

वीडियोकॉन प्रॉपर्टीज लिमिटेड

बनाम

डॉ भालचंद्र लेबोरेटरीज और अन्य

दिसंबर 19, 2003

[दोरैस्वामी राजू और अरिजीत पसायत, जे.जे.]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882-धारा 55 (6)(बी)-संपत्ति पर प्रभार-बकाया धन के मामले में लागू-अग्रिम धन-का आशय-दायरे पर प्रभार - 'ए' ने आर की भूमि खरीदने के लिए अग्रिम धनराशि का भुगतान किया-समझौते में विभिन्न क्षेत्रों में प्रतिफल का भुगतान निर्धारित किया गया- 'आर' अपनी भूमिका निभाने में असमर्थ- 'ए' भूमि पर प्रभार की मांग करते हुए-अग्रिम धन का भुगतान खरीद मूल्य शुल्क का एक हिस्सा था- जिसे उचित माना गया।

अपीलार्थी ने प्रतिवादियों से भूमि की खरीद के लिए एक समझौता किया। अपीलार्थी ने प्रतिवादी को "जमा अथवा अग्रिम धन" के रूप में 38 लाख रुपये का भुगतान किया। समझौते के खंड 1 में संपत्ति की बिक्री के लिए विभिन्न चरणों में क्रैता द्वारा किए जाने वाले भुगतान की एक से अधिक श्रेणियां निर्दिष्ट की गयी हैं। समझौते के खंड 2.3 में प्रावधान है कि यदि विक्रेता अपने दायित्व को पूरा करने में विफल रहते हैं तो प्रक्रिया में

या तो विक्रेताओं की लागत या खर्च पर ऐसे दायित्वों को पूरा किया जाएगा या समझौते को समाप्त कर दिया जाएगा। समाप्ति की स्थिति में, विक्रेता को क्रेता को 21 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ अग्रिम धनराशि लौटानी थी।

चूंकि प्रतिवादी समझौते के अपने हिस्से को करने में विफल रहे, अपीलार्थी ने प्रतिवादियों को नोटिस जारी कर उन्हें अपना दायित्व पूरा करने के लिए कहा। जवाब में, प्रतिवादियों ने अपीलार्थी से समझौते के खंड 2.3 के अनुसार दायित्वों को स्वयं पूरा करने के लिए अनुरोध किया। यद्यपि, अपीलार्थी ने खंड 2.3 के तहत अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प चुना और प्रतिवादियों से कुल 38 लाख रुपये 21 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज दर के साथ लौटाने की मांग की। प्रतिवादियों ने बिना किसी ब्याज के साथ 38 लाख रुपये का चेक अपीलार्थी को भेजा।

व्यथित होकर अपीलार्थी ने प्रतिवादियों के विरुद्ध ब्याज सहित 80,15,903 रुपये का दावा करते हुए वाद दायर किया। कथित वाद में अपीलार्थी ने प्रार्थना की कि वादित भूमि पर इस दावे को वैधानिक प्रभार लगाकर संरक्षित किया जाये।

वाद भूमि पर ए की ऑर से अंतरिम राहत के लिए एक अर्जी भी दाखिल की गयी थी कि प्रतिवादी को वादित भूमि को बेचने या निपटान करने से रोका जाना चाहिए।

उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने प्रतिवादी को अभिनिर्धारित करते हुए अपीलार्थी के पक्ष में एक अस्थायी निषेधाज्ञा दी कि वाद के लंबित रहने के दौरान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा-55(6)(बी) के प्रावधानों के अंतर्गत अपीलार्थी वाद भूमि पर प्रभार पाने का हकदार था। याचिका पर, खंडपीठ ने एकल न्यायाधीश के आदेश को रद्द करते हुए कहा कि जैसे कि अपीलार्थी द्वारा दिया गया धन, केवल अग्रिम धन था, क्रय मूल्य नहीं, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55 (6)(बी) के प्रावधान लागू नहीं होंगे। इस प्रकार अपील।

कोर्ट ने अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया:

1. अग्रिम धन किसी संपत्ति के क्रय मूल्य का भाग है जब लेन-देन आगे बढ़ता और क्रेता की गलती या विफलता के कारण लेन-देन विफल हो जाता है तो यह जब्त कर लिया जाता है। यह केवल समझौते में प्रयुक्त शब्दों का विवरण ही नहीं है जो राशि की प्रकृति का निर्धारक होगा, बल्कि वास्तव में पक्षकारों के इरादे और आसपास की जो परिस्थितियां हैं, जिन पर ध्यान दिया जाना चाहिए और जिसे अग्रिम धन कहा जा सकता है वह वास्तव में एक जमा अथवा अग्रिम धन का हिस्सा हो सकता है। अग्रिम धन या जमा भी, इस प्रकार, संबंधित पक्ष द्वारा अनुबंध के प्रदर्शन के लिए खरीद धन और प्रतिभूति का आंशिक भुगतान होने के दो उद्देश्यों को पूरा करता है जिसने इसका भुगतान किया था। (1209-सी-ई)

(कुंवर) चिरंजीतसिंह बनाम हरस्वरूप, एआइआर 1926 पीसी 1 और मौला बक्ष बनाम यूनियन ऑफ इंडिया, एआईआर 1970 सुप्रीम कोर्ट, संदर्भित।

2. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 6 बी में अंतर्निहित सिद्धांत न्याय, समानता और अच्छे विवेक का एक सामान्य सिद्धांत है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 (6)(बी) के तहत लगाया गया शुल्क तब तक रहेगा जब तक विक्रेता द्वारा हस्तांतरण निष्पादित नहीं किया जाता है और क्रेता को कब्जा भी दिया जाता है और उसके बाद ही समाप्त होता है। केवल कब्जे की डिलिवरी स्वीकार करने से शुल्क समाप्त नहीं होगा। यह शुल्क खरीददार के पक्ष में वैधानिक शुल्क है और संविदात्मक शुल्क से अलग है जो खरीददार अनुबंध की शर्तों के तहत हकदार हो सकता है और वास्तव में धारा 54(4)(बी) के तहत विक्रेता के पक्ष में बनाए गए शुल्क के विपरीत है। नतीजतन, क्रेता को संपत्ति के खिलाफ उक्त शुल्क लागू करने का अधिकार है और उस उद्देश्य के लिए तीसरे पक्ष के हाथों में भी संपत्ति का पता लगाने का अधिकार है और तब भी जब संपत्ति को प्रतिस्थापित प्रतिभूति के खिलाफ कार्यवाही करके दूसरे रूप में परिवर्तित किया जा सकता है क्योंकि विक्रेता के अधीन जिसमें कोई तीसरा पक्ष खरीददार भी शामिल है कोई भी दावा नहीं कर रहा, आरोप की सूचना के अभाव में भी किसी याचिका का लाभ उठा सकते हैं। उक्त वैधानिक शुल्क उस समय आकर्षित हो जाता है और खरीददार के लाभ के

लिए संपत्ति से जुड जाता है जब वह खरीद मूल्य के किसी भी हिस्से का भुगतान करता है और केवल क्रैता की स्वयं की डिफॉल्ट या डिलिवरी स्वीकार करने से उसके अनुचित इनकार के मामले में समाप्त हो जाता है।

(1208- ई-एच)

3. जहां तक कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम,1882 की धारा 55 (6)(बी) के तहत ब्याज के भुगतान का सवाल है, धारा विशेष रूप से खरीद मूल्य/ पूर्व भुगतान मूल्य पर ब्याज के भुगतान की परिकल्पना करती है, यद्यपि विशेष रूप से अग्रिम धन पर नहीं, जाहिर तौर पर अग्रिम धन के रूप में भुगतान की गयी राशि, बचे हुए निष्पादन के लिए सुरक्षा के रूप में तब तक चुकाने योग्य नहीं होती है जब तक कि अनुबंध समाप्त नहीं हो गया हो और यह भी दिखाया गया है कि खरीददार अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल नहीं हुआ है, और अनुबंध की समाप्ति उसकी गलती के कारण नहीं हुई थी, जमा अग्रिम धन की वापसी के लिए क्रैता का दावा, दावा किये जाने पर उत्पन्न नहीं होगा। (1208-एच)

(1209-ए,बी)

4. पक्षकारों के बीच किये गये अनुबंध का खंड 1 क्रैता द्वारा किये जाने वाले भुगतान की एक से अधिक श्रेणियों को निर्दिष्ट करता है, जो कि अंतिम बिक्री के लिए विचार के रूप में और उसमें बताये गये चरणों में किया जाता है। आगे तथ्य यह है कि 38 लाख रुपये की कुल राशि का भुगतान अनुबंध के निष्पादन की तारीख पर ही किया जाना था, अन्य

श्रेणियों की रकम को अलग-अलग और बाद के चरणों में भुगतान के लिए निर्धारित किया गया था और साथ ही विक्रेताओं द्वारा बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए निर्धारित किया गया था, खंड 2.3 में दी गयी शर्त, यदि किसी भी कारण से विक्रेता खंड 2 के तहत अपने दायित्व को पूरा करने में विफल रहे तो इसे वापस करने का प्रावधान, अपीलार्थी के दावे का दृढ़ता से समर्थन करता है और मजबूत करता है कि वाद में पक्षकारों का इरादा वास्तव में 38 लाख रुपये की पूर्व भुगतान की खरीद राशि का हिस्सा मानने का है, ना कि सीमित अर्थ और अवधि की शुद्ध और सरल अग्रिम धनराशि जमा करने का, जो खरीद मूल्य से ऐसे किसी भी तरीके से पूरी तरह से असंबंधित है। अनुबंध या विवरण में किया गया उल्लेख अन्यथा जमा या अग्रिम धन के रूप में और ना केवल अग्रिम धन के रूप में अनिवार्य रूप से इस अपरिहार्य निष्कर्ष की ओर ले जाता है कि यह वास्तव में दोनों उद्देश्यों की पूर्ति के लिए है और था। संक्षेप में, इसलिए यह वास्तव में एक जमा और अग्रिम भुगतान भी है और उस मामले के लिए वास्तव में केवल खरीद मूल्य का आंशिक भुगतान है। 38 लाख रुपये की कुल राशि पर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा-55 (6)(बी) का पहला अंग या भाग लागू होगा और इसलिए आवश्यक रूप से भी प्रतिवादी प्रथम दृष्टया समझौते के खंड-2.3 के अनुसार उसपर देय ब्याज के साथ इसे वापस करने के लिए उत्तरदायी हो जाते हैं इसलिए इसमें परिकल्पित वैधानिक शुल्क आकर्षित होगा और इसमें 38 लाख रुपये और उसपर ब्याज की कुल राशि शामिल होगी। (1209-एफ, एच)(1210-ए,ई)

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 10135/2003

बॉम्बे हाईकोर्ट सूट नंबर 2145/2002 में 2000 के मोशन नंबर-1952 के नोटिस ए नंबर 112/2002 में के दिनांक 12.08.2002 के फैसले और आदेश से।

सी ए सुंदरम, सुश्री दीप्ती राजदा और जतिन जावेरी अपीलार्थी की ओर से।

संतोष पॉल, रंजन कुमार, राजीव शर्मा और एमजे पाॅल प्रतिवादियों की ओर से।

न्यायालय का निर्णय डी.राजू, जे द्वारा सुनाया गया।

अनुमति दे दी गयी।

अपीलार्थी बॉम्बे उच्च न्यायालय के मूल पक्ष में 2000 के मुकदमा संख्या 2145 में वादी है और प्रतिवादी-प्रतिवादी क्रमशः साझेदारी की पंजीकृत फर्म और उसके भागीदार है। वादी बिल्डर और डवलपर है और उन्होंने प्रतिवादी के स्वामित्व वाली भूमि संपत्ति को बेचने के लिए दिनांक 13.05.1994 को प्रतिवादी के साथ एक अनुबंध किया था और कहा गया था कि अपीलार्थियों के द्वारा 38 लाख की राशि जमा या अग्रिम धन के रूप में भुगतान की गयी थी। अनुबंध के निष्पादन पर, जो प्रतिवादी को

समझौते के तहत प्राप्त हुआ। अनुबंध का खंड 2.3, जहां तक यह उद्देश्य के लिए प्रासंगिक है नीचे दिया गया है:

"यदि किसी कारण से विक्रेता खंड 2 के तहत अपने दायित्व को करने में विफल रहते हैं, तो खरीददारों के पास या तो विक्रेताओं की लागत या खर्च पर उक्त दायित्व को स्वयं पूरा करने या अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प होगा, जिस स्थिति में विक्रेता को खरीददारों को 21 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर के साथ बकाया राशि वापस करना होगा।"

खंड 17 और 18 को भी निम्नानुसार पढ़ा जाता है:

"17. यदि विक्रेता इस कथित भूमि को बेचने के लिए एक विपणन योग्य स्वामित्व बनाने में विफल रहते हैं, जैसा कि यहां सहमति हुई है तो खरीददार इस समझौते को रद्द करने के हकदार होंगे। रद्द होने की स्थिति में इस खंड के तहत इस समझौते में विक्रेताओं के द्वारा खरीददारों को उक्त अग्रिम धन या जमा राशि बिना किसी ब्याज, लागत या मुआवजे के तुरंत वापस कर दी जायेगी।

18. यदि विक्रेताओं की ओर से जानबूझकर की गयी किसी भी चूक के कारण बिक्री पूरी नहीं हो पाती है, तो खरीददार



हकदार होंगे 'ए' इस अनुबंध के विक्रेताओं द्वारा विशिष्ट प्रदर्शन की आवश्यकता के लिए या 'बी' विक्रेताओं द्वारा ब्याज के भुगतान के लिए उक्त अग्रिम धन या जमा पर 21 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर और सभी लागतों, शुल्कों और खर्चों और खरीददारों द्वारा किये गये सभी नुकसान और क्षति के अलावा उक्त अग्रिम धन या जमा को विक्रेताओं को वापस करना।"

अपीलार्थियों का यह मत है कि बार बार अनुरोध और अनुस्मरण के बावजूद लगभग 5 वर्षों तक प्रतिवादियों ने अनुबंध के अपने हिस्से का पालन नहीं किया या अनुबंध के खंड 2 के तहत अपने दायित्वों को पूरा नहीं किया और इस के लिए दिनांक 03.03.1999 को एक नोटिस जारी करना आवश्यक हो गया। प्रतिवादी को प्राप्ति के 15 दिनों के भीतर अपने दायित्व को पूरा करने का आह्वान किया गया। ऐसा प्रतीत होता है कि 15.03.1999 को प्रतिवादियों ने पहली बार समय के भीतर शर्तों को पूरा करने में असमर्थता व्यक्त की और अपीलकर्ताओं को निम्नलिखित शब्दों में खंड 2.3 के तहत अपने अधिकार का उपयोग करने के लिए लिखित रूप में सूचित किया:

“इन परिस्थितियों में, हम आपसे ईमानदारी से अनुरोध करते हैं कि कृपया जल्द से जल्द दुखद लेनदेन को पूरा करने के लिए सभी आवश्यक अनुमतियां प्राप्त करने के

अपने अन्य विकल्प का प्रयोग करे। हमें उम्मीद है कि आप इस प्रस्ताप पर सहानुभूतिपूर्वक विचार करेंगे और उपर बताई गयी हमारी वर्तमान स्थिति को देखते हुए उपर बताए अनुसार आवश्यक कार्रवाई करेंगे।”

इसके बाद ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थियों ने समझौते को समाप्त करने का विकल्प चुना है जैसा कि खंड 2.3 के तहत परिकल्पित किया गया है और दिनांक 27.09.1999 के अपने नोटिस के द्वारा दिनांक 13.05.1994 से भुगतान तक प्रतिवादियों से 21 प्रतिशत की दर पर ब्याज के साथ 38 लाख रुपये की राशि वापस करने का आह्वान किया गया। इसके जवाब में, अपीलार्थियों के दावों पर विवाद करते हुए, प्रतिवादियों ने अपने पत्र दिनांक 08.01.2000 के साथ समझौते के तहत आपके दावे की पूर्ण संतुष्टि में जमा या अग्रिम राशि की वापसी के रूप में 38 लाख का चेक भेजा अन्यथा ब्याज के लिए आपका दावा झूठा और अस्थिर दोनों है और हमने इसे अस्वीकार कर दिया है। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी संतुष्ट नहीं है क्योंकि, उनके रूख के अनुसार, उन्हें केवल जमा राशि या अग्रिम राशि लौटाने के बजाय 74,34,203 रुपये की राशि चुकायी जानी चाहिये थी और उन्होंने 2000 का मुकदमा संख्या 2145 दायर किया, जैसा कि उपर देखा गया, कई राहतों की मांग की गयी, जिनमें से एक इस प्रकार है:

राहत और प्रार्थना: (सी) वादपत्र में:

“माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह घोषित किया जाए कि उपरोक्त प्रार्थना (ए) में उल्लिखित राशि और ब्याज और वाद की लागत उक्त भूमि पर वैधानिक शुल्क द्वारा वैध रूप से सुरक्षित है, विशेष रूप से वादी के प्रदर्श बी में वर्णित है।”

प्रार्थना (ए) के अनुसार, वादी ने मुकदमें की तारीख से भुगतान या वसूली और लागत तक 21 प्रतिशत प्रतिवर्ष अतिरिक्त ब्याज के साथ 80,15,903 रुपये के फैसले और डिक्री के लिए दावा किया। वादपत्र के प्रार्थना खंड (डी) में ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थियों ने एक घोषणा के लिए भी प्रार्थना की है कि प्रार्थना बी में नुकसान और मुकदमें की लागत के लिए दावा की गयी राशि और ब्याज उक्त भूमि पर वैधानिक शुल्क द्वारा वैध रूप से सुरक्षित हैं। वादी के प्रदर्श बी में वर्णित है

जैसा कि वादपत्र में बताया गया है, अपीलार्थियों ने अपनी पसंद के अनुसार और अपने विवेक के अनुसार चुकाई गई राशि को अलग तरीके से विनियोजित करने का भी विकल्प चुना है।

ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थियों ने अन्य बातों के अलावा, प्रार्थनापत्र संख्या 1952/2000 के माध्यम से अंतरिम राहत के लिए एक आवेदन भी दायर किया है।

“(डी) के लिए प्रार्थना की गयी है कि मुकदमें की सुनवाई और अंतिम निपटान लंबित है, प्रतिवादी स्वयं, उनके नौकर

और एजेंटों को इस माननीय न्यायालय के एक आदेश और निषेधाज्ञा द्वारा, किसी भी प्रकृति के किसी भी तीसरे पक्ष के अधिकारों को बेचने, निपटान करने, अलग करने, अतिक्रमण करने या बनाने से या किसी भी तरह से किसी भी निर्माण या किसी अन्य कार्य को करने से रोका जा सकता है। मुकदमों की संपत्तियों के संबंध में विशेष रूप से वादी के प्रदर्श (बी) में वर्णित है।”

दोनों पक्षों को सुनने के बाद, विद्वान एकल न्यायधीश ने निम्नलिखित आदेश पारित किया:

”2. स्वीकृत स्थिति यह है कि दोनों पक्षों के बीच एक समझौता हुआ था और 38 लाख रुपये की राशि अग्रिम धन के रूप में भुगतान की गयी है। यह भी स्वीकृत स्थिति है कि वादी द्वारा अनुबंध समाप्त कर दिया गया था। यह भी स्वीकृत स्थिति है कि अनुबंध में अग्रिम धन पर 21 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने का प्रावधान है, यदि समझौते की शर्त के अनुसार उस राशि को वापस करना आवश्यक हो। प्रतिवादियों ने अग्रिम धन यानी 38 लाख रुपये वापस कर दिये हैं, लेकिन ब्याज की रकम का भुगतान नहीं किया है। मुकदमें में विवाद यह है कि

क्या वादी प्रतिवादी द्वारा वापस किये गये अग्रिम धन पर ब्याज की राशि का दावा करने का हकदार है।

3. अनुबंध के अवलोकन से पता चला है कि प्रतिवादी पर अग्रिम धन पर ब्याज का भुगतान करने का स्पष्ट कर्तव्य है जबतक कि इसे वापस करने की आवश्यकता न हो। इसलिए, ऐसा प्रतीत होता है कि वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है।

4. जहां तक अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए प्रार्थना का सवाल है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा-55 के प्रावधानों के अवलोकन से पता चलता है कि खरीददार संपत्ति पर विक्रेता के विरुद्ध संपत्ति में विक्रेता के हित की सीमा तक, भुगतान की गयी किसी भी खरीद राशि की राशि के लिए और ऐसी राशि पर ब्याज के लिए शुल्क लेने का हकदार है।

इसलिए भले ही यह मान लिया जाये कि प्रतिवादियों द्वारा भुगतान की गयी राशि को ब्याज के रूप में विनियोजित करना उचित नहीं था, क्योंकि अग्रिम राशि अभी भी अवैतनिक है, तब भी समझौते के अनुसार वादी निश्चित रूप से राशि पर ब्याज पाने का हकदार है। सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा-55 के प्रावधानों के अनुसार,

ब्याज की अवैतनिक राशि के लिए भी सम्पत्ति पर शुल्क लगता है।

इसलिए मामले को ध्यान में रखते हुए, किसी भी राय में, वादी मुकदमा लम्बित रहने के दौरान प्रतिवादियों को भूमि का निपटान करने से रोकने के लिए एक अस्थाई निषेधाज्ञा का हकदार होगा।”

इसके बाद प्रतियोगियों ने एकल न्यायाधीश के आदेश को चुनौती देते हुए मामलो को खण्डपीठ के समक्ष अपील पर आगे बढ़ाया। खंडपीठ के विद्वान न्यायाधीशों ने इस अपील में चुनौती के तहत अपने आदेश द्वारा, सम्पत्ति हस्तांतरण की धारा-55(6) के दायरे पर कुछ तथ्यात्मक विवरणों का विज्ञापन करने के बाद, विशेष संदर्भ में, यहां अपने विचार व्यक्त किए। यहां उत्तरदाताओं की अपील की अनुमति देकर मामला हाथ में है:

“अब जब कोई धारा 55-(6)(बी) के शब्दों को देखता है, तो कानून द्वारा एक ओर खरीद राशि और दूसरी ओर जब आरोप बनाने की बात आती है तो अग्रिम राशि के बीच एक स्पष्ट अंतर किया जाता है। जहां तक बात है खरीद के पैसे का सवाल है, खरीद के पैसे के साथ-साथ उस पर ब्याज राशि के लिए एक शुल्क बनाया जाता है, जबकि जब अग्रिम राशि की बात आती है, तो धारा 55 (6)(बी) के उत्तरार्ध में अग्रिम राशि पर ब्याज का ऐसा कोई विशेष

उल्लेख नहीं है। हम इस सवाल से चिंतित हैं कि क्या है धारा अग्रिम राशि पर ब्याज के दावे की रक्षा के लिए सम्पत्ति पर वैधानिक शुल्क बनाती है और अनुभाग को पढ़ने से पता चलता है कि यह ऐसा कोई प्रावधान नहीं करता है।

यह स्थिति होने के कारण, हमारे विचार में विद्वान एकल न्यायाधीश ने यह मानने में गलती की थी कि अग्रिम धन पर ब्याज का दावा करने के लिए धारा 55 (6)(बी) के तहत प्रतिवादियों के लिए शुल्क उपलब्ध था और इसलिए अधिकारियों को निषेधाज्ञा देने में गलती हुई थी और श्री डॉक्टर द्वारा उद्धृत प्रस्ताव हमें धारा- 55(6)(बी) की व्याख्या करने में मदद नहीं करते हैं। एक बार आरोप के इस दावे के आधार का खुलासा हो जाने के बाद, कोई भी अग्रिम धन पर ब्याज के कथित दावे को सुरक्षित करने के लिए निषेधाज्ञा का दावा नहीं कर सकता है। इसलिए हमें विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करना होगा और तदनुसार हम उसे रद्द कर देंगे। इसलिए, उत्तरदाताओं द्वारा प्रार्थना की गयी कोई निषेधाज्ञा नहीं होगी।

प्रतिवादियों का दावा मुख्य रूप से पैसे के लिए है और यदि वे मुकदमें में अपना मामला साबित करते हैं तो उन्हें

देय राशि मिल जायेगी। हालांकि हम इस तथ्य के प्रति भी अवगत हैं कि 38 लाख रुपये की राशि दिनांक 13.04.1994 से 08.01.2000 तक अपीलकर्ताओं के पास पडी थी। इसलिए हमने समग्र निपटान का पता लगाने के की कोशिश की, लेकिन यह संभव नहीं हो सका। ऐसा प्रतीत होता है कि वित्तीय बाधाओं के कारण अपीलकर्ता संपत्ति का विकास तभी कर सकते हैं जब वे किसी अन्य डेवलपर के साथ अनुबंध करेंगे। इसलिए हम अपीलकर्ताओं को शर्तों पर लाना चाहेंगे और हमारे विचार में उचित अंतरिम आदेश अपीलकर्ताओं को उपरोक्त अवधि के लिए 10 प्रतिशत की दर से ब्याज के बराबर राशि जमा करने का निर्देश देना होगा, जिसे वे इस न्यायालय में जमा करेंगे। जब भी वे इस संपत्ति को विकसित करने का निर्णय लेंगे। यह आदेश मुकदमें के निपटारे तक अंतरिम आदेश के रूप में काम करेगा।”

इसलिए, यह अपील।

हालांकि आमतौर पर यह न्यायालय धारा 55 (6)(बी) में लगाये गये वैधानिक आरोप के दायरे और उद्देश्य पर उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा व्यक्त विचारों को ध्यान में रखते हुए इस स्तर पर इस अपील पर विचार करने के लिए अनिच्छुक होता, और गंभीर परिणाम न केवल इस मामले में बल्कि आमतौर पर कानून के सिद्धांत के रूप में सामाने आ



सकते हैं। इस न्यायालय के लिए कानूनी मुद्दे से निपटना आवश्यक हो गया है, अन्यथा पक्षकारों को क्रमशः अंतिम अधिकारों पर काम करना होगा, अंततः लंबित मामले में इस बीच निश्चित रूप से उचित और पर्याप्त सुरक्षा उपाय सुनिश्चित करना होगा, जैसाकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55 (6)के तहत परिकल्पित वैधानिक शुल्क से उत्पन्न होगा। यद्यपि दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों ने पक्षकारों के बीच के विवादों पर आम तौर पर प्रस्तुतियां देने का प्रयास किया, लेकिन हमने उन्हें संकेत दिया कि उन्हें अपने दावों और प्रस्तुतियों को वास्तविक मुद्दों तक ही सीमित रखना चाहिए जो पारित किये गये अंतरिम आदेशों के दायरे के अनुसार उत्पन्न होंगे। वैधानिक आरोप आम तौर पर और इस मामले में पक्षकारों के अधिकारों की सुरक्षा के लिए अन्य दावों और मुद्दों को छोड़कर जिनका फैसला केवल मुख्य मुकदमें में किया जाना है, जो अभी भी उच्च न्यायालय के मूल पक्ष में लंबित है।

अपीलकर्ताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55 (6)(बी) के तहत परिकल्पित वैधानिक शुल्क न केवल भुगतान की गयी किसी भी खरीद राशि की राशि पर ब्याज को सुनिश्चित करेगा, बल्कि इसके लिए भी सुनिश्चित करेगा। भुगतान की गई अग्रिम राशि और उस पर देय ब्याज के अलावा अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को मजबूर करने या इसके रद्दीकरण के लिए डिक्री प्राप्त करने के लिए क्रेता को दी गयी लागत और खंडपीठ द्वारा दिया गया प्रतिवादी

दृष्टिकोण, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिये गये दृष्टिकोण से विपरीत है और इसे बरकरार नहीं रखा जा सकता है। यह भी तर्क दिया गया है अधिनियम के उक्त प्रावधानों में बयाना राशि पर ब्याज को विशेष रूप से निर्दिष्ट करने की चूक, अधिक से अधिक अग्रिम राशि जमा पर अनुमेय ब्याज दर के मामले में न्यायालय के पास छोड़े गए विवेक का संकेत हो सकती है और उसे एक बार और हमेशा के लिए नकारना नहीं है। अपीलकर्ताओं की ओर से यह भी आग्रह किया गया कि पक्षकारों के बीच समझौते के विशिष्ट नियमों और शर्तों पर जो खंड 2.3 में विशेष रूप से ब्याज दर के लिए प्रदान किया गया है जिसके साथ प्रतिवादियों-विक्रेताओं के विफल होने की स्थिति में अग्रिम राशि वापस करनी होगी अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए, चुकाये जाने के लिए प्रदान की गयी ब्याज सहित अग्रिम राशि जमा की पूरी राशि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 55-(6)(बी) के तहत परिकल्पित वैधानिक शुल्क का विषय बनेगी। अपीलकर्ताओं की ओर से यह भी तर्क दिया गया था कि ऐसे मामले में जहां जमा की गयी अग्रिम राशि पक्षकारों के बीच सहमत बिक्री विचार का हिस्सा है, 38 लाख रुपये की कुल राशि खरीद राशि नहीं रहेगी केवल इसलिए कि इसे जमा या अग्रिम धन के रूप में भी संदर्भित किया जाता है और इसलिए यह धारा-55 (6)(बी) के पहले भाग के अंतर्गत भी आयेगा और खरीददार द्वारा उचित रूप से भुगतान की गयी कोई भी खरीद राशि के रूप में व्यक्त की गयी शर्त को पूरा करेगा और ऐसी राशि पर ब्याज के लिए और परिणामस्वरूप, खंडपीठ के विद्वान न्यायाधीशों के आदेश को रद्द

करके विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश को बहाल किया जाना चाहिए। इसके विपरित, प्रतिवादीयों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने उच्च न्यायालय की खंडपीठ के तर्क को अपनाते हुए चुनौती के तहत खंड पीठ द्वारा पारित आदेश को उचित ठहराने के लिए उच्च न्यायालय के समक्ष अपनी ओर से अपनाये गये रूख को दोहराया।

हालांकि शुरू में प्रतिवादियों के पेश होने के बाद कोई अंतरिम आदेश पारित नहीं किया गया था और मामले को समं रहता था, संपत्ति हस्तांतरण की आशंका और अपीलार्थियों के पूर्वाग्रह के लिए इसे आगे बढ़ाने के प्रयास पर प्रकाश डाला गया था और जब वकील, प्रतिवादियों के निर्देश के बाद, विद्वान ट्रायल जज की संतुष्टि के लिए कोई भी सुरक्षा प्रदान करने या अलग न करने या बोज़ ना डालने का कोई वचन देने में असमर्थता व्यक्त की गई, दिनांक 31.10.2003 के एक आदेश द्वारा प्रतिवादियों को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया। अंतरिम आदेश भी दिया गया कि वे अगले आदेश तक संपत्ति को हस्तांतरित नहीं करेंगे। प्रतिवादियों के विद्वान वकील ने अपीलार्थियों की ओर से दलीलों का जवाब देने के अलावा यह भी प्रस्तुत किया कि यदि किसी भी कारण से यह न्यायालय प्रतिवादियों के रूख से सहमत नहीं है, तो संपत्ति बेचने का उनका अधिकार नहीं होना चाहिए। मुकदमें में अपीलार्थियों के दावों और हितों की रक्षा के लिए पर्याप्त सुरक्षा उपायों के अधीन, पूरी तरह से रोक लगा दी गई है और विद्वान ट्रायल न्यायाधीश की

अनुमति के साथ इसे अलग करने के लिए उचित स्वतंत्रता दी जा सकती है।

हमने दोनों पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकीलों की दलीलों पर ध्यानपूर्वक विचार किया है। दोनों पक्षों के तर्कों की सराहना करने के लिए आवश्यक सीमा तक धारा-55 के प्रासंगिक भागों को निर्धारित करना आवश्यक होगा।

“55. क्र्रेता और विक्रेता के अधिकार और दायित्व- इसके विपरीत किसी अनुबंध के अभाव में, अचल संपत्ति के क्र्रेता और विक्रेता क्रमशः दायित्वों के अधीन हैं, और उनके पास निम्नलिखित नियमों में उल्लिखित अधिकार हैं, या ऐसे वे बेची गई संपत्ति पर लागू होते हैं:

(6) क्र्रेता हकदार है-

(ए) जहां संपत्ति का स्वामित्व उसके पास चला गया है, संपत्ति के मूल्य में किसी भी सुधार या वृद्धि के लाभ के लिए, और उसके किराये और मुनाफे के लिए;

(बी) जब तक कि उसने संपत्ति की डिलीवरी स्वीकार करने से अनुचित तरीके से इनकार नहीं किया है, तब तक संपत्ति पर विक्रेता और उसके अधीन दावा करने वाले सभी व्यक्तियों के खिलाफ, संपत्ति में विक्रेता के हित की सीमा

तक, किसी भी खरीद की राशि के लिए शुल्क लगाया जाएगा। डिलिवरी की प्रत्याशा में और ऐसी राशि पर ब्याज के लिए खरीददार द्वारा उचित रूप से भुगतान किया गया पैसा; और जब उचित रूप से डिलिवरी को स्वीकार करने से इंकार कर दिया जाता है, तो अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को मजबूत करने या इसके रद्दीकरण के लिए डिक्री प्राप्त करने के लिए उसे दिये गये अग्रिम धन (यदि कोई हो) और मुकदमें की लागत (यदि कोई हो) के लिए भी।”

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा-55 के अनुच्छेद-6 के खंड (बी) में शामिल खरीददार का आरोप स्वामित्व पारित होने से पहले भुगतान की गयी खरीद धन या अग्रिम राशि तक विस्तारित होगा और खरीददार द्वारा विक्रेता को संपत्ति वितरित की जायेगी, संपत्ति में विक्रेता के हित पर, जब तक कि क्रयकर्ता ने अनुचित तरीके से संपत्ति की डिलिवरी स्वीकार करने से इंकार नहीं किया है या जब वह अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन को मजबूर करने के लिए दावे के खरीददार को दिये गये खरीद धन और लागत पर ब्याज सहित संपत्ति की डिलिवरी स्वीकार करने से उचित रूप से इनकार नहीं करता है अनुबंध करना या उसके निरस्तीकरण के लिए डिक्री प्राप्त करना। उपरोक्त प्रावधान में अंतर्निहित सिद्धांत न्याय, समानता, और अच्छे विवेक का एक सामान्य सिद्धांत है। शुल्क तब तक रहेगा जब तक विक्रेता द्वारा वहन निष्पादित नहीं किया जाता है और क्रयकर्ता को कब्जा

भी नहीं दे दिया जाता है, और उसके बाद ही समाप्त होता है। केवल कब्जे की डिलीवरी स्वीकार करने से शुल्क समाप्त नहीं होगा। यह शुल्क खरीददार के पक्ष में एक वैधानिक शुल्क है और संविदात्मक शुल्क से अलग है, जिसके लिए खरीददार अनुबंध की शर्तों के तहत हकदार हो सकता है, और वास्तव में धारा-55 (4)(बी) के तहत विक्रेता के पक्ष में बनाए गए शुल्क के विपरीत है। नतीजतन, खरीददार संपत्ति के विरुद्ध उक्त आरोप को लागू करने का हकदार है और उस उद्देश्य के लिए तीसरे पक्ष के हाथों में भी संपत्ति का पता लगा सकता है और यहां तक जब संपत्ति को प्रतिस्थापित सुरक्षा के खिलाफ कार्यवाही करके किसी अन्य रूप में परिवर्तित किया जाता है, क्योंकि कोई भी इसके तहत दावा नहीं कर रहा है। तीसरे पक्ष के खरीददार सहित विक्रेता शुल्क की सूचना न होने पर भी किसी भी याचिका का लाभ उठा सकता है। उक्त वैधानिक शुल्क उस समय आकर्षित हो जाता है और खरीददार के लाभ के लिए संपत्ति से जुड़ जाता है, जब वह खरीद के पैसे का कोई भी हिस्सा भुगतान करता है और केवल खरीददार के स्वयं के डिफॉल्ट या डिलीवरी स्वीकार करने से उसके अनुचित इनकार के मामले में समाप्त हो जाता है। जहां तक ब्याज के भुगतान का सवाल है, यह अनुभाग विशेष रूप से खरीद-पैसा/मूल्य प्रीपेड पर ब्याज के भुगतान की परिकल्पना करता है, यद्यपि विशेष रूप से अग्रिम धन जमा पर नहीं, जाहिर तौर पर इस कारण से अग्रिम धन के सरलीकरण के रूप में भुगतान की गई राशि, क्योंकि उचित प्रदर्शन के लिए केवल सुरक्षा अनुबंध या समझौते के समाप्त होने तक चुकाने योग्य नहीं होती है। और यह

दिखाया जाता है कि क्रेता अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने में विफल नहीं हुआ है, और समाप्ति उसकी गलती के कारण नहीं हुई थी, तब तक क्रेता का जमा अग्रिम धन की वापसी का दावा किए जाने का प्रश्न नहीं उठता।

आगे जिस पहलू पर ध्यान देने की आवश्यकता है वह है जमा अग्रिम धन राशि की प्रकृति और चरित्र और उस संदर्भ में विशिष्ट विशेषताएं, जो मतभेदों को चित्रित करने में मदद करती है, यदि कोई हो। मामला किसी भी कीमत पर, रेस इंटीग्रा का नहीं है। कंुवर चिरंजीत सिंह बनाम हरस्वरूप, {एआईआर 1926 पी.सी. 1}, में यह माना गया था कि जब लेनदेन आगे बढ़ता है तो अग्रिम धन राशि खरीद मूल्य का हिस्सा होती है और खरीददार की गलती या विफलता के कारण लेनदेन विफल होने पर इसे जबत कर लिया जाता है। कानून के इस कथन को मौला बक्श बनाम भारत संघ, ;एआईआर 1970 एस सी 1955 द्वमामले में इस न्यायालय की मंजूरी मिली थी। इसके अलावा, केवल समझौतों में इस्तेमाल किए गए शब्दों का विवरण ही राशि की प्रकृति का निर्धारक नहीं होगा, बल्कि वास्तव में पक्षकारों की मंशा और आसपास की परिस्थितियों पर भी गौर करना होगा और जिसे अग्रिम कहा जा सकता है वह वास्तव में एक जमा या अग्रिम राशि है और जिसे जमा या अग्रिम राशि कहा जाता है वह अंततः अग्रिम राशि या खरीद मूल्य का हिस्सा हो सकता है। इस प्रकार अग्रिम धन या जमा राशि भी दो उद्देश्यों को पूरा करती है- खरीद

राशि का आंशिक भुगतान और संबंधित पक्ष द्वारा अनुबंध के प्रदर्शन के लिए सुरक्षा, जिसने इसका भुगतान किया है।

मामले के तथ्यों पर आते हुए यह दिनांक 13.05.1994 को पक्षकारों के बीच हुए अनुबंध से देखा जाता है, विशेष रूप से खंड 1, जो क्रेता द्वारा बताए गए तरीके और चरणों में किए जाने वाले भुगतान की एक से अधिक श्रेणियों को निर्दिष्ट करता है। अंतिम बिक्री के लिए प्रतिफल के रूप में और पूरा किया जाना है। आगे तथ्य यह है 38 लाख रुपये की कुल राशि का भुगतान अनुबंध के निष्पादन की तारीख पर ही किया जाना था, अन्य शेष श्रेणियों की रकम को अलग-अलग और बाद के चरणों के लिए निर्धारित किया गया था और साथ ही विक्रेताओं द्वारा बिक्री विलेख के निष्पादन को सामग्री के साथ लिया गया था। खंड 2.3 में दी गई शर्त, यदि किसी कारण से विक्रेता खंड 2 के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहते हैं, तो इसे वापस करने का प्रावधान है। अपीलार्थियों के दावे का पुरजोर समर्थन करता है और उसे मजबूत करता है कि वाद में पक्षकारों का इरादा 38 लाख रुपये की कुल राशि का उपचार करने का है 38 लाख का पूर्व भुगतान खरीद पैसा का हिस्सा होने के लिए और प्रतिबंधित अर्थ और अवधि की शुद्ध और सरल अग्रिम धनराशि नहीं है, किसी भी तरीके से खरीद मूल्य से पूरी तरह असंबंधित है। समझौते या वितरण में इसका उल्लेख अन्यथा जमा या अग्रिम धन के रूप में किया गया है, न कि केवल अग्रिम धन के रूप में, अनिवार्य रूप से अपरिहार्य निष्कर्ष की ओर



ले जाता है कि इसे वास्तव में निर्णय में परिकल्पित दोनों उद्देश्यों की पूर्ति के लिए होना चाहिए था और जैसा कि इसमें परिकल्पित किया गया था। निर्णय पर पूर्व में ध्यान गया। संक्षेप में, इसलिए, यह वास्तव में एक जमा राशि या अग्रिम भुगतान भी है। अतिरिक्त तथ्य यह है कि इस मामले में बिक्री विलेख के निष्पादन द्वारा केवल प्रतिवादियों की ओर से चूक और अक्षमताओं के कारण बिक्री पूरी नहीं हो सकी-चाहें वे कितने भी प्रमाणिक क्यों न हो या अन्यथा ऐसी देरी और चूक में शामिल हो, 38 लाख रुपये की राशि विक्रेताओं के पास जमा किये गये पूर्व भुगतान मूल्य के रूप में वापस किये जा सकते हैं। नतीजतन वापस की जाने वाली 38 लाख रुपये की राशि को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा-55 ;6 द्वा ;बी द्वा का पहला भाग लागू होगा और इसलिए आवश्यक रूप से, जैसा कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना, प्रतिवादी प्रथम दृष्टया अनुबंध के खंड 2.3 के संदर्भ में, उस पर देय ब्याज के साथ इसे वापस करने के लिए उत्तरदायी हो गया। इसलिए, इसमें परिकल्पित वैधानिक शुल्क आकर्षित होगा और इसमें 38 लाख रुपये की पूरी राशि और उस पर देय ब्याज शामिल होगा। उपरोक्त के आलोक में, हमारे विचार में, मूल पक्ष के विद्वान एकल न्यायाधीश दिनांक 23.10.2001 को आदेश पारित करने में सही थे और खंड पीठ का आदेश, चुनौती के तहत आदेश में विपरीत दृष्टिकोण रखते हुए, इसके विपरीत कानून और उसके लिए दिए गए कारणों को नकारा नहीं जा सकता। इसलिए, इसे रद्द कर दिया गया है और विद्वान एकल

न्यायाधीश का आदेश बहाल रहेगा और मुकदमें के निपटान तक लागू रहेगा।

विनियोग के तरीके से संबंधित प्रश्न, जिसे हमारे सामने बहस करने का प्रयास किया गया है, वास्तव में एक ऐसा मामला है, जिसे उचित रूप से विचार किया जाना चाहिए और केवल मुकदमें में ही फैसला सुनाया जाना चाहिए और हम इस पर कोई राय व्यक्त नहीं करते हैं।

जहां तक निवेदन यह है कि दिए गए निषेधाज्ञा को प्रतिवादियों की स्वतंत्रता को पूरी तरह से बंद नहीं करना चाहिए, यदि मूल पक्ष पर न्यायाधीश के निर्देशन की मांग के बाद संपत्ति बेचने के लिए उचित प्रस्ताव आता है, तो हम जब भी आवश्यक हो, पक्षकारों पर स्वतंत्र छोड़ देते हैं। ऐसी किसी भी अनुमति के लिए उस अदालत से संपर्क करें जिसके समक्ष मुकदमा लंबित है और अदालत वादी की सुनवाई के बाद ऐसे किसी भी अनुरोध पर प्रतिवादी/रेस्पॉण्डेंट के इस संबंध में अनुरोध पर विचार कर सकती है कि वह वादी के हितों को पर्याप्त रूप से सुरक्षित रखे। अदालत में मुकदमें के श्रेय के लिए बिक्री प्रतिफल का उतना हिस्सा, जितना ऐसा किसी भी अनुमति देने से पहले वादी के दावों को पूरा करने के लिए आवश्यक होगा ताकि जमा की गयी राशि मुकदमें में अंतिम निर्णय के अनुसार संतुष्ट हो सके। डिक्री जो पारित की जा सकती है।

उपरोक्तानुसार अपील स्वीकार की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशल इंटेलिजेन्स टूल सुवास की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राजेन्द्र कुमार सैनी (आर.जे.एस.)द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण यह निर्णय पक्षकार को उसकी 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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा |