

एम. वी. शंकर भाई और अन्य

बनाम

क्लॉड पिंटो (जब से मृतक) विधिक प्रतिनिधि के द्वारा और अन्य

14 फरवरी, 2003

[एस. बी. सिन्हा और डॉ. ए. आर. लक्ष्मणन, जे जे]

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963-धारा 20-वसीयत निष्पादित करने वाली संपत्ति का मालिक और संपत्ति बेचने और उत्तराधिकारियों के बीच आय वितरित करने के लिए बेटे को निष्पादक के रूप में नियुक्त करना-उत्तराधिकारियों को वसीयत को विभाजित करने का विकल्प भी दिया गया है। संपत्ति-संपत्ति के किरायेदार के साथ बिक्री समझौता करने वाला निष्पादक विक्रय विलेख जिसमें प्रतिबंधात्मक वाचा है कि सह-उत्तराधिकारियों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन संपत्तियां-निष्पादक समझौते के संदर्भ में विक्रय विलेख का निष्पादन नहीं कर रहा है-अनुबंध के विशिष्ट पालना के लिए दावा-उच्च न्यायालय ने आदेश को दरकिनार करते हुए-पक्षकारों की अपील पर इरादा यह नहीं था कि निष्पादक अपनी माँ की वसीयत के निष्पादक के रूप में संपत्ति को अंतरित कर देगा-साथ ही प्रतिबंधात्मक वाचा वाला समझौता एक निष्कर्षित अनुबंध नहीं है, जो अदालत में लागू नहीं किया जा सकता है-इस प्रकार यह सवाल कि वसीयत के निष्पादक के रूप में संपत्ति का निपटान करने का पूर्ण अधिकार है या

नहीं-इसलिए, विवेक का प्रयोग करने और विशिष्ट पालना का आदेश देने के लिए कोई उपयुक्त मामला नहीं है।

विचाराधीन संपत्ति के मालिक ने एक वसीयत निष्पादित की और प्रतिवादी संख्या 1 को निष्पादक के रूप में नियुक्त किया और उसे संपत्ति को सर्वोत्तम मूल्य पर बेचने और वसीयतकर्ताओं के बीच आय वितरित करने का निर्देश दिया और वसीयतकर्ता भी संपत्ति के विभाजन की मांग कर सकते हैं। मालिक मृत्यु हो गई और निष्पादक ने प्रोबेट प्राप्त किया। अपीलार्थी किरायेदार ने संपत्ति खरीदने के लिए प्रस्तावित किया। अपीलार्थी, जो एक अभ्यासरत अधिवक्ता था, ने इकरारनामा तैयार किया और प्रतिवादी संख्या 1 ने उसमें सुधार किए। उन्होंने प्रतिवादी संख्या 1 को अन्य उत्तराधिकारियों से पावर ऑफ अटॉर्नी प्राप्त करने की भी सलाह दी। पक्षकारों ने इकरारनामा किया जो सह-उत्तराधिकारियों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन था। प्रतिवादी संख्या 01 ने इकरारनामे के संदर्भ में विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया। अपीलकर्ताओं ने अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया। ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे का फैसला सुनाया। पीड़ित, प्रतिवादी संख्या 1 ने एक अपील दायर की। हालांकि, उच्च न्यायालय ने निचली अदालत के फैसले को दरकिनार कर दिया। इसलिए वर्तमान अपील प्रस्तुत हुई।

अपीलार्थियों ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने वसीयत का यह अर्थ लगाने में गलती की कि उत्तराधिकारियों का विभाजन के लिए अधिकार निष्पादक के संपत्ति बेचने के अधिकार पर प्रबल होगा; कि भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925 की धारा 211 (1) और 307 (1) में निष्पादक को वसीयतकर्ता की संपत्ति का निपटान करने का पूर्ण अधिकार है। मामले के दृष्टिकोण से संपत्ति को बेचने के निष्पादक के अधिकार की वरीयता में विभाजन के अपने अधिकार का प्रयोग करने वाले उत्तराधिकारियों का प्रश्न, जो अन्यथा भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम के उपरोक्त प्रावधानों के अनुरूप होगा, उत्पन्न नहीं हुआ। इकरारनामे में व्यक्त "सह-उत्तराधिकारियों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन"। अपीलार्थी के लाभ के लिए अंतःस्थापित किए गए हैं और इस प्रकार कि वह अपने अधिकार को त्याग करने के लिए स्वतंत्र था और यह कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक डिक्री पारित करना उचित और न्यायसंगत नहीं है।

उत्तरदाताओं ने तर्क दिया कि समझौते के पक्ष आगे बढ़े, इस आधार पर कि विक्रय विलेख का निष्पादन वसीयतधारियों द्वारा किया जाना था, न कि मूल प्रतिवादी द्वारा निष्पादक के रूप में उसकी क्षमता में; कि यह कहना एक बात है कि भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 211 और 307 के संदर्भ में, वसीयत के निष्पादक का वसीयतकर्ता की संपत्ति को अलग करने का अधिकार पूर्ण है, लेकिन तत्काल मामले में, मूल प्रतिवादी

ने निष्पादक के रूप में अपने अधिकार का प्रयोग नहीं किया, बल्कि केवल वसीयतधारियों में से एक के रूप में; इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि इकरारनामे में एक शर्त विशेष रूप से उसके कहने पर डाली गई थी कि वह 'अन्य सह-उत्तराधिकारियों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन' था, कोई निष्कर्षित अनुबंध नहीं किया गया था और इस प्रकार विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा बनाए नहीं रखा गया था।-

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने हेल्ड किया,

1.1 वसीयत को देखने मात्र से ही संदेह नहीं रहता है कि यद्यपि मूल प्रतिवादी को विचाराधीन संपत्ति को बेचने और उससे प्राप्त राशि को उसमें बताए गए तरीके से वितरित करने की स्वतंत्रता दी गई थी, लेकिन उत्तराधिकारियों को संपत्ति का विभाजन का विकल्प भी दिया गया है। एक बार जब विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले ऐसी इच्छा व्यक्त की जाती है, तो निष्पादक के पास सहमति देने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं होता है।

1.2 निवेदन कि अपीलार्थी ने प्रतिवादी संख्या 1 के दिमाग में भय पैदा किया कि किराया नियंत्रक द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को घर आवंटित किया और अपीलार्थी को स्पष्ट तौर पर जब यह अधिकार था कि जब उसके और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच घर के बेचान के लिए बातचीत हो गई थी, स्वीकार हो गई। इसके अलावा विचाराधीन इकरारनामा, स्वीकार्य रूप

से, अपीलार्थी और प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा तैयार किया गया था। उसमें सुधार किए। इसलिए यह निवेदन कि प्रतिबंधात्मक वाचा अपीलार्थी के लाभ के लिए डाली गई थी, स्वीकार नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, यदि समझौता प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा केवल वसीयत के निष्पादक के रूप में किया गया था, तो उसके लिए यह लिखना आवश्यक नहीं था कि उसे स्वयं के साथ-साथ निष्पादक के लिए भी निष्पादित किया जा रहा था। वह संपत्ति को एक उत्तराधिकारी और उसकी माँ के उत्तराधिकारियों में से एक के रूप में भी व्यक्त करना चाहता था। वसीयत के निष्पादक होने के अलावा आगे उपरोक्त संदर्भ में केवल 'सह-उत्तराधिकारियों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन' अभिव्यक्ति की व्याख्या की जानी चाहिए।

1.3. विक्रय विलेखों का मसौदा अपीलार्थी द्वारा तैयार किया गया था और अपीलार्थी ने प्रतिवादी नं. 1 को अन्य उत्तराधिकारियों से पावर ऑफ अटॉर्नी प्राप्त करने की सलाह दी जो उसके द्वारा भी तैयार किए गए थे। विक्रय विलेख का मसौदा होगा स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करें कि मुकदमे में संपत्ति को वसीयतियों द्वारा निष्पादित किया जाना था। इसलिए पक्षों का इरादा यह नहीं था कि प्रतिवादी संख्या 1 अपनी माँ की वसीयत के निष्पादक के रूप में मुकदमे में संपत्ति को अंतरित कर देगा।

1.4. जब कोई समझौता अनुसमर्थन के अधीन किया जाता है अन्य, एक निष्कर्षित अनुबंध पर नहीं पहुंचा जाता है। जब भी अनुसमर्थन कुछ

अन्य व्यक्ति, जो समझौते के पक्षकार नहीं हैं, की आवश्यकता है, इस तरह के खंड को एक निष्कर्षित अनुबंध के लागू होने के लिए एक शर्त पूर्ववर्ती माना जाना चाहिए। इसलिए, इकरारनामा विधि के न्यायालय में लागू करने योग्य नहीं था। इस प्रकार यह प्रश्न कि क्या मूल प्रतिवादी संख्या 1 को विचाराधीन संपत्ति के निपटान का पूर्ण अधिकार था। वसीयत के निष्पादक के रूप में अपनी शक्ति का प्रयोग करने या न करने का कोई महत्व नहीं है।

1.5. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए विशेष रूप से बाद की घटनाओं के साथ-साथ अपीलार्थी का आचरण यह एक उपयुक्त मामला नहीं है जहां इस न्यायालय की विवेकाधीन अधिकारिता के संदर्भ में विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 20 का प्रयोग किया जाना चाहिए।

डॉ. जीवन लाल और अन्य बनाम बृज मोहन मेहरा और अन्य।
[1973] 2 एससीआर

230, प्रतिष्ठित।

पी. एच. अल्फोंसो बनाम श्रीमती आइरीन डायस और अन्य।
[1967] 2 मैसूर कानून जर्नल 465; श्रीमती. बाबूइन चंद्रकला देवी बनाम श्रीमती. पोखराज कुएर और अन्य। ए. आई. आर। 1963 पटना 2; हेनरी अर्नेस्ट मीनी और एन. आर बनाम ई. सी. आयर वॉकर, एआइआर (34)

1947 सभी 332; वेयरहाउसिंग एंड फॉरवर्डिंग कंपनी ऑफ ईस्ट अफ्रीका लिमिटेड बनाम जाफराली एंड संस लिमिटेड, [1964] लॉ रिपोर्ट्स-अपील केस 1; एल. आर. एस. द्वारा बनाम मुथुस्वामी (मृत) बनाम अंगम्मल और अन्य। [2002] 3 एस. सी. सी. 316 और निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड और अन्य। [2002] 8 एस. सी. सी. 146, संदर्भित।

सिविल अपील न्याय निर्णय: सिविल अपील सं. 2148/1998 ।
कर्नाटक उच्च न्यायालय के 4.4.1996 दिनांकित निर्णय और आदेश
आर. एफ. ए. सं. 296/1993 में।

के. एन. भट, एस. के. गंभीर, एस. एन. भट, डी. पी. चतुर्वेदी, के.
एम. प्रकाश, के. वी मोहन, के. आर. नांबियार, अवनीश सिन्हा, अमित
के. शर्मा और विवेक गंभीर (एन. पी.) उपस्थित दलों की ओर से।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था।

एस. बी. सिन्हा, जे. वादी हमारे समक्ष अपील कर रहे हैं। वादी नंबर
1 प्रश्नगत परिसर का किराएदार था, जो मॉट्र मैरी पिंटो का था, मृत होने
के बाद से। 1974 में उनकी मृत्यु हो गई। उन्होंने एक वसीयत और अंतिम
वसीयतनामा (प्रदर्श पी-2 (2 ए)) को 25.4.1972 पर या उसके आसपास
निष्पादित किया, जिसके तहत प्रतिवादी संख्या 1 को एकमात्र निष्पादक के
रूप में नियुक्त किया। उक्त वसीयत के प्रासंगिक खंड इस प्रकार हैं:

" मेरी मृत्यु के बाद इस वसीयत का निष्पादक मेरी सारी संपत्तियों का प्रबंधन तथा कब्जा ले लेगा, वह मेरी मृत्यु के बाद न्यायालय प्रोबेट भी प्राप्त करेगा तथा मेरी संपत्ति को सर्वश्रेष्ठ दामों पर अन्य को बेच देगा तथा वह प्रोबेट लेने में लगे स्वयं के खर्चे हर्जे को घटा देगा। शेष बिक्री को विभाजित करने के लिए चार बराबर शेयरों के लिए मूल्य राशि को विभाजित करेगा और इनमें से एक शेयर का भुगतान मेरे बेटे स्टेनली टी. थॉमस उर्फ स्टेनली पिंटो और को करेगा। ऐसा ही एक और हिस्सा मेरे बेटे विक्टर एल. पिंटो को दे देगा और उनसे रसीदें प्राप्त करेगा। वह अपने हिस्से को अपने बच्चों को जो आज जिंदा हैं, को दे देगा और उसके बाद पैदा होंगे रु. 100 (एक सौ) प्रत्येक को तथा स्वयं रखेगा और वह मेरे कहे हुए हिस्से की राशि में से 600 छह सो रूपए मेरी पुत्री को तथा 100 एक सौ रूपए उसके पुत्र सुनील रोड्रिगर्स को भी भुगतान करेंगे। 100 (एक सौ) उसके प्रत्येक जीवित बच्चे को और उन लोगों को भी जो इसके बाद उसके लिए पैदा हो सकते हैं और भुगतान कर सकते हैं।

कि अगर मेरी मृत्यु के बाद, मेरे उक्त उत्तराधिकारी मेरी संपत्ति को उनके बीच विभाजित करना चाहते हैं,

निष्पादक स्वयं इसके लिए सहमति देगा और दो स्वतंत्र मध्यस्थों की मदद से ऐसा करेगा और उन्हें चार में विभाजित करें जैसा कि मध्यस्थों द्वारा तय किया गया था। मेरे उक्त उत्तराधिकारियों में से प्रत्येक जो अपने-अपने संपत्ति के उत्तराधिकारी होंगे पूरी तरह से अधिकार के साथ दे देंगे। लेकिन इन परिस्थितियों में ऊपर निर्धारित की गई भुगतान की जाने वाली राशि होगी - संपत्ति के शेयरों के संबंधित धारकों द्वारा भुगतान किया जाएगा।"

निर्विवाद रूप से उक्त वसीयत की जांच की गई थी। प्रतिवादी नं. 1. हालांकि, जैसे कि निष्पादक ने या अन्यथा संपत्ति को तुरंत नहीं बेचा। जब वह वाद संपत्ति को अंतरित करने के विचार के साथ खेल रहा था, तो वादी-अपीलार्थी जो एक अधिवक्ता है और जिसकी सलाह संभावित कानूनी बाधाओं, यदि कोई हो, के संबंध में मांगी गई थी, ने खुद को एक इच्छुक खरीदार के रूप में प्रस्तुत किया। दोनों पक्षों के बीच बड़ी संख्या में पत्राचार हुए। अभिलेख पर साक्ष्य से पता चलता है कि वादी संख्या 1 ने इकरारनामा का मसौदा तैयार किया और उसे प्रतिवादी संख्या 1 को सौंप दिया जिसने उसमें सुधार किए। 4.12.1979 पर या उसके आसपास, पक्षों के बीच इकरारनामा तैयार किया गया था, जिसका पैराग्राफ 1 निम्नलिखित शर्तों में है:

" कि दूसरे पक्ष के पहले को भुगतान करने के लिए सहमत होने पर विचार करते हुए पार्टी की कुल कीमत रु 1,23,750 (रुपया एक लाख तेइस हजार सात सौ पचास) केवल, स्वयं के लिए प्रथम पक्ष और जैसा कि निष्पादक एतद्द्वारा वर्णित संपत्ति को व्यक्त करने के लिए सहमत होता है। यहाँ अनुसूची शर्तों के सह-उत्तराधिकारियों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन है "।

अभिलेखों से यह प्रतीत होता है कि वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 को सलाह दी थी कि - अन्य उत्तराधिकारियों से मुख्यतयारनामा प्राप्त करें ताकि वे सभी मिलकर विक्रय विलेख को संयुक्त रूप से निष्पादित कर सकें। इस तरह के दो मसौदा विक्रय विलेख तैयार किए गए थे; एक को वादी संख्या 1 के पक्ष में और दूसरा वादी संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित किया जाना था जो वादी संख्या 1 के नामित व्यक्ति थे।

जैसा कि प्रतिवादी नं. 1 ने कथित रूप से विक्रय विलेखों दिनांकित 4.12.1979 समझौते के संदर्भ में, को निष्पादित नहीं किया। वादी ने 24.1.1989 पर या उसके आसपास संविदा के विशिष्ट पालना के लिए मुकदमा दायर किया। प्रतिवादी संख्या 1 ने विभिन्न याचिकाओं को उठाते हुए उक्त मुकदमे का विरोध किया, जिसके बाद विद्वान विचारण न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया:

(1) क्या प्रतिवादी, अपनी माँ की वसीयत के निष्पादक के रूप में, बिना वसीयत के तहत अन्य उत्तराधिकारियों की सहमति या अनुमोदन के वाद अनुसूची संपत्ति को बेचने के लिए सक्षम नहीं है।?

(2) क्या पहला वादी यह साबित करता है कि दस्तावेज़ दिनांकित 4-12-1979 वैध है तथा प्रतिवादी पर बाध्यकारी है और वह इससे उसमें उल्लिखित शर्तों को लागू करने का हकदार है

(3) क्या पहला वादी यह साबित करता है कि कोई बिक्री के लिए समझौता दिनांक 4-12-1979 उसके और प्रतिवादी के बीच हुआ था?

(4) क्या दूसरा वादी दिनांकित इकरारनामा 4-12-1979 विशिष्ट पालना की मांग कर सकता है?

अतिरिक्त मुद्दे:

(1) क्या प्रतिवादी 2 से 7 को यदि इकरारनामा को लागू किया जाता है तो बड़ी कठिनाई होगी?

(2) क्या वादी ने प्रतिवादी द्वारा लिखित कथन में कथित इकरारनामे का वाद प्राप्त करने में अनुचित लाभ उठाया?

विद्वान विचारण न्यायालय अपने निर्णय और डिक्री दिनांक 11.3.1993 से दावे को डिक्री किया । इससे व्यथित और असंतुष्ट, प्रतिवादी संख्या 1 एक अपील दायर की। कर्नाटक उच्च न्यायालय ने अपने द्वारा पारित किए गए निर्णय दिनांकित 996 1993 के एफ. आर. ए. 286 द्वारा

उक्त निर्णय को उलट दिया गया। उच्च न्यायालय ने अपने विचार के लिए निम्नलिखित बिंदुओं को तैयार किया:

(1) क्या निष्पादक के पास दान की गई अचल संपत्ति वसीयत दिनांक 24.05.1972 में किए गए प्रावधान की पूरी तरह से अनदेखी करते हुए बेचने तथा वारिसों में विभाजन करने की पूर्ण शक्तियाँ हैं?

(2) क्या दिनांकित 4-12-1979 को इकरारनामा जो प्रथम प्रतिवादी द्वारा निष्पादित किया गया, जिसमें सह उत्तराधिकारियों द्वारा नियम और शर्तें नियत की गई, एक निहित अनुबंध है?

(3) क्या वाद ओ. एस. नं. 26/1981 प्रतिवादीगण 2 से 7 को एकमात्र निष्पादक मतक का कानूनी प्रतिनिधि के दायरे में लाने वाले कानून के अंतर्गत सही तरीके से आगे बढ़ाया गया था?

(4) क्या तथ्यों पर और मामले की परिस्थितियों में, विचारण न्यायालय वादी के विशिष्ट पालना के वाद को डिक्री करने में न्यायोचित है?

अपीलार्थियों के खिलाफ उच्च न्यायालय द्वारा सभी प्रश्नों का उत्तर दिया गया था। अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री के. एन. भट यह प्रस्तुत करेंगे कि उच्च न्यायालय ने वसीयत का इस आशय से अर्थ लगाने में एक गंभीर त्रुटि की है कि विभाजन की मांग करने का अधिकार निष्पादक के संपत्ति बेचने के अधिकार पर हावी होगा।

विद्वान वकील प्रस्तुत करेगा कि भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925 की धारा 211 (1) और 307 (1) में निहित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, निष्पादक को वसीयतकर्ता की संपत्ति का निपटान करने का पूर्ण अधिकार है और इस मामले के दृष्टिकोण से - संपत्ति को बेचने के निष्पादक के अधिकार की वरीयता में विभाजन के अपने अधिकार का प्रयोग करने वाले उत्तराधिकारियों का प्रश्न जो अन्यथा भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम के उपरोक्त प्रावधानों के अनुरूप होगा, उत्पन्न नहीं हुआ।

श्री भट आग्रह करेंगे कि उक्त समझौते में उपयोग की गई अभिव्यक्ति "सह-उत्तराधिकारियों द्वारा यहाँ उपस्थित होने से पहले शर्तों के अनुसमर्थन के अधीन" दिनांकित बिक्री को वादी संख्या 1 के लाभ के लिए जोड़ा गया माना जाना चाहिए और इस तरह वह अपने अधिकार को त्याग करने के लिए स्वतंत्र था। उपरोक्त विवादों के समर्थन में पी. एच. अल्फोंसो बनाम श्रीमती आइरीन डायस और अन्य, (1967) 2 मैसूर लॉ जर्नल 465] और श्रीमती. बाबूइन चंद्रकला देवी बनाम श्रीमती. पोखराज कुर और अन्य एआइआर (1963) पटना 2, डॉ. जीवन लाल और अन्य बनाम बृज मोहन मेहरा और अन्य। [1973] 2 एससीआर 230 पर निर्भरता रखी गई थी।

यह बताया गया कि वसीयत के निष्पादक क्लाउड पिंटो, मूल प्रतिवादी संख्या 1 की मृत्यु 15.12.1988 पर हुई और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि वसीयतकर्ताओं को उनके कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में

रिकॉर्ड में लाया गया था, जिसके संबंध में निचली अदालत ने अभिनिर्धारित किया कि वाद अबेट नहीं हुआ था, उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में एक स्पष्ट त्रुटि की कि भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 21 (1) को देखते हुए वसीयत के दूसरे निष्पादक की नियुक्ति के लिए वादी की ओर से जिला न्यायाधीश से संपर्क करना अनिवार्य था। जहां तक बिंदु संख्या 4 का संबंध है, यह प्रस्तुत किया गया कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि विचारण न्यायालय ने प्रतिवादियों की ओर से उठाए गए इस तर्क को नकार दिया कि वादी संख्या 1 प्रतिवादी संख्या 1 का वकील नहीं था और इस प्रकार, किसी भी अनुचित प्रभाव का कोई सवाल नहीं था, उच्च न्यायालय द्वारा बाधित नहीं होने के कारण, यह अभिनिर्धारित करने में गलती हुई कि अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक डिक्री पारित करना उचित और न्यायसंगत नहीं है।

श्री एस. के. गंभीर, की ओर से उपस्थित विद्वान वकील दूसरी ओर, उत्तरदाता यह प्रस्तुत करेंगे कि समझौते के पक्ष इस आधार पर आगे बढ़े कि विक्रय विलेख को निष्पादित किया जाना था। उत्तराधिकारी और निष्पादक के रूप में अपनी क्षमता में मूल प्रतिवादी द्वारा नहीं। विद्वान वकील तर्क देंगे कि यह कहना एक बात है कि भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 211 और 307 के संदर्भ में, निष्पादक का अधिकार वसीयतकर्ता की संपत्ति को अंतरित करने का पूर्ण अधिकार है लेकिन तत्काल मामले में, मूल प्रतिवादी ने निष्पादक के रूप में अपने अधिकार

का प्रयोग नहीं किया लेकिन केवल उत्तराधिकारियों में से एक के रूप में किया। श्री गंभीर आग्रह करेंगे कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि दिनांक 4.12.1979 के इकरारनामा में उनके कहने पर विशेष रूप से एक शर्त जोड़ी गई थी कि वह अन्य सह-उत्तराधिकारियों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन थी, कोई निष्कर्षित संविदा नहीं किया गया था और इस वाद के दृष्टिकोण से विशिष्ट पालना के लिए मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं था।

श्री गंभीर ने आगे कहा कि सामग्री को रिकॉर्ड में लाया गया है। पक्षकारों द्वारा स्पष्ट रूप से प्रदर्शित किया जाएगा कि उक्त प्रतिबंध वादी संख्या 1 के लाभ के लिए नहीं डाला गया था। श्री गंभीर ने तर्क दिया कि घटनाओं का क्रम स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करेगा कि वादी नंबर 1 ने अनुचित कदम उठाए एक किरायेदार के रूप में अपनी स्थिति का लाभ उठाने के साथ-साथ एक अभ्यास करने वाले अधिवक्ता के रूप में भी अनुचित कदम उठाए। विद्वान वकील ने बताया कि कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों को देखते हुए, जैसा कि तब प्रचलित था, किराया नियंत्रक के पास एक किरायेदार को शामिल करने का पूर्ण अधिकार क्षेत्र था जब भी एक किरायेदार परिसर खाली हो जाता है। यह बताया गया कि वादी नं. 1 की कानूनी सलाह उक्त प्रतिवादी द्वारा मांगी गई थी कि किराया नियंत्रक की ओर से इस तरह की कार्रवाई को कैसे रोका जाए। उस समय उन्हें सलाह दी गई थी कि यदि इकरारनामा निष्पादित किया जाता है, तो ऐसी आकस्मिकता से बचा जा सकता है।

विद्वान वकील ने हालांकि स्वीकार किया कि उच्च न्यायालय ऐसा नहीं कर सकता है इसका विचार सही होगा कि यद्यपि मूल प्रतिवादी की मृत्यु पर वसीयतकर्ताओं को पहले ही अभिलेख पर लाया जा चुका था, लेकिन वादी की ओर से यह अनिवार्य था कि वह जिला न्यायाधीश से उनके स्थान पर किसी अन्य निष्पादक को नियुक्त करने के लिए अनुरोध के साथ संपर्क करे।

विद्वान वकील ने उच्च न्यायालय के फैसले का समर्थन किया धारा 20 (2) (बी) विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 के संदर्भ में विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग करने से इनकार किया। हमारा ध्यान इस तथ्य की ओर आकर्षित किया गया है कि अनुबंध के विशिष्ट पालना के लिए मुकदमे में, अन्य उत्तरदाताओं ने पक्षकारों के रूप में शामिल होने के लिए एक आवेदन दायर किया था, लेकिन उसे अस्वीकार कर दिया गया था। उत्तरदाताओं द्वारा उनके खिलाफ दायर एक पुनरीक्षण आवेदन को भी उच्च न्यायालय ने यह देखते हुए खारिज कर दिया कि वे विभाजन के लिए दावा पेश करने के लिए स्वतंत्र हैं। उच्च न्यायालय के इस तरह के अवलोकन पर या उसके आधार पर, वादी की जानकारी में विभाजन के लिए एक दावा दायर किया गया था, जो डिक्री किया गया था। विचाराधीन घर संबंधित शेयरों के अनुसार उत्तरदाताओं के पक्ष में आवंटित किया गया था। प्रतिवादी संख्या 6 ने भी वादी संख्या 6 के खिलाफ कुछ कदम उठाए। मैं एक किरायेदार के रूप में जिसमें वादी संख्या 1 ने भी डिक्री विभाजन दावे में पारित डिक्री की

वैधता पर सवाल नहीं उठाया। विद्वान वकील ने बताया कि वादी ने उत्तरदाताओं को एक भी पैसा नहीं दिया और इसके अलावा बाद की घटनाओं, अर्थात् विभाजन वाद में पारित डिक्री, इस दूर के समय में इकरारनामे के विशिष्ट पालना के लिए डिक्री देना न्यायसंगत नहीं हो सकता है।

मूल प्रश्न जो, हमारी राय में, हमारे विचार के लिए उत्पन्न होता है यह अपील इस बारे में है कि क्या दिनांकित 04.12.1979 समझौते में निहित प्रतिबंधात्मक वाचा एक सशर्त समझौते के बराबर होगी या यह वादी संख्या 1 के लाभ के लिए था।

25.4.1972 दिनांकित वसीयत का अवलोकन कोई संदेह नहीं छोड़ता है कि यद्यपि इस प्रकार मूल प्रतिवादी को विचाराधीन संपत्ति को बेचने और उससे प्राप्त राशि को इस तरीके से वितरित करने की स्वतंत्रता दी गई थी उसमें कहा गया है लेकिन उत्तराधिकारियों को संपत्ति को विभाजित करने का विकल्प भी दिया गया है। एक बार जब विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले ऐसी इच्छा व्यक्त की जाती है, तो निष्पादक के पास सहमति देने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं होता है।

यह उपरोक्त पृष्ठभूमि में है, पार्टियों का आचरण पर ध्यान दिया जा सकता। वादी संख्या 1 वादगत परिसर के एक हिस्से के संबंध में एक किरायेदार था। परिसर के दूसरे हिस्से पर एक वेंकटेश का कब्जा था।

अभिलेख पर साक्ष्य स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि इकरारनामा के पक्षकारों ने पत्राचार किया। मूल प्रतिवादी ने 1974 में उक्त वसीयत के प्रभाव के संबंध में वादी संख्या 1 की कानूनी सलाह ली। वादी संख्या 1 ने मूल प्रतिवादी को प्रोबेट प्राप्त करने की सलाह दी। उन्होंने यह भी सलाह दी कि शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम के तहत कदम उठाए जाने की आवश्यकता है। दोनों पक्षों के बीच हुए पत्राचार से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि उनके बीच अच्छे संबंध थे।

एक सवाल यह भी उठा कि क्या वादी नं. 1 के पक्ष में कोई पट्टा शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम के तहत कोई घोषणा दायर किए बिना वैध होगा या नहीं या क्या वे इसके नियमितीकरण के लिए कार्रवाई कर सकते हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि संपत्ति की बिक्री के संबंध में प्रश्न फरवरी 1977 में उठा था, जहाँ से मूल प्रतिवादी नं. 1 वादी संख्या 1 को संबोधित करते हुए दिनांकित 11.2.1977 एक पत्र द्वारा उन्हें सूचित किया कि उन्होंने एक प्रोबेट प्राप्त कर लिया है और उन्हें इसके संदर्भ में कार्रवाई करने की आवश्यकता है। इस संबंध में एक प्रश्न किया गया था कि "क्या हम (संभवतः उत्तराधिकारी) संपत्ति का निपटान करना चाहते हैं, क्या अदालत या भूमि सीमा प्राधिकरण से अनुमति लेना आवश्यक होगा"। वादी संख्या 1 अपने दिनांकित 19.3.1977 पत्र द्वारा संपत्ति के निपटान के अपने प्रस्ताव पर विस्तार से अपनी सलाह देते हुए कहा:

" यदि आप संपत्ति का निपटान करना चाहते हैं। अदालत की अनुमति अनावश्यक है। लेकिन अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी की अनुमति आवश्यक है। आवश्यक खरीदार तय करने के बाद ही औपचारिकताएं पूरी की जा सकती हैं। बेचने की अनुमति प्राप्त करने के लिए कोई प्रावधान नहीं हैं, कुछ में औपचारिकताएं काफी श्रमसाध्य हैं और यदि आपके मन में कोई विशेष खरीदार है और उसके बाद ही और आप सहमत हैं, तभी आप अनुमति प्राप्त करने के बारे में सोच सकते हैं। संपत्ति या उसके किसी भी हिस्से को बेचने का कोई भी विचार, कृपया मुझे जानने दें। मेरा पहला प्रस्ताव रखें। शायद श्री वेंकटेश को भी खरीदने के लिए दिलचस्पी होगी, हालांकि मैंने उससे विशेष रूप से नहीं कहा है।

मूल प्रतिवादी नं. 1 इसके बाद मैंने मैंगलोर का दौरा किया और चर्चा की वादी के साथ संपत्ति बेचने के फायदे और नुकसान के बारे में, जो उसके दिनांकित 20.3.1978 पत्र से दर्शित होगा। वह फिर से कुछ मामलों पर वादी नंबर 1 की सलाह चाहते थे। वादी संख्या 1 ने कई बातों की ओर इशारा किया। विचाराधीन संपत्ति के संबंध में नुकसान जो अच्छी कीमत प्राप्त करने के मामले में बाधा साबित हो सकते हैं। उन्होंने अपने दिनांकित 9.4.1978 पत्र में तर्क दिया:

" वर्ग मीटर के संदर्भ में वर्तमान बाजार मूल्य देना मुश्किल है। क्योंकि मँगलोर में जमीन अब भी केवल सेंट के रूप में बेची जाती है। आपका प्लॉट मुलाजेनी प्लॉट है। यह एक गली के किनारे स्थित है जिसमें कोई भी भारी वाहन इससे नहीं गुजर सकता है। इसके दो नुकसान हैं -जो मूल्य को कम कर देगा। मँगलोर में किसी भी भवन का लाइसेंस Sec.95 के अनुसार होगा। भूमि को आवास स्थल के रूप में परिवर्तित करने के बाद ही आवेदक, स्वामी को प्रदान किया जाता है। संबंधित कार्यालयों में कुछ भूमिगत कार्य किए बिना आपके भूखंडों पर कोई नई इमारत आसानी से नहीं बनाई जा सकती है। नर्सिंग होम के पास मुख्य सड़क के किनारे, श्री प्रभु जो वे जमीनों के मालिक हैं, हाल ही में उन्होंने उन्हें लगभग रु 3 से 3 1/2 हजार प्रतिसेंट भूमि बेची। आपकी जमीन की कीमत लगभग 2 ढाई हजारों रु. हो सकती है और इमारतों के मिट्टी के होने से कोई मूल्य नहीं मिलेगा। एक बार फिर, एक तीसरा पक्ष खरीदार इस सवाल पर विचार करेगा कि क्या उसे वास्तविक कब्जा मिल जाता है या नहीं।

फिर भी उक्त पत्र में, वादी नं। ने अपनी तरफ से तथा श्री वेंकटेश की ओर से संपत्ति खरीदने का प्रस्ताव दिया था। पक्षों के बीच विभिन्न

पत्राचार हुए और जब भी कोई अवसर आया, वादी नं. 1 ने अपने प्रस्ताव को नवीनीकृत किया। इस बीच में, श्री वेंकटेश को बेंगलोर में स्थानांतरित कर दिया गया था और हालांकि उन्होंने कुछ समय के लिए किरायेदार परिसर का कब्जा बरकरार रखा, लेकिन बाद में उसे खाली कर दिया। कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में, यदि कोई किरायेदार परिसर खाली हो जाता है, तो किराया नियंत्रक अन्य व्यक्ति को इसकी अनुमति दे सकता है। कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 4 और 5 1961 इसे इस प्रकार पढ़िए:

"4. मकान मालिकों द्वारा रिक्तियों की सूचना। - (1)
हर मकान मालिक, उसके बंद होने से इमारत खाली होने के पंद्रह दिनों के भीतर उस पर कब्जा करने के लिए या एक किरायेदारी की समाप्ति या निष्कासन द्वारा किरायेदार या भवन को माँग से मुक्त करके, या अन्यथा, पंजीकृत डाक द्वारा निर्धारित प्रपत्र में नियंत्रक को सूचना देगा।

2. इस भाग में दिए गए प्रावधान के अलावा कोई भी व्यक्ति किसी बिल्डिंग, जो लेंडलॉर्ड को सूचना दिए बगैर खाली हो जाती है, तथा 15 दिन के कंट्रोलर को दी गई सूचना या धारा 8 की कार्यवाही को एक सप्ताह की अवधि

गुजरने के बाद तक, जो भी बाद में हो ऐसी बिल्डिंग को उपयोग नहीं करेगा, न ही उसे किराए पर देगा।

बशर्ते कि यह उप-धारा किसी भवन पर लागू नहीं होगी, जिसके संबंध में मकान मालिक ने धारा 21 की उपधारा 1 के (एच) में निर्दिष्ट आधारों के तहत कब्जा करने का आदेश प्राप्त किया है।

बशर्ते कि यदि इमारत का धारा 21 की उपधारा 1 के (एच) के तहत कब्जे के आदेश के अनुसार कब्जा नहीं किया गया है या बिल्डिंग स्वामी द्वारा माँग से रिहा होने के बाद कब्जा नहीं किया गया है, मकान मालिक दो महीने की उक्त अवधि के तुरंत बाद या नियंत्रक जिस समय की अनुमति दे, उसके भीतर सूचना दें। इस उप-धारा के प्रावधानों के अनुसार नियंत्रक को और इस उद्देश्य के लिए यह माना जाएगा कि इमारत बन गई है दो महीने की उक्त अवधि की समाप्ति की तारीख को रिक्त करे।

(3) कोई भी मकान मालिक जो उप-धारा (1) या (2) के प्रावधानों का उल्लंघन करता है तथा दोषी ठहराए जाने पर जुर्माने से दंडित किया जाएगा जो एक हजार रुपये तक

का हो सकेगा, बशर्ते कि ऐसा जुर्माना पचास रुपये से कम न हो।

(4) इस धारा में निहित कुछ भी लागू नहीं होगा

(i) एक आवासीय भवन जिसका मासिक किराया पंद्रह रुपये प्रति माह से अधिक नहीं है या जिसका वार्षिक किराया एक सौ अस्सी रुपये से अधिक नहीं मूल्य है; या

(ii) एक गैर-आवासीय भवन जिसका मासिक किराया पच्चीस रुपये या वार्षिक किराये तीन सौ रुपये से अधिक नहीं है; या

(iii) किसी भी स्थानीय प्राधिकरण, कंपनी, संघ या फर्म के स्वामित्व वाले किसी भी शहर, शहर या गांव में किसी भी भवन के लिए, चाहे वह निगमित हो या नहीं और केवल उसी शहर, शहर या गांव में कार्यरत अपने अधिकारियों और सेवकों के व्यवसाय के लिए प्रामाणिक रूप से अभिप्रेत हो।

5. खाली भवन को पट्टे पर देने का आदेश (1) नियंत्रक, मकान मालिक को दिए गए लिखित आदेश द्वारा, निर्देश दे सकता है कि कोई भी खाली इमारत, चाहे उसकी रिक्रि की सूचना मकान मालिक द्वारा दी गई हो। धारा 4 की

उप-धारा (1) के तहत या नहीं, मकान मालिक को उसके उपयोग और व्यवसाय के लिए या ऐसे सार्वजनिक प्राधिकरण या अन्य व्यक्तियों को पट्टे पर दिया जाए जो वह उचित समझे:

बशर्ते कि जहां ऐसी इमारत आवासीय इमारत है, ऐसा आदेश उस व्यक्ति के पक्ष में नहीं किया जाएगा जो मकान मालिक नहीं है, जो या जिसके परिवार का कोई सदस्य उसी शहर या कस्बा या गाँव जिसमें खाली इमारत आवासीय भवन का मालिक है।

स्पष्टीकरण। - किसी भवन को इस धारा के तहत पट्टे पर देने का निर्देश दिया जा सकता है, भले ही वह पट्टे के समझौते के अधीन हो या धारा 4 की उप-धारा (2) के उल्लंघन में किराए पर दिया गया है या कब्जा कर लिया गया है।

(2) कोई भी मकान मालिक, जो उप-धारा (1) के तहत दिए गए आदेश का उल्लंघन करता है, दोषी ठहराए जाने पर, तीन महीने तक की अवधि के लिए साधारण कारावास या जुर्माने या दोनों से दंडित किया जाएगा।"

दिनांक 30.10.1979 (प्रदर्श डी/40) के एक पत्र द्वारा वादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या 1 को किराया नियंत्रक की यात्रा के बारे में सूचित किया। किरायेदार परिसर की स्थिति के संबंध में प्रश्न किए गए हैं। वादी संख्या 1 ने कहा कि उसने यह देखने की कोशिश की थी कि निरीक्षक अपनी रिपोर्ट दाखिल न करे। उन्होंने यह भी बताया कि उसने 50 रूपए मामले को स्थगित रखने हेतु खर्च भी किए हैं।

एक पत्र 13.11.1979 दिनांकित द्वारा (डी/41 प्रदर्श) द्वारा वादी संख्या 1 ने प्रतिवादी सं 1 को सूचित किया कि किसी ने किराया नियंत्रक से शिकायत की थी और इस तरह उसे एक रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी। फिर भी एक बार फिर 19.11.1979 (प्रदर्शन डी-42) के एक पत्र द्वारा, उन्होंने मूल प्रतिवादी को सलाह दी कि यदि उसे नोटिस प्राप्त होता है, तो यह उचित होगा कि वह एक वकील के माध्यम से पेश हो और कार्यवाही का विरोध करे। उन्होंने कहा:

“..... एक बार जब वकील पेश होता है तो वह आपत्ति आदि दाखिल करने के लिए समय मांग सकता है और आवंटन को रोका जा सकता है। अगर फैसला इसके खिलाफ जाता है, हम डी. सी. और फिर उच्च न्यायालय में अपील कर सकते हैं।

इस बीच, हमारे उच्च न्यायालय ने फैसला सुनाया है कि अगर मालिक को भवन के विमोचन की आवश्यकता है तो किराया नियंत्रक इसको सामान्य रूप से स्वीकार करना चाहिए"

हालाँकि, अभिलेखों से यह प्रतीत नहीं होता है कि कानून का कोई प्रावधान है या उच्च न्यायालय का कोई निर्णय इस प्रभाव से दिया गया था कि यदि किसी मकान मालिक को उसे बेचने के उद्देश्य से परिसर की आवश्यकता होती है, तो कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 4 और 5 लागू नहीं होगी।

वादी संख्या 1 ने अपने बयान में कहा:

" Ex.D.42 के माध्यम से मैंने प्रतिवादी को सलाह नहीं दी है जैसा कि आपने सुझाव दिया कि मैसूर उच्च न्यायालय ने फैसला सुनाया कि यदि खाली किरायेदार घर के संबंध में समझौता निष्पादित किया जाता है तो यह किसी अन्य को आबंटित नहीं हो सकता है। यह सही सुझाव नहीं है कि मैंने Ex.P.10 निष्पादित किया, जो यह दर्शाता है कि प्रतिवादी को दर्शाता है कि उसका खाली घर किराया नियंत्रक द्वारा आबंटित नहीं किया जा सकता।

उन्होंने आगे कहा:

"..... Ex.D.41 पर अपने पत्र में, मैंने उन्हें आश्वासन दिया कि मैं उनके हितों की किराया नियंत्रक के समक्ष रक्षा करूंगा। लेकिन Ex.D.41 में, मैंने उनसे पूछा है एक वकालत प्रपत्र भेजने के लिए, यानी उनके द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित हो। Ex.D.40 में मैंने उन्हें सूचित किया कि वे जल्दी और बेहतर तरीके से मैंगलोर जाने के लिए कार्रवाई करें और घर को किराया नियंत्रक से बचाएँ। Ex.D.40 के बाद, वह दिसंबर, 1979 के पहले सप्ताह के दौरान मैंगलोर आया। मैं यह नहीं कह सकता कि Ex.P.10 पर विक्रय इकरारनामा से कितने दिन पहले वह बॉम्बे से मैंगलोर आया था"।

यह स्पष्ट है कि विचाराधीन संपत्ति को बेचने के लिए बातचीत शुरू हुई। घटनाओं की उपरोक्त पृष्ठभूमि में और अंततः बिक्री के समझौते को निष्पादित किया गया था।

श्री गंभीर, इसलिए, हमारी राय में यह तर्क देना सही है कि वादी नं. 1 ने प्रतिवादी नं. 1 के मन में यह भय पैदा कर दिया कि किराया नियंत्रक द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को घर आवंटित किया जा रहा है। वादी नंबर 1 का स्पष्ट रूप से उस समय दबदबा था जब उसके और मूल प्रतिवादी संख्या 1 के बीच घर की बिक्री के लिए बातचीत होती थी।

माना जा सकता है कि बिक्री समझौते का मसौदा वादी नं. 1 ने तैयार किया था। उन्होंने अपने बयान में कहा:

"प्रतिवादी ने Ex.P.12 की सामग्री को पढ़ा और उसमें सुधार किए। Ex.P.12 में प्रतिवादी द्वारा किए गए सुधार Ex.P.12 (a) पर हैं, पी.12 (बी), पी. 12 (सी) और पी. 12 (डी)। प्रतिवादी ने स्वयं ने। एक्स. पी. 12 (ई) इकरारनामे में विवरण लिखा था, यह प्रदर्श पी12 में अधिवक्ता की भाषा में संशोधित करके क्रियान्वित किया गया।"

इसलिए यह तर्क देना सही नहीं होगा कि प्रतिबंधात्मक वाचा वादी संख्या 1 के लाभ के लिए जोड़ा गया था। इसके अलावा, यदि करार उनके द्वारा केवल वसीयत के निष्पादक के रूप में किया गया था, तो उनके लिए यह लिखना आवश्यक नहीं था कि इसे स्वयं के साथ-साथ एक निष्पादक के लिए भी निष्पादित किया जा रहा था। इसलिए, वह संपत्ति को एक उत्तराधिकारी के रूप में भी अंतरित करना चाहते थे और / या उसकी माता के उत्तराधिकारियों में से एक उनकी माँ, श्रीमती मिंटो मैरी पिंटो वसीयत की निष्पादक के अलावा उत्तराधिकारी भी थी।

उपरोक्त संदर्भ में केवल 'द्वारा अनुसमर्थन के अधीन' अभिव्यक्ति सह-उत्तराधिकारियों की व्याख्या की जानी चाहिए।

डी-15 और डी-23 के रूप में चिह्नित विक्रय विलेखों का मसौदा प्रदर्शित हुआ है। वादी संख्या 1 द्वारा भी मसौदा तैयार किया गया था। दिनांकित 21.1.1980 पत्र से ऐसा प्रतीत होता है कि वादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या 1 से मुख्त्यारनामा प्राप्त करने के लिए कहा था। जिसके मसौदे उसके भाई और बहन द्वारा उसके पक्ष में निष्पादित किया जाकर तैयार किया। बिक्री विलेख का मसौदा स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करेगा कि मुकदमे में संपत्ति को स्टेनली टी. थॉमस, विक्टर एल. पिंटो, श्रीमती एग्नी रोड्रिग्स नी पिंटो द्वारा निष्पादित किया जाना था, जिसका प्रतिनिधित्व उनके भाई और मुख्त्यारआम धारक क्लाउड पिंटो द्वारा किया गया था। 1 और 2 पावर ऑफ अटॉर्नी (दिनांकित खाली) और क्लाउड पिंटो द्वारा प्राधिकृत किया गया।

इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि पक्षों का इरादा यह था कि प्रतिवादी संख्या 1 अपनी माँ के वसीयत के निष्पादक के रूप में मुकदमे में संपत्ति को अंतरित कर देगा।

जब कोई समझौता दूसरों द्वारा अनुसमर्थन के अधीन किया जाता है, करार पूरा नहीं हुआ है। जब भी कुछ अन्य व्यक्तियों द्वारा अनुसमर्थन की आवश्यकता होती है, जो समझौते के पक्षकार नहीं हैं, तो इस तरह के खंड को किसी निष्कर्ष के लागू होने के लिए एक शर्त पूर्ववर्ती माना जाना चाहिए।

'सब्जेक्ट टू' शब्द को ब्लैक लॉ डिक्शनरी में परिभाषित किया गया है।

पाँचवाँ संस्करण, पृष्ठ 1278 पर, अन्य बातों के साथ-साथ इस प्रकार है: अधीन, हीन, आज्ञाकारी; शासित या प्रभावित; बशर्ते कि; प्रदान किया गया; "के लिए जवाबदेह। कोलिन्स अंग्रेजी में 'सब्जेक्ट टू' शब्दों का अर्थ इस प्रकार बताया गया है: इस शर्त के तहत कि हम स्वीकार करते हैं, उसके करार के अधीन "।

इसलिए, बिक्री के लिए उक्त करार अदालत में लागू करने योग्य नहीं था।

हेनरी अर्नेस्ट मीनी और अन्य बनाम ई. सी. आयर वॉकर, एआइआर (34) (1947) All.332, कानून निम्नलिखित शब्दों में कहा गया है:

" इसके अलावा, हमारी राय है कि कोई पक्षों के बीच अनुबंध पूरा नहीं हुआ था। हम पहले ही वाद में कह चुके हैं कि वादी ने आरोप लगाया कि श्री मीनी का 29 अगस्त का पत्र 1941, एक प्रस्ताव था और 31 अगस्त 1941 का तार था स्वीकृति जिसके द्वारा अनुबंध पूरा किया गया था। अपने तर्कों में हमसे पहले वादी के विद्वान वकील-प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि 29 अगस्त 1941 का पत्र, एक निमंत्रण के अलावा और कुछ नहीं था। प्रस्ताव देने के लिए और

वादी का तार दिनांक 31 अगस्त 1941 होना चाहिए। पहले ही कहा जा चुका है कि 1 सितंबर 1941 का पत्र पूर्ण नहीं था और धारा 7 संविदा अधिनियम द्वारा आवश्यक प्रस्ताव की संपूर्ण स्वीकृति आवश्यक है। पत्र में कोई संदेह नहीं था कि वादी को भूमि बेचने के लिए इच्छा की अभिव्यक्ति थी। लेकिन फिर यह बयान द्वारा योग्य था कि प्रतिवादी वादी को भूमि बेच देगा यदि वह अन्य के द्वारा नहीं चाहा गया हो, जिनके पास प्रीएमशन का अधिकार हो सकता हो। वादी 1 सितंबर 1941 के बाद किसी भी पत्राचार पर भरोसा करने में सक्षम नहीं था, उनके इस तर्क के लिए कि उनके बीच एक पूर्ण अनुबंध था पार्टियों लगभग 2 अक्टूबर 1941 तक ऐसा नहीं था कि पक्षकार जब श्री मीनी देहरादून आए तब उनकी मुलाकात हुई थी। यह किसी का मामला नहीं है कि 2 और 4 अक्टूबर के बीच किया गया एक मौखिक अनुबंध था। 4 अक्टूबर को हमें पता चलता है कि जमीन का वह भूखंड जो प्रतिवादियों ने बेचने का इरादा और खरीदने का इरादा किया और जिसे वादी ने खरीदना चाहा मापा गया था और क्षेत्र में पाँच बीघा से कम पाया गया और पूरी बातचीत नाकामयाब हो गई"।

वेयरहाउसिंग एंड फॉरवर्डिंग कंपनी ऑफ ईस्ट अफ्रीका लिमिटेड बनाम जाफराली अन्य लिमिटेड, (1964) लॉ रिपोर्ट्स-अपील केस 1], प्रिवी काउंसिल ने अभिनिर्धारित किया:

" यदि इलियट ने अपने प्रिंसिपल द्वारा अनुसमर्थन के अधीन अनुबंध किया है जब तक अनुसमर्थन नहीं हो जाता, तब तक कोई अनुबंध नहीं होगा। उत्तरदाताओं ने अधिकार पर तर्क दिया कि कोएनिग्सब्लैट बनाम स्वीट के निर्देश के अनुसार जब संविदा एजेंट द्वारा बिना किसी अन्य पक्ष के आवश्यक संचार के किया जाता है, जो बाद में प्रिंसिपल द्वारा पुष्ट किया जाता है तो वह ब्रेक डेट के समान संचालित होता है। लेकिन जब, एजेंट के अधिकार अन्य संविदा करने वाले पक्ष को पता नहीं है, ऐसे मामले में एजेंट प्रिंसिपल के तौर पर संविदा करता है और उसका प्रिंसिपल जब अनुसमर्थन करता है तो बंध जाता है। लेकिन जब अन्य पक्ष को एजेंट के प्राधिकार की सीमा का ज्ञान होता है तो कोई भी पक्षकार बाध्य नहीं होता जब तक अनुसमर्थन सही ढंग से अन्य पक्षकार को सूचित किया जाए"।

डॉ. जीवन लाल के मामले में (ऊपर) जिस पर भट्ट,द्वारा निर्भरता रखी गई है, समझौते का खंड (6) इस प्रकार था:

" 6. उपरोक्त परिसर की स्थिति में, जो विषय है विक्रय का मामला आयकर प्राधिकरणों द्वारा छोड़ा नहीं जा रहा है बिक्री विलेख का विक्रेता खरीदार को राशि वापस करेगा विक्रेता द्वारा प्राप्त Rs.10,000 (केवल दस हजार रुपये) प्रति वर्ष 6 प्रतिशत की दर से बकाया राशि और ब्याज लेन-देन की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए पुनः भुगतान और अभिलेख पर यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उपरोक्त खंड 6 के लिए था खरीदार के लिए उपयुक्त और उस स्थिति में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वही त्यागपत्र दिया जाए। यहाँ ऐसी स्थिति नहीं है"।

तथापि, यह किसी भी गुंजाइश से परे है कि धारा 211 (1) और 307 भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम के अनुसार, वसीयत के निष्पादक के पास संपत्ति के अंतरण जैसा पूर्ण अधिकार. होता है। यह बाबूइन चंद्रकला देवी का मामला (ऊपर) और पी. एच. अल्फोंसो का मामला में अभिनिर्धारित किया गया।

हालांकि, हस्तगत मामले में सवाल यह था कि क्या तथ्यों में और मामले की परिस्थितियों को एक निष्कर्षित अनुबंध पर पहुंचा जाना कहा जा सकता है। यहाँ पहले की गई चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए, हमें यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि विचाराधीन इकरारनामे को विशेष रूप से

लागू नहीं किया जा सकता था और इस मामले के दृष्टिकोण से सवाल यह है कि क्या मूल प्रतिवादी संख्या 1 को वसीयत के निष्पादक के रूप में अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए विचाराधीन संपत्ति का निपटान करने का पूर्ण अधिकार था या नहीं।

किसी भी मामले में, इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और विशेष रूप से बाद की घटनाओं के साथ-साथ वादी संख्या 1 के आचरण में, हमारी राय है कि यह एक उपयुक्त मामला नहीं है जहां विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 20 के संदर्भ में इस न्यायालय की विवेकाधीन अधिकारिता का प्रयोग किया जाना चाहिए। [एल. आर. एस. द्वारा बनाम मुथुसामी (मृत) बनाम अंगम्मल और अन्य देखें। [2002] 3 एस. सी. सी. 316 और निर्मला आनंद बनाम एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड और अन्य। [2002] 8 एस. सी. सी. 146]।

इसलिए, अपील बिना किसी भी योग्यता से रहित होने के कारण खारिज कर दी जाती है, लेकिन लागत के बारे में कोई भी आदेश नहीं।

नोट:- यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्री रोहित शर्मा आरजेएस द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणित होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।

धन्यवाद।