[2014] 14 एस. सी. आर. 455

ज़रीना सिद्दीक़ी

बनाम

ए. रामलिंगमालियास आर अमरनाथन

(सिविल अपील संख्या 9947/2014)

29 अक्टूबर, 2014

[एम. वाई. एक्बाल और शिवा कीर्ति सिंह, जे. जे.]

विशिष्ट राहत अधिनियम; 1963 -धारा 20-समझौते का विशिष्ट निष्पादन-संपत्ति में एक तिहाई अविभाजित हिस्से के पहले प्रतिअभियोक्ता-मालिक ने अपने भाई-दूसरे प्रतिअभियोक्ता को मुख्तारनामा धारक के रूप में नियुक्त किया-अभियोक्ता का मामला कि दूसरे प्रतिअभियोक्ता ने कथित संपत्ति को अभियोक्ता को निश्चित राशि के लिए बेचने के लिए एक समझौता किया-अभियोक्ता द्वारा पूरी प्रतिफल राशि का भुगतान, हालांकि, अभियोक्ता के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने में प्रतिवादियों की विफलता-अभियोक्ता द्वारा विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा-दोनों प्रतिवादियों द्वारा लिखित बयान-प्रतिअभियोक्ता संख्या 1 यह अभिवचन करते हुए कि अधिवक्ता की शक्ति सीमित उद्देश्य के लिए दी गई थी और अभियोक्ता के पक्ष में बेचने के लिए समझौते से इनकार किया गया था और साथ ही अग्रिम विचार का भुगतान भी किया गया था; और यह कि संपत्ति का मूल्य पक्षों के बीच सहमत मूल्य से बहुत अधिक था-दूसरा प्रतिअभियोक्ता यह अभिवचन करता है कि बिक्री समझौता अभियोक्ता द्वारा धोखाधड़ी करके प्राप्त किया गया था-निचली अदालत द्वारा अनुमत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा, हालांकि, उच्च

निचली अदालत द्वारा खारिज कर दिया गया-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाःअभियोक्ता द्वारा आवश्यक घटक को साबित और स्थापित किया जाना चाहिए ताकि विशिष्ट निष्पादन की राहत देने के लिए विवेकाधिकार का उपयोग अभियोक्ता के पक्ष में विवेकपूर्ण तरीके से किया जा सके-यदि कोई पक्ष सभी भौतिक तथ्यों का सही और निष्पक्ष रूप से खुलासा नहीं करता है, लेकिन उन्हें विकृत तरीके से बताता है और निचली अदालत को गुमराह करता है, तो निचली अदालत के पास कानून की प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकने के लिए अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने की अंतर्निहित शक्ति है-मामले के तथ्यों पर, प्रतिवादियों के आचरण को देखते हुए और विभिन्न अदालतों में लंबित रहने की अवधि के दौरान कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि पर विचार करते हुए, निचली अदालत द्वारा पारित आदेश को बरकरार रखा गया और उच्च निचली अदालत द्वारा रद्द कर दिया गया, इस शर्त के साथ कि अभियोक्ता पहले प्रतिअभियोक्ता को अतिरिक्त राशि का भुगतान करेगा।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1 विशिष्ट निष्पादन के लिए उपचार एक न्यायसंगत उपचार है। न्यायालय विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देते समय अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करता है। विशिष्ट राहत अधिनियम की खंड 20 विशेष रूप से प्रदान करती है कि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने का न्यायालय का विवेकाधिकार विवेकाधीन है लेकिन मनमाना नहीं है। विवेक का प्रयोग ठोस और उचित न्यायिक सिद्धांतों के अनुसार किया जाना चाहिए। विशिष्ट निष्पादन के लिए राहत देने या न देने का न्यायसंगत विवेकाधिकार भी पक्षों के आचरण पर निर्भर करता है। अभियोक्ता द्वारा आवश्यक घटक को साबित और स्थापित किया जाना चाहिए ताकि अभियोक्ता के पक्ष में विवेक का विवेकपूर्ण तरीके से प्रयोग किया जा सके। साथ ही, यदि प्रतिवादी साफ-सुथरे हाथों से नहीं आता है और भौतिक तथ्यों और साक्ष्य को दबाता है और न्यायालय को गुमराह करता है, तो इस

तरह के विवेकाधिकार का उपयोग विशिष्ट प्रदर्शन देने से इनकार करके नहीं किया जाना चाहिए। [पैरा 25,34] [470-जी-एच; 471-ए; 476-ए-बी]

1.2 समय का प्रवाह और संपत्ति की कीमत में वृद्धि अपने आप में विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने का एक वैध आधार नहीं हो सकता है। लेकिन न्यायालय अपने विवेक से विक्रेता को अतिरिक्त राशि के भुगतान सहित उचित शर्तें लगा सकता है। अभियोक्ता को केवल मुकदमेबाजी विचाराधीनता रहने के दौरान कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण विशिष्ट प्रदर्शन से वंचित नहीं किया जाना चाहिए। [पैरा 37] [477-बी-डी]

2.1 हालांकि प्रतिवादी नं. 2 की ओर से पंजीकृत मुख्तारनामा रखा। 1 संपत्ति को बेचने और निपटाने के लिए, लेकिन प्रतिवादियों ने न केवल शपथ पत्र पर एक गलत बयान दिया कि मुख्तारनामा ने उन्हें केवल संपत्ति की देखभाल और प्रबंधन के लिए अधिकृत किया था, बल्कि अदालत को तथ्यों की सच्चाई से गुमराह आदेशने के लिए अदालत से उक्त मुख्तारनामा को भी रोक दिया था। इसके अलावा, पंजीकृत समझौते द्वारा प्रतिमुकदमी अग्रिम विचार प्राप्त करने के बाद मुकदमा परिसर बेचने के लिए सहमत हुए, लेकिन उन्होंने अपनी दलील में समझौते के अस्तित्व से इनकार किया। प्रतिवादियों का ऐसा आचरण उन्हें अदालत से विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री देने से इनकार करके अपने पक्ष में विवेक का प्रयोग करने के लिए कहने के लिए अयोग्य बनाता है। यदि कोई पक्ष सभी भौतिक तथ्यों को सही और निष्पक्ष रूप से प्रकट नहीं आदेशता है, लेकिन उन्हें विकृत तरीके से बताता है और न्यायालय को गुमराह आदेशता है, तो न्यायालय के पास कानून की प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकने के लिए अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग आदेशने की अंतर्निहित शक्ति है। [पैरा 35] [476-8-F]

2.2 मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और विभिन्न निचली अदालतों में लंबित रहने की अवधि के दौरान मूल्य में अभूतपूर्व वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, विवादित आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत के डिक्री की पुष्टि की जाती है, लेकिन अपीलकर्ता-वादी पर एक शर्त के साथ कि वह प्रतिवादी को पहले से ही भुगतान की गई राशि के अलावा 1,00,000/- की राशि का भुगतान करेगा। [पैरा 39,40] [477-ई-जी]

एच. सिद्दीकी बनाम ए. रामलिंगम 2011 (5) एससीआर 587:(2011) 4 एस. सी. सी. 240; राजिन्दर कुमार अन्य कुलदिप सिंह और अन्य (2014) 2 एससीसी 135; विमलेश्वर नागप्पा शेट्टी अन्य नूर अहमद शेरिफ और अन्य। 2011 (6) एससीआर 392:(2011).12 धारा 658; के. एस. विद्यानाडम और अन्य अन्यवैरवन 1997 (1) एस. सी. आर. 993:(1997) 3 एससीसी 1; सत्य जैन बनाम अनीस अहमद रुश्दी 2013 (3) एससीआर 319:(2013) 8 एस. सी. सी. 131; निर्मला आनंद। v. एडवेंट कॉर्प। (पी)। लिमिटेड 2002 (2) पूरक। एससीआर 706:(2002) 8 धारा 146; वी. पेचिमुथु बनाम गौरमल 2001 (1) पूरक। एससीआर 199:(2001) 7 एससीसी 617; के. प्रकाश बनाम बी. आर. संपत कुमार, विमलेश्वर नागप्पा शेत बनाम नूर अहमद शरीफ और अन्य 2011 (6) एस. सी. आर. 392:(2011) 12 एस. सी. सी. 658-रूकी के मामले 77 ई. आर. 209 को संदर्भित; (1597) 5 कं. Rep.99; महान्यायवादी बनाम व्हीट (1759) 1 ईडन 177; 28 ई. आर. 652-को संदर्भित।

केस लॉ रेफरेन्स

2011 (5) एस. सी. आर. 587 पैरा 11 में निर्दिष्ट

(2014) 2 धारा 135 पैरा 15 को संदर्भित करता है

2011 (6) एस. सी. आर. 392 पैरा 15 में निर्दिष्ट

1997 (1) एस. सी. आर. 993 पैरा 15 में निर्दिष्ट

(1759) 1 ईडन 177 एस. सी. आर. 319 पैरा 27 में संदर्भित है

2013 (3) पैरा 28 में निर्दिष्ट

2002 (2) पूरक एस. सी. आर. 706 पैरा 29 में निर्दिष्ट

2001 (1) पूरक एस. सी. आर. 199 पैरा में संदर्भित किया गया है।

2011 (6) एस. सी. आर. 392 पैरा 32 में निर्दिष्ट है।

नागरिक न्यायनिर्णयः दीवानी याचिका सं. 9947/2007

कर्नाटक उच्च न्यायालय, बैंगलोर के नियमित प्रथम अपील सं. 265 /1999 में दिनांकित 01-03-2012 के निर्णय और आदेश से।

के. के. मणि, सुश्री टी. आर्क, अभिषेक कृष्ण, अधिवक्ता। अपीलकर्ता के लिए।

प्रत्यर्थी के लिए वी. प्रकाश, वरिष्ठ अधिवक्ता, विनोद कन्ना बी., सुश्री खुशबू अरोड़ा, एल. के. पांडे, मैसर्स के. रामकुमार एंड एसोसिएट्स।

न्यायालय का निर्णय एम. वाई. एक्बाल, जे. द्वारा दिया गया था।

1. अनुमति अनुदत्त गई।

2. विशेष अनुमति द्वारा यह अपील कर्नाटक उच्च निचली अदालत द्वारा पारित दिनांक 1.3.2012 के निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसके तहत प्रतिमुकदमी-प्रतिमुकदमी द्वारा दायर 1999 की नियमित प्रथम अपील सं॰ 265 की अनुमति दी गई थी और अपीलकर्ता-मुकदमाी के मुकदमे में निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया गया था।

3. वर्तमान अपील को जन्म देने वाले तथ्य यह हैं कि प्रतिवादी-प्रथम प्रतिवादी संपत्ति में एक तिहाई अविभाजित हिस्से का पूर्ण स्वामी है। 43, मिशन रोड, बैंगलोर

(इसके बाद 'सूट अनुसूची संपत्ति' के रूप में संदर्भित) और उसका बड़ा भाई-दूसरा प्रतिवादी उसका मुख्तारनामा धारक है। यह अभियोक्ता का मामला है कि 25.6.1979 पर, दूसरे प्रतिअभियोक्ता-प्रत्यर्थी ने मुख्तारनामा धारक के रूप में अपीलार्थी-अभियोक्ता को रुपये 40,000/- के विचार के लिए मुकदमा संपत्ति में एक तिहाई हिस्सा बेचने का समझौता किया और 5,000/- रुपये का अग्रिम प्राप्त किया। उपरोक्त पंजीकृत समझौते के अनुसार, शेष राशि का भुगतान आईडी1 पर या उससे पहले किया जाना था और समझौते के पक्षों को शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करने के लिए आवश्यक कदम उठाने थे। वादी का आगे का मामला यह है कि उसने पूरे बिक्री विचार का भुगतान दूसरे प्रतिवादी को किया, जिसने पहले प्रतिवादी की ओर से इसे प्राप्त किया था। यह तर्क दिया जाता है कि अभियोक्ता अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है और अभियोक्ता प्रतिवादियों से शहरी भूमि सीमा प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त करने के लिए आवश्यक कदम उठाने का अनुरोध कर रहा है। चूंकि प्रतिअभियोक्ता आवश्यक कदम उठाने में विफल रहे, इसलिए अभियोक्ता ने प्रतिवादियों को 5.3.1980 और 25.5.1980 पर कानूनी नोटिस जारी किया और प्रतिवादियों से अभियोक्ता के पक्ष में बिक्री पूरी करने और अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने का आह्वान किया। प्रतिवादियों ने 4.10.1980 पर नोटिस का जवाब भेजा जिसमें उन्होंने विचाराधीन समझौते को अस्वीकार कर दिया। जैसा कि कहा गया है, अभियोक्ता के पास बिक्री के लिए उपरोक्त समझौते के अनुसरण में अनुसूची संपत्ति में प्रतिवादियों के अविभाजित हिस्से का अधिकार रहा है। चूंकि प्रतिअभियोक्ता बिक्री विलेख को निष्पादित करने में विफल रहे, इसलिए अभियोक्ता ने विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा दायर किया जिसमें प्रतिअभियोक्ता को मुकदमे की संपत्ति में एक तिहाई हिस्से के संबंध में बिक्री विलेख को निष्पादित करने का निर्देश देने का अनुरोध किया गया।

4. मुकदमे में प्रतिमुकदमी 1 और 2 ने अलग-अलग लिखित बयान दायर किए हैं। प्रथम प्रतिमुकदमी द्वारा दायर लिखित बयान में उसने स्वीकार किया है कि वह मुकदमे की संपत्ति में एक तिहाई हिस्से का मालिक है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि दूसरा प्रतिवादी पहले प्रतिवादी का भाई और पंजीकृत मुख्तारनामा है। लेकिन उन्होंने दलील दी कि उनके द्वारा दूसरे प्रतिमुकदमी को मुख्तारनामा केवल मुकदमे की संपत्ति की देखभाल और प्रबंधन के सीमित उद्देश्य के लिए दिया गया था। उन्होंने इस बात से इनकार किया कि अभियोक्ता के पक्ष में मुकदमे की संपत्ति बेचने का समझौता हुआ था और रुपये की अग्रिम राशि प्राप्त करने से भी इनकार किया। 5000/-। प्रत्यर्थी प्रथम प्रतिअभियोक्ता ने आरोप लगाया कि उक्त समझौता उसके बड़े भाई द्वारा मुख्तारनामा का दुरुपयोग करके तैयार किया गया था और दूसरे प्रतिअभियोक्ता ने अभियोक्ता की गलत सलाह पर उस पर धोखाधड़ी करने के लिए काम किया था। उन्होंने तर्क दिया कि उक्त समझौते की तारीख को मुकदमे की संपत्ति की कीमत रु. 3,00,000 से अधिक थी और उन्होंने अभियोक्ता को 1.10.1983 पर एक पंजीकृत नोटिस भेजा था जिसमें उक्त समझौते के निष्पादन से इनकार किया गया था।

5. प्रतिमुकदमी-प्रथम प्रतिमुकदमी द्वारा आगे यह आरोप लगाया गया है कि एक डी. नरेंद्र ने ओ. एस. सं॰ 767/78 का मुकदमा दायर किया था, जिसे ओ एस 2762/80 के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया था, जिसमें मुकदमे की अनुसूचित संपत्ति में एक तिहाई हिस्से के विभाजन की मांग की गई थी। इसमें अपीलार्थी-मुकदमी उक्त मुकदमे में चौथा प्रतिमुकदमी था और उसने 27.2.1979 पर अपना लिखित बयान दायर किया था, जिसमें उसने दलील दी थी कि वह मुकदमे की संपत्ति खरीदने के लिए सहमत हो गया था। उन्होंने तर्क दिया कि इसी से पता चलता है कि अभियोक्ता ने संपत्ति छीनने की योजना बनाई थी और यह कि विचाराधीन समझौता दूसरे प्रतिअभियोक्ता के साथ मिलीभगत से अस्तित्व में आया था।

6. प्रतिअभियोक्ता-प्रतिअभियोक्ता ने आगे दलील दी है कि अभियोक्ता ने एच. आर. सी. (ए. सी. सी.) 306/1970 में आवंटन आदेश के आधार पर किरायेदार के रूप में विचाराधीन परिसर पर कब्जा कर लिया है और उसके बाद उसने मुकदमे की संपत्ति के हिस्से को विभिन्न व्यक्तियों को सौंप दिया है। यह आगे कहा गया है कि अभियोक्ता प्रतिअभियोक्ता को उस आय के अनुपात में किराया नहीं दे रहा है जो वह इस तरह के उप-किराए से प्राप्त करता है। प्रतिअभियोक्ता ने आरोप लगाया कि उसका किसी भी व्यक्ति को पूरी संपत्ति बेचने का कोई इरादा नहीं था, अभियोक्ता को बहुत कम, और वह मुकदमा संपत्ति को बनाए रखना चाहता है।

7. दूसरे प्रतिवादी, प्रतिवादी के बड़े भाई और उनके वकील मुख्तारनामा धारक ने अलग-अलग लिखित बयान के माध्यम से इस बात से इनकार किया कि विचाराधीन बिक्री के लिए समझौते को पहले प्रतिवादी की सहमति से निष्पादित किया गया था। उनके अनुसार, अभियोक्ता ने धोखाधड़ी करके और यह आश्वासन देकर कि उसे कुछ लाभ मिलेंगे, उक्त समझौता प्राप्त किया। उन्होंने अपने लिखित बयान में यह भी अनुरोध किया कि एक व्यक्ति डी. नरेंद्र, जिसने त्यागराजन से सूट संपत्ति में एक तिहाई हिस्सा खरीदने का आरोप लगाया था, ने विभाजन की डिक्री और अलग कब्जे की मांग करते हुए एक मुकदमा दायर किया था। उक्त मुकदमे में, अभियोक्ता ने कहा कि वह त्यागराजन से संपत्ति खरीदने का समझौता कर रहा है। त्यागराजन दूसरे प्रतिअभियोक्ता का बेटा है, जो इस अच्छे विश्वास में कि उसका बेटा अपना एक तिहाई हिस्सा बनाए रखेगा और संपत्ति को बचाने के लिए अभियोक्ता को बिक्री समझौते को निष्पादित करने के लिए बाध्य किया, न कि संपत्ति को बेचने के इरादे से। यह दलील दी जाती है कि अभियोक्ता ने मुकदमा किया था कि वह बिक्री समझौते को लागू नहीं करेगा और यह केवल यह देखने के लिए है कि डी. नरेंद्र द्वारा दायर मुकदमे को खारिज कर दिया जाए। दूसरे प्रतिअभियोक्ता ने तर्क दिया कि उसके द्वारा अभियोक्ता को जारी की गई

रसीदें प्रतिफल के भुगतान के लिए नहीं थीं, बल्कि किराए के भुगतान के लिए थीं। इसके अलावा उन्होंने बिक्री पर विचार के लिए धन प्राप्त करने के लिए कोई रसीद जारी नहीं की थी।

8. अभिलेख पर लाए गए सभी तथ्यों और साक्ष्यों पर विचार करने पर, निचली निचली अदालत ने मुकदमे का आदेश देते हुए पहले प्रतिअभियोक्ता को मुकदमे की अनुसूची संपत्ति में एक तिहाई हिस्से के संबंध में अभियोक्ता के पक्ष में बिक्री-विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया। निचली निचली अदालत ने माना कि प्रतिवादी नं। 1 उसने मुख्तारनामा (ई एक्स पी 22) को निष्पादित करने की बात स्वीकार की है और यह स्पष्ट रूप से बताता है कि दूसरा प्रतिमुकदमी मुकदमे की संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत था। इसके अलावा, प्रतिअभियोक्ता यह साबित करने में पूरी तरह से विफल रहा है कि अभियोक्ता ने धोखाधड़ी करके बिक्री के लिए समझौता प्राप्त किया था। इसके विपरीत, साक्ष्य स्पष्ट रूप से साबित करता है कि पहले प्रतिअभियोक्ता ने दूसरे प्रतिअभियोक्ता को अभियोक्ता को मुकदमे की संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत किया था और दूसरा प्रतिअभियोक्ता अभियोक्ता को मुकदमे की संपत्ति बेचने के लिए सहमत हो गया है, जिसके पास ऐसा करने का पूरा अधिकार है। प्रतिवादी नं.1, जिनका डी. डब्ल्यू.-1 के रूप में परीक्षण किया गया था, उन्होंने प्रतिवादी नं.2 अभियोक्ता द्वारा प्रस्तुत प्राप्तियों में, जो ई एक्स पी 8 (a) से P8 (g) पर हैं। निचली निचली अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि प्रतिवादियों को विचार की राशि मिल गई है और अभियोक्ता ने पूरे विचार के साथ समझौते के अपने हिस्से का प्रदर्शन किया है और वह बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। हालाँकि, प्रतिवादियों ने समझौते के अपने हिस्से का प्रदर्शन नहीं किया है और अभियोक्ता के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित करने से बच गए हैं। इसलिए, निचली निचली अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि समझौते का विशिष्ट प्रदर्शन देने और प्रतिवादी को निर्देश देने के

लिए यह एक उपयुक्त मामला है। 1 अभियोक्ता के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करना।

9. फैसले और डिक्री से व्यथित, प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील करना पसंद किया।

10. दिनांक 1 के निर्णय द्वारा, उच्च निचली अदालत के विद्वान एकल न्यायाधीश ने विशिष्ट निष्पादन देने से इनकार करके और पहले प्रतिअभियोक्ता को अभियोक्ता द्वारा उसे देय किराए में कटौती करने के बाद समझौते की तारीख से भुगतान की तारीख तक 12 प्रतिशत ब्याज के साथ प्रतिफल राशि का भुगतान करने का निर्देश देकर निचली अदालत के फैसले और डिक्री को संशोधित करने वाली अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी।

11. उच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णय से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने 2004 के सिविल अपील सं॰ 6956 के रूप में विशेष अनुमति द्वारा अपील को प्राथमिकता देते हुए इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। इस न्यायालय ने एच. सिद्दीकी बनाम ए. रामलिंगम, (2011) 4 एस. सी. सी. 240 शीर्षक वाली उस अपील में दिनांक 1 के निर्णय द्वारा उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश को दरकिनार कर दिया और कानून के अनुसार नए सिरे से निर्णय लेने के लिए मामले को उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया। इस न्यायालय ने रिमांड आदेश में निम्नलिखित टिप्पणी कीः

> "20. उच्च न्यायालय यह महसूस करने में विफल रहा कि वह पहली अपील पर निर्णय ले रहा था और इसका निर्णय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (जिसे इसके बाद "सी. पी. सी". कहा जाता है) के आदेश 41 नियम 31 में निहित प्रावधानों का सख्ती से पालन करते हुए किया जाना था और एक बार कथित मुख्तारनामा का मुद्दा भी

उठाया गया था, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा तैयार किए गए बिंदु (ए) से स्पष्ट है, न्यायालय को मामले में शामिल प्रासंगिक मुद्दों पर विचार किए बिना बिंदु (बी) पर आगे नहीं बढ़ना चाहिए था, विशेष रूप से यह कि क्या प्रतिवादी द्वारा अपने भाई के पक्ष में मुख्तारनामा का निष्पादन किया गया था, जिससे वह संपत्ति में अपने हिस्से को अलग करने में सक्षम हो गया था।

21. उक्त प्रावधान अपील न्यायालय के लिए दिशा-निर्देश प्रदान करते हैं कि अदालत को कैसे आगे बढ़ना है और मामले का फैसला करना है। प्रावधानों को इस तरह से पढ़ा जाना चाहिए कि इसमें उल्लिखित विभिन्न विवरणों को ध्यान में रखा जाए। इस प्रकार, अपील न्यायालय के निर्णय से यह स्पष्ट होना चाहिए कि न्यायालय ने तथ्यों/साक्ष्य की उचित रूप से सराहना की है, अपने दिमाग को लागू किया है और रिकॉर्ड पर सामग्री पर विचार करते हुए मामले का फैसला किया है। यह उक्त प्रावधानों के पर्याप्त अनुपालन के बराबर होगा यदि अपील न्यायालय का निर्णय मामले के सभी महत्वपूर्ण पहलुओं पर प्रासंगिक साक्ष्य के स्वतंत्र मूल्यांकन पर आधारित है और अपील न्यायालय के निष्कर्ष अच्छी तरह से स्थापित और काफी विश्वसनीय हैं। अपील न्यायालय के लिए यह अनिवार्य है कि वह स्वतंत्र रूप से पक्षों के साक्ष्य का आकलन करे और उन प्रासंगिक बिंदुओं पर विचार करे जो निर्णय लेने और उन बिंदुओं पर साक्ष्य देने के लिए उत्पन्न होते हैं। तथ्य की अंतिम निचली अदालत होने के नाते, प्रथम अपील न्यायालय को केवल निचली निचली अदालत के फैसले के साथ सहमति की सामान्य अभिव्यक्ति दर्ज नहीं करनी

चाहिए, बल्कि उसे प्रत्येक बिंदु पर अपने फैसले के कारण स्वतंत्र रूप से निचली निचली अदालत को देने चाहिए। इस प्रकार, पूरे साक्ष्य पर विचार किया जाना चाहिए और विस्तार से चर्चा की जानी चाहिए। इस तरह की कवायद उक्त प्रावधानों के संदर्भ में विचार के लिए बिंदु तैयार करने के बाद की जानी चाहिए और अदालत को उक्त वैधानिक प्रावधानों की आवश्यकताओं का पालन करते हुए आगे बढ़ना चाहिए।

23. इसके अलावा, नीचे दी गई किसी भी अदालत ने दिनांकित 30.6.1979 समझौते के खंड 11 पर विचार नहीं किया था, जो इस प्रकार हैः

"11. बिक्री को पूरा करने में विक्रेताओं की ओर से किसी भी चूक की स्थिति में इसके साथ भुगतान की गई बकाया राशि खरीदारों को 5,000/- रुपये (केवल पांच हजार रुपये) की समान राशि के साथ अनुबंध के भंग के लिए परिसमापन क्षति के रूप में वापस कर दी जाएगी।"

इस प्रकार, बिक्री विलेख का निष्पादन न होने की स्थिति में, अपीलकर्ता को हर्जाने के साथ बकाया राशि मिल सकती है।

24. जहाँ तक अपर्याप्त विचार और मूल्य में वृद्धि के मुद्दों का संबंध है, दोनों पक्षों ने विस्तार से एक ही तर्क दिया है और इस न्यायालय के बड़ी संख्या में निर्णयों पर भरोसा किया है, जिनमें शामिल हैंःएल. आर. एस. वी. द्वारा चांद रानी (श्रीमती) (मृत)कमल रानी (श्रीमती.) (मृत) एल. आर. एस., ए. आई. आर. 1993 एस. सी. 1742 द्वारा; निर्मला आनंद अन्य एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड और अन्य,

(2002) 8 एस. सी. सी. 146; पी. 1 डिसूज़ा अन्य शौंड्रिलो नायडू, (2004) 6 एस. सी. सी. 649; जय नारायण परसरामपुरिया (मृत) और अन्य। वी.पुष्पा देवी सराफ और अन्य, (2006) 7 एस. सी. सी. 756; प्रताप लक्ष्मण मुचंदी और अन्य अन्यशामलाल उद्धवदास वाधवा और अन्य, (2008) 12 एस. सी. सी. 67

25. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि हमारी यह सुविचारित राय है कि निचली अदालतों ने कानून के अनुसार सख्ती से मामले पर निर्णय लेने के लिए आगे नहीं बढ़े हैं, हम अपर्याप्त विचार और मूल्य में वृद्धि के मुद्दे में प्रवेश करने के लिए इच्छुक नहीं हैं। हालांकि, विवादित फैसले को कानून की नजर में कायम नहीं रखा जा सकता है।"

12. रिमांड पर, उच्च निचली अदालत ने मामले पर नए सिरे से विचार किया और प्रथम प्रतिअभियोक्ता की अपील को स्वीकार कर लिया और अभियोक्ता के मुकदमे को खारिज करते हुए निचली अदालत के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया। इसलिए, अभियोक्ता की पत्नी (मृत होने के कारण) द्वारा यह अपील।

13. वादी-अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री के. के. मणि ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित विवादित फैसले को कानून और तथ्यों और अभिलेख पर साक्ष्य के विपरीत बताते हुए आलोचना की। विद्वान वकील ने सबसे पहले तर्क दिया कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने कानून में यह अभिनिर्धारित करने में गंभीर त्रुटि की कि साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 और 66 के तहत पावर ऑफ अटॉर्नी को आवश्यक रूप से साबित नहीं किया गया था। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उच्च निचली अदालत के विद्वान एकल न्यायाधीश ने निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों को उलटने

में खुद को पूरी तरह से गलत तरीके से निर्देशित किया जो साक्ष्य पर आधारित है। विद्वान वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय द्वारा केवल इसलिए विशिष्ट निष्पादन देने से इनकार करने में दिया गया तर्क कि अभियोक्ता अपीलकर्ता द्वारा समझौते के निष्पादन की तारीख से पहले प्रतिफल राशि का हिस्सा भुगतान किया गया था, पूरी तरह से अनुचित है और मान्य नहीं है।

14. इसके विपरीत, प्रतिवादी-प्रत्यर्थी की ओर द्वारा पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील श्री वी. प्रकाश ने शुरू में ही तर्क दिया कि विचाराधीन समझौता (पीडब्लू-1) एक वास्तविक लेनदेन नहीं है और प्रतिवादी-प्रत्यर्थी के साथ धोखाधड़ी की गई है। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि अभियोक्ता द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के अनुसार, पूरी राशि का भुगतान किया गया था, लेकिन वास्तव में वे भुगतान समझौते के निष्पादन की तारीख से पहले किए गए थे। विद्वान वकील ने तर्क दिया कि डी. नरेंद्र ने त्यागराजन से उक्त संपत्ति में एक तिहाई हिस्से का दावा करते हुए विभाजन के लिए मुकदमा दायर किया था। वर्तमान वादी-अपीलार्थी, जो प्रतिवादियों में से एक था, ने लिखित बयान के माध्यम से तर्क दिया कि वह त्यागराजन से संपत्ति की खरीद के लिए एक समझौता कर रहा है। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि दूसरे प्रतिवादी-सह-वकील धारक ने अच्छी भावना से संपत्ति को बचाने के लिए एक तिहाई हिस्से के लिए समझौते को निष्पादित किया, न कि संपत्ति को बेचने के इरादे से। विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि समझौते में एक विशिष्ट खंड है अर्थात खंड (11) में यह प्रावधान किया गया है कि बिक्री को पूरा करने में विक्रेताओं की ओर से किसी भी चूक की स्थिति में, खरीदार को 5,000/- रुपये के साथ बकाया राशि वापस कर दी जाएगी।

15. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वी. प्रकाश ने आगे तर्क दिया कि समझौते के निष्पादन के समय, संपत्ति का बाजार मूल्य रु। 3,00,000-और उक्त मूल्य के विपरीत रुपये 40,000/- की राशि को समझौते में सूट संपत्ति के मुकदमा पूर्ण विचार के रूप में

दिखाया गया था। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि समय बीतने तक, मुकदमा संपत्ति की कीमत 10-15 गुना से अधिक बढ़ गई है, और मामले के उस दृष्टिकोण में, अदालत को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री देने में विवेक का प्रयोग नहीं करना चाहिए। विद्वान वकील ने राजिंदर कुमार अन्य में निर्णय पर भरोसा किया। (2014) 2 एस. सी. सी. 135 विमलेश्वर नागप्पा शेट्टी अन्य। नूर अहमद शेरिफ बनाम अन्य, (2011) 12 एस. सी. सी. 658, के. एस. विद्यानाडम बनाम अन्य अन्यवैरवन, (1997) 3 एस. सी. सी. 1.

16. हमने निचली अदालत द्वारा पारित फैसले और उच्च न्यायालय द्वारा पारित उलटने के फैसले पर भी विचार किया है। सबसे पहले, हम मुकदमे में मुकदमाकारों की दलीलों पर विचार करना चाहेंगे।

17. प्रथम प्रतिमुकदमी ने अपने मुख्तारनामा धारक द्वारा से 25 जून, 1979 को एक समझौता किया कि वह मुकदमे की संपत्ति में अपने एक तिहाई अविभाजित हिस्से को रु। 40, 000/- और उक्त प्रतिफल में से रु। 5,000/- का भुगतान अग्रिम रूप से किया गया था। पंजीकृत समझौते की शर्तों के तहत बिक्री 30 दिसंबर, 1980 से पहले पूरी की जानी थी और इस बीच शहरी भूमि विनियमन अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी से अनुमति प्राप्त करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाए जाने थे। अभियोक्ता ने आगे दलील दी कि वह अनुबंध के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था और उस पूरे बिक्री विचार को आगे बढ़ाने के लिए 30.12.1980 से बहुत पहले भुगतान किया गया था।

18. दोनों, प्रथम प्रतिवादी अर्थात् संपत्ति के मालिक और उनके बड़े भाई, जो एक मुख्तारनामा धारक हैं, ने अलग-अलग लिखित बयान दायर किया है। प्रतिमुकदमी संख्या 1 ने अपने लिखित बयान में स्वीकार किया कि वह मुकदमे की संपत्ति में एक

तिहाई हिस्से का मालिक है और दूसरा प्रतिमुकदमी उसका बड़ा भाई और मुख्तारनामा धारक है। लेकिन प्रतिमुकदमी संख्या 1 का मामला यह है कि दूसरे प्रतिमुकदमी को केवल मुकदमे की संपत्ति के प्रबंधन के सीमित उद्देश्य के लिए मुख्तारनामा दी गई थी। उन्होंने इस बात से इनकार किया कि अभियोक्ता के पक्ष में बेचने का समझौता हुआ था और अग्रिम भुगतान से भी इनकार किया। पहले प्रतिवादी ने एक मामला बनाया कि विचाराधीन समझौता एक परेशान करने वाला समझौता है जिसे उसके बड़े भाई ने मुख्तारनामा का दुरुपयोग करके तैयार किया था। प्रतिअभियोक्ता ने आगे दलील दी कि उक्त समझौते की तारीख को संपत्ति की कीमत तीन लाख से अधिक थी और उसे अभियोक्ता से प्रतिफल राशि का कोई हिस्सा नहीं मिला है।

19. दूसरे प्रतिवादी ने अपने अलग लिखित बयान में दलील दी कि वह पहले प्रतिवादी के हितों की रक्षा के लिए सीमित उद्देश्य के लिए मुख्तारनामा है। उसकी दलील के अनुसार, अभियोक्ता द्वारा धोखाधड़ी करके और यह आश्वासन देकर कि दूसरे प्रतिअभियोक्ता को कुछ लाभ मिलेंगे, एक बिक्री समझौता प्राप्त किया गया था।

20. हमने देखा है कि मुख्तारनामा और बिक्री के लिए समझौता दोनों पंजीकृत दस्तावेज हैं। पंजीकृत मुख्तारनामा के अवलोकन से पता चलेगा कि पहले प्रतिमुकदमी ने अपने बड़े भाई-दूसरे प्रतिमुकदमी को मुकदमे की संपत्ति को किसी भी कीमत पर बेचने के लिए अधिकृत किया, जिसे वह उचित समझता है और बिक्री की आय एकत्र कर सकता है। पंजीकृत मुख्तारनामा के खंड (i) से (iii) को निम्नानुसार पढ़ा जाता हैः-

> "(i) कि मेरा वकील उपरोक्त संपत्ति को किसी भी व्यक्ति या व्यक्ति को किसी भी कीमत पर बेचने के लिए अधिकृत है जो वह उचित समझे और बिक्री आय एकत्र करे।

((ii) मेरा वकील उपरोक्त संपत्ति की बिक्री के लिए सक्षम प्राधिकारी से या कानून के तहत आवश्यक किसी अन्य सरकारी तंत्र से आवश्यक अनुमति प्राप्त करने के लिए भी अधिकृत है।

(iii) कि मेरा वकील बिक्री/बंधक और किसी अन्य कानूनी हस्तांतरण के दस्तावेज को निष्पादित करने और हस्ताक्षर करने के लिए भी अधिकृत है और इसे सभी मामलों में पूर्ण पंजीकरण के उचित कार्यालय में पंजीकृत करवा सकता है।"

21. इसी तरह दूसरे प्रतिवादी द्वारा निष्पादित दिनांक 25.6.1979 के बिक्री के पंजीकृत समझौते द्वारा, वह विशेष रूप से संपत्ति को रुपये की राशि में बेचने के लिए सहमत हुआ। 40, 000/- और उसमें से उन्हें रु। 5,000/- अग्रिम विचार के रूप में।

22. हालांकि प्रतिवादी नं 2 एक अलग लिखित बयान दायर किया, लेकिन उन्होंने अपने द्वारा अनुरोध किए गए मामले को साबित आदेशने के लिए एक गवाह के रूप में खुद की जाँच नहीं की। पहले प्रतिवादी ने खुद को डी. डब्ल्यू.-1 के रूप में जांच की और अदालत में गवाही दी। अपने साक्ष्य में, उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने अभियोक्ता के साथ मुकदमे की संपत्ति की बिक्री के बारे में चर्चा की, लेकिन वह रुपये की कीमत पर बेचना चाहते थे। 3,00,000-। उन्होंने समझौते में अपने बड़े भाई के हस्ताक्षर को मुख्तारनामा धारक के रूप में और प्रतिफल राशि के भुगतान की प्राप्ति में भी स्वीकार किया। अभियोक्ता द्वारा डी. डब्ल्यू.-1 के साथ किए गए कुछ पत्राचार और मुकदमों में प्रदर्शित किए गए पत्राचार से पता चलता है कि एक पत्र (प्रदर्शनी पी-14) डी. डब्ल्यू.-1 ने पुष्टि की कि उसने अपने बड़े भाई को मुकदमे की संपत्ति पर बातचीत करने और बेचने के लिए अधिकृत किया था। एक अन्य पत्र (प्रदर्शनी पी-15) द्वारा, डी. डब्ल्यू.-1 ने आगे पुष्टि की कि उनके भाई को संपत्ति की बिक्री के लिए बातचीत करने

और प्रतिफल प्राप्त करने के लिए अधिकृत किया गया था। एक अन्य पत्र (प्रदर्शनी पी-20) से पता चलता है कि वह अपने भाई द्वारा निष्पादित बिक्री समझौते के बारे में जानता था, जिसे कुछ अग्रिम विचार प्राप्त हुआ था।

23. दिलचस्प रूप से, हालांकि यह प्रतिवादी द्वारा अनुरोध किया गया था नहीं। 1 कि मुख्तारनामा प्रतिवादी सं. को दी गई थी। 2 संपत्ति के प्रबंधन के सीमित उद्देश्य के लिए, उक्त मुख्तारनामा को अदालत में पेश नहीं किया गया था। डी. डब्ल्यू.-1 ने अपने मामले को साबित करने के लिए मूल मुख्तारनामा पेश नहीं किया कि दूसरा प्रतिवादी, उसका बड़ा भाई, केवल संपत्ति का प्रबंधन करने के लिए अधिकृत था। यह अभियोक्ता है, जिसने पंजीकृत मुख्तारनामा की ज़ेरॉक्स प्रति पेश की, जिसे जिरह के दौरान डी. डब्ल्यू.-1 को दिखाया गया था, जिसने मुख्तारनामा में हस्ताक्षर को स्वीकार किया। इन सभी प्रासंगिक साक्ष्यों की उच्च न्यायालय द्वारा अपने सही परिप्रेक्ष्य में सराहना नहीं की गई है। प्रतिअभियोक्ता के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालने के बजाय, मूल मुख्तारनामा पेश नहीं करने में, जो उनकी शक्ति और कब्जे में थी, उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गंभीर त्रुटि की है कि मुख्तारनामा साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 और 66 के तहत आवश्यक रूप से साबित नहीं हुई है। हमारे विचार में, जब अभियोक्ता द्वारा साक्ष्य में प्रस्तुत मुख्तारनामा की ज़ेरॉक्स प्रति और हस्ताक्षर और उक्त मुख्तारनामा की सामग्री प्रतिअभियोक्ता द्वारा स्वीकार की गई थी, तो साक्ष्य अधिनियम के तहत आवश्यक दस्तावेज को साबित करने का कोई सवाल ही नहीं था। उच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुँचकर पलटने का निर्णय पूरी तरह से विकृत और कानून के विपरीत है। मुख्तारनामा की एक प्रमाणित प्रति अब रिकॉर्ड में है और यह प्रतिवादियों/प्रत्यर्थी के मामले को निर्विवाद रूप से गलत साबित करती है।

24. प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील श्री प्रकाश का अंतिम तर्क यह है कि मुकदमा संपत्ति के बढ़ते बाजार मूल्य को ध्यान में रखते हुए,

मुकदमाी-अपीलार्थी के पक्ष में और प्रतिमुकदमी प्रत्यर्थी के खिलाफ विशिष्ट प्रदर्शन देने के विवेकाधिकार का प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए।

25. यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए उपचार एक न्यायसंगत उपचार है। न्यायालय विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देते समय अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करता है। विशिष्ट राहत अधिनियम की खंड 20 विशेष रूप से प्रदान करती है कि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देने का न्यायालय का विवेकाधिकार विवेकाधीन है लेकिन मनमाना नहीं है। विवेक का प्रयोग ठोस और उचित न्यायिक सिद्धांतों के अनुसार किया जाना चाहिए।

26. रूकी के मामले में राजा की पीठ [77 ईआर 209; (1597) 5 Co.Rep.99] यह कहा जाता हैः

> "विवेक एक विज्ञान है, पुरुषों की इच्छा और निजी स्नेह के अनुसार मनमाने ढंग से कार्य नहीं करनाःइसलिए यहां जिस विवेकाधिकार का प्रयोग किया गया है, वह कानून और समानता के नियमों द्वारा शासित होना है, जिसका विरोध करना है, लेकिन प्रत्येक, अपने बदले में, दूसरे के अधीन होना है। यह विवेकाधिकार, कुछ मामलों में, निहित रूप से, अन्य मामलों में कानून का पालन करता है या इसकी कठोरता को दर्शाता है, लेकिन किसी भी मामले में यह उसके आधारों या सिद्धांतों का खंडन या उलट नहीं करता है, जैसा कि कभी-कभी इस न्यायालय पर अनजाने में आरोप लगाया गया है। यह एक विवेकाधीन शक्ति है, जिसे न तो यह और न ही कोई अन्य न्यायालय, न ही सर्वोच्च न्यायालय, न्यायिक क्षमता में कार्य करते हुए संविधान द्वारा सौंपा गया है।

27. द कोर्ट ऑफ चांसरी इन महान्यायवादी बनाम। गेहूं [(1759) 1 ईडन 177; 28 ई. आर. 652] ने रूकी के मामले का अनुसरण किया और कहाः

"कानून स्पष्ट है और न्यायपालिका की अदालतों को न्यायसंगत संपदाओं के स्वामित्व के संबंध में अपने निर्णयों में इसका पालन करना चाहिए; अन्यथा बड़ी अनिश्चितता और भ्रम पैदा होगा। और हालांकि इक्विटी में कार्यवाही को सेकंडम डिस्क्रिप्शन बोनी विन कहा जाता है, फिर भी जब यह पूछा जाता है, तो क्या बोनस है?इसका उत्तर है, कौन सी सलाह-मशविरा, कौन सी कानूनी ज़रूरत है। और जैसा कि रूके के मामले में कहा गया है, 5 प्रतिनिधि 99 बी, कि विवेक एक विज्ञान है कि पुरुषों की इच्छा और निजी स्नेह के अनुसार मनमाने ढंग से कार्य न किया जाएःइसलिए यहां जिस विवेकाधिकार का प्रयोग किया गया है, वह कानून और समानता के नियमों द्वारा शासित होना है, जिसका विरोध करना है, लेकिन प्रत्येक, अपने बदले में, दूसरे के अधीन होना है। यह विवेकाधिकार, कुछ मामलों में, निहित रूप से, अन्य मामलों में कानून का पालन करता है या इसकी कठोरता को दर्शाता है, लेकिन किसी भी मामले में यह उसके आधारों या सिद्धांतों का खंडन या उलट नहीं करता है, जैसा कि कभी-कभी इस न्यायालय पर अनजाने में आरोप लगाया गया है। यह एक विवेकाधीन शक्ति है, जिसे न तो यह और न ही कोई अन्य न्यायालय, न ही सर्वोच्च न्यायालय, न्यायिक क्षमता में कार्य करते हुए संविधान द्वारा सौंपा गया है। यह विवरण पूर्ण और विवेकपूर्ण है, और प्रत्येक न्यायाधीश के दिमाग में क्या छापना चाहिए। "

28. सत्य जैन बनाम अनीस अहमद रुश्दी, (2013) 8 एस. सी. सी. 131 में, पृष्ठ 145 पर, इस न्यायालय ने टिप्पणी कीः-

> "40. किसी समझौते के विशिष्ट निष्पादन को निर्देशित करने का विवेकाधिकार और वह भी लंबे समय के बाद, निस्संदेह, ठोस, उचित, तर्कसंगत और स्वीकार्य सिद्धांतों पर प्रयोग किया जाना चाहिए। विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की खंड 20 द्वारा निहित विवेकाधिकार के प्रयोग के मानदंडों को भाषा की किसी भी सटीक अभिव्यक्ति के भीतर नहीं फंसाया जा सकता है और इसकी रूपरेखा हमेशा प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी। अंतिम मार्गदर्शक परीक्षा निष्पक्षता और तर्कसंगतता के सिद्धांत होंगे जो किसी भी मामले के विशिष्ट तथ्यों द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं, जो कि अनुभवी न्यायिक दिमाग बिना किसी वास्तविक कठिनाई के समझ सकता है। हालांकि इस बात पर जोर दिया जाना चाहिए कि समय का प्रवाह और संपत्ति की कीमत में वृद्धि, अपने आप में, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने के लिए एक वैध आधार नहीं हो सकता है। इस न्यायालय द्वारा इस तरह के दृष्टिकोण को लगातार अपनाया गया है। पी. एस. रणकृष्ण रेड्डी बनाम एम. के. भाग्यलक्ष्मी (2007) 10 एस. सी. सी. 331 और हाल ही में नरिंदरजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड (2012) 5 एस. सी. सी. 712 में दिए गए विचारों को चित्रण के माध्यम से उपयोगी रूप से दोहराया जा सकता है।"

29. निर्मला आनंद बनाम में। एडवेंट कॉर्प.(पी) लिमिटेड, (2002) 8 एस. सी. सी. 146, पृष्ठ 150 पर, इसी तरह के मुद्दे पर इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः-

"6. यह सच है कि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री का अनुदान न्यायालय के विवेकाधिकार में निहित है और यह भी अच्छी तरह से तय किया गया है कि केवल इस कारण से विशिष्ट निष्पादन देना हमेशा आवश्यक नहीं है कि ऐसा करना वैध है। यह आगे अच्छी तरह से तय किया गया है कि अदालत अपने विवेक से किसी भी उचित शर्त को लागू कर सकती है जिसमें एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को विशिष्ट निष्पादन की डिक्री देते या अस्वीकार करते समय अतिरिक्त राशि का भुगतान करना शामिल है। क्या खरीदार को विक्रेता को अतिरिक्त राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया जाएगा या बातचीत किसी मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी। आम तौर पर, अभियोक्ता को केवल मुकदमेबाजी विचाराधीनता रहने के दौरान कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से वंचित नहीं किया जाना चाहिए। यह, किसी दिए गए मामले में, विशिष्ट निष्पादन की डिक्री को अस्वीकार करने के लिए कई अन्य बातों के अलावा विचार किए जाने वाले विचारों में से एक हो सकता है। एक सामान्य नियम के रूप में, यह नहीं माना जा सकता है कि आम तौर पर अभियोक्ता को मुकदमेबाजी विचाराधीनता रहने के दौरान संपत्ति के मूल्य में अभूतपूर्व वृद्धि का पूरा लाभ अकेले उसके लिए प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। इक्विटी को संतुलित करते समय, इस बात को ध्यान में रखा जाना चाहिए कि चूक करने वाला पक्ष कौन

है। यह भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि क्या कोई पक्ष दूसरे पर अनुचित लाभ उठाने की कोशिश कर रहा है और साथ ही उस कठिनाई को भी जो विशिष्ट प्रदर्शन को निर्देशित करके प्रतिवादी को हो सकती है। ऐसी अन्य परिस्थितियाँ भी हो सकती हैं जिन पर पार्टियों का कोई नियंत्रण नहीं हो सकता है। परिस्थितियों की समग्रता को देखा जाना आवश्यक है।"

30. वी. पेचिमुथु बनाम गौरमल, (2001) 7 एस. सी. सी. 617 में, पृष्ठ 629 पर इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः-

"25. प्रतिवादी के वकील ने अंत में आग्रह किया कि अपीलकर्ता को अब विशिष्ट प्रदर्शन नहीं दिया जाना चाहिए क्योंकि पिछले कुछ वर्षों में भूमि की कीमत खगोलीय रूप से बढ़ गई थी और यह प्रतिवादी को 1978 में निर्धारित कीमतों पर संपत्ति की वसूली करने के लिए मजबूर करने के लिए अन्याय करेगा।

26. तर्क तर्कपूर्ण है। जहाँ न्यायालय पहली बार विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री देने या न देने पर विचार कर रहा है, वहाँ निर्दिष्ट किए जाने के लिए सहमत भूमि की कीमत में वृद्धि विशिष्ट निष्पादन की राहत से इनकार करने में एक प्रासंगिक कारक हो सकता है। (के. एस. विद्यानाडम बनाम वैरवन) देखें। लेकिन इस मामले में, विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पहले ही निचली निचली अदालत द्वारा पारित की जा चुकी है और पहली अपील न्यायालय द्वारा इसकी पुष्टि की गई है। हमारे सामने एकमात्र सवाल यह है कि क्या दूसरी अपील में उच्च न्यायालय डिक्री को उलटने में सही था। नतीजतन, के. एस. विद्यानाडम (1997) 3 एस. सी. सी. 1 में प्रतिपादित सिद्धांत लागू नहीं होगा"

31. 2014 की दीवानी याचिका सं 9047 में हाल ही में के. प्रकाश बनाम आई. डी. 1 वाले निर्णय में। बी. आर. संपत कुमार, इस न्यायालय ने कहा किः

"17. जिन सिद्धांतों का प्रतिपादन किया जा सकता है, वे यह हैं कि जहां अभियोक्ता बिक्री के लिए अनुबंध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमा लाता है, कानून विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री के अनुदान के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त पर जोर देता है कि अभियोक्ता को अनुबंध की तारीख से सुनवाई की तारीख तारीख तक अनुबंध की शर्तों के अनुसार अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए अपनी निरंतर तैयारी और इच्छा दिखानी चाहिए। आम तौर पर, जब ट्रायल कोर्ट पूरे साक्ष्य और रिकॉर्ड पर सामग्री की सराहना के बाद किसी न किसी तरह से अपने विवेकाधिकार का प्रयोग करता है, तो अपील न्यायालय को तब तक हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए जब तक कि यह स्थापित नहीं हो जाता है कि विवेकाधिकार का प्रयोग विकृत, मनमाने ढंग से या न्यायिक सिद्धांतों के खिलाफ किया गया है। अपील न्यायालय को बाहरी विचारों या सहानुभूतिपूर्ण विचारों पर विशिष्ट निष्पादन के अनुदान के खिलाफ अपने विवेकाधिकार का भी प्रयोग नहीं करना चाहिए। यह सच है, जैसा कि विशिष्ट राहत अधिनियम की खंड 20 के तहत विचार किया गया है, कि एक पक्ष केवल इसलिए विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री प्राप्त करने का हकदार नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है। फिर भी एक बार जब बेचने का समझौता कानूनी और वैध रूप से साबित हो जाता है और इस तरह की डिक्री प्राप्त करने के लिए आगे की आवश्यकताएं स्थापित हो जाती हैं तो न्यायालय को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए राहत देने के पक्ष में अपने विवेक का प्रयोग करना पड़ता है।

19. मूल्य में बाद की वृद्धि को एक कठिनाई के रूप में नहीं माना जाएगा जिसमें विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री को अस्वीकार करना शामिल है। मूल्य में वृद्धि परिस्थितियों का एक सामान्य परिवर्तन है और इसलिए, उस आधार पर विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक डिक्री को उलट नहीं किया जा सकता है।

20. हालाँकि, न्यायालय इस तथ्य पर ध्यान दे सकता है कि संपत्ति की कीमत में वृद्धि हुई है और मामले के अन्य तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करते हुए, यह न्यायालय विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री देते समय ऐसी शर्त लगा सकता है जो कुछ हद तक संपत्ति के प्रतिवादी-मालिक को क्षतिपूर्ति कर सकती है। मामले के इस पहलू पर इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा निर्मला आनंद बनाम मामले में विचार किया जाता है। एडवेंट कॉर्पोरेशन (पी) लिमिटेड और अन्य, (2002) 8 एस. सी. सी."

32. विमलेश्वर नागप्पा शेट बनाम नूर अहमद शरीफ और अन्य (2011) 12 एस. सी. सी. 658 के मामले में, कुछ सह-भागीदारों द्वारा एक आवास घर बेचने का समझौता किया गया था और अंततः अधिक कीमत के भुगतान पर मामले से समझौता किया गया था। उन तथ्यों पर न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि चूंकि शहरी क्षेत्रों में संपत्ति का मूल्य बहुत तेजी से बढ़ता है, इसलिए लंबे समय के बाद विशिष्ट निष्पादन में राहत देना न्यायसंगत नहीं होगा। उक्त निर्णय वर्तमान मामले में लागू नहीं होता है।

33. इसी तरह, के. एस. विद्यानाडम (उपर्युक्त) के मामले में, इस न्यायालय ने तथ्यों पर पाया कि अभियोक्ता की ओर से समझौते के तहत अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए कोई भी कदम उठाने में ढाई साल से अधिक की अवधि के लिए

कुल चूक और लापरवाही थी और समझौते की शर्तों का घोर उल्लंघन था जिसके लिए उसे शेष राशि का भुगतान करने, स्टाम्प पेपर खरीदने और फिर बिक्री विलेख के निष्पादन की मांग करने की आवश्यकता थी। इसके अलावा देरी को कीमत में पर्याप्त वृद्धि के साथ जोड़ा गया, जिससे ऐसी स्थिति पैदा हो गई जहां अभियोक्ता को विशिष्ट प्रदर्शन की राहत देना न्यायसंगत नहीं होगा। उचित सम्मान के साथ, यह निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों में भी लागू नहीं होता है।

34. विशिष्ट निष्पादन के लिए राहत देने या न देने का न्यायसंगत विवेकाधिकार भी पक्षों के आचरण पर निर्भर करता है। अभियोक्ता द्वारा आवश्यक घटक को साबित और स्थापित किया जाना चाहिए ताकि अभियोक्ता के पक्ष में विवेक का विवेकपूर्ण तरीके से प्रयोग किया जा सके। साथ ही, यदि प्रतिवादी साफ-सुथरे हाथों से नहीं आता है और भौतिक तथ्यों और साक्ष्य को दबाता है और न्यायालय को गुमराह करता है, तो इस तरह के विवेकाधिकार का उपयोग विशिष्ट प्रदर्शन देने से इनकार करके नहीं किया जाना चाहिए।

35. तत्काल मामले में, जैसा कि ऊपर देखा गया है, हालांकि प्रतिवादी नहीं। 2 प्रतिवादी नं. की ओर से पंजीकृत मुख्तारनामा रखा। 1 संपत्ति को बेचने और निपटाने के लिए, लेकिन प्रतिवादियों ने न केवल शपथ पत्र पर एक गलत बयान दिया कि मुख्तारनामा ने दूसरे प्रतिवादी को केवल संपत्ति की देखभाल और प्रबंधन के लिए अधिकृत किया था, बल्कि अदालत को तथ्यों की सच्चाई से गुमराह आदेशने के लिए अदालत से उक्त मुख्तारनामा को भी रोक दिया था। इसके अलावा, पंजीकृत समझौते द्वारा प्रतिमुकदमी अग्रिम विचार प्राप्त करने के बाद मुकदमा परिसर बेचने के लिए सहमत हुए लेकिन उन्होंने अपनी दलील में समझौते के अस्तित्व से इनकार किया। हमारी राय में प्रतिवादियों का ऐसा आचरण, उन्हें विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री देने से इनकार करके अपने पक्ष में विवेक का प्रयोग करने के लिए अदालत से पूछने के

लिए अयोग्य बनाता है। इसके अलावा, यदि एल. आई. एस. का कोई पक्ष सभी भौतिक तथ्यों को सही और निष्पक्ष रूप से प्रकट नहीं आदेशता है, लेकिन उन्हें विकृत तरीके से बताता है और न्यायालय को गुमराह आदेशता है, तो न्यायालय के पास कानून की प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकने के लिए अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग आदेशने की अंतर्निहित शक्ति है।

36. हालाँकि, तथ्यों से यह देखा गया है कि बेचने के लिए पंजीकृत समझौते को 25.6.1979 पर पक्षों के बीच निष्पादित किया गया था और विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा मुकदमी-अपीलार्थी द्वारा जनवरी, 1981 में दायर किया गया था। निचली निचली अदालत ने नवंबर, 1998 में मुकदमा का फैसला सुनाया था। प्रतिवादी प्रतिवादी ने अप्रैल, 1999 में उच्च न्यायालय के समक्ष उक्त आदेश को चुनौती दी। उच्च न्यायालय ने दिनांक 3.2.2004 के निर्णय की शर्तों द्वारा अपील को स्वीकार कर लिया और निचली अदालत के फैसले और डिक्री को खारिज कर दिया। वादी-अपीलार्थी ने विशेष अनुमति याचिका को प्राथमिकता दी, जिसे 2004 की सिविल अपील सं॰ 6956 के रूप में गिना गया था। सिविल अपील का अंत में उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार करते हुए और अपील पर नए सिरे से निर्णय लेने के लिए मामले को उच्च न्यायालय को वापस भेजने पर निर्णय लिया गया। रिमांड पर, विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांकित 1.3.2012 आदेश के संदर्भ में अपील की अनुमति दी और निचली निचली अदालत के फैसले और डिक्री को दरकिनार कर दिया। इस तरह यह मामला कई वर्षों तक उच्च न्यायालय और इस न्यायालय के समक्ष लंबित रहा।

37. जैसा कि इस न्यायालय द्वारा बार-बार अभिनिर्धारित किया गया है, समय का प्रवाह और संपत्ति की कीमत में वृद्धि अपने आप में विशिष्ट निष्पादन की राहत से इनकार करने का एक वैध आधार नहीं हो सकता है। लेकिन न्यायालय अपने विवेक से विक्रेता को अतिरिक्त राशि के भुगतान सहित उचित शर्तें लगा सकता है। यह समान

रूप से अच्छी तरह से तय किया गया है कि अभियोक्ता को केवल मुकदमेबाजी विचाराधीनता रहने के दौरान कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि के कारण विशिष्ट प्रदर्शन से वंचित नहीं किया जाना चाहिए।

38. प्रतिमुकदमी-प्रत्यर्थी ने वैकल्पिक रूप से लिखित बयान में अनुरोध किया कि संबंधित समय पर भी मुकदमे की संपत्ति की कीमत रु. 3,00,000 थी-जब उक्त समझौते को केवल रुपये 40,000/- के लिए निष्पादित किया गया था। लेकिन दूसरी ओर यह सबूत में आया है कि रुपये 40,000/- के खिलाफ, अभियोक्ता अपीलकर्ता ने रुपये 65,000/- की कुल राशि का भुगतान किया है।

39. चाहे जो भी हो, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और विभिन्न न्यायालयों में लंबित रहने की अवधि के दौरान कीमत में अभूतपूर्व वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, हमारी यह सुविचारित राय है कि अपील के तहत आक्षेपित आदेश को खारिज कर दिया जाए, लेकिन अपीलकर्ता (वादी) पर लगाई गई शर्त के साथ कि वह अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी को पहले से ही भुगतान की गई राशि के अलावा 1,00,000/- (पंद्रह लाख रुपये) की राशि का भुगतान करे। अपीलकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी को भुगतान के लिए, आज से तीन महीने के भीतर, प्रत्यर्थी द्वारा विचारण निचली अदालत में उपरोक्त राशि जमा करने पर, प्रत्यर्थी मुकदमा संपत्ति के संबंध में अभियोक्ता के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित और पंजीकृत करेगा। यदि 1 लाख रुपये जमा करने की उपरोक्त शर्त ऊपर निर्धारित समय के भीतर पूरी हो जाती है, लेकिन प्रतिवादी निर्देश का पालन करने में विफल रहता है, तो अपीलकर्ता कानून में प्रदान की गई प्रक्रिया के अनुसार डिक्री को निष्पादित करने का हकदार होगा।

40. परिणामस्वरूप, इस अपील की अनुमति दी जाती है। उच्च निचली अदालत द्वारा पारित विवादित निर्णय को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत के

आदेश की पुष्टि ऊपर बताई गई शर्तों के साथ की जाती है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

निधि जैन

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिवक्ता मयंक चौधरी 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।