पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

राधा कृष्ण प्रसाद

बनाम

राम बिलास प्रसाद और अन्य

2008 का प्रथम अपील सं.15

21 अक्टूबर 2024

माननीय न्यायमूर्ति श्री सुनील दत्ता मिश्रा

विचार के लिए मुद्दा

क्या वादी द्वारा दिनांक 25.01.2002 को किया गया विक्रय समझौता वास्तविक, वैध और प्रवर्तनीय था, या क्या वास्तविक समझौता दिनांक 18.09.2001 को रु.1,35,000/- प्रति कट्ठा की दर से किया गया था?

हेडनोट्स

वर्तमान अपील, दीवानी प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के तहत विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश चतुर्थ, पटना द्वारा 2004 का स्वामित्व वाद संख्या 35 (2006 का 15) में पारित दिनांक 29.11.2007 के निर्णय और डिक्री के खिलाफ प्रस्तुत की गई है, जिसके तहत वादी/अपीलकर्ता की ओर से दायर वाद को बिना किसी खर्च के खारिज कर दिया गया है।

प्रतिवादी, जो कि स्वामी था, विवादित भूमि को रु.1,05,000/- प्रति कट्ठा, कुल दो कट्ठा रु.2,10,000/- में बेचने के लिए सहमत हुआ। वादी ने प्रतिवादी को रु.60,000/- बयाना राशि के रूप में अदा किए और वादी के पक्ष में 25.01.2002 को विक्रय-अनुबंध निष्पादित किया गया, जिसमें यह सहमति हुई कि अनुबंध की तिथि से छह महीने के भीतर, शेष प्रतिफल राशि प्राप्त होने पर, विक्रय-पत्र निष्पादित किया जाएगा। यह भी सहमति हुई कि उस समय तक प्रतिवादी शहरी भूमि सीमा अधिनियम के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी से उक्त भूमि की बिक्री के लिए आवश्यक अनुमति प्राप्त कर लेगा।

प्रतिवादी ने वादी द्वारा दिखाई गई तत्परता और इच्छा के बावजूद, अपने अनुबंध के विशिष्ट भाग को निष्पादित करने से इनकार कर दिया - वादी का मुकदमा खारिज कर दिया गया - इसलिए यह अपील।

अपीलकर्ता ने दलील दी है कि वादी/अपीलकर्ता ने अपना मामला साबित करने का दायित्व पूरा कर लिया है, इसलिए प्रतिवादी/उत्तरदाताओं पर यह साबित करने का भार आ गया है कि विस्तार 2 एक कपटपूर्ण और मनगढ़ंत दस्तावेज़ है जो बिक्री के निष्पादन के लिए समय बढ़ाने के लिए था, लेकिन इसे बिक्री के अनुबंध विलेख (विस्तार 2) में बदल दिया गया। कानून में यह स्पष्ट रूप से स्थापित है कि धोखाधड़ी साबित करने का दायित्व धोखाधड़ी का आरोप लगाने वाले पक्ष पर है - विचारण न्यायालय ने गलत तरीके से वादी पर दायित्व डाल दिया है और इस प्रकार एक विकृत निष्कर्ष पर पहुँची है - अपीलकर्ता ने आगे दलील दी है कि 25.01.2002 के बिक्री अनुबंध पर प्रतिवादी के हस्ताक्षर और समर्थन उसकी स्वतंत्र इच्छा और सहमति से किए गए थे।

इसके विपरीत, उत्तरदाताओं ने तर्क दिया है कि वादी ने दिनांक 25.01.2002 (विस्तार-2) के विक्रय समझौते पर भरोसा किया, जबकि प्रतिवादी ने दिनांक 18.09.2001 (विस्तार-ई) के विक्रय समझौते पर भरोसा किया। दोनों ही अपंजीकृत दस्तावेज़ हैं और इन्हें साक्ष्य के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता। उन्होंने आगे तर्क दिया है कि यह सर्वमान्य है कि यदि पक्षकारों के बीच कोई वैध और प्रवर्तनीय अनुबंध नहीं है, तो न्यायालय को विशिष्ट पालन हेतु डिक्री प्रदान करने में अपने विवेक का प्रयोग नहीं करना चाहिए।

आयोजित, वर्तमान मामले में, पक्षकारों द्वारा यह स्वीकार किया गया है और इसमें कोई विवाद नहीं है कि प्रतिवादी विवादित भूमि का मालिक है और वादग्रस्त भूमि के लिए पक्षकारों के बीच बिक्री का समझौता निष्पादित किया गया था और बयाना राशि के रूप में प्रतिवादी को रु.60,000/- का भुगतान किया गया था।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **आर. हेमलता बनाम कस्तूरी** मामले में, जिसकी प्रतिवेदन **2023 एससीसी ऑनलाइन 381** में दी गई, यह देखा कि विचाराधीन अपंजीकृत विक्रय समझौता विशिष्ट प्रदर्शन के मुकदमे में साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य होगा और परंतुक धारा 49 के पहले भाग का अपवाद है। **के.बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड बनाम डेवलपमेंट कंसल्टेंट लिमिटेड** मामले में, जिसकी प्रतिवेदन **(2008) 8 एससीसी 564** में दी गई, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि एक दस्तावेज का पंजीकृत होना आवश्यक है, लेकिन यदि अपंजीकृत है तो भी उसे विशिष्ट प्रदर्शन के मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया जा सकता है।

विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में, प्रस्तावित क्रेता को आवश्यक रूप से अपनी वित्तीय क्षमता साबित करनी होगी यानी वह हमेशा तैयार था और शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए अनुबंध का अपना हिस्सा निष्पादित करने के लिए इच्छुक था - माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **(1995) 5 एससीसी 115** में प्रतिवेदन की **एलआर द्वारा एन.पी. थिरुग्ननम (डी) बनाम डॉ आर जगन मोहन राव और अन्य** में। "यह स्थापित कानून है कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए उपाय एक न्यायसंगत उपाय है और यह न्यायालय के विवेक पर निर्भर है, जिस विवेक का प्रयोग कानून के स्थापित सिद्धांतों के अनुसार किया जाना चाहिए और मनमाने ढंग से नहीं किया जाना चाहिए जैसा कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 के तहत उल्लिखित है। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के तहत, न्यायालय सिर्फ इसलिए राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि बिक्री का वैध समझौता था। अधिनियम की धारा 16 (सी) में परिकल्पना की गई है कि वादी को यह दलील देनी चाहिए और साबित करना चाहिए

कानून में यह सुस्थापित है कि विशिष्ट निष्पादन की अनुतोष के लिए, वादी को यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध के भाग को पूरा करने के लिए तत्पर और इच्छुक था - **यू.एन. कृष्णमूर्ति (अब दिवंगत) बनाम ए.एम. कृष्णमूर्ति (2022) एससीसी ऑनलाइन**

एससी 840 के मामले में, अनुच्छेद 46 में यह देखा गया था - अधिनियम की धारा 16(सी) वादी की ओर से "तत्परता और इच्छा" को अनिवार्य बनाती है और यह विशिष्ट निष्पादन की अनुतोष प्राप्त करने के लिए एक पूर्व शर्त है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **परम पावन आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर (1996) 4 एससीसी 526** मामले में 'तत्परता' और 'इच्छा' के बीच अंतर किया और बताया कि किस तरह से विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा तय करने में उक्त मापदंडों की जांच की जानी चाहिए। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **के.एस. विद्यानदम एवं अन्य बनाम वैरावन (1997) 3 एससीसी 1** मामले में यह भी अवलोकन किया कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए प्रत्येक मुकदमे को इसलिए डिक्री करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह समझौते में निर्धारित समय सीमाओं की अनदेखी करके सीमा अवधि के भीतर दायर किया गया है। - न्यायालय उन मुकदमों पर भी "नाराज" होगा जो उल्लंघन/इनकार के तुरंत बाद दायर नहीं किए जाते हैं। तीन साल की सीमा का मतलब यह नहीं है कि क्रेता मुकदमा दायर करने के लिए एक या दो साल इंतज़ार कर सकता है। तीन साल की अवधि विशेष मामलों में क्रेताओं की सहायता के लिए होती है, उदाहरण के लिए, जहाँ विक्रेता को प्रतिफल का बड़ा हिस्सा चुका दिया गया हो और आंशिक निष्पादन में कब्ज़ा दे दिया गया हो, जहाँ हिस्सेदारी क्रेता के पक्ष में स्थानांतरित हो जाती है। **सारदामणि कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी एवं अन्य (2011) 12 एससीसी 18** में दर्ज मामले में इन टिप्पणियों को दोहराया गया था। वर्तमान मामले में, मुकदमा 04.02.2004 को दायर किया गया था, बिना किसी स्पष्टीकरण के कि बिक्री समझौते में निर्धारित छह महीने की अवधि और कानूनी नोटिस के जवाब की समाप्ति के तुरंत बाद ऐसे कदम क्यों नहीं उठाए गए।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **(2023) 4 एससीसी 239** में प्रतिवेदन किए गए **बसवराज बनाम पद्मावती और अन्य** के मामले में खरीदार की ओर से तत्परता और इच्छा के पहलू पर **एआईआर 1967 एससी 1134: 1967 (1) एससीआर 153** (पैरा-9) में प्रतिवेदन किए गए

रामरती कुएर बनाम द्वारिका प्रसाद सिंह के मामले में फैसले का उल्लेख किया, **इंदिरा कौर और अन्य बनाम शिव लाल कपूर (1988) 2 एससीसी 488** (पैरा- 8, 9 और 10) में प्रतिवेदन की गई और बाद में **बीमानेनी महालक्ष्मी बनाम गंगुमल्ला अप्पा राव (अब मृत)** के मामले **में एलआर द्वारा (2019) 6 एससीसी 233 (पैरा-14)** में प्रतिवेदन किए गए फैसले को खरीदार की ओर से तत्परता और इच्छा के पहलू पर संदर्भित किया।

वर्तमान मामले में - यह स्पष्ट है कि वादी ने विक्रय के पिछले समझौते के बारे में तथ्य छिपाया है, इस प्रकार वादी ने न्यायालय से साफ तौर पर संपर्क नहीं किया है।

उपर्युक्त निर्णय के मद्देनजर, विद्वान विचारण न्यायालय ने सही माना है कि प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में वाद भूमि के संबंध में बिक्री का करार (*बाई बयाना*) 18.09.2001 को निष्पादित किया गया था, जिसमें वाद भूमि के संबंध में प्रतिफल राशि रु.1,35,000/- प्रति कट्ठा थी। - वादी 25.01.2002 के कथित बिक्री के करार के आधार पर विशिष्ट पालन की डिक्री प्राप्त करने का हकदार नहीं है और तदनुसार, वाद खारिज किए जाने योग्य है - हिस्सेदारी की मांग है कि प्रतिवादी द्वारा रु.60,000/- की उक्त स्वीकृत राशि वादी को वापस की जाए।

तदनुसार, मुझे विद्वान विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री में हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं लगता है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और डिक्री की पुष्टि की जाती है।

यह अपील खारिज की जाती है।

पक्षों को अपने-अपने खर्चे स्वयं वहन करने का निर्देश दिया जाता है।

न्याय दृष्टान्त

आर हेमलता बनाम कस्तूरी ***2023 एससीसी ऑनलाइन 381*** में प्रतिवेदन किया गया; के.बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड बनाम डेवलपमेंट कंसल्टेंट लिमिटेड ***(2008) 8 एससीसी 564*** में प्रतिवेदन किया गया; एन.पी. थिरुगनम (डी) एलआर बनाम डॉ. आर. जगन मोहन राव

और अन्य द्वारा ***(1995) 5 एससीसी 115*** में प्रतिवेदन किया गया; यू.एन. कृष्णमूर्ति (अब दिवंगत) एलआर के माध्यम से बनाम ए.एम. कृष्णमूर्ति **(2022)** ***एससीसी ऑनलाइन एससी 840***; परम पावन आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर ***(1996) 4 एससीसी 526*** में प्रतिवेदन किया गया; के.एस. विद्यानदम और अन्य बनाम वैरावन **(1997) 3** ***एससीसी 1*** सरदामणि कंदप्पन बनाम एस.राजलक्ष्मी और अन्य ***(2011) 12 एससीसी 18*** में प्रतिवेदन किया गया; बसवराज बनाम. पद्मावती और अन्य. ***(2023) 4 एससीसी 239*** में प्रतिवेदन किया गया; रामरति कुअर बनाम. द्वारिका प्रसाद सिंह ने ***एआईआर 1967 SC 1134: 1967 (1) एससीआर 153*** में प्रतिवेदन की; इंदिरा कौर एवं अन्य। बनाम शेओ लाल कपूर ने ***(1988) 2 एससीसी 488*** (पैरा-8, 9 और 10) में प्रतिवेदन की; बीमनेनी महालक्ष्मी बनाम गंगुमल्ला अप्पा राव (अब दिवंगत) ***एलआर द्वारा (2019) 6 एससीसी 233 (पैरा-14)*** में प्रतिवेदन किया गया; अलोका बोस बनाम. परमात्मा देवी एवं अन्य ***एआईआर*** **2009** ***एससी*** **1527** में प्रतिवेदन किया गया

अधिनियमों की सूची

दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908, धारा 96; विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963; पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17; संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882

मुख्य शब्दों की सूची

विशिष्ट निष्पादन; विक्रय हेतु अनुबंध/बाई बयाना; विक्रय विलेख; तत्परता एवं इच्छा; न्यायसंगत राहत; बयाना राशि

प्रकरण से उत्पन्न

यह मामला भूमि बेचने के लिए एक समझौते के विशिष्ट निष्पादन के संबंध में विवाद से उत्पन्न हुआ है, जिसमें दिनांक 18.09.2001 और 25.01.2002 के समझौतों की वैधता और अनुबंध को निष्पादित करने के लिए वादी की तत्परता और इच्छा पर संघर्ष है।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

अपीलार्थी/ओं के लिए: श्री वी.एम.के. सिन्हा, अधिवक्ता; श्री अजय प्रसाद, अधिवक्ता; श्री अजीत कुमार, अधिवक्ता।

उत्तरदाता/ओं के लिए:श्री शशि नाथ झा, अधिवक्ता; श्री सनी कुमार, अधिवक्ता।

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया:- शारंग धर उपाध्याय, सेवानिवृत्त न्यायिक अधिकारी

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2008 का प्रथम अपील सं.15

==========

राधा कृष्ण प्रसाद पिता-श्री शिवनंदन प्रसाद, निवासी- ग्राम मिराचक, डाक-बिंद, थाना-अस्थावन, जिला-नालंदा।

... ...अपीलार्थी/ओं

बनाम्

1. राम बिलास प्रसाद, पिता- श्री राम प्रसाद सिंह यादव, निवासी- ग्राम चौधरी टोला, डाक -महेंद्रू, थाना -सुल्तानगंज, जिला-पटना, वर्तमान पता गाँव-कनौजी, थाना -गौरीचक, डाक -मनोहरपुर काहुआरा, जिला-पटना
2. कुंदन कुमार, पिता- राम बिलास प्रसाद, निवासी- गाँव चौधरी टोला, डाक -महेंद्रू, थाना -सुल्तानगंज, जिला-पटना वर्तमान पता गाँव-कनौजी, थाना -गौरीचक, डाक -मनोहरपुर काहुआरा, जिला-पटना
3. चंदन कुमार, पिता-राम बिलास प्रसाद, निवासी- गाँव चौधरी टोला, डाक -महेंद्रू, थाना -सुल्तानगंज, जिला-पटना, वर्तमान पता गाँव-कनौजी, थाना -गौरीचक, डाक -मनोहरपुर काहुआरा, जिला-पटना

... ... उत्तरदाता/ओं

==========

उपस्थितिः

अपीलार्थी/ओं के लिए	:	श्री वी.एम.के. सिन्हा, अधिवक्ता।
	:	श्री अजय प्रसाद, अधिवक्ता।
	:	श्री अजीत कुमार, अधिवक्ता।
उत्तरदाता/ओं के लिए	:	श्री शशि नाथ झा, अधिवक्ता।
	:	श्री सनी कुमार, अधिवक्ता।

==========

समक्ष : माननीय न्यायमूर्ति श्री सुनील दत्ता मिश्रा

सी. ए. वी. निर्णय

दिनांक : 21-10-2024

पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया।

2. दीवानी प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के तहत वर्तमान अपील को 2004 के स्वामित्व वाद सं.35 (2006 का 15) में विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश चतुर्थ, पटना द्वारा पारित निर्णय और आज्ञा दिनांक 29.11.2007 के खिलाफ प्राथमिकता दी गई है, जिसके तहत वादी/अपीलार्थी की ओर से दायर किए गए मुकदमे को बिना किसी लागत के खारिज कर दिया गया है।

3. सुविधा के लिए, पक्षकारों को विचारण न्यायालय के समक्ष उनकी स्थिति के संदर्भ में भेजा जाएगा। प्रतिवादी सं.2 और 3/उत्तरदाता सं.2 और 3, जो प्रतिवादी सं.1 (इसके बाद प्रतिवादी के रूप में संदर्भित), मुकदमा दायर करने के समय नाबालिग थे, बालिग बन गए।

4. वादी/अपीलार्थी का मामला, संक्षेप में, यह है कि प्रतिवादी, मालिक होने के नाते, वादी को शिकायत के परिशिष्ट-। में उल्लिखित विवादित भूमि को रु.1,05,000 प्रति कट्ठा में बेचने के लिए सहमत हुआ, जो कुल दो कट्ठा रु.2,10,000/- प्रति कट्ठा था- जिसके संबंध में वादी ने प्रतिवादी को बकाया धन के रूप में रु.60,000/- का भुगतान किया और 25.01.2002 पर वादी के पक्ष में बिक्री के लिए एक समझौते को निष्पादित किया गया,

जिसमें यह सहमति हुई कि समझौते की तारीख से छह महीने के भीतर, शेष राशि प्राप्त होने पर बिक्री विलेख निष्पादित किया जाएगा। यह भी सहमति हुई कि उस समय तक प्रतिवादी शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से उक्त भूमि की बिक्री के लिए आवश्यक अनुमति प्राप्त कर लेगा।

5. इसके अलावा, प्रतिवादी ने वादी को यह भी आश्वासन दिया कि उक्त भूमि सभी स्वामित्व दोषों और बाधाओं से मुक्त है। वादी का दावा है कि वह शेष राशि का भुगतान करने और बिक्री विलेख प्राप्त करने के लिए हमेशा तैयार था और तदनुसार उसने प्रतिवादी से इसके लिए अनुरोध किया। वादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रतिवादी को शेष राशि प्राप्त करने और समझौते द्वारा निर्धारित समय के भीतर बिक्री विलेख को निष्पादित करने और पंजीकृत करने के संबंध में एक कानूनी नोटिस भी भेजा, जिस पर प्रतिवादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से गलत और निराधार आरोपों का आरोप लगाते हुए 16.07.2002 पर जवाब भेजा कि बिक्री पर विचार रु.1,35,000-प्रति कट्ठा, कुल रु.2,70,000/- की दर से तय किया गया था जिसके लिए बिक्री के लिए समझौता 18.09.2001 पर निष्पादित किया गया था। यह आगे आरोप लगाया गया कि 25.01.2002 पर, वादी ने तथ्य को गलत तरीके से प्रस्तुत करके और प्रतिवादी के साथ धोखाधड़ी करके प्रति कट्ठा रु.1,05,000/- की दर से विक्रय राशि के लिए बिक्री के लिए एक और समझौता किया।

6. वादी का विशिष्ट मामला यह है कि वाद भूमि की कीमत कभी भी रु.1,35,000/- प्रति कट्ठा की दर से निर्धारित नहीं की गई थी, न ही वादी की जानकारी के साथ 18.09.2001 पर बिक्री का कोई समझौता किया गया था। वादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से उक्त उत्तर सूचना का 12.08.2002 पर जवाब देते हुए कहा कि वह अभी भी रु.1,50,000/- की वास्तविक शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है और तुरंत बिक्री विलेख प्राप्त करने के लिए तैयार है। प्रतिवादी ने फिर से अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 13.09.2002 का जवाबी नोटिस भेजा कि वादी बिक्री विलेख प्राप्त करने से बच रहा

है और मुकदमे की जमीन की कीमत के खिलाफ रु.1,05,000/- प्रति कट्ठा की दर से, मांग की, जो इस भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य बताता है। यह आगे दावा किया जाता है कि प्रतिवादी हमेशा एक या अन्य तुच्छ और आधारहीन आधार पर बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण से बचता है और उन्हें सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होती है। इस प्रकार, प्रतिवादी ने वादी के साथ समझौते में उल्लिखित शर्तों का उल्लंघन किया, जबकि वादी हमेशा शेष राशि का भुगतान करने और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार था और अभी भी उसके लिए तैयार है, लेकिन क्योंकि प्रतिवादी अनुबंध की शर्तों का पालन करने में विफल रहा, जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 25.01.2002 पर बिक्री के लिए समझौते के आधार पर बिक्री के लिए अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर किया गया।

7. प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में वादी के दावे का खंडन किया और कहा कि यह मुकदमा कानून की नजर में बनाए रखने योग्य नहीं है; मुकदमा विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 34 द्वारा, साथ ही रोक, छूट, सहमति और परिसीमा के सिद्धांत द्वारा भी वर्जित है। प्रतिवादी को अपनी कानूनी आवश्यकता को पूरा करने के लिए पैसे की आवश्यकता पड़ी और उसने भूमि सं.14, जिसे वादी वर्ष 2001 के बाजार मूल्य पर खरीदने के लिए सहमत हो गया और उचित बातचीत के बाद, उक्त दो कट्ठों वाली भूमि को रु.1,35,000/- प्रति कट्ठों की दर से खरीदने के लिए वादी से सहमत हो गया और प्रतिवादी उक्त भूमि को उक्त मूल्य पर बेचने के लिए सहमत हो गया। वादी और प्रतिवादी के बीच यह भी निर्णय लिया गया कि समझौते की तारीख से छह महीने के भीतर, बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत किया जाएगा और वादी ने रु.2,70,000/- की कुल राशि में से रु.60,000/- बयाना राशि के रूप में 18.09.2001 पर दिए, जिसके खिलाफ प्रतिवादी ने उसी तारीख को वादी के पक्ष में बिक्री के लिए एक समझौते को निष्पादित किया था, जो दो प्रतियों में तैयार किया गया था, उसी की एक प्रति

वादी को सौंप दी गई थी और दूसरी प्रति प्रतिवादी के पास रह गई थी और प्रतिवादी द्वारा बार-बार अनुरोध करने के बावजूद, वादी ने एक याचिका और दूसरे पर शेष प्रतिफल राशि का भुगतान करके बिक्री विलेख को निष्पादित करने से बचना शुरू कर दिया। प्रतिवादी हमेशा वादी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए तैयार रहता था जब उसे रु.2,10,000/- की देय राशि प्राप्त हो जाती। 24.01.2002 पर, वादी प्रतिवादी से मिला और बिक्री विलेख को निष्पादित करने की अवधि बढ़ाने का अनुरोध किया, क्योंकि वादी प्रतिफल राशि के संतुलन की व्यवस्था करने की स्थिति में नहीं था और दो या तीन महीने के भीतर इसकी व्यवस्था की कोई संभावना नहीं थी जो पहले की सहमति के अनुसार समाप्त होने वाली थी। वादी के कथन पर विश्वास करते हुए 25.01.2002 पर दस्तावेज़ पर प्रतिवादी ने हस्ताक्षर किए और वादी के निर्देशों के अनुसार उसी पर समर्थन किया।

8. प्रतिवादी के अनुसार वास्तविक तथ्य यह है कि कथित बिक्री को प्रतिवादी द्वारा रु.1,35,000/- प्रति कट्ठा की दर से कुल रु.2,70,000/- के लिए अंतिम रूप दिया गया था और प्रतिवादी ने कभी भी 25.01.2002 पर बिक्री के लिए समझौते को निष्पादित नहीं किया, न ही उसने 25.01.2002 पर अग्रिम के रूप में रु.60,000/- प्राप्त किया, बल्कि 18.09.2001 पर प्रतिवादी ने वादी से अग्रिम के रूप में रु.60,000/- प्राप्त किया और रु.2,70,000/- की कुल राशि के लिए अपने पक्ष में बिक्री के लिए एक समझौते को निष्पादित किया। केवल वादी के शब्दों पर विश्वास करते हुए अवधि के विस्तार के लिए दिनांक 25.01.2002 के दस्तावेज़ हस्ताक्षर किये और उक्त तिथि पर उसे वादी से अग्रिम के रूप में रु.60,000/- की कोई राशि प्राप्त नहीं हुई। वादी स्वयं बिक्री विलेख निष्पादित करने और पंजीकृत कराने से बच रहा था क्योंकि उसके पास कोई तैयार धन नहीं था और वह रु.2,10,000/- की बयाना राशिका भुगतान करने और बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए इच्छुक नहीं था।

9. वादी की शिकायत में उल्लिखित अभिवचनों और प्रतिवादी के लिखित बयान के आधार पर, निम्नलिखित मुद्दों को निर्णय के लिए तैयार किया गया था:-

i. क्या वादी का मुकदमा बनाए जाने के रूप में बनाए जाने योग्य है?

ii. क्या वादी के पास इस मुकदमे को लाने का कानूनी आधार है?

iii. क्या यह मुकदमा बहिष्कार, छूट और स्वीकृति के सिद्धांतों के अधीन है?

iv. क्या यह वाद समय से प्रतिबंधित है?

v. क्या विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 34 के तहत मुकदमा वर्जित है?

vi. क्या वादी द्वारा वाद का मूल्य सही ढंग से दिखाया गया है और उस पर पर्याप्त अदालती शुल्क का भुगतान किया गया है?

vii. क्या वादी के परिशिष्ट 1 में उल्लिखित वाद भूमि के संबंध में निष्पादित बिक्री के लिए समझौते को वास्तव में प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में 18-09-2001 या 25.01.2002 पर निष्पादित किया गया है?

viii. क्या शिकायत के परिशिष्ट-1 में उल्लिखित विवादित भूमि के संबंध में निष्पादित दिनांक 25-01-2002 बिक्री समझौता एक वैध और सही दस्तावेज है?

ix. क्या विवादित भूमि के संबंध में वादी और प्रतिवादी के बीच भूमि की दर रु.1,05,000/-(एक लाख पांच हजार रुपये) प्रति कट्ठा तय की गई थी या रु.1,35,000/-(एक लाख पैंतीस हजार रुपये) प्रति कट्ठा ?

x. क्या वादी बिक्री के लिए अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की आज्ञा का हकदार है?

xi. क्या वादी किसी अन्य राहत का हकदार है?

10. विद्वान विचारण न्यायालय ने पक्षकारों को सुनने और साक्ष्य पर विचार करने के बाद, वादी के खिलाफ मुख्य मुद्दा संख्या (vii), (viii) और (ix) का निर्णय लिया

और अभिनिर्धारित किया कि समझौता पक्षकारों के बीच वाद भूमि की बिक्री के लिए अग्रिम राशि के रूप में रु.60,000/- प्राप्त करने के बाद 18.09.2001 पर निष्पादित किया गया था, दो कट्ठों के लिए रु.2,70,000/– यानी रु.1,35,000/- प्रति कट्ठे की दर से रु.2,70,000/- की राशि पर विचार करने के लिए और कथित रूप से दिनांक 25.01.2002 का बिक्री समझौता अप्रत्यक्ष रूप से दिनांक 18.09.2001 के बिक्री समझौते की समय अवधि का विस्तार था, जो उन परिस्थितियों में विश्वास में किया गया था, जिसमें सहमत विक्रय राशि की कम दर डालना और तदनुसार दिनांक 25.01.2002 का बिक्री समझौता एक वैध और कानूनी दस्तावेज नहीं है। मुद्दा संख्याएँ(iii), (iv) और (v) पर प्रतिवादी द्वारा दवाब नहीं डाला गया था। मुद्दा संख्या(i), (ii), (vi) और (x) में वादी के खिलाफ निर्णय लिया गया था और यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मुख्य मुद्दा संख्या (vii), (viii) और (ix) में वादी के खिलाफ निर्णय लिया गया था और इस प्रकार इन मुद्दों पर भी वादी के खिलाफ निर्णय लिया जाता है।

11. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क किया है कि वादी/अपीलार्थी ने अपने मामले को साबित करने के लिए अपनी जिम्मेदारी का निर्वहन कर दिया है क्योंकि प्रतिवादी/उत्तरदाताओं पर अपना बचाव साबित करने का बोझ स्थानांतरित कर दिया गया है कि विस्तार 2 एक धोखाधड़ी और मनगढ़ंत दस्तावेज है जो बिक्री के निष्पादन के लिए समय बढ़ाने के लिए था, लेकिन उसे बिक्री के समझौते के विलेख में परिवर्तित कर दिया गया था (विस्तार 2) कानून अच्छी तरह से तय है कि धोखाधड़ी को साबित करने की जिम्मेदारी उस पक्ष पर है जो धोखाधड़ी का आरोप लगाता है लेकिन विद्वान विचारण न्यायालय के पास गलत तरीके से वादी पर जिम्मेदारी स्थानांतरित की गई और इस तरह एक विकृत निष्कर्ष पर पहुंचा। विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी/अपीलार्थी की ओर से गवाही देने वाले गवाहों के साक्ष्य पर गलत तरीके से विश्वास नहीं किया है जिसमें वे पूरी तरह से विफल रहे हैं। उन्होंने तर्क किया है कि बिक्री का समझौता दिनांक 18.09.2001

(विस्तार ई) एक मनगढ़ंत दस्तावेज है और उस पर कोई निर्भरता नहीं रखी जानी चाहिए थी। बिक्री के निष्पादन के लिए छह महीने की निर्धारित अवधि 18.03.2002 पर समाप्त होने की संभावना थी, इसलिए 25.01.2002 पर उससे बहुत पहले समय बढ़ाने के लिए किसी भी दस्तावेज़ को निष्पादित करने का कोई कारण नहीं था। विद्वान अधिवक्ता ने तर्क किया है कि सभी महत्वपूर्ण और प्रासंगिक तथ्यों को स्वीकार किया जाता है, जैसे कि प्रतिवादी की भूमि बेचने की आवश्यकता, प्रतिवादी द्वारा भूमि बेचने के लिए की गई घोषणा, *बाई बेयाना* का निष्पादन (विस्तार 2) और उसके द्वारा अग्रिम राशि के रूप में रु.60,000/- की प्राप्ति, प्रस्तावित बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए छह महीने की अवधि का निर्धारण, लेकिन इसके बावजूद विद्वान विचारण न्यायालय ने गलत धारणा के तहत और गलत विचार पर मुकदमे को खारिज कर दिया। वादी अनुबंध का पालन करने के लिए इच्छुक और तैयार था लेकिन विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उस पर विचार नहीं किया गया था।

12. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क किया है कि दिनांक 25.01.2002 की बिक्री के समझौते पर प्रतिवादी के हस्ताक्षर और समर्थन मुक्त इच्छा और सहमति के साथ किया गया था, समझौते की सामग्री साबित हुई। वादी समझौते के तहत अपने दायित्व का निर्वहन करने के लिए तैयार, इच्छुक और सक्षम था और उसने प्रतिवादी से इसके तहत दायित्वों के अपने हिस्से का निर्वहन करने का आह्वान किया था, वादी विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक आज्ञा का हकदार था।

13. *इसके विपरीत*, प्रत्यर्थियों के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क किया है कि वादी ने दिनांक 25.01.2002 (विस्तार-2) बिक्री के लिए समझौते पर भरोसा किया, जबकि प्रतिवादी ने दिनांक 18.09.2001 (विस्तार-ई) बिक्री के लिए समझौते पर भरोसा किया और दोनों अपंजीकृत दस्तावेज हैं और इन्हें साक्ष्य में प्राप्त नहीं किया जा सकता है। उन्होंने आगे कहा है कि यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि यदि पक्षों के बीच कोई वैध और लागू करने योग्य अनुबंध नहीं है, तो न्यायालय को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए आज्ञा देने में अपने

विवेक का प्रयोग नहीं करना चाहिए। यदि अनुबंध स्वयं दोषों से ग्रस्त है, तो वह लागू करने योग्य नहीं है। दोनों पक्षों ने विचाराधीन बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं और यह लागू करने के लिए एक वैध समझौता नहीं है। बिना किसी उचित स्पष्टीकरण के अनुबंध के कथित उल्लंघन के तुरंत बाद मुकदमा दायर नहीं किया गया था। वादी/अपीलार्थी अपने मामले को साबित करने के लिए अपने दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहा और वादी की शेष राशि का भुगतान करने के लिए कोई तैयारी और इच्छा नहीं थी, सिवाय इसके कि वह केवल नीरस और अस्पष्ट दावे के के लिए तैयार और इच्छुक था कि वो अपनी भूमिका निभाएगा। उन्होंने तर्क किया है कि तत्काल अपील में कोई योग्यता नहीं है और जो खोज और निष्कर्ष सामने आए हैं, वे विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा ठोस कारणों पर आधारित हैं, जिसमें किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। प्रथम दृष्टया न्यायाधीश के निर्णय का बहुत महत्व है। अपीलीय न्यायालय द्वारा विचारण न्यायाधीश के परिप्रेक्ष्य कार्य का सम्मान किया जाना चाहिए।

14. उपरोक्त प्रतिद्वंद्वी दलीलों और पक्षों की ओर से प्रस्तुतियों को ध्यान में रखते हुए, इस पहली अपील में विचार के लिए निम्नलिखित बिंदु उत्पन्न होते हैं, जिन पर एक साथ विचार किया जाएगाः

> *(i) क्या वाद भूमि के संबंध में बिक्री समझौता (बाई बयाना) प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में 18.09.2001 पर निष्पादित किया गया था जिसमें वाद भूमि की प्रतिफल राशि रु.1,35,000/-प्रति कट्ठा थी या 25.01.2002 जिसमें वाद भूमि की प्रतिफल राशि रु.1,05,000/-प्रति कट्ठा थी?*
>
> *(ii) क्या वादी दिनांक 25.01.2002 के बिक्री समझौते के आधार पर विशिष्ट निष्पादन की आज्ञा प्राप्त करने का हकदार है?*

(iii) क्या विद्वान विचारण न्यायालय मुकदमा खारिज करने में न्यायोचित था?

15. अपने-अपने मामलों के संबंध में, पक्षों ने मौखिक के साथ-साथ दस्तावेजी साक्ष्य भी तर्क किए हैं। वादी की ओर से सात गवाहों से पूछताछ की गई है। अ.सा.1 दीप नारायण सिंह हैं, अ.सा.2 चंदेश्वर राय हैं, अ.सा.3 राधा कृष्ण प्रसाद (वादी), अ.सा.4 राधे श्याम है, अ.सा.5 मुकेश कुमार है, अ.सा.6 मिथिलेश कुमार है, अ.सा.7 शैलेश प्रसाद है, जिसमें अ.सा.1, 2, 6 और 7 औपचारिक प्रकृति के हैं।

16. वादी ने दस्तावेजी साक्ष्य तर्क किए जिन्हें प्रतिवादी को भेजे गए दिनांक 09.07.2002 के नोटिस की प्रति, प्रदर्श-1 के रूप में प्रदर्शित किया गया है। प्रदर्श-2, दिनांक 25.01.2002 के बिक्री समझौते का मूल विलेख। प्रदर्श-3, कानूनी नोटिस के जवाब की प्रति। प्रदर्श-4 वादी द्वारा दायर दिनांक 24.05.2006 का आवेदन।

17. दूसरी ओर, प्रतिवादी की ओर से उसके मामले के समर्थन में दस गवाहों से पूछताछ की गई है। व.सा.1 उमा प्रसाद, व.सा.2 सुधीर कुमार, व.सा.3 रमेश प्रसाद, व.सा.4 रघुनंदन प्रसाद, व.सा.5 राज कुमार, व.सा.6 सोमेंद्र प्रसाद, व.सा.7 चंद्रदीप राम, व.सा.8 संतोष कुमार, व.सा.9 राम प्रवेश पासवान और व.सा.10 राम बिलास प्रसाद (स्वयं प्रतिवादी) हैं, जिसमें व.सा. 1, 2, 3, 8 और 9 औपचारिक प्रकर्ति के गवाह हैं।

18. प्रतिवादी ने दस्तावेजी साक्ष्य तर्क किए जिन्हें प्रदर्श-ए के रूप में प्रदर्शित किया गया है, दिनांक 18.09.2001 के बिक्री समझौते का पृष्ठ संख्या 6 की फोटोकॉपी पर प्रतिवादी के हस्ताक्षर। प्रदर्श-बी/1, दिनांक 16.07.2002 नोटिस का जवाब। प्रदर्श-सी राम बिलास प्रसाद (प्रतिवादी) की चिकित्सा पर्ची। प्रदर्श-डी दिनांकित 18.09.2001 समझौते पर समेंद्र प्रसाद (गवाह) के हस्ताक्षर। प्रदर्श-डी/1 उक्त समझौते पर राम बिलास प्रसाद के हस्ताक्षर। प्रदर्श-डी/2, दिनांकित 18.09.2001 समझौते पर राम बिलास प्रसाद के हस्ताक्षर।

प्रदर्श-ई, दिनांकित 18.09.2001 समझौता और पहचान के लिए 'चिन्ह एक्स' के रूप में चिह्नित दिनांकित 25.01.2002 बिक्री के लिए समझौते के विलेख की फोटोकॉपी।

19. वर्तमान मामले में, पक्षकारों द्वारा यह स्वीकार किया जाता है और यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी विवादित भूमि का मालिक है और वाद भूमि के लिए पक्षों के बीच बिक्री का समझौता निष्पादित किया गया था और प्रतिवादी को इसके खिलाफ अग्रिम के रूप में रु.60,000/- का भुगतान किया गया था। यह भी विवाद में नहीं है कि दिनांक 18.09.2001 और 25.01.2002 के बिक्री समझौते पर प्रतिवादी ने समर्थन और हस्ताक्षर किए थे। प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि उसने वादी से 18.09.2001 पर अग्रिम राशि के रूप में रु.60,000/- लिया था और उस दिन बिक्री के समझौते को निष्पादित किया था और अपने साक्ष्य में उसने इस बात से इनकार किया है कि उसने 25.01.2002 पर अग्रिम धन लिया था और उस दिन बिक्री के समझौते को निष्पादित किया था। अभिलेख के साक्ष्य पर विचार करने पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला है कि दिनांक 25.01.2002 (प्रदर्श 2) का बिक्री समझौता, जिस पर वादी का मामला आधारित है, एक वैध और प्रवर्तनीय दस्तावेज नहीं है और दिनांक 18.09.2001 का मूल समझौते (प्रदर्श ई) की बिक्री के लिए वादी के पक्ष में निष्पादित एक वैध दस्तावेज है जिसमें विक्रय राशि रु. 2,70,000/- यानी रु.1,35,000/- प्रति कट्ठे की दर से दो कट्ठों के लिए है जिसमें रु.60,000/- प्रतिवादी द्वारा अग्रिम के रूप में लिया गया था।

20. वादी के साक्ष्य के अवलोकन पर (अ.सा.-3), ऐसा प्रतीत होता है कि गद्य 20 में अपनी प्रतिपरीक्षा में उन्होंने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि दिनांक 18.09.2001 के बिक्री समझौते पर उनकी उपस्थिति में हस्ताक्षर किए गए थे और उन्होंने राम बिलास प्रसाद के हस्ताक्षर की पहचान की जिसे 'ए' के रूप में प्रदर्शित किया गया है, जो प्रतिवादी के मामले को साबित करता है कि बिक्री के समझौते को 18.09.2001 पर निष्पादित किया गया था जो एक वैध दस्तावेज है। वादी अपनी प्रतिपरीक्षा में गद्य सं 25 में उसने स्वीकार

किया है कि बिक्री के लिए दिनांकित मूल समझौते पर संतोष कुमार और चंदेश्वर राय के हस्ताक्षर हैं, लेकिन इसकी फोटो कॉपी (पहचान के लिए 'एक्स' चिह्न) में उन दोनों के हस्ताक्षर नहीं हैं जो उक्त दस्तावेज़ की वास्तविकता के संबंध में संदेह पैदा करते हैं। वादी (अ.सा.-3) गद्य सं 24 उसकी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया गया कि उसने बिक्री के समझौते के लिए नकद राशि दी थी और उसी के लिए उसने खाते से कुछ राशि निकाल ली थी, लेकिन वह बैंक खाते की उक्त पासबुक पेश करने में विफल रहा यह साबित करने के लिए स्पष्टीकरण कि उसने समझौते के समय रु.60,000/- का भुगतान करने के लिए बैंक से कुछ राशि निकाली थी। वादी के साक्ष्य से यह भी प्रतीत होता है कि प्रति कट्ठा बिक्री पर विचार की दर के संबंध में, वादी गद्य सं19 अपनी प्रतिपरीक्षा में कहा गया कि प्रतिवादी रु.1,50,000/- प्रति कट्ठा की मांग कर रहा था, लेकिन उसने कहा था कि रु.90,000/-, और राधे श्याम (अ.सा.-4) उक्त बातचीत के दौरान मौजूद थे। रु.1,35,000/-प्रति कट्ठा रु.1,50,000/-के करीब का मूल्य है।

21. विद्वान विचारण न्यायालय ने कहा कि यह संभव है कि बिक्री के लिए समझौते में 6 महीने की समय अवधि बढ़ाने के लिए, विक्रय राशि से काटे गए रु.60,000/- यानी रु.2,70,000/- - रु.60,000/- की उक्त अग्रिम राशि रु.2,10,000/- आती है रु.1,05,000/- प्रति कट्ठा की दर से, हस्ताक्षर और समर्थन दिनांकित 25.01.2002 बिक्री के लिए कथित समझौते पर धोखे से लिया गया था। यह भी देखा गया है कि सौदे में मध्यस्थ रहे राधे श्याम को बिक्री के समझौते पर गवाह नहीं बनाया गया था, लेकिन संतोष कुमार, चंदेश्वर राय और समरेंद्र को गवाह बनाया गया था। बिक्री के दोनों समझौतों पर समरेंद्र गवाह थे।

22. विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वादी अपना मामला साबित करने में विफल रहा और अनुबंध का निष्पादन के लिए विशिष्ट आज्ञा का हकदार नहीं है, और मुकदमा खारिज कर दिया।

23. कानून अब अच्छी तरह से तय हो गया है कि जहां बिक्री का समझौता पंजीकृत नहीं है, वहां भी दस्तावेज़ को विशिष्ट प्रदर्शन की राहत पर विचार करने के लिए सबूत के रूप में प्राप्त किया जा सकता है और अस्वीकार्यता केवल संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए के तहत मांगी गई सुरक्षा तक ही सीमित होगी। माननीय उच्चतम न्यायालय ने **आर. हेमलता बनाम कशतुरी** मामले में **2023 में एससीसी ऑनलाइन 381** में कहा कि विचाराधीन बिक्री के लिए अपंजीकृत समझौता विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में साक्ष्य में स्वीकार्य होगा और परंतु धारा 49 के पहला भाग के लिए अपवाद है। **के. बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड बनाम विकास सलाहकार लिमिटेड (2008) 8 एससीसी 564** में प्रतिवेदन किया गया, माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि एक दस्तावेज को पंजीकृत करने की आवश्यकता है, लेकिन यदि अपंजीकृत है तो भी विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में अनुबंध के साक्ष्य में स्वीकार किया जा सकता है।

24. मुझे प्रतिवादी के लिए विद्वान अधिवक्ता के तर्क करने में कोई बल नहीं मिलता है कि बिक्री के समझौते/*बाई बेयाना* रसीद पर गौर नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह एक अपंजीकृत दस्तावेज है जो पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के तहत पंजीकृत नहीं है। पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(2) और धारा 49 का प्रावधान के स्पष्टीकरण के आधार पर, अचल संपत्ति की बिक्री का गैर-पंजीकृत समझौता वैध रूप से बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन का आधार बन सकता है, भले ही पंजीकृत न हो।

25. जहां छूट देने वाला स्पष्ट रूप से कहता है कि उसने दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए हैं, वह दस्तावेज़ नहीं है जिस पर उसने विचार किया था, यह बयान एक इनकार है और निष्पादन की स्वीकृति नहीं है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि केवल किसी दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर या अंगूठे का निशान लगाना किसी दस्तावेज़ के निष्पादन के बराबर नहीं है।

26. विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे में, एक प्रस्तावित खरीदार को अनिवार्य रूप से अपनी वित्तीय क्षमता साबित करनी चाहिए अर्थात वह शेष बिक्री विचार का भुगतान करने के लिए अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **(1995) 5 एससीसी 115** में प्रतिवेदन किए गए **एलआरएस. द्वारा एन. पी. थिरुगनानम (डी) बनाम डॉ. आर. जगन मोहन राव और अन्य** में निम्नानुसार देखा गया:-

> *"बेचने के लिए समझौता करने की तारीख से मुकदमे के निपटारे तक वित्तीय क्षमता को सही साबित किया जाना चाहिए। विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे में, एक प्रस्तावित खरीदार को अनिवार्य रूप से अपनी वित्तीय क्षमता साबित करनी चाहिए, और जो विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (सी) के अनुसार एक अनिवार्य शर्त है। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 16 (सी) की आवश्यकता है कि एक प्रस्तावित खरीदार को हमेशा तैयार रहना चाहिए और अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार रहना चाहिए। तैयारी की व्याख्या वित्तीय क्षमता के रूप में की गई है। बिक्री के लिए समझौता करने के समय से मुकदमे के निपटारे तक शेष बिक्री पर विचार करने के लिए वित्तीय क्षमता मौजूद होनी चाहिए।"*

जैसा कि आगे बताया गया हैः-

> *"यह एक स्थापित कानून है जो कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक न्यायसंगत उपाय है और यह न्यायालय के विवेकाधिकार में है, जिसके विवेकाधिकार का उपयोग कानून के तय किए गए सिद्धांतों के अनुसार किया जाना चाहिए, न कि मनमाने ढंग से जैसा कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 के तहत जोड़ा गया है। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 के तहत, न्यायालय केवल इसलिए राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि बिक्री का वैध समझौता था। अधिनियम की धारा 16 (सी) में परिकल्पना की गई है कि वादी को अभिवचन करना चाहिए और यह साबित करना चाहिए कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन किया था या हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है, जो उसके द्वारा किए जाने हैं, उन शर्तों के*

अलावा जिनके प्रदर्शन को प्रतिवादी द्वारा रोका या माफ कर दिया गया है। वादी की ओर से निरंतर तैयारी और इच्छा विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है। प्रतिवादी को भुगतान की जाने वाली प्रतिफल राशि अनिवार्य रूप से उपलब्ध साबित होनी चाहिए। निष्पादन की तारीख से लेकर आज्ञा की तारीख तक, उसे यह साबित करना होगा कि वह तैयार है और हमेशा अपने अनुबंध के हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार है।"

27. माननीय उच्चतम न्यायालय ने हाल के फैसले मे दिनांक 15.07.2024 **पी. रवींद्रनाथ और अन्य बनाम ससिकाला और अन्य 2024 एससीसी ऑनलाइन एससी 1749** में प्रतिवेदन की गई और निम्नानुसार देखे गएः-

"अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन में राहत एक विवेकाधीन राहत है। इस प्रकार, न्यायालयों को अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन प्रदान करने की शक्ति का प्रयोग करते समय, विशेष रूप से वादी के नेतृत्व में अभिवचनों और साक्ष्य से निपटने में अतिरिक्त सतर्कता और सावधानी बरतने की आवश्यकता है। वादी को यह स्थापित करने के लिए अपने पैरों पर खड़ा होना पड़ता है कि उन्होंने अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने के लिए मामला बनाया है। अधिनियम, 1963 कुछ नियंत्रण और संतुलन प्रदान करता है जिसे वादी द्वारा पूरा किया जाना चाहिए और स्थापित किया जाना चाहिए, इससे पहले कि वे इस तरह की राहत के हकदार बन सकें। विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमे में दलीलों को बहुत सीधा, विशिष्ट और सटीक होना चाहिए। नीरस और अस्पष्ट दलीलों के आधार पर विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा अनिवार्य रूप से खारिज किया जाना चाहिए। 1963 के अधिनियम की धारा 16 (सी) में अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए वादी द्वारा वाद में दलील देने और साबित करने की तैयारी और इच्छा की आवश्यकता होती है। उक्त प्रावधान की व्यापक रूप से व्याख्या की गई है और इसे अनिवार्य माना गया है।"

28. कानून अच्छी तरह से तय किया गया है कि विशिष्ट प्रदर्शन की राहत के लिए, वादी को यह साबित करना होगा कि वह अनुबंध के हिस्से को करने के लिए तैयार और इच्छुक था। **यू. एन. कृष्णमूर्ति (अब दिवंगत) टीएचआर. एलआरएस. बनाम ए. एम.**

कृष्णमूर्ति (2022) एससीसी ऑनलाइन एससी 840 के मामले में गद्य 46 में यह देखा गया वो निम्नानुसार हैः

> *"46. यह तय किया गया कानून है कि विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए, वादी को यह साबित करना होगा कि मुकदमे के अंतिम निर्णय तक, वह अनुबंध के हिस्से का निष्पादन करने के लिए तैयार और इच्छुक था। यह वादी का बाध्यकारी कर्तव्य है कि वह साक्ष्य प्रस्तुत करके अपनी तैयारी और इच्छा को साबित करे। इस महत्वपूर्ण पहलू को धन की उपलब्धता सहित सभी परिस्थितियों पर विचार करके निर्धारित किया जाना चाहिए और तैयारी और इच्छा की शिकायत में केवल बयान या कथन पर्याप्त नहीं होगा।"*

29. अधिनियम की धारा 16(सी) वादी की ओर से "तैयारी और इच्छा" को अनिवार्य करती है और यह विशिष्ट निष्पादन के अनुदान से राहत प्राप्त करने के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है। यह विचार करते समय कि क्या खरीदार अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, अदालतें अधिक जांच और सख्ती लागू करेंगी।

30. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **सम्मानीय आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर (1996)4 एससीसी 526** प्रतिवेदन किए गए, में 'तैयारी' और 'इच्छा' और विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक सूट तय करने में उक्त मापदंडों की जांच करने के तरीके के बीच अंतर किया। इसमें यह देखा गया है कि तैयारी का अर्थ वादी की अनुबंध का प्रदर्शन करने की क्षमता हो सकती है जिसमें अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने की उसकी इच्छा निर्धारित करने के लिए खरीद मूल्य का भुगतान करने की उसकी वित्तीय स्थिति शामिल है, आचरण की ठीक से जांच की गई है। वादी के अनुबंध के हिस्से को पूरा करने की तैयारी और इच्छा के तथ्य पर पक्ष के आचरण और उपस्थित परिस्थितियों के संबंध में निर्णय लिया जाना है। न्यायालय उन तथ्यों और परिस्थितियों से अनुमान लगा सकता है जहां वादी तैयार था और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। किसी समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में जिस वादी पर भार डाला

जाता है, उसे तैयारी और इच्छा दोनों स्थापित करनी होती है। इसलिए, सवाल यह उठेगा कि "क्या वादी ने तत्काल मामले में इस तरह के बोझ का निर्वहन किया"। वादी यह साबित करने के लिए अपने बोझ का निर्वहन करने में विफल रहा है कि वह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था। वादी विक्रय राशि अर्थात रु.2,10,000/- दिनांक 18.09.2001 के बिक्री समझौते के अनुसार का भुगतान करने के लिए कभी सहमत नहीं हुआ।

31. (1997) 3 एससीसी 1 में प्रतिवेदन किया **के. एस. विद्यानादम और अन्य बनाम वैरवन** में माननीय उच्चतम न्यायालय की टिप्पणी है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए प्रत्येक वाद पर निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह समझौते में निर्धारित समय सीमा की अनदेखी करके सीमा की अवधि के भीतर दायर किया जाता है। अदालत उन मुकदमों पर भी "नाराज़गी" व्यक्त करेगी जो उल्लंघन/इनकार के तुरंत बाद दायर नहीं किए जाते हैं। तथ्य यह है कि सीमा तीन साल है इसका मतलब यह नहीं है कि एक खरीदार मुकदमा दायर करने और विशिष्ट प्रदर्शन प्राप्त करने के लिए 1 या 2 साल इंतजार कर सकता है। तीन साल की अवधि का उद्देश्य विशेष मामलों में खरीदारों की सहायता करना है, उदाहरण के लिए, जहां प्रतिफल का बड़ा हिस्सा विक्रेता को दिया गया है और कब्जा आंशिक प्रदर्शन में दिया गया है, जहां हिस्सेदारी खरीदार के पक्ष में स्थानांतरित हो जाती है। इन टिप्पणियों को **(2011) 12 एससीसी 18** में प्रतिवेदन किया **शरदमणि कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी और अन्य** में दोहराया गया था। वर्तमान मामले में, बिना किसी स्पष्टीकरण के 04.02.2004 पर मुकदमा दायर किया गया है, बिक्री के समझौते और कानूनी नोटिस के जवाब में निर्धारित छह महीने की अवधि समाप्त होने के तुरंत बाद इस तरह के कदम क्यों नहीं उठाए गए। उक्त अवलोकन के आलोक में विशिष्ट प्रदर्शन का दावा करने वाले पक्ष पर जिम्मेदारी के बारे में अनुबंध के दूसरे पक्ष द्वारा उल्लंघन या इनकार के तुरंत बाद कार्रवाई का अनुकरण करना भी प्रासंगिक है।

32. मेरे विचार में, वादी का आचरण अधिनियम की धारा 16 (सी) के संदर्भ में वाद भूमि की बिक्री के समझौते को आगे बढ़ाने के लिए उसकी तैयारी के साथ-साथ उसकी इच्छा को नहीं दर्शाता था।

33. (2023) 4 एससीसी 239 में प्रतिवेदन की गई **बासवराज बनाम पद्मावती और अन्य** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने खरीदार की ओर से तैयारी और इच्छा के पहलू पर **रामरति कुर बनाम द्वारका प्रसाद सिंह ए. आई. आर. 1967** में प्रतिवेदन किया गया **एस. सी. 1134:1967 (1) एस. सी. आर. 153** (गद्य-9), **इंदिरा कौर और अन्य बनाम शीओ लाल कपूर ने (1988) 2 एससीसी 488** (गद्य-8,9 और 10) **और (2019) 6 एससीसी 233** (गद्य -14) में प्रतिवेदन किया गया**एल. आर. द्वारा बीमानेनी महालक्ष्मी बनाम गंगुमल्ला अप्पा राव (अब दिवंगत)** के मामले में निर्णय को संदर्भित किया। यह देखा गया और अभिनिर्धारित किया गया कि जब तक वादी को प्रतिवादी द्वारा पासबुक, लेखा या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिए नहीं कहा जाता है या अदालत उसे ऐसा करने का आदेश नहीं देती है, तब तक वादी के खिलाफ कोई प्रतिकूल निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है कि क्या उसके पास शेष राशि का भुगतान करने का साधन था।

34. प्रतिवादी की ओर से यह तर्क कि केवल विक्रेता द्वारा हस्ताक्षरित बिक्री समझौता लागू करने योग्य नहीं है क्योंकि यह एक वैध अनुबंध नहीं है, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में स्वीकार्य नहीं है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **ए. आई. आर. 2009 एस. सी. 1527** में प्रतिवेदन किया **अलोका बोस बनाम परमात्मा देवी और अन्य**, में इस तरह के तर्क पर विचार किया गया जिसमें यह उल्लेख किया गया था कि बिक्री के सभी समझौते द्विपक्षीय अनुबंध हैं क्योंकि वादे दोनों द्वारा किए जाते हैं। विक्रेता बेचने के लिए सहमत होता है और खरीदार खरीदने के लिए सहमत होता है। यह नहीं कहा जा सकता है कि जब तक विक्रेता और खरीदार दोनों द्वारा समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए जाते हैं, यह एक वैध अनुबंध नहीं है। यहाँ तक कि बिक्री का एक मौखिक समझौता भी वैध है। यदि

ऐसा है, तो एक पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित एक लिखित समझौता, यदि इसके साक्ष्य जैसे कि मौखिक समझौता भी मान्य होगा। इसके अलावा, भारत में, केवल विक्रेता द्वारा हस्ताक्षरित और खरीदार को वितरित और खरीदार द्वारा स्वीकार किए गए बिक्री समझौते को हमेशा एक वैध अनुबंध माना जाता है और विक्रेता द्वारा उल्लंघन की स्थिति में, इसे विशेष रूप से खरीदार द्वारा लागू किया जा सकता है।

35. कानूनी स्थिति यह है कि, जो अदालत में आता है उसे साफ हाथों के साथ आना चाहिए।एक व्यक्ति, जो भौतिक तथ्यों को दबाता है या ऐसी जानकारी को छुपाता है, वह धोखाधड़ी के बराबर होगा। यह अच्छी तरह से स्थापित कानून है कि धोखाधड़ी सभी न्यायसंगत सिद्धांतों के लिए अभिशाप है। प्रतिवादी के अनुसार, उसने वादी पर विश्वास व्यक्त किया था जो स्थिति का अनुचित लाभ उठाता है और बिक्री दस्तावेज के समझौते पर उसके पक्ष में हस्ताक्षर प्राप्त करता है,धोखाधड़ी का एक स्पष्ट मामला है।

36. यह स्पष्ट है कि वादी ने बिक्री के लिए पिछले समझौते के बारे में तथ्य को छिपाया है, इस प्रकार वादी ने अदालत से साफ़ हाथों से संपर्क नहीं किया है।

37. उपरोक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा यह उचित रूप से अभिनिर्धारित किया गया है कि वाद भूमि के संबंध में बिक्री का समझौता (बाई बेयाना) प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में 18.09.2001 पर निष्पादित किया गया था जिसमें वाद भूमि के संबंध में प्रतिफल राशि रु.1,35,000/- प्रति कट्ठा थी। वादी दिनांक 25.01.2002 बिक्री के कथित समझौते के आधार पर विशिष्ट निष्पादन की आज्ञा प्राप्त करने का हकदार नहीं है और तदनुसार, मुकदमा खारिज होने योग्य था।निर्धारण के लिए सभी बिंदुओं का निर्णय वादी/अपीलार्थी के खिलाफ और प्रतिवादियों के पक्ष में किया जाता है।

38. हिस्सेदारी की मांग है कि रु.60,000/- की उक्त स्वीकृत राशि प्रतिवादी द्वारा वादी को वापस की जानी चाहिए। हालाँकि, वर्तमान मामले में, वादी के पक्ष में राहत भी नहीं दी जा सकती है क्योंकि उसने इसके लिए प्रार्थना नहीं की है।

39. विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य पर विस्तार से विचार किया है और मूल्यांकन के बाद पाया है कि वादी ने अपना मामला साबित नहीं किया और तदनुसार, मुकदमे को इस टिप्पणी के साथ खारिज कर दिया कि वादी को कानून के अनुसार प्रतिवादी से रु.60,000/- की अग्रिम राशि की वसूली करने की स्वतंत्रता है। इन परिस्थितियों में, मुझे विद्वान विचारण न्यायालय के निर्णय और आज्ञा में हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं मिलता है।विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित विवादित निर्णय और आज्ञा की पुष्टि की जाती है। यह याचिका **खारिज** की जाती है।

40. दलों को निर्देश दिया जाता है कि वे अपना अपना दायित्व निभाएँ।

41. लंबित आवेदन(ओं), यदि कोई है/हैं, का निपटारा किया जाता है।

(सुनील दत्ता मिश्रा, न्यायमूर्ति)

ऋतिक/-

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