

पेम्मदा प्रभाकर और अन्य

बनाम

युवाओं का वैश्य संगठन और अन्य

(सिविल अपील संख्या 7835/2014)

अगस्त 20,2014

[न्यायाधिपति दीपक मिश्रा और न्यायाधिपति वी. गोपाल गौड़ा]

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963- 17, 20(2) - किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा संपत्ति बेचने या किराये पर देने का अनुबंध जिसके पास कोई स्वामित्व नहीं है - प्रवर्तनीयता - बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा - डिक्री के लिए हकदारी - जब वादी-प्रतिवादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच बिक्री का समझौता दर्ज किया जाता है और 2-विक्रेता और विक्रेता के पास संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व नहीं था, अन्य प्रतिवादियों/सह-हिस्सेदारों द्वारा बिक्री के समझौते के निष्पादन का अभाव था और भुगतान न करने पर वादी की ओर से अनुबंध के नियमों और शर्तों का उल्लंघन था। निर्धारित अवधि के भीतर बिक्री प्रतिफल राशि - माना गया: धारा 17 के मद्देनजर, वादी और कुछ सह-हिस्सेदारों के बीच दर्ज बिक्री का समझौता, जिनके पास सूट अनुसूची संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व नहीं है, कानून में लागू करने योग्य नहीं है। तथ्यों के आधार पर, मुकदमे की अनुसूची संपत्ति 'पी' की स्व-अर्जित संपत्ति थी, जिसकी बिना वसीयत के मृत्यु हो गई, उसकी पत्नी, तीन बेटे और तीन बेटियां जीवित हैं, जिन्हें हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 8 के मद्देनजर मुकदमे में वर्ग 1 के कानूनी उत्तराधिकारी होने के कारण संपत्ति हस्तांतरित हुई। अनुसूची संपत्ति - बिक्री का समझौता केवल प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा निष्पादित किया गया था - तीसरे बेटे, मां और तीन बहनों, जिन्हें संपत्ति में बराबर शेयर मिले थे, ने बिक्री के समझौते

को निष्पादित नहीं किया था - इस प्रकार, बिक्री का समझौता प्रतिवादी नंबर 1 और द्वारा निष्पादित किया गया था। 2 जिनके पास संपत्ति का कोई पूर्ण अधिकार नहीं था, वे अपने पक्ष में बिक्री के समझौते के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने के लिए वादी को कोई भी अधिकार प्रदान नहीं कर सकते। कहा गया समझौता धारा 17 - जैसा के मद्देनजर कानून में लागू करने योग्य नहीं है प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा आश्वासन दिया गया कि समझौते के निष्पादन के समय उन्हें तीसरे भाई के हस्ताक्षर मिलेंगे, हस्ताक्षर प्राप्त नहीं किए गए, इस प्रकार, संपत्ति के सभी सह-हिस्सेदारों द्वारा समझौते को निष्पादित नहीं किया गया था। वादी ने साफ हाथों से विचारण न्यायालय से संपर्क नहीं किया - वादी ने बिक्री प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं किया, जैसा कि अवधि के भीतर भुगतान करने के लिए सहमति व्यक्त की गई थी। निर्धारित - इस प्रकार, बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमे को खारिज करने वाले विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश को इस संशोधन के साथ बहाल किया गया कि प्रतिवादियों को रुपये की राशि का भुगतान करना होगा। 6,00, 0001- निर्धारित समय के भीतर वादी को एकमुश्त मुआवजे के रूप में -उच्च न्यायालय और प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा पारित आदेश रद्द - हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956।

'पीवीआर'-मुकदमा संपत्ति के मालिक की बिना वसीयत के मृत्यु हो गई। वह अपनी पत्नी और अपने छह बच्चों, तीन बेटों और तीन बेटियों-प्रतिवादी नंबर 1 से 6 तक जीवित रहे। उत्तरदाताओं-वादी ने प्रतिवादी-अपीलकर्ताओं के खिलाफ बिक्री के समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर किया। वादी ने आरोप लगाया कि प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने वादी नंबर 1 के पक्ष में बिक्री के समझौते को निष्पादित किया और निश्चित दर पर सूट अनुसूची संपत्ति बेचने पर सहमति व्यक्त की। प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को अग्रिम राशि प्राप्त हुई और शेष राशि किरायेदारों को सूट शेड्यूल संपत्ति से खाली करने के दिन से 10 दिनों के भीतर प्रतिवादियों को भुगतान

करना था। प्रतिवादी नंबर 1 और 2 इस बात पर सहमत हुए कि वे अपने तीसरे भाई - प्रतिवादी नंबर 3 और उन बहनों के हस्ताक्षर प्राप्त करेंगे जिनकी बहुत पहले शादी हो चुकी है। वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश ने यह मानते हुए कि बिक्री का समझौता वैध नहीं था क्योंकि प्रतिवादी नंबर 3 से 6 तक और उनकी मां ने वादी को सूट अनुसूची संपत्ति बेचने के लिए सहमति नहीं दी थी, बिक्री के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा खारिज कर दिया और प्रतिवादियों को यह भी निर्देश दिया कि उन्हें प्राप्त अग्रिम राशि वापस करें। अपील पर, प्रथम अपीलीय अदालत ने माना कि पार्टियों के बीच बिक्री समझौता वैध और बाध्यकारी है और प्रतिवादी नंबर 1, 2, 4 और 5 को अपने 1/6 वें हिस्से के संबंध में वादी एसोसिएशन के पक्ष में पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया। प्रतिवादियों ने द्वितीय अपील दायर की। इसलिए तत्काल अपील की गई।

त्वरित अपीलों में विचार के लिए जो प्रश्न उठे थे, वे यह थे कि क्या वादी बिक्री के समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए बिक्री के हकदार थे, जब बिक्री का समझौता वादी और प्रतिवादी नंबर 1 और 2 के बीच दर्ज किया गया था, जिनके पास पूर्ण स्वामित्व नहीं था। संपत्ति; क्या अन्य प्रतिवादियों/सह-हिस्सेदारों द्वारा बिक्री के समझौते के निष्पादन के अभाव में समझौता वैध था, यह मानते हुए भी कि समझौता वैध था, बिक्री का भुगतान न करने में वादी की ओर से अनुबंध के नियमों और शर्तों का उल्लंघन है किरायेदारों द्वारा मकान खाली करने के दिन से 10 दिनों के भीतर 1,70,000/- रुपये की प्रतिफल राशि; और क्या वादी विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20(2) के तहत विशिष्ट प्रदर्शन की विवेकाधीन राहत के हकदार थे, जब उन्होंने साफ हाथों से अदालत का रुख नहीं किया था?

न्यायालय ने अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया

1.1. सूट अनुसूची संपत्ति दिवंगत 'पीवीआर' द्वारा स्व-अर्जित संपत्ति है क्योंकि उन्होंने उक्त संपत्ति अपने विक्रेताओं से सेल-डीड दस्तावेज़ के माध्यम से खरीदी थी। उक्त संपत्ति बिना वसीयत की संपत्ति है। उनके परिवार में पत्नी, 3 बेटे और 3 बेटियां हैं। उक्त संपत्ति को हस्तांतरित कर दिया गया। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम के अध्याय 2 की धारा 8 के मद्देनजर, क्योंकि प्रतिवादी मुकदमे की अनुसूची संपत्ति में प्रथम श्रेणी के कानूनी उत्तराधिकारी हैं। निर्विवाद रूप से, बिक्री का समझौता केवल प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा निष्पादित किया गया था। तीसरे बेटे, मां और 3 बहनों को समान शेयर मिले। संपत्ति में बिक्री के समझौते को निष्पादित नहीं किया। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 8 के तहत प्रतिवादी संख्या 3 से 6 के पक्ष में अर्जित अधिकार के मद्देनजर विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 17 के मद्देनजर उक्त समझौता कानून में लागू करने योग्य नहीं है। धारा 17 के प्रावधानों में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किसी भी अचल संपत्ति को बेचने या किराए पर देने का अनुबंध विशेष रूप से नहीं किया जा सकता है। किसी विक्रेता या पट्टेदार के पक्ष में लागू किया गया है जिसके पास पार्टी पर पूर्ण स्वामित्व और अधिकार नहीं है। विशिष्ट राहत अधिनियम के उक्त प्रावधानों के मद्देनजर, वादी और कुछ सह-हिस्सेदारों के बीच किए गए बिक्री समझौते के पास सूट अनुसूची संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व नहीं था, जो कानून में लागू करने योग्य नहीं है। यह वादी पक्ष को उनके पक्ष में बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने का कोई भी अधिकार प्रदान नहीं कर सकता है। प्रथम अपीलीय न्यायालय और द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने उक्त पहलू पर विचार नहीं किया। [पैरा 29) [1080-सी-जी; 1081-डी]

1.2. यहां तक कि तर्क के लिए यह मान भी लिया जाए कि समझौता वैध है, बिक्री के समझौते में तीन बेटों के नाम का उल्लेख किया गया है, जिनमें से प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने समझौते को निष्पादित किया है और उन्होंने आश्वासन दिया है कि

वे तीसरे भाई के हस्ताक्षर प्राप्त करेंगे। और बाकी 3 बहनें भी. इस अनुबंध के निष्पादन के समय हस्ताक्षर प्राप्त नहीं किये गये थे। इसलिए, समझौते को संपत्ति के सभी सह-हिस्सेदारों द्वारा निष्पादित नहीं किया जाता है, जो तथ्य दस्तावेज़ के विवरण से ही स्पष्ट है। इसलिए, वादी विशिष्ट विवरण के हकदार नहीं हैं। निष्पादन आदेश. इस महत्वपूर्ण तथ्यात्मक और कानूनी पहलू को प्रथम अपीलीय न्यायालय और द्वितीय अपीलीय न्यायालय दोनों ने नजरअंदाज कर दिया। [पैरा30] [1081-ई-जी]

1.3. बिक्री के समझौते के अनुसार क्रेता-वादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को भुगतान किए गए 5,000/- रुपये और 10,000/- रुपये के भुगतान को छोड़कर, शेष किस्त यानी 1,70,000/- रुपये की राशि जो कि दी जानी थी विक्रेताओं को 10 दिनों के भीतर भुगतान किया जाएगा

संपत्ति में किरायेदारों को खाली करने के दिन का भुगतान नहीं किया गया था। यह मानते हुए भी कि राशि का भुगतान किया जा सकता था यदि किरायेदारों ने अनुसूची संपत्ति खाली कर दी थी तो बिक्री पर विचार का शेष हिस्सा बिक्री के समझौते के पैराग्राफ के अनुसार खंड (ii) और (iii) के तहत अधिसूचित भुगतान के लिए निर्विवाद रूप से सहमत था। प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को भुगतान नहीं किया गया। इसलिए, वादी की ओर से अनुबंध का उल्लंघन हुआ है जैसा कि आंशिक बिक्री विचार राशि के भुगतान के संबंध में बिक्री के समझौते से देखा जा सकता है। [पैरा 32] (1082-डी-जी)

1.4. वादी ने साफ़ तरीके से विचारण न्यायालय का दरवाजा नहीं खटखटाया। यह बिक्री के समझौते की दलीलों से स्पष्ट है जो बिक्री के समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए बिक्री के लिए प्रस्तुत किया गया है क्योंकि वादी ने संपत्ति के सभी सह-हिस्सेदारों अर्थात् प्रतिवादियों की मां, के हस्ताक्षर प्राप्त नहीं किए थे। तीसरा भाई

और 3 बहनें। इसलिए, समझौता कानून में लागू करने योग्य नहीं है क्योंकि जिन व्यक्तियों ने बिक्री विलेख निष्पादित किया है, उनके पास संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व नहीं था। उक्त कानूनी कमी के अलावा, बिक्री के विचार के भुगतान के लिए बिक्री समझौते के नियम और शर्तें पहले वादी द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर किस्तों में भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की गई थी, लेकिन भुगतान नहीं किया गया। प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20(2) के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं किया, जो अपने आप में एक महत्वपूर्ण प्रश्न है। कानून का जो विचाराधीन था। प्रथम अपीलीय न्यायालय के रूप में उच्च न्यायालय मामले के इस महत्वपूर्ण पहलू पर विचार करने में विफल रहा और पार्टी के अधिकारों का निर्धारण करते समय अपनी शक्ति का प्रयोग किया, विशेष रूप से प्रतिवादियों के खिलाफ वादी के बीच अप्रवर्तनीय अनुबंध के आलोक में क्योंकि वे सभी पक्षकार नहीं थे विक्रय अनुबंध दस्तावेज़ और निष्पादकों अर्थात् प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने प्रश्न में संपत्ति पर पूर्ण स्वामित्व प्राप्त नहीं किया है..[पैरा 33] [1082-एच; 1083-ए-ई]

1.5. हालाँकि, रिकॉर्ड पर तथ्यों और कानूनी साक्ष्यों की सराहना के आधार पर प्रतिवादी इस मामले में योग्यता के आधार पर सफल हुए हैं, लेकिन इस न्यायालय के लिए एकमुश्त 6,00,000/- रुपये की राशि का पुरस्कार देना उचित और उचित होगा। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 22 के तहत इस निर्णय की एक प्रति प्राप्त होने की तारीख से 3 महीने के भीतर वादी को मुआवजे की राशि प्रदान की जाएगी। [पैरा 34] [1083-जी-एच; 1084 बी]

1.6. प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री को रद्द किया जाता है। ट्रायल कोर्ट के फैसले और डिक्री को इस संशोधन के साथ बहाल किया जाता है कि प्रतिवादी इस

आदेश की प्रति प्राप्त होने की तारीख से 3 महीने के भीतर वादी को एकमुश्त मुआवजे के रूप में 6,00,000/- रुपये का भुगतान करेंगे। [पैरा 35] [1084-बी-डी]

कोमिसेट्टी वेंकटसुब्बैया बनाम करामेस्टी वेंकटेश्वरलू ए.एल.आर 1971 एपी 279; लूई मारी डेविड और अन्य बनाम लुईस चिन्नाया अरोगियास्वामी और अन्य। 1996 (4) सप्ल एससीआर 540: (1996) 5 एससीसी 589; रामेश्वर एवं अन्य बनाम जोतराम एवं अन्य 1976 (1) एससीआर 847: (1976) 1 एससीसी 194 - संदर्भित।

वाद कानून संदर्भ:

|                          |          |         |
|--------------------------|----------|---------|
| ए.आई.आर 1971 एपी 279     | संदर्भित | पैरा 19 |
| 1996 (4) पूरक एससीआर 540 | संदर्भित | पैरा 19 |
| 1976 (1) एससीआर 847      | संदर्भित | पैरा 19 |

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7835/2014

2011 की दूसरी अपील संख्या 815 में हैदराबाद स्थित उच्च न्यायालय आंध्र प्रदेश के निर्णय और आदेश दिनांक 04.11.2011 से।

अपीलकर्ताओं के लिए आदि नारायण राव, एम. श्रीनिवास आर. राव, आबिद अली, जे गोवर्धन रेड्डी, सुधा गुप्ता।

पी. विनय कुमार, सी.एस.एम. मोहन राव, ए. रमेश, सैयद अहमद नकवी, शिल्पी गुप्ता, जी माधवी प्रतिवादियों की ओर से

न्यायालय का निर्णय न्यायाधिपति वी. गोपाल गौड़ा द्वारा सुनाया गया

1. अनुमति स्वीकृत।

2. यह अपील हैदराबाद में आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय द्वारा 2011 की दूसरी अपील संख्या 815 में पारित निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 04.11.2011 के

खिलाफ दायर की गई है, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील को खारिज कर दिया है।

3. उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय में दर्ज किए गए निष्कर्षों और कारणों की सत्यता की जांच करने की दृष्टि से पार्टियों की ओर से उठाए गए प्रतिद्वंद्वी कानूनी तर्कों की सराहना करने के उद्देश्य से कुछ प्रासंगिक तथ्य बताए गए हैं। संक्षिप्तता और सुविधा के लिए, इस निर्णय में पार्टियों को मूल मुकदमे की कार्यवाही में उन्हें सौंपी गई रैंक के अनुसार संदर्भित किया गया है।

4, दरवाजा संख्या 20/42-1-9 वाली संपत्ति, जिसकी भूमि लगभग 657-1/3 वर्ग गज है, वल्लभाई स्ट्रीट, सिनेमा रोड, काकीनाडा के पश्चिम में स्थित है (इसके बाद, इसे 'सूट शेड्यूल संपत्ति' के रूप में जाना जाता है) ) पेम्माडा वेंकटेश्वर राव की स्वयं अर्जित संपत्ति थी। उनकी बिना वसीयत के मृत्यु हो गई और उनके पीछे उनकी पत्नी श्यामा सुंदरी, तीन बेटे और तीन बेटियां (प्रतिवादी संख्या 1 से 6) बच गईं।

5. वादी-यंगमेन व्यास एसोसिएशन (जो यहां प्रतिवादी हैं) ने प्रतिवादियों (यहां अपीलकर्ताओं) के खिलाफ दिनांक 03.05.1993 के बिक्री समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए 1995 का ओएस नंबर 267 स्थापित किया। वादी ने आरोप लगाया कि प्रतिवादी नंबर 1 और 2, जो सूट अनुसूची संपत्ति का प्रबंधन कर रहे हैं, वादी नंबर 1 को इसे बेचने के लिए सहमत हुए।

6. वादी के अनुसार, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने वादी संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 03.05.1993 को बिक्री के समझौते को निष्पादित किया, जिसमें सूट अनुसूची संपत्ति को 575/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से बेचने पर सहमति हुई, कुल प्रतिफल जिसे बाद में वास्तविक माप लेकर ठीक किया जाना था। बाद में 657-1/3 वर्ग गज भूमि का कुल मूल्य 3,77,967/- रुपये निर्धारित किया गया। प्रतिवादी नंबर 1 और 2



को 5000/- रुपये और 10,000/- रुपये की अग्रिम राशि भी प्राप्त हुई। समझौते के तहत वादी नंबर 1 ने किरायेदारों को सूट अनुसूची संपत्ति से खाली करने के दिन से 10 दिनों के भीतर प्रतिवादियों को 1,70,000/- रुपये का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की। 50,000/- रुपये का भुगतान 30.11.1993 को किया जाना था और शेष राशि 1,50,000/- रुपये का भुगतान 30.3.1994 तक किया जाना था। प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने सहमति व्यक्त की कि वे 9.05.1993 तक अपने तीसरे भाई-प्रतिवादी संख्या 3 के हस्ताक्षर प्राप्त कर लेंगे। प्रतिवादी संख्या 7 और 8 सूट अनुसूची संपत्ति में स्थित शेड में किरायेदार हैं। प्रतिवादी नंबर 1 और 2 ने कहा कि उनकी बहनों की शादी बहुत पहले हो गई थी, इसलिए उन्हें सूट शेड्यूल संपत्ति में कोई दिलचस्पी नहीं थी, और वे समझौते पर बहनों के हस्ताक्षर भी लेंगे।

7. जहां तक बिक्री के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुख्य राहत का सवाल है, द्वितीय अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, काकीनाडा (ट्रायल कोर्ट) ने अपने फैसले दिनांक 12.7.2006 द्वारा ओएस नंबर 267/95 को खारिज कर दिया। ट्रायल कोर्ट ने प्रतिवादियों को 5.03.1993 से वसूली की तारीख तक 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 5000/- रुपये और 6.08.1993 से वसूली की तारीख तक 12% प्रति वर्ष ब्याज दर के साथ 10,000/- रुपये वापस करने का निर्देश दिया है।

8. विचारण न्यायालय ने रिकॉर्ड पर मौजूद मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार करने के बाद पाया कि चूंकि मुकदमे की अनुसूची संपत्ति वादी की संपत्ति के निकट है, इसलिए वित्तीय कठिनाइयों का फायदा उठाया गया। प्रतिवादी संख्या 1 और 2 में, वादी ने मुकदमे की अनुसूची संपत्ति को

9. विचारण न्यायालय ने आगे कहा कि बिक्री का समझौता प्रतिवादी नंबर 3 से 6 के रूप में वैध नहीं था और उनकी मां ने वादी को सूट शेड्यूल संपत्ति बेचने की

सहमति नहीं दी थी। तदनुसार, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुख्य राहत खारिज कर दी गई और प्रतिवादियों को वादी को 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ अग्रिम बिक्री पर विचार की राशि वापस करने का निर्देश दिया गया।

10. विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री दिनांक 12.7.2006 से व्यथित होकर, वादी ने प्रथम अपीलीय न्यायालय, काकीनाडा के तृतीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश की अदालत के समक्ष एस संख्या 269/2006 के तहत अपील दायर की। हड़पने का प्रयास किया और प्रतिवादियों को कानून की अदालत में घसीटा।

11. 28.04.2010 को प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए प्रतिवादी संख्या 1, 2, 4 और 5 को अपने 1/6 वें हिस्से के संबंध में वादी एसोसिएशन के पक्ष में पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया। वादी से शेष बिक्री प्रतिफल के अपने संबंधित शेयर प्राप्त करके प्रत्येक यानी 4/6 शेयर और बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री को संशोधित किया

12. प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 28.4.2010 द्वारा माना कि पार्टियों के बीच लेनदेन वास्तविक बिक्री लेनदेन है, न कि केवल पैसे का लेनदेन और बिक्री समझौता वैध है और पार्टियों के बीच बाध्यकारी है और वादी पहली मुख्य राहत के हकदार हैं। विशिष्ट प्रदर्शन का और प्रतिवादी नंबर 1, 2, 4 और 5 को आनुपातिक बिक्री मूल्य प्राप्त करने के बाद सूट अनुसूची संपत्ति के अपने 4 शेयरों के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया।

13. प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री दिनांक 28.04.2010 से व्यथित होकर, प्रतिवादियों ने हैदराबाद में आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय के समक्ष 2011 की एस.ए. संख्या 815 के रूप में दूसरी अपील की, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने आदेश दिनांक के अनुसार दूसरी अपील जो इस अपील में लगाई गई है

14. उच्च न्यायालय ने माना कि विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देने में प्रथम अपीलीय न्यायालय का दृष्टिकोण प्रतिवादियों 1, 2, 4 और 5 को उनके शेयरों के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित करने का निर्देश देता है, यानी सूट अनुसूची संपत्ति का 4/6 वां हिस्सा वादी के पक्ष में उनके संबंधित शेष राशि की प्राप्ति पर जो अदालत में जमा की गई थी, उसमें कोई गलती नहीं की जा सकती।

15. उच्च न्यायालय ने आगे कहा कि प्रतिवादी की मां 1995 में मुकदमा शुरू होने के समय जीवित थी और 29.09.2005 को उसकी मृत्यु हो गई। उसके पास एक हिस्सा था और उसकी मृत्यु के बाद, संपत्ति को 6 शेयरों में विभाजित किया जाएगा और समझौते को प्रतिवादी 1, 2, 4 और 5 पर बाध्यकारी माना गया था, इसलिए, उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले को बरकरार रखा और इसे ढाला। वादी के पक्ष में संपत्ति में उनके हिस्से की बिक्री विलेख निष्पादित करके बिक्री समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री प्रदान करते समय उपरोक्त शर्तों में राहत।

16. दोनों पक्षों के विद्वान वकील द्वारा अपने दावे और प्रतिदावे के समर्थन में निम्नलिखित दलीलें दी गईं।

17. प्रतिवादी नंबर 1 और 2 की ओर से, यह तर्क दिया गया है कि उनके पिता पेम्मादा वेंकटेश्वर राव खराद के काम में लगे हुए थे, जिसमें भारी नुकसान हुआ था और वह कथित तौर पर विभिन्न लेनदारों के कर्जदार थे। उन्होंने कुछ पैसे उधार लेने के लिए मुरली कृष्ण (जो उनके परिचित थे) से संपर्क किया, जो वादी एसोसिएशन के सचिव थे। उनकी स्थिति का लाभ उठाते हुए, वादी एसोसिएशन के सचिव और अध्यक्ष ने कागज की एक खाली शीट पर प्रतिवादी नंबर 1 और 2 के हस्ताक्षर प्राप्त किए और उन्हें 3.5.1993 को 5000/- रुपये और 6.8.1993 को 10,000/- रुपये दिए।

18. विद्वान वकील द्वारा आगे यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादियों का इरादा कभी भी मुकदमे की अनुसूची संपत्ति को बेचने का नहीं था और वादी एसोसिएशन के साथ लेनदेन केवल पैसे का लेनदेन था और इसके साथ बिक्री लेनदेन नहीं था। चौथे प्रतिवादी द्वारा इसी आशय का एक अलग लिखित बयान दायर किया गया था

19. प्रतिवादी संख्या 1 से 6 द्वारा आगे यह तर्क दिया गया कि बिक्री के समझौते के निष्पादन की तारीख पर भी उनकी माँ बिल्कुल जीवित थी और इसलिए, सभी सात सह-हिस्सेदारों द्वारा बिक्री के समझौते के निष्पादन की अनुपस्थिति में सूट अनुसूची संपत्ति विशिष्ट प्रदर्शन के लिए सूट झूठ नहीं बोलती है। प्रतिवादियों के विद्वान वकील ने अपने दावे के समर्थन में कोम्मिसेट्टी वेंकटसुब्बैया बनाम करामेस्टी वेंकटेश्वरलुः और लूई मारी डेविड और अन्य बनाम लुईसचिन्नाया अरोगियास्वामी और अन्यर के मामलों में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय और इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा जताया।

20. इसके अलावा, उन्होंने रामेश्वर और अन्य बनाम जोत राम और अन्य<sup>3</sup> में इस न्यायालय के मामले पर भरोसा रखा। उक्त प्राधिकारी में इसे इस प्रकार माना गया है:

"9... पहला, इसका असर कार्रवाई के अधिकार पर, दूसरा, राहत की प्रकृति पर और तीसरा, मूल अधिकारों को बनाने या नष्ट करने में इसकी नपुंसकता पर। जहां मूल रूप से मांगी गई राहत की प्रकृति अप्रचलित या अनुपयोगी हो गई है या राहत का एक नया रूप मुकदमे के बाद के घटनाक्रम के कारण या यहां तक कि अपीलीय चरण के दौरान भी अधिक प्रभावी होगा, यह उचित है कि अद्यतन तथ्यों के आलोक में राहत को ढाला, विविध या नया आकार दिया जाए। पैटरसन इस स्थिति को दर्शाता है। यह महत्वपूर्ण है कि राहत या राहत में बदलाव का दावा करने वाले पक्ष के पास वही

अधिकार होना चाहिए जिससे या तो पहला या संशोधित उपाय प्राप्त हो सकता है। मामले के दौरान बाद की घटनाएं उसी मुकदमेबाजी में लागू होने वाले मूल अधिकारों का गठन नहीं कर सकती हैं, सिवाय इसके कि एक संकीर्ण श्रेणी (बाद में बताई गई) लेकिन राहत देने के लिए न्यायसंगत क्षेत्राधिकार को प्रभावित कर सकती है। इसके विपरीत, जहां अधिकार पहले से ही किसी पार्टी में निहित हैं, वे नहीं हो सकते बाद की घटनाओं द्वारा निरस्त या अस्वीकृत कर दिया जाता है, सिवाय इसके कि जहां कानून में कोई बदलाव होता है और इसे किसी भी स्तर पर लागू किया जाता है। लछमेश्वर प्रसाद शुकुल बनाम केश्वर लाल चौधरी इसी श्रेणी में आता है। जब किसी मामले की सम्मोहक समानताएं उन्हें बाध्य करती हैं, तो न्याय की अदालतें राहतें दे सकती हैं - अधिकारों से इनकार नहीं कर सकतीं - उन्हें अद्यतन परिस्थितियों में उचित रूप से प्रासंगिक बनाने के लिए। जहां राहत विवेकाधीन है, अदालतें अन्याय से बचने के लिए इस क्षेत्राधिकार का प्रयोग कर सकती हैं। इसी तरह, जहां उपाय का अधिकार, कानून के तहत, अंततः राहत दिए जाने के समय कुछ बुनियादी तथ्यों की उपस्थिति या अनुपस्थिति पर निर्भर करता है, अदालत, अपील में भी, मौलिक प्रभाव वाले ऐसे पर्यवेक्षण तथ्यों पर ध्यान दे सकती है। ..."

(जोर दिया गया)

21. उच्च न्यायालय ने माना कि प्रतिवादियों ने बिक्री के समझौते के निष्पादन के समय यह कहकर झूठ बोला कि उनकी मां उनके पिता की पहले ही मर चुकी थी। प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा किए गए समझौते और उस पर समर्थन ने उच्च न्यायालय के विवेक को वादी के पक्ष में बदल दिया था, जो समुदाय के कल्याण में लगी एक संस्था है।

22. उच्च न्यायालय ने आगे कहा कि वाद अनुसूची संपत्ति किसी व्यक्ति के गैरकानूनी लाभ के लिए नहीं खरीदी गई थी और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने रिकॉर्ड पर पूरे साक्ष्य पर विचार किया और अपने मजबूत क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया और विशिष्ट डिक्री देकर उसमें निर्धारित शर्तों के अनुसार प्रदर्शन करके विचारण न्यायालय के फैसले को संशोधित किया।

23. उच्च न्यायालय ने प्रवेश चरण में ही दूसरी अपील में तय किए गए कानून के महत्वपूर्ण प्रश्नों पर ध्यान दिए बिना दूसरी अपील को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि इसके निर्णय के लिए कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं है। 'प्रथम अपीलीय न्यायालय और द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने कानूनी प्रस्तुतीकरण के संदर्भ में रिकॉर्ड पर दलीलों और सबूतों की उचित सराहना पर विवादास्पद मुद्दों पर ट्रायल कोर्ट द्वारा दर्ज तथ्य के प्रासंगिक महत्वपूर्ण निष्कर्षों पर ध्यान न देकर कानून में गंभीर त्रुटि की। पार्टियों की ओर से. ट्रायल कोर्ट ने रिकॉर्ड पर साक्ष्यों, विशेष रूप से, उदाहरण-ए 1, बिक्री के समझौते की उचित सराहना के बाद माना है कि यह एक वैध समझौता नहीं है और इसके आलोक में वादी के पक्ष में इससे कोई अधिकार प्राप्त नहीं हो सकता है। तथ्य यह है कि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के हस्ताक्षर अलग-अलग तारीखों में कोरे कागजों पर लिए गए थे क्योंकि वे वित्तीय संकट में थे और यह तथ्य यह दिखाने के लिए Exs.-81 से B-8 पेश करके साबित किया गया है कि पूरा परिवार (प्रतिवादी संख्या 1 से 6 तक) ) वित्तीय संकट में थे और उन्हें अपने लेनदारों को कर्ज चुकाने के लिए मजबूर होना पड़ा। इसलिए, उन्हें पैसे की तत्काल आवश्यकता थी और उन्होंने वित्तीय मदद के लिए पीडब्लू-1 से संपर्क किया, जिन्होंने कोरे कागज पर प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के हस्ताक्षर प्राप्त किए और उसे रसीद के रूप में तैयार किया गया। उक्त रसीद पर प्रतिवादी क्रमांक 3 से 6 द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए थे। प्रतिवादी क्रमांक 1 और 2 की मां, निर्वसीयती संपत्ति के उत्तराधिकार के लिए वर्ग-1 कानूनी

उत्तराधिकारी के रूप में सूट अनुसूची संपत्ति के सह-हिस्सेदारों में से एक है। उनके मृत पति, जो उनके द्वारा छोड़ी गई उनकी स्वयं अर्जित संपत्ति थी, क्योंकि उन्होंने इसे अपने विक्रेताओं से सेलडीड दस्तावेज़ संख्या 5174/1970 दिनांक 24.11.1970 के माध्यम से खरीदा था। वास्तव में, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा निष्पादित बिक्री के समझौते में इस संबंध में एक संदर्भ दिया गया है कि प्रतिवादी नंबर 1 से 6 के पिता पेम्मादा वेंकटेश्वर राव के निधन के बाद, संपत्ति संयुक्त रूप से उन्हें हस्तांतरित हो गई और वे पूर्ण अधिकार के साथ आनंद ले रहे हैं। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 की धारा 8 के अनुसार उत्तराधिकार के सामान्य नियम बिना वसीयत के मरने वाले पुरुष हिंदू के मामले में लागू होंगे; जिसका प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:-

"8. पुरुषों के मामले में उत्तराधिकार के सामान्य नियम.-

बिना वसीयत के मरने वाले पुरुष हिंदू की संपत्ति इस अध्याय के प्रावधानों के अनुसार हस्तांतरित की जाएगी-

(ए) सबसे पहले, उत्तराधिकारियों पर, जो अनुसूची के वर्ग I में निर्दिष्ट रिश्तेदार हैं;

Xxxxx

xxxxxx

उक्त अधिनियम की अनुसूची में, वर्ग I के उत्तराधिकारी पुत्र, पुत्री, विधवा, माँ और अन्य हैं। अनुसूची में वर्ग I के उत्तराधिकारियों की गणना के मद्देनजर, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 की मां और बहनें भी मृतक पेम्माडा वेंकटेश्वर राव द्वारा छोड़ी गई संपत्ति की सह-हिस्सेदार हैं जैसा कि बिक्री के समझौते से देखा जा सकता है। -उदा.-ए1 निर्विवाद रूप से, तीसरे भाई और 3 बहनों, (प्रतिवादी संख्या 3 से 6) और उनकी मां ने वादी के पक्ष में बिक्री के समझौते को निष्पादित नहीं किया है। इसलिए, यह विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 17 के तहत लागू करने योग्य नहीं है। मां सितंबर,

2005 तक जीवित रहीं, मृतक पेम्माडा वेंकटेश्वर राव के उपरोक्त कानूनी उत्तराधिकारियों को सूट अनुसूची संपत्ति में बराबर शेयर मिले।

24. प्रतिवादियों की ओर से आगे यह तर्क दिया गया है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय लूई मारी डेविड और अन्य के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानूनी सिद्धांत को लागू नहीं करने में विफल रहे हैं। (सुप्रा), जिसमें इस न्यायालय ने माना कि जो पक्ष न्यायालय के न्यायसंगत क्षेत्राधिकार और विशिष्ट निष्पादन डिक्री का न्यायसंगत राहत का लाभ उठाना चाहता है, उसे साफ हाथों से अदालत में आना चाहिए। दूसरे शब्दों में, जो पक्ष प्रतिवादियों के खिलाफ झूठे आरोप लगाता है, उसके हाथ साफ नहीं हैं और इसलिए, वह अदालत से विशिष्ट निष्पादन डिक्री की न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं है।

25. प्रतिवादियों की ओर से एक और कानूनी तर्क यह दिया गया है कि उच्च न्यायालय रिकॉर्ड पर मौजूद तथ्यों और सबूतों के आधार पर गलती से निष्कर्ष पर पहुंच गया है और इसने महत्वपूर्ण सवालों की जांच और जवाब दिए बिना प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के अलग-अलग निष्कर्षों की पुष्टि की है। दूसरी अपील में बनाए गए कानून के अनुसार और इसने गलती से अपील को यह कहते हुए खारिज कर दिया है कि मुकदमा अनुसूची में है वादी द्वारा किसी व्यक्ति के गैरकानूनी लाभ के लिए संपत्ति नहीं खरीदी गई थी। उक्त संपत्ति संभवतः वादी द्वारा समुदाय के प्रयोजन के लिए उपयोग करने के लिए खरीदी गई है। उच्च न्यायालय ने प्रतिवादियों की ओर से आग्रह की गई कानूनी दलीलों पर विचार किए बिना कुछ तथ्यों, रिकॉर्ड पर साक्ष्य और कानूनी को नजरअंदाज करते हुए पार्टियों के अधिकारों पर फैसला सुनाया। विवादों का आग्रह किया गया. यह गलती से माना गया है कि वादी विशिष्ट प्रदर्शन की राहत के हकदार हैं, जबकि बिक्री का समझौता विशिष्ट राहत अधिनियम 1963 की धारा 17 के तहत लागू करने योग्य नहीं है, इस तथ्य को ध्यान में रखते



हुए कि मृतक पेम्माडा वेंकटेश्वर राव के सभी कानूनी उत्तराधिकारी नहीं हैं। बिक्री समझौते के पक्षकारों और प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के पास संपूर्ण वाद अनुसूची संपत्ति पर पूर्ण स्वामित्व और अधिकार नहीं है। यहां तक की तर्क के लिए यह मानते हुए कि बिक्री का समझौता वैध है, इसे प्रतिवादियों के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता था क्योंकि वादी ने अनुबंध का उल्लंघन किया है, जैसा कि अंतिम पैराग्राफ संख्या 2 और 3 के खंड 2 के अनुसार उनके द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी। बिक्री का समझौता। वादी ने बिक्री पर विचार के लिए अग्रिम राशि के रूप में रु. 5,000/- और रु. 10,000/- दिए और शेष राशि दी। बिक्री पर विचार, यानी (i) 1,70,000/- रुपये की राशि, जिसका भुगतान किरायेदारों द्वारा संपत्ति खाली करने के दिन से 10 दिनों के भीतर किया जाना था, (ii) 50,000/- रुपये का भुगतान 30.11.1993 को किया जाना था और 30.3.1994 को या उससे पहले भुगतान किए जाने वाले शेष बिक्री प्रतिफल 1,50,000/- का भुगतान प्रतिवादी क्रमांक 1 और 2 को नहीं किया गया।

26. विद्वान वकील द्वारा यह भी तर्क दिया गया है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय और द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने वादी के पक्ष में विशिष्ट प्रदर्शन को डिक्री करने के लिए विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 (2) के तहत आवश्यक अपनी विवेकाधीन शक्तियों का प्रयोग नहीं किया है, यहां तक कि हालाँकि, प्रतिवादियों ने ट्रायल कोर्ट के समक्ष मामला बनाया है कि वादी विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के हकदार नहीं हैं। इसलिए, प्रथम अपीलीय न्यायालय और द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने वादी के पक्ष में विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित करते समय विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20(2) के तहत अपनी विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग न करके गंभीर गलती की है, जो न केवल यह कानून की नजर में गलत है लेकिन कानून की दृष्टि से दूषित भी है और इसलिए इसे रद्द किया जा सकता है।

27. इसके विपरीत, वादी पक्ष के विद्वान वकील ने यह कहते हुए आक्षेपित निर्णय को उचित ठहराने की मांग की है कि द्वितीय अपीलीय न्यायालय ने रिकॉर्ड पर तथ्यों और सबूतों की जांच करने के बाद अपने अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए यह माना है कि कानून के महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए गए हैं। दूसरी अपील में प्रतिवादी, प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के भिन्न निष्कर्षों पर उत्पन्न नहीं होंगे। वादी द्वारा की गई प्रार्थना के अनुसार प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा मुकदमे पर फैसला सुनाना सही है क्योंकि इसने विचारण न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया है। आगे यह आग्रह किया गया है कि उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील को खारिज करके सही किया है और इसलिए, इसमें इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है क्योंकि कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं है जो विचार के लिए उठे। इसलिए, प्रतिवादी-वादी के विद्वान वकील ने इस सिविल अपील को खारिज करने की प्रार्थना की क्योंकि यह योग्यता से रहित है।

28. उपर्युक्त प्रतिद्वंद्वी तर्कों के संदर्भ में, निम्नलिखित बिंदु हमारे विचार के लिए उठेंगे:-

(1) क्या वादी बिक्री के समझौते (एक्सए 1) के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के हकदार हैं, जब बिक्री का समझौता वादी और प्रतिवादी नंबर 1 और 2 के बीच दर्ज किया गया है, जिनके पास संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व नहीं है?

(2) क्या अन्य प्रतिवादियों/सह-हिस्सेदारों द्वारा बिक्री-एक्सए 1 के समझौते के निष्पादन के अभाव में यह वैध है, यहां तक कि यह मानते हुए कि बिक्री का समझौता वैध है, अनुबंध के नियमों और शर्तों का उल्लंघन है वादी द्वारा किरायेदारों को खाली करने के दिन से 10 दिनों के भीतर बिक्री प्रतिफल राशि 1,70,000/- रुपये, 30.11.1993 को 50,000/- रुपये और 30.3.1994 से पहले 1,50,000/- रुपये की राशि

का भुगतान न करने पर क्या प्रतिवादी और वादी बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के हकदार हैं?

(3) क्या वादी विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 20(2) के तहत विशिष्ट प्रदर्शन की विवेकाधीन राहत के हकदार हैं, जब उसने साफ हाथों से अदालत का दरवाजा नहीं खटखटाया हो?

(4) कैसी राहत?

बिंदु क्रमांक 1 का उत्तर

29. यह एक निर्विवाद तथ्य है कि सूट अनुसूची संपत्ति स्वर्गीय पेमदा वेंकटेश्वर राव द्वारा स्व-अर्जित संपत्ति है क्योंकि उन्होंने उक्त संपत्ति 1970 के सेल-डीड दस्तावेज़ संख्या 5174 दिनांक 24.11.1970 के माध्यम से अपने विक्रेताओं से खरीदी थी। यह भी निर्विवाद तथ्य है कि उक्त संपत्ति निर्वसीयती संपत्ति है। उनके परिवार में पत्नी, 3 बेटे और 3 बेटियां हैं। उक्त संपत्ति हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम के अध्याय 2 की धारा 8 के मद्देनजर उन्हें सौंपी गई क्योंकि प्रतिवादी मुकदमे की अनुसूची संपत्ति में प्रथम श्रेणी के कानूनी उत्तराधिकारी हैं। निर्विवाद रूप से, बिक्री-पूर्व-ए1 का समझौता केवल प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा निष्पादित किया जाता है। तीसरे बेटे, मां और 3 बहनों, जिन्हें संपत्ति में बराबर शेयर मिले हैं, ने बिक्री के समझौते को निष्पादित नहीं किया है। मामले को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी नंबर 1 और 2 द्वारा निष्पादित बिक्री का समझौता, जिनके पास प्रश्न में संपत्ति का कोई पूर्ण अधिकार नहीं है, वादी को उनके पक्ष में बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री देने के लिए कोई भी अधिकार प्रदान नहीं कर सकता है। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 8 के तहत प्रतिवादी संख्या 3 से 6 के पक्ष में अर्जित अधिकार के मद्देनजर विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 17 के मद्देनजर उक्त समझौता कानून में लागू

करने योग्य नहीं है। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 17 के प्रावधानों में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किसी भी अचल संपत्ति को बेचने या किराए पर देने का अनुबंध विशेष रूप से किसी विक्रेता या पट्टेदार के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है, जिसके पास पार्टी पर पूर्ण स्वामित्व और अधिकार नहीं है। यहां विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 17 को निकालना उचित होगा:

"17.-किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा संपत्ति बेचने या किराये पर देने का अनुबंध जिसके पास कोई स्वामित्व नहीं है, विशेष रूप से लागू करने योग्य नहीं है।- किसी भी अचल संपत्ति को बेचने या किराये पर देने का अनुबंध किसी विक्रेता या पट्टेदार के पक्ष में विशेष रूप से लागू नहीं किया जा सकता है;

(ए) जिसने यह जानते हुए कि संपत्ति पर उसका कोई स्वामित्व नहीं है, संपत्ति बेचने या किराये पर देने का अनुबंध किया है

(बी) जिसने यह विश्वास करते हुए अनुबंध में प्रवेश किया कि उसके पास संपत्ति का अच्छा शीर्षक है, बिक्री या किराये के पूरा होने के लिए पार्टियों या अदालत द्वारा तय किए गए समय पर क्रेता या पट्टेदार को मुफ्त में स्वामित्व नहीं दे सकता है उचित संदेह से।"

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम के उपरोक्त प्रावधानों के मद्देनजर, वादी और कुछ सह-हिस्सेदारों के बीच दर्ज बिक्री का समझौता, जिनके पास सूट अनुसूची संपत्ति का पूर्ण स्वामित्व नहीं है, कानून में लागू करने योग्य नहीं है। प्रथम अपीलीय न्यायालय और द्वितीय अपीलीय न्यायालय दोनों द्वारा मामले के इस पहलू की उचित सराहना और विचार नहीं किया गया है। इसलिए, आक्षेपित निर्णय कानून की दृष्टि से दूषित है।

30. यहां तक कि तर्क के लिए यह मान भी लिया जाए कि समझौता वैध है, बिक्री के समझौते में तीन बेटों के नाम का उल्लेख किया गया है, जिनमें से प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा समझौते को निष्पादित किया गया है और उन्होंने आश्वासन दिया है कि वे हस्ताक्षर प्राप्त करेंगे। तीसरा भाई, श्रीनिवास राव और बाकी तीन बहनें। इस अनुबंध के निष्पादन के समय हस्ताक्षर प्राप्त नहीं किये गये थे। इसलिए, संपत्ति के सभी सह-हिस्सेदारों द्वारा समझौते को निष्पादित नहीं किया जाता है, जो तथ्य दस्तावेज़ के विवरण से ही स्पष्ट है। इसलिए, वादी विशिष्ट निष्पादन डिक्री के हकदार नहीं हैं। इस महत्वपूर्ण तथ्यात्मक और कानूनी पहलू को प्रथम अपीलीय न्यायालय और द्वितीय अपीलीय न्यायालय दोनों ने नजरअंदाज कर दिया है। इसलिए, आक्षेपित निर्णय तथ्यों और कानून दोनों के आधार पर दोषपूर्ण है। तदनुसार, बिंदु संख्या 1 का उत्तर प्रतिवादियों के पक्ष में दिया गया है।

प्वाइंट नंबर 2 का जवाब

31. वादीगण के विरुद्ध दूसरे बिन्दु का उत्तर भी निम्नलिखित कारणों से दिया जाना आवश्यक है:-

जैसा कि प्रदर्श ए 1 के रूप में चिह्नित बिक्री समझौते के दस्तावेज़ से देखा जा सकता है और पार्टियों की दलीलों से बिक्री प्रतिफल का भुगतान समझौते की निम्नलिखित शर्तों के अनुसार प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को भुगतान करने पर सहमति हुई थी: -

"... (i) विक्रेता द्वारा संपत्ति में किरायेदारों को खाली करने के दिन से 10 दिनों के भीतर विक्रेताओं को 1,70,000/- रुपये की राशि का भुगतान किया जाएगा, (ii)

50,000/- रुपये का भुगतान किया जाएगा 30.11.1993., (iii) 1,50,000/- रुपये की शेष बिक्री प्रतिफल का भुगतान 30.3.1994 को या उससे पहले किया जाएगा।"

32. यह एक निर्विवाद तथ्य है कि बिक्री के समझौते के अनुसार क्रेता-वादी नंबर 1 द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को 5,000/- रुपये और 10,000/- रुपये के भुगतान को छोड़कर, शेष किस्त यानी 1 रुपये की राशि, 70,000/- जो कि किरायेदारों द्वारा संपत्ति खाली करने के दिन से 10 दिनों के भीतर विक्रेताओं को भुगतान किया जाना था, का भुगतान नहीं किया गया। यह मानते हुए भी कि यदि किरायेदारों ने अनुसूची संपत्ति खाली कर दी होती तो शेष राशि का भुगतान किया जा सकता था

बिक्री समझौते के पूर्वोक्त पैराग्राफ के अनुसार खंड (ii) और (iii) के तहत अधिसूचित बिक्री प्रतिफल का भुगतान निर्विवाद रूप से प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को नहीं किया गया है, इसलिए, वादी की ओर से अनुबंध का उल्लंघन है जैसा कि आंशिक बिक्री प्रतिफल राशि के भुगतान के संबंध में बिक्री के समझौते से देखा जा सकता है। इस कारण से ही वादी विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के हकदार नहीं हैं।

बिंदु संख्या 3 का उत्तर

33. बिंदु संख्या 3 का उत्तर भी निम्नलिखित कारणों से प्रतिवादियों के पक्ष में दिया गया है:-

यह एक निर्विवाद तथ्य है कि वादी ने ट्रायल कोर्ट में साफ हाथों से संपर्क नहीं किया है। यह बिक्री के समझौते की दलीलों से स्पष्ट है जो बिक्री के समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के लिए प्रस्तुत किया गया है क्योंकि वादी ने संपत्ति के सभी सह-हिस्सेदारों अर्थात् प्रतिवादियों की मां, के हस्ताक्षर प्राप्त नहीं किए थे। तीसरा भाई और 3 बहनें। इसलिए, समझौता कानून में लागू करने योग्य नहीं है क्योंकि जिन व्यक्तियों ने बिक्री विलेख निष्पादित किया है, उनके पास संपत्ति का पूर्ण

स्वामित्व नहीं था। उक्त कानूनी खामियों के अलावा, बिक्री के प्रतिफल के भुगतान के लिए बिक्री के समझौते के नियम और शर्तों का भुगतान पहले वादी द्वारा ऊपर बताए अनुसार निर्धारित अवधि के भीतर किस्तों में करने के लिए सहमति व्यक्त की गई थी, जिसका भुगतान नहीं किया गया था। प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20(2) के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं किया है, जो अपने आप में कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न है जिस पर उच्च न्यायालय के समक्ष विचार नहीं किया गया क्योंकि प्रथम अपीलीय न्यायालय इस महत्वपूर्ण पर विचार करने में विफल रहा। मामले के पहलू और पार्टी के अधिकारों का निर्धारण करते समय अपनी शक्ति का प्रयोग किया, विशेष रूप से, प्रतिवादियों के खिलाफ वादी के बीच अप्रवर्तनीय अनुबंध के आलोक में, क्योंकि वे सभी बिक्री समझौते के दस्तावेज़ (उदा.- ए 1) के पक्षकार नहीं हैं। और निष्पादक अर्थात्. प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने प्रश्नगत संपत्ति पर पूर्ण स्वामित्व प्राप्त नहीं किया है। इसलिए, आक्षेपित निर्णय निष्प्रभावी है और रद्द किये जाने योग्य है।

#### बिंदु संख्या 4 का उत्तर

34. यद्यपि हमने इस अपील में प्रतिवादियों के पक्ष में बनाए गए कानून के सवालों का जवाब दिया है, लेकिन बहस के दौरान विद्वान वकील या प्रतिवादियों ने वादी के पक्ष में कुछ मौद्रिक मुआवजे की पेशकश की है, अगर यह न्यायालय आक्षेपित फैसले को रद्द कर देता है और उनके पक्ष में विशिष्ट निष्पादन का आदेश दिया गया। हालाँकि, कानून के महत्वपूर्ण प्रश्नों पर हमारे द्वारा दर्ज किए गए कारणों के आधार पर प्रतिवादी इस मामले में सफल हुए हैं, जो विशेष रूप से मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए रिकॉर्ड पर तथ्यों और कानूनी सबूतों की सराहना के आधार पर हमारे द्वारा तैयार किए गए हैं, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा 3.5.1993 को बिक्री के समझौते, पूर्व ए-1 का निष्पादन, 15,000/- रुपये का आंशिक

प्रतिफल प्राप्त करने के बाद, और प्रतिवादियों के लिए विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया, यह उचित और उचित होगा विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 22 के तहत इस निर्णय की एक प्रति प्राप्त होने की तारीख से 3 महीने के भीतर वादी को मुआवजे की एकमुश्त राशि के रूप में 6,00,000/- रुपये की राशि देने के लिए यह न्यायालय।

35. चूंकि, हमने प्रतिवादियों के पक्ष में और वादी के खिलाफ बिंदु संख्या 1 से 4 का उत्तर दिया है, इसलिए प्रतिवादियों की अपील सफल होनी चाहिए। तदनुसार, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री को रद्द किया जाता है। ट्रायल कोर्ट के फैसले और डिक्री को इस संशोधन के साथ बहाल किया जाता है कि प्रतिवादी इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की तारीख से 3 महीने के भीतर वादी को एकमुश्त मुआवजे के रूप में 6,00,000/- रुपये का भुगतान करेंगे। उपरोक्त शर्तों के तहत अपील स्वीकार की जाती है। कोई लागत नहीं।

आंशिक अपील स्वीकार की गई।



यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता निशा पालीवाल 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।

