सर्वोच्च न्यायालय, भारत

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

<u>सिविल अपील संख्या - 4206-4207/ 2011</u>

[विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 3229-3230/2011 से उत्पन्न]

गद्दीपति दिविजाएवं अन्य।

.....अपीलकर्ता (गण)

बनाम

पाथुरी साम्राज्यम एवं अन्य।

.....प्रतिवादी (गण)

<u>निर्णय</u>

<u>कृष्णा मुरारी, जे।</u>

ये दोनों अपीलें प्रतिवादी संख्या-1 द्वारा दायर अपील वाद संख्या 45/2008 में उच्च न्यायालय आंध्र प्रदेश, हैदराबाद (जिसे इसके बाद '**उच्च न्यायालय**' के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा पारित दिनांक 5-10-2010 के निर्णय और अंतिम आदेश के खिलाफ निर्देशित हैं, यहां अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, ओंगोल (जिसे इसके बाद '**विचारण न्यायालय**' के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा ओ.एस. संख्या - 142/2004 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 22-08-2007 के खिलाफ है औरअपीलकर्ताओं द्वारा यहाँ मुकदमा ए.एस.एम.पी. संख्या में दिनांकित10-12-2010 का आदेश, जिसमें अपील वाद संख्या 45/2008 में पारित दिनांकित05-10-2010 के उपरोक्त निर्णय को वापस लेने की मांग की गई है।

2. उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या - 1 द्वारा दायर अपील वाद संख्या 45/2008 को स्वीकार कर और ओ.एस. संख्या-142/2004 में विचारण न्यायालय द्वारा पारित

निर्णय और आदेश दिनांक 22-08-2007 को रद्द कर दिया, इस प्रकार, को शेष बिक्री विचारप्राप्त करने के बाद प्रतिवादी संख्या -1 के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया गया। इसके बाद अपीलकर्ता द्वारा दायर ए.एस.एम.पी. संख्या 2292/2010 को खारिज कर दिया गया।

संक्षिप्त तथ्य:

3. वर्तमान मामले में अपीलकर्ता (उनकी नानी द्वारा प्रतिनिधित्व) जी. वेणुगोपाल राव के नाबालिगबच्चे हैं, जिनकी मृत्यु 13-05-2003 को हो गयी थी, जो अपनी पत्नी और अपीलकर्ताओं को पीछे छोड़ गए थ । वर्तमान अपीलों को जन्म देने वाले संक्षिप्ततथ्य यह हैं कि अपने जीवनकाल के दौरान जी. वेणुगोपाल राव ने एक पंजीकृत बिक्री विलेखके तहत बी. अलिवेलुमंगम्मा से ए.सी.0.90 सेंट की सूट शेड्यूल संपत्तिखरीदी और उस पर कब्ज़ा प्राप्त कर लिया।इसके बाद, 14-08-2002 को, जी. वेणुगोपाल राव ने प्रतिवादी संख्या-1 के साथ बिक्री का एक समझौता निष्पादित किया, जिसके तहत वह प्रतिवादी संख्या-1 को 0.90 सेंट की उपरोक्त उल्लिखितसूट अनुसूची संपत्तिको 11,88,000/- रुपये (2,200/- रुपये प्रति वर्ष की दर से) की बिक्री पर बेचने के लिएसहमत हुआ, जिसमें से प्रतिवादी संख्या -1 ने अग्रिमके रूप में 4,00,000/ रुपये की राशिका भुगतान किया।उक्त समझौते के तहत, जी वेणुगोपाल राव भूमिका सीमांकन करने और तीन महीने के भीतर शेष बिक्री विचारप्राप्त करने के बाद, प्रतिवादी संख्या -1 के पक्ष में बिक्री विलेखको निष्पादित करने के लिएसहमत हुए।

4. तीन महीने की अवधिसमाप्त होने पर, जी. वेणुगोपाल राव ने प्रतिवादी संख्या - को दिनांक 02-01-2003 को एक नोटिस जारी किया जिसमें शेष राशि7,88,000/- रुपये की मांग की गई, ऐसा न करने पर, विक्रयअनुबंध दिनांक 14-08-2002 रद्द कर दिया जायेगा तथा अग्रिमराशिरू. 4, 00,000/- जब्त कर ली जायेगी।

5. बार-बार मांग करने के बावजूद शेष राशिका भुगतान न करने के आरोपों से इनकार करते हुए, प्रतिवादी संख्या - 1 ने उपरोक्त नोटिस पर, दिनांक 10.01.2003 को जवाब भेजा। यह भी कहा गया किबिक्री समझौते के निष्पादन के बाद, प्रतिवादी प्रतिवादी संख्या - 1 को इसकी जानकारी मिलीकि जी. वेणुगोपाल राव पर च. सुब्बायम्मा नामक व्यक्ति का 1,69,017/- रुपये का कर्ज बकाया था, जिसने उक्त राशिकी वसूली के लिएवरिष्ठ सिविलन्यायाधीश, ओंगोल के समक्ष एक मुकदमा (ओ.एस. संख्या 188/2002 होने के नाते) दायर कियाथा और उक्त मुकदमे में विचाराधीनसम्पति को कुर्क कर लियागया था। उक्त उत्तर सूचना के माध्यम से, जी. वेणुगोपाला राव को संपत्तिकी माप कराने, उसकी कुर्की हटाने के लिएकहा गया था, जिसके बाद प्रतिवादी संख्या - 1 शेष बिक्री विचारकरेगा और संपत्तिको अपने नाम पर पंजीकृत कराएगा।

6. जी. वेणुगोपाल राव ने उपरोक्त नोटिस पर दिनांक 21-01-2003 को एक प्रत्युत्तर नोटिस भेजा, जिसमें उन्होंने इस आरोप का खंडन कियाकिभूमिको मापा नहीं गया गया है और कहा किइसे सर्वेक्षणकर्ता द्वारा विधिवतमापा गया है और सीमाएं तय की गई हैं। आगे यह भी कहा गया था किप्रतिवादी संख्या - 1 यहां शेष बिक्री विचारसे से उपरोक्त ओ.एस. संख्या -188/2002 में 1,69,017/- रुपये की राशिजमा कर

सकता है और शेष राशिजी। वेणुगोपाल राव को भुगतान करें, जिसमें विफलरहने पर विक्रयअनुबंध रद्द कर दिया जाएगा।

7. ऐसा प्रतीत होता है किअपने जीवनकाल के दौरान, जी. वेणुगोपाल राव ने कल्लूरी कल्लूरी कोंडैया (यहां प्रतिवादी संख्या - 2) और एम. कोटेश्वर राव (प्रतिवादी संख्या 3 के पति) से क्रमशः 2,40,000/- रुपये और 2,00,000/- रुपये की राशिउधार ली थी। थी। 13-05-2003 को जी. वेणुगोपाल राव की मृत्यु के पश्चात, कल्लूरी कोंडैया और एम. कोटेश्वर राव ने उक्त राशिकी वसूली के लिएवरिष्ठ सिविलन्यायाधीश, ओंगोल के समक्ष क्रमशः ओ.एस. संख्या - 233/2004 और ओ.एस. संख्या - 235/2004 दायर किया।दोनों वादों का फैसला सुनाया गया।

8. 29.03.2004 को, प्रतिवादी संख्या - 1 ने मृतक जी. वेणुगोपाल राव के कानूनी उत्तराधिकारियों, यानी, उनकी पत्नी और नाबालिगबच्चों (यहां अपीलकर्ता) को एक और कानूनी नोटिस भेजा। नोटिस में, यह कहा गया था किप्रतिवादी संख्या - 1 हमेशा शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक रहा है और मृतक जी. वेणुगोपाल राव के कानूनी उत्तराधिकारी बिक्री विलेख के निष्पादन में देरी कर रहे हैं। मृतक के कानूनी उत्तराधिकारियोंको ओ. एस. संख्या - 188/2002 में देय ऋण का भुगतान करके अनुसूची संपत्तिपर कुर्की को साफ़ करने, शेष बिक्री पर विचारप्राप्त करने और प्रतिवादी संख्या -1 के पक्ष में बिक्री विलेखनिष्पादित करने के लिएकहा गया था; ऐसा न करने पर उत्तरार्द्ध विशिष्टनिष्पादन के लिएमुकदमा दायर करेगा, और

मृतक के कानूनी उत्तराधिकारीलागत और परिणाम वहन करने के लिएउत्तरदायी होंगे।

9. इसके बाद, प्रतिवादी संख्या - 1 ने वरिष्ठ सिविलन्यायाधीश, ओंगोल के समक्ष एक मुकदमा (ओ.एस. संख्या - 142/2004 के रूप में) दायर किया, जिसमें प्रतिवादियों को वादी के पक्ष में एक बिक्री विलेखनिष्पादित करने का निर्देश देकर दिनांक 14-08-2002 के बिक्री समझौते के विशिष्टप्रदर्शन की मांग की गई। उक्त मुकदमे में, प्रतिवादी संख्या -1 मृतक जी. वेणुगोपाल राव की पत्नी थी, जबकि प्रतिवादी नंबर 2 और 3 (यहां अपीलकर्ता) उनके नाबालिगबच्चे थे। कल्लूरी कोंडैया (प्रतिवादी संख्या - 2) और एम. कोटेश्वर राव (प्रतिवादी संख्या 3 के पति) क्रमशः प्रतिवादी संख्या - 4 और 5 थे।

10. पक्षों की दलीलों के आधार पर, विचारणन्यायालय ने विचारके लिएनिम्नलिखित निम्नलिखितमुद्दों को तैयार कियाः

(क) क्या वादी बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन में राहत पाने का हकदार है?

(ख) किस राहत के लिए?

11. पक्षकारों को सुनने और रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों की सराहना करने के बाद, विचारणन्यायालय ने दिनांक 22-08-2007 के फैसले और आदेश के माध्यम से यह अभिनिर्धारितकियाकिवादी यह साबित करने में विफलरहा किवह अनुबंध के विशिष्ट विशिष्टप्रदर्शन का हकदार है।परिणामस्वरूप, वादी को रुपये की अग्रिमराशि4, 00,000/- की वसूली का हकदार ठहराकर मुकदमे को आंशिकरूप से घोषितऔर

आंशिकरूप से खारिज कर दिया गया, उनके द्वारा, मृतक जी. वेणुगोपाल राव को मुकदमे की तिथिसे वसूली की तिथितक 6 % प्रति वर्ष की दर से भविष्यके ब्याज के के साथ बिक्री के लिएभुगतान कियागया। प्रत्येक पक्ष को अपना खर्च स्वयं वहन करना था।

12. विचारणन्यायालय के निर्णय और आदेश से व्यथितहोकर, वादी (प्रतिवादी संख्या - 1) ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील मुकदमा संख्या - 45/2008 दायर किया।दिनांक 05.10.2010 के आक्षेपितनिर्णय और अंतिम आदेश के माध्यम से, अपील की अनुमति दी गई थी। विचारणन्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया गया और वादी के मुकदमे पर फैसला सुनाया गया।वादी को वरिष्ठ सिविलन्यायाधीश, ओंगोल के समक्ष क्रमशः ओ.एस. संख्या - 233/2004 और ओ.एस.संख्या - 235/2004 में डिक्रीटलराशिका भुगतान करने का निर्देश दिया गया था, और बाद में, में, शेष राशिनाबालिगों यानी, प्रतिवादी संख्या - 2 और 3 (यहां अपीलकर्ता) के नाम नाम पर अदालत में जमा की जानी थी। इसके बाद, प्रतिवादी संख्या - 2 और 3 के अभिभावकोंको वाद अनुसूची संपत्तिका विधिवतसीमांकन करके एक विक्रयविलेख विलेखनिष्पादित करने का निर्देश दिया गया, जिसमें विफलरहने पर, न्यायालय एक विक्रयविलेखनिष्पादित करेगा।

13. इसके बाद, नाबालिग अपीलकर्ताओं की ओर से उनकी दादी द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष ए.एस.एम.पी. संख्या - 2292/2010 दायर की गई, जिसमें अपील वाद संख्या - 45/2008 में दिनांक 05-10-2010 के फैसले को इस आधार पर वापस लेने की मांग की गई कि अपीलकर्ताओं को नहीं सुना गया था। उच्च

न्यायालय ने कहा किकई अवसर दिए जाने के बावजूद अपीलकर्ताओं की ओर से कोई प्रतिनिधित्वनहीं कियागया, जिसके बाद गुण-दोष के आधार पर निर्णय दिया गया। ऐसे में, सिविलप्रक्रियासंहिता, 1908 की धारा 151 के तहत गुण-दोष के आधार आधार पर सुनाए गए फैसले को वापस लेने का सवाल ही नहीं उठता है। तदनुसार, विविधयाचिकाखारिज कर दी गई।

14. यह उच्च न्यायालय के इन दो निर्णयों के विरुद्धहै किअपीलकर्ताओं ने वर्तमान अपील को प्राथमिकतादी है।

15. हमने पक्षों के विद्वानअधिवक्ताको सुना है।

प्रस्तुतियाँ:

16. अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वानवरिष्ठ वकील श्री ए. सिराजुद्दीन तर्क दिया किउच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या -1 (वादी) द्वारा दायर अपील को स्वीकार करने और विशिष्टनिष्पादन के लिएमुकदमे का आदेश देने में गलती की।

17. विद्वानवरिष्ठ अधिवक्ताने **एन.पी. तिरुगानम बनाम डॉ. आर. जगन मोहन और अन्य,** [1] में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा कियाताकियह दिखाया जा सके सके किवादी को यह दावा करना होगा और साबित करना होगा किवह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक थी। हालाँकि, वर्तमान मामले में, दो-पंक्ति की दलील के अलावा किवादी (प्रतिवादी संख्या -1 यहां) अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक थी, उसकी तत्परता और इच्छा दिखाने के लिएकोई अन्य विवरणनहीं है।

1 1995 (5) एस.सी.सी. 115

इसके अलावा, मुख्य परीक्षा में भी, बिना अधिकविवरणके केवल उक्त दो पंक्तियाँ ही उपलब्ध हैं। यह भी तर्क दिया गया किविचारणन्यायालय ने कहा था किवादी ने यह दिखाने के लिएकोई दस्तावेज़ को चिह्नितनहीं कियाथा किउसके पास शेष राशि राशिका भुगतान करने के लिएआवश्यक धन था।

18. **यू.एन. कृष्णमूर्ति (मृतक के बाद से) Thr. Lrs. बनाम ए.एम. कृष्णमूर्ति,**[2] में इस न्यायलय के फैसले पर भरोसा कियागया था और जिसमें यह उद्धरित कियागया था कि -

> *"42. अतः यह बिल्कुल स्पष्ट है कि प्रतिवादी वादी समझौते के निष्पादन की तारीख से आदेश की तारीख तक अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता साबित करने में विफल रहा है, जो विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने के लिए एक पूर्व शर्त है। इस न्यायालय ने पाया कि प्रतिवादी वादी विशिष्ट निष्पादन की राहत का हकदार नहीं था।"*

19. यह तर्क दिया गया किमृतक जी. वेणुगोपाला राव ने अपने दायित्व का पालन कियाथा, जबकि संख्या - 1 समझौते द्वारा निर्धारित तीन महीने के भीतर शेष बिक्री विचारके भुगतान के संबंध में समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल विफलरहा।यह प्रस्तुत कियागया था किमृतक जी. वेणुगोपाल राव ने बिक्री समझौते समझौते पर हस्ताक्षर करने की तारीख से चार महीने के पश्चात 02-01-2003 को प्रतिवादी संख्या -1 को पहला नोटिस भेजा था।

2 2022 एस.सी.सी. ऑनलाइन एससी 840

प्रतिवादी संख्या - 1 ने एक जवाबी नोटिस भेजा, जिसमें कहा गया था किमृतक जी. वेणुगोपाल राव ने संपत्तिकी माप और सीमांकन नहीं कराया था, और संपत्तिको ओ.एस. संख्या 188/2002 में संलग्न कियागया था। उत्तर नोटिस के प्रत्युत्तर में, मृतक जी. वेणुगोपाल राव ने कहा किभूमिको मापा गया है । और आगे प्रतिवादी संख्या-1 से ओ. एस. संख्या 188/2002 में शेष राशिजमा करने के लिएकहा गया है। है। अपने साक्ष्य में, पीडब्लू 1 ने स्वीकार कियाकिअनुसूची संपत्तिसर्वेक्षण पत्थरों से से घिरी विशिष्टसीमाओं के भीतर थी। मृतक जी. वेणुगोपाला राव के प्रत्युत्तर नोटिस नोटिस के बाद, वादी (यहां प्रतिवादी संख्या-1) ने बिक्री की शेष राशिका भुगतान नहीं कियाऔर 14 महीने तक चुप रहा, और जब संपत्तिकी कीमत काफी बढ़ गई, तो तो उसने मृतक जी. वेणुगोपाल राव के कानूनी उत्तराधिकारियों(यहां अपीलकर्ताओं सहित) को एक और कानूनी नोटिस दिया, जिसके बाद विशिष्टनिष्पादन के लिए मुकदमा दायर कियागया। अब, संपत्तिका बाजार मूल्य कई गुना बढ़ गया है और यह यह लगभग 1,50,000/- रुपये प्रति गाड़ी है।इसलिए इसमें अपीलकर्ताओं को 20 वर्षों के पश्चात मूल कीमत पर बिक्री विलेखनिष्पादित करने का निर्देश देना यहां अपीलकर्ताओं को अनुचितनुकसान होगा। इस संबंध में **नंजप्पन बनाम रामासामी और अन्य [3],** मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा कियागया था।

20. विद्वानवरिष्ठ अधिवक्ताने आगे तर्क दिया किबिक्री समझौता 90 सेंट भूमिके लिए2,200/- रुपये प्रति गाड़ी की दर से था। लेकिन वादी द्वारा केवल 50 सेंट की सीमा तक भूमिके संबंध में मुकदमा दायर कियागया था।

3 (2015) 14 एस.सी.सी. 341

विशिष्टाहत अधिनियमकी धारा 12 (1) के अनुसार, वादी कुछ हद तक अनुबंध को लागू करने की मांग नहीं कर सकता है। अपने तर्क का समर्थन करने के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताने **जसविंदर कौर बनाम गुरमीत सिंह**[4] (2015) 14 एस.सी.सी. एवं अन्य 4 में, इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया। यह भी तर्क दिया गया कि किमृतक जी. वेणुगोपाल राव की माँ (जो उनकी प्रथम श्रेणी की कानूनी उत्तराधिकारी उत्तराधिकारीथीं और एक आवश्यक पक्षकार थीं, जिनके पास मुकदमा अनुसूची संपत्तिमें एक चौथाई हिस्सा था) को मुकदमे में शामिलनहीं कियागया था।विचारण था।विचारणन्यायालय ने विशेषरूप से कहा था किआवश्यक पक्ष की अनुपस्थिति में में मुकदमे पर फैसला नहीं सुनाया जा सकता है, लेकिनउच्च न्यायालय ने इस पहलू पहलू को नजरअंदाज कर दिया। अंत में, यह तर्क दिया गया कियहां अपीलकर्ता नाबालिगहैं, और, उच्च न्यायालय में, वादी ने उन्हें उनकी नानी द्वारा प्रतिनिधित्व किएजाने के रूप में दिखाया था। लेकिन जब अपील ली गई, तो नाबालिगोंके लिए कोई प्रतिनिधित्वनहीं था।जब नाबालिगोंके अभिभावकने नाबालिगोंके मामले का का प्रभावी ढंग से बचाव नहीं कियाथा, तो, सिविलप्रक्रियासंहिता, 1908 के आदेश 32 32 नियम 11 के अनुसार, न्यायालय को स्वत: संज्ञान लेते हुए एक नया अभिभावक अभिभावकनियुक्त करना होता है की नियुक्ति करनी होती है और उसके बाद पर निर्णय लेने के लिएआगे बढ़ना होता है। वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने अपील को मात्र एकतरफा निपटाने की कार्यवाही की, जो कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है।

4 2017 (12) एस.सी.सी. 810

21. इसके विपरीत, प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित विद्वानवरिष्ठ अधिवक्ताश्री मोहन राव ने तर्क दिया किउच्च न्यायालय के विस्तृतनिर्णय को देखते हुए वर्तमान वर्तमान सिविलअपील लागत सहित खारिज करने के लिए उत्तरदायी है, जिसे अभिलेखपर मौजूद साक्ष्यों का सूक्ष्मता से परीक्षण करने के बाद पारित कियागया था।विद्वानवरिष्ठ अधिवक्ताने तर्क दिया किमृतक जी. वेणुगोपाल राव ने 90 सेंट भूमिके संबंध में प्रतिवादी संख्या -1 के साथ एक बिक्री समझौता कियाथा। उक्त 90 सेंट में से, वह 50 सेंट का मालिकथा, जिसे उसने श्रीमती बाल्सा अल्वेलु मगम्मा से खरीदा था।

मृतक जी. वेणुगोपाला राव 4 2017 (12) एस.सी.सी. 810 ने दावा कियाकिशेष 40 सेंट के संबंध में उनका श्रीमती बलसा अल्वेलु मगम्मा के साथ एक समझौता हुआ था और पूरी 90 सेंट जमीन प्रतिवादी संख्या-1 को 2200/- रुपये प्रति गाडी की दर से बेचने पर सहमत हुए।प्रतिवादी संख्या - 1 ने बिक्री प्रतिफल के लिए4,00,000/- रुपये की अग्रिमराशिका भुगतान किया।समझौतेमें विशेषरूप से निर्धारित कियागया गया था कि90 सेंट भूमिके संबंध में समझौते में दर्शाई गई सीमाओं के साथ,भूमिका का सीमांकन समझौते की तारीख से 3 महीने के भीतर कियाजाएगा।

हालाँकि, मृतक जी. वेणुगोपाल राव ने समझौते में निर्धारित भूमिके सीमांकन को पूरा नहीं किया।इसके अलावा, 18-11-2002 को, यानी, 14-11-2002 को बिक्री समझौते के तीन महीने पूरे होने के तुरंत बाद, मृतक जी. वेणुगोपाल राव ने अपने करीबी रिश्तेदारों के पक्ष में 25 सेंट के लागत वाले दो साधारण बंधक निष्पादित किए जो मुकदमे में प्रतिवादी संख्या 4 और 5 थे।मृतक जी. वेणुगोपाल राव ने इस

तथ्य को प्रतिवादी संख्या -1 से छुपाया और दिनांक 02-01-2003 को एक कानूनी नोटिस जारी कर 7,88,000/- रुपये की शेष राशिका भुगतान करने की मांग की गई।प्रतिवादी संख्या -1 ने उक्त नोटिस का जवाब दिया और बताया किशेष राशिका भुगतान भूमिकी माप और समझौते के शर्तों के अनुसार सीमाएं तय होने के पश्चात कियाजाना था। अपने जवाब में, प्रतिवादी संख्या -1 ने यह भी उल्लेख कियाकिउसे उसे पता चला किविचाराधीनसंपत्तिमृतक जी. वेणुगोपाल राव के खिलाफएच. सुब्बायम्मा द्वारा दायर धन वसूली मुकदमे में संलग्न की गई थी।प्रतिवादी संख्या 1 ने मृतक जी. वेणुगोपाला राव से कुर्की हटाने और अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने का आह्वान कियाऔर कहा किवह शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार है।इस बीच, श्रीमती अल्वेलु मगम्मा ने उपरोक्त 40 सेंट भूमिकिसीतीसरे पक्ष को बेच दी, और मृतक जी. वेणुगोपाल राव यहां प्रतिवादी संख्या -1 को मात्र 50 सेंट जमीन बेच सके।इन परिस्थितियों में, प्रतिवादी संख्या-1 ने 50 सेंट भूमिके संबंध में बिक्री समझौते के विशिष्टनिष्पादन के लिएमुकदमा दायर किया।विद्वान्वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा किविचारणकी सुनवाई के दौरान, प्रतिवादी संख्या -1 के पति से पीडब्लू पीडब्लू 1 के रूप में पूछताछ की गई और उसने गवाही दी किउसके और उसकी पत्नी के पास शेष राशिका भुगतान करने के लिएपर्याप्त साधन हैं और वे अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिएहमेशा तैयार थे।विद्वानवरिष्ठ अधिवक्ताद्वारा यह भी बताया गया किविचारणन्यायालय ने गलती से यह अभिनिर्धारितकियाकि कि"... .....*माना जाता है कि बिक्री के समझौते की तिथि या तीन महीने*

की समाप्ति की तिथि को यह दिखाने के लिए अदालत में ऐसे कोई दस्तावेज दायर नहीं किए गए थे कि उनके पास Rs.11, 88,000/- था।",

विश्लेषणः

22. हमने पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता की प्रतिद्वंद्वी ध्यानपूर्वक विचार किया है और पूरे रिकॉर्ड का अवलोकन किया है। हमारे समक्ष तत्काल अपील में शामिल एकमात्र मुद्दा यह है:-

> ***क्या उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या-1 की अपील को स्वीकार करने और विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा का आदेश देने में यह अभिनिर्धारित करके न्यायसंगत ठहराया था कि मृतक जी. वेणुगोपाल राव और उनके कानूनी उत्तराधिकारी (इसमें अपीलकर्ताओं सहित) सम्पति को मापने और सीमांकित करने के संबंध में अपने दायित्व का पालन करने में विफल रहे, जबकि प्रतिवादी संख्या -1 शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था?***

23. शुरुआत में, हम यह उल्लेख करना चाहेंगे कि विशिष्ट आहत अधिनियम, 1963 की की धारा 16 (सी) (इसके स्पष्टीकरण के साथ) कानून का प्रासंगिक प्रावधान है जो वर्तमान मामले में आकर्षित है, और जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा भी अभिनिर्धारित किया गया है। विशिष्ट आहत अधिनियम में 2018 के संशोधन ने धारा 16 16 में भी कुछ संशोधन किए। हालाँकि, **कट्टा सुजाता रेड्डी बनाम सिद्दामसेट्टी इंफ्रा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड एवं अन्य** [6], में इस न्यायालय की हाल ही में 3-न्यायाधीशों की पीठ के फैसले में यह स्पष्ट किया गया है

5 कोरम: सीजेआई एन.वी. रमन्ना (जैसा वह तब थे), कृष्ण मुरारी (लेखक) और हिमा कोहली, जे.जे.

6 (2023) 1 एस.सी.सी. 355

कि 2018 संशोधन केवल एक प्रक्रियात्मक अधिनियम नहीं था, बल्कि इसके कामकाज में मूल सिद्धांतशामिलथे, और, इस प्रकार, उक्त संशोधन प्रकृति में संभावितहै और उन लेनदेन पर लागू नहीं हो सकता है जो इसके प्रवर्तन से पहले हुए थे।

इसलिए वर्तमान मामले में, धारा 16, जैसा कियह 2018 संशोधन से पहले थी, लागू लागू होगी, क्योंकियह मामला 2002 का है। धारा 16 (जैसा किउस समय था) को यहां नीचे पुन: प्रस्तुत कियाजा रहा है:

> ***"16. राहत के लिए व्यक्तिगत बाधाएँ.*** - किसीअनुबंध का विशिष्ट निष्पादन किसीव्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं कियाजा सकता है।
>
> (क) जो इसके उल्लंघन के लिएमुआवजे की वसूली का हकदार नहीं होगा; या
>
> (ख) (1999) 6 SCC 337
>
> (ग) 9 (2005) 7 SCC 534(ख) जो उस अनुबंध का निष्पादन करने में असमर्थ हो गया है, या उसकी किसीआवश्यक अवधिका उल्लंघन उल्लंघन करता है, जिसे उसकी
>
> ओर से पूरा कियाजाना बाकी है, या अनुबंध के साथ धोखाधड़ी करने का कार्य करता है, या जानबूझकर अनुबंध द्वारा स्थापितकिएजाने वाले संबंध के साथ भिन्नया विध्वंसमें कार्य करता है; या
>
> (ग) जो यह कहने और साबित करने में विफलरहता है किउसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन कियाहै या करने के लिएहमेशा

तैयार और इच्छुक रहा है, जो उस प्रदर्शन की शर्तों के अलावा है जिसे प्रतिवादी द्वारा रोका या माफ कियागया है: या

स्पष्टीकरण:- खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए (सी), -

(i) जहां एक अनुबंध में पैसे का भुगतान शामिल होता है, वादी के लिए वास्तव में प्रतिवादी को निविदा देना या अदालत में कोई पैसा जमा करना आवश्यक नहीं है, सिवाय इसके कि जब अदालत ने ऐसा निर्देश दिया गया हो;

(ii) वादी को अनुबंध के वास्तविक निर्माण के अनुसार उसके निष्पादन, या निष्पादन की तत्परता और इच्छा का मूल्यांकन करना चाहिए।"

24. उपरोक्त अनुभाग को ध्यान से देखने पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि2018 के संशोधन से पहले, धारा 16 के खंड (सी) में यह निर्धारित कियागया था किवादी अनुबंध के विशिष्टप्रदर्शन के लिएहकदार है यदि वह इसका विरोधकरता है और साबित करता है किउसने अनुबंध के तहत अपना दायित्व निभाया है या निभाने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक है। खंड (सी) से जुड़े स्पष्टीकरण ने आगे स्पष्ट किया किधन के भुगतान से जुड़े अनुबंध में, वादी को वास्तव में प्रतिवादी को पैसा जमा करने की आवश्यकता नहीं है, और उसे यह सुनिश्चित होगा किउसने अनुबंध किया है, या उसके वास्तविकनिर्माण के अनुसार अनुबंध करने के लिएतैयार और इच्छुक इच्छुक है।

25. अधिनियमकी धारा 16 (सी) की चर्चा में आगे बढ़ने से पहले, हम उक्त प्रावधान के इतिहास का थोड़ा पता लगाना चाहेंगे। 1877 के पुराने विशिष्टराहत अधिनियममें में विशिष्टनिष्पादन के लिएएक मुकदमे में आवश्यक तैयारी और इच्छा के प्रमाण के के संबंध में कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं था, लेकिनयह देश का कानून था। 1928 की शुरुआत में, **अर्देशिर एच. मामा बनाम फ्लोरा ससून** [7]**,** मामले में प्रिवीकाउंसिलके उनके लॉर्डशिप्सने इस तथ्य पर ध्यान देते हुए किभारतीय कानून में तत्परता और और इच्छा के संबंध में एक स्पष्ट प्रावधान का अभाव था, यह माना किइस मामले में भारतीय और अंग्रेजी कानून की आवश्यकताएं समान हैं।

26. वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने विशिष्टराहत अधिनियम, 1963 (इसके बाद '**अधिनियम**' के रूप में संदर्भित) की धारा 16 (सी) पर चर्चा करते हुए कहा कि वादी के लिएअनुबंध की तारीख से सुनवाई की तारीख तक अनुबंध का अपना हिस्सा हिस्सा निष्पादित करना आवश्यक है।उच्च न्यायालय ने यह भी कहा कियह काफी अच्छी तरह से तय कियागया है किकेवल समय निर्धारित करने से समय अनुबंध का सार नहीं बन जाएगा और अचल संपत्तिकी बिक्री के मामले में आम तौर पर समय अनुबंध का सार नहीं हो सकता है। यह भी कहा गया किअधिनियमकी धारा 16 (सी) के स्पष्टीकरण में यह प्रावधान है किवादी द्वारा यह दलील दी जानी

चाहिए किवह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक था। उच्च न्यायालय ने तब नोट कियाकिवादी द्वारा अपनी याचिकामें एक विशिष्टदलील दी गई थी किवह अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएतैयार और इच्छुक थी। इसके अलावा, पीडब्लू 1 (वादी के पति जिसने उसकी ओर से

7 ए.आई.आर. 1928 पी.सी. 208

गवाही दी) ने स्पष्ट रूप से कहा किवह और 7 AIR 1928 PC 208 वादी शेष बिक्री विचारके भुगतान के संबंध में अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार थे, लेकिनप्रतिवादी अपने दायित्वों का पालन करने में विफलरहे।इस समय, उच्च न्यायालय ने एक बहुत ही महत्वपूर्ण तथ्य पर ध्यान दिया किसाक्ष्य के उपरोक्त भाग (वादी की तत्परता और इच्छा के संबंध में) को प्रतिवादी संख्या 1 से की ओर से पेश होने वाले अधिवक्ताद्वारा विचारणन्यायालय में चुनौती नहीं दी गई थी, और जब गवाह द्वारा एक तथ्य कहा गया है और उसे चुनौती नहीं दी गई है, तो यह कहा जा सकता है किऐसा तथ्य स्वीकार कियागया है।PW2 (बिक्री समझौते के लेखक) ने स्पष्ट रूप से कहा कि इस बात पर सहमति हुई थी किबिक्री विलेखके निष्पादन के समय गणना के उद्देश्य से भूमिकी सीमा को मापा जाएगा।इसलिए यह देखा गया किपी. डब्ल्यू. 1 और पी. डब्ल्यू. 2 के साक्ष्य के साथ बिक्री समझौते में में दर्ज विवरणसे पता चलता है किभूमिकी सीमा को तीन महीने के भीतर मापा जाना है, और जब तक भूमिको मापा और सीमांकितनहीं कियाजाता है, तब तक वादी के लिएबिक्री विलेखनिष्पादित करना असंभव होगा, और इस प्रकार, शेष विक्रय विक्रयप्रतिफल का भुगतान करने का प्रश्न ही नहीं उठता है।उच्च न्यायालय का विचारथा किसंपत्तिके सीमांकन के संबंध में दायित्व का पालन मृतक जी. वेणुगोपाल वेणुगोपाल राव या उनके कानूनी उत्तराधिकारियों(मुकदमे में प्रतिवादी, जिसमें अपीलकर्ता भी शामिलहैं) द्वारा नहीं कियागया था, इसके बाद, जबकिवादी ने स्थापितकियाथा किवह शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक थी, जो अधिनियमकी धारा

16 (सी) के अनुसार प्राथमिक आवश्यकता है। यह अभिनिर्धारित किया गया कि विचारणन्यायालय द्वारा इन पहलुओं पर विचारनहीं कियागया और अधिनियमकी की धारा 16 (सी) के संदर्भ में साक्ष्य की कोई सराहना नहीं की गई।

27. **सैयद दस्तगीर बनाम टी. आर. गोपालकृष्ण सेट्टी**[8] में, यह अभिनिर्धारितकिया किया गया था, "धारा 16 (सी) में भाषा को किसी विशिष्टवाक्यांशविज्ञान की आवश्यकता नहीं है, लेकिनकेवल वादी को यह यह बताना चाहिए किउसने अनुबंध के अपने हिस्खंड का प्रदर्शन कियाहै या हमेशा कियाहै और करने के लिएतैयार है।इसलिए "तत्परता और इच्छा" का अनुपालन भावना और सार में होना चाहिए न किअक्षर और रूप में।

28. **अनिग्लेस योहानन बनाम रामलता एवं अन्य में**[9] **",** इस न्यायालय ने निर्णय दिया:-

> *"11. लॉर्ड कैम्पबेल इन कॉर्ट बनाम एम्बरगेट, नॉटिंघम और बोस्टन और ईस्टर्न जंक्शन रेलवे कंपनी में अवलोकन किया गया कि*
>
> *[(1851) 117 ई.आर. 1229:17 क्यू. बी. 127]: सामान्य अर्थ में तत्परता और इच्छा के इस तरह के दावे का अर्थ यह होना चाहिए कि*
>
> *अनुबंध का पूरा न होना वादी की गलती नहीं थी, और यदि प्रतिवादी ने इसे त्याग नहीं दिया होता, तो वे इसका निपटारा कर चुके थे और इसे पूरा करने में सक्षम थे।*

8 (1999) 6 एस.सी.सी. 337

9 (2005) 7 एस.सी.सी.534

12. स्पष्टीकरण (ii) की सपठित धारा 16 (सी) के पीछे मूल सिद्धांत यह है कि अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन का लाभ चाहने वाले किसी भी व्यक्ति को यह दिखाना होगा कि उसका आचरण विशिष्ट राहत का हकदार होने के दौरान बेदाग रहा है।यह प्रावधान एक व्यक्तिगत प्रतिबंध लगाता है।न्यायालय को राहत मांगने वाले व्यक्ति के आचरण के आधार पर राहत देनी है। यदि दलीलों से पता चलता है कि वादी का आचरण उसे वाद के अवलोकन पर राहत प्राप्त करने का अधिकार देता है तो उसे राहत से वंचित नहीं किया जाना चाहिए।"

29. हमारे विचारमें, उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया है किमृतक जी. वेणुगोपाल वेणुगोपाल राव या उनके कानूनी उत्तराधिकारी(मुकदमा में प्रतिअभियोक्ता, जिसमें अपीलकर्ता भी शामिलहैं) संपत्तिके सीमांकन के संबंध में अपने दायित्व को पालन करने में विफलरहे, जबकिवादी ने स्थापितकियाथा किवह शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक थी जो अधिनियमकी धारा 16 (सी) के अनुसार प्राथमिकआवश्यकता है।

30. उपरोक्त **एनिग्लेस योहानन** निर्णय (उपरोक्त) के आलोक में, और जैसा कि न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारितकियागया है, अधिनियमकी धारा 16 (सी) के तहत राहत पाने की प्राथमिकआवश्यकता यह है किवादी अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक था। मामले के तथ्यों से यह स्पष्ट है किवादी (यहाँ प्रतिवादी संख्या - 1) शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था।बिक्री समझौते में, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया

था कितीन महीने के भीतर मृतक जी. वेणुगोपाल राव को वाद अनुसूची संपत्ति मापेगा और सीमांकितकरेगा और वादी (प्रतिवादी संख्या - 1) शेष बिक्री विचारका भुगतान करेगा।ऐसा प्रतीत होता है कि सबसे पहले, मृतक जी. वेणुगोपाल राव ने 90 90 सेंट भूमिबेचने पर सहमति जताते हुए यह छुपाया किवह केवल 50 सेंट भूमिका का मालिकहैं।इसके बाद, वह भूमिको मापने और सीमांकन करने में विफलरहे। दूसरी ओर, वादी (यहां प्रतिवादी संख्या -1) शुरू से ही, अपने आचरण में स्पष्ट और निर्दोष रहा है।उसने 4,00,000/- रुपये की अग्रिमबिक्री राशिका भुगतान कर दिया था।जब मृतक जी. वेणुगोपाल राव भूमिको मापने और उसका सीमांकन करने में विफलरहे, तो वादी (प्रतिवादी संख्या 1) द्वारा शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। हालाँकि फिरभी वादी के कथन, उसके आचरण और उसके उसके पति की गवाही से पता चलता है किवादी, बिक्री समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद से, शेष राशिका भुगतान करने के लिएहमेशा तैयार और इच्छुक थी।

31. अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया है किप्रतिवादी संख्या 1 (वादी) के पास शेष बिक्री विचारका भुगतान करने के लिएपर्याप्त धन नहीं था।दूसरी ओर, जैसा किऊपर बताया गया है, प्रतिवादी संख्या -1 शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है। **गोमथिनायगम पिल्लई और अन्य बनाम पलानीस्वामी नादारो**[10] में, इस न्यायालय ने **बैंक ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम जमशेदजी ए.एच. चिनॉय और चिनॉय एंड कंपनी**[11] मामले में प्रिवीकाउंसिलके उनके उनके लॉर्डशिप्सके फैसले का उल्लेख किया।

10 (1967) 1 एस.सी.आर. 227

11 (1949) एल.आर. 77 आई.ए. 76

उक्त निर्णय के प्रासंगिकभाग को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत कियागया हैः-

> *"18.....बैंक ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम जमशेदजी ए.एच. चिनॉय और चिनॉय एंड कंपनी [(1949) एल.आर. 77 आई.ए. 76] में प्रिवी काउंसिल ने शेयर बेचने के अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन का आदेश दिया। अनुबंध को पूरा करने के लिए खरीदार की तत्परता और इच्छा के सवाल पर, लॉर्ड मैकडरमॉट ने ए.टी.पी. 91 की रिपोर्ट का अवलोकन किया:*
>
> *"यह सच है कि पहले वादी ने कहा कि वह अपने लिए खरीद रहा था, कि उसके पास कीमत को पूरा करने के लिए पर्याप्त तैयार धन नहीं था और यह कि अस्वीकृति के समय इसे खोजने के लिए कोई निश्चित व्यवस्था नहीं की गई थी।लेकिन खुद को तैयार और इच्छुक साबित करने के लिए एक खरीदार को आवश्यक रूप से धन का उत्पादन करने या लेनदेन के वित्तपोषण के लिए एक निष्कर्षित योजना की पुष्टि करने की आवश्यकता नहीं है।""*
>
> इसलिए भले ही इसमें अपीलकर्ताओं के उपरोक्त तर्क पर विचारकिया जाना था, लेकिनइसमें कोई सार नहीं है, क्योंकिवादी ने शेष
>
> बिक्री प्रतिफल का भुगतान करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएअपनी तत्परता और इच्छा को सफलतापूर्वक स्थापित कर लियाहै।

32. फैसला देने से पहले, हम एक अन्य पहलू को स्पष्ट करना चाहेंगे, अर्थात इस संबंध में किवर्तमान मामले में बिक्री समझौते में समय का महत्व है या नहीं। **सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड (उपरोक्त)** में, यह न्यायालय एक अचल संपत्तिके बिक्री समझौते के संबंध में इसी तरह के प्रश्न पर विचारकर रहा था,

जबकि ***चांद रानी बनाम कमल रानी***[12] में पहले के फैसले का जिक्र करते हुए यह दोहराया गया था किअचल संपत्तिकी बिक्री में कोई धारणा नहीं है किसमय अनुबंध अनुबंध का सार है, हालाँकि, यदि अनुबंध की स्पष्ट शर्तों, संपत्तिकी प्रकृति और आसपास की परिस्थितियों से शर्तें स्पष्ट हैं तो अदालत उचितसमय में निष्पादन अनुमान लगा सकती है।

33. हालाँकि, **सिद्धमसेट्टी (उपरोक्त)** में तथ्यों और परिस्थितियों का समूह वर्तमान मामले से काफी अलग था।उक्त निर्णय का प्रासंगिकभाग निम्नानुसार पुन: प्रस्तुत कियागया है:

> ***"33.*** *प्रारम्भ में, इस न्यायालय ने समझौतों के खंड 3 का अवलोकन किया है, जो दो भागों में है।पहला भाग क्रेता के दायित्व का प्रावधान करता है, जबकि दूसरा भाग अपेक्षित प्रमाणपत्र प्रदान करने के लिए विक्रेताओं के दायित्व का विवरण देता है।हालाँकि, दोनों दायित्वों को तीन महीने की निर्धारित अवधि के भीतर पूरा किया जाना आवश्यक था, लेकिन दायित्वों के इन दोनों सेटों के बीच एक महत्वपूर्ण अंतर है।विक्रेताओं पर दायित्व कुछ प्रमाणपत्रों के उत्पादन से संबंधित है, जैसे आयकर छूट प्रमाण पत्र और कृषि प्रमाण पत्र।इस तरह के दायित्वों के गैर-निष्पादन के लिए कोई परिणाम नहीं बताए गए थे।जबकि खरीदार का दायित्व था कि वह तीन महीने के भीतर बिक्री प्रतिफल का पूरा भुगतान करे।यदि भुगतान दायित्व उसमें निर्धारित समय अवधि के भीतर पूरा नहीं किया जाता है तो यह खंड अग्रिम राशि को जब्त करने का आदेश देता है।*

12 (1993) 1 एस.सी.सी. 519

34.इस संदर्भ में, यह न्यायालय ने चांद रानी बनाम कमल रानी [चांद रानी बनाम कमल रानी, (1993) 1 एस.सी.सी .519] मामले में,निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:(एस.सी.सी.पी. 528, पैरा 25)

"25. उपरोक्त मामले के कानून के विश्लेषण से यह स्पष्ट है कि अचल संपत्ति की बिक्री के मामले में समय के अनुबंध का सार होने का कोई अनुमान नहीं है। भले ही यह अनुबंध का सार न हो, अदालत यह निष्कर्ष निकाल सकती है कि इसे उचित समय में पूरा किया जाना चाहिए, यदि शर्तें स्पष्ट हों:

1. अनुबंध की स्पष्ट शर्तों से;

2. संपत्ति की प्रकृति से; और

3. आसपास की परिस्थितियों से, उदाहरण के लिए:अनुबंध करने का उद्देश्य।"

***73.** उपरोक्त से, हम सुरक्षित रूप से यह निष्कर्ष निकाल सकते हैं कि क्रेता निर्धारित समय के भीतर अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार या इच्छुक नहीं था और तदनुसार, पूरे अनुबंध के लिए विशिष्ट प्रदर्शन नहीं दिया जा सकता है।"*

34. **सिद्दमसेट्टी (उपरोक्त)** के उपरोक्त निकाले गए हिस्से के अवलोकन से, यह स्पष्ट है किउक्त मामले में, समझौते में यह निर्धारित कियागया था किक्रेता और विक्रेतादोनों को तीन महीने के भीतर अपने दायित्व को पूरा करना था।लेकिन, तीन तीन महीने के भीतर विक्रेताके दायित्वों (कुछ दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के) का अनुपालन न करने के मामले में, कोई परिणाम का उल्लेख नहीं कियागया था; जबकि, दूसरी ओर, तीन महीने के भीतर क्रेता के दायित्वों (शेष बिक्री विचारका भुगतान करने के) का पालन न करने की स्थिति में, अग्रिमराशिजब्त कर ली

जाएगी।इस न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालते हुए किक्रेता निर्धारित समय अवधि अवधिके भीतर अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिएतैयार या इच्छुक नहीं था, पूरे अनुबंध के लिएविशिष्टप्रदर्शन देने से इनकार कर दिया। हालाँकि, वर्तमान मामले में जो देखा जाना चाहिए, वह यह है कि14.08.2002 के बिक्री समझौते में यह यह निर्धारित कियागया था किविक्रेता(मृतक जी. वेणुगोपाला राव) को तीन महीने महीने के भीतर भूमिकी माप और सीमांकन कराना आवश्यक था, जिसके बाद, क्रेता क्रेता (इसमें प्रतिवादी संख्या 1/वादी)को शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करना आवश्यक था।इसलिए यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कितीन महीने के भीतर शेष बिक्री विचारका भुगतान करने के लिएक्रेता के दायित्व का प्रदर्शन तीन महीने के भीतर भूमिको मापने और सीमांकन करने के लिएविक्रेताके दायित्व की पूर्ति पर पर निर्भर करता है।

35. अतः, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है किजब तक विक्रेताको तीन महीने के भीतर विषयगत भूमि की माप और सीमांकन नहीं मिल जाता, तब तक क्रेता (प्रतिवादी संख्या 1 यहां / वादी) के लिएबिक्री विलेखनिष्पादित करना असंभव होगा, होगा, और इस तरह, शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान करने का प्रश्न ही नहीं उठता है।पीडब्लू1 और पीडब्लू2 के साक्ष्यों के साथ-साथ बिक्री समझौते में दर्ज विवरणपर भरोसा करते हुए उच्च न्यायालय ने भी यह देखा।इसके अलावा, जैसा किऊपर कहा गया है, यह स्पष्ट है किविक्रेता(मृतक जी. वेणुगोपाला राव) विषयगतभूमिकी माप माप और सीमांकन करवाकर अपने हिस्से के दायित्वों को पूरा करने में विफलरहा, जबकिक्रेता (यहां प्रतिवादी संख्या -1/वादी) शेष प्रतिफल का भुगतान करने के लिए

हमेशा तैयार और इच्छुक था।ऐसे में, जब अनुबंध की शर्तों का विशिष्टपालन नहीं कियागया है, तो समय का सार होने का सवाल ही नहीं उठता है।इस तरह, वर्तमान मामले के तथ्य **सिद्दामसेट्टी (उपरोक्त)** से अलग हैं, और यहां अपीलकर्ता यह दावा नहीं कर सकते किसमय अनुबंध का सार था।

36. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हमारी सुविचारितराय है किउच्च न्यायालय द्वारा, यहां प्रतिवादी संख्या-1 द्वारा दायर विशिष्टनिष्पादन के लिएअपील की अनुमति देने और मुकदमे पर फैसला देने का निर्णय उचितथा।इसके द्वारा उच्च न्यायालय के निष्कर्षों को बरकरार रखा जाता है।हमारे विचारमें, वर्तमान अपीलों में में कोई योग्यता नहीं है और वे खारिज किएजाने योग्य हैं।

37. तदनुसार, दोनों अपीलें खारिज की जाती हैं, और उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05-10-2010 के साथ-साथ दिनांक 10-12-2010 के आदेश की पुष्टि की जाती है।हालाँकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, हम लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

.....जे.

(कृष्णा मुरारी)

.....जे.

(संजय करोल)

नई दिल्ली;

18 अप्रैल, 2023

प्रमाणित किया जाता है कि उपरोक्त अनुवाद SUVAS टूल की सहायता से किया गया है।

अवन्तिका राणा

22-08-2023