

**न्यायमूर्ति अनिल क्षेत्रपाल के समक्ष  
कैलाशो देवी और एक अन्य अपीलकर्ता**

*बनाम*

**सतीश कुमार और अन्य - उत्तरवादी**

**2013 का आर.एस.ए. नंबर 2846**

08 सितंबर, 2021

*विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 - धारा - 16 और 20 - बिक्री के लिए समझौता - बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से पहले भुगतान किया गया अग्रिम राशि - प्रतिवादी संख्या 1 और 2 / मालिकों ने नोटिस जारी किया - समझौता रद्द कर दिया गया, कब्जा देने में असमर्थ, अग्रिम धन वापस करने की मांग की गई - वादी ने अनुबंध के प्रदर्शन की मांग की - प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने प्रतिवादी नंबर 3 / तीसरे पक्ष को संपत्ति बेची, जिसने आगे प्रतिवादी नंबर 4 को मुकदमे की संपत्ति का हिस्सा बेचा - प्रतिवादी नंबर 3 ने स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया - वादी एक पक्ष - वादी ने 2 साल 9 महीने के बाद विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया और तीसरे पक्ष के अधिकार के बाद - देरी और दंड का दोषी - वादी न केवल साबित करने के लिए बल्कि साबित करने के लिए तैयार है - हालांकि राशि देने या जमा करने की आवश्यकता नहीं है - वादी का क्रॉस एग्जामिनेशन में जानकारी देने से इनकार करना - प्रतिकूल अनुमान - वापसी ब्याज के साथ अग्रिम राशि का भुगतान करना ।*

*यह अभिनिर्धारित किया गया कि धारा 16 (सी) को सावधानीपूर्वक पढ़ने पर यह स्पष्ट हो जाता है कि इससे पहले कि वादी अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे में सफल हो सके, उसे न केवल यह साबित करना होगा बल्कि यह भी साबित करना होगा कि वह अनुबंध की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार है और तैयार था। इसमें कोई संदेह नहीं है, स्पष्टीकरण (i) में प्रावधान है कि वादी को वास्तव में प्रतिवादी को राशि देने या अदालत में राशि जमा करने की आवश्यकता नहीं है। हालांकि, वादी को कम से कम यह साबित करने की आवश्यकता है कि उसके पास क्षमता है और अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए तैयार था। सत्यापित गवाह के बयान से, जिसे वादी द्वारा स्वयं जांच की गई है, यह स्पष्ट है कि वादी के पास कोई संसाधन नहीं थे।*

(पैरा 21)

*इसके अलावा, जब परीक्षा-इन-चीफ में वादी द्वारा दिए गए बयान की सत्यता को क्रॉस-एग्जामिनेशन में चुनौती दी गई, तो उन्होंने आवश्यक जानकारी देने से इनकार कर दिया। एक बार वादी ने जानकारी देने से इनकार कर दिया, तो अदालत को उसके खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालना चाहिए था। वादी को यह साबित करने की आवश्यकता है कि वह*

हमेशा अनुबंध की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए तैयार था और तैयार रहा है। ऐसी परिस्थितियों में, उन्हें शेष बिक्री की उपलब्धता के संबंध में खुलासा करना आवश्यक था जो 27,74,375 रुपये से अधिक था क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क की राशि शेष भुगतान के अतिरिक्त थी। एक बार वादी न केवल खुलासा करने में विफल रहा है, बल्कि खुलासा करने से इनकार कर दिया है, यह एक उपयुक्त मामला है जहां अदालत वादी के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालती है।

(पैरा 22)

*इसके अलावा*, यह अभिनिर्धारित गया कि वादी ने बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करने के लिए तत्काल कदम नहीं उठाए, खासकर जब उसे नवंबर, 2005 में समझौते के रद्द होने की जानकारी मिली। वास्तव में, उन्होंने 2 साल और 9 महीने की अवधि के लिए कोई कदम नहीं उठाया, यहां तक कि यह जानने के बाद भी कि तीसरे पक्ष के अधिकारों ने हस्तक्षेप किया है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, वादी द्वारा दायर मुकदमा देरी और देरी से ग्रस्त है। यह पहले से ही घोषित किया हुआ है कि बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की राहत उस समय एक विवेकाधीन राहत थी जब मुकदमा दायर किया गया था। जब निचली अदालत और प्रथम अपीलीय अदालत ने वाद और अपील पर फैसला किया तो भी यही स्थिति थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वर्ष 2018 में एक हालिया संशोधन द्वारा, 1963 अधिनियम की धारा 20 को प्रतिस्थापित किया गया है। इसके अलावा, बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की राहत एक न्यायसंगत राहत बनी हुई है। एक बार जब यह साबित हो जाता है कि वादी खुद देरी और लापरवाही का दोषी है, तो यह स्वयं उसे न्यायसंगत राहत से वंचित करने के लिए पर्याप्त है।

(पैरा 23)

अमित जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता, अपीलकर्ता के वकील वरुण प्रकाश के साथ /

प्रतिवादी नंबर 1 के लिए सी.बी. गोयल, अधिवक्ता

### न्यायमूर्ति अनिल क्षेत्रपाल:

(1) न्यायालयों के सीमित कामकाज के कारण मामले की सुनवाई वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से आयोजित की गई थी।

(2) इस फैसले से आर.एस.ए. संख्या 2846 (प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा दायर) और 2013 की धारा 3055 (प्रतिवादी संख्या 3 और 4 द्वारा दायर) का निपटारा ट्रायल कोर्ट के साथ-साथ प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा पारित एक सामान्य फैसले से किया जाएगा। पक्षकारों का प्रतिनिधित्व करने वाले वकीलों का *मानना* है कि इन दोनों अपीलों को एक आम फैसले द्वारा आसानी से निपटाया जा सकता है। पंजाब, हरियाणा और चंडीगढ़ राज्यों में नियमित दूसरी अपीलों को पंजाब की धारा 41 द्वारा विनियमित किया जाता है

अदालत अधिनियम, 1918, न कि धारा 100 सीपीसी द्वारा, जैसा कि **पंकजाक्षी बनाम चंद्रिका मामले में कहा गया है**<sup>1</sup>।

(3) 04.07.2017 को आरएसए-2846-2013 को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने कहा कि अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील द्वारा प्रस्तावित कानून का निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न: -

(१) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में अपीलकर्ता, जो विचार के लिए वास्तविक खरीदार साबित हुए हैं, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत संरक्षण के हकदार थे?

(२) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, वादी/प्रतिवादी को वर्ष 2005 में ही कथित करार को रद्द करने का नोटिस प्राप्त हो गया था, सितम्बर, 2008 में दायर किए गए विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा गंभीर अड़चनों और निष्क्रियता से ग्रस्त था, और यह विशिष्ट निष्पादन की विवेकाधीन राहत को अस्वीकार करने के लिए पर्याप्त था?

(३) क्या विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे में वादी/प्रतिवादी की निष्क्रियता और चूक को नजरअंदाज करने में नीचे दी गई अदालतों का दृष्टिकोण विकृत नहीं है?

(४) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में वादी/प्रतिवादी की कथित सहमति और तत्परता और इच्छा साबित नहीं हुई है, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा तय करने में नीचे दी गई अदालतों का दृष्टिकोण विकृत नहीं है?

(५) क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के मददेनजर और अपीलकर्ताओं को होने वाली कठिनाई को देखते हुए, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया जा सकता है?

#### **तथ्यों:-**

(4) प्रतिवादी संख्या 1 और 2 (2013 के आरएफए संख्या 3055 में अपीलकर्ता) ने वादी (सतीश कुमार- प्रतिवादी नंबर 1) से 28,75,575 रुपये की कुल बिक्री में से 1,00,000 रुपये की अग्रिम राशि प्राप्त होने पर 32 कनाल 72 मरला की जमीन बेचने के लिए सहमति व्यक्त की। बिक्री विलेख को 20-09-2006 को या उससे पहले निष्पादित और पंजीकृत किया जाना था। प्रतिवादी संख्या 1 और 2 (संपत्ति के मालिक) ने दिनांक 20.12.2005 को एक नोटिस भेजा जिसमें सूचित किया गया कि बेचने के लिए समझौता रद्द कर दिया गया है क्योंकि वे कब्जा देने में असमर्थ हैं, जबकि वादी को भुगतान किए गए अग्रिम धन को वापस लेने के लिए कहते हैं। 24.01.2006 को, वादी-सतीश कुमार ने अनुबंध के प्रदर्शन पर जोर देते हुए नोटिस का जवाब दिया। प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने दिनांक 23.11.2005 को बिक्री

<sup>1</sup> (2016) 6 एससीसी 157

विलेख के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 3- श्रीमती कैलाशो देवी के पक्ष में संपत्ति हस्तांतरित की। 13.01.2006 को, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने एक बार फिर वादी को सूचित करते हुए एक नोटिस भेजा कि 1.9.10.2005 को बेचने का समझौता रद्द कर दिया गया है और उसे आकर अग्रिम राशि प्राप्त करनी चाहिए। दिनांक 24-01-2006 को वादी ने एक बार फिर उन्हीं शब्दों में उत्तर दिया। दिनांक 04.02.2006 को एक बार फिर प्रतिवादी संख्या 1-2 ने एक नोटिस भेजा जिसमें दोहराया गया कि समझौता रद्द कर दिया गया है। दिनांक 15-02-2006 को वादी ने उन्हीं शर्तों पर उत्तर दिया। इस बीच, प्रतिवादी नंबर 3 ने प्रतिवादी नंबर 4 (माया देवी) के पक्ष में दिनांक 08.02.2006 को एक बिक्री विलेख के माध्यम से मुकदमा भूमि में से 11 कनाल 13 मरला भूमि हस्तांतरित की। इसके बाद प्रतिवादी नंबर 3 ने स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री देने के लिए एक दीवानी मुकदमा दायर किया, जिसमें वादी-सतीश कुमार को प्रतिवादी के रूप में जोड़ा गया। इस मुकदमे को सतीश कुमार ने चुनौती दी थी। दिनांक 20-09-2006 को वादी उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में नहीं गया। दिनांक 17.09.2008 को वादी ने यह कहते हुए मुकदमा दायर किया कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और तैयार है। प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने जोर देकर कहा कि बेचने के लिए उचित समझौते को निष्पादित किया जाना बाकी था। हालांकि, प्रतिवादी नंबर 1 ने 1,00,000/- रुपये की प्राप्ति के टोकन पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए। उन्होंने जोर देकर कहा कि पूर्व-हस्ताक्षरित खाली कागजात को बेचने के लिए एक समझौते में बदल दिया गया है। प्रतिवादी संख्या 2, 3 और 4 ने अलग-अलग लिखित बयान दर्ज किए हैं।

(5) दलीलें पूरी होने पर, निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए: -

एक. क्या वादी कब्जे के लिए डिक्री का हकदार है, जैसा कि प्रार्थना की गई है, स्थायी निषेधाज्ञा की परिणामी राहत के साथ घोषणा के लिए डिक्री। विरोधी।

दो. क्या वादी का मुकदमा वर्तमान रूप में सुनवाई योग्य नहीं है। ओपीडी

तीन. मदद।

(6) अपने मामले को साबित करने के लिए, वादी ने रवि मोहन शर्मा पीडब्ल्यू-1 के रूप में, पीडब्ल्यू-2 के लिए पंजीकरण क्लर्क रमेश कुमार, पीडब्ल्यू-3 के लिए हरमिंदर नाथ शर्मा, पीडब्ल्यू-4 के रूप में पंचकूला के अधिकारी सुरिंदर सिंह, पीडब्ल्यू-5 के रूप में प्रमाण करता, रमेश कुमार, परीक्षण किया। जबकि वादी खुद पीडब्ल्यू-6 के रूप में पेश हुआ। वादी ने विभिन्न दस्तावेज भी पेश किए।

(7) दूसरी ओर, प्रतिवादियों ने बनवारी लाल (प्रतिवादी नंबर 1) को डीडब्ल्यू -1 के रूप में, श्रीमती कैलाशो देवी (प्रतिवादी नंबर 3) को डीडब्ल्यू -2 के रूप में, बंता राम को डीडब्ल्यू -3 के रूप में, सुरिंदर कुमार को डीडब्ल्यू -4 के रूप में और गुरनाम सिंह को डीडब्ल्यू -5 के रूप में परीक्षण किया। प्रतिवादियों ने विभिन्न दस्तावेज भी पेश किए।

(8) दोनों न्यायालयों ने समवर्ती रूप से यह पाया है कि 19-10-2005 को अग्रिम राशि के रूप में 1,00,000/- रुपये की प्राप्ति पर पक्षकारों के बीच बिक्री संबंधी करार निष्पादित किया गया था। हालांकि, अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया है कि बेचने का समझौता अस्वीकृत था क्योंकि यह बाद में एक पूर्व-हस्ताक्षरित खाली कागज पर खाली जगह में लिखा गया था, हालांकि, इस पीठ को यह प्रशंसनीय नहीं लगता है कि केवल इसलिए कि बेचने के लिए समझौते की तारीख बाद में लिखी गई थी, अकेले बहुत महत्व होगा। इस प्रकार, अग्रिम राशि प्राप्त होने पर बेचने के समझौते के निष्पादन के संबंध में नीचे दिए गए न्यायालयों के निष्कर्षों को बरकरार रखा गया है।

(9) पक्षकारों के वकीलों को विस्तार से सुना और उनकी सक्षम सहायता से फाइल का अवलोकन किया।

(10) अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले वरिष्ठ वकील का तर्क है कि वादी विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (सी) के तहत आवश्यक अपनी तत्परता और इच्छा को साबित करने में विफल रहा।

(इसके बाद इसे "1963 अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया)। उन्होंने इस संबंध में पीडब्ल्यू-5 रमेश कुमार और पीडब्ल्यू-6 सतीश कुमार (वादी) के बयान की ओर अदालत का ध्यान आकर्षित किया। रमेश कुमार ने साक्ष्य के रूप में उपस्थित होते हुए स्वीकार किया है कि वादी के पास 27,74,375/- रुपये की शेष बिक्री का भुगतान करने के लिए कोई संसाधन नहीं था। उन्होंने आगे कहा कि नीचे दिए गए न्यायालयों ने इस आधार पर विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने में गलती की है कि वादी ने दिसंबर के महीने में बेचने के लिए समझौते को रद्द करने का नोटिस प्राप्त होने के बाद भी 2 साल और 9 महीने की अवधि के लिए मुकदमा दायर नहीं किया। इसलिए, उनका तर्क है कि नीचे दिए गए न्यायालयों ने विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने में गलती की है।

(11) इसके विपरीत, प्रतिवादी (वादी) का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील, वाद, विभिन्न नोटिसों के जवाब की प्रतियां और वादी की गवाही का उल्लेख करते हुए, तर्क देते हैं कि वादी हमेशा तैयार था और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार था। उन्होंने आगे कहा कि प्रतिवादी नंबर 1 और 2 प्रतिवादी नंबर 3 से संबंधित हैं और समझौते के तहत वादी के अधिकारों को प्रतिवादियों द्वारा एक-दूसरे के साथ मिलीभगत करके पराजित करने की मांग की जाती है। 23.11.2005 को, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा प्रतिवादी नंबर 3 के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख, यानी नोटिस भेजने से पहले 20-11-2005 स्पष्ट रूप से दुर्भावनापूर्ण है और इसलिए, नीचे दिए गए न्यायालयों ने वाद का सही निर्णय दिया है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को एकतरफा बेचने के समझौते को एकतरफा रद्द करने का कोई अधिकार नहीं था।

(12) पक्षकारों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुनने और पेपर-बुक के साथ-साथ नीचे दिए गए न्यायालयों के रिकॉर्ड की सावधानीपूर्वक जांच करने के बाद, यह पीठ अब उसी का विश्लेषण करने के लिए आगे बढ़ती है। शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि वादी ने रमेश कुमार को पीडब्ल्यू -5 के रूप में बेचने के लिए समझौते के सत्यापित गवाह की जांच की। अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील ने अपनी गवाही के प्रासंगिक हिस्से का अनुवादित संस्करण पेश किया है, जिसकी शुद्धता वादी का प्रतिनिधित्व करने वाले वकील द्वारा विवादित नहीं है। इसे निम्नानुसार निकाला गया है:-

२० XX XX XX XX

" खुद कहा । मैं जमीन की खरीद में सतीश कुमार के साथ सह-हिस्सेदार भी हूँ। मैंने सतीश कुमार को 50,000 रुपये दिए थे। इन सभी शर्तों को समझौते में दर्ज किया गया था। इसे पढ़ा गया। वोल्ट। समझौते पर केवल मेरे हस्ताक्षर प्राप्त किए गए थे।

XX XX XX XX XX

क्या सतीश कुमार के पास 28-30 लाख रुपये देने की वित्तीय स्थिति थी?

उत्तर: नहीं। वर्तमान में भी उनकी वित्तीय स्थिति ऐसी नहीं है।

XX XX XX XX XX

(13) इसी तरह, जब वादी अपने मामले को पीडब्ल्यू -6 के रूप में साबित करने के लिए साक्ष्य में पेश हुआ, तो उसने निम्नानुसार कहा: -

२१ XX XX XX XX

उन्होंने कहा, 'जब समझौता हुआ था तब विवादित जमीन पर सोहन लाल और उनके परिवार की खेती होती थी लेकिन गिरदावरी बनवारी लाल और सत्या देवी के नाम पर थी. मैं दुकानदार हूँ और दुकान रखने के अलावा कोई और काम नहीं करता। यह गलत है कि मैं प्रॉपर्टी डीलर के रूप में काम कर रहा हूँ या नहीं। मेरी दुकान छोटी है। मैं आयकर दाता नहीं हूँ। मेरे पास दुकान से आय के अलावा आय का कोई अन्य स्रोत नहीं है। मैं यह नहीं बता सकता कि मुझे दुकान से कितनी आय होती है और यहां तक कि मैं अनुमान से भी नहीं बता सकता। मैं इस बात का खुलासा नहीं करना चाहता कि मेरा कोई बैंक खाता है या नहीं और न ही मैं अपनी संपत्ति का कोई विवरण देना चाहता हूँ। जब मैंने एग्रीमेंट किया था, तब मैंने अपने घर से पैसे दिए थे। मैंने किसी और से पैसा नहीं लिया। रजिस्ट्री के लिए मेरे पास पहले से ही पैसे तैयार थे और अब भी मैं रजिस्ट्री कराने के लिए तैयार हूँ। मैंने किसी निगम या बैंक से ऋण नहीं लिया है। वोल्ट। मुझे पैसा मिल गया है। यह कहना गलत है कि मेरे पास रजिस्ट्री के लिए पैसे की कोई व्यवस्था नहीं थी और न ही मुझे अब भी मिली है। जब

मुझे रद्द करने का नोटिस मिला तो मैंने तुरंत मामला दर्ज नहीं किया। खुद कहा। नोटिस का जवाब दे दिया गया है।

XX XX XX XX XX

"मेरे पास ऐसा कोई सबूत नहीं है जिससे मैं दिखा सकूँ कि क्या मैं संबंधित समय पर यानी समझौते की तारीख से इस मुकदमे के दायर होने की तारीख तक बिक्री विलेख पंजीकृत करने के लिए वित्तीय रूप से तैयार था।

XX XX XX XX XX

उन्होंने कहा, धन जमा करने के संबंध में मैं बैंक, डाकघर या किसी अन्य संगठन के बारे में नहीं बताना चाहता। मैंने अपनी आय, व्यय और बचत का लेखा-जोखा रखने के लिए घर पर कोई डायरी या नोट बुक नहीं रखी है। मैं यह नहीं बताना चाहता कि मेरे पास नकदी के रूप में कितना पैसा बचा है। अपनी जरूरतों को पूरा करने के लिए मैंने कभी किसी संस्था या बैंक आदि से कोई लोन नहीं लिया। यह गलत है कि मेरे पास जमीन की रजिस्ट्री के लिए पर्याप्त पैसा नहीं था और यह भी गलत है कि बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए समझौते में 20.09.2006 तय नहीं किया गया है।

(14) जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, वादी को 27,74,375/- रुपये की शेष बिक्री का भुगतान करना था। वादी की गवाही से, यह स्पष्ट है कि उसे पता था कि विचाराधीन भूमि सोहन लाल और उसके परिवार की खेती के अधीन थी और प्रतिवादी नंबर 1 और 2, हालांकि मालिक हैं, उसी के कब्जे में नहीं हैं। जब जिरह में वादी से उसकी वित्तीय क्षमता के संबंध में प्रमुख सवाल पूछे गए ताकि अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने की तत्परता और इच्छा के संबंध में मुख्य जांच में उसके बयान के संबंध में उसे बदनाम किया जा सके, तो उसने यह खुलासा करने से इनकार कर दिया कि उसके पास कोई बैंक खाता या कोई संपत्ति है या नहीं। उन्होंने कहा कि वह यह खुलासा नहीं करना चाहते कि उनके पास बैंक खाता है या कोई संपत्ति है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने वादी के बयान पर बिल्कुल भी ध्यान नहीं दिया है।

(15) इसके अलावा, रमेश कुमार पीडब्ल्यू -5 के बयान से यह स्पष्ट है, जो बेचने के लिए समझौते के गवाह को प्रमाणित करता है कि वादी एकमात्र खरीदार नहीं था। इसके अतिरिक्त, गवाह ने स्वीकार किया कि वादी के पास शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए कोई संसाधन नहीं था।

(16) इसके अलावा, यह स्पष्ट है कि वादी ने 17.09.2008 को मुकदमा दायर किया, हालांकि, वह जानता था कि प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने नोटिस भेजकर बेचने के समझौते को रद्द कर दिया है जो नवंबर के महीने में वादी द्वारा विधिवत प्राप्त किया गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वादी प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा भेजे गए नोटिसों का जवाब देता रहा, उसने बेचने के समझौते को लागू करने के लिए कोई सकारात्मक कदम नहीं उठाया। यहां तक कि उन्होंने अपनी तत्परता और लक्ष्य तिथि यानी 28.09.2006 को अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने की इच्छा को साबित करने

के लिए कोई सबूत नहीं दिया। वादी अनुबंध के अपने हिस्से को करने की अपनी इच्छा साबित करने के लिए रजिस्ट्रार के कार्यालय में नहीं गया। इसके अलावा, प्रतिवादी संख्या 3 ने 06.03.2006 को स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसमें वादी को एक पक्ष के रूप में शामिल किया गया था। वह पेश हुए और मुकदमे का विरोध किया, लेकिन प्रतिवादी नंबर 3 द्वारा मुकदमा दायर करने के बाद भी 2 साल और 6 महीने की अवधि के लिए बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे के लिए मुकदमा दायर नहीं किया।

(17) इसके अलावा, वादी इस बात पर विवाद नहीं करता है कि उसे 23.11.2005 को प्रतिवादी नंबर 3 के पक्ष में प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख की जानकारी थी। उन्हें इस तथ्य की भी जानकारी थी कि प्रतिवादी संख्या 3 ने दिनांक 08.02.2006 के बिक्री विलेख के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 4 को 11 कनाल 13 मरला बेच दिया है। वादी, प्रतिवादी नंबर 3 और 4 उसी गांव के निवासी हैं जहां विवाद में भूमि स्थित है, जबकि, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 गांव से बाहर रह रहे हैं। फिर भी, वादी ने तुरंत मुकदमा दायर नहीं किया।

(18) प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इन पहलुओं की अनदेखी की है जो विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे के निर्णय के लिए महत्वपूर्ण थे।

(19) यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि 1963 अधिनियम की धारा 16 में प्रावधान है कि वादी को न केवल यह स्वीकार करने की आवश्यकता है कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है, बल्कि उसे ठोस सबूत पेश करके इसका समर्थन करना होगा।

(20) 1963 अधिनियम की धारा 16 निम्नानुसार निकाली गई है: -

16. राहत के लिए व्यक्तिगत सलाखों- किसी संविदा के विशिष्ट निष्पादन को किसी व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है-

[(ए) जिसने धारा 20 के तहत अनुबंध का प्रतिस्थापित प्रदर्शन प्राप्त किया है; या]

(ख) जो उस संविदा की किसी अनिवार्य अवधि को निष्पादित करने में असमर्थ हो गया है, या उसका उल्लंघन करने में असमर्थ हो गया है, या संविदा के साथ धोखाधड़ी करता है, या संविदा द्वारा स्थापित किए जाने वाले अभिप्रेत संबंध से जानबूझकर भिन्न कार्य करता है;

या (ग) [जो यह साबित करने में विफल रहता है] कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों को निष्पादित किया है या हमेशा तैयार और तैयार रहा है। उसके द्वारा प्रदर्शन किया जाना है, जिसके प्रदर्शन की शर्तों के अलावा प्रतिवादी द्वारा रोका या माफ कर दिया गया है।

स्पष्टीकरण- खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए,

(१) जहां एक अनुबंध में पैसे का भुगतान शामिल है, वादी के लिए वास्तव में प्रतिवादी को निविदा देना या अदालत में किसी भी पैसे को जमा करना आवश्यक नहीं है, सिवाय इसके कि अदालत द्वारा निर्देशित किया जाए;

(२) वादी को अपने वास्तविक निर्माण के अनुसार अनुबंध के प्रदर्शन, या तत्परता और प्रदर्शन करने की इच्छा को साबित करना होगा।

(21) धारा 16 (सी) को ध्यान से पढ़ने पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि इससे पहले कि वादी अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे में सफल हो सके, उसे न केवल यह साबित करना होगा बल्कि यह भी साबित करना होगा कि वह अनुबंध की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और तैयार था। इसमें कोई संदेह नहीं है, स्पष्टीकरण (i) में प्रावधान है कि वादी को वास्तव में प्रतिवादी को राशि देने या अदालत में राशि जमा करने की आवश्यकता नहीं है। हालांकि, वादी को कम से कम यह साबित करने की आवश्यकता है कि उसके पास क्षमता है और अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए तैयार था। सत्यापित गवाह के बयान से, जिसे वादी द्वारा स्वयं जांच की गई है, यह स्पष्ट है कि वादी के पास कोई संसाधन नहीं थे।

(22) इसके अलावा, जब मुख्य-परीक्षा में वादी द्वारा दिए गए बयान की सत्यता को जिरह में चुनौती दी गई, तो उन्होंने आवश्यक जानकारी देने से इनकार कर दिया। एक बार, वादी ने जानकारी देने से इनकार कर दिया, तो अदालत को उसके खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालना चाहिए था। वादी को यह साबित करने की आवश्यकता है कि वह हमेशा अनुबंध की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए तैयार और तैयार रहा है। ऐसी परिस्थितियों में, उन्हें शेष बिक्री की उपलब्धता के संबंध में खुलासा करना आवश्यक था जो 27,74,375 रुपये से अधिक था क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क की राशि शेष भुगतान के अतिरिक्त थी। एक बार, वादी न केवल खुलासा करने में विफल रहा है, बल्कि खुलासा करने से इनकार कर दिया है, यह एक उपयुक्त मामला है जहां अदालत वादी के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालती है।

(23) इसके अलावा, वादी ने तत्काल कदम नहीं उठाए बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की तलाश करें, विशेष रूप से जब उसे नवंबर, 2005 में समझौते के रद्द होने का ज्ञान प्राप्त हो। वास्तव में, उन्होंने 2 साल और 9 महीने की अवधि के लिए कोई कदम नहीं उठाया, यहां तक कि यह जानने के बाद भी कि तीसरे पक्ष के अधिकारों ने हस्तक्षेप किया है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, वादी द्वारा दायर मुकदमा देरी और देरी से ग्रस्त है। यह अच्छी तरह से तय है कि बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की राहत उस समय एक विवेकाधीन राहत थी जब मुकदमा दायर किया गया था। जब निचली अदालत और प्रथम अपील अदालत ने वाद और अपील पर फैसला किया तो भी यही स्थिति थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वर्ष 2018 में एक हालिया संशोधन द्वारा, 1963 अधिनियम की धारा 20 को प्रतिस्थापित किया गया है। इसके अलावा, बिक्री के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की राहत एक न्यायसंगत राहत बनी हुई है। एक बार जब यह साबित हो जाता है कि वादी खुद देरी और पीड़ा का दोषी है, तो यह स्वयं उसे न्यायसंगत राहत से वंचित करने के लिए पर्याप्त है।

(24) प्रश्न संख्या 1 के संबंध में, यह साक्ष्य में आया है कि वादी और प्रतिवादी संख्या 3 और 4 उसी गांव में रह रहे हैं जहां विवाद में भूमि स्थित है। दोनों न्यायालयों ने साक्ष्यों की सराहना के बाद

पाया है कि प्रतिवादी प्रामाणिक खरीदार साबित नहीं हुए हैं। इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, प्रतिवादी संख्या 2 से 3 यह साबित करने में विफल रहे हैं कि उन्हें बेचने के लिए समझौते का कोई ज्ञान नहीं था। अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील भी इस पहलू पर तथ्य के निष्कर्षों में किसी भी महत्वपूर्ण त्रुटि पर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करने में विफल रहे। अतः, प्रश्न संख्या 122। (i) आरएसए-2846-2013 में अपीलकर्ताओं के विरुद्ध उत्तर दिया गया है।

(25) जहां तक प्रश्न संख्या 12 का संबंध है। (ii) इस पीठ ने विभिन्न पहलुओं पर चर्चा करने के बाद पहले ही यह व्यवस्था दे दी है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में विलंब हुआ है। अतः, प्रश्न संख्या 122 (ii) अपीलकर्ता के पक्ष में उत्तर दिया जाता है।

(26) प्रश्न संख्या 2012 के संबंध में (iii) अपीलकर्ता के पक्ष में चल रही चर्चा को ध्यान में रखते हुए इसका उत्तर भी दिया जाता है।

(27) प्रश्न संख्या 2012 के संबंध में (iv) यह पाया गया है कि वादी अपनी तत्परता और इच्छा को साबित करने में विफल रहा। अतः, प्रश्न संख्या 122 (iv) का उत्तर भी अपीलकर्ता के पक्ष में दिया जाता है।

(28) प्रश्न संख्या 22 (v) 1963 अधिनियम की धारा 20 के अधीन विवेकाधिकार के संबंध में है। इस पीठ ने पहले ही उपर्युक्त पहलू पर चर्चा कर ली है और इसलिए, इसे दोहराने की आवश्यकता नहीं है। अतः, प्रश्न संख्या 122 (v) का उत्तर भी अपीलकर्ता के पक्ष में दिया जाता है।

(29) नतीजतन, बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे के लिए डिक्री को 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 1,00,000 रुपये वापस करने की डिक्री के साथ प्रतिस्थापित किया जाता है। वसूली योग्य राशि बेची जाने वाली संपत्ति पर प्रथम प्रभार बनी रहेगी।

(30) उपर्युक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, डिक्री और दोनों अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी जाती है।

(31) सभी लंबित विविध आवेदनों, यदि कोई हों, का भी निपटान कर दिया जाता है।

---

शुबरीत कौर

अस्वीकरण - स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

देवेंद्र सिंह,  
(अनुवादक)