

## न्यायाधीश अमोल रतन सिंह के समक्ष

श्रीमती सुखचैन कौर-अपीलकर्ता

बनाम

जगत सिंह और अन्य- प्रतिवादी

1988 की आरएसए संख्या 2402

10 जुलाई 2020

भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 - धारा 2, 4, 8, 10 - उत्क्रमण के निर्णय के विरुद्ध नियमित द्वितीय अपील - विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के साथ कब्जे के लिए वाद - अपीलकर्ता/वादी और प्रतिवादी/प्रतिवादी संख्या 1 के बीच लगभग एक एकड़ भूमि के संबंध में दिनांक 01.09.1981 को बेचने का करार - आंशिक प्रतिफल का भुगतान किया गया - विक्रय विलेख 30.05.1982 तक निष्पादित किया जाना था, इससे पहले कि प्रतिवादी/प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को बेची गई भूमि, जिन्होंने अपने पक्ष में दिनांक 24.02.1982 को बिक्री विलेख निष्पादित करवाया, जिसे वाद में शून्य और शून्य घोषित करने की भी मांग की गई थी - प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर कोई लिखित बयान नहीं, जिसे ट्रायल कोर्ट के समक्ष पूर्व-पक्षीय कार्यवाही की गई थी - आयोजित किया गया, बेचने के लिए समझौते की वैधता को चुनौती देने से ट्रायल कोर्ट द्वारा गवाह को प्रमाणित करने के अलावा अन्य के रूप में अस्वीकार कर दिया गया है, वादी ने स्वयं अपने पक्ष में गवाही दी - प्रतिवादी नंबर 1 के फिंगर प्रिंट भी संलग्न हैं, और उस प्रभाव को प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा भी दर्ज किया गया है - आगे कहा गया, एक बार जब समझौते और उसकी सामग्री को भावी विक्रेता/मालिक द्वारा अंगूठे पर निशान लगाया गया पाया जाता है, तो यह कहते हुए कि वह जमीन बेचने के लिए तैयार था और उसे आंशिक रूप से विचार किया गया था, भावी प्रतिशोध/वादी द्वारा की गई स्वीकृति का प्रस्ताव मालिक द्वारा ही चरण में स्वीकार कर लिया गया था - उस वादे की पूर्ति के लिए विचार द्वारा समर्थित प्रत्येक वादा, धारा 2 (ई) के अनुसार एक समझौता है, और धारा 10 के अनुसार सभी समझौते अनुबंध हैं यदि शुल्क सहमति से बने हैं, एक वैध उद्देश्य के साथ वैध विचार के लिए - धारा 8 के अनुसार पारस्परिक वादे के लिए किसी भी विचार की स्वीकृति उस प्रस्ताव की स्वीकृति के बराबर है - सूट डिक्री।

और रूप, कि नीचे के विद्वान न्यायालयों के निर्णयों पर विचार करने के बाद, साथ ही दोनों पक्षों के वकीलों द्वारा उठाए गए तर्कों पर, ट्रायल कोर्ट द्वारा तैयार किए गए पहले मुद्दे के संबंध में, मैं उस प्रश्न पर अपीलकर्ता के विद्वान वकील की दलीलों से सहमत हूँ (समझौते की वैधता पर), यहां तक कि प्रथम अपीलीय अदालत ने भी समझौता किया था, Ex.P1, अपीलकर्ता-वादी और प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह के बीच विधिवत प्रवेश किया गया है।

मेरी राय में भी, इस अदालत द्वारा भी समझौते को वैध माना जाना चाहिए, इस तथ्य को ध्यान में रखते

हुए कि एक प्रमाणित गवाह और वादी ने खुद इसके पक्ष में गवाही दी है, प्रथम अपीलिय अदालत ने उक्त समझौते पर प्रतिवादी जगत सिंह के उंगलियों के निशान की भी जांच की, (सरकारी) फिंगर प्रिंट ब्यूरो, मधुबन के फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ के साथ, किसी भी मामले में उस आशय की राय रखते हुए, बिक्री विलेख Ex.D1 पर भी, और इस तरह के प्रिंटों की बारीकियों को देखने के बाद एक निष्कर्ष दर्ज किया, कि वे एक ही व्यक्ति के थे, (सरकारी) फिंगर प्रिंट ब्यूरो, मधुबन के फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ के साथ, किसी भी मामले में उस आशय की राय थी।

(पैरा 47)

आगे आयोजित श्री मित्तल के तर्कों के बाद आ रहा है कि अपीलकर्ता-वादी (भावी प्रतिशोधी) को भी समझौते के बारे में ज्यादा कुछ नहीं पता था और यहां तक कि उक्त समझौते पर उसके हस्ताक्षर / अंगूठे के निशान भी साबित नहीं हुए थे, और इसलिए भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 2, 4 और 10 के संदर्भ में कोई वैध अनुबंध नहीं माना जा सकता था, 1872 के मामले में, इस न्यायालय द्वारा यह माना जाता है कि एक बार समझौते और उसकी सामग्री को भावी विक्रेता (भूमि के मालिक) द्वारा अंगूठे के निशान के साथ पाया जाता है, समझौते में कहा गया है कि वह भावी विक्रेता को जमीन बेचने के लिए तैयार था और 11 रुपये का आंशिक विचार प्राप्त किया था, 250/- (समझौते में प्रवेश करते समय), बिक्री विलेख के निष्पादन के समय भुगतान किए जाने वाले 35,000/- रुपये के कुल बिक्री प्रतिफल की शेष राशि के साथ, अपीलकर्ता-वादी (भावी प्रतिशोधी) द्वारा की गई स्वीकृति का प्रस्ताव उस स्तर पर प्रतिवादी नंबर 1, यानी भूमि के मालिक (जगत सिंह) द्वारा स्वीकार किया गया था।

वास्तव में, उक्त अधिनियम की धारा 2 (ए) से (ई) के साथ पठित धारा 10, इस अदालत की राय में, अपीलकर्ता के पक्ष में काम करेगी, न कि उसके खिलाफ, क्योंकि उस वादे की पूर्ति के लिए विचार द्वारा 'समर्थित' हर वादा एक समझौता है (धारा 2 (ई) के अनुसार); और धारा 10 के अनुसार सभी समझौते अनुबंध हैं यदि वे वैध उद्देश्य के साथ, वैध विचार के लिए, पार्टियों की स्वतंत्र सहमति से बने हैं।

इसके अतिरिक्त, धारा 8 के अनुसार, पारस्परिक वायदे के लिए किसी विचार को स्वीकार करना अथवा प्रस्ताव की किसी शर्त को पूरा करना (जिसमें उस प्रस्ताव पर विचार की स्वीकृति शामिल होगी) प्रस्ताव की स्वीकृति के बराबर है।

इसलिए, एक बार संभावित विक्रेता, यानी प्रतिवादी नंबर 1, समझौते Ex.P1 के अनुसार, सूट भूमि की बिक्री के लिए तय किए गए विचार का एक हिस्सा प्राप्त करने के लिए स्वीकार किया गया था, तो अनुबंध तथ्यात्मक रूप से दोनों पक्षों द्वारा दर्ज किया गया था, और केवल इसलिए कि भावी प्रतिशोध (अपीलकर्ता-वादी) के हस्ताक्षर पूरी तरह से साबित नहीं हुए थे, इससे वैध अनुबंध के अस्तित्व पर कोई फर्क नहीं पड़ेगा।

(पैरा 49)

अपीलकर्ता के लिए अधिवक्ता एच.एस.

प्रतिवादी नंबर 1 के लिए कोई नहीं।

अवनीश मित्तल, एडवोकेट, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के लिए।

**अमोल रतन सिंह, जे.**

(एक) यह अपील, वर्ष 1988 से लंबित है, वादी द्वारा वाद संपत्ति पर कब्जे की मांग करने वाले एक मुकदमे में दायर की गई है, जिसमें शुरू में ट्रायल कोर्ट द्वारा उसके पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री जारी की गई थी, उसके और प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह के बीच किए गए एक समझौते के संबंध में, दिनांक 01.09.1981 को (ट्रायल कोर्ट के समक्ष Ex.P1), वाद भूमि 15 कनाल और 18 मरला भूमि के जोत में से लगभग एक एकड़ (7 कनाल और 19 मरला) है, जैसा कि वाद में पूरी तरह से वर्णित है। हालाँकि, उस डिक्री को पहली अपीलीय अदालत ने उलट दिया था, जिसके परिणामस्वरूप उसने वर्तमान अपील की स्थापना की।

दिनांक 01.09.1981 के समझौते के अनुसार कुल बिक्री प्रतिफल 35,000/- रुपये होने का तर्क दिया गया था, जिसमें से वादी ने दावा किया कि उसने प्रतिवादी नंबर 1 को उस समय 11,250/- रुपये का भुगतान किया था, जब समझौता किया गया था, बिक्री विलेख 30.05.1982 तक निष्पादित करने के लिए सहमत हुआ था।

अपीलकर्ता-वादी ने आगे तर्क दिया कि उक्त समझौते के संदर्भ में, प्रतिवादी जगत सिंह द्वारा किसी भी चूक पर, उसे बिक्री को निष्पादित करने और अदालत की प्रक्रिया द्वारा पंजीकृत करने, या बयाना राशि की दोगुनी राशि की वसूली के माध्यम से प्राप्त करने का अधिकार था।

इसके विपरीत, उसके द्वारा किसी भी चूक के कारण, उसके द्वारा भुगतान की गई बयाना राशि प्रतिवादी नंबर 1 को जब्त कर ली गई थी।

जैसा कि ऐसे मामलों में हमेशा होता है, उसका तर्क यह था कि वह हमेशा समझौते के संदर्भ में सूट की जमीन खरीदने के लिए तैयार और तैयार थी, लेकिन प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 ने अपीलकर्ता-वादी को कोई नोटिस दिए बिना 24.02.1982 (Ex.D1) दिनांक 24.02.1982 (Ex.D1) के बिक्री विलेख के माध्यम से प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को बेच दिया।

(दो) इसके बाद यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के संबंध में, वे 01.09.1981 के समझौते से पूरी तरह अवगत थे, लेकिन इसके बावजूद उन्होंने प्रतिवादी नंबर 1 के साथ मिलीभगत में, दुर्भावनापूर्ण इरादे से, अपने पक्ष में एक बिक्री विलेख निष्पादित किया, वह वास्तव में उनके चाचा (पिता के भाई) थे।

इसलिए, वर्तमान में वाद के माध्यम से *लिस*, उसने आगे इस आशय का एक डिक्री मांगा कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में निष्पादित दिनांक 24.02.1982 के विक्रय विलेख को शून्य और शून्य घोषित किया जाए और उस पर बाध्यकारी नहीं हो।

(तीन) मुकदमे में नोटिस जारी होने पर, प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह ने ट्रायल कोर्ट के समक्ष पेशी नहीं की और पूर्व पक्षीय के खिलाफ कार्यवाही की गई; लेकिन प्रतिवादी नंबर 2 और 3 ने एक लिखित बयान दायर किया, जिसमें अपीलकर्ता-वादी द्वारा भरोसा किए गए समझौते को पूरी तरह से नकारते हुए, आगे तर्क दिया गया कि यह वादी के एक करीबी रिश्तेदार द्वारा सत्यापित किया गया था, जिसने इस तथ्य की

ओर इशारा किया कि यह एक 'काल्पनिक' था।

इसलिए, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 ने अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 को किसी भी बयाना राशि के भुगतान से इनकार कर दिया, आगे यह तर्क देते हुए कि सूट की जमीन पहले से ही उनके कब्जे में थी, यह प्रतिवादी नंबर 1 (जमीन की खरीद से पहले) द्वारा उन्हें गिरवी रखी गई थी, और इसलिए किसी भी मामले में भले ही कोई समझौता किया गया हो, यह उन्हें नोटिस के साथ होना चाहिए था। फिर भी, उन्होंने तर्क दिया कि वे मूल्यवान विचार के लिए भूमि के वास्तविक खरीदार थे, और परिणामस्वरूप, अपीलकर्ता-वादी अदालत से किसी भी राहत के हकदार नहीं थे।

अपीलकर्ता-वादी द्वारा उस लिखित बयान की प्रतिकृति दायर करने पर, विद्वान वरिष्ठ उप-न्यायाधीश, कुरुक्षेत्र द्वारा निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे: -

"1. क्या प्रतिवादी ने 1.9.1981 को 11250/- रुपये बयाना राशि प्राप्त करने के बाद बिक्री के लिए समझौते को निष्पादित किया? विरोधी।

दो. क्या वादी हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और तैयार था? विरोधी।

तीन. क्या वादी के पास मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं है? ओपीडी

चार. क्या वादी को अपने स्वयं के कार्य और आचरण से मुकदमा दायर करने से रोका गया है? ओपीडी

४क। क्या प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को दिनांक 1.9.1981 के समझौते के बारे में पता था और उन्होंने बिक्री विलेख और उसके प्रभाव को अंजाम दिया? विरोधी।

४ ख। क्या प्रतिवादी नंबर 2 और 3 आक्षेपित समझौते की सूचना के बिना विचार के लिए वाद भूमि के वास्तविक खरीदार हैं? यदि हां, तो किस प्रभाव के लिए? ओपीडी

4 सी। क्या सूट को उचित रूप से महत्व नहीं दिया गया है? ओपीडी

पाँच. राहता

(चार) उस अदालत के फैसले के अवलोकन पर, यह देखा जाता है कि अपीलकर्ता-वादी ने खुद की जांच की, समझौते के मुंशी, एक गवाह को प्रमाणित करने वाला और दो फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ, क्रमशः पीडब्लू 1 से 5 के रूप में, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 ने भी पांच गवाहों की जांच की, हालांकि केवल उनके पिता, डीडब्ल्यू 4, हाकम सिंह की गवाहियां, (ख) यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है; और एक फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ (डीडब्ल्यू 5) को नीचे के विद्वान न्यायालयों द्वारा संदर्भित किया गया है।

फिर भी, भले ही यह एक दूसरी अपील है, यह निर्धारित करने के लिए कि अन्य गवाहों की जांच करने के लिए विशेष रूप से वर्ष 1988 से लंबित अपील के साथ रिकॉर्ड की जांच करना उचित समझा गया, यह देखने के साथ कि पहले तीन गवाह जिनकी जांच प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा की गई थी, वे थे: -

सतपाल सिंह	डीडब्ल्यू1
इतवारी राम, नंबरदार	डीडब्ल्यू2
रोशन लाल	डीडब्ल्यू3

(पाँच) विद्वान ट्रायल कोर्ट ने पहली बार देखा कि वास्तव में वादी के नेतृत्व में सबूत व्यावहारिक रूप से अखंडित थे, हालांकि डीडब्ल्यू 4 प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पिता होने के नाते, लिखित बयान में लिए गए उनके रुख का समर्थन करते हैं।

हालांकि, उस अदालत द्वारा आगे यह देखा गया कि वह स्पष्ट रूप से उस समय मौजूद नहीं था जब समझौता किया गया था और इसलिए उसे इसके बारे में कोई व्यक्तिगत जानकारी नहीं हो सकती थी।

दूसरी ओर, अपीलकर्ता-वादी के नेतृत्व में साक्ष्य को विश्वास को प्रेरित करने के लिए आयोजित किया गया था क्योंकि खुद की जांच करने के अलावा, उसने समझौते के मुंशी के साथ-साथ उसके प्रमाणित गवाहों में से एक की विधिवत जांच की थी, जिसने सभी ने उसके रुख का समर्थन किया था।

(छः) ट्रायल कोर्ट द्वारा आगे यह देखा गया कि प्रतिवादी- प्रतिवादी नंबर 2 और 3 ने "प्रतिवादी नंबर 1 (उनके चाचा, जिन्होंने समझौते में प्रवेश किया था) की जांच करने की हिम्मत नहीं की ताकि यह साबित हो सके कि आक्षेपित समझौते को उसके द्वारा निष्पादित नहीं किया गया था, और इसलिए उस आधार पर प्रतिवादियों के खिलाफ एक बहुत ही प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना था।

उस संदर्भ में उस अदालत के समक्ष एक तर्क दिया गया था, कि वास्तव में यह वादी था जिसे समझौते के निष्पादन को साबित करने के लिए प्रतिवादी नंबर 1 की जांच करनी चाहिए थी, उस तर्क को अदालत ने इस आधार पर खारिज कर दिया था कि वादी से "प्रतिद्वंद्वी पक्ष" की जांच करने की उम्मीद नहीं की जा सकती है।

(सात) यह तर्क कि प्रमाणित करने वाले गवाह अपीलकर्ता-वादी के करीबी रिश्तेदार थे और इसलिए समझौते पर विश्वास नहीं किया जा सकता था, उस अदालत ने भी इस आधार पर खारिज कर दिया था कि सिर्फ इसलिए कि उसने अपने रिश्तेदारों को समझौते को सत्यापित करने के लिए कहा था ताकि वह जरूरत पड़ने पर गवाही देने के लिए उन पर भरोसा कर सके, दस्तावेज की वास्तविकता को प्रभावित नहीं करता था।

(आठ) विद्वान उप न्यायाधीश के समक्ष उठाया जाने वाला एक और तर्क यह था कि हालांकि अपीलकर्ता ने अपनी गवाही में कहा था कि प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह, समझौते के प्रमाणित गवाहों में से एक, यानी पीडब्लू 3 जागीर सिंह, समझौते पर हस्ताक्षर किए जाने से एक दिन पहले उसके पास आए थे; हालांकि, जागीर सिंह ने अपनी गवाही में कहा था कि वह समझौते से एक दिन पहले वादी के पास नहीं गए थे।

ट्रायल कोर्ट ने इस तर्क को भी इस आधार पर खारिज कर दिया था कि समझौते के बाद से ढाई साल बीत चुके हैं (गवाही के समय), गवाह इस तरह की बात भूल सकता था और परिणामस्वरूप विरोधाभास को मामूली माना गया था।

(नौ) ट्रायल कोर्ट द्वारा अगली बार यह दर्ज किया गया कि एक फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ, पीडब्लू 4

ने कहा था कि समझौते पर विवादित अंगूठे के निशान प्रतिवादी जगत सिंह के थे, जब 24.02.1982 को प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख पर उनके स्वीकृत अंगूठे के निशान के साथ तुलना की गई थी।

हालांकि, उक्त प्रतिवादी, यानी डीडब्ल्यू 5 द्वारा जांच किए गए फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ द्वारा उस राय का खंडन किया गया था, और इसके बाद वादी ने फिंगर प्रिंट्स ब्यूरो, मधुबन से एक फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ की राय प्राप्त की थी, जिसने यह भी कहा था कि समझौते Ex.P1, बिक्री विलेख, Ex.D1 के समान अंगूठे के निशान ले गए थे।

इसलिए, एक सरकारी विशेषज्ञ की राय को विश्वसनीयता देते हुए, दोनों दस्तावेजों पर अंगूठे के निशान प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह के थे।

**(दस)** प्रतिवादी-प्रतिवादियों की ओर से उठाया गया एक तर्क कि समझौते Ex.P1 पर वादी के अंगूठे के निशान भी वास्तव में उसके नहीं थे, वह भी इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि उसने खुद अंगूठे के निशान को अपना माना था और यह भी तर्क दिया था कि उसने बयाना पैसे का भुगतान किया था, जिसे वह खोने के लिए खड़ी थी अगर यह साबित हो गया कि उसने अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित नहीं किया था (जिसका अर्थ है कि इसलिए उसके पास नहीं होगा समझौते के आधार पर मुकदमा दायर किया)।

**(ग्यारह)** अंत में, यह दर्ज करते हुए कि वास्तव में प्रतिवादी-प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने स्वयं अदालत में गवाही नहीं देने का फैसला किया था और इसके बजाय अपने पिता को ऐसा करने के लिए कहा था, उनके खिलाफ एक प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना था।

नतीजतन, मुद्दा संख्या 1 के संबंध में, यह माना गया कि विचाराधीन समझौते को वादी और प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 के बीच निष्पादित किया गया था, जिस पर बाद वाले को वादी से 11,250 रुपये की राशि भी मिली थी। इसलिए, उस मुद्दे को वर्तमान अपीलकर्ताओं (वादी के) के पक्ष में तय किया गया था।

**(बारह)** इसके बाद, यह मानते हुए कि यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं दिया गया था कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार नहीं थी, उस मुद्दे (नंबर 2) का फैसला भी उसके पक्ष में किया गया था, जैसा कि मुद्दे नंबर 3 और 4 थे।

मुद्दा संख्या 2 पर, यह माना गया था कि वादी ने कहा था कि वह हमेशा तैयार थी और अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार थी, उस बयान का कोई खंडन नहीं किया गया था। आगे यह माना गया कि वादी संभवतः उस संबंध में कोई अन्य सबूत पेश नहीं कर सकती थी क्योंकि उसे बिक्री विलेख (समझौते के अनुसार) के निष्पादन के लिए निर्धारित तिथि पर उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपस्थित नहीं होना था, क्योंकि उस निर्धारित तिथि से बहुत पहले, प्रतिवादी नंबर 1 (जगत सिंह) ने पहले ही प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को सूट की जमीन बेच दी थी।

इसलिए, उस तर्क पर, उक्त मुद्दे को अपीलकर्ताओं-वादियों के पक्ष में तय किया गया था।

**(तेरह)** मुद्दे संख्या 4-ए और 4-बी पर, अर्थात् क्या प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को 01.09.1981 के समझौते के बारे में पता था और उन्होंने अपने पक्ष में (24.02.1982 को) एक

दुर्भावनापूर्ण इरादे से बिक्री विलेख निष्पादित किया था, और क्या वे समझौते की सूचना के बिना विचार के लिए सूट भूमि के वास्तविक खरीदार थे या नहीं, यह माना गया कि उन्हें वास्तविक खरीदार नहीं माना जा सकता है।

यह कहने के लिए, यह पहली बार ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज किया गया था कि वादी ने कहा था कि उसने वास्तव में प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को समझौते के बारे में सूचित किया था, इससे पहले कि इसे निष्पादित किया गया था, कौन सा सबूत स्वीकार्य होगा क्योंकि प्रतिवादी n.2 और 3 खुद इसका खंडन करने के लिए गवाह के कटघरे में खड़े नहीं हुए थे।

उनके पिता, डीडब्ल्यू 4 ने भी बस इतना कहा था कि प्रतिवादी नंबर 1 (उनके भाई, जगत सिंह) ने उन्हें समझौते के बारे में नहीं बताया था, लेकिन उन्होंने यह भी नहीं कहा कि उनकी बेटियों (प्रतिवादी नंबर 2 और 3) को इसके बारे में पता नहीं था या वादी ने उन्हें इसके बारे में नहीं बताया था।

इसलिए, यह माना गया कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 19 (बी) के संदर्भ में भी, उक्त प्रतिवादी समझौते से बंधे थे, वे केवल भूमि के बाद के हस्तांतरणकर्ता थे, जो उक्त प्रावधान में बनाए गए अपवाद द्वारा कवर नहीं किए गए थे, उनके साथ यह साबित नहीं हुआ कि उन्हें मूल अनुबंध की कोई सूचना नहीं थी।

यह आगे कहा गया कि वास्तव में यह साबित करने का दायित्व कि उनके पास समझौते की कोई सूचना नहीं थी, Ex.P1, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 पर था, जिसका उन्होंने निर्वहन नहीं किया था; और इसलिए, भले ही प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 को उनके द्वारा बिक्री के विचार का भुगतान साबित हो गया, उन्हें वास्तविक खरीदार नहीं ठहराया जा सकता था।

**(चौदह)** अदालत की फीस के उद्देश्य से सूट का ठीक से मूल्यांकन नहीं किया गया था, जिस पर तर्कों को संबोधित किया गया था (ट्रायल कोर्ट के अनुसार), उस मुद्दे (नंबर 4 सी) का फैसला भी अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में किया गया था।

**(पंद्रह)** नतीजतन, अपीलकर्ता का मुकदमा उस अदालत द्वारा उसके पक्ष में डिक्री किया गया था, जिसमें प्रतिवादियों को 23,750/- रुपये की शेष बिक्री प्रतिफल के भुगतान पर उसके पक्ष में एक बिक्री विलेख पंजीकृत करने का निर्देश दिया गया था, जिसमें से प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को केवल 21750 रुपये प्राप्त करने का हकदार माना गया था, जो कि उनके द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 को भुगतान की गई राशि थी ('उनके' बिक्री विलेख के अनुसार, प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह को देय होने के लिए 2000/- रुपये की शेष राशि के साथ।

प्रतिवादी-प्रतिवादियों को उपरोक्त तरीके से बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए एक महीने का समय दिया गया था।

**(सोलह)** प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 ने उस फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील दायर की, साथ ही उनके द्वारा दायर एक अलग मुकदमे में वर्तमान अपीलकर्ता-वादी के पति के पक्ष में ट्रायल कोर्ट द्वारा जारी किए गए फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील दायर की।

यहां यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि पार्टियों के लिए विद्वान वकील हैं *विज्ञापन IDEM* कि वह

मुकदमा भूमि के एक अलग टुकड़े के रूप में था, लेकिन श्री मित्तल, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील, ने यहां प्रस्तुत किया कि भूमि के उस टुकड़े के संबंध में समझौता भी उसी तारीख को दर्ज किया गया था जिस तारीख को सूट भूमि वर्तमान में शामिल थी *लिस* और यह कि इस अदालत के समक्ष वर्तमान अपीलकर्ता के पति द्वारा दायर दूसरी अपील को खारिज करने की अनुमति दी गई है, अभियोजन पक्ष के डिफॉल्ट में, अपीलकर्ता को वास्तव में सूट भूमि में गंभीरता से दिलचस्पी लेते हुए नहीं देखा जा सकता है।

प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय के अवलोकन से पता चलता है कि यद्यपि उन दोनों अपीलों का निर्णय उस न्यायालय द्वारा एक ही तारीख को एक साथ किया गया था, एक सामान्य निर्णय द्वारा; हालांकि, वर्तमान अपीलकर्ता के पति (एक कुलदीप सिंह) द्वारा दायर मुकदमे का निर्णय एक अन्य अतिरिक्त वरिष्ठ उप-न्यायाधीश द्वारा 12.12.1986 को किया गया था, जो वर्तमान में है *लिस* 29.04.1988 को एक अलग अदालत द्वारा फैसला सुनाया गया था।

**(सत्रह)** दोनों अपीलों को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, कुरुक्षेत्र द्वारा 29.04.1988 के आक्षेपित निर्णय और डिक्री के माध्यम से स्वीकार किया गया, इस हद तक कि बिक्री के समझौतों के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करने वाले मुकदमे खारिज कर दिए गए थे, लेकिन अपीलकर्ता-वादी ने प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह से 11250/- रुपये की बयाना राशि वसूलने का हकदार ठहराया था।

**(अठ्ठारह)** ऐसा करते समय भी, मुद्दा संख्या 1 के संबंध में (01.09.1981 को अपीलकर्ता और प्रतिवादी नंबर 1 के बीच बिक्री का समझौता निष्पादित किया गया था या नहीं), विद्वान प्रथम अपीलीय अदालत ने दस्तावेज को वैध रूप से निष्पादित करने के लिए स्वीकार किया।

प्रथम अपीलीय अदालत के फैसले के पैराग्राफ 20 में मुद्दे संख्या 1 पर ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष की विशेष रूप से पुष्टि की गई है, जिसमें कहा गया है कि, सबसे पहले, प्रतिवादी जगत सिंह समझौते को चुनौती देने के लिए आगे नहीं आए थे; और आगे, यहां तक कि उसके अंगूठे के छाप, उसकी करीब से जांच करने पर, समान रूप से देखे गए (स्पष्ट रूप से समझौते Ex.P-1 और बिक्री विलेख, Ex.D-1 पर)। वास्तव में उस पैराग्राफ में अंगुलियों के निशान के ब्यौरे पर चर्चा करने के लिए न्यायालय ने कुछ हद तक चर्चा की है।

मुद्दे संख्या 4 बी, 4 ए और 2 पर ट्रायल कोर्ट के निष्कर्षों को उलट दिया गया था, "सामान्य मुद्दों" पर निष्कर्षों के साथ, यानी मुद्दे नंबर 3, 4 और 4 सी की पुष्टि की गई थी। (वे मुद्दे न्यायालय शुल्क के प्रयोजन के लिए वाद के लोकस स्टैंडी, एस्टोपेल और मूल्यांकन से संबंधित हैं)।

प्रथम अपीलीय अदालत के फैसले में, मुद्दों संख्या 1, 3, 4 और 4 सी पर ट्रायल कोर्ट के फैसले की पुष्टि करते हुए, प्रतिवादी-प्रतिवादियों द्वारा इस अदालत के समक्ष चुनौती नहीं दी गई है।

**(उन्नीस)** इसलिए प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा मुद्दा संख्या 2, 4क और 4ख पर विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को पलटने के लिए दिए गए तर्क पर आते हैं।

**(अ)** विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने माना है कि, सबसे पहले, एक बार प्रतिवादी-प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को वाद भूमि के बंधक के रूप में जाना जाता था, यह अपीलकर्ता-वादी का कर्तव्य था कि वह उन्हें प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 के साथ उसके द्वारा किए गए समझौते के बारे में सूचित करे और आगे, केवल इसलिए कि उक्त प्रतिवादी हाकम सिंह (प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पिता) का भाई था, कोई

निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को जगत सिंह द्वारा अपीलकर्ता-वादी के साथ किए गए समझौते के बारे में पता था।

(आ) इसके बाद यह माना गया कि भले ही प्रतिवादी जगत सिंह ने प्रतिवादियों की ओर से गवाह के कठघरे में कदम नहीं रखा, लेकिन उसे वादी द्वारा खुद गवाह के रूप में पेश किया जा सकता था, लेकिन उसने ऐसा करने के लिए कोई गंभीर प्रयास नहीं किया, ट्रायल कोर्ट के पास भी पर्याप्त अधिकार क्षेत्र था यदि वह आवश्यक समझे तो उसे बुला सकता था।

(इ) इसके बाद, एक तर्क से निपटते हुए कि वास्तव में भूमि अपीलकर्ता को अधिक दर पर बेचने के लिए सहमत हुई थी, क्योंकि यह वास्तव में प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को बेची गई थी, प्रथम अपीलीय अदालत ने माना है कि यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सबूत नहीं था कि जमीन की दर वह नहीं थी जिस पर इसे प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को बेचा गया था।

वास्तव में उक्त प्रतिवादियों (उस अदालत के समक्ष अपीलकर्ताओं) की ओर से इस आशय का तर्क दिया गया कि यदि वे जगत सिंह के साथ उसके द्वारा वादी के साथ किए गए समझौते के बारे में जानने के बाद उसके साथ सांठगांठ करते हैं, तो उन्होंने जमीन की उसी कीमत का उल्लेख किया होगा जैसा कि समझौते में उल्लेख किया गया था या उससे अधिक कीमत, उस अदालत द्वारा भी देखा गया था, अतः निष्कर्ष निकाला गया कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को इस तरह के समझौते का कोई ज्ञान नहीं था।

(बीस) इसलिए, उपरोक्त निष्कर्षों पर, यह माना गया था कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को अपीलकर्ता-वादी द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 के साथ 01.09.1981 को किए गए समझौते का ज्ञान नहीं था, इसलिए उन्हें उनके पक्ष में बिक्री विलेख के माध्यम से वाद भूमि के वास्तविक खरीदार माना जाना था।

उस अदालत द्वारा आगे यह देखा गया कि वादी ने समझौते की तारीख, यानी 01.09.1981 और उन तारीखों के बीच बिक्री विलेख को निष्पादित करने का कोई प्रयास नहीं किया, जिनके द्वारा उस समझौते के अनुसार बिक्री विलेख निष्पादित किए जाने थे, अर्थात् 30.05.1982।

इस प्रकार, हालांकि उस अदालत द्वारा इतने सारे शब्दों में यह नहीं कहा गया है, ऐसा लगता है कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं थी, यही कारण होगा कि मुद्दा संख्या 2 भी प्रतिवादियों के पक्ष में और वादी के खिलाफ (उस अदालत के फैसले के पैराग्राफ 19 के अंत में) तय किया गया है।

(इक्कीस) नतीजतन, उन निष्कर्षों पर, यह मानते हुए कि, सबसे पहले, वादी ने बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए कोई प्रयास नहीं किया था और इसलिए वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं पाई गई थी, और दूसरी बात, कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 वास्तविक खरीदार थे, ट्रायल कोर्ट के फैसले को उलट दिया गया और वादी का मुकदमा, अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करते हुए, प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया था, हालांकि उसे प्रतिवादी जगत सिंह को उस समय उसके द्वारा भुगतान की गई बयाना राशि की वापसी की हकदार ठहराया गया था, जब बिक्री का समझौता उसके साथ हुआ था।

(बाईस) इसलिए, यह अपील वादी द्वारा दायर की गई है, जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा

जारी निर्णय और डिक्री को चुनौती दी गई है, जिसमें प्रार्थना की गई है कि उक्त निर्णय और डिक्री को अलग रखा जाए, ट्रायल कोर्ट द्वारा जारी किए गए फैसले को बहाल किया जाए।

**(तेईस)** यहां यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि 24.04.1996 को दर्ज एक आदेश के तहत, इस अदालत ने एक टिप्पणी की थी कि प्रतिवादी नंबर 1 ने ट्रायल कोर्ट के समक्ष कोई लिखित बयान दायर नहीं किया था और पूर्व पक्षीय के खिलाफ कार्यवाही की गई थी, जो निश्चित रूप से एक सही अवलोकन है, लेकिन यह भी दर्ज किया गया है कि उसे प्रथम अपीलीय अदालत के समक्ष पूर्व पक्षीय के खिलाफ कार्यवाही की गई थी, जिसमें उसने वहां उपस्थिति नहीं रखी थी।

हालांकि, यह देखा गया है कि, वास्तव में यह उस प्रभाव के लिए प्रथम अपीलीय अदालत के फैसले में दर्ज नहीं किया गया है, लेकिन इस अदालत के समक्ष अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने उस तारीख (24.04.1996) को एक बयान दिया है, कि प्रतिवादी नंबर 1 पर सेवा को आदेश 41 के संदर्भ में समाप्त किया जा सकता है, सिविल प्रक्रिया संहिता का नियम 14 (जैसा कि इस अदालत में लागू है)।

वास्तव में, इस अदालत ने वास्तव में उस तर्क को स्वीकार कर लिया था, उस तारीख से प्रतिवादी नंबर 1, या यहां तक कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 द्वारा उस आदेश की समीक्षा या संशोधन की मांग करने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था।

जैसा कि यह हो सकता है, यहां तक कि आदेश 41 (जैसा कि इस अदालत में लागू है) के नियम 14 के उप-नियम (3) के संदर्भ में, अब पहले प्रतिवादी को इस अपील का नोटिस जारी करने का कोई कारण नहीं होगा, (उस आदेश के पारित होने के 24 साल बाद), प्रतिवादी नंबर 1 ने किसी भी मामले में न तो पहली अपीलीय अदालत के निष्कर्ष को चुनौती दी है, जिसमें उसे भुगतान की जाने वाली प्रतिफल राशि का केवल 2000/- रुपये प्राप्त करने का हकदार माना गया है अपीलकर्ता-वादी द्वारा, न ही उसने कभी ट्रायल कोर्ट के सामने गवाह के कटघरे में कदम रखा, या यहां तक कि मुकदमे में लिखित बयान भी दायर किया।

**(चौबीस)** यहां यह भी ध्यान देना आवश्यक है कि अपीलकर्ता द्वारा 2010 के सीएम नंबर 12882-सी वाला एक आवेदन दायर किया गया था, जिसमें अपील के फैसले से पहले इस अदालत द्वारा विचार किए जाने वाले कानून के पर्याप्त प्रश्नों को फ्रेम करने की मांग की गई थी।

19 नवंबर, 2010 के एक आदेश के तहत उस आवेदन पर मुख्य मामले के साथ सुनवाई करने का आदेश दिया गया था।

अभिलेख के लिए, उसमें विधि के निम्नलिखित सारभूत प्रश्न उठाए गए हैं -

- "i) जब लिखित बयान में प्रतिवादियों द्वारा कोई दलील नहीं दी गई थी कि अपीलकर्ताओं के पक्ष में बेचने के समझौते के बारे में उन्हें कोई नोटिस नहीं दिया गया था, तो क्या ऐसी परिस्थितियों में विद्वान निचली अदालत यह मानने में न्यायसंगत थी कि प्रतिवादी वास्तविक खरीदार थे?
- २) जब प्रतिवादी नंबर 2 और 3 वादी के बयान का खंडन करने के लिए गवाह के कटघरे में पेश नहीं हुए थे कि उसने प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को बेचने के लिए आक्षेपित समझौते

के बारे में बताया था, तो क्या ऐसी परिस्थितियों में, निचली अदालत को यह मानने में उचित था कि प्रतिवादियों को बेचने के समझौते के बारे में पता नहीं था?

- 3) क्या रिकॉर्ड पर समझौते के बारे में ज्ञान के बारे में भौतिक साक्ष्य को गलती से विचार से नजरअंदाज कर दिया गया था?
- 4) क्या निचली अपीलीय अदालत ने रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों की गलत व्याख्या की और सबूतों को भी गलत तरीके से पढ़ा?

(पच्चीस) तथ्य की बात के रूप में, इस अदालत की राय में, कानून के उपरोक्त प्रश्नों को निम्नानुसार फिर से तैयार करने की आवश्यकता है, तदनुसार विद्वान वकील द्वारा संबोधित तर्कों के साथ: -

- 1) क्या प्रथम अपीलीय अदालत ने अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित करने के लिए अपीलकर्ता की तत्परता और इच्छा के संबंध में सबूतों की व्याख्या करने में पूरी तरह से गलती की?
- 2) क्या उस अदालत ने 01.09.1981 को अपीलकर्ता के पक्ष में प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा बिक्री के समझौते के निष्पादन के लिए प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के ज्ञान के संबंध में साक्ष्य की व्याख्या करने में फिर से पूरी तरह से गलती की, और क्या इसलिए उन्हें 24.02.1982 के बिक्री विलेख के माध्यम से वाद भूमि के वास्तविक खरीदार माना जा सकता है?

उपरोक्त के अलावा, दो और प्रश्न जिन्हें प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्कों के मद्देनजर कानून के प्रश्न के रूप में तैयार करने की आवश्यकता है, वे हैं: -

- (3) जहां तक यह सवाल है कि क्या 01.09.1981 के समझौते पर नीचे के दोनों न्यायालयों का निष्कर्ष एक वैध समझौता होने के कारण पूरी तरह से एक विकृत निष्कर्ष है और यदि हां, तो क्या यह न्यायालय, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा दायर दूसरी अपील में, उस निष्कर्ष को उलट सकता है, यदि मामले के गुणों के आधार पर, यह निष्कर्ष निकाला जाता है कि समझौता कानूनी रूप से वैध नहीं है?
- (4) यदि यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि प्रश्न संख्या 100 है। (i) से (iii) यहां तैयार किए गए का उत्तर अपीलकर्ता के पक्ष में दिया जाना है, तो क्या ट्रायल कोर्ट द्वारा जारी की गई डिक्री को उन्हीं नियमों और शर्तों पर लागू किया जाना है, या क्या बिक्री विलेख को अपीलकर्ता के पक्ष में निष्पादित करने का आदेश दिया जाना चाहिए, केवल उसके द्वारा प्रतिवादी/उनमें से किसी को भुगतान की जा रही सूट भूमि की वर्तमान बाजार दरों पर?

(छब्बीस) इसलिए, कानून के उपरोक्त चार प्रश्नों को निपटाने के बाद, जिनका उत्तर इस अदालत द्वारा दिया जाना है, इस अदालत के समक्ष दोनों विद्वान वकीलों द्वारा उठाए गए तर्कों पर विस्तार से ध्यान दिया

जाना चाहिए।

अपीलकर्ता-वादी के विद्वान वकील श्री एचएस भुल्लर ने बुनियादी तथ्यों पर ध्यान आकर्षित करने के बाद, जैसा कि पहले ही ऊपर पुनः प्रस्तुत किया जा चुका है, प्रस्तुत किया कि प्रथम अपीलीय अदालत सहित नीचे की दोनों अदालतों, जिन्होंने अपीलकर्ता-वादी के मुकदमे को खारिज करने के लिए ट्रायल कोर्ट के फैसले को उलट दिया है, ने माना है कि दिनांक 01.09.1981 की बिक्री का समझौता अपीलकर्ता और प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 के बीच वास्तव में निष्पादित दस्तावेज था, और परिणामस्वरूप, उस मुद्दे को अपीलकर्ता के पक्ष में तय करने के साथ, उस अदालत ने मुद्दे नंबर 2, 4-ए और 4-बी पर ट्रायल कोर्ट के निष्कर्षों को उलटने में पूरी तरह से गलती की।

**(सत्ताईस)** विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि यहां तक कि प्रथम अपीलीय अदालत की उक्त खोज, बिक्री के समझौते की वैधता और वास्तविकता को बरकरार रखते हुए, यहां उत्तरदाताओं द्वारा किसी भी अपील के माध्यम से चुनौती नहीं दी गई है, किसी भी मामले में यह निष्कर्ष अंतिम हो गया है, इसलिए उत्तरदाताओं के पास कोई अधिकार नहीं है (एक अपील में जो उन्होंने दायर नहीं की है), एक मुद्दा उठाने के लिए कि समझौता स्वयं वैध नहीं है।

**(अठ्ठाईस)** श्री भुल्लर ने आगे प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा अपनी भतीजी, यानी प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पक्ष में बिक्री, केवल अपीलकर्ता के साथ समझौते को विफल करने के लिए थी, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 प्रतिवादी नंबर 1 के भाई की बेटियां हैं।

इसके बाद, श्री भुल्लर ने प्रथम अपीलीय अदालत के फैसले के पैराग्राफ 19 का उल्लेख करते हुए कहा कि इस आशय का निष्कर्ष कि चूंकि अपीलकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को इस तथ्य के बारे में सूचित नहीं किया था कि वह बंधक होने के आधार पर उनके कब्जे वाली भूमि खरीदने जा रही थी, और इसलिए प्रतिवादी समझौते से बाध्य नहीं थे, Ex.P1, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि भूमि के रहने वालों को सूचित करने की कोई कानूनी आवश्यकता नहीं है कि उसका मालिक इसे किसी भी व्यक्ति को बेच रहा था जो इसे खरीद रहा था।

विद्वान वकील ने वास्तव में प्रस्तुत किया कि मालिक उनके चाचा होने के नाते, उन्हें माना जाएगा, या कम से कम माना जाएगा, उनके द्वारा दर्ज किए गए समझौते के तथ्य का उचित ज्ञान होगा।

**(उन्तीस)** श्री भुल्लर का अगला तर्क यह था कि निचली अदालत के सभी विशिष्ट निष्कर्षों पर अपीलीय अदालत द्वारा बिल्कुल भी विचार नहीं किया गया है, बाद की अदालत के फैसले को केवल उसी आधार पर अलग रखा जाना चाहिए, जिसके समर्थन में उन्होंने दो निर्णयों पर भरोसा किया, पहला इस अदालत की समन्वय पीठ का और दूसरा सर्वोच्च न्यायालय का, जो इस प्रकार हैं:-

**एक. शादी लाल और अन्य बनाम दीवान चंद और अन्य और<sup>1</sup>**

**दो. निकोलस वी. मेनेजेस बनाम जोसेफ एम. मेनेजेस और अन्य<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> 1990 पीएलजे 1

<sup>2</sup> 2009 (3) आरसीआर (सिविल) 200

विशेष रूप से, उन्होंने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता-वादी की गवाही पर निष्कर्ष, अपने चाचा से जमीन खरीदने के अपने इरादे के बारे में दूसरे और तीसरे प्रतिवादी को सूचित करने के संबंध में, 1 अपीलीय अदालत द्वारा निपटा नहीं गया है।

**(तीस)** प्रतिवाद, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के विद्वान वकील श्री अवनीश मित्तल ने पहले प्रस्तुत किया कि बिक्री के समझौते में अपीलकर्ता-वादी के कोई हस्ताक्षर नहीं हैं, और इसलिए इसमें कोई बाध्यकारी बल नहीं है, क्योंकि भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 2 और 4 में कहा गया है कि जहां प्रस्ताव की स्वीकृति नहीं है, वहां कोई वैध समझौता नहीं किया गया है।

उनके द्वारा उठाए गए उस मुद्दे पर आगे एक तर्क देते हुए, श्री मित्तल ने प्रस्तुत किया कि चूंकि प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह ने कभी भी वादी को लिखित बयान दायर नहीं किया और कभी भी अपीलकर्ता-वादी के प्रस्ताव को स्वीकार करने के लिए गवाही नहीं दी, इसलिए यह स्पष्ट है कि खरीद का प्रस्ताव वास्तव में उनके द्वारा कभी स्वीकार नहीं किया गया था।

विद्वान वकील ने पूर्वोक्त तर्क का प्रयास करने और समर्थन करने के लिए अनुबंध अधिनियम की धारा 10 का भी उल्लेख किया।

**(इक्तीस)** श्री मित्तल का अगला तर्क यह था कि हालांकि प्रथम अपीलीय अदालत ने सही ढंग से माना है कि बिक्री को निष्पादित करने के लिए अपीलकर्ता की ओर से न तो तत्परता थी और न ही इच्छा, फिर भी, भले ही उसकी तत्परता (संभवतः शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने के लिए उसके पास धन होने के कारण), स्वीकार किया जाता है (हालांकि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा इनकार किया गया है), वास्तव में विलेख को निष्पादित करने के लिए उसकी ओर से कोई इच्छा नहीं थी क्योंकि मुकदमा प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पक्ष में बिक्री का ज्ञान प्राप्त करने के पांच महीने बाद दायर किया गया था, और वह यह साबित नहीं कर सकी कि उसके बाद उसने प्रतिवादी नंबर 1 को अपने पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए कहा था।

इसके बाद उन्होंने वादी पीडब्लू 1 सुखचैन कौर की जिरह की ओर इशारा करते हुए कहा कि हालांकि उसने कहा कि जगत सिंह और जागीर सिंह (समझौते के गवाह को प्रमाणित करते हुए), समझौते के निष्पादित होने से एक दिन पहले बिक्री के प्रस्ताव के साथ उससे मिलने आए थे, हालांकि, पीडब्लू 3 के रूप में जागीर सिंह ने अपनी जिरह में कहा कि वह वादी से केवल उस तारीख को मिले थे जब समझौता निष्पादित किया गया था।

इसलिए, उनका तर्क यह था कि समझौते को कभी भी निष्पादित करने के लिए संदिग्ध परिस्थितियां हैं।

इसके बाद उन्होंने अपनी जिरह (निचली अदालतों के रिकॉर्ड के पृष्ठ 214 पर) से बताया कि वास्तव में उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए थे, लेकिन उनके पति ने अंगूठे का निशान लगाया था।

श्री मित्तल ने यह प्रस्तुत करने के लिए प्रतिपरीक्षा का भी उल्लेख किया कि समझौते के सभी गवाहों को अपीलकर्ता वादी के रिश्तेदार के रूप में स्वीकार किया गया था और इसलिए, यह एक 'काल्पनिक दस्तावेज' था।

उसने उसी पृष्ठ पर अपनी जिरह से पढ़ा, यह प्रस्तुत करने के लिए कि वास्तव में वह समझौते को निष्पादित करने के तरीके के बारे में कुछ नहीं जानती थी।

**(बत्तीस)** प्रतिवादी-प्रतिवादियों द्वारा बिक्री के समझौते को वैध रूप से निष्पादित किए जाने के संबंध में नीचे की दोनों विद्वान अदालतों के निष्कर्षों को चुनौती नहीं देने के मुद्दे पर, उन्होंने दो निर्णयों पर भरोसा किया, एक सुप्रीम कोर्ट का और एक इस अदालत का, यानी **बनारसी और अन्य बनाम राम फल<sup>3</sup>** और **डॉ सीता राम (मृत) अपने एलआर बनाम अशोक कुमार (मृत) अपने एलआरएस और अन्य के माध्यम से, यह<sup>4</sup>** प्रस्तुत करने के लिए कि यह अदालत, सीपीसी के आदेश 41 नियम 33 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, यहां तक कि उन निष्कर्षों को उलट सकती है, यदि योग्यता के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि वे उलट जाने के लायक हैं।

**(तैंतीस)** इसके बाद उन्होंने इस तथ्य की ओर इशारा किया (निचली अदालतों के रिकॉर्ड के पृष्ठ 214 पर भी) कि उन्होंने कहा कि उन्हें नहीं पता कि उनके पक्ष में समझौते के निष्पादन के बाद जगत सिंह कहां गया और हालांकि वह और उनके पति सहारनपुर गए थे, लेकिन वे यह निर्धारित नहीं कर सके कि वह कहां रहते हैं, वहाँ।

इसलिए श्री मित्तल का तर्क यह है कि एक बार जब उन्हें नहीं पता था कि जगत सिंह कहां गया था, तो उनके द्वारा बिक्री विलेख को निष्पादित करने का अनुरोध करने का सवाल ही नहीं उठता था, खासकर जब उन्होंने स्वीकार किया था कि उन्हें प्रतिवादी- प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख के बारे में जनवरी 1982 में निष्पादित होने के तुरंत बाद पता चला था।

इसलिए, उन्होंने प्रस्तुत किया कि इस तरह की संदिग्ध परिस्थितियां हैं, सबसे पहले, समझौते को ही निष्पादित किया गया है, जिसमें प्रमाणित गवाह वादी के संबंध में एक अलग गवाही दे रहा है जब वह समझौते पर हस्ताक्षर करने के लिए पार्टियों से मिला था, और दूसरी बात, समझौते को निष्पादित करने के लिए उसकी ओर से किसी भी मामले में कोई इच्छा नहीं थी क्योंकि उसके बाद भी पता चला था कि जगत सिंह का पता नहीं चल पाया था बिल्कुल भी, कोई कानूनी नोटिस जारी नहीं किया गया था और समाचार पत्रों में कोई प्रकाशन नहीं किया गया था, न ही तहसील कार्यालय में कोई नोटिस लगाया गया था, इस आशय का कि उसके पक्ष में समझौते को निष्पादित करने की आवश्यकता है, और इसलिए, वाद को प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया है।

उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि यह इस तथ्य से देखा जाएगा कि बिक्री विलेख निष्पादित किए जाने की तारीख (30.5.1982) को सब रजिस्ट्रार के समक्ष उनकी उपस्थिति को चिह्नित नहीं किया गया था।

इस प्रकार, उन्होंने प्रस्तुत किया कि एक बार जब उन्हें पता चला कि जगत सिंह समझौते का सम्मान नहीं कर रहे थे, तो वह कम से कम एक मुकदमा दायर कर सकती थीं, जिसमें उन्हें सूट संपत्ति को अलग करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री मांगी गई थी।

श्री मित्तल ने इसके बाद वादी की गवाही का उल्लेख किया कि उसने यह भी स्वीकार किया कि

<sup>3</sup> 2003 (2) आरसीआर (सिविल) 248

<sup>4</sup> 2012 (5) आरसीआर (सिविल) 164

बयाना राशि का भुगतान करने के बाद, उसने प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 से संपर्क किया था, यह जानते हुए कि जमीन उनके पास गिरवी रखी गई थी, और उनसे बंधक को भुनाने के लिए कहा था, जिसके लिए उन्होंने इनकार कर दिया था। इसलिए, उन्होंने प्रस्तुत किया कि स्पष्ट रूप से बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए वास्तव में कोई इच्छा नहीं थी (भले ही तत्परता को माना जाता है, हालांकि साबित नहीं होता है)।

इस मुद्दे पर कि कुछ मापदंडों पर जिस पर वाद के लिए किसी पक्ष की इच्छा और तत्परता निर्धारित की जानी है, उन्होंने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया: -

- (१) परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर<sup>5</sup>,
- (२) कलावती (डी) एलआरएस के माध्यम से और अन्य बनाम राकेश कुमार और अन्य<sup>6</sup>,
- (३) मैसर्स जेपी बिल्डर्स और अन्य बनाम ए रामदास राव और अन्य<sup>7</sup>,
- (४) विजय कुमार व अन्य बनाम ओम प्रकाश<sup>8</sup>,
- (५) बी.विजया भारती बनाम पी.सावित्री और अन्य<sup>9</sup>,
- (६) एलआर और अन्य द्वारा एचपी प्यारेजान बनाम दासप्पा (मृत), और<sup>10</sup>
- (७) धीरज डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम डॉ ओम प्रकाश गुप्ता और अन्य<sup>11</sup>।

**(चौंतीस)** इसलिए तर्क यह है कि बिक्री विलेख को निष्पादित करने की तत्परता और इच्छा निरंतर होनी चाहिए और एक समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन का निर्देश देने से पहले अदालत द्वारा पूरी परिस्थितियों को देखने की आवश्यकता होगी।

**(पैंतीस)** उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील का अगला तर्क इस आशय का था कि प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 किसी भी मामले में मूल्यवान विचार के लिए वास्तविक खरीदार हैं, यह स्पष्ट रूप से अपीलकर्ता-वादी को भी पता है, जैसा कि ऊपर देखा गया है, कि वे उसके द्वारा दर्ज किए गए कथित समझौते की तारीख पर भी बंधक के रूप में सूट भूमि के कब्जे में थे, जो तथ्य किसी भी मामले में समझौते में ही उल्लेख पाता है।

**(छत्तीस)** श्री मित्तल ने तब तर्क दिया कि भूमि के एक अन्य टुकड़े के संबंध में प्रतिवादी नंबर 1, जगत

<sup>5</sup> एआईआर 1996 (एससी) 2095

<sup>6</sup> एआईआर 2018 (एससी) 960

<sup>7</sup> एआईआर 2011 एससी (सिविल) 230

<sup>8</sup> एआईआर 2018 (एससी) 5098

<sup>9</sup> एआईआर 2017 (एससी) 3934

<sup>10</sup> एआईआर 2006 (एससी) 1144

<sup>11</sup> 2016 (2) आरसीआर (सिविल) 461

सिंह के साथ प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह के साथ बिक्री का एक समझौता भी किया गया था, उसी तारीख को वादी के साथ किए गए समझौते के रूप में, इसी तरह का एक मुकदमा खारिज कर दिया गया था, दूसरी अपील अंततः वादी के पति द्वारा दायर की गई थी।

इसलिए उनका तर्क है (जैसा कि पहले देखा गया है), कि भले ही वे जमीन के दो अलग-अलग टुकड़े थे, लेकिन समझौते एक ही तारीख को किए गए थे और सुखचैन कौर के हस्ताक्षर वर्तमान में विचाराधीन समझौते पर मौजूद नहीं थे *लिस*, और उसकी गवाही यह थी कि वास्तव में यह उसका पति था जो समझौते के निष्पादन के समय गवाहों के साथ गया था, दोनों वास्तव में बिक्री के समझौतों को ईमानदारी से आगे बढ़ाने में दिलचस्पी नहीं रखते थे।

**(सैंतीस)** उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि भले ही यह अदालत अंततः इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि वादी और प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा बिक्री का एक वैध समझौता किया गया था, लेकिन जो बात नहीं खोई जा सकती है वह यह है कि समझौता वर्ष 1981 का है, जब कुल बिक्री प्रतिफल 11 रुपये के साथ 35,000 / 250/- रुपये का भुगतान बयाना राशि के रूप में किया गया है और इसलिए, इस विलम्बित चरण में, 39 वर्ष बाद, ऐसे करार का कोई विशिष्ट निष्पादन नहीं होगा और यदि आदेश दिया भी जाता है, तो यह बाजार दरों के भुगतान पर होना चाहिए जैसा कि आज प्रचलित है।

उस संदर्भ में, उन्होंने निम्नलिखित निर्णयों का उल्लेख किया: -

(१) *नंजप्पन बनाम रामासामी और अन्य*<sup>12</sup>,

(२) *सत्य जैन (डी) और अन्य बनाम अनीस अहमद रुश्दी (डी) एलआर और अन्य के माध्यम से*<sup>13</sup>, और

(३) *स्वर्ण सिंह बनाम कमर सिंह एवं अन्य* 1990 की आरएसए सं.2003 का निर्णय 30.11.2016 को हुआ।

**(अड़तीस)** अंत में, उन्होंने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता-वादी एक *पर्दा नशीन* या अशिक्षित महिला थी या नहीं, यह कुछ ऐसा है जो वाद में कभी नहीं कहा गया था और परिणामस्वरूप, यह तर्क किसी भी मामले में यह कहने के लिए नहीं उठाया जा सकता है कि वह बिक्री विलेख को निष्पादित करना चाहती थी, लेकिन ऐसा करने के लिए घर नहीं छोड़ सकती थी (हालांकि इस अदालत के समक्ष वादी के विद्वान वकील द्वारा ऐसा कोई तर्क नहीं दिया गया था)।

**(उन्तालीस)** उपरोक्त तर्कों के खंडन में, श्री भुल्लर ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी नंबर 1 (जैसा कि श्री मित्तल द्वारा तर्क दिया गया है) द्वारा समझौते की गैर-स्वीकृति के संबंध में, वास्तव में भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 8 के संदर्भ में, प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह द्वारा बयाना राशि स्वीकार की गई थी, और अपीलकर्ता-वादी द्वारा भुगतान किया गया था, दोनों पक्षों को समझौते की शर्तों को स्वीकार

<sup>12</sup> 2015 (2) आरसीआर (सिविल) 224

<sup>13</sup> 2013 (3) आरसीआर (सिविल) 281

करने के लिए माना जाएगा, जिससे यह एक वैध अनुबंध बन जाता है।

**(चालीस)** उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता एक गृहिणी होने के नाते, यह आश्चर्य की बात नहीं थी कि यह उसका पति था जो वास्तव में बिक्री के समझौते पर हस्ताक्षर करने के लिए गवाहों के साथ गया था, और यह तथ्य इसलिए समझौते को खराब नहीं करेगा।

**(इक्तालीस)** इसके बाद उन्होंने दोहराया कि समझौते के निष्पादन के संबंध में, नीचे की दोनों अदालतों द्वारा तथ्य का एक समवर्ती निष्कर्ष निकाला गया है, इस आशय के लिए कि यह एक वास्तविक समझौता था और इसलिए प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 उस निष्कर्ष के खिलाफ अपील में नहीं है, यह अदालत, दूसरी अपील में, इसे परेशान नहीं करेगी।

उस संदर्भ में, श्री भुल्लर ने बताया कि तथ्य की ऐसी खोज नीचे की दोनों अदालतों द्वारा न केवल वादी के सभी गवाहों (स्वयं वादी और विलेख लेखक सहित) के आधार पर की गई थी, बल्कि सरकार के हस्तलिपि विशेषज्ञ की राय के आधार पर भी थी। मधुबना इसके अलावा, विद्वान निचली अपीलीय अदालत ने अपने फैसले के पैराग्राफ 20 में विशेष रूप से माना है कि बिक्री के समझौते पर अंगूठे का निशान जगत सिंह, प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 का पाया गया था, जब प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पक्ष में बिक्री विलेख पर उनके स्वीकृत अंगूठे के निशान की तुलना की गई थी।

**(बयालीस)** जहां तक समझौते के अनुसार बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए कोई नोटिस आदि जारी या प्रकाशित नहीं किया गया है, जैसा कि श्री मित्तल द्वारा तर्क दिया गया है, श्री भुल्लर ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख पहले से ही *निष्फल होने के कारण*, वास्तव में नोटिस जारी करने या किसी भी मंच में कोई नोटिस प्रकाशित करने का कोई उद्देश्य नहीं होगा, और इसलिए अपीलकर्ता-वादी ने 19.7.1982 को ही मुकदमा दायर किया, बिक्री विलेख के निष्पादन की अंतिम तिथि बिक्री के समझौते में 30.5.1982 दी गई थी।

उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि किसी भी मामले में मुकदमा सीमा के भीतर अच्छी तरह से दायर किया गया है, यह बिक्री विलेख निष्पादित होने के 5 महीने बाद भी अनुचित देरी के बिना होगा, क्योंकि मुकदमेबाजी में प्रवेश करने के निर्णय में पार्टियों को अपना मन बनाने में कुछ समय लगेगा, (30.5.82 को अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में वास्तव में निष्पादित होने की संभावना के साथ), और परिणामस्वरूप, केवल इस तथ्य के कारण कि यह बिक्री विलेख के निष्पादन के 5-6 महीने बाद दायर किया गया था, इसका मतलब यह नहीं होगा कि वादी समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और तैयार नहीं था।

**(तैतालीस)** जहां तक प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के वाद भूमि के वास्तविक खरीदार होने का संबंध है, श्री भुल्लर ने प्रस्तुत किया कि उन्होंने उस तथ्य पर जोर देने के लिए गवाह के कटघरे में कदम भी नहीं रखा, या इस तथ्य पर जोर देने के लिए कि उन्हें बिक्री के किसी भी समझौते का कोई ज्ञान नहीं था, वास्तव में उनके पिता (हाकम सिंह) ने उनके स्थान पर गवाह के कटघरे में कदम रखा था, किसी भी मामले में उसके साथ अपनी बेटियों के व्यक्तिगत ज्ञान के संबंध में गवाही देने का हकदार नहीं है कि बिक्री का समझौता किया गया था या नहीं (उसके साथ उनसे पावर ऑफ अटॉर्नी भी नहीं ले जा रहा था)।

इसके बाद उन्होंने फिर से निचली अपीलीय अदालत के फैसले के पैराग्राफ 20 की ओर इशारा किया,

यह प्रस्तुत करने के लिए कि उस अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष, इस आशय के लिए कि यह नहीं माना जा सकता है कि अपीलकर्ता को बिक्री के समझौते का ज्ञान केवल इसलिए था क्योंकि जगत सिंह और हाकम सिंह भाई थे (इस तरह उस गिनती पर विद्वान ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष को उलट दिया), यह पूरी तरह से विकृत निष्कर्ष है, क्योंकि वास्तव में ट्रायल कोर्ट उस संबंध के कारण एक सही निष्कर्ष पर पहुंचा था, और इसलिए भी कि अपीलकर्ता का विशिष्ट दावा कि उसने समझौते के दूसरे और तीसरे उत्तरदाताओं को सूचित किया था, पूरी तरह से अखंडित हो गया।

### (चवालीस)

श्री भुल्लर ने प्रस्तुत किया कि निचली अपीलीय अदालत की टिप्पणी, इस आशय की कि जगत सिंह को गवाह के रूप में पेश करना वादी के लिए था, न कि हाकम सिंह के लिए, फिर से पूरी तरह से विकृत खोज है क्योंकि जगत सिंह वर्तमान मामले में प्रतिवादी थे और प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के चाचा थे, और परिणामस्वरूप यदि उसे गवाह के रूप में पेश किया जाना था, तो यह उनके लिए था कि वे उसे पेश करें।

### (पैंतालीस)

श्री मित्तल के इस तर्क के संबंध में कि वादी के पति, कुलदीप सिंह (उनके द्वारा शुरू किए गए मुकदमे में) की दूसरी अपील, गैर-अभियोजन के लिए खारिज कर दी गई है और इसलिए यह अपील सफल नहीं हो सकती है, वह प्रस्तुत करता है कि किसी भी मामले में इस तरह की खर्खास्तगी न्यायिक निर्णय का गठन नहीं कर सकती है, उस मामले में वादी वर्तमान वादी के लिए एक अलग व्यक्ति है, भले ही वह उसका पति हो, उस *लिस* के साथ जमीन के एक अलग टुकड़े के लिए एक अलग समझौते के संबंध में है, हालांकि प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 जगत सिंह से भी संबंधित है।

### (छियालीस)

अंतिम, अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि जहां तक इस अदालत द्वारा विशिष्ट प्रदर्शन की कोई डिक्री जारी करने का संबंध नहीं है, क्योंकि समझौते में प्रवेश की गई अवधि के बीच समय व्यतीत होने के कारण, वास्तव में वर्ष 1986 में ट्रायल कोर्ट द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन का डिक्री जारी किया गया था, और उसके बाद मुकदमेबाजी लंबे समय तक लंबित रही, अपीलकर्ता की गलती नहीं है।

नतीजतन, उन्होंने पहली अपीलीय अदालत के फैसले को उलटने और ट्रायल कोर्ट की बहाली के लिए प्रार्थना की, इस अदालत ने फिर से अपीलकर्ता-वादी के मुकदमे को उसके पक्ष में डिक्री दी।

### (सत्तालीस)

निचली अदालतों के निर्णयों पर विचार करने के बाद, साथ ही दोनों पक्षों के वकीलों द्वारा उठाए गए तर्कों पर, ट्रायल कोर्ट द्वारा तैयार किए गए पहले मुद्दे के संबंध में, मैं उस प्रश्न पर अपीलकर्ता के विद्वान वकील की दलीलों से सहमत हूँ (समझौते की वैधता पर), यहां तक कि पहली अपीलीय अदालत ने भी समझौता किया था, *Ex.P1*, अपीलकर्ता-वादी और प्रतिवादी नंबर 1, जगत सिंह के बीच विधिवत प्रवेश किया गया है।

मेरी राय में भी, इस अदालत द्वारा भी समझौते को वैध माना जाना चाहिए, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि एक प्रमाणित गवाह और वादी ने खुद इसके पक्ष में गवाही दी है, प्रथम अपीलीय अदालत ने उक्त समझौते पर प्रतिवादी जगत सिंह के उंगलियों के निशान की भी जांच की, (सरकारी) फिंगर प्रिंट ब्यूरो, मधुबन के फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ के साथ, किसी भी मामले में उस आशय की राय रखते हुए, बिक्री विलेख *Ex.D1* पर भी, और इस तरह के प्रिंटों की बारीकियों को देखने के बाद एक निष्कर्ष दर्ज किया, कि वे एक ही व्यक्ति के थे,

(सरकारी) फिंगर प्रिंट ब्यूरो, मधुबन के फिंगर प्रिंट विशेषज्ञ के साथ, किसी भी मामले में उस आशय की राय थी।

**(अड़तालीस)** जहां तक श्री मित्तल के इस तर्क का संबंध है कि समझौते के प्रमाणित गवाह के साथ, जागीर सिंह ने अपीलकर्ता की गवाही के विपरीत गवाही दी थी, क्योंकि वह समझौते से एक दिन पहले प्रतिवादी नंबर 1 के साथ उससे मिला था, मुझे लगता है कि नीचे के विद्वान न्यायालयों के निष्कर्ष को पेशान करने के लिए पर्याप्त कारण नहीं होना चाहिए, (इस आशय के लिए कि उस समझौते को दोनों पक्षों द्वारा विधिवत दर्ज किया गया था)।

इस तथ्य के अलावा कि ट्रायल कोर्ट ने माना है कि समझौते पर हस्ताक्षर करने के 2 साल बाद (गवाही के समय), गवाह इस तरह के विवरण को भूल सकते थे, इस अदालत की राय में, एक बार प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा समझौते का तथ्य दर्ज किया गया था और अपीलकर्ता को नीचे की दोनों अदालतों द्वारा पूरी तरह से स्थापित किया गया है, यहां तक कि प्रतिवादी नंबर 1 के अंगूठे के निशान की तुलना करके, क्या प्रमाणित गवाह ने समझौते पर हस्ताक्षर किए जाने से एक दिन पहले अपीलकर्ता से मुलाकात की थी, या उस तारीख को ही, पूरी तरह से महत्वहीन होगा।

**(उन्चास)** श्री मित्तल के तर्कों के बाद आते हुए कि अपीलकर्ता-वादी (भावी प्रतिशोधी) को भी समझौते के बारे में ज्यादा कुछ नहीं पता था और यहां तक कि उक्त समझौते पर उसके हस्ताक्षर/अंगूठे के निशान भी साबित नहीं हुए थे, और इसलिए भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 2, 4 और 10 के संदर्भ में कोई वैध अनुबंध नहीं माना जा सकता था, 1872 के मामले में, इस न्यायालय द्वारा यह माना जाता है कि एक बार समझौते और उसकी सामग्री को भावी विक्रेता (भूमि के मालिक) द्वारा अंगूठे के निशान के साथ पाया जाता है, समझौते में कहा गया है कि वह भावी विक्रेता को जमीन बेचने के लिए तैयार था और 11 रुपये का आंशिक विचार प्राप्त किया था, 250/- (समझौते में प्रवेश करते समय), बिक्री विलेख के निष्पादन के समय भुगतान किए जाने वाले 35,000/- रुपये के कुल बिक्री प्रतिफल की शेष राशि के साथ, अपीलकर्ता-वादी (भावी प्रतिशोधी) द्वारा की गई स्वीकृति का प्रस्ताव उस स्तर पर प्रतिवादी नंबर 1, यानी भूमि के मालिक (जगत सिंह) द्वारा स्वीकार किया गया था।

फिर भी, 1872 के अधिनियम की धारा 2, 4, 8 और 10 को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है: -

**"2. व्याख्या-खंड-** इस अधिनियम में निम्नलिखित शब्दों और पदों का प्रयोग निम्नलिखित अर्थों में किया गया है, जब तक कि संदर्भ से कोई विपरीत आशय प्रकट न हो:

**(अ)** जब एक व्यक्ति दूसरे को कुछ भी करने या करने से रोकने की अपनी इच्छा का संकेत देता है, तो इस तरह के कार्य या संयम के लिए उस दूसरे की सहमति प्राप्त करने की दृष्टि से, उसे एक प्रस्ताव बनाने के लिए कहा जाता है;

**(आ)** जब वह व्यक्ति जिसे प्रस्ताव दिया गया है, अपनी सहमति देता है, तो प्रस्ताव को स्वीकार किया जाता है। एक प्रस्ताव, जब स्वीकार किया जाता है, तो एक वादा बन जाता है;

- (इ) प्रस्ताव बनाने वाले व्यक्ति को "प्रॉमिसर" कहा जाता है, और प्रस्ताव को स्वीकार करने वाले व्यक्ति को "प्रॉमिस" कहा जाता है;
- (ई) जब, वादा करने वाले की इच्छा पर, वादा करने वाले या किसी अन्य व्यक्ति ने क्रिया है या करने से रोक दिया है, या करने से रोकता है, या करने से रोकता है, या करने का वादा करता है या करने से रोकता है, तो ऐसा कार्य या संयम या वादा के लिए एक विचार कहलाता है;
- (उ) हर वादा और वादों का हर सेट, एक दूसरे के लिए विचार करना, एक समझौता है;
- (ऊ) वादे जो एक दूसरे के लिए विचार या विचार का हिस्सा बनते हैं, पारस्परिक वादे कहलाते हैं;
- (ऋ) कानून द्वारा लागू नहीं किए गए समझौते को शून्य कहा जाता है;
- (ऌ) कानून द्वारा लागू करने योग्य एक समझौता एक अनुबंध है;
- (ँ) एक समझौता जो कानून द्वारा एक या एक से अधिक पार्टियों के विकल्प पर लागू करने योग्य है, लेकिन दूसरे या अन्य के विकल्प पर नहीं, एक शून्यकरणीय अनुबंध है;
- (ऐ) एक अनुबंध जो कानून द्वारा लागू करने योग्य नहीं रह जाता है, जब वह लागू करने योग्य नहीं रह जाता है तो शून्य हो जाता है।

एक्स

XXXX XXXXX

"4. संचार जब पूरा हो जाता है - एक प्रस्ताव का संचार तब पूरा होता है जब यह उस व्यक्ति के ज्ञान की बात आती है जिसे यह बनाया गया है।

स्वीकृति का संचार पूरा हो गया है, -

प्रस्तावक के विरुद्ध, जब उसे संचरण के पाठ्यक्रम में रखा जाता है, ताकि स्वीकर्ता की शक्ति से बाहर हो सके;

स्वीकर्ता के खिलाफ; जब प्रस्तावक के ज्ञान की बात आती है। निरसन का संचार पूरा हो गया है, -

उस व्यक्ति के खिलाफ जो इसे बनाता है, जब इसे उस व्यक्ति को संचरण के पाठ्यक्रम में डाल दिया जाता है जिसे यह बनाया जाता है, ताकि इसे बनाने वाले व्यक्ति की शक्ति से बाहर हो सके;

उस व्यक्ति के खिलाफ जिसके लिए यह बनाया गया है, जब यह उसके ज्ञान की बात आती है।

एक्स

एक्स

"8. शर्तों का पालन करके या विचार प्राप्त करके स्वीकृति- किसी प्रस्ताव की शर्तों का

पालन करना, या पारस्परिक वादे के लिए किसी भी विचार की स्वीकृति जो एक प्रस्ताव के साथ पेश की जा सकती है, प्रस्ताव की स्वीकृति है।

एक्स

एक्स

"10. सभी करार संविदाएं हैं यदि वे संविदा के लिए सक्षम पक्षों की स्वतंत्र सहमति से, विधिपूर्ण प्रतिफल के लिए और विधिपूर्ण उद्देश्य से किए जाते हैं और एतद्द्वारा स्पष्ट रूप से शून्य घोषित नहीं किए जाते हैं।

इसमें निहित कुछ भी [भारत] में लागू किसी भी कानून को प्रभावित नहीं करेगा, और इसके द्वारा स्पष्ट रूप से निरस्त नहीं किया जाएगा, जिसके द्वारा कोई अनुबंध लिखित रूप में या गवाहों की उपस्थिति में, या दस्तावेजों के पंजीकरण से संबंधित किसी कानून से संबंधित किया जाना आवश्यक है।

वास्तव में, उक्त अधिनियम की धारा 2 (ए) से (ई) के साथ पठित धारा 10, इस अदालत की राय में, अपीलकर्ता के पक्ष में काम करेगी, न कि उसके खिलाफ, क्योंकि उस वादे की पूर्ति के लिए विचार द्वारा 'समर्थित' हर वादा एक समझौता है (धारा 2 (ई) के अनुसार); और धारा 10 के अनुसार सभी समझौते अनुबंध हैं यदि वे वैध उद्देश्य के साथ, वैध विचार के लिए, पार्टियों की स्वतंत्र सहमति से बने हैं।

इसके अतिरिक्त, धारा 8 के अनुसार, पारस्परिक वायदे के लिए किसी विचार को स्वीकार करना अथवा प्रस्ताव की किसी शर्त को पूरा करना (जिसमें उस प्रस्ताव पर विचार की स्वीकृति शामिल होगी) प्रस्ताव की स्वीकृति के बराबर है।

इसलिए, एक बार संभावित विक्रेता, यानी प्रतिवादी नंबर 1, समझौते Ex.P1 के अनुसार, सूट भूमि की बिक्री के लिए तय किए गए विचार का एक हिस्सा प्राप्त करने के लिए स्वीकार किया गया था, तो अनुबंध तथ्यात्मक रूप से दोनों पक्षों द्वारा दर्ज किया गया था, और केवल इसलिए कि भावी प्रतिशोध (अपीलकर्ता-वादी) के हस्ताक्षर पूरी तरह से साबित नहीं हुए थे, इससे वैध अनुबंध के अस्तित्व पर कोई फर्क नहीं पड़ेगा।

इस संदर्भ में, उच्चतम न्यायालय का एक निर्णय *अलका बोस बनाम परमात्मा देवी व अन्य*<sup>14</sup>, उद्धृत किया जा सकता है, जिसमें यह निम्नानुसार आयोजित किया गया था: -

"14. दो उच्च न्यायालयों द्वारा व्यक्त किए गए दो अलग-अलग विचारों के कारण कतिपय मात्रा में भ्रम पैदा होता है। *एस.एम. गोपाल चेड्डी बनाम रमन* के मामले में एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने कहा था कि जहां बिक्री के करार पर क्रेता द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए थे, बल्कि केवल विक्रेता द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे, वहां यह नहीं कहा जा सकता है कि विक्रेता और क्रेता के बीच कोई संविदा थी; और चूंकि कोई संविदा नहीं थी, इसलिए केवल विक्रेता द्वारा हस्ताक्षरित करार के विशिष्ट निष्पादन का प्रश्न ही नहीं उठता। दूसरी ओर, *मो. मोहर अली बनाम मो. एक विद्वान एकल न्यायाधीश मामूद अली* ने माना कि बिक्री का एक समझौता

एकतरफा अनुबंध था (जिसके तहत विक्रेता उक्त समझौते में निहित शर्तों के अनुसार क्रेता को अचल संपत्ति बेचने के लिए सहमत था), कि बिक्री के लिए इस तरह के समझौते के लिए दोनों पक्षों के हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं थी, और इसलिए केवल विक्रेता द्वारा हस्ताक्षरित बिक्री के लिए एक समझौता क्रेता द्वारा लागू करने योग्य था।

एक्स

एक्स

एक्स

16. दूसरी ओर, ए. एम. गोपाल चेड्डी में यह टिप्पणी कि जब तक विक्रेता और क्रेता दोनों द्वारा समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए जाते हैं, तब तक यह एक वैध अनुबंध नहीं है, यह भी सही नहीं है। बिक्री करार तब अस्तित्व में आता है जब विक्रेता सहमत शर्तों पर सहमत प्रतिफल के लिए बिक्री के लिए सहमत होता है और क्रेता खरीदने के लिए सहमत होता है। यह मौखिक हो सकता है। यह संचार के आदान-प्रदान द्वारा हो सकता है जिस पर हस्ताक्षर किए जा सकते हैं या नहीं भी हो सकते हैं। यह दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित एक ही दस्तावेज द्वारा हो सकता है। यह दो भागों में एक दस्तावेज द्वारा भी हो सकता है, प्रत्येक पक्ष एक प्रति पर हस्ताक्षर करता है और फिर हस्ताक्षरित प्रति का आदान-प्रदान करता है जिसके परिणामस्वरूप क्रेता के पास विक्रेता द्वारा हस्ताक्षरित प्रति होती है और एक विक्रेता के पास क्रेता द्वारा हस्ताक्षरित एक प्रति होती है। या यह विक्रेता द्वारा दस्तावेज को निष्पादित करने और इसे स्वीकार करने वाले खरीदार को वितरित करने के लिए हो सकता है।

एक्स

एक्स

18. xxxxx भारत में, अकेले विक्रेता द्वारा हस्ताक्षरित और क्रेता को दिया गया और क्रेता द्वारा स्वीकार किया गया बिक्री का समझौता हमेशा एक वैध अनुबंध माना जाता है। विक्रेता द्वारा उल्लंघन की स्थिति में, इसे विशेष रूप से क्रेता द्वारा लागू किया जा सकता है। हालांकि, क्रेता द्वारा अकेले बिक्री के समझौते पर हस्ताक्षर करने का कोई चलन नहीं है।

एक्स

एक्स

(केवल इस अदालत द्वारा लागू जोर)

(पचास) इसलिए, वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 के साथ एक वैध समझौते पर हस्ताक्षर किए जाने के साथ, जैसा कि नीचे की दोनों अदालतों द्वारा भी पाया गया है, जिसमें अदालत भी शामिल है, जिसने अन्यथा ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष को उलट दिया और अपीलकर्ता के मुकदमे को खारिज कर दिया, मुझे उस निष्कर्ष को उलटने का कोई कारण नहीं मिला, या तो तथ्य के रूप में समझौते पर प्रतिवादी नंबर 1 के अंगूठे के निशान के संबंध में, या कानून में, अपीलकर्ता और उक्त प्रतिवादी द्वारा दर्ज किए गए एक वैध अनुबंध के संबंध में।

इसलिए, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के लिए विद्वान वकील द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है (इस आशय के लिए कि भले ही उक्त प्रतिवादियों द्वारा समझौते की वैधता के संबंध में प्रथम अपीलीय अदालत के निष्कर्षों के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की गई हो), उनके बचाव में नहीं आएंगे, क्योंकि अन्यथा उक्त निर्णय (में बनारसी' और डॉ. सीता राम' मामलों, दोनों सुप्रा) का मानना है कि अपीलीय अदालत नीचे की किसी भी अदालत के निष्कर्षों को उलट सकती है, यहां तक कि उस व्यक्ति द्वारा दायर अपील में भी जो इस

तरह के उलट की मांग नहीं करती है, हालांकि, योग्यता के आधार पर, यह न्यायालय उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील के तर्क से सहमत नहीं है, जो ऊपर आयोजित किया गया है, उसे देखते हुए, यह सवाल कि यहां उत्तरदाता नीचे की अदालतों के निष्कर्ष को उलटने के हकदार हैं या नहीं, बिल्कुल भी नहीं उठता है।

नतीजतन, मुझे इस दूसरी अपील में तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को उलटने का कोई कारण नहीं मिलता है, जैसा कि ट्रायल कोर्ट द्वारा तैयार किए गए पहले मुद्दे के संबंध में है (पहले प्रतिवादी-प्रतिवादी (जगत सिंह) को अपीलकर्ता-वादी से 11,250/- रुपये की बयाना राशि प्राप्त होने के बाद, समझौते को वैध रूप से निष्पादित किया गया था या नहीं)।

इसलिए, ऊपर पैराग्राफ 25 में तैयार किए गए कानून के तीसरे प्रश्न का उत्तर इस आशय से दिया गया है कि 01.09.1981 के समझौते पर नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों का निष्कर्ष एक वैध समझौता है, किसी भी तरह से विकृत निष्कर्ष नहीं है और परिणामस्वरूप इस अपील में उस निष्कर्ष को उलटने का सवाल, यहां तक कि उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा उठाए गए तर्क पर भी, यह उस प्रश्न और मुद्दे के गुण-दोष के आधार पर नहीं उठता।

**(इकावन)** यहां तक श्री मित्तल के इस तर्क का संबंध है कि अपीलकर्ता के पति ने अपनी अपील का पीछा नहीं किया है (जैसा कि उसी निर्णय के खिलाफ दायर किया गया था जैसा कि वर्तमान अपील में लगाया गया है), इसलिए यह अपील भी सफल नहीं हो सकती है, क्योंकि उसका मुकदमा भी उसी तारीख को निष्पादित एक समझौते पर आधारित था जैसा कि वर्तमान अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 के साथ किया गया था, मुझे उस तर्क का कोई आधार नहीं दिखता है और इस अदालत द्वारा यह देखने की आवश्यकता है कि वास्तव में, मेरी राय में, प्रथम अपीलीय अदालत को एक आम फैसले द्वारा दोनों अपीलों को एक साथ तय करने की कोई आवश्यकता नहीं थी, जब वादी अलग थे, जमीन के टुकड़े अलग थे और वास्तव में मुकदमों में निर्णय 'अलग-अलग ट्रायल कोर्ट' द्वारा पूरी तरह से अलग-अलग तारीखों (एक वर्ष और लगभग एक वर्ष) पर दिए गए थे 4 महीने अलग)। इस प्रकार, केवल इसलिए कि प्रत्येक मामले में वादी दूसरे मामले में वादी का जीवनसाथी था, और दोनों मामलों में समझौतों को एक ही विक्रेता द्वारा एक ही तारीख (जैसा कि तर्क दिया गया था) पर निष्पादित किया गया था, यह दोनों मामलों में दायर अपीलों को एक साथ क्लब करने का कोई कारण नहीं होगा।

जैसा कि यह हो सकता है, प्रतिवादी के लिए विद्वान वकील द्वारा तर्क दिया गया है कि वर्तमान अपीलकर्ता के पति द्वारा इस अदालत के समक्ष दायर अपील, यहां उत्तरदाताओं के पक्ष में निर्णय के खिलाफ (प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा), डिफॉल्ट रूप से खारिज कर दी गई है, इस अपील पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा, एक पूरी तरह से गलत तर्क है क्योंकि पति की अपील की चूक में बर्खास्तगी, निचली अपीलीय अदालत द्वारा निचली अपीलीय अदालत द्वारा उसके पक्ष में जारी डिक्ली को उलट दिए जाने के बाद जाहिर है कि वह अपनी पत्नी को अपने ही मुकदमे के संबंध में अपील दायर करने और आगे बढ़ाने से नहीं रोकेगा।

इसलिए, यह तर्क (समान रूप से स्पष्ट रूप से) खारिज कर दिया गया है।

**(बावन)** इसलिए, इस अदालत को अब केवल उन मुद्दों पर गौर करने की आवश्यकता है, क्या अपीलकर्ता-वादी प्रतिवादी नंबर 1 के साथ अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित करने के लिए तैयार और

इच्छुक पाया गया था; और दूसरा, क्या प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को यहां वाद भूमि के वास्तविक खरीदार माना जा सकता है, जिन्हें अपीलकर्ता और प्रतिवादी नंबर 1 (यानी अंक संख्या 2, 4 बी और 4 ए क्रमशः), उन मुद्दों के साथ पैरा 25 सुप्रा में तैयार किए गए कानून के पहले और दूसरे प्रश्नों से संबंधित हैं।

**(तिरपन)** इसलिए इस सवाल पर आते हुए कि अपीलकर्ता-वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और तैयार था या नहीं, (यानी समझौते Ex.P1 के संदर्भ में, समझौते Ex.P1 के संदर्भ में, यानी 30.05.1982 तक) उसके पक्ष में 'प्रतिवादी नंबर 1 से' बिक्री विलेख निष्पादित किया जाता है, मैं खुद को उस संबंध में निचली अपीलीय अदालत के निष्कर्षों से सहमत होने में असमर्थ पाता हूं।

यही कारण है कि प्रतिफल राशि का भुगतान अपीलकर्ता-वादी द्वारा 30.05.1982 तक किया जाना था, जबकि प्रतिवादी नंबर 1 ने प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में 24.02.1982 को ही बिक्री विलेख निष्पादित किया था, अर्थात् उसके और अपीलकर्ता-वादी के बीच तय तारीख से 3 महीने से अधिक पहले।

दूसरी ओर, अपीलकर्ता-वादी ने 30.05.1982 के लगभग डेढ़ महीने के भीतर, वर्तमान में मुकदमा दायर किया *लिस* (19.07.1982 को), यहां पहले प्रतिवादी ने अनुबंध के अपने हिस्से का सम्मान करने से इनकार कर दिया था, उसने पहले ही सूट की जमीन बेच दी थी, और प्रतिवादी नंबर 2 और 3 ने भी उसे जमीन हस्तांतरित करने से इनकार कर दिया था।

वास्तव में, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के विद्वान वकील के अनुसार, अपीलकर्ता-वादी ने अपनी गवाही में कहा था कि यहां पहले प्रतिवादी के साथ उसके द्वारा समझौता किए जाने के बाद, उसने बंधक को भुनाने के लिए प्रतिवादी नंबर 2 और 3 से संपर्क किया था, जिसे करने से उन्होंने इनकार कर दिया था।

अपीलकर्ता के विद्वान वकील श्री भुल्लर का तर्क कि अपीलकर्ता ने यह भी गवाही दी थी कि उसने प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को इस तथ्य के बारे में सूचित किया था कि उसने इस तरह के समझौते में प्रवेश किया था, उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा भी इनकार नहीं किया गया है, और इसलिए, दोहराने के लिए, उक्त उत्तरदाताओं ने अपीलकर्ता के उन विशिष्ट तर्कों का खंडन करने के लिए कभी भी गवाह के कटघरे में कदम नहीं रखा, मैं उस संबंध में ट्रायल कोर्ट के फैसले को बरकरार रखूंगा और आगे कहूंगा कि वास्तव में अनुबंध के अपने हिस्से को निष्पादित करने की उसकी इच्छा, उसके पूर्वोक्त कार्यों से अनुमान लगाई जाएगी।

इसके बाद, श्री मित्तल के तर्क पर कि एक बार यह पता चल जाने के बाद कि प्रतिवादी नंबर 1 उनके बीच समझौते का सम्मान नहीं कर रहा था, अपीलकर्ता द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करने वाला एक मुकदमा शुरू किया जाना चाहिए था, कि उसे सूट संपत्ति को अलग करने से रोका जाए, यह भी एक तर्क है जो मेरी राय में गलत है क्योंकि एक बार उसने पहले ही प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पक्ष में सूट भूमि को अलग कर दिया था, मुकदमा दायर करने का कोई उद्देश्य नहीं होगा कि उसे ऐसा करने से रोका जाए, और परिणामस्वरूप अपीलकर्ता ने वही किया जो उसे करने की आवश्यकता थी, यानी उसके और प्रतिवादी नंबर 1 के बीच हुए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करते हुए मुकदमा दायर करना।

मैं अपीलकर्ता के विद्वान वकील के तर्क से भी सहमत हूं कि जहां तक किसी समाचार पत्र में कोई कानूनी नोटिस जारी नहीं करने का संबंध है कि बिक्री के समझौते को निष्पादित करने की आवश्यकता थी

(प्रतिवादी नंबर 1 के ठिकाने का पता लगाने में सक्षम नहीं होने पर), ऐसा नोटिस बिना किसी उद्देश्य के होता क्योंकि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पक्ष में बिक्री विलेख तारीख से लगभग चार महीने पहले ही निष्पादित किया जा चुका था अपीलकर्ता के पक्ष में बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए तय किया गया था, और इसलिए अपीलकर्ता के पास सबसे अच्छा विकल्प तत्काल मुकदमा दायर करना था *लिस।*

उपरोक्त तर्क श्री मित्तल के इस तर्क पर भी लागू होगा कि उन्होंने केवल जुलाई 1982 में मुकदमा दायर किया था, इस तथ्य के बावजूद कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में बिक्री विलेख फरवरी 1982 में निष्पादित किया गया था। मेरी राय में, यह भी उसके खिलाफ नहीं ठहराया जा सकता है, क्योंकि एक बार अपीलकर्ता प्रतिवादियों को शर्तों पर आने और उसके पक्ष में अनुबंध का सम्मान करने के अपने प्रयास में विफल हो गया था, तो बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए निर्धारित तारीख के डेढ़ महीने के भीतर मुकदमा शुरू किया गया था (यानी 30.05.1982), स्पष्ट रूप से सीमा का प्रश्न किसी भी तरह से नहीं आ सकता है, और वाद की संस्था में कोई असाधारण देरी भी नहीं देखी जाएगी।

नतीजतन, उस तर्क को भी खारिज करना होगा।

**(चौवन)** इसलिए, मैं यह समझने में विफल हूँ कि निचली अपीलीय अदालत ने कैसे कहा कि अपीलकर्ता-वादी ने बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए कोई प्रयास नहीं किया है, इसलिए वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं थी।

वास्तव में, उस अदालत द्वारा इस आशय का कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया गया है कि उसे 30.05.1982 से पहले किसी भी समय दिनांक 24.02.1982 के बिक्री विलेख का ज्ञान प्राप्त हुआ था, लेकिन यह ज्ञान उसके साथ माना जाएगा, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि श्री मित्तल ने तर्क दिया है कि अपीलकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 2 और 3 से यह भी पूछा कि बंधक को भुनाया जाए, जिसे उन्होंने मना कर दिया; इसलिए, स्वाभाविक रूप से, उस स्तर पर वह उक्त प्रतिवादी-प्रतिवादियों द्वारा अपने पक्ष में एक बिक्री विलेख के निष्पादन की मांग नहीं कर सकती थी, इसलिए उसने अपने पक्ष में अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करने के लिए एक मुकदमा दायर किया था, इस तरह के निष्पादन के लिए निर्धारित तारीख बीत जाने के बाद।

**(पचपन)** इसलिए, मुद्दा संख्या 2 पर निचली अपीलीय अदालत का निष्कर्ष, यानी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपीलकर्ता-वादी की तत्परता और इच्छा को उलट दिया जाता है और ट्रायल कोर्ट को बहाल कर दिया जाता है और पैराग्राफ 25 सुप्रा में तैयार किए गए कानून के पहले प्रश्न का उत्तर तदनुसार दिया जाता है।

**(छप्पन)** प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के वाद भूमि के वास्तविक खरीदार होने के मुद्दे के आगे आते हुए, मैं प्रथम अपीलीय अदालत के उस निष्कर्ष से भी सहमत होने में असमर्थ पाता हूँ, उक्त उत्तरदाताओं के विद्वान वकील श्री मित्तल द्वारा उठाए गए तर्कों के बावजूद, इस तथ्य को देखते हुए (फिर से दोहराने के लिए) कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने अपनी गवाही में अपीलकर्ता-वादी के तर्क का खंडन करने के लिए कभी भी गवाह के कटघरे में कदम नहीं रखा, कि उसने उन्हें (वाद भूमि के कब्जे में बंधक होने के नाते) अपने चाचा-प्रतिवादी नंबर 1 (भूमि के मूल मालिक) के साथ 01.09.1981 को किए गए बिक्री के समझौते के बारे में सूचित किया था। इसलिए, अपीलकर्ता-वादी का अपने वाद के समर्थन में वह तर्क अर्थात् रहा।

वास्तव में, विद्वान ट्रायल कोर्ट ने एक विशिष्ट निष्कर्ष भी दर्ज किया है कि यहां तक कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के पिता ने भी पीडब्लू 4 (और उनके वकील के रूप में नहीं) के रूप में गवाही देते हुए यह भी नहीं कहा कि उनकी बेटियों (प्रतिवादी नंबर 2 और 3) को समझौते के बारे में पता था या वादी ने उन्हें इसके बारे में नहीं बताया था।

**(सत्तावन)** यहां तक प्रथम अपीलिय अदालत द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 को गवाह के कटघरे में लाने की जिम्मेदारी पर जो व्यवस्था दी गई है, वह अपीलकर्ता-वादी पर है, न कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 पर, हालांकि निश्चित रूप से अपीलकर्ता-वादी भी ऐसा कर सकता था, इस तथ्य के बावजूद कि यहां पहला प्रतिवादी वाद में प्रतिवादी था, फिर भी, निचली अपीलिय अदालत का यह निष्कर्ष मेरी राय में अच्छा नहीं है, इस सरल कारण के लिए कि बिक्री के समझौते को उस अदालत द्वारा भी एक वैध और वास्तविक दस्तावेज माना गया है, और परिणामस्वरूप इसे अस्वीकार करने का दायित्व वास्तव में प्रतिवादी संख्या 2 और 3 पर स्थानांतरित हो गया होगा। किसी भी मामले में, अपीलकर्ता-वादी का रुख यह था कि उसके बाद वह सहारनपुर में भी उसका पता लगाने में असमर्थ थी (जैसा कि उक्त प्रतिवादियों के वकील द्वारा उसकी गवाही से भी प्रस्तुत किया गया है)। इसके अलावा, उन्होंने मुकदमे में जारी नोटिस का जवाब भी नहीं दिया और पूर्व पक्षीय के खिलाफ कार्यवाही की गई / इसलिए, समझौते को खारिज करने के लिए उसे गवाह के रूप में लाने का दायित्व, जो अन्यथा साबित हुआ, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 पर था।

इसलिए, उक्त प्रतिवादियों ने अपीलकर्ता के विशिष्ट तर्क का खंडन करने के लिए गवाह के कटघरे में कदम नहीं रखा कि उसने उन्हें समझौते के बारे में सूचित किया था और उनसे कहा था कि वे उसे अपने पक्ष में बंधक को भुनाने की अनुमति दें, और उनके पिता (हालांकि उनके वकील नहीं), ने भी अपनी गवाही में उस तर्क का खंडन नहीं किया, प्रतिवादी नंबर 1 को गवाह के कटघरे में लाने का दायित्व यह बताने के लिए कि क्या उसने अपीलकर्ता-वादी के साथ उसके द्वारा किए गए समझौते के बारे में उन्हें सूचित किया था या नहीं, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 पर था।

नतीजतन, मैं ट्रायल कोर्ट के इस निष्कर्ष से सहमत हूँ कि प्रतिवादियों के खिलाफ अपीलकर्ता और प्रतिवादी नंबर 1 के बीच दर्ज बिक्री के समझौते के बारे में उचित जानकारी होने के संबंध में एक प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना था, जिसके बावजूद उन्होंने समझौते के लगभग 6 महीने के भीतर प्रतिवादी नंबर 1 से सूट जमीन खरीदी, प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए निर्धारित तारीख से पहले, यानी 30.05.1982 से पहले।

**(अठ्ठावन)** उस मुद्दे पर तथ्य के निष्कर्ष के अलावा (जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है), मुझे निचली अपीलिय अदालत के इस निष्कर्ष को बनाए रखने के लिए कोई कानूनी आधार नहीं मिलता है कि अपीलकर्ता-वादी समझौते के प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को सूचित करने के लिए बाध्य था क्योंकि बाद वाले बंधक के रूप में सूट भूमि के कब्जे में थे, जो तथ्य निश्चित रूप से अपीलकर्ता-वादी के ज्ञान में था।

निस्संदेह, विवेक की मांग होगी कि भूमि के खरीदार को उसके कब्जे वाले व्यक्ति को सूचित करना चाहिए कि वह ऐसी जमीन खरीद रहा है; हालांकि, विशिष्ट राहत अधिनियम या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 (बंधक और शुल्क से संबंधित) के अध्याय IV से कानून का कोई प्रावधान इस अदालत के ध्यान में

नहीं लाया गया है, या इस न्यायालय द्वारा समझ में नहीं आता है, जो बंधक भूमि के किसी भी टुकड़े के खरीदार को ऐसी खरीद के बंधक को सूचित करने के लिए अनिवार्य रूप से बाध्य करता है, हालांकि निश्चित रूप से जैसा कि पहले ही ऊपर कहा गया है, विवेक ऐसी जानकारी देने की मांग करेगा।

वास्तव में, 1882 के अधिनियम की धारा 59A इस प्रकार है: -

**"59क. बंधककर्ताओं और बन्धकदारों के प्रति उन से उपाधि प्राप्त करने वाले व्यक्तियों को सम्मिलित करने के लिए संदर्भ।** जब तक अन्यथा स्पष्ट रूप से प्रदान नहीं किया जाता है, इस अध्याय में बंधककर्ताओं और बंधककर्ताओं के प्रति निर्देशों को क्रमशः उनसे शीर्षक प्राप्त करने वाले व्यक्तियों के संदर्भ शामिल करने के लिए समझा जाएगा।

इस प्रकार, एक बंधक द्वारा बंधक भूमि को किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में उसकी बिक्री के माध्यम से अलग करने पर, उस भूमि का नया मालिक पिछले मालिक के जूते में, उसके बंधक के रूप में, उन व्यक्तियों के संबंध में कदम रखता है जिन्हें यह बंधक रखा गया है, अर्थात् बंधक।

निश्चित रूप से वर्तमान मामले में, बंधक ने अपने बंधक (प्रतिवादी नंबर 1 से) से जमीन खरीदी है, प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा किए गए समझौते को उसके द्वारा सम्मानित किए जाने से पहले, बंधक स्पष्ट रूप से समाप्त हो गया था, जैसा कि इसके बाद पैराग्राफ 66 में आगे चर्चा की गई है।

वास्तव में, भूमि का कोई टुकड़ा खरीदने वाला व्यक्ति, जो बंधक है, उसका कब्जा बंधक के पास है, स्पष्ट रूप से जानता है कि वह इस तरह की खरीद पर भी तत्काल कब्जा प्राप्त करने में सक्षम नहीं होगा, और यह कि बंधक को वास्तव में मूल मालिक के स्थान पर खड़े नए क्रेता को सौंपने से पहले छुड़ाना होगा, और परिणामस्वरूप इस तरह की आसन्न खरीद की जानकारी सामान्य रूप से बंधक को दी जाने के लिए विवेकपूर्ण हो सकती है; हालांकि, किसी अन्य पक्ष द्वारा वाद भूमि की इच्छित खरीद के वाद भूमि के कब्जे में बंधक को सूचित करने का दायित्व, मेरी राय में, किसी भी वैधानिक प्रावधान के अभाव में क्रेता पर अनिवार्य रूप से डाला नहीं जा सकता है, इस आशय के किसी भी वैधानिक प्रावधान के अभाव में मौजूद नहीं देखा जा सकता है, इस तरह के किसी भी प्रावधान को प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के विद्वान वकील द्वारा इंगित नहीं किया गया है; और इसलिए निचली अपील अदालत द्वारा इस आशय का जो आयोजन किया गया है वह टिकाऊ नहीं होगा।

किसी भी मामले में, उस प्रश्न को अकादमिक माना जाता है, यह पहले से ही ऊपर माना जा रहा है कि अपीलकर्ता-वादी का तर्क, इस आशय के लिए कि उसने प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को सूट भूमि खरीदने के अपने इरादे के बारे में सूचित किया था, एक विवाद था जिसका खंडन प्रतिवादी संख्या 2 और 3 की गवाही के माध्यम से नहीं किया गया था, या यहां तक कि उनके पिता द्वारा जो DW4 के रूप में खड़े थे। इसलिए, ट्रायल कोर्ट का निष्कर्ष, यह मानते हुए कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को इस तरह के समझौते का उचित ज्ञान था, को बरकरार रखा जाना चाहिए जैसा कि ऊपर किया गया है, विशेष रूप से इस तथ्य के साथ देखा जाता है कि प्रतिवादी नंबर 1 प्रतिवादी नंबर 2 और 3 का चाचा है, उनके पिता उनके भाई हैं।

इसके अलावा, उत्तरदाताओं संख्या 2 और 3 के वकील द्वारा गवाहों की गवाही के किसी भी हिस्से से यह नहीं बताया गया है कि विद्वान ट्रायल कोर्ट का निष्कर्ष एक विकृत निष्कर्ष है, इस आशय का कि उनके पिता, डीडब्ल्यू 4, उस समय मौजूद नहीं थे जब समझौता एक्स.पी.1 में प्रवेश किया गया था, और उन्हें इसका

कोई व्यक्तिगत ज्ञान नहीं हो सकता था।

इसमें कोई संदेह नहीं है, जैसा कि विद्वान प्रथम अपीलिय अदालत द्वारा सही ढंग से देखा गया है, केवल प्रतिवादी नंबर 1 की भतीजी होने के कारण, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 के बारे में उनके चाचा द्वारा वादी के साथ किए गए समझौते के ज्ञान का अनुमान नहीं लगाया जा सकता है; लेकिन इस तथ्य के साथ देखा गया कि उन्होंने अपीलकर्ता के विशिष्ट तर्क का खंडन करने के लिए गवाही नहीं दी कि उसने उन्हें उसके द्वारा किए गए समझौते के तथ्य के बारे में सूचित किया था, और कहा था कि बंधक को भुनाया जाए, इस तथ्य के साथ कि प्रतिवादी नंबर 1 उनके चाचा थे, मेरी राय में, उन्हें वास्तविक खरीदार नहीं माना जा सकता है, जिन्हें अपीलकर्ता और प्रतिवादी नंबर 1 के बीच समझौते का कोई ज्ञान नहीं था। इस प्रकार, इस तरह की जानकारी के बावजूद, उन्होंने प्रतिवादी नंबर 1 से बंधक के रूप में अपने कब्जे में जमीन खरीदी।

इसलिए, ट्रायल कोर्ट का यह निष्कर्ष कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 19 का खंड (बी) भी उनके पक्ष में काम नहीं करता है, फिर से एक निष्कर्ष है जिसे इस अदालत ने बरकरार रखा है, उस प्रावधान के साथ निम्नानुसार है: -

**"19. पक्षकारों और उनके अधीन दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध अनुवर्ती शीर्षक से राहत--**

**(अ)** एक्स एक्स एक्स

"(बी) अनुबंध के बाद उत्पन्न होने वाले शीर्षक द्वारा उसके तहत दावा करने वाला कोई अन्य व्यक्ति, मूल्य के लिए एक हस्तांतरिती को छोड़कर, जिसने अपने पैसे का भुगतान अच्छे विश्वास के बिना और मूल अनुबंध की सूचना के बिना किया है;

एक्स एक्स "XXXXX"

नतीजतन, ऊपर पैराग्राफ 25 में तैयार किए गए कानून के दूसरे प्रश्न का उत्तर इस आशय से दिया गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने कभी भी अपीलकर्ता-वादी की गवाही का खंडन नहीं किया है, जिसमें उसके तर्क के समर्थन में कि उसने उन्हें 01.09.1981 के समझौते के बारे में विधिवत सूचित किया था और यहां तक कि उन्हें बंधक को छोड़ने के लिए भी कहा था, उन्हें उस समझौते का ज्ञान होने के लिए आयोजित किया जाता है और परिणामस्वरूप उन्हें आयोजित किया जाता है नहीं होना चाहिए सूट भूमि के वास्तविक खरीदार, जैसा कि ट्रायल कोर्ट द्वारा सही ढंग से आयोजित किया गया है।

**(उनसठ)** इसके बाद प्रश्न पर आते हैं कि क्या अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 के साथ समझौते में प्रवेश करने के समय से 39 साल बीत चुके हैं, इस अदालत द्वारा 1963 के अधिनियम की धारा 20 के संदर्भ में वादी के पक्ष में विवेक का प्रयोग किया जाना चाहिए या नहीं।

हालांकि, अन्यथा, विशेष रूप से प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के वाद संपत्ति के कब्जे में होने के कारण, मूल रूप से बंधक के रूप में, इस अदालत ने अपीलकर्ता के पक्ष में विवेक का प्रयोग नहीं किया होगा; हालांकि, जिस तथ्य को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है वह यह है कि वास्तव में ट्रायल कोर्ट ने 16.05.1986 को अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में मुकदमा सुनाया, जिसके बाद शुरू की गई पहली अपील

29 अप्रैल, 1988 को उसके खिलाफ तय की गई, उसके बाद उसने 23.08.1988 को वर्तमान दूसरी अपील शुरू की।

इसलिए, मेरी राय में, लगभग 32 लंबे वर्षों से इस अपील के लंबित रहने से अपीलकर्ता-वादी के खिलाफ काम नहीं करना चाहिए, क्योंकि इसमें उसकी कोई गलती नहीं है।

(साठ) यह कहने के बाद, सवाल यह है कि क्या अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में जारी की जाने वाली डिक्री, पूरी तरह से विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा जारी डिक्री के संदर्भ में होनी चाहिए, जिसके द्वारा यह निर्देश दिया गया था कि वादी द्वारा 23,750/- रुपये के शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने पर, साथ ही उसके पक्ष में बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के लिए कानूनी खर्च भी, प्रतिवादियों को निर्देश दिया जाए कि वे वाद भूमि के लिए उस बिक्री विलेख को तुरंत निष्पादित करें, या इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि बिक्री विलेख को मूल रूप से निष्पादित किए जाने की तारीख से 38 वर्ष बीत चुके हैं, अर्थात् 30.05.1982 से, अपीलकर्ता-वादी द्वारा प्रतिवादियों को किसी भी उच्च प्रतिफल का भुगतान करने का आदेश दिया जाना चाहिए, केवल किस विषय पर उनके द्वारा उसके पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया जा सकता है?

इस संदर्भ में, यद्यपि अनेक निर्णय हैं जो किसी न किसी रूप में धारण करते हैं, तथापि उच्चतम न्यायालय के निर्णय को श्री मित्तल ने सत्य जैन' मामले (सुप्रा) को संदर्भित किया जा सकता है, जिसमें इस विषय पर कानून को उनके लॉर्डशिप द्वारा विस्तार से संदर्भित किया गया है।

इसलिए, उस निर्णय के निम्नलिखित पैराग्राफ को नीचे पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है: -

"27. अंतिम प्रश्न जिस पर अब विचार किया जाना है वह यह है कि क्या वादी को 22.12.1970 के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री का हकदार माना जाना चाहिए। समय का लंबा प्रवाह (40 वर्षों से अधिक) जो हुआ है और इस बीच अचल संपत्ति का सरपट मूल्य इस संबंध में जुड़वां अवरोधक कारक हैं। हालांकि, इसे इस तथ्य के साथ संतुलित किया जाना चाहिए कि वादी किसी भी तरह से देरी के लिए जिम्मेदार नहीं हैं और आज तक कार्यवाही में उनकी गहरी भागीदारी वादी की ओर से कानून में समझौते को लागू करने के लिए लाइव रुचि दिखाती है।

## अठ्ठाईस.

किसी करार के विशिष्ट निष्पादन को निर्देशित करने के विवेकाधिकार का प्रयोग निस्संदेह, सुसंगत, औचित्यपूर्ण, तर्कसंगत और स्वीकार्य सिद्धांतों के आधार पर किया जाना चाहिए। विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 द्वारा निहित विवेक के प्रयोग के मापदंडों को भाषा की किसी भी सटीक अभिव्यक्ति के भीतर नहीं फंसाया जा सकता है और इसकी रूपरेखा हमेशा प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी। अंतिम मार्गदर्शक परीक्षण निष्पक्षता और तर्कसंगतता के सिद्धांत होंगे जो किसी भी मामले के अजीबोगरीब तथ्यों द्वारा तय किए जा सकते हैं, जिसमें अनुभवी न्यायिक दिमाग बिना किसी वास्तविक कठिनाई के अनुभव कर सकता है। हालांकि इस बात पर जोर दिया जाना चाहिए कि समय का प्रवाह और संपत्ति की कीमत में वृद्धि, अपने आप में, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने के लिए एक वैध आधार नहीं हो सकती है। इस तरह के दृष्टिकोण को इस न्यायालय द्वारा लगातार अपनाया गया है। पी.एस. रणकृष्ण रेड्डी बनाम

**एम. के. भाग्यलक्ष्मी** और हाल ही में **नरेंद्रजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड** में दिए गए दृष्टांत के माध्यम से उपयोगी रूप से पुनरावृत्ति की जा सकती है।

**उन्तीस.** ऊपर पहचाने गए जुड़वां अवरोधक कारकों को यदि विशिष्ट प्रदर्शन के डिक्री के अनुदान के लिए एक बार के रूप में पढ़ा जाना है, तो वादी को उनकी ओर से बिना किसी गलती के दंडित करने के बराबर होगा; उन्हें एक लंबी मुकदमेबाजी के वास्तविक फल से वंचित करने के लिए जिसमें उत्पन्न होने वाले मुद्दों का उनके पक्ष में उत्तर दिया जा रहा है। एक अन्य दृष्टिकोण से यह लंबी देरी से निपटने के लिए कानून की अपर्याप्तता का संकेत भी दे सकता है, जो कभी-कभी किसी दिए गए मामले में अंतिम फैसला सुनाते समय होता है। उपर्युक्त दो विशेषताएं, अधिक से अधिक, विक्रेता को अतिरिक्त मुआवजे के पुरस्कार को समझौते में निर्धारित मूल्य से अधिक मूल्य प्रदान करके उचित ठहरा सकती हैं, जो किसी दिए गए मामले में, अंतिम न्यायालय के आदेश की तारीख को बाजार मूल्य भी हो सकती है।

**तीस.** मामले के सभी प्रासंगिक पहलुओं पर उत्सुकता से विचार करने के बाद, हमारा विचार है कि न्याय के अंत में इस अदालत को हस्तक्षेप करने और दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा आरएफए संख्या 11/1984 में दर्ज निष्कर्षों और निष्कर्षों को अलग करने और 22.12.1970 के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए वादी के मुकदमे की डिक्री करने की आवश्यकता होगी। हम आगे के विचार के हैं कि बिक्री विलेख जिसे अब प्रतिवादियों द्वारा वादी के पक्ष में निष्पादित किया जाना है, वर्तमान आदेश की तारीख के अनुसार सूट संपत्ति के बाजार मूल्य के लिए होगा। चूंकि आज की तारीख में वाद संपत्ति के बाजार मूल्य का सही मूल्यांकन करने में सक्षम बनाने के लिए कोई भी सामग्री उपलब्ध नहीं है, इसलिए हम दिल्ली उच्च न्यायालय के विद्वान ट्रायल जज से अनुरोध करते हैं कि वे इस तरह के अभियान के साथ उक्त अभ्यास करें जैसा कि मौजूदा तथ्यों और परिस्थितियों में संभव हो सकता है।

**इक्तीस.** सभी अपीलें तदनुसार हमारे उपरोक्त निष्कर्षों और निर्देशों के संदर्भ में स्वीकार्य होंगी।

**(इकसठ)** जाहिर है, उस मामले में उनके लॉर्डशिप ने निर्देश दिया था कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा वादी के पक्ष में फैसला सुनाया जाएगा, जो सूट भूमि के बाजार मूल्य का भुगतान करते हैं, बिक्री का समझौता वर्ष 1970 (उस मामले में) का है।

हालांकि, इस अदालत की राय में, निर्णय का अनुपात, जैसा कि ऊपर पुनः प्रस्तुत पैराग्राफ 28 में निहित है, निम्नलिखित पंक्तियों में निहित है: -

"विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 द्वारा निहित विवेक के प्रयोग के मापदंडों को भाषा की किसी भी सटीक अभिव्यक्ति के भीतर नहीं फंसाया जा सकता है और इसकी रूपरेखा हमेशा प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी। अंतिम मार्गदर्शक परीक्षण निष्पक्षता और तर्कसंगतता के सिद्धांत होंगे जो किसी भी मामले के अजीबोगरीब तथ्यों द्वारा तय किए जा सकते हैं, जिसमें अनुभवी न्यायिक दिमाग बिना किसी वास्तविक कठिनाई के अनुभव कर सकता है। हालांकि इस बात पर जोर दिया जाना चाहिए कि समय का प्रवाह और

संपत्ति की कीमत में वृद्धि, अपने आप में, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने के लिए एक वैध आधार नहीं हो सकती है। इस तरह के दृष्टिकोण को इस न्यायालय द्वारा लगातार अपनाया गया है।

इस प्रकार, यह निष्पक्षता और तर्कसंगतता के सिद्धांत हैं जो किसी विशेष मामले पर लागू होते हैं, जो किसी भी अदालत के लिए 1963 के अधिनियम की धारा 20 के संदर्भ में विवेक का प्रयोग करने के लिए मार्गदर्शक सिद्धांत हैं।

**(बासठ)** हालांकि स्पष्ट रूप से वर्तमान मामले में भी, जैसा कि पहले ही कहा गया है, 1982 के बाद से 38 साल बीत चुके हैं, फिर भी यह अदालत इस बात को नहीं भूल सकती है कि उन 38 वर्षों के लिए, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 ने सूट भूमि के फल का आनंद लिया, इस अदालत के ध्यान में कुछ भी नहीं लाया गया कि उन्होंने जमीन का निपटान किया है। वास्तव में, इस अदालत द्वारा 13.07.2015 को एक आदेश दर्ज किया गया है (उक्त उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा दिए गए एक बयान पर), कि वे सूट संपत्ति को बेचने की योजना नहीं बना रहे थे, जिस पर दायर आवेदन (स्पष्ट रूप से उस प्रभाव के लिए निषेधाज्ञा की मांग) का निपटारा किया गया था।

इसलिए, विचाराधीन भूमि के बाजार मूल्य की मात्रा, और पिछले लगभग चार दशकों से प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा प्राप्त फलों के मूल्य का मूल्यांकन पहले इस अदालत द्वारा (कम से कम सन्निकटन द्वारा) किया जाना चाहिए, हालांकि मैं स्पष्ट रूप से उस संबंध में किसी भी सटीक आंकड़े तक पहुंचने का प्रयास नहीं करूंगा, क्योंकि भूमि के बाजार मूल्य विभिन्न कारकों पर निर्भर करते हैं जिनमें किसी संपत्ति का स्थान और वहां हुए विकास के प्रकार के साथ-साथ भूमि की उर्वरता (कृषि भूमि के मामले में) भी शामिल है।

हालांकि, यह अदालत देश के इस हिस्से में सामान्य भूमि की कीमतों या कृषि भूमि से आय से अनजान नहीं है, इसलिए यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि 1980 के दशक के मध्य में, आमतौर पर उपजाऊ कृषि भूमि ने लगभग 2000 रुपये से 2500 रुपये प्रति एकड़ का रिटर्न दिया, उस राशि के साथ 40,000 रुपये से 65 रुपये के बीच कुछ भी बढ़ गया। आज की स्थिति के अनुसार, 000/- रुपये प्रति एकड़ की दर से रुपये प्रति एकड़ की दर से भुगतान किया जा रहा है।

जहां तक भूमि के मूल्य का संबंध है, एक एकड़ कृषि भूमि का बाजार मूल्य, (जब तक कि यह मुख्य राजमार्ग पर नहीं है) पिछले साल 10/12 लाख रुपये प्रति एकड़ के बीच था, जो 25 लाख रुपये प्रति एकड़ तक भी जा रहा है, हालांकि वर्तमान में, पिछले 3 महीनों में वर्तमान महामारी के कारण, वे आंकड़े सटीक नहीं हो सकते हैं। हालांकि, इसके बाद पैराग्राफ 64 में लिए गए दृष्टिकोण के संदर्भ में यह भी अंततः मायने नहीं रखेगा।

जहां तक प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा 38 वर्षों की अवधि में कृषि भूमि से प्राप्त की जा सकने वाली आय का संबंध है, यदि निवेश कैलकुलेटर के अनुसार गणना की जाती है, तो उक्त उत्तरदाताओं द्वारा प्राप्त कुल आय को इस न्यायालय की राय में, 1980 के दशक की शुरुआत में 2000 रुपये प्रति एकड़ के बीच कुछ भी कहा जा सकता है। पिछले लगभग 8-10 वर्षों से लगभग 40,000 रुपये प्रति एकड़ (रूढ़िवादी रूप से) तक जा रहा है। इसलिए, उन मूल्यों को फैक्टर करने के साथ-साथ बैंक ब्याज की परिवर्तनीय दरों (वर्ष

1982 में लगभग 11% प्रति वर्ष से शुरू होकर पिछले 6-7 वर्षों के लिए 6% प्रति वर्ष तक नीचे जाना), दूसरे और तीसरे उत्तरदाताओं द्वारा पिछले 38 वर्षों में प्राप्त आय मूल्य लगभग 20 से 25 लाख रुपये होगा (किसी भी तरह से 2 लाख रुपये से 3 लाख रुपये दें या लें), यदि विचाराधीन भूमि कृषि भूमि है, जो निश्चित रूप से किसी भी वकील द्वारा विशेष रूप से नहीं बताई गई है।

उपरोक्त आय इस न्यायालय द्वारा वार्षिक आय (वर्ष 1982 में 2000/- रुपये से शुरू, पिछले 4 वर्षों से 40,000/- रुपये तक जा रही है) को 'फीड' करके प्राप्त की गई है, साथ ही वार्षिक ब्याज दरों को 'फीड' करके (1982-1988 में 11% से शुरू, पिछले 6-7 वर्षों के लिए 6% प्रति वर्ष तक जा रही है); आधार आय/निवेश के आधार पर अलग-अलग ब्याज दरों पर अलग-अलग अवधि के लिए आय का अनुमान लगाने के उद्देश्य से विकसित कंप्यूटर सॉफ्टवेयर में।

इस प्रकार, कंप्यूटर सॉफ्टवेयर जिसमें उपरोक्त डेटा भरा गया था, वह है जो चक्रवृद्धि ब्याज दरों पर, प्रत्येक वर्ष के लिए खिलाई जा रही आय के साथ, समय की अवधि के लिए किए गए निवेश के मूल्य की गणना करता है, उन वर्षों की संख्या भी भरता है जिनके लिए गणना की जानी है, साथ ही ब्याज दर (सॉफ्टवेयर प्रोग्राम में, प्रत्येक विशेष अवधि के लिए)।

सॉफ्टवेयर विशेष रूप से उन वर्षों की अवधि में ब्याज दर में उतार-चढ़ाव को पूरा करता है जिनके लिए गणना की जानी है, और इसलिए, आधार वर्ष के लिए ब्याज दर भरने के बाद (यानी उस वर्ष के लिए जिसमें आय उस व्यक्ति को अर्जित हुई है जो निवेश करेगा), ब्याज दर में उतार-चढ़ाव उन वर्षों में निम्नतम स्तर तक, दिया जाना है; और उन मापदंडों को भरने पर, उक्त आय/निवेश ने वर्षों में जो राशि प्राप्त की होगी, उसकी गणना की जाती है।

उदाहरण के लिए, यह मानते हुए कि वर्ष 1982 में, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा सूट संपत्ति से प्राप्त आय 2000/- रुपये थी, और सामान्य उस वर्ष में बैंक ब्याज 11% प्रति वर्ष था, वर्तमान में (पिछले 6-7 वर्षों के लिए) यह 6% प्रति वर्ष तक नीचे जा रहा है, निम्नलिखित मापदंडों को सॉफ्टवेयर में फीड किया गया था: -

1982 में आय/निवेश	रु.2000/-
1982 में ब्याज दर	11%
ब्याज दर में उतार-चढ़ाव	5% (11% माइनस 6%) (1982 से आज के बीच)

वर्षों की संख्या जिसके लिए गणना की गई है 38 वर्ष (1982 से 2020 तक)

इस प्रकार, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा वर्ष 1982 में अर्जित आय का मूल्य (अर्थात् 2000 रुपये), 38 वर्षों के बाद, आज 1,05,512/- रुपये हो जाता है, जिसमें उक्त अवधि के दौरान ब्याज दरें 11% से घटकर 6% हो जाती हैं।

इसी तरह, प्रत्येक वर्ष के लिए एक अनुमानित बढ़ती आय को खिलाया गया था, स्पष्ट रूप से प्रत्येक वर्ष, 1982 से वर्तमान तक (यानी 38 वर्ष, 37, 36 -- -- --), साथ ही ब्याज दरों को कम करके

(इसलिए प्रत्येक क्रमिक वर्ष के लिए कम उतार-चढ़ाव के साथ); जिसके बाद 38 वर्षों में से प्रत्येक के लिए कुल राशि जोड़ी गई, जो लगभग 20 से 25 लाख रुपये होती है, अनुमान इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए लगाया गया था कि प्रत्येक वर्ष में अर्जित आय, और ब्याज दरों में गिरावट, ठीक वैसी नहीं हो सकती है जैसी प्रत्येक क्रमिक वर्ष के लिए कैलकुलेटर में फीड की गई थी (हालांकि इन वर्षों में अनुमानित कृषि आय का कुछ ज्ञान है, आय को प्रत्येक वर्ष के लिए तदनुसार लिया गया था, एक 'अनुमान' के रूप में)।

यहां यह देखा जा सकता है कि इस अदालत द्वारा लिया गया निवेश सॉफ्टवेयर/कैलकुलेटर वेबसाइट से था [www.investor.gov.](http://www.investor.gov.), जो हालांकि अमेरिकी डॉलर में परिणाम देता है, हालांकि इसमें फीड किए गए अंक और उसके परिणाम, रुपये (या किसी अन्य मुद्रा) पर समान रूप से लागू होते हैं क्योंकि परिणाम फीड की गई संख्याओं के संदर्भ में होता है, ऐसी संख्याओं/आंकड़ों (वार्षिक आय और ब्याज आदि के) के साथ स्पष्ट रूप से वर्तमान मामले में रुपये के संदर्भ में होता है।

**(तिरसठ)** इसलिए, इस अदालत की राय में, यदि विचाराधीन भूमि कृषि भूमि पाई जाती है, तो उसका बाजार मूल्य, आज की स्थिति में, पिछले 38 वर्षों में प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा प्राप्त आय के आज के मूल्य के लगभग समान होगा।

बेशक, अगर इस बीच, किसी भी विकास के कारण भूमि एक 'प्रमुख स्थान' पर स्थित हो गई है, तो स्वाभाविक रूप से बाजार मूल्य इस अदालत द्वारा ऊपर किए गए आकलन की तुलना में तेजी से अधिक हो सकता है, (यानी लगभग एक एकड़ कृषि भूमि के लिए 20-25 लाख रुपये)।

**(चौंसठ)** उस मामले में भी, मेरी राय में, यहां उत्तरदाताओं के साथ वास्तव में उस भूमि पर कब्जा कर लिया गया था जिसे कानूनी रूप से वर्ष 1982 में वादी को हस्तांतरित किया जाना था, यह वादी होना चाहिए जो भूमि के किसी भी बढ़े हुए बाजार मूल्य का लाभ प्राप्त करे, चाहे वह सामान्य समय के प्रवाह से हो, या यहां तक कि बीच के वर्षों में विकास आदि के कारणों में जोड़े गए समय के ऐसे प्रवाह के साथ, क्योंकि यह उसकी गलती नहीं है कि उसकी अपील 32 साल से लंबित है।

इस प्रकार, 'लंबोलुआब यह है कि' भूमि कृषि भूमि है या नहीं यह समझौते Ex.P1 के अनुसार 30.05.1982 तक कानूनी रूप से अपीलकर्ता-वादी को हस्तांतरित किया जाना चाहिए था, और इसलिए इस अदालत ने ट्रायल कोर्ट के साथ सहमति व्यक्त की कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को प्रतिवादी नंबर 1 के साथ अपीलकर्ता के उक्त समझौते का उचित ज्ञान था, और इसलिए वे वास्तविक खरीदार नहीं हैं, समझौते की तारीख (01.09.1981) के बाद वाद भूमि के बढ़े हुए मूल्य का कोई लाभ, कानूनी रूप से अपीलकर्ता का अधिकार होगा.

इसलिए, यहां तक कि ऊपर की गई अनुमानित गणना केवल सामान्य मानकों द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के साथ आय की तुलना निर्धारित करने के लिए है; लेकिन किसी भी मामले में, पूरी तरह से इसकी परवाह किए बिना, बढ़े हुए बाजार मूल्य का लाभ, चाहे सामान्य प्रगति से या तेजी से, उस व्यक्ति को जाना चाहिए, जिसके पास लगभग चार दशकों से उस भूमि के स्वामित्व का कानूनी अधिकार है, यानी अपीलकर्ता-वादी, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के साथ किसी भी मामले में उस अवधि के दौरान भूमि के फल का आनंद लिया.

**(पैंसठ)** इसके बाद, 1981 में अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 को बयाना राशि (11,250

रुपये) के रूप में भुगतान किए गए ब्याज पर दोनों पक्षों द्वारा खोए गए/प्राप्त ब्याज पर आते हैं, और विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा जारी डिक्री (21,750 रुपये) के संदर्भ में उसके द्वारा प्रतिवादी नंबर 2 और 3 को कितना भुगतान किया जाना था।

स्वाभाविक रूप से, उक्त उत्तरदाताओं ने वर्ष 1982 से, या कम से कम ट्रायल कोर्ट के फैसले की तारीख से, यानी 12.12.1986 को उस राशि पर ब्याज खो दिया है।

वह राशि आती है क़रीब-क़रीब 6,00,000/- रुपये, उसी निवेश तालिका सॉफ्टवेयर के माध्यम से गणना के साथ, 'आधार वर्ष' को 1986 मानते हुए, और उस वर्ष में बैंक ब्याज दर 10% प्रति वर्ष मानते हुए, वर्तमान बैंक ब्याज दर 6% प्रति वर्ष होने के साथ।

इसलिए, मेरी राय में, अपीलकर्ता-वादी द्वारा दायर की गई यह अपील प्रतिवादी संख्या 2 और 3 उससे उस राशि के हकदार होंगे और न केवल 21,750/- रुपये जैसा कि ट्रायल कोर्ट द्वारा आदेश दिया गया था, बल्कि वे भूमि के बाजार मूल्य के हकदार नहीं हैं जैसा कि ऊपर पैराग्राफ 62 से 64 में उस मुद्दे पर विस्तृत चर्चा के मद्देनजर आज भी हो सकता है।

इसलिए, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 अपीलकर्ता द्वारा भुगतान किए जाने के योग्य एकमात्र अतिरिक्त मुआवजा 21,750/- रुपये का आज का मूल्य है, जैसा कि उन्हें भुगतान किया जाना था, यानी समझौते में तय की गई 35,000/- रुपये की कुल राशि में से शेष प्रतिफल राशि।

इसी तरह, प्रतिवादी नंबर 1 (हालांकि वह किसी भी स्तर पर मुकदमेबाजी का बचाव / आगे बढ़ाने के लिए कभी नहीं आया है), आज के मूल्य 2000/- रुपये का हकदार होगा, जो अपीलकर्ता द्वारा ट्रायल कोर्ट की डिक्री के संदर्भ में उसे भुगतान किया जाना था, जो (उसी गणना पद्धति के माध्यम से), 51,095/- रुपये (51 रुपये का पूर्णांकित) है, 000/-).

**(छियासठ)** इसके बाद, हालांकि उस मुद्दे को वास्तव में यहां उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है, फिर भी, केवल स्पष्टीकरण के लिए, इस अदालत द्वारा यह देखा जाना चाहिए कि प्रतिवादी नंबर 2 और 3, यानी सूट भूमि के बंधक, प्रतिवादी नंबर 1, यानी मालिक और बंधककर्ता से इसे खरीदने के बाद, बिक्री विलेख Ex.D1 के माध्यम से, स्पष्ट रूप से बंधक भूमि की बिक्री के लिए प्रतिफल राशि में बंधक राशि के समायोजन द्वारा भुनाया गया था और परिणामस्वरूप, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 भूमि के मालिक बन गए हैं, (उनके साथ पहले बंधक के रूप में उनके कब्जे में रहे हैं), लेकिन इस अदालत ने बिक्री के समझौते की वैधता के संबंध में ट्रायल कोर्ट की डिक्री को बरकरार रखा है, Ex.P1, और अपीलकर्ताओं के अधिकार को वास्तव में उक्त समझौते के संदर्भ में उसके पक्ष में निष्पादित करने का अधिकार, स्वाभाविक रूप से प्रतिफल के भुगतान पर जैसा कि ऊपर निर्देशित किया गया है (6,00,000 / -), और पंजीकरण शुल्क और स्टाम्प शुल्क, प्रतिवादी नंबर 2 और 3 अपीलकर्ता के पक्ष में एक बिक्री विलेख निष्पादित करेंगे और उसके तुरंत बाद सूट भूमि का कब्जा उसे सौंप देंगे।

**(सड़सठ)** नतीजतन, ऊपर दिए गए तर्क पर, अपीलकर्ता और प्रतिवादी नंबर 1 के बीच वाद भूमि के लिए प्रतिफल के रूप में तय किए गए आज के अनुमानित मूल्य से अधिक कुछ भी नहीं उसके द्वारा दूसरे और तीसरे प्रतिवादियों को भुगतान करने की आवश्यकता है (ट्रायल कोर्ट द्वारा क्या फैसला सुनाया गया था),

जो कि ब्याज के साथ 6 रुपये है, (ख) यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है; और

**(अइसठ)** इसलिए, इस अपील को पूर्वोक्त शर्तों में अनुमति दी जाती है, प्रतिवादी संख्या 2 से 3 को इस निर्णय और आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से 3 महीने की अवधि के भीतर अपीलकर्ता-वादी के पक्ष में वाद भूमि के लिए एक बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाता है, अपीलकर्ता द्वारा 6 रुपये की राशि का भुगतान करने पर, स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण प्रभारों के भुगतान के साथ-साथ उन्हें 00,000/- रुपये का जुर्माना भी लगाया गया है, ऐसा न करने पर अपील को खारिज कर दिया गया माना जाएगा।

उपरोक्त राशि का भुगतान करने और बिक्री विलेख के निष्पादन पर, उक्त प्रतिवादी तुरंत अपीलकर्ता-वादी को वाद भूमि का कब्जा सौंप देगा।

यदि प्रतिवादी नंबर 1 ट्रायल कोर्ट द्वारा उसके पक्ष में डिक्री किए गए निष्पादन कार्यवाही के माध्यम से या किसी भी निष्पादन कार्यवाही में दावा दायर करने का विकल्प चुनता है, तो वह अपीलकर्ता से 2000/- रुपये के आज के मूल्य को प्राप्त करने के लिए इस तरह का दावा दायर करने का हकदार होगा, लेकिन अपीलकर्ता के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 2 से 3 द्वारा बिक्री विलेख का निष्पादन भुगतान पर निर्भर नहीं होगा प्रतिवादी नंबर 1 को 51,000 /

**(उनहत्तर)** यद्यपि अपीलकर्ता अन्यथा लगभग 40 वर्षों तक मुकदमेबाजी के लिए अनुकरणीय लागत का भी हकदार होगा, क्योंकि उसके पक्ष में समझौता प्रतिवादियों द्वारा सम्मानित नहीं किया जा रहा है, फिर भी 20,000/- रुपये तक सीमित लागत लगाई जाती है, प्रतिवादियों द्वारा अपीलकर्ता को समान शेषों में भुगतान किया जाता है।

तदनुसार एक डिक्री शीट तैयार की जाए।

---

डॉ. सुमति जुंड

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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
अंबाला, हरियाणा