

थिरीवीधि चन्नेयाह

बनाम

गुडीपुडी वेंकट सुब्बा राव (डी) कानूनी उत्तराधिकारी द्वारा व अन्य।

20 फरवरी, 2007

[एस. बी. सिन्हा और मार्कंडेय काटजू, न्यायाधिपतिगण]

अनुबंध अधिनियम, 1872-अनुबंध की निष्फलता-संपत्ति बेचने के लिए समझौता-अग्रिम भुगतान -एक अन्य समझौता जिसमें ज़ब्ती का खंड शामिल है- राज्य द्वारा विवादित संपत्ति के पर एक भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही। क्रेता ने प्रतिफल राशि के अग्रिम भुगतान को लौटाने की माँग की, विक्रेता द्वारा मना किए जाने पर अग्रिम प्रतिफल राशि ज़ब्त किया। जिसको चुनौती दी-यह निर्णीत किया गया की विक्रेता अग्रिम राशि की ज़ब्ती के अधिकार का उपयोग नहीं कर सकता-तथा अग्रिम प्रतिफल राशि को लौटाये जाने का निर्देश दिया गया।

प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को विवादित भूमि को बेचने का एक समझौता किया। अपीलार्थी ने प्रतिफल राशि का एक हिस्सा दे दिया। पूरी राशि का भुगतान करने के बाद एक नियमित बिक्री विलेख निष्पादित किया जाना था। उसी दिन, उन्होंने एक अन्य समझौता किया, जिसमें इस बात पर सहमति बनी कि अपीलार्थी द्वारा 25.2.1982 द्वारा या उससे पहले बिक्री बकाया का भुगतान करने में चूक

होने पर, अपीलार्थी द्वारा भुगतान की गई अग्रिम राशि जब्त कर ली जाएगी।
बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा
4 के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के
समक्ष रिट याचिका दायर करके उक्त अधिसूचना को चुनौती दी।

अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी से अग्रिम राशि वापस करने का अनुरोध किया
क्योंकि उसे उक्त भूमि अधिग्रहण कार्यवाही के बारे में सूचित नहीं किया गया
था। प्रत्यर्थी ने जवाब दिया कि शेष राशि का भुगतान करने में विफलता के
कारण, समझौते के संदर्भ में धन जब्त कर लिया गया। अपीलार्थी ने बिक्री
अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया, जिसको डिक्री किया
गया। अपील पर, उच्च न्यायालय ने डिक्री को रद्द कर दिया। इसलिए वर्तमान
अपील।

आंशिक रूप से अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया : 1.1. यह प्रतिवादी का मामला नहीं है कि उसे कोई
नुकसान हुआ था। उन्होंने इस बात से इनकार या विवाद नहीं किया कि बिक्री
समझौते के निष्पादन के बाद, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 (1) के
तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। उन्होंने स्वयं यह तर्क दिया कि समझौता
निष्फल रह गया था। यह सच हो सकता है कि उन्होंने न केवल उक्त अधिसूचना

की वैधता पर सवाल उठाया, लेकिन एक मुकदमा भी दायर किया था, लेकिन निर्विवाद रूप से पक्षों को पता था कि जब तक अधिसूचना को रद्द नहीं किया जाता है, तब तक उपरोक्त स्थिति में बिक्री के लिए समझौते को उनमें से किसी के द्वारा लागू नहीं किया जा सकता है।[पैरा 12] [963-H; 964-A-B]

1. 2. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, प्रत्यर्थी अग्रिम राशि को जब्त नहीं कर सकता था। उच्च न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में उस ओर से एक स्पष्ट त्रुटि की, कि प्रतिवादी को उक्त राशि को जब्त करने में उचित ठहराया गया था। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया कि बिक्री के लिए समझौते का प्रवर्तन न्यायविरुद्ध होगा। प्रत्यर्थी को अपीलार्थी द्वारा उसे दी गई अग्रिम राशि वापस करने का निर्देश दिया जाता है।[पैरा 13,14] [964-C-D]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 853 / 2007

एफ. ए. सं. 2692/1988 में हैदराबाद में आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय के निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 22.7.2005 के द्वारा।

अपीलार्थी के लिए वेंकटेश्वर राव अनुमोलु।

प्रत्यर्थिगण के लिए एल. एन. राव, जी. रामकृष्ण प्रसाद और सुयोधन बैरापानेनी।

न्यायालय का निर्णय एस. बी. सिन्हा, नययाधिपति. द्वारा दिया गया था।

1. अनुमति दे दी गई।

2. यह अपील प्रथम अपील संख्या 2692 / 1988 में आंध्र प्रदेश में उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 22.07.2005 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसके तहत ओएस संख्या 258 / 1984 में गुंटूर के अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित फैसले और डिक्री दिनांक 28.11.1998 को प्रत्यर्थागण द्वारा दायर विक्रय के करार दिनांक 19.07.1981 के विनिर्दिष्ट अनुतोष के दावे को अनुमति दी गई थी।

3. इस मामले का मूल तथ्य विवाद में नहीं है। 19.07.1981 पर पक्षों द्वारा और उनके बीच बिक्री का एक समझौता किया गया था, जिसके संदर्भ में प्रत्यर्थी ने 11.82 सेंट की विवादित सम्पत्ति में से 2.96 सेंट की सूट संपत्ति जो की गुंटूर ज़िले के डी. न. 140 अगतावरेप्पडु ग्राम में स्थित था, को Rs.44,000/- प्रति एकड़ के लिए बेचने की पेशकश की थी। अपीलार्थी ने रुपये की राशि अग्रिम की 50,000/- उक्त प्रतिफल के आंशिक भुगतान के लिए दिया। बकाया राशि का भुगतान 25.02.1982 पर या उससे पहले किया जाना था, जिसके बाद एक नियमित बिक्री विलेख निष्पादित किया जाना था। हालाँकि, उक्त तिथि पर, पक्षों द्वारा एक और समझौता किया गया था, जिसके संदर्भ में यह सहमति हुई थी कि अपीलार्थी द्वारा 25.02.1982 पर या उससे पहले बिक्री बकाया का भुगतान करने में चूक होने पर, अग्रिम आंशिक भुगतान की उक्त राशि जब्त कर ली जाएगी।

4. हालांकि, बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में, 'अधिनियम') की धारा 4 (1) के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। उक्त अधिसूचना की वैधता पर प्रत्यर्थी द्वारा आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर करके सवाल उठाया गया था जिसे रिट याचिका संख्या 434/1982 के रूप में चिह्नित किया गया था। उनके द्वारा आंध्र प्रदेश राज्य को उनके कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा के आदेश के लिए एक मुकदमा भी दायर किया गया था।

5. उपर्युक्त घटनाक्रमों को ध्यान में रखते हुए, अपीलार्थी ने यहाँ एक सूचना द्वारा प्रत्यर्थी से रुपये की उक्त राशि 50, 000/- प्रति वर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ वापस करने का अनुरोध किया, क्योंकि उन्हें उक्त भूमि अधिग्रहण कार्यवाही के बारे में सूचित नहीं किया गया था। हालांकि, इसके जवाब में, प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि चूंकि वह शेष राशि का भुगतान करने में विफल रहा है और/या उपेक्षा की है, इसलिए उक्त समझौते दिनांक 19.07.1981 के संदर्भ में धन जब्त कर लिया गया है। अपीलार्थी द्वारा यहाँ दायर किए गए मुकदमे को 28.11.1998 दिनांकित एक निर्णय और आदेश द्वारा स्वीकृति दी गई थी, जिसमें अभिनिर्धारित किया गया था:-

"परिणामस्वरूप, बिक्री अनुबंध दिनांक 19.07.1981 के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए लागत के साथ मुकदमा तय किया जाता है, जिसमें प्रतिवादी को बिक्री की शेष राशि प्राप्त करने के बाद वाद निहित संपत्ति के संबंध में वादी के पक्ष में पंजीकृत बिक्री विलेख को निष्पादित करने का निर्देश दिया जाता है। यह भी निर्देश

दिया गया था कि बिक्री प्रतिफल की शेष राशि 31.1.1989 पर या उससे पहले जमा की जाएगी और प्रतिवादी 28.2.1989 पर या उससे पहले बिक्री विलेख को निष्पादित करेगा। प्रतिवादी द्वारा 28.2.1989 पर या उससे पहले बिक्री विलेख को निष्पादित करने में विफलता वादी को अदालत से बिक्री विलेख प्राप्त करने की स्वतंत्रता है।

6. उक्त आदेश इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए पारित किया गया था कि इस बीच, उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत राज्य द्वारा जारी की गई उपरोक्त अधिसूचना को एक निर्णय और दिनांक 18.02.1986 के आदेश द्वारा रद्द कर दिया था। उक्त निर्णय के कारण यहां प्रत्यर्थी की इस दलील को खारिज कर दिया गया कि उक्त अधिसूचना के जारी होने के मद्देनजर, पक्षों के बीच अनुबंध निष्फल था।

7. हालाँकि, उच्च न्यायालय ने उक्त कथित निर्णय और डिक्री को उलट दिया जो कि विवादित निर्णय के कारण पारित हुआ था, इस मत के साथ कि-

- (i) अपीलार्थी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था;
- (ii) वह अधिनियम के तहत कार्यवाही से अवगत था;
- (iii) केवल अधिसूचना जारी करने से यह निष्कर्ष नहीं निकलेगा कि अनुबंध विफल हो गया था; और
- (iv) उपरोक्त स्थिति में, अग्रिम धन की जब्ती उचित थी।

8. इस न्यायालय ने प्रत्यर्थी को एक सीमित नोटिस जारी किया कि स्याही राशि/अग्रिम राशि को अपीलार्थी को वापस करने का निर्देश क्यों नहीं दिया जाना चाहिए।

9. 19.7.1981 पर बिक्री समझौते का निष्पादन विवाद में नहीं है। हालांकि, इसमें अग्रिम राशि को जब्त करने के प्रत्यर्थी के अधिकार के संबंध में कोई शर्त नहीं थी। इस तरह की शर्त एक अलग दस्तावेज में दी गई थी जो इस प्रकार है:

"आपने मेरे पक्ष में दिनांक 19.07.1981 पर 2.9 एकड़ जमीन 44, 000/- प्रति एकड़ रुपये में बेचने का समझौता किया और आज मैंने रु 50, 000/- अग्रिम रूप से दिए। यदि मैं 25.02.1982 से पहले देय शेष राशि का भुगतान करने में विफल रहा तो मुझे अपनी अग्रिम राशि वापस करने की कोई आवश्यकता नहीं है। उपरोक्त तिथि से पहले, यदि मैं शेष राशि का भुगतान करता हूं, तो मुझे अपने खर्चों पर बिक्री विलेख मिलेगा। मेरी सहमति पर अगर मैं आंशिक रूप से बेचता हूं, तो मुझे उसी के अनुसार पंजीकरण मिल जाएगा।

10. अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना 02.01.1982 पर जारी की गई थी। अपीलार्थी का स्पष्ट रूप से यह विचार था कि प्रत्यर्थी उक्त संपत्ति का अधिग्रहण करने के राज्य के इरादे से अवगत था, लेकिन उसकी जानकारी के बावजूद, उसने बिक्री के लिए उक्त समझौते को निष्पादित किया।

11. नोटिस दिनांकित 4.3.1983 अपीलार्थी की ओर से उक्त आधार पर जारी किया गया था कि प्रत्यर्थी के पास कोई हस्तांतरणीय अधिकार नहीं था। यह उस

आधार पर 50, 000/- रुपये का रिफंड था, जिसका भुगतान अग्रिम रूप से किया गया था, प्रत्यर्थी से मांगा गया था। यह केवल उस स्तर पर है, प्रतिवादी ने ज़बती खंड का आह्वान किया।

12. एकमात्र प्रश्न जो हमारे विचार के लिए उत्पन्न होता है वह यह है कि क्या इस प्रकार की स्थिति में, प्रत्यर्थी पूरी राशि को जब्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग कर सकता है। यह मामला नहीं है कि उन्हें कोई नुकसान हुआ था। उन्होंने इस बात से इनकार या विवाद नहीं किया कि बिक्री समझौता निष्पादित किया गया था उसके बाद अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी। उन्होंने स्वयं यह तर्क दिया कि समझौता निष्फल था। यह सच हो सकता है कि उन्होंने न केवल उक्त अधिसूचना की वैधता पर सवाल उठाया था, बल्कि एक मुकदमा भी दायर किया था, लेकिन निर्विवाद रूप से पक्षकारों को पता था कि जब तक अधिसूचना को रद्द नहीं किया जाता, तब तक उपरोक्त स्थिति में बिक्री के लिए समझौते को उनमें से किसी के द्वारा लागू नहीं किया जा सकता है।

13. इस मामले के उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, हमारी राय है कि प्रतिवादी अग्रिम राशि को जब्त नहीं कर सकता था। हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में उस ओर से एक स्पष्ट त्रुटि की कि प्रतिवादी को उक्त राशि को जब्त करने में उचित ठहराया गया था। हालाँकि, हम उच्च न्यायालय से सहमत हैं कि बिक्री के लिए समझौते का प्रवर्तन न्यायविरुद्ध होगा।

14. इसलिए हम प्रत्यर्थियों को निर्देश देते हैं कि वे अपीलार्थी द्वारा उसे दी गई अग्रिम राशि वापस करें। इस तरह का भुगतान तारीख से 4 सप्ताह की अवधि के भीतर किया जाना चाहिए; ऐसा न करने पर उक्त तिथि से वास्तविक भुगतान की तारीख तक 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से डी पर ब्याज लगेगा।

15. अपील को उपरोक्त सीमा तक अनुमति दी गई है। हालांकि, इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अपील को अनुमति दी गई।