मृतका चंदा जरिये विधिक वारिसान

बनाम

रात्री एवं अन्य

23 मार्च, 2007

[डॉ. अरिजीत पासायत और लोकेश्वर सिंह पांटा, जे. जे.]

विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963:

धारा-28 के तहत शक्ति विवेकाधीन है-तथ्यों के आधार पर, पारित अनुबंध के विशिष्ट अनुपालना की डिक्री-निष्पादन कार्यवाही में, शेष बिक्री धन जमा करने के लिए-जमा करने या समय बढ़ाने के लिए विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय के समक्ष-प्रतिवादी द्वारा दायर आवेदन पर अनुबंध को रद्द करने का आदेश सही ढंग से पारित किया गया-वादी द्वारा काेई प्रार्थना नहीं की गई-धारा 35 (सी) विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1877

प्रतिवादी ने वादी-अपीलार्थी को भूमि बेचने के लिए एक समझौता किया और उसने धन प्राप्त किया। बिक्री विलेख को शेष बिक्री के भुगतान पर निष्पादित किया जाना था। अपीलार्थी ने इस वादे पर बेचने के लिए

समझौते के विशिष्ट अनुपालन के लिए मुकदमा दायर किया कि प्रतिवादी ने बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं किया। ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे का फैसला सुनाया और प्रतिवादी को शेष बिक्री मूल्य की प्राप्ति पर बिक्री अनुबन्ध को निष्पादित करने और डिक्री की तारीख से 2 महीने के भीतर इसे पंजीकृत करने का भी निर्देश दिया।

अपीलार्थी ने न्यायालय द्वारा अनुमत समय के भीतर शेष बिक्री मूल्य जमा नहीं किया। उत्तरदाताओं ने बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं किया।

अपीलार्थी ने डिक्री के निष्पादन के लिए एक आवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें अनुरोध किया गया कि चूंकि प्रतिवादी बिक्री विलेख को निष्पादित करने में विफल रहे हैं, इसलिए इसे न्यायालय के माध्यम से निष्पादित किया जाए। उत्तरदाताओं ने एक आवेदन अन्तर्गत धारा 28 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 के तहत प्रस्तुत कर प्रार्थना की कि अपीलार्थी के रूप में विक्रय के समझौते को रद्द करने का अनुरोध करते हुए शेष बिक्री प्रतिफल जमा करने में विफल रही थी। विचारण न्यायालय ने आवेदन को स्वीकार करते हुए अनुबंध को रद्द कर दिया। तदनुसार, अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत निष्पादन आवेदन को खारिज कर दिया गया। उच्च न्यायालय ने संशोधन याचिका को खारिज कर दिया। अतः वर्तमान अपील प्रस्तुत हुई। अपील खारिज करते हुए न्यायालय ने कहा कि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 28, विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1877 की धारा 35(सी) के

अनुरुप है। जिसके अधीन वह उक्त धारा में उल्लेखित परिस्थितियों में विक्रेता या पट्टेदार के लिए यह विकल्प खुला था कि वह प्रतिसंहरण के लिए एक अलग वाद लाता, लेकिन यह धारा आगे प्रावधानित कर विक्रेता या पट्टेदार को उसी मुकदमें में प्रतिसंहरण की मांग करने का अधिकार देती है। जब विशिष्ट निष्पादन के लिए बाद में वादी निर्धारित अवधि के भीतर खरीद राशि का भुगतान करने में विफल रहता है। इसलिए, वर्तमान धारा दोनों पक्षों में से किसी एक को अलग-अलग कार्यवाही शुरू करने की आवश्यकता के बिना एक ही मुकदमे में विशिष्ट अनुपालन के लिए एक डिक्री के संदर्भ में दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करना चाहती है। इसका उद्देश्य वाद बाहुल्यता से बचना है।

इसी प्रकार से वर्तमान प्रावधान के तहत जहां खरीदार या पट्टेदार ने पैसे का भुगतान किया है, वह मुकदमे में उप-धारा (3) के तहत जैसे विभाजन, कब्जा आदि में बताए गए अनुतोष के विशिष्ट अनुपालन का हकदार है। विशिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमा एक डिक्री के पारित होने पर समाप्त नहीं होता है और जिस न्यायालय ने विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री पारित की है, वह डिक्री पारित होने के बाद भी डिक्री पर नियंत्रण रखता है। [पैरा 9] [407-ई-जी; 408-ए]

2. विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री को एक प्रारंभिक डिक्री के रूप में वर्णित किया गया है।

अधिनियम की धारा 28 विवेकाधीन है और न्यायालय एक बार पारित होने के बाद सामान्य रूप से डिक्री को रद्द नहीं कर सकता है। हालाँकि डिक्री को रद्द करने की शक्ति मौजूद है, परन्तु अधिनियम की धारा 28 के तहत दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करने की व्यवस्था देता है।

न्यायालय की समय का विस्तार करने की शक्ति समाप्त नहीं होती है, भले ही विचारण न्यायालय ने पहले डिक्री में निर्देश दिया हो, कि शेष मूल्य का भुगतान निश्चित तिथि तक किया जाना है और विफलता पर मुकदमा खारिज हो जाएगा। इस धारा के तहत प्रयोग की जाने वाली शक्ति विवेकाधीन है। [पैरा 10] [408-ए-बी]

3. अपीलार्थी द्वारा अब लिया गया यह रुख कि किसी निर्धारित अविध में भुगतान करने का कोई निर्देश नहीं था, इसे निचली अदालत और उच्च न्यायालय के समक्ष अनुरोध नहीं किया गया था और स्पष्ट रूप स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। [पैरा 11] [408-डी]

कुमार धीरेंद्र मलिक और अन्य बनाम तिवोली पार्क अपार्टमेंट (पी) लिमिटेड, [2005] 9 एससीसी 262,

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः 2000 की सिविल अपील सं. 5494

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय आदेश दिनांक 21.5.1999 से, जो 1998 के C.R.No 4509 में पारित किया गया।

नीरज के. जैन, संजय सिंह, संदीप चतुर्वेदी और उग्र शंकर पसाद-अपीलार्थियों की ओर से

नरेश कौशिक, बी. एस. मेथैला, अमिता कल्कल और ललिता कौशिक-उत्तरदाता की ओर से

डॉ. अरिजीत पासायत, जे.

1. इस अपील में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय को चुनौती दी गई है, जिसके द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'संहिता') की धारा 115 के तहत दायर पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया गया।

2. वादी द्वारा प्रस्तुत किए गए तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैंः-

3. प्रतिवादी-उत्तरदाताओं ने दिनांक- 25.3.1989 को एक समझौता इस आशय का किया कि मूल वादी-चंदू को 54 कनाल 3 मरला की भूमि बेचना है और बकाया राशि के रूप में Rs.56,000/- प्राप्त कर लिए। बिक्री विलेख को दिनांक-15.6.1989 या उससे पूर्व रुपये 1,39,000/- के शेष बिक्री धन के भुगतान पर निष्पादित किया जाना था। चूंकि प्रतिवादियों ने समझौते में निर्दिष्ट समय के भीतर बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं किया, इसलिए वादी-अपीलार्थी ने बेचने के समझौते के विशिष्ट अनुपालन के लिए दिनांक-24.1.1990 पर दावा प्रस्तुत किया। मुकदमे में दिनांक-01.5.1992

को एकतरफा निर्णय सुनाया गया और यह दोनों पक्षों का स्वीकृत मामला है कि उनके बीच डिक्री अंतिम हो गई है। निचली अदालत के फैसले का पैरा 6 इस प्रकार हैः-

"उपरोक्त वर्णित कारणों से मुकदमा सफल हो जाता है। के लिए एक आदेश विशिष्ट अनुपालन के माध्यम से वादग्रस्त भूमि का कब्जा दिए जाने की डिक्री मय खर्च वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्व पारित की गई। प्रतिवादीगण को प्रस्तावित बिक्री विलेख को निष्पादित करने का निर्देश दिया जाता है। इस डिक्री के विफल होने की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर रुपये 1,39,000/- के शेष बिक्री मूल्य का भुगतान करे और इसे पंजीकृत करवाएं अन्यथा वादी बिक्री विलेख आदेश 21 नियम 12 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत निष्पादित कराने के लिए स्वतंत्र होगा। तद्नुसार डिक्री बनाई जावे और फाइल को अभिलेख कक्ष में भेज दिया जाए''

4. वादी ने डिक्री की तारीख से दो महीने के भीतर शेष बिक्री मूल्य जमा नहीं किया और प्रतिवादियों ने बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं किया, तब वादी ने डिक्री के निष्पादन के लिए दिनांक- 10.10.1992 को एक आवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें अनुरोध किया गया था, कि चूंकि निर्णित ऋणी उत्तरदाता बिक्री विलेख को निष्पादित करने में विफल रहें हैं, अतः

न्यायालय के माध्यम से निष्पादित किया जाना था और कि उसे (वादी को) अदालत में शेष बिक्री मूल्य जमा करने की अनुमति दी जाए।

इस आवेदन के लंबित रहने के दौरान सरूप सिंह ने अपने जनरल पा ॅवर ऑफ एटार्नी के माध्यम से एक प्रार्थना पत्र स्वयं के निष्पादन कार्यवाही में पक्षकार बनाए जाने हेतु प्रस्तुत किया एवं यह दलील दी कि वह वादग्रस्त सम्पित्त का डिक्री दिनांक-26-07-1991 के आधार पर मालिक कब्जेदार है। निष्पादन न्यायालय ने अपने दिनांक 14.8.1995 के आदेश के अनुसार आवेदक को निष्पादन कार्यवाही में शामिल करने की अनुमति दी। इसके बाद सरूप सिंह ने निष्पादन आवेदन पर आपत्तियां दायर की, जिन्हें दिनांक-14-08-1995 के आदेश के अनुसार खारिज कर दिया गया और यह माना गया कि वह मुकदमे की जमीन का वास्तविक खरीदार नहीं था। दिनांक-08.09.1998 के निर्णित ऋणी की उत्तरदाताओं ने विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 28 के तहत एक आवेदन प्रस्तुत व प्रार्थना की, कि दिनांकित 25.3.1989 को बेचने के समझौते को रद्द कर दिया जाए क्योंकि वादी-अपीलार्थी अदालत द्वारा अनुमत समय के भीतर शेष बिक्री धन जमा करने में विफल रहा था। इस आवेदन को अपीलार्थी-वादी द्वारा चुनौती दी गई थी और पक्षों के वकील द्वारा दी गई दलीलों पर विचार करने पर विचारण न्यायालय ने अपने दिनांक 15.9.1998 के आदेश के अनुसार आवेदन स्वीकार किया और

दिनांकित 25-03-1989 का मूल अनुबंध रद्द कर दिया। यह अभिनिर्धारित करते हुए कि वादी न्यायालय द्वारा अनुमत समय के भीतर शेष बिक्री धन जमा करने में विफल रहा है, वादी-अपीलार्थी द्वारा दायर निष्पादन आवेदन परिणामस्वरूप खारिज कर दिया गया था। उक्त आदेश को उच्च न्यायालय में दायर पुनरीक्षण याचिका में चुनौती दी गई थी।

5. उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी का पक्ष यह था कि विचारण न्यायालय का आदेश न्यासंगत नहीं था, क्योंकि न्यायालय ने विशिष्ट अनुपालन के लिए वाद का आदेश देते समय प्रतिवादियों/उत्तरदाताओं को आदेश की तारीख से दो महीने के भीतर बिक्री विलेख को निष्पादित करने का निर्देश दिया था और क्योंकि वे ऐसा करने में विफल रहे थे, इसलिए वादी अदालत के माध्यम से बिक्री विलेख को निष्पादित करने का हकदार था। उनके अनुसार, वादी को कोई विशिष्ट निर्देश नहीं दिया गया था, निर्धारित अवधि के भीतर शेष बिक्री धन जमा करने का और इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा वादी द्वारा शेष बिक्री मूल्य जमा न किए जाने के कारण अनुबंध को रद्द करने का आदेश उचित नहीं था। यह भी तर्क दिया कि कई धोखेबाजों को स्थापित किया गया था जिन्होंने आवेदक को किसी भी राहत से अयोग्य घोषित कर दिया था। उच्च न्यायालय ने पाया कि मुकदमे के फैसले का पैरा 6 में जैसा कि ऊपर उद्धृत किया गया है, में न्यायालय ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया कि प्रतिवादियों को निर्देश दिया

गया था कि डिक्री की तारीख से दो महीने के भीतर रुपये 1,30,000/- के शेष बिक्री मूल्य का भुगतान होने पर बिक्री विलेख निष्पादित करे। बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त थी। इसमें यह निर्देश निहित था कि वादी को शेष राशि जमा करने की आवश्यकता थी और तब ही प्रतिवादीगण के बिक्री विलेख निष्पादित करने की आवश्यकता थी। चूंकि वादी ने निर्धारित बिक्री धन जमा नहीं किया, इसलिए विचारण न्यायालय का आदेश पूरी तरह से न्यायोचित था। पुनरीक्षण याचिका तद्नुसार खारिज कर दी गई।

6. अपील के समर्थन में, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने जाहिर किया कि विभिन्न निर्णयों में अधिनियम की धारा 28 के दायरे और उद्देश्य की व्याख्या की गई है। समय बढ़ाने की गुंजाइश थी और केवल जमा न करने से अपीलार्थी को कोई राहत नहीं मिली। जमा करने के लिए समय बढ़ाने का अनुरोध करने में कोई अनुचित देरी नहीं हुई। कुमार धीरेंद्र मलिक एवं अन्य बनाम टिवोली पार्क अपार्टमेंट (पी) लिमिटेड, [2005] 9 एस. सी. सी. 262। के फैसले पर पूरी तरह से भरोसा किया गया।।

7. जवाब में, उत्तरदाताओं के विद्वान अधिवक्ता ने जाहिर किया कि बिक्री विलेख का निष्पादन भुगतान या न्यायालय में राशि जमा करने के बाद ही किया जाना था। राशि जमा न करने में डिक्री-धारक का आचरण दुर्भावना से भरा है। उन्होंने 6 वर्षों के लम्बे अन्तराल यानी निपटान के

बीच राशि जमा नहीं की है। निष्पादन कार्यवाही एवं निरसन आवेदन। न्यायालय ने व्याख्या की कि डिक्री का अर्थ है, जमा राशि होना पूर्ववर्ती शर्त थी। जमा करने या समय बढ़ाने के लिए कोई विशिष्ट प्रार्थना नहीं थी। तथ्यात्मक स्थिति कुमार धीरेंद्र के मामले (ऊपर) से पूरी तरह से अलग है। उस मामले में भुगतान का बार-बार आश्वासन दिया गया था, लेकिन वर्तमान मामले में ऐसा कोई आश्वासन नहीं है।

8. अधिनियम की धारा 28 इस प्रकार हैः

28. बिक्री के लिए अनुबंधों या अचल सम्पत्ति का पट्टा की कुछ परिस्थितियों में छूट, जिसका विशिष्ट अनुपालन किए जाने की डिक्री होः-

(1) जब किसी वाद में अचल संपत्ति की बिक्री या पट्टे के लिए अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन की डिक्री पारित की गई हो, क्रेता या पट्टेदार द्वारा डिक्री में प्रदान की गई अवधि या न्यायालय द्वारा प्रदत्त अन्य समयावधि में विक्रय धन का न्यायालय द्वारा आदेशित अन्य राशि का भुगतान नहीं करता है, तब विक्रेता जिस वाद में डिक्री पारित की गई हे, उसी वाद में संविदा के निरस्त करने का आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। एेसे आवेदन के प्रस्तुत होने पर न्यायालय संविदा के व्यतिक्रम करने वाले पक्षकार की सीमा तक का पूर्ण रुप से, जैसा न्यायसंगत समझे, निरस्त कर सकता है।

(2) जहां उप-धारा (1) के तहत अनुबंध निरस्त किया जाता है, न्यायालय

(क) खरीदार या पट्टेदार को निर्देश देगा, यदि उसने अनुबन्ध के तहत सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त किया है, तो उसे विक्रेता या पट्टेदार के पक्ष में बहाल करे और को अधिकार; और

(ख) विक्रेता या पट्टेदार को सभी किराए और मुनाफे, जो क्रेता द्वारा कब्जा लिए जाने से विक्रेता के कब्जा पुनः प्राप्त होने तक उद्भूत हुए हों एवं प्रकरण की परिस्थितियों में यदि न्यायाेचित पाया जाए जो क्रेता द्वारा दिया गया अन्तिम भुगतान या अन्य जमा की गई राशि के वापस किए जाने का आदेश दिया जा सकता है।

(3) यदि खरीददार या पट्टेदार खरीद के पैसे या अन्य राशि जिसे उसे डिक्री के तहत अवधि के भीतर भुगतान करने का आदेश दिया जाता है, का भुगतान करता है, या अन्य

उप-धारा (1) में निर्दिष्ट, न्यायालय, में उसी वाद में किए गए आवेदन पर खरीददार या पट्टेदार को इस तरह की अन्य राहत प्रदान कर सकता है वह उचित मामलों में सभी या निम्नलिखित राहत में से किसी के लिए हकदार हो सकता है, अर्थात्

(क) विक्रेता द्वारा उचित दस्तावेज या पट्टे का निष्पादन

(ख) कब्जे का अंतरण, या विभाजन और पृथक कब्जा इस तरह के निष्पादन पर हो जाने या लीज पर दें।

(4) इस धारा के तहत एक विक्रेता, खरीददार के कहने पर, पट्टेदार या पट्टेदार, जैसा भी मामला हो, किसी भी राहत के संबंध में कोई अलग मुकदमा नहीं किया जा सकेगा। किसी भी राहत के संबंध में कोई अलग मुकदमा नहीं जिसका दावा किया जा सके

(5) इस धारा के तहत किसी भी कार्यवाही की लागत न्यायालय के विवेकाधिकार पर होगी।

9. वर्तमान धारा विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 35 (सी) के अनुरूप है।

राहत अधिनियम, 1877 (इसके बाद 'निरस्त अधिनियम' के रूप में संदर्भित) जिसके तहत यह विक्रेता या पट्टेदार के लिए उस में उल्लिखित परिस्थितियों में खुला था। खंड द्वारा निरसन के लिए एक अलग वाद लाने के लिए; लेकिन यह धारा आगे बढ़ती है और विक्रेता या पट्टेदार को उसी वाद में निरसन की मांग करने का अधिकार देती है, जब विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद घोषित होने के बाद वादी भुगतान करने में विफल रहता है। निर्धारित अवधि के भीतर खरीद की राशि। इसलिए, वर्तमान धारा दोनों पक्षों में से किसी एक को अलग-अलग कार्यवाही शुरू करने की आवश्यकता के बिना एक ही मुकदमे में विशिष्ट अनुपालन के लिए एक डिक्री के संदर्भ

में दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करना चाहती है। उद्देश्य वाद की बहुलता से बचना है। इसी तरह वर्तमान प्रावधान के तहत जहां खरीदार या पट्टेदार ने पैसे का भुगतान किया है, वह मुकदमे में उप-धारा (3) जैसे विभाजन, कब्जा आदि में बताए गए राहत के विशिष्ट अनुपालन का हकदार है। विशिष्ट अनुपालन के लिए एक मुकदमा एक डिक्री के पारित होने पर समाप्त नहीं होता है और जिस न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित की है, वह डिक्री पारित होने के बाद भी डिक्री पर नियंत्रण को बरकरार रखता है।

10. विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री को एक प्रारम्भिक आदेश के रूप में वर्णित किया गया है। अधिनियम की धारा 28 के तहत शक्ति विवेकाधीन है और न्यायालय एक बार पारित होने के बाद सामान्य रूप से डिक्री को रद्द नहीं कर सकता है। यद्यपि डिक्री को निरस्त करने की शक्ति मौजूद है, फिर भी अधिनियम की धारा 28 डिक्री के संदर्भ में दोनों पक्षों को पूर्ण राहत प्रदान करती है। न्यायालय के पास समय बढ़ाने की शक्ति समाप्त नहीं होती है, भले ही निचली अदालत ने पहले डिक्री में निर्देश दिया था कि शेष मूल्य का भुगतान निश्चित तिथि तक किया जाए और विफलता पर मुकदमा खारिज हो जाए। इस धारा के तहत प्रयोग की जाने वाली शक्ति विवेकाधीन है।

11. जैसा कि उत्तरदाताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उचित रूप से तर्क दिया गया है कि, अब लिया गया रुख निचली अदालत और उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया था। यह रुख अपनाया गया कि किसी विशेष समय के भीतर भुगतान करने का कोई निर्देश नहीं था। यह याचिका स्पष्ट रूप से अस्थिर और निर्विवाद है और इसे सही ढंग से खारिज कर दिया गया है।

12. उपरोक्त परिस्थितियों में अपील में कोई योग्यता नहीं है। अतः लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के खारिज की गई।

याचिका खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी डा॰प्रभात अग्रवाल (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।