

आर.के. मोहम्मद उबैदुल्लाह और अन्य

बनाम

हाजी सी. अब्दुल वहाब (मृतक) द्वारा कानूनी प्रतिनिधि

जुलाई 18, 2000

[डी.पी. महापात्र और शिवराज वी. पाटिल, न्यायमूर्तिगण]

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963:

धारा 19(बी)-अग्रिम भुगतान लेने के बाद प्रतिवादी संख्या 1 और वादी के बीच वाद परिसर को बेचने का पूर्व समझौता-संपूर्ण बिक्री प्रतिफल के भुगतान के बाद 90 दिनों के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित किया जाना-बाद में उसी वाद परिसर को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 से 5 को बेच दिया गया- वादी द्वारा विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए वाद-विचारण न्यायालय द्वारा डिक्री किया गया और उच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया, धारा 19(बी) मूल संविदा की सूचना के बिना सद्भावनापूर्वक वास्तविक क्रेता की रक्षा करती है- धारा 19(बी) और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत "सूचना" की परिभाषा के मद्देनजर, विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा यह सही रूप से अभिनिर्धारित किया गया है कि प्रतिवादी 2 से 5 मूल संविदा की सूचना के बिना मूल्य के लिए सद्भावनापूर्वक वास्तविक क्रेता नहीं थे-दंड संहिता, 1860, धारा 52- साधारण खंड अधिनियम, 1897-संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882, धारा 3 स्पष्टीकरण III

शब्द और वाक्यांश:

सूचना- संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 3, स्पष्टीकरण II के संदर्भ में अर्थ।

सद्भावना- साधारण खंड अधिनियम, 1897 की धारा 3 (22) का अर्थ।

प्रतिवादी संख्या 1 (डी-1) ने 55,000 रुपये की राशि के लिए वादी को वाद संपत्ति बेचने पर सहमति व्यक्त की और तदनुसार डी-1 ने 10,000 रुपये की राशि प्राप्त करने के बाद दिनांक 27.07.1971 का एक समझौता निष्पादित किया। यह सहमति हुई थी कि डी-1 45,000 रुपये के शेष बिक्री मूल्य प्राप्त करने के बाद समझौते की दिनांक से 90 दिनों के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित करेगा। वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था, लेकिन डी-1 ने विक्रय विलेख निष्पादित करने से इंकार कर दिया, जबकि वह वादी से विधिवत सूचना प्राप्त कर चुका था, उसका यह कथन था कि वादी ने अनुबंध में निर्धारित 90 दिनों की अवधि समाप्त होने से पूर्व ही विक्रय विलेख निष्पादित कराने हेतु सूचना केवल वाद-विवाद उत्पन्न करने के उद्देश्य से जारी की थी। डी-1 ने बेईमानी से दिनांक 09.11.1971 को निष्पादित एक पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से प्रतिवादी 2 से 4 और प्रतिवादी संख्या 5 के पति को वाद संपत्ति बेच दी। इस प्रकार वादी ने विनिर्दिष्ट अनुपालन और अन्य राहतों के लिए डी-1 से डी-5 के खिलाफ एक वाद दायर किया।

विचारण न्यायालय ने इस आधार पर वादी के पक्ष में वाद को डिक्री किया कि वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था; और यह कि डी-1 से डी-5 इस आधार पर वाद संपत्ति पर स्वामित्व का दावा करने के हकदार नहीं थे कि वे पूर्व समझौते की सूचना के बिना मूल्य के लिए वास्तविक क्रेता थे। हालाँकि, विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि जब तक वादी किसी दस्तावेज़ के माध्यम से स्वामित्व प्राप्त नहीं कर लेता, वह अंतःकालीन लाभ और क्षतिपूर्ति के लिए डिक्री मांगने का हकदार नहीं है। डी-1 से डी-5 ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक अपील दायर की और वादी द्वारा प्रत्याक्षेप भी दायर की गई। हालाँकि, उच्च न्यायालय द्वारा अपील के साथ-साथ प्रत्याक्षेप को भी खारिज कर दिया

गया। अतः डी-2 से डी-5 द्वारा यह अपील है। अपील में उत्तरदाता संख्या 2 रहे डी-1 को अपीलकर्ताओं के छोड़ देने पर उत्तरदाता के रूप में हटा दिया गया था।

डी-2 से डी-5 द्वारा यह तर्क दिया गया था कि वे वादी के पक्ष में निष्पादित पूर्व समझौते की सूचना के बिना मूल्य के लिए वाद संपत्ति के *वास्तविक* क्रेता थे; कि अधीनस्थ न्यायालय यह देखने में विफल रहे कि वादी समझौते के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था; कि वादी द्वारा प्रतिवादियों 2 से 5 को इस आधार पर वाद संपत्ति न खरीदने के लिए कोई सूचना जारी नहीं की गई थी कि उसके पक्ष में संपत्ति बेचने का पूर्व समझौता था; और कि अधीनस्थ न्यायालयों ने यह निष्कर्ष निकालने में त्रुटि की कि प्रतिवादियों 2 से 5 को इस आधार पर पूर्व समझौते की सूचना थी कि उन्होंने वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के पति के बीच टेलीफोन पर हुई बातचीत को छुपकर सुना था।

खर्चों के साथ अपील को खारिज करते हुए, इस न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया: 1.1. यह असामान्य नहीं है कि जहां कोई किरायेदार संपत्ति के कब्जे में है, वह भी लंबे समय तक, इसका उपयोग व्यावसायिक उद्देश्य के लिए कर रहा है, वह हमेशा सभी लाभ प्राप्त करते हुए संपत्ति खरीदना चाहेगा यदि इसे बिक्री के लिए पेश किया जाता है। सामान्यतः संपत्ति का मकान मालिक या मालिक भी मुकदमेबाजी से बचने और सुचारु लेनदेन के लिए उचित मूल्य दिए जाने पर कब्जे वाले व्यक्ति को संपत्ति बेचने में रुचि रखेगा। ऐसी स्थिति में अपीलकर्ता क्रेता उत्तरदाता-वादी से उसके कब्जे की प्रकृति और स्वामित्व के बारे में पूछताछ करते, जिसके तहत वह उनके पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख की दिनांक को कब्जे में है। यदि उन्होंने पूछताछ की होती तो वादी निश्चित रूप से अपने पक्ष में पूर्व समझौते को प्रकट कर देता। यदि ऐसी पूछताछ नहीं की गई थी तो इसका केवल यही अर्थ है कि अपीलकर्ता ने जानबूझकर ऐसी पूछताछ करने से परहेज किया या उन्होंने ऐसा करने में घोर उपेक्षा की। वादी

से संपर्क करने और उसे संपत्ति खरीदने के अपने इरादे के बारे में सूचित करने के संबंध में अपीलकर्ता-प्रतिवादियों 2 और 4 का बचाव सुसंगत नहीं है।

[532-जी-एच; 533-ए]

1.2. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 19(बी) मूल संविदा की सूचना के बिना मूल्य के लिए सद्भावनापूर्वक *वास्तविक* क्रेता की रक्षा करती है। यह सुरक्षा सामान्य नियम के अपवाद की प्रकृति में है। अतः सद्भावना के प्रमाण का दायित्व उस क्रेता पर है जो यह दलील लेता है कि वह एक निर्दोष क्रेता है। सद्भावना तथ्य का एक प्रश्न है जिस पर प्रत्येक वाद के तथ्यों पर विचार किया जाना और निर्णय लिया जाना चाहिए। भारतीय दंड संहिता की धारा 52 सद्भावना के संबंध में उचित देखभाल और ध्यान पर जोर देती है। साधारण खंड अधिनियम में ईमानदारी पर जोर दिया गया है। [533-जी-एच]

2.1. "सूचना" को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 3 में परिभाषित किया गया है। यह वास्तविक हो सकता है जहां पक्षकार को तथ्य का वास्तविक ज्ञान हो या रचनात्मक। एक व्यक्ति को किसी तथ्य की सूचना कहा जाता है जब वह वास्तव में उस तथ्य को जानता है, या जब, किसी पूछताछ या खोज से जानबूझकर परहेज करने के लिए जो उसे करना चाहिए था, या घोर उपेक्षा के लिए, वह इसे जान पाता। परिभाषा को तीन स्पष्टीकरणों द्वारा संशोधित और पूरक किया गया है, जो बहुत महत्व के कई मामलों में कानून का निपटान करते हैं। स्पष्टीकरण II में कहा गया है कि वास्तविक कब्जा, कब्जे वाले व्यक्ति के स्वामित्व की सूचना है। एक व्यक्ति एक हैसियत से और एक प्रकार का हित रखते हुए संपत्ति में प्रवेश कर सकता है। लेकिन बाद में संपत्ति पर कब्जा जारी रखते हुए उसकी हैसियत या हित बदल सकता है। किरायेदार के रूप में संपत्ति में प्रवेश करने वाला व्यक्ति बाद में भोगबंधकदार बन सकता है या उसी संपत्ति को खरीदने के लिए समझौता धारक हो सकता है या बाद में उसके पक्ष में कोई अन्य हित उत्पन्न

हो सकता है। अतः यह आवश्यक है कि बाद का क्रेता उस दिनांक को वास्तविक कब्जे वाले व्यक्ति के स्वामित्व या हित के बारे में पूछताछ करे जब उसके पक्ष में बिक्री लेनदेन किया गया था। [534-बी-ई]

2.2. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 1(बी) और स्पष्टीकरण ॥ के साथ पठित संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 3 में दी गई "सूचना" की परिभाषा के मद्देनजर, विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा यह सही रूप से अभिनिर्धारित किया गया है कि अपीलकर्ता मूल संविदा की सूचना के बिना मूल्य के लिए सद्भावनापूर्वक *वास्तविक* क्रेता नहीं थे। [534-एच; 535-ए]

मुम्मिडी रेड्डी पापनागरी येल्ला रेड्डी बनाम सल्ला सुब्बी रेड्डी, एआईआर (1954) एपी 20 और *वीरमलाई वन्नियार बनाम थदिकारा वन्नियार*, एआईआर (1969) मद्रास 383, अनुमोदित।

डॉ. गोविंददास बनाम शांतिबाई, [1973] 3 एससीसी 418, भरोसा किया गया।

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1993 की दीवानी अपील संख्या 5182।

1981 की ए. संख्या 509 में मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांक 14.6.90 के निर्णय और आदेश से।

अपीलकर्ताओं की ओर से ए.टी.एम. संपत और वी. बालाजी।

उत्तरदाताओं की ओर से के. परासरन, कृष्णमूर्ति स्वामी और श्रीमती प्रभा स्वामी।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा सुनाया गया

शिवराज वी. पाटिल, न्यायमूर्ति। विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए एक वाद में नीचे के दोनों न्यायालयों में असफल रहे प्रतिवादी 2 से 5 यहां अपीलकर्ता हैं। इसके बाद पक्षकारों को मूल वाद संख्या 241/71 में क्रमबद्ध रूप में संदर्भित किया जाएगा। संक्षेप में इस अपील को दायर

करने वाले तथ्य इस प्रकार हैं: वादी ने संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन और अन्य राहतों के लिए प्रधान अधीनस्थ न्यायाधीश, वेल्लोर के न्यायालय में मूल वाद दायर किया। वादी के अनुसार, वाद अनुसूचित संपत्ति प्रतिवादी संख्या 1 की थी। वह परिसर द्वार संख्या 39, लॉन्ग बाजार, वेल्लोर में हार्डवेयर का व्यवसाय कर रहा है, जो प्रथम प्रतिवादी के भाई की संपत्ति है। वह 200 रुपये के मासिक किराए पर लगभग 1962 से प्रथम प्रतिवादी के किरायेदार के रूप में वाद संपत्ति द्वार संख्या 36 का व्यावसायिक उद्देश्य के लिए गोदाम के रूप में इसका उपयोग करते हुए अनन्य अधिभोग और कब्जे में है। प्रतिवादी 2-4 और 5 वें प्रतिवादी के पति भी हार्डवेयर व्यापारी हैं जो आस-पास की दुकान द्वार संख्या 38 में समान व्यवसाय कर रहे हैं। प्रथम प्रतिवादी का इरादा वाद संपत्ति को बेचने का था और उसने वादी को इसके बारे में सूचित किया और उससे अनुरोध किया कि वह इच्छुक क्रेताओं और दलालों को संपत्ति का निरीक्षण करने की अनुमति दे। प्रथम प्रतिवादी ने वादी को भी संपत्ति बेचने की पेशकश की। वादी ने दिनांक 8.1.1971 के पत्र द्वारा प्रथम प्रतिवादी के पति श्री यूसुफ शरीफ को सूचित किया कि वह इसे खरीदने में रुचि रखता था। जुलाई, 1971 में प्रथम प्रतिवादी के दलाल तंगवेल्ली चेट्टी ने वादी को सूचित किया कि प्रथम प्रतिवादी उसे संपत्ति बेचने के लिए तैयार था। इसलिए, वादी और उसका बेटा मद्रास में प्रथम प्रतिवादी के घर गए और बातचीत की। प्रथम प्रतिवादी 55,000 रुपये की राशि के लिए वादी को वाद संपत्ति बेचने के लिए सहमत हुआ। तदनुसार, प्रथम प्रतिवादी ने अग्रिम के रूप में 10,000 रुपये की राशि प्राप्त करने के बाद 27.7.1971 को समझौता निष्पादित किया। यह सहमति हुई थी कि प्रथम प्रतिवादी को 45,000 रुपये के शेष बिक्री मूल्य प्राप्त करने के बाद समझौते की दिनांक से 90 दिनों के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित करना चाहिए। वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। प्रथम प्रतिवादी ने विक्रय संव्यवहार को पूर्ण करने के लिए वादी द्वारा दी गई सूचना

प्राप्त होने के उपरांत भी विक्रय विलेख निष्पादित करने से इंकार कर दिया। उसका यह पक्ष था कि वादी ने उसे विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए ऐसी सूचना दी थी, जो अनुबंध में निर्धारित 90 दिनों की अवधि समाप्त होने से पूर्व ही जारी की गई थी। प्रथम प्रतिवादी के अनुसार, वादी द्वारा 90 दिनों की समाप्ति से पहले केवल मुकदमेबाजी पैदा करने के लिए सूचना जारी की गई थी। जब वादी और प्रथम प्रतिवादी के बीच पत्राचार चल रहा था, प्रतिवादियों 2 से 4 और 5 वें प्रतिवादी के पति ने मद्रास में 50,000 रुपये की राशि के लिए 9.11.1971 को निष्पादित और पंजीकृत एक बिक्री विलेख अस्तित्व में लाया। प्रथम प्रतिवादी ने बेईमानी से प्रतिवादी 2-5 को वाद संपत्ति बेच दी जिन्हें वादी के पक्ष में निष्पादित दिनांक 27.7.71 के पूर्व समझौते का ज्ञान था। प्रतिवादियों 2 से 5 के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा बिक्री का बाद का लेनदेन वास्तविक नहीं था। अतः वादी ने प्रतिवादी 1 से 5 के खिलाफ विनिर्दिष्ट अनुपालन और अन्य राहतों के लिए वाद दायर किया।

प्रथम प्रतिवादी ने अन्य बातों के साथ-साथ वाद का विरोध करते हुए लिखित बयान दायर किया कि वादी 90 दिनों के निर्दिष्ट समय के भीतर समझौते की शर्तों के अनुसार संपत्ति खरीदने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था। हालाँकि, प्रथम प्रतिवादी द्वारा स्थापित बचाव को विचारण न्यायालय के 1973 का आई.ए. संख्या 1050 में पारित दिनांक 23.7.1974 के आदेश के अनुसार रद्द कर दिया गया था।

प्रतिवादियों 2 से 4 ने लिखित बयान दायर कर कहा कि वादी को वाद समझौते के निष्पादन के संबंध में वादपत्र में लगाए गए प्रत्येक आरोप के सख्त प्रमाण के लिए रखा जाए। उन्होंने यह भी दावा किया कि वे वादी के पक्ष में निष्पादित बिक्री के पूर्व समझौते की सूचना के बिना मूल्य के लिए वाद संपत्ति के *वास्तविक* क्रेता थे। 5 वां प्रतिवादी वाद में अनुपस्थित और एकपक्षीय रहा।

विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर रखे गए साक्ष्य और सामग्री के आधार पर वादी के पक्ष में यह धारित किया कि वह संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा था; वाद समझौता इसे विशेष रूप से लागू करने के लिए निर्वाह कर रहा था; प्रतिवादी 2 से 5 इस आधार पर वाद संपत्ति पर स्वामित्व का दावा करने के हकदार नहीं थे कि वे पूर्व समझौते की सूचना के बिना मूल्य के लिए *वास्तविक* क्रेता थे। विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि जब तक वादी किसी दस्तावेज़ के माध्यम से स्वामित्व प्राप्त नहीं कर लेता, वह अंतःकालीन लाभ और क्षतिपूर्ति के लिए डिक्री मांगने का हकदार नहीं था। इस प्रकार दर्ज किए गए निष्कर्षों के मद्देनजर और सभी पहलुओं को ध्यान में रखते हुए, विचारण न्यायालय ने पाया कि वादी विनिर्दिष्ट अनुपालन की राहत का हकदार था। फलस्वरूप, वादी के पक्ष में विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री पारित की गई, जिसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से 5 को निर्देश दिया गया कि वे वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में वादी के व्यय पर विक्रय विलेख निष्पादित एवं पंजीकृत करें तथा न्यायालय में जमा विक्रय प्रतिफल की शेष राशि 45,000/- रुपये प्राप्त करें। प्रतिवादी संख्या 1 से 5 को यह भी निर्देश दिया गया कि वे वादग्रस्त संपत्ति का विधिवत कब्जा वादी को सौंपें तथा वाद-व्यय का भुगतान करने के अतिरिक्त ₹500/- क्षतिपूर्ति के रूप में भी अदा करें।

प्रतिवादियों 2 से 5 ने विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए मद्रास के उच्च न्यायालय में एक अपील संख्या 509/81 दायर की। उक्त अपील में वादी द्वारा प्रत्याक्षेप भी दायर की गई। अपील के लंबित रहने के दौरान, वादी की मृत्यु हो गई। उसके कानूनी प्रतिनिधियों (यहां उत्तरदाता संख्या 3 से 10) को अभिलेख पर लाया गया। विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि करते हुए अपील को खारिज कर दिया गया था। वादी द्वारा दायर प्रत्याक्षेप को भी खारिज कर दिया गया। अतः प्रतिवादी 2 से 5 इस अपील को इस

न्यायालय में लाए हैं। प्रथम प्रतिवादी (इस अपील में उत्तरदाता संख्या 2) को अपीलकर्ताओं के छोड़ देने पर 3.3.1992 को दिए गए आदेश के अनुसार हटा दिया गया था।

प्रतिवादियों 2 से 5 की ओर से यह तर्क दिया गया था कि वे वादी के पक्ष में निष्पादित पूर्व समझौते की सूचना के बिना मूल्य के लिए वाद संपत्ति के वास्तविक क्रेता थे; विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय यह देखने में विफल रहा कि वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था; वादी द्वारा प्रतिवादियों 2 से 5 को इस आधार पर वाद संपत्ति न खरीदने के लिए कोई सूचना जारी नहीं की गई थी कि उसके पक्ष में संपत्ति बेचने का पूर्व समझौता था; और कि विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालने में त्रुटि की कि प्रतिवादियों 2 से 5 को इस आधार पर पूर्व समझौते की सूचना थी कि उन्होंने वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के पति के बीच टेलीफोन पर हुई बातचीत को छुपकर सुना था।

इसके विपरीत, वादी के कानूनी प्रतिनिधियों की ओर से आक्षेपित निर्णय और डिक्री के समर्थन और औचित्य में तर्क दिए गये।

पक्षकारों की ओर से किए गए तर्कों और प्रस्तुत की गई प्रस्तुतियों की सराहना करने के लिए आगे बढ़ने से पहले उन तथ्यों को बताना उचित समझा जाता है, जो या तो स्वीकृत हैं या स्पष्ट रूप से स्थापित हैं। वादपत्र अनुसूचित संपत्ति लॉन्ग बाजार, वेल्लोर में संख्या 36 वाला गोदाम परिसर है, जो प्रथम प्रतिवादी का था। वादी लॉन्ग बाजार, वेल्लोर में संख्या 39 वाले परिसर में हार्डवेयर का व्यवसाय कर रहा है। वाद संपत्ति उक्त परिसर संख्या 39 के पीछे की ओर स्थित है। वादी वाद दायर करने से लगभग 20 साल पहले से प्रथम प्रतिवादी के अधीन एक किरायेदार के रूप में दुकान से सीधी पहुंच वाले गोदाम के रूप में इसका उपयोग करते हुए उक्त परिसर में हार्डवेयर सामग्री का भंडारण कर रहा है। प्रतिवादी 2 से 4 और पांचवें प्रतिवादी के

पति भी संख्या 38 वाले आस-पास के परिसर में समान हार्डवेयर व्यवसाय कर रहे हैं। वादी ने विनिर्दिष्ट पालन के लिए यह वाद संस्थित किया, जिसमें प्रतिवादियों को वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिए जाने की प्रार्थना की गई। यह दावा दिनांक 27.07.1971 के विक्रय अनुबंध, प्रदर्श ए-3, पर आधारित था, जिसे प्रथम प्रतिवादी द्वारा 50,000/- रुपये के प्रतिफल पर निष्पादित किया गया था तथा जिसके लिए 10,000/- रुपये अग्रिम राशि प्राप्त की गई थी। वादी और प्रथम प्रतिवादी के बीच यह सहमति हुई थी कि बिक्री समझौते की दिनांक से 90 दिनों के भीतर पूरी की जानी चाहिए। सूचनाओं के आदान-प्रदान के उपरांत, जब प्रथम प्रतिवादी ने अनुबंध में निर्धारित अवधि के भीतर अपने दायित्व का पालन करने से इंकार कर दिया तथा उसने वही वादग्रस्त संपत्ति दिनांक 09.11.1971 के विक्रय विलेख प्रदर्श बी-1 के माध्यम से 50,000/- रुपये के प्रतिफल पर प्रतिवादी संख्या 2 से 5 के पक्ष में विक्रय कर दी, तब वादी इस वाद को संस्थित करने के लिए विवश हो गया। प्रतिवादी संख्या 1 ने बिक्री के समझौते के निष्पादन को स्वीकार किया लेकिन एक लिखित बयान में तर्क दिया कि वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए कभी भी तैयार और इच्छुक नहीं रहा था। वादी ने समझौते में निर्धारित 90 दिनों की समाप्ति से बहुत पहले एक सूचना - प्रदर्श ए-1 दिनांक 19.9.1971 जारी की थी, जिसमें कहा गया था कि वह संविदा के अपने हिस्से को करने के लिए तैयार है और प्रतिवादी संख्या 1 को 45,000 रुपये के शेष प्रतिफल प्राप्त करने के बाद बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए कहा था। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि 1973 के आईए संख्या 1050 में विचारण न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 23.7.1974 के आदेश द्वारा प्रथम प्रतिवादी के बचाव को रद्द कर दिया गया था। वादी ने प्रदर्श ए-3 के विधिवत निष्पादन को साबित किया। विचारण न्यायालय में प्रतिवादियों 2 से 4 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रथम प्रतिवादी के खिलाफ वाद समझौते, प्रदर्श ए-3 की वैधता या प्रवर्तनीयता को छूते हुए

कोई तर्क आगे नहीं बढ़ाया। प्रतिवादियों 2 से 4 ने इस आधार पर वाद का विरोध किया कि वे समझौते की सूचना के बिना मूल्य के लिए *वास्तविक* क्रेता थे।

पूर्ण रूप से विचारण के बाद, साक्ष्य और उसके समक्ष रखी गई सामग्री के आधार पर और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विचारण न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि वाद समझौता निर्वाह कर रहा था, वादी हमेशा अपने समझौते के हिस्से को करने के लिए तैयार और इच्छुक था, समय वाद समझौते का सार नहीं था और वादी इसे विशेष रूप से लागू कर सकता था। विद्वान विचारण न्यायाधीश ने अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी 2 से 5 वाद समझौते की सूचना के बिना मूल्य के लिए वास्तविक क्रेता नहीं थे और वादी विनिर्दिष्ट अनुपालन की राहत का हकदार था। उच्च न्यायालय ने विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री के खिलाफ दायर अपील में विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों और निष्कर्षों से भिन्न या असहमत होने के लिए कोई अच्छा या वैध आधार नहीं पाया। परिणामस्वरूप प्रतिवादी 2 से 5 द्वारा दायर अपील के साथ-साथ वादी द्वारा दायर प्रत्याक्षेप को अपील के तहत निर्णय और डिक्री द्वारा खारिज कर दिया गया।

विचारण न्यायालय ने पक्षकारों के तर्कों पर अभिकथनों तथा साक्ष्यों के आलोक में विस्तृत रूप से विचार किया है। उच्च न्यायालय ने अपील में, कानूनी स्थिति को ध्यान में रखते हुए साक्ष्य और प्रस्तुतियों की फिर से सराहना करने के बाद, एक अच्छी तरह से तर्कसंगत आदेश द्वारा अपील को खारिज कर दिया है। इस प्रकार तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए जाते हैं। इसके साथ ही हमें वाद के तथ्यों और परिस्थितियों में यह नहीं लगता है कि अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पहुंचे गए निष्कर्ष अस्थिर हैं।

हालाँकि, हमारे समक्ष प्रतिवादियों 2 से 5 की ओर से की गई प्रस्तुतियों के प्रकाश में, हमें विचार करना होगा: 1) क्या प्रतिवादी 2 से 5 मूल संविदा की सूचना के बिना मूल्य के लिए सद्भावनापूर्वक वाद संपत्ति के वास्तविक क्रेता हैं और 2) क्या उन्हें उनके पक्ष में बिक्री विलेख (प्रदर्श बी-1) के निष्पादन के समय वाद संपत्ति में वादी के न्यायसंगत या आगे के हित के बारे में कोई पूछताछ करने की आवश्यकता नहीं थी, इस आधार पर कि वे पहले से ही किरायेदार के रूप में वादी के कब्जे की प्रकृति से अवगत थे।

यह विवादित नहीं है कि वादी और प्रतिवादी 2 से 4 आस-पास के परिसर में हार्डवेयर का व्यवसाय करते हैं; केवल एक सामान्य दीवार उन्हें अलग करती है। वाद संपत्ति परिसर संख्या 39 के निकट है जहां वादी अपना व्यवसाय कर रहा है; वह सीधे वाद संपत्ति तक पहुंच सकता है। वह वाद दायर करने से पहले पिछले 20 वर्षों से किरायेदार के रूप में वाद संपत्ति का लाभकारी रूप से गोदाम के रूप में उपयोग कर रहा है। वादी और प्रतिवादी न केवल व्यावसायिक परिसर में बल्कि उसी शहर के रामानयकनपलायम में निवास में भी पड़ोसी हैं जैसा कि एसएलपी में ही कहा गया है। वादी के पक्ष में समझौता (प्रदर्श ए-3) 21.7.1971 को निष्पादित किया गया था और प्रतिवादी 2 से 5 के पक्ष में 9.11.1971 को बिक्री विलेख (प्रदर्श बी-1) निष्पादित किया गया था। प्रतिवादी संख्या 1 के पति वाद संपत्ति के बिक्री लेनदेन से निपट रहे थे। उसने क्रमशः प्रदर्श ए-3 के साथ-साथ प्रदर्श बी-1, वाद समझौते और बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर किए। इसी तरह थंगावेलु चेट्टी, एक दलाल, को भी प्रदर्श ए-3 और प्रदर्श बी-1 की जानकारी थी। प्रदर्श बी-1 प्रदर्श ए-3 के बहुत बाद अस्तित्व में आया, प्रतिवादी संख्या 1 के पति और उक्त थंगावेलु चेट्टी ने पूरी संभावना में प्रदर्श ए-3, समझौते के बारे में प्रतिवादियों 2 से 5 को उल्लेख किया होगा। वादी और प्रतिवादी 2 से 4 आस-पास के परिसर में व्यवसाय करते हैं और वाद संपत्ति पीछे की ओर परिसर द्वार संख्या 39 से सटी हुई है और वे आवासीय इलाके में

पड़ोसी भी हैं। सामान्य अनुक्रम में प्रतिवादियों 2 से 4 को वादी के पक्ष में किए गए बिक्री के पूर्व समझौते के बारे में पता होता। प्रतिवादियों 2 से 4 का वाद यह है कि वे इस तथ्य से अवगत थे कि वादी पिछले कई वर्षों से किरायेदार के रूप में कब्जा करते हुए वाद संपत्ति के कब्जे में था। प्रतिवादी संख्या 2 से 4 ने यह जानने के लिए कोई जाँच नहीं की कि उनके पक्ष में विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि पर, वादी का वादग्रस्त संपत्ति में किरायेदार के रूप में कब्जाधारी होने के अतिरिक्त कोई अन्य अथवा अतिरिक्त हित भी था या नहीं। विचारण न्यायालय ने 16.7.1971 से 15.11.1971 की अवधि के लिए ट्रंक कॉल बिल - प्रदर्श ए-4 से ए-8 के आधार पर वादी और प्रथम प्रतिवादी के पति के बीच टेलीफोन पर हुई बातचीत का संज्ञान लिया और विचार किया कि प्रतिवादियों को बातचीत छुपकर सुनने से पूर्व समझौते का पता चला क्योंकि वादी और प्रतिवादी आस-पास के परिसर में व्यवसाय करते हैं और केवल एक सामान्य दीवार परिसर को अलग करती है। प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने इस पहलू पर टिप्पणी की और तर्क दिया कि विद्वान विचारण न्यायाधीश पूर्व समझौते प्रदर्श ए-3 के संबंध में प्रतिवादियों 2 से 4 के ज्ञान के रूप में ऐसा निष्कर्ष निकालने में सही नहीं थे। विचारण न्यायालय केवल इस परिस्थिति पर निर्भर नहीं था जैसा कि निर्णय से देखा जा सकता है। प्रतिवादियों 2 से 5 पर वाद समझौते के ज्ञान को आरोपित करने के लिए कई परिस्थितियों, मौखिक साक्ष्य और दस्तावेजों को ध्यान में रखा गया था। दी गई स्थिति में प्रासंगिक अवधि के दौरान ट्रंक कॉल बिल वादी के वाद को संभावित करते हैं कि प्रतिवादी प्रदर्श ए-3 से अवगत थे

लिखित बयान की कंडिका 6 में प्रतिवादियों 2 से 4 ने कहा कि उन्होंने वादी से संपर्क करने के बाद ही संपत्ति खरीदी थी; उन्होंने प्रथम प्रतिवादी से वाद गोदाम खरीदने के अपने इरादे को सूचित करते हुए वादी से उसका निरीक्षण करने की अनुमति मांगी। विचारण न्यायालय ने इस तर्क को स्वीकार नहीं किया और हमारी राय में सही रूप से। सामान्य क्रम में वादी की

स्थिति में रखे गए एक उचित विवेकपूर्ण व्यक्ति ने अपने पक्ष में पूर्व समझौते के अस्तित्व के बारे में उल्लेख करने में विफल नहीं होता, विशेष रूप से तब जब वह वाद दायर करने से पहले पिछले 20 वर्षों से प्रथम प्रतिवादी के अधीन किरायेदार के रूप में उसी गोदाम का उपयोग कर रहा है। इसी तरह प्रतिवादी 2 से 4 किरायेदार के कब्जे में संपत्ति खरीदने के इच्छुक होने के नाते वाद संपत्ति पर वादी के कब्जे या स्वामित्व के संबंध में किसी भी आगे के हित के बारे में पूछताछ करने में विफल नहीं होते। यह असामान्य नहीं है कि जहां कोई किरायेदार संपत्ति के कब्जे में है, वह भी लंबे समय तक, व्यावसायिक उद्देश्य के लिए इसका उपयोग कर रहा है, वह हमेशा बिक्री के लिए पेश किए जाने पर सभी लाभ प्राप्त करते हुए संपत्ति खरीदना चाहेगा। सामान्यतः संपत्ति का मकान मालिक या मालिक भी मुकदमेबाजी से बचने और सुचारु लेनदेन के लिए उचित मूल्य दिए जाने पर कब्जे वाले व्यक्ति को संपत्ति बेचने में रुचि रखेगा। कुछ कानूनों में किरायेदार को संपत्ति खरीदने का पहला विकल्प देने के प्रावधान भी किए गए हैं। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी संख्या 2 से 4 को वादी से उसके कब्जे की प्रकृति तथा उस अधिकाराधार के संबंध में जाँच करनी चाहिए थी, जिसके आधार पर वह उनके पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख (प्रदर्श बी-1) की तिथि को संपत्ति के कब्जे में था। यदि प्रतिवादी संख्या 2 से 4 ने ऐसी जाँच की होती, तो वादी निश्चित रूप से प्रदर्श ए-3, अर्थात् अपने पक्ष में पूर्ववर्ती विक्रय अनुबंध, के संबंध में उन्हें अवगत करा देता। यदि ऐसी पूछताछ नहीं की गई थी तो इसका केवल यही अर्थ है कि प्रतिवादियों 2 से 5 ने जानबूझकर ऐसी पूछताछ करने से परहेज किया या उन्होंने ऐसा करने में घोर उपेक्षा की। वादी से संपर्क करने और संपत्ति खरीदने के अपने इरादे को सूचित करने के संबंध में प्रतिवादियों 2 और 4 का बचाव सुसंगत नहीं है। एक बार जब उन्होंने यह रुख अपनाया कि उन्होंने सीधे वादी से संपर्क कर वाद संपत्ति का निरीक्षण करने की अनुमति मांगी और ब.सा.-1 के साक्ष्य में यह कहा गया है कि उन्होंने अपने लिपिक को

वादी के पास भेजकर वाद संपत्ति का निरीक्षण करने की अनुमति मांगी। न तो उस लिपिक का नाम दिया गया था और न ही उसकी जाँच की गई थी और न ही लिखित बयान में इसके बारे में बताया गया है।

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 19, जिस हद तक यह प्रासंगिक है, पढ़ती है:

"19. बाद के स्वामित्व द्वारा उनके अधीन दावा करने वाले पक्षकारों और व्यक्तियों के खिलाफ राहत। इस अध्याय द्वारा अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, संविदा का विनिर्दिष्ट अनुपालन लागू किया जा सकता है

(ए) उसके किसी भी पक्षकार के खिलाफ;

(बी) संविदा के बाद उत्पन्न होने वाले स्वामित्व द्वारा उसके अधीन दावा करने वाला कोई अन्य व्यक्ति, मूल्य के लिए एक अंतरिती को छोड़कर जिसने सद्भावनापूर्वक और मूल संविदा की सूचना के बिना अपना पैसा चुकाया है;

(सी).....

(डी).....

(ई)....."

जैसा कि ऊपर निकाले गए धारा 19 (ए) और (बी) से देखा जा सकता है संविदा का विनिर्दिष्ट अनुपालन (ए) उसके किसी भी पक्षकार के खिलाफ और (बी) संविदा के बाद उत्पन्न होने वाले स्वामित्व द्वारा उसके अधीन दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति, मूल्य के लिए एक अंतरिती को छोड़कर जिसने सद्भावनापूर्वक और मूल संविदा की सूचना के बिना अपना पैसा चुकाया है, के खिलाफ लागू किया जा सकता है। धारा 19(बी) मूल संविदा की सूचना के बिना मूल्य के लिए सद्भावनापूर्वक वास्तविक क्रेता की रक्षा करती है। यह

सुरक्षा सामान्य नियम के अपवाद की प्रकृति में है। अतः सद्भावना के प्रमाण का दायित्व उस क्रेता पर है जो यह दलील लेता है कि वह एक निर्दोष क्रेता है। सद्भावना तथ्य का एक प्रश्न है जिस पर प्रत्येक वाद के तथ्यों पर विचार किया जाना और निर्णय लिया जाना चाहिए। दंड संहिता की धारा 52 सद्भावना के संबंध में उचित देखभाल और ध्यान पर जोर देती है। सामान्य उपबंध अधिनियम में ईमानदारी पर विशेष बल दिया गया है।

सूचना को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 3 में परिभाषित किया गया है। यह वास्तविक हो सकता है जहां पक्षकार को तथ्य का वास्तविक ज्ञान हो या रचनात्मक। "एक व्यक्ति को किसी तथ्य की सूचना कहा जाता है" जब वह वास्तव में उस तथ्य को जानता है, या जब, किसी पूछताछ या खोज से जानबूझकर परहेज करने के लिए जो उसे करना चाहिए था, या घोर उपेक्षा के लिए, वह इसे जान पाता। उक्त धारा 3 का स्पष्टीकरण ॥ पढ़ता है:

"स्पष्टीकरण ॥ - कोई भी व्यक्ति जो कोई अचल संपत्ति या किसी ऐसी संपत्ति में कोई हिस्सा या हित प्राप्त करता है, उसे किसी भी व्यक्ति के स्वत्व, यदि कोई हो, की सूचना माना जाएगा जो उस समय इसके वास्तविक कब्जे में है।"

'सूचना' की परिभाषा के संबंध में 1929 के संशोधन अधिनियम द्वारा धारा 3 में संशोधन किया गया था। परिभाषा को तीन स्पष्टीकरणों द्वारा संशोधित और पूरक किया गया है, जो बहुत महत्व के कई मामलों में कानून का निपटान करते हैं। तत्काल उद्देश्य के लिए स्पष्टीकरण-॥ प्रासंगिक है। यह बताता है कि वास्तविक कब्जा कब्जे वाले व्यक्ति के स्वामित्व की सूचना है। संशोधन से पहले स्वामित्व की सूचना के रूप में वास्तविक कब्जे के संबंध में विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा व्यक्त किए गए भिन्न विचारों के कारण कुछ अनिश्चितता थी। एक व्यक्ति एक हैसियत में और एक प्रकार का हित रखते हुए संपत्ति में प्रवेश कर सकता है। लेकिन बाद में संपत्ति के कब्जे में रहने के दौरान उसकी हैसियत या हित बदल सकता है। किरायेदार के रूप में संपत्ति में प्रवेश

करने वाला व्यक्ति बाद में भोगबंधकदार बन सकता है या उसी संपत्ति को खरीदने के लिए समझौता धारक हो सकता है या बाद में उसके पक्ष में कोई अन्य हित उत्पन्न हो सकता है। अतः बाद के क्रेता के संदर्भ में यह आवश्यक है कि वह वास्तविक कब्जे वाले व्यक्ति के स्वामित्व या हित के बारे में पूछताछ करे जैसा कि उस दिनांक को था जब उसके पक्ष में बिक्री लेनदेन किया गया था। किसी व्यक्ति का वास्तविक कब्जा ही उस व्यक्ति के स्वामित्व, यदि कोई हो, की मानी गई या रचनात्मक सूचना है जो उस समय वास्तव में इसके कब्जे में है। बाद के क्रेता को आगे के हित, कब्जे की प्रकृति और स्वत्व के बारे में पूछताछ करनी होती है जिसके तहत व्यक्ति संपत्ति की खरीद की दिनांक को कब्जे में बना हुआ था। मौजूदा वाद में प्रतिवादियों 2 से 4 ने तर्क दिया कि वे किरायेदार के रूप में वाद संपत्ति पर वादी के कब्जे की प्रकृति से पहले से ही अवगत थे और इसलिए कोई पूछताछ करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। एक चरण में उन्होंने यह भी तर्क दिया कि उन्होंने वादी से संपर्क करने के बाद संपत्ति खरीदी, जिसे विद्वान विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने नकारात्मक कर दिया। अन्यथा भी उक्त तर्क आत्म-विरोधाभासी है। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 19(बी) तथा संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 3 में दी गई 'सूचना' की परिभाषा को, उसके स्पष्टीकरण-॥ के साथ पढ़े जाने पर, यह निष्कर्ष सही रूप से निकाला गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 से 5 मूल अनुबंध की सूचना के अभाव में सद्भावपूर्वक एवं प्रतिफल देकर संपत्ति क्रय करने वाले वास्तविक क्रेता नहीं थे। अतः विचारण न्यायालय तथा उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया यह निष्कर्ष विधिसंगत है कि प्रतिवादी संख्या 2 से 5 सद्भावपूर्वक, प्रतिफल देकर तथा पूर्ववर्ती अनुबंध की सूचना से रहित वास्तविक क्रेता नहीं थे।

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय ने *मुम्मिडी रेड्डी पापनागरी येल्ला रेड्डी बनाम सल्ला सुब्बी रेड्डी और अन्य* में विभिन्न निर्णयों का संदर्भ देते हुए कंडिका 8 में इस प्रकार कहा है:

"यहाँ यह उल्लेख किया जा सकता है कि संशोधन अधिनियम 21 वर्ष 1929 द्वारा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में एक स्पष्टीकरण पेश किया गया था। इस संशोधन से पहले भी, कानून, जैसा कि तय किए गए वादों में घोषित किया गया था, यह था कि, जब कोई व्यक्ति मालिक से संपत्ति खरीदता है यह जानते हुए कि यह दूसरे के कब्जे में है, वह उस कब्जे की प्रकृति की पूछताछ करने के लिए एक कर्तव्य के अधीन है, और, इस तरह की पूछताछ के अभाव में, स्वामित्व का ज्ञान जिसके तहत कब्जा है, क्रेता को जिम्मेदार ठहराया जाना चाहिए। कई भारतीय निर्णयों पर भरोसा करने वाला विषय पर प्रमुख वाद 'डेनियल्स बनाम डेविसन', (1809) 16 वीस जून 249 (बी) है। लॉर्ड चांसलर ने अभिनिर्धारित किया कि:

"जहाँ कोई किरायेदार पट्टे, या एक समझौते के तहत कब्जे में है, संपत्ति का हिस्सा खरीदने वाले व्यक्ति को पूछताछ करने के लिए बाध्य होना चाहिए कि वह व्यक्ति किन शर्तों पर कब्जे में है.....कि एक किरायेदार एक पट्टे के तहत कब्जे में है, क्रेता बनने के लिए अपनी जेब में एक समझौते के साथ, वे परिस्थितियाँ पूरी तरह से उसे एक न्याय देती हैं जो बाद के क्रेता के दावे को पीछे हटाती हैं जिसने उसके कब्जे की प्रकृति के बारे में कोई पूछताछ नहीं की।" (जोर दिया गया)

इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए मद्रास उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ ने वीरमलाई वन्नियार (मृतक) और अन्य बनाम थदिकारा वन्नियार और अन्य में यह अभिनिर्धारित किया है कि बाद के क्रेता का यह कर्तव्य भी है कि वह कब्जे वाले व्यक्तियों से उस सटीक चरित्र के बारे में पूछताछ करे जिसमें वह उस समय कब्जे में था जब बाद के बिक्री लेनदेन में प्रवेश किया गया था। यदि भूमि पर कोई किरायेदार कब्जे में हो, तो क्रेता उन सभी

साम्यिक अधिकारों एवं दावों से आबद्ध होता है, जिन्हें वह किरायेदार विक्रेता के विरुद्ध प्रवर्तित कर सकता था; और ऐसे साम्यिक अधिकार केवल किरायेदारी से संबंधित हितों तक ही सीमित नहीं रहते, बल्कि वास्तविक अनुबंध के अधीन उत्पन्न हितों तक भी विस्तृत होते हैं।

डॉ. गोविंददास और एक अन्य बनाम श्रीमती शांतिबाई और अन्य² में, इस न्यायालय ने कंडिका 14 में अभिनिर्धारित किया है:

"14. यह ध्यान दिया जाएगा कि साक्ष्य विरोधाभासी है और हमें यह तय करना है कि किसका संस्करण अधिक स्वीकार्य है। अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अपीलकर्ताओं पर प्रमाण का दायित्व बहुत हल्का था और उन्होंने साक्षी-कठघरा में प्रवेश करके और यह बताकर इसे पूरा कर दिया था कि उन्हें कोई ज्ञान नहीं था। हम उनसे सहमत होने में असमर्थ हैं कि इस वाद की परिस्थितियों में अपीलकर्ताओं पर दायित्व हल्का था। वे परिस्थितियाँ जो अपीलकर्ताओं के संस्करण के खिलाफ भारी पड़ती हैं, वे ये हैं। सबसे पहले, सभी पक्षकार निवासी हैं या उसी आसपास के क्षेत्र में दुकानें हैं और ऐसी जगहों पर यह संभावित नहीं है कि अपीलकर्ताओं को वादी के समझौते (सौदा-चिट्ठी) के निष्पादन के बारे में पता नहीं चलेगा। दूसरा, अपीलकर्ताओं के पक्ष में बिक्री-विलेख जिस जल्दबाजी के साथ निष्पादित किया गया था वह असामान्य था। ऐसे मामलों में एक दिन मौखिक समझौते पर पहुंचने और अगले दिन बिक्री-विलेख निष्पादित करने और अगले दिन पंजीकृत करने के बजाय एक समझौते का निष्पादित होना अधिक सामान्य है। किसी कारण से अपीलकर्ता विलेख को पंजीकृत कराने की जल्दी में थे। कारण क्या था? सभी परिस्थितियों को देखते हुए हम हेम राज चौहान के साक्ष्य को स्वीकार करने के लिए इच्छुक हैं, और हयात द्वारा समर्थित है, कि गोवर्धनदास को 1 मार्च, 1960 को वादी के साथ समझौते के निष्पादन का ज्ञान था।"

जैसा कि ऊपर निकाले गए कंडिका से देखा जा सकता है, कि विरोधाभासी साक्ष्य के मामले में यह तय करने में परिस्थितियों को ध्यान में रखा जाना चाहिए कि किसका संस्करण अधिक स्वीकार्य है। बाद के क्रेताओं के खिलाफ जो परिस्थितियाँ अभिनिर्धारित की गई थीं, उनमें से एक यह थी कि पक्षकार निवासी थे या उसी क्षेत्र में दुकानें थीं और यह संभावित नहीं था कि बाद के क्रेताओं को समझौते के निष्पादन के बारे में पता नहीं चला होगा। मौजूदा वाद में विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने साक्ष्य के आधार पर कारण दिए हैं और प्रतिवादियों 2 से 4 के संस्करण को स्वीकार नहीं करने के लिए कई परिस्थितियों का संकेत दिया है कि उन्हें पूर्व समझौते ए-3 का कोई ज्ञान नहीं था; उनमें से एक परिस्थिति यह है कि पक्षकार व्यापार के स्थान के साथ-साथ आवासीय इलाके में भी पड़ोसी हैं। हमने भी जी पहले ही संक्षेप में इसका उल्लेख किया है।

उपर्युक्त कथनों के परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 2 से 5 मूल अनुबंध की पूर्व सूचना से रहित, प्रतिफल देकर संपत्ति क्रय करने वाले सद्भावपूर्ण वास्तविक क्रेता नहीं थे। उन्हें यह जाँच करना आवश्यक था कि जिस समय उन्होंने विक्रय संव्यवहार में प्रवेश किया, उस समय वादी का वादग्रस्त संपत्ति पर कब्जा किस प्रकृति का था, उसका स्वत्वाधार क्या था, अथवा संपत्ति में उसका कोई अन्य या अतिरिक्त हित विद्यमान था या नहीं; यह दायित्व तब भी बना रहता है, जबकि वे पहले से इस तथ्य से अवगत थे कि वादी उक्त संपत्ति पर किरायेदार के रूप में कब्जाधारी था। महत्वपूर्ण बात यह है कि जाँच उस समय की जानी अपेक्षित थी, जब परवर्ती विक्रय संव्यवहार संपन्न किया गया था।

अतः सभी पहलुओं को दृष्टिगत रखते हुए, हमें ऐसा कोई उचित अथवा वैध आधार नहीं मिलता जिसके आधार पर अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री में व्यवधान उत्पन्न किया जाए अथवा

उसमें हस्तक्षेप किया जाए। फलस्वरूप, हम उक्त निर्णय एवं डिक्री की पुष्टि करते हैं।
परिणामस्वरूप, यह अपील वाद-व्यय सहित खारिज की जाती है।

आर.के.एस.

अपील खारिज।

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 अनुमान्य होगा।