

वी.आर. सुधाकर राव और अन्य

बनाम

टी. वी. कामेश्वरी

18 अप्रैल, 2007

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

संपत्ति का हस्तांतरण- दो प्रतीप वाद, एक वाद संपत्ति के कब्जे की वसूली के लिए-अन्य वादग्रस्त संपत्ति की बिक्री के मौखिक समझौते के विशिष्ट अनुपालन के लिए-वैकल्पिक, विशिष्ट अनुपालना की मांग करने वाले वादी द्वारा मांगी गई अग्रिम राशि की वापसी की राहत-विशिष्ट अनुपालना के लिए मुकदमा निर्धारित किया गया और अन्य मुकदमा निचली अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया-उच्च न्यायालय ने कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा और विशिष्ट अनुपालना के लिए मुकदमा केवल अग्रिम धन की वापसी की सीमा तक घोषित किया गया, अधिनिर्धारित उच्च न्यायालय का आदेश सही है-विशिष्ट अनुपालना की राहत विवेकाधीन है- मामले में एक अच्छी तरह से संपन्न अनुबंध के लिए आवश्यक नियम और शर्तें स्थापित नहीं की गई हैं-विशिष्ट अनुपालन-राहत-प्रकृति।

वादी (यहां प्रत्यर्थी के पूर्ववर्ती) ने प्रतिवादियों (अपीलार्थियों के पूर्ववर्ती) को बेदखल करने के बाद मुकदमे की संपत्ति के कब्जे की वसूली और अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर किया। इसमें (अपीलार्थी का) और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए उन्होंने दलील दी कि विचाराधीन संपत्ति (भूखण्ड) उन्हें आवंटित की गई थी और उसी का कब्जा भी उन्हें सौंप दिया गया था। बगल की जमीन प्रतिवादियों को आवंटित की गई थी। प्रतिवादियों ने वादी से अपने भूखण्ड पर अपनी निर्माण सामग्री जमा करने की

अनुमति मांगी, क्योंकि वे अपने भूखण्ड पर निर्माण कार्य कर रहे थे। बाद में, उसे पता चला कि प्रतिवादियों ने उसके भूखण्ड पर भी परिसर की दीवार का निर्माण किया था।

जवाब दावे में, प्रतिवादियों का मामला यह था कि वादी ने अपीलार्थी के पिता के माध्यम से अपीलार्थी की दादी के साथ बिक्री का मौखिक समझौता किया था। प्रतिवादी ने विक्रेता की ओर से वादी को बिक्री के हिस्से के रूप में एक राशि का भुगतान किया। वादी ने भूखण्ड की लागत के लिए पूरी राशि की गणना करने के बाद प्रतिवादी को डिमांड ड्राफ्ट द्वारा शेष राशि का भुगतान करने के लिए कहा। वादी ने मौखिक समझौते के एक सप्ताह के भीतर विक्रेता के पक्ष में आवश्यक बिक्री विलेख को निष्पादित करने, पंजीकृत करने और शहरी भूमि सीमा प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करने का भी वादा किया। मौखिक समझौते के अनुसरण में मसौदा बनाया गया था। इसके बाद, विक्रेता ने वाद संपत्ति के बगल का भूखण्ड खरीद लिया। इस प्रकार मौखिक समझौते के अनुसार, चूंकि दोनों भूखण्ड विक्रेता के थे, आम परिसर की दीवार का निर्माण किया गया था।

अपीलार्थी-विक्रेता के पोते ने वादी के खिलाफ बिक्री के लिए मौखिक समझौते के बल पर विशिष्ट अनुपालना की राहत मुकदमा दायर किया।

विचारण न्यायालय ने मौखिक रूप से विशिष्ट अनुपालना के लिए मुकदमे को डिक्री का फैसला सुनाया, बिक्री का समझौता और कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा खारिज कर दिया।

इसकी अपील में उच्च न्यायालय ने विशिष्ट अनुपालना के वाद में वैकल्पिक अनुतोष अग्रिम राशि मय ब्याज की सीमा तक डिक्री किया और वादग्रस्त संपत्ति का कब्जा दिया जाना भी डिक्री किया परिणामस्वरूप यह अपीलें प्रस्तुत हुईं।

इस अपील को खारिज करते हुए कोर्ट ने अभिनिर्धारित किया-

उच्च न्यायालय ने सही निष्कर्ष निकाला है कि अन्य शर्तों से संबंधित कोई स्पष्ट सबूत नहीं है। विशिष्ट अनुपालना की राहत विवेकाधीन है और मौखिक साक्ष्य को छोड़कर, आवश्यक शर्तों को साबित करने के लिए अन्य कोई स्पष्ट सबूत नहीं है, जिन पर उच्च न्यायालय द्वारा ध्यान दिया गया है। उच्च न्यायालय ने साक्ष्य का विश्लेषण करते हुए कहा है कि प्रदर्श बी-1 और डी. डब्ल्यू. 1 और डी. डब्ल्यू. 2 के मौखिक साक्ष्य को छोड़कर, अनुबंध के अन्य नियमों और शर्तों से संबंधित कोई अन्य स्पष्ट प्रमाण नहीं है जिसे कब्जे की डिलीवरी और शहरी भूमि सीमा प्राधिकरणों से अनुमति प्राप्त करने जैसी आवश्यक शर्तें कहा जा सकता है और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि एक अच्छी तरह से संपन्न अनुबंध के सभी आवश्यक नियम और शर्तें मामले में स्थापित की गई थीं। वास्तव में उच्च न्यायालय के ये निष्कर्ष किसी भी तरह से अस्थिर प्रतीत नहीं होते हैं और दूसरी ओर लागू कानूनी सिद्धांतों के अनुरूप हैं।

[पैरा 19 और 20] [292-जी-एच; 293-ए-बी]

सिविल अपील न्यायनिर्णय: 2003 की सिविल अपील सं. 8303-8304।

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय हैदराबाद के दिनांकित 19.07.2002 निर्णय और आदेश से अपील सं. 753/1989 और 1989 का 1014।

एल.एन.राव, और. संधन कृष्णन, के. राधा रानी, प्रवीण के. पांडे, पी. विजय कुमार और सी.एस.एन. मोहन राव अपीलार्थियों की ओर से ।

पी. नरसिम्हा (मेसर्स के लिए- पी.एस.एन. एंड कंपनी), प्रतिवादी के लिए।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा सुनाया गया।

डॉ. अरिजीत पासायत, जे.

1. इन अपीलों में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय को प्रश्नगत किया गया, जिसमें दो अपीलों को संयुक्त रूप से निर्णीत

किया गया था, न्यायालय ने विद्वान द्वितीय अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश विशाखापत्तनम की फाईल पर 1982 के मूल वाद संख्या 350 और उसी न्यायालय की फाईल पर 1982 के मूल वाद संख्या 131 में दिए गए सामान्य निर्णय से उत्पन्न दो अपीलों का निपटारा किया।

2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं:

3. एक थांगिराला वेंकट अवधानी ने वाद की अनुसूची में वर्णीत संपत्ति के कब्जे एवं प्रतिवादी को बेदखल करने का वाद संख्या ओ.एस. संख्या 131/82 दाखिल किया। साथ ही स्थायी निषेधाज्ञा का भी प्रस्तुत किया और ओ.एस. संख्या 350/82 किसी सुधाकर राव द्वारा थांगिराला वेंकट अवधानी व अन्य के विरुद्ध अनुसूची संपत्ति से संबंधित बिक्री के मौखिक समझौते के विशिष्ट अनुपालना राहत के लिए प्रस्तुत किया। उक्त थांगिराला वेंकट अवधानी की मृत्यु उक्त वाद के लंबित रहने के दौरान हुई थी। उच्च न्यायालय के समक्ष दोनों अपीलों में अपीलार्थी टी.ए. कामेश्वरी को उक्त वेंकट अवधानी के कानूनी प्रतिनिधियों के रूप में दर्ज किया गया था। ओ.एस. संख्या 131/82 में वादी के रूप में उक्त वेंकट अवधानी ने अनुरोध किया था कि आंध्र विश्वविद्यालय के कर्मचारियों ने एक सहकारी समिति का गठन किया था। उक्त सोसायटी ने महामहिम जानकी रमया माजी सी.बी.ई., डोवगर रानी साहेबा गंगापूर से एसी 8.80 एकड़ विशाखापत्तनम नगर पालिका में वाल्टेयर वार्ड के टी.एस. संख्या 125 (भाग) का हिस्सा है। उक्त सोसायटी ने प्रथम वादी को एक प्लॉट आवंटित किया, जो प्लॉट संख्या 30 है, एक पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 30.11.1967 के माध्यम से उक्त लेआउट में और कब्जा सौंपा। प्लॉट संख्या 30 के दक्षिण में प्लॉट संख्या 31 है। पहले वादी को पता चला कि प्रतिवादियों ने यह भूखण्ड खरीदा है, जिसमें वो मकान बना रहे हैं। उनके भवन निर्माण के दौरान प्रथम प्रतिवादी ने वादी से मिट्टी, पत्थर ग्रेनाइट और ईंटें वादी के भूखण्ड पर रखने के लिए अनुमति मांगी क्योंकि उनके भूखण्ड के तीन और सड़क

थी और वादी ने सदभावनापूर्वक प्रतिवादीगण को अनुमति दे दी। दिनांक 10.05.1982 की शाम को अचानक, प्रथम वादी को सूचित किया गया कि प्रतिवादी पूर्व और पश्चिम में एक परिसर की दीवार का निर्माण कर रहे थे। मौके पर वादी गया तो उसने पाया कि वहां पर नींव खोदी गई थी और पूर्वी और पश्चिमी तरफ नींव में पत्थर लगाए गए थे, सुबह उन्होंने तुरंत तृतीय नगर पुलिस स्टेशन को एक रिपोर्ट दी। वादी के साथ पुलिस का एक सिपाही आया और वादी ने पाया कि पूर्वी परिसर की दीवार पूरी हो गई थी और पश्चिमी परिसर की दीवार में ईंटों का निर्माण 287 पर शुरू किया गया था। बेसमेंट दिनांक 10 मई, 1982 को बनाया गया था। पुलिस ने उन्हें कुछ निर्माण नहीं करने के लिए कहा लेकिन बाद में उन्होंने पुलिस के बावजूद निर्माण शुरू कर दिया, वादी ने कभी भी साइट नहीं बेची और न ही उसे किसी को बेचने के लिए सहमत हुआ, वह संपत्ति का पूर्ण स्वामी है।

4. प्रथम प्रतिवादी ने अन्य बातों के साथ-साथ लिखित बयान दायर किया जिसमें कहा गया था कि प्रथम प्रतिवादी का सही नाम आई.बी.वी. नरसिम्हाराव है न कि आई. नरसिम्हाराव। यह कहा गया था कि एक कोटागिरी श्रीमती मंगा तायारम्मा इस प्रतिवादी की सास थी, वह दो भूखण्ड विशाखापत्तनम में हासिल करना चाहती थी और इस प्रतिवादी को दो भूखण्डों की खरीद की व्यवस्था करने के लिए कहा।

5. नतीजतन, प्रतिवादी ने अपनी सास के लिए वादी से संपर्क किया सास और वादी में यह सहमति हुई कि वादी को 665 वर्गगज जमीन बेचनी चाहिए। प्लॉट संख्या 30 द्वारा आच्छादित संपत्ति का Rs.65/- प्रति गज कुल Rs.42,575/- में बेचना तय हुआ जो मौखिक करार वादी एवं श्रीमती मंगा तायारम्मा की प्रतिनिधि के बीच नवंबर, 1979 के अंतिम सप्ताह में हुआ जो एक कागज की पर्ची के शीर्ष पर 'आई नरसिंहराव' के रूप में लिखा और बेचने का विचार भी लिखा प्रथम प्रतिवादी ने कहा कि वादी को शेष राशि के रूप में रुपये 26,000/- के लिए डिमांड ड्राफ्ट प्राप्त करने की आवश्यकता

है। जो विक्रय राशि बकाया राशि होगी और उसके बाद वह रजिस्टर्ड विक्रय पत्र श्रीमती मंगा तायारम्मा के पक्ष में एक सप्ताह में करा देगा साथ ही शहरी भूमि सीमा अधिनियम 1976 (संक्षेप में 'यू.एल.सी. अधिनियम') के प्रावधानों के तहत अनुसूचित संपत्ति की बिक्री के लिए आवश्यक मंजूरी प्राप्त करने का वादा किया। इस प्रतिवादी की सास मंगा तायारम्मा ने बिक्री के उक्त मौखिक समझौते के अनुसरण में वादी के पक्ष में रुपये 26,000/- की राशि का मसौदा प्राप्त किया। इस प्रतिवादी ने इसके तुरंत बाद वादी से संपर्क किया और डिमांड ड्राफ्ट दिखाया और उनसे पूछा कि क्या उन्होंने शहरी भूमि सीमा प्राधिकरण से आवश्यक मंजूरी प्राप्त कर ली है। इसके बाद वादी ने कहा कि उसने अभी तक आवश्यक मंजूरी प्राप्त नहीं की है और बिक्री को निष्पादित करने और पंजीकृत करने का वादा किया है। प्रथम प्रतिवादी ने अभिवचन किया कि वादी अनुबंध की पालना नहीं कर रहा है और अनुबंध की शर्तों को भंग कर रहा है और आखिर में उसने अनुबंध की पालना के लिए मना कर दिया। दिनांक 10 दिसंबर, 1979 को उक्त श्रीमती मंगा तायारम्मा ने प्लॉट संख्या 31 क्रय कर लिया। उन्होंने यह भी अंकित किया कि प्लॉट संख्या 30 व 31 की पूर्वी तरफ दीवार का निर्माण किया गया था और इसी तरह पश्चिमी दीवार का निर्माण किया गया था चूंकि यह दोनों भूखण्ड मंगा तायारम्मा के ही थे दोनों प्लोटों के बीच कोई दीवार नहीं बनाई गई, प्रस्तावित भवन के लिए लकड़ी की सामग्री गंगापुर रानी के स्थान पर रखी गई, जो प्लाट संख्या 31 के दक्षिण में स्थित है। यह कहना गलत है कि प्रतिवादियों ने वादी से कोई अनुरोध रेत, पत्थर, जमा करने के लिए किया हो। वादी न तो कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है और न ही स्थाई या अनिवार्य निषेधाज्ञा।

6. इस प्रकरण में दूसरे प्रतिवादी ने जवाब दावा प्रस्तुत कर बताया कि उसे अनावश्यक रूप से शामिल किया गया था।

7. उपरोक्त अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित विचारण बिन्दू बनाए गए:

1. क्या वादी कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है?
2. क्या वादी निषेधात्मक और अनिवार्य निषेधाज्ञा के अधिकारी हैं?
3. वादी भविष्य में होने वाले नुकसान के लिए किस दर से भरपाई का अधिकारी है?
4. क्या आवश्यक पक्षकार नहीं जोड़ने के कारण वाद चलने के योग्य नहीं है?
5. क्या वादी को वाद से रोका जा सकता है?
6. अनुतोष
8. जैसा की ऊपर बताया गया है कि औई.वी.और. सुधाकर राव ने राहत के लिए मूल वाद संख्या 350/82 दाखिल किया था।
9. वादी की दादी मां श्रीमती मंगा तायारम्मा दो भूखण्ड प्राप्त करना चाहती थी और उसने अपने दामाद से विशाखापतनम में घर के निर्माण के लिए उनकी खरीद की व्यवस्था करने का अनुरोध किया, इस कारण वादी के पिता ने प्रथम प्रतिवादी से संपर्क किया। बिक्री का कथित मौखिक समझौता प्रथम प्रतिवादी और वादी की दादी के बीच नवंबर, 1979 के पहले सप्ताह में हुआ, जिसमें प्रथम प्रतिवादी उस भूखण्ड को 651/- रुपये प्रति वर्गगज व कुल 42,575/- रुपये प्रतिफल में बेचने को तैयार हुआ। मंगा तायारम्मा की और से औई.वी.वी. नरसिम्हा राव ने मौखिक अनुबंध के समय 16,575/- रुपये की राशि प्रथम प्रतिवादी को दी। मंगा तायारम्मा वादी की मृत्यु के बाद वतर्मान वादी मृतका की वसीयत दिनांक 15.04.1980 के आधार पर विवादित भूखण्ड पर ताबिज हुआ। 16,575/- रुपये की राशि प्राप्त करने के बाद बिक्री के उक्त समझौते के बाद प्रथम प्रतिवादी ने कागज के एक टुकड़े पर नोट किया और कुल बिक्री के विचार की गणना की गणना 65/- रुपये प्रति वर्गगज के हिसाब से तथा यह राशि 42,275/- रुपये तय हुई। कागज की पर्ची के शीर्ष पर 1 नरसिम्हा राव लिखा और

बिक्री का विचार भी नोट किया और यह भी लिखा कि 40/- रुपये प्रतिवर्गगज के हिसाब से बेचान किया जाएगा। यह भी सहमति हुई कि मंगा तायरम्मा को प्रथम प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री की शेष राशि के लिए 26,000/- रुपये के डिमाण्ड ड्राफ्ट जमा करना होगा और प्रतिवादी को शहरी सिलिंग अधिकरण से आवश्यक अनुमति प्राप्त करनी होगी। और मौखिक अनुबंध के एक सप्ताह के भीतर पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित करना होगा। यह डिमाण्ड ड्राफ्ट पंजीकृत विक्रय विलेख के समय प्रथम प्रतिवादी को देना था। वादी ने यह भी अनुरोध किया कि दिनांक 10.12.1979 को मंगा तायरम्मा के लिए औई.वी.वी. नरसिम्हा राव भुखण्ड संख्या 31 जो दक्षिण में स्थित है खरीदा था। उस भुखण्ड पर तायरमा ने कब्जा कर लिया था प्रथम प्रतिवादी ने बिक्री के अनुबंध को पूरी तरह अस्वीकार कर दिया और वादी तथा अन्य लोगों के खिलाफ मूल वाद संख्या 131/82 दायर कर दिया।

10. प्रथम प्रतिवादी ने इस वाद का जवाब प्रस्तुत किया।

11. जवाब में अंकित किया कि वादी के पिता से प्रथम प्रतिवादीने उक्त भुखण्ड 65/- रुपये प्रतिवर्गगज और कुल प्रतिफल राशि 42,575/- रुपये का मौखिक समझौता किया हो यह गलत है और अस्वीकार है। मौखिक अनुबंध के समय 16,575/- रुपये नरसिम्हा राव द्वारा मंगा तायरम्मा की और से दिया जाना भी अस्वीकार है। वादी का तायरम्मा की वसीयत के आधार पर विवादित भूमि पर काबिज होना और प्रतिवादी द्वारा किसी कागज की पर्ची पर 655/- वर्गगज की भूमि 65/- रुपये वर्गगज पर देना और उस पर 42,575/- रुपये लिखा जाना तथा उक्त पर्ची पर क्रेता के दामाद नरसिम्हा राव का नाम लिखा जाना सब गलत है। मौखिक अनुबंध के अनुसार तायरम्मा को 26,000/- रुपये की शेष प्रतिफल राशि का डिमाण्ड ड्राफ्ट का कहना तथा शहरी सिलिंग प्राधिकरण से आवश्यक अनुमति विक्रय पत्र के पंजीयन से पूर्व प्राप्त करना व विक्रय पत्र एक सप्ताह में पंजीयन कराया जाना गलत है। दिनांक



03.12.1979 को 25,000/- रुपये का प्रथम प्रतिवादी के पक्ष में डिमाण्ड ड्राफ्ट बनाया जाना व उसके द्वारा नरसिम्हा राव को प्रथम प्रतिवादी के पास भेजना तथा व्यवहार को पूर्ण करने की बात कहना सब गलत है। प्रथम प्रतिवादी द्वारा अनुमति प्राप्त नहीं करना और विक्रय पत्र का पंजीयन करना भी गलत है। दिनांक 10.12.1979 को मंगा तायारम्मा के लिए नरसिम्हा राव द्वारा प्लॉट संख्या 31 खरीदना और उस पर कब्जा करना अस्वीकार है। वादी ने यह वाद न्यायालय द्वितीय अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश विशाखापतनम के मूल वाद संख्या 131/82 के प्रतीप वाद के रूप में प्रस्तुत किया है। वादी किसी प्रकार की राहत पाने का अधिकारी नहीं है।

12. उपरोक्त के आधार पर निम्न बिन्दू बनाए जाकर विशिष्ट अनुतोष के वाद में निपटाए गए।

1. क्या तथाकथित विक्रय का मौखिक अनुबंध और 16,575/- रुपये की राशि आंशिक प्रतिफल के रूप में वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को दी जाना सही है।

2. क्या वादी प्रतिवादी के विरुद्ध वाद करने को अधिकृत है।

3. क्या वादी अनुबंध की विशिष्ट पालना का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है।

4. क्या वादी प्रतिवादी विक्रय के अनुबंध की पालना नहीं करने के लिए 46,000/- रुपये क्षतिपूर्ति पाने का अधिकारी है।

5. अनुतोष

13. चूंकि दोनों वाद की प्रकृति एक व समान है अतः दोनों वाद काे वादी के साक्षी 1 से 3 व प्रतिवादी के साक्षी 1 से 3 के कथन लेखबद्ध करने व वादी के दस्तावेज प्रदर्श ए1 से ए3 व प्रतिवादी के दस्तावेज प्रदर्श बी1 से बी5 के आधार पर एक संयुक्त निर्णय द्वारा निर्णीत किया गया और प्रथम स्तर के न्यायालय द्वारा विक्रय के मौखिक

अनुबंध को मानते हुए वह मूल वाद संख्या 350/82 को डिक्री किया गया और कब्जे व अन्य के अनुतोष का मूल वाद संख्या 131/82 को खारिज कर दिया गया और जैसा कि पहले बताया गया है, तंगीराला वेंकटा अवधानी जो वादी के साक्षी के तौर पर परिक्षित हुआ और बाद में उसकी मृत्यु होने से उसके विधिक प्रतिनिधि के रूप में टी.ए. कामेश्वरी को अभिलेख पर लाया गया, जिसने उस संयुक्त निर्णय व डिक्री से व्यथित होकर उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलें प्रस्तुत कीं और एक ही विषयवस्तु एवं समान प्रकृति का होने से उच्च न्यायालय द्वारा भी एक संयुक्त निर्णय द्वारा अपीलों का निर्णय किया गया जिसके परीणामस्वरूप यह अपीलें प्रस्तुत हुईं।

14. उच्च न्यायालय द्वारा विचारण के निम्न बिन्दू बनाए गए।

1. क्या प्रथम प्रत्यर्थी द्वारा अपील संख्या 753/89 में विक्रय के मौखिक अनुबंध और आंशिक प्रतिफल के रूप में 16,575/- रुपये दिए गए

2. क्या अपील संख्या 1014/89 के अपीलार्थी कब्जे व अन्य प्रासंगिक अनुतोष जोकि मूल वाद संख्या 131/82 में चाहा गया, प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

3. क्या मूल वाद संख्या 350/82 का वादी संविदा की विशिष्ट अनुपालना का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी हैं।

4. क्या मूल वाद संख्या 350/82 का वादी संविदा की अनुपालना नहीं करने के कारण 46,000/- रुपये की क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का अधिकारी है।

5. पक्षकार क्या अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

15. उच्च न्यायालय ने अभिनिर्णीत किया कि साक्ष्य स्पष्ट नहीं है। 16,575/- रुपये की राशि अग्रिम दिया जाना प्रमाणित हुआ है, इस प्रकार मूल वाद संख्या 350/82 का वैकिल्पक अनुतोष प्रमाणित होकर 16,575/- रुपये की राशि 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज से उक्त राशि के भुगतान होने की दिनांक से भुगतान किए जाने तक

स्वीकार की जाती है, जिस पर वादी को नियमानुसार न्याय शुल्क देना होगा। मूल वाद संख्या 350/1982 जोकि संविदा की विशिष्ट अनुपालना के लिए था वह इस सीमा तक स्वीकार किया जाता है। वाद संख्या 131/1982 में वादी विवादित भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त करने व अन्य प्रासंगिक अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी होगा और इसी अनुसार उक्त अपीलें निर्णीत की गईं।

16. अपीलों के समर्थन में अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क रहा कि यह एक सामान्य नियम है कि अनुबंध विशिष्ट अनुपालना के वाद में प्रार्थना स्वीकार की जानी चाहिए और केवल न्यायसंगत तथ्यों के आधार पर ही खारिज की जा सकती है। उन्होंने प्रकाशचंद्र बनाम अंगदलाल व अन्य के प्रकरण (1979) 4 एसीसी 393 विधि दृष्टांत भी प्रस्तुत किया, हालांकि कोई प्रत्यक्ष साक्ष्य नहीं है, किंतु विचारण न्यायालय द्वारा जो साक्ष्य ली गई उसे उच्च न्यायालय को हल्के में नहीं लेना चाहिए था और वैकल्पिक राहत नहीं दी जानी चाहिए थी, मुख्य राहत ही दी जानी चाहिए थी। धारा 53 ए संपत्ति अंतरण अधिनियम के प्रावधानों का भी ध्यान नहीं रखा गया।

17. प्रत्यर्थी की तरफ से कोई उपस्थित नहीं, हालांकि उनकी और से शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

18. सबसे पहले धारा 53 ए संपत्ति अंतरण अधिनियम को देखा जाना न्यायोचित है। उसके अनुसार यह उचित रूप से स्वीकार किया जाता है कि विक्रय के मौखिक समझौते के मामले में उक्त धारा के अंतर्गत उस पक्ष को बचाव उपलब्ध नहीं है जो संपत्ति के कब्जे में होने का आरोप लगाता है।

19. उच्च न्यायालय ने यह सही निष्कर्ष निकाला है कि अन्य शर्तों के मामले में कोई स्पष्ट साक्ष्य नहीं है संविदा के विशिष्ट अनुपालना के मामले में राहत विवेकाधीन है, मौखिक साक्ष्य को छोड़कर कोई स्पष्ट साक्ष्य अन्य तथ्यों को प्रमाणित करने के लिए

नहीं है। उच्च न्यायालय ने सही विशलेषण किया है कि सिर्फ प्रदर्श बी1 व प्रतिवादी साक्षी 1 व 2 की मौखिक साक्ष्य के अलावा अन्य कोई स्पष्ट प्रमाण अनुबंध की शर्तों बाबत नहीं है जोकि भूखण्ड के कब्जे को सौंपने और शहरी भूमि सिलिंग प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करने से संबंधित हो और इस प्रकार यह नहीं कहा जा सकता कि हस्तगत प्रकरण में किसी अनुबंध की शर्त को प्रमाणित किया गया हो।

20. उपरोक्त निष्कर्ष के अनुसार कोई भी तथ्य प्रमाणित नहीं है, जो कि विधि के सिद्धांतों पर लागू होते हों और प्रस्तुत अपीलें खारिज किए जाने योग्य हैं, जो खारिज की जाती हैं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सतीश कुमार व्यास (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।