया है, वहां अनुबंध में दी गई समय संबंधी सभी शर्तें महत्वहीन या अर्थहीन हैं? इन सबका तात्पर्य केवल यह है कि अपने विवेक का प्रयोग करते समय न्यायालय को यह भी ध्यान में रखना चाहिए कि जब पक्षकार किसी एक पक्ष द्वारा कोई कदम उठाने के

लिए समय-सीमा निर्धारित करते हैं, तो उसका कुछ महत्व अवश्य होता है और इस आधार पर उक्त समय-सीमा को पूरी तरह से नजरअंदाज नहीं किया जा सकता कि (अचल संपत्तियों से संबंधित अनुबंध में) समय को सार नहीं बनाया गया है।

XXX XXX XXX

“13. हमारे सामने जो मामला है, वह मात्र विलंब नहीं है। यह वादी की ओर से ढाई वर्ष तक पूर्ण निष्क्रियता का मामला है, जो समझौते की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। समझौते के अनुसार, वादी को शेष राशि का भुगतान करना था, स्टॉप पेपर खरीदना था और फिर छह महीने के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध करना था। इसके अलावा, विलंब के साथ-साथ कीमतों में भी काफी वृद्धि हुई है - प्रतिवादियों के अनुसार, समझौते की तिथि और वाद नोटिस की तिथि के बीच तीन गुना। विलंब के कारण ऐसी स्थिति उत्पन्न हो गई है कि वादी को विशिष्ट निष्पादन का अनुतोष देना अनुचित होगा।

14. श्री शिवसुब्रमण्यम ने *जीवन लाल (डॉ.) बनाम बृज मोहन मेहरा* [(1972) 2 एससीसी 757 : (1973) 2 एससीआर 230] के फैसले का हवाला देते हुए यह दिखाने का प्रयास किया कि दो साल की देरी विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने का आधार नहीं है। लेकिन फैसले को देखने से पता चलता है कि उस मामले में वादी के पास प्रतीक्षा करने के अच्छे कारण थे, क्योंकि वाद संपत्ति की अधिग्रहण के आदेश के खिलाफ अपील लंबित थी। हम यह दोहराना चाहेंगे कि सही सिद्धांत वही है जो संविधान पीठ ने *चंद रानी* [(1993) 1 एससीसी 519] में प्रतिपादित किया है। भले ही समय अनुबंध का सार न हो, वादी को अनुबंध के अपने हिस्से को उचित समय के भीतर पूरा करना चाहिए और उचित समय का निर्धारण अनुबंध की स्पष्ट शर्तों और संपत्ति की प्रकृति सहित सभी संबंधित परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।”

इसी प्रकार, इस न्यायालय ने *सरदामणि कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी* (2011) 12 एससीसी 18 में यह स्पष्ट किया कि शहरी भूमि की कीमतों में भारी वृद्धि को देखते हुए, अब यह कहना सही नहीं होगा कि अचल संपत्ति की बिक्री के अनुबंध के निष्पादन में समय का कोई महत्व नहीं है। इसलिए, जहां किसी विशेष मामले के तथ्यों में समय का महत्व माना जा सकता है, और क्रेता निर्धारित अवधि के भीतर बिक्री पूरी करने के लिए कदम नहीं उठाता है और विक्रेता किसी भी देरी के लिए जिम्मेदार नहीं है, तो निर्धारित समय के भीतर कीमत में

भारी वृद्धि एक ऐसी परिस्थिति होगी जो विशिष्ट निष्पादन का अनुतोष प्रदान करना अनुचित बना देगी। इस न्यायालय ने कहा:

"36. अचल संपत्तियों से संबंधित अनुबंधों में समय को अनिवार्य न मानने का सिद्धांत उस युग में विकसित हुआ जब अचल संपत्तियों के बाजार मूल्य स्थिर थे और कुछ वर्षों में भी उनमें कोई उल्लेखनीय परिवर्तन नहीं होता था (मूल्य स्थिर न रहने पर भी इसका यंत्रवत पालन किया जाता था)। परिणामस्वरूप, अनुबंध में निर्धारित निष्पादन समय को महत्वहीन माना जाता था, या कम से कम इसे केवल उस उचित अवधि का संकेत माना जाता था जिसके भीतर अनुबंध का निष्पादन किया जाना चाहिए। यह माना जाता था कि विशिष्ट निष्पादन प्रदान करने से विक्रेता-प्रतिवादी को आर्थिक रूप से कोई नुकसान नहीं होगा क्योंकि अनुबंध का निष्पादन कुछ महीनों बाद भी होने पर संपत्ति के बाजार मूल्य में बहुत अधिक अंतर नहीं होगा। यह सिद्धांत बीसवीं शताब्दी के पूर्वार्ध में तर्कसंगत था, जब भारत में अपेक्षाकृत बहुत कम मुद्रास्फीति थी। बीसवीं शताब्दी की तीसरी तिमाही में कीमतों में बहुत धीमी लेकिन स्थिर वृद्धि देखी गई। लेकिन बीसवीं शताब्दी की अंतिम तिमाही की शुरुआत से एक बड़ा बदलाव आया। मुद्रास्फीति बहुत तेज हो गई है और अचल संपत्तियों की कीमतें तेजी से, बेतहाशा बढ़ गई हैं। संपत्तियों के बाजार मूल्य अब स्थिर नहीं हैं। स्थिर। हम 1975 और अब के दौरान रुपये की क्रय शक्ति की तुलना कर सकते हैं, साथ ही इस बीच अचल संपत्तियों के मूल्य में हुई तीव्र वृद्धि पर भी गौर कर सकते हैं। यह कहना कोई अतिशयोक्ति नहीं होगी कि शहरों में जो संपत्तियां 1975 से 1980 के आसपास एक लाख रुपये की थीं, उनकी कीमत अब एक करोड़ रुपये या उससे अधिक हो सकती है।

37. विशिष्ट निष्पादन से संबंधित मामलों का निर्णय करते समय इस आर्थिक परिवर्तन से उत्पन्न वास्तविकता को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता। कीमतों में भारी वृद्धि एक ऐसी परिस्थिति है जो विशिष्ट निष्पादन का अनुतोष देना अनुचित बनाती है, खासकर तब जब क्रेता सहमत अवधि के भीतर बिक्री पूरी करने के लिए कदम नहीं उठाता है और विक्रेता किसी भी देरी या निष्पादन में विफल रहने के लिए जिम्मेदार नहीं है। क्रेता अब अचल संपत्ति से संबंधित अनुबंधों के निष्पादन में समय

की अनिवार्यता न होने के सिद्धांत का सहारा लेकर अपनी देरी, लापरवाही, अनुबंध उल्लंघन और "अनुपस्थिति" को छुपा नहीं सकता। उस युग के उदाहरण, जब उच्च मुद्रास्फीति का प्रचलन नहीं था, जिनमें यह माना गया था कि अचल संपत्तियों के संबंध में अनुबंध में समय की अनिवार्यता नहीं है, अब लागू नहीं हो सकते, इसका कारण यह नहीं है कि उसमें प्रतिपादित सिद्धांत गलत या त्रुटिपूर्ण है, बल्कि इसलिए कि उक्त सिद्धांत के विकास के समय मौजूद परिस्थितियाँ अब मौजूद नहीं हैं। अचल संपत्तियों की कीमतों में बेतहाशा वृद्धि के इस दौर में, यह मानना कि विक्रेता ने विक्रय मूल्य का लगभग 10% अग्रिम राशि के रूप में लिया और निष्पादन के लिए तीन या चार महीने की अवधि तय की, उसका इरादा समय को अनिवार्य न बनाने का था, उसके साथ एक क्रूर मजाक होगा और अन्याय का कारण बनेगा। विशिष्ट निष्पादन से संबंधित मामलों के निपटारे में होने वाली देरी से स्थिति और भी खराब हो जाती है, क्योंकि मुकदमों और उनसे संबंधित अपीलों को अंतिम निर्णय तक पहुंचने में आमतौर पर दो से तीन दशक लग जाते हैं। परिणामस्वरूप, एक मालिक जिसने एक लाख रुपये में संपत्ति बेचने का समझौता किया और दस हजार रुपये अग्रिम के रूप में प्राप्त किए, उसे शेष नब्बे हजार रुपये प्राप्त करने के बाद पच्चीस वर्ष बाद विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा जा सकता है, जब संपत्ति का मूल्य बढ़कर एक करोड़ रुपये हो चुका होता है।

xxx xxx xxx

41. अचल संपत्ति से संबंधित अनुबंधों में समय का महत्व न होने के प्रश्न के संबंध में सही परिप्रेक्ष्य इस न्यायालय द्वारा *के.एस. विद्यानादम बनाम वैरावन* [(1997) 3 एससीसी 1] (न्यायाधीश जीवन रेड्डी द्वारा, जो संयोगवश *चंद रानी* [(1993) 1 एससीसी 519] में संविधान पीठ के सदस्य थे) में दिया गया है। इस न्यायालय ने टिप्पणी की: (एससीसी पृष्ठ 7 और 9, कंडिका 10-11)

"10. भारत में न्यायालयों द्वारा, कुछ प्रारंभिक अंग्रेजी निर्णयों का अनुसरण करते हुए, यह लगातार माना गया है कि अचल संपत्ति से संबंधित विक्रय समझौते के मामले में, समय अनुबंध का सार नहीं है, जब तक कि इस संबंध में विशेष रूप से प्रावधान

न किया गया हो। भारत में शहरी संपत्तियों के मामले में, यह सर्वविदित है कि पिछले कुछ दशकों में, विशेष रूप से 1973 के बाद, उनकी कीमतों में तेजी से वृद्धि हुई है।

11. ... हम इस वास्तविकता से अनभिज्ञ नहीं रह सकते—और वास्तविकता यह है कि शहरी संपत्तियों के मूल्यों में लगातार वृद्धि हो रही है—जिसका मुख्य कारण ग्रामीण क्षेत्रों से शहरी केंद्रों की ओर लोगों का बड़े पैमाने पर पलायन और मुद्रास्फीति है। ... वास्तव में, हमारा मानना है कि अदालतों द्वारा विकसित उस नियम की कठोरता, जिसके अनुसार अचल संपत्तियों के मामले में समय अनुबंध का सार नहीं है—जो उस समय विकसित हुआ था जब कीमतें और मूल्य स्थिर थे और मुद्रास्फीति का कोई नामोनिशान नहीं था—को कम से कम शिथिल किया जाना चाहिए, विशेषकर शहरी अचल संपत्तियों के मामले में। अब समय आ गया है कि हम ऐसा करें।”

(मूल पाठ में जोर दिया गया है)

42. अतः अचल संपत्तियों से संबंधित अनुबंधों में समय को अनिवार्य न मानने के सिद्धांत पर पुनर्विचार करने की तत्काल आवश्यकता है, और मुद्रास्फीति तथा कीमतों में भारी वृद्धि से उत्पन्न परिवर्तित परिस्थितियों को देखते हुए, 1975 के बाद किए गए अचल संपत्ति से संबंधित अनुबंधों के संबंध में कानून की वर्तमान स्थिति को स्पष्ट करने की भी आवश्यकता है। हम इस मामले में यह कार्य नहीं करना चाहते, न ही इसे किसी उच्च पीठ के समक्ष प्रस्तुत करना चाहते हैं, क्योंकि हमने इस मामले के तथ्यों के आधार पर यह माना है कि समय अनुबंध का सार है, यहाँ तक कि चंद रानी [(1993) 1 एससीसी 519] और अन्य मामलों में दिए गए सिद्धांतों के संदर्भ में भी। जो भी हो।

43. जब तक इस मुद्दे पर उचित मामले में विचार नहीं किया जाता, तब तक हम केवल के.एस. विद्यानादम [(1997) 3 एस.सी.सी. 1] में दिए गए सुझाव को दोहरा सकते हैं:

(i) विशिष्ट निष्पादन के मुकदमों में विवेक का प्रयोग करते समय न्यायालयों को यह ध्यान रखना चाहिए कि जब पक्षकार कुछ कदम उठाने या लेन-देन पूरा करने के लिए समय/अवधि निर्धारित करते हैं, तो उसका कुछ महत्व अवश्य होता है और इसलिए निर्धारित समय/अवधि को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है।

(ii) न्यायालय इस बात पर विचार करते समय अधिक गहन जांच और सख्ती बरतेंगे कि क्या क्रेता अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए "तैयार और इच्छुक" था।

(iii) समझौते में निर्धारित समय-सीमाओं की अनदेखी करते हुए, केवल परिसीमा अवधि के भीतर दायर किए गए प्रत्येक विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे को स्वीकार करना आवश्यक नहीं है। न्यायालय उन मुकदमों पर भी आपत्ति जताएंगे जो उल्लंघन/अस्वीकृति के तुरंत बाद दायर नहीं किए जाते हैं। परिसीमा अवधि तीन वर्ष होने का यह अर्थ नहीं है कि क्रेता विशिष्ट निष्पादन प्राप्त करने के लिए मुकदमा दायर करने हेतु एक या दो वर्ष प्रतीक्षा कर सकता है। तीन वर्ष की अवधि विशेष मामलों में क्रेताओं की सहायता के लिए निर्धारित की गई है, उदाहरण के लिए, जहां प्रतिफल का अधिकांश भाग विक्रेता को भुगतान किया जा चुका है और आंशिक निष्पादन में कब्जा सौंप दिया गया है, जहां न्याय क्रेता के पक्ष में झुकता है।

नांजप्पन बनाम रामसामी, (2015) 14 एससीसी 341 में, विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा 30.09.1987 के समझौते के कई वर्षों बाद दायर किया गया था, जिसे दो बार तीन साल के लिए और उसके बाद दो साल के लिए बढ़ाया गया था। इन विस्तारों और पक्षों के बीच कानूनी नोटिसों के आदान-प्रदान के बाद ही उत्तरदाताओं ने विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया। इसी तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में न्यायालय ने यह निर्णय दिया:

"10. विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में, वादी को संतोषजनक साक्ष्यों के साथ यह साबित करना होता है कि वह विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(सी) के तहत अनिवार्य रूप से आवश्यक सभी महत्वपूर्ण समयों पर अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज किया कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। समझौते के विवरण को ध्यानपूर्वक पढ़ने से, इस प्रकार दर्ज किए गए सर्वसम्मति निष्कर्ष पक्षों के आचरण को प्रतिबिंबित नहीं करते प्रतीत होते हैं। दिनांक 30-9-1987 के अनुबंध (प्रदर्शित पी-1) के विवरण

के अनुसार, प्रतिवादी-वादियों द्वारा अपीलकर्ता-प्रतिवादी को 25,000 रुपये की राशि का भुगतान किया गया था। शेष 20,000 रुपये की राशि का भुगतान इसके बाद ढाई वर्षों के भीतर किया जाना था और बिक्री निष्पादित की जानी थी। बिक्री के दूसरे अनुबंध (प्रदर्शित पी-2 दिनांक 21-3-1990) में कहा गया है कि वादी निर्धारित अवधि के भीतर शेष राशि का भुगतान करने और विक्रय विलेख निष्पादित करवाने में असमर्थ रहे, इसलिए दूसरा विक्रय समझौता निष्पादित किया गया, जिसमें विक्रय विलेख निष्पादित करने की अवधि को तीन वर्ष के लिए और बढ़ा दिया गया। जैसा कि प्रक्षेप पत्र पी-2 के विवरण से स्पष्ट है, प्रतिवादी शेष विक्रय राशि का भुगतान करने और विक्रय विलेख निष्पादित करवाने में असमर्थ रहे। यह ध्यान देने योग्य है कि अनुबंध के निष्पादन की समयावधि बार-बार बढ़ाई गई, कुल मिलाकर आठ वर्ष की अवधि तक। यद्यपि प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज किया कि प्रतिवादी-वादी अनुबंध के अपने हिस्से का निष्पादन करने के लिए तैयार और इच्छुक थे, फिर भी इस तथ्य को ध्यान में रखा जाना चाहिए कि समयावधि को आठ वर्ष तक बढ़ाया गया था, इस प्रश्न पर विचार करते समय कि क्या प्रतिवादी-वादियों के पक्ष में विवेकाधिकार का प्रयोग किया जाना चाहिए।

xxx xxx xxx

“13. पहला विक्रय समझौता लगभग सत्ताईस वर्ष पूर्व 30-9-1987 को निष्पादित किया गया था। संपत्ति कोयंबटूर शहर में स्थित है और इन वर्षों में कोयंबटूर शहर में संपत्ति का मूल्य काफी बढ़ गया होगा। *सरदामणि कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी* [(2011) 12 एससीसी 18 : (2012) 2 एससीसी (दीवानी) 104] मामले में, इस न्यायालय ने यह माना है कि शहरी क्षेत्रों में संपत्ति का मूल्य बहुत तेजी से बढ़ता है और लंबे समय के बाद विशिष्ट निष्पादन प्रदान करना न्यायसंगत नहीं होगा। इस मामले में, पहला समझौता 30-9-1987 को यानी सत्ताईस वर्ष पूर्व निष्पादित किया गया था। समय बीतने और संपत्ति के मूल्य में वृद्धि को देखते हुए, निष्पादन की विनिर्दिष्ट अनुतोष प्रदान करने से प्रतिवादी-वादी को अनुचित लाभ मिलेगा, जबकि अनुबंध का निष्पादन अपीलकर्ता-प्रतिवादी के लिए अत्यधिक कठिनाई का कारण बनेगा।” और उनके परिवार के सदस्य।

14. सभी तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, हमारी राय में, प्रतिवादी-वादी को विशिष्ट निष्पादन की विवेकाधीन अनुतोष देना एक से अधिक कारणों से उचित नहीं है। यह स्वीकार किया जाता है कि वाद संपत्ति अपीलकर्ता-प्रतिवादी की एकमात्र संपत्ति है और अपीलकर्ता ने उस पर एक घर बनाया है और वर्तमान में वह अपने परिवार के साथ वहीं रह रहा है। प्रतिवादियों की तुलना में, अपीलकर्ता को विशिष्ट निष्पादन का आदेश दिए जाने पर काफी कठिनाई का सामना करना पड़ेगा। वाद संपत्ति पर आवासीय मकान का निर्माण, विक्रय मूल्य, समय की बीतने और अपीलकर्ता को हुई कठिनाई जैसी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विशिष्ट निष्पादन की विवेकाधीन अनुतोष का प्रयोग करना अनुचित है और प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद का आदेश देने वाले एकमत फैसले को रद्द किया जाना चाहिए।"

31. विधि के अनुसार, परिसीमा अवधि के भीतर दायर विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे को केवल विलंब या लापरवाही के आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता। हालांकि, इस नियम का अपवाद वह स्थिति है जहां अचल संपत्ति को एक निश्चित अवधि के भीतर बेचा जाना हो, और समय की पाबंदी हो, और यह पाया जाए कि वादी की किसी चूक के कारण बिक्री निर्धारित समय के भीतर नहीं हो सकी। एक बार विशिष्ट निष्पादन का मुकदमा दायर हो जाने के बाद, अदालती कार्यवाही के परिणामस्वरूप हुई किसी भी देरी को विशिष्ट निष्पादन का आदेश देते समय वादी के विरुद्ध विधिवत नहीं माना जा सकता। हालांकि, प्रत्येक मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, न्यायालय के विवेकाधिकार पर निर्भर करता है कि विशिष्ट निष्पादन का आदेश पारित होने के बाद वादी को अपील स्तर पर भी कोई अतिरिक्त राशि अदा करनी चाहिए या नहीं।

32. श्री गिरि की यह पुरजोर अपील कि हमें कंडिका 136 के तहत अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग नहीं करना चाहिए, इस तथ्य को देखते हुए कि अपीलकर्ता को मुआवजे के तौर पर 2 करोड़ रुपये ब्याज सहित भुगतान किया जाना है, भी खारिज की जानी चाहिए। जैसा कि इस फैसले में पहले ही पाया गया है, प्रतिवादियों को बेईमानी का सहारा लेने का दोषी पाया गया है और उन्हें एक गंभीर समझौते का उल्लंघन करने का भी दोषी पाया गया है, जिसके तहत उन्हें शहरी भूमि सीमा की अनुमति प्राप्त करनी थी, जो कि समझौते के अनुसार, यदि प्राप्त नहीं होती, तो पक्षों के बीच हुए समझौते के विशिष्ट निष्पादन में बाधा नहीं बनती। जो न्याय की मांग करता है, उसे न्याय करना चाहिए। इस मामले में प्रतिवादियों के आचरण को

देखते हुए, अपीलकर्ता के आचरण के विपरीत, जो शुरू से ही अपने हिस्से का सौदा पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है, हम मानते हैं कि यह एक उपयुक्त मामला है जिसमें खंडपीठ के फैसले को रद्द किया जाना चाहिए। परिणामस्वरूप, एकल न्यायाधीश द्वारा पारित डिक्री को बहाल किया जाता है। चूंकि अपीलकर्ता ने स्वयं खंडपीठ को 1.25 करोड़ रुपये की राशि की पेशकश की थी, इसलिए उसे इस फैसले की तारीख से आठ सप्ताह की अवधि के भीतर प्रतिवादियों को यह राशि चुकानी होगी।

33. दीवानी अपील को उपरोक्त शर्तों के अनुसार स्वीकार किया जाता है, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाता है।

दिव्या पांडे

अपील स्वीकृत की जाती है।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमन्य होगा।