

**न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता के समक्ष
हरबंस आत्मा सिंह, अपीलकर्ता**

बनाम

श्री रमेश कुमार, प्रतिवादी.

1984 की नियमित प्रथम अपील संख्या 1169

30 अप्रैल 1985

विशिष्ट राहत अधिनियम (1963 का XLVIII)—धारा 20—प्रतिवादी—प्रतिवादी को आवंटित भूमि का भूखंड, हालाँकि। आवंटन आदेश के तहत संपदा अधिकारी की अनुमति के बिना भूखंड बेचने पर रोक है - वादी के पक्ष में प्रतिवादी द्वारा निष्पादित बिक्री समझौता - बेचने की अनुमति के लिए आवेदन किया गया और इनकार कर दिया गया - वादी द्वारा विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा - विशिष्ट प्रदर्शन - क्या ऐसी परिस्थितियों में प्रदान किया जाना चाहिए - परिसमाप्त क्षति के लिए प्रदान करने वाला विक्रय समझौता - वादी - क्या क्षति की ऐसी निर्दिष्ट राशि का हकदार है।

माना गया कि जहां पार्टियों के बीच अचल संपत्ति की बिक्री का अनुबंध है, लेकिन बिक्री के लिए किसी ऐसे व्यक्ति की अनुमति की आवश्यकता होती है जो न्यायालय के समक्ष पार्टी नहीं है और उसके अधिकार क्षेत्र के लिए उत्तरदायी नहीं है और उस अनुमति से इनकार कर दिया जाता है, विशिष्ट अनुबंध के निष्पादन की अनुमति नहीं दी जा सकती। पीड़ित पक्ष के लिए एकमात्र उपाय अनुबंध के उल्लंघन के लिए क्षतिपूर्ति का दावा करना है। विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 में प्रावधान है कि विशिष्ट निष्पादन को डिक्री करने का क्षेत्राधिकार विवेकाधीन है और न्यायालय केवल इसलिए ऐसी राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है, लेकिन न्यायालय का विवेक मनमाना नहीं है बल्कि न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित ठोस और उचित और अपील न्यायालय द्वारा सुधार करने में सक्षम। जहां अनुबंध के निष्पादन में प्रतिवादी पर कुछ कठिनाई शामिल होगी, जिसकी उसने कल्पना नहीं की थी, जबकि इसके गैर-निष्पादन निष्पादन में वादी पर ऐसी कोई कठिनाई शामिल नहीं होगी, न्यायालय उचित रूप से विवेक का प्रयोग कर विशिष्ट निष्पादन का आदेश नहीं दे सकता है।

(पैरा 6 और 7)

यह माना गया कि जहां बेचने के समझौते में डिफॉल्ट करने वाले पक्ष के खिलाफ परिसमाप्त नुकसान का प्रावधान है, अदालत को आम तौर पर डिफॉल्ट पक्ष के खिलाफ इस तरह के नुकसान का फैसला करना चाहिए।

(पैरा 9)

उप-न्यायाधीश प्रथम श्रेणी, चंडीगढ़ की अदालत के दिनांक 10 अप्रैल, 1984 के डिक्री से नियमित प्रथम अपील, जिसमें 2 अप्रैल के बिक्री समझौते के विशिष्ट निष्पादन द्वारा कब्जे के लिए वादी के मुकदमे की डिक्री दी गई थी। 1980 प्लॉट नंबर 118, सेक्टर 28-ए, चंडीगढ़ लागत के साथ और प्रतिवादी को वादी से रुपये 2,70,000 की शेष राशि वसूलने के बाद वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए चार महीने का समय दिया गया।

डी. वी. सहगल, वरिष्ठ अधिवक्ता (पी. एस. राणा, उनके साथ वकील) और अपीलकर्ता की ओर से अधिवक्ता अच्छरा सिंह और के.एस. ग्रेवाल।

प्रतिवादियों की ओर से वकील आर. एस. मोंगिया, रवि सोढ़ी और रीश गुप्ता।

निर्णय

न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता,

(1) यह प्रतिवादी की अपील है जिसके खिलाफ बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन द्वारा कब्जे की डिक्री ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित की गई है।

(2) प्रतिवादी श्रीमती. मेजर जनरल आत्मा सिंह की विधवा हरबंस आत्मा सिंह को वर्ष 1967 में रक्षा कोटा से चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा किस्तों पर एक आवासीय भूखंड आवंटित किया गया था। उक्त भूखंड के लिए नियमित हस्तांतरण-विलेख 27 जुलाई को प्रतिवादी और चंडीगढ़ प्रशासन के बीच निष्पादित किया गया था। 1971, जिसकी फोटो-स्टेट प्रति एक्ज़िबिट डीवाई है। कन्वेयंस-डीड की शर्तों के अनुसार, हस्तांतरिती को उक्त स्थल पर घर का निर्माण पूरा करना था। पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 आवंटन आदेश जारी होने की तारीख से एक वर्ष के भीतर, यानी 29 मई, 1967 से, बशर्ते कि संपत्ति अधिकारी द्वारा समय सीमा बढ़ाई जा सकती है यदि वह संतुष्ट है कि विफलता उक्त समय के भीतर भवन को पूरा करना कुछ कारणों से स्थानांतरितकर्ता के नियंत्रण से परे था। इसमें यह भी प्रावधान किया गया था कि चूंकि प्लॉट रियायती मूल्य पर आवंटित किया गया था, इसलिए हस्तांतरितकर्ता को, संपत्ति अधिकारी की लिखित पूर्व अनुमति के अलावा, बिक्री, उपहार, बंधक या अन्यथा साइट या स्थान के हस्तांतरण से रोका गया था। उक्त तिथि पर निर्माण पूरा होने की तिथि से दस वर्ष की अवधि के लिए उसमें कोई अधिकार, स्वामित्व या हित। इसके बाद, 31 दिसंबर, 1979 को कन्वेयंस डीड की शर्तों के अनुसार भवन का निर्माण न होने पर उक्त भूखंड को फिर से शुरू कर दिया गया। स्थानांतरित व्यक्ति ने मुख्य आयुक्त, संघ से संपर्क किया। बहाली के उक्त आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण याचिका के माध्यम से क्षेत्र, चंडीगढ़। आदेश, दिनांक 29 मई, 1980, प्रतिलिपि प्रदर्शनी डी. 4 के अनुसार, विद्वान मुख्य आयुक्त ने पाया कि यह एक उपयुक्त मामला था जिसमें राहत दी जानी चाहिए, आदेश का ऑपरेटिव हिस्सा इस प्रकार है: -

“साइट को इस शर्त पर बहाल किया गया है कि याचिकाकर्ता 31 जून, 1981 तक निर्माण पूरा कर ले, अन्यथा साइट फिर से शुरू कर दी जाएगी। तदनुसार याचिका स्वीकार की जाती है।”

इस बीच, हस्तांतरिती ने 2 अप्रैल, 1980 को वादी श्री रमेश कुमार के साथ रुपये की राशि के लिए प्लॉट की बिक्री का एक समझौता प्रदर्शन पी-1 में प्रवेश किया। 2,90,000. रुपये की राशि। समझौते के निष्पादन के समय बयाना राशि के रूप में 20,000 रुपये का भुगतान किया गया था। उक्त समझौते की शर्तों के अनुसार विक्रय-पत्र के निष्पादन की अंतिम तिथि 5 जून, 1980 को या उससे पहले या संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ से "अनापत्ति प्रमाणपत्र" प्राप्त होने के तीस दिन बाद तय की गई थी। उक्त समझौते में यह भी प्रावधान किया गया था कि यदि विक्रेता-पक्ष मुकर जाता है, तो वह उसे प्राप्त राशि का दोगुना या विक्रेताओं की ओर से भुगतान की गई राशि का भुगतान संपदा कार्यालय, चंडीगढ़ को करेगा। वादी के अनुसार वह समझौते में अपनी भूमिका निभाने के लिए तैयार और इच्छुक था, लेकिन प्रतिवादी के कार्य और आचरण से यह पता चला कि उसे शुरू से ही भूखंड की बिक्री में कोई दिलचस्पी नहीं थी और उसने बहुत चालाकी से धोखाधड़ी की है। वादी और उससे रुपये की धोखाधड़ी की। 20,000. यह भी आरोप लगाया गया कि प्रतिवादी द्वारा संबंधित प्राधिकारी से अपेक्षित अनुमति और प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया गया। यहां तक कि उन्होंने उक्त उद्देश्य के लिए उक्त भूखंड को हस्तांतरित करने के लिए आवश्यक अनुमति प्राप्त करने के लिए किसी अधिकारी या प्राधिकारी को आवेदन भी नहीं किया। इन आरोपों के साथ 16 जुलाई, 1980 को भूखंड की बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन द्वारा कब्जे के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था। इसके पैरा 11 में यह भी कहा गया था: -

"उस मामले में, यह माननीय न्यायालय मानता है कि वादी विशिष्ट प्रदर्शन द्वारा भूखंड के कब्जे का हकदार नहीं है किसी भी कारण या कारणों से अनुबंध और अन्यथा मुआवजा दिया जा सकता है (जिन तथ्यों को वादी द्वारा स्वीकार नहीं किया जाता है) उस स्थिति में वादी रुपये से अधिक के नुकसान के रूप 50000 में मुआवजे का हकदार है।"

प्रतिवादी की ओर से दायर लिखित बयान में समझौते के निष्पादन को स्वीकार किया गया था, लेकिन यह दलील दी गई थी कि उक्त भूखंड पर पर्याप्त निर्माण पहले ही हो चुका है और वह छत के स्तर तक पहुंच गया है और इसलिए, मुकदमा दायर किया जाएगा। विशिष्ट प्रदर्शन कायम रखने योग्य नहीं था। आगे दलील दी गई कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा प्रतिवादी को यह भूखंड इस स्पष्ट वचन के साथ बहाल किया गया था कि उक्त भूखंड को बेचा नहीं

जा सकता है और उक्त भूखंड पर घर का निर्माण एक वर्ष के भीतर पूरा किया जाना है। इस प्रकार अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा चलने योग्य नहीं था क्योंकि यह सार्वजनिक नीति और पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के तहत बनाए गए वैधानिक नियमों का उल्लंघन था। किसी भी मामले में, प्रतिवादी के अनुसार, समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए कोई डिक्री पारित नहीं की जा सकती। समझौते की शर्तों के अनुसार अधिक से अधिक वादी मुआवजे का हकदार था। पक्षों की दलीलों के आधार पर, ट्रायल कोर्ट ने निम्नलिखित मुद्दे तय किए:

1. क्या वर्तमान वाद चलने योग्य नहीं है? ओपीडी।
2. क्या 2 अप्रैल (1980) का समझौता धोखाधड़ी, गलत बयानी आदि का परिणाम है? ओपीडी।
3. क्या वादी समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है? ओपीपी।
4. क्या वादी 2 अप्रैल, 1980 के समझौते के विशिष्ट निष्पादन का हकदार है? ओपीपी (दायित्व पर आपत्ति जताई गई)।
5. क्या वादी रुपये की वसूली का हकदार है? 71,000 जैसा कि वादी के पैरा संख्या 11 में वर्णित है? ओपीपी।
6. संपदा अधिकारी द्वारा प्रश्नगत संपत्ति बेचने से इंकार करने का क्या प्रभाव पड़ेगा? ओपीडी।
7. राहत

मुद्दे क्रमांक 1 और 2 का निर्णय वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरुद्ध किया गया। मुद्दे संख्या 3 और 4 को एक साथ निपटाया गया और यह माना गया कि वादी समझौते के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था और इसलिए, वह 2 अप्रैल, 1980 के समझौते के विशिष्ट निष्पादन का हकदार है। नहीं अंक संख्या 5 पर निष्कर्ष दिया गया था। अंक संख्या 3 और 4 के तहत निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी के खिलाफ मुद्दा संख्या फाई का निर्णय लिया गया था और यह माना गया था कि प्रतिवादी ने बचाने के लिए 11 फरवरी, 1982 को पत्र प्राप्त किया था। वह स्वयं नागरिक दायित्व से मुक्त थी और इसलिए, इस पत्र का वादी के मुकदमे पर बिल्कुल कोई प्रभाव नहीं पड़ा। इन निष्कर्षों के साथ, विशिष्ट प्रदर्शन द्वारा कब्जे के लिए वादी का मुकदमा बिक्री का समझौता रुपये 2,70,000 के शेष विचार के भुगतान के बाद लागत के साथ तय किया गया था।

(3) यह मुख्य रूप से मुद्दा संख्या 4 है जिसे इस न्यायालय में प्रतिवादी की ओर से चुनौती दी गई है। अंक संख्या 6 को छोड़कर अन्य मुद्दों पर निष्कर्षों को चुनौती नहीं दी गई। प्रतिवादी-अपीलकर्ता के विद्वान वकील के अनुसार वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए वादी समझौते के विशिष्ट पालन से राहत का हकदार नहीं था। विद्वान वकील के अनुसार, संपदा कार्यालय द्वारा पारित बहाली आदेश को कभी भी इस तरह रद्द नहीं किया गया था। विद्वान मुख्य आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 29 मई 1980, एक्ज़िबिट डीवाई द्वारा केवल साइट को बहाल किया ताकि प्रतिवादी उस पर निर्माण कर सके और इस शर्त के साथ कि निर्माण 31 जून तक पूरा किया जाना था। 1981, ऐसा न होने पर साइट को फिर से शुरू करना पड़ा। इस अवधि को मुख्य आयुक्त ने अपने आदेश दिनांक 7 जुलाई, 1981 द्वारा, उस तिथि से एक वर्ष और, यानी जुलाई, 1982 तक बढ़ा दिया था। प्रतिवादी को भूखंड को बचाने के लिए निर्माण कार्य को बढ़ाना पड़ा। इसकी बहाली और, इसलिए, रुपये की राशि खर्च करने के बाद। विस्तारित अवधि में उक्त भूखण्ड पर 4/5 लाख की लागत से भवन का निर्माण कराया गया। वादी ने इस मुकदमे में प्रतिवादी को कोई भी निर्माण करने से रोकने के लिए निषेधाज्ञा के लिए एक आवेदन दायर किया था। यद्यपि आवेदन को ट्रायल कोर्ट द्वारा खारिज कर दिया गया था, उच्च न्यायालय में अपील में, प्रतिवादी की ओर से कहा गया था कि निर्माण उसके द्वारा अपने जोखिम पर किया जाएगा। चूंकि पुनर्स्थापन को केवल तभी टाला जा सकता था यदि उसके द्वारा समय के भीतर निर्माण किया जाता, इसलिए यह बयान उसके द्वारा उच्च न्यायालय में दिया गया था। विद्वान वकील के अनुसार समझौते की शर्तों, प्रदर्शनी पी. 1 के अनुसार, बिक्री विलेख 5 जून, 1980 को या उससे पहले या संपत्ति कार्यालय से "अनापत्ति प्रमाणपत्र" प्राप्त होने के 30 दिनों के बाद निष्पादित किया जाना था। चूंकि संपदा अधिकारी द्वारा इस अनुमति को अस्वीकार कर दिया गया था और ऐसी किसी भी

अनुमति के अभाव में कन्वेंस-डीड की शर्तों के साथ-साथ समझौते की शर्तों के अनुसार कोई हस्तांतरण नहीं किया जा सकता था। विद्वान वकील के अनुसार ये सभी तथ्य समझौते के समय वादी को ज्ञात थे और इसके बारे में पूरी तरह से जानने के बाद उसने एक समझौता, प्रदर्शन पी-1 में प्रवेश किया, और चूंकि संपत्ति अधिकारी द्वारा अनुमति देने से इनकार कर दिया गया था, आदेश एक्ज़िबिट डीएक्स, दिनांक 11 फरवरी, 1982 द्वारा, अनुबंध को इस प्रकार विफल कर दिया गया था और इसके निष्पादन को असंभव बना दिया गया था। इन परिस्थितियों में, विद्वान वकील ने तर्क दिया, समझौते के विशिष्ट निष्पादन का प्रश्न न तो उठता है और न ही उठ सकता है। उनके विवाद के समर्थन में श्रीमती चांदनी विद्या वती मैडेन बनाम डॉ. सी. एल. कटियाल और अन्य एआईआर 1964 एस.सी. 978, गोलाब रे और अन्य बनाम मुरलीधर मोदी और अन्य बनाम एआईआर 1964 उड़ीसा, 176 का संदर्भ दिया गया। गंगा सिंह और अन्य बनाम संतोष कुमार और अन्य एआईआर 1963 सभी 201 और शिब कुमार बनर्जी बनाम रसूल बक्स एआईआर 1959 कैल 302। दूसरी ओर, प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि यह प्रतिवादी का कार्य और आचरण है जिसके आधार पर आवश्यक अनुमति दी जा सकती है प्रतिवादी का कार्य और आचरण जिसके कारण संपदा कार्यालय से आवश्यक अनुमति प्राप्त नहीं की जा सकी। प्रतिवादी द्वारा बिक्री के समझौते में प्रदान की गई समय सीमा के भीतर कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था। मुकदमे के लंबित रहने के दौरान एक आवेदन दायर किया गया था और चूंकि आवश्यक दस्तावेज विशेष रूप से बिक्री के समझौते की प्रति उक्त आवेदन के साथ दाखिल नहीं की गई थी, इसलिए संपदा अधिकारी द्वारा अनुमति नहीं दी गई थी। इस प्रकार, प्रतिवादी को अपनी गलती का लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। विद्वान वकील के अनुसार यदि भूखंड "उन्हें पक्षों के बीच निर्धारित समय के भीतर हस्तांतरित किया जा सकता था, तो मुख्य आयुक्त द्वारा अनुमति दिए गए समय के भीतर वादी द्वारा स्वयं निर्माण किया जा सकता था और इसलिए, गैर-कानूनी रूप से भूखंड को फिर से शुरू करने का प्रश्न -उस पर इमारत के निर्माण का सवाल ही नहीं उठता। गलती, यदि कोई हो, प्रतिवादी की थी और इसलिए, प्रतिवादी के मुंह से यह दलील देना उचित नहीं है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री नहीं दी जा सकती। किसी भी मामले में मामले में, विद्वान वकील ने तर्क दिया, प्रतिवादी आवश्यक तथ्यों को रिकॉर्ड पर लाने में विफल रहा है जो वादी को समझौते के विशिष्ट निष्पादन से वंचित कर सकता है। इसके विवाद के समर्थन में मेडमसेट्टी सत्यनारायण बनाम जी येलोजी राम और अन्य एआईआर का संदर्भ दिया गया था 1965 एस.सी. 1405।

(4) मैंने पक्षों के विद्वान वकीलों को विस्तार से सुना है और रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों का भी अध्ययन किया है। स्वीकृत तथ्य यह है कि प्रतिवादी को उनके पति मेजर जनरल आत्मा सिंह द्वारा प्रदान की गई सेवाओं के कारण रियायत के माध्यम से रक्षा कोटा से प्लॉट आवंटित किया गया था। कन्वेंस-डीड की शर्तों के अनुसार, निर्माण पूरा होने की तारीख से 10 साल की अवधि तक प्लॉट को हस्तांतरित या बेचा नहीं जा सकता था और उक्त निर्माण 29 मई, 1967 से एक वर्ष के भीतर किया जाना था। निर्धारित समय के भीतर भवन का निर्माण न होने के कारण चंडीगढ़ प्रशासन के संपदा अधिकारी द्वारा भूखंड को फिर से शुरू कर दिया गया था। बाद में, मुख्य आयुक्त ने 29 मई, 1980, एक्ज़िबिट डीवाई के आदेश के तहत पुनः निर्माण आदेश को इस शर्त पर रद्द कर दिया कि निर्माण 30 जून, 1981 तक पूरा हो जाएगा, अन्यथा प्लॉट को फिर से शुरू कर दिया जाएगा। इन कार्यवाहियों के लंबित रहने के दौरान ही पार्टियों ने 2 अप्रैल, 1980 को एक प्रदर्शनी पी-1 समझौता किया। समझौते की शर्तों के अनुसार, इसका विक्रय-पत्र 5 जून, 1980 को या उससे पहले निष्पादित किया जाना था। संपदा अधिकारी से "अनापत्ति प्रमाणपत्र" प्राप्त होने के 30 दिनों के भीतर। इन तथ्यों से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि प्लॉट प्रतिवादी को तब तक नहीं बेचा जा सकता जब तक संपत्ति अधिकारी द्वारा कन्वेंस-डीड, एक्ज़िबिट डीवाई के साथ-साथ समझौते, एक्ज़िबिट पी-1 की शर्तों के अनुसार आवश्यक अनुमति न दी गई हो। उस अनुमति को संपदा अधिकारी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था - आदेश, दिनांक 11 फरवरी, 1982, कॉपी एक्ज़िबिट डीएक्स।

(5) तय किया जाने वाला मुख्य प्रश्न यह है कि, यदि संपदा अधिकारी ने अनुमति देने से इनकार कर दिया है, तो क्या वादी के पक्ष में समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री पारित की जा सकती है। ट्रायल कोर्ट द्वारा लिया गया विचार यह है कि संपत्ति कार्यालय का 11 फरवरी, 1982 का पत्र, जिसमें प्रतिवादी के प्लॉट बेचने के अनुरोध को खारिज कर दिया गया था, इस मामले में कोई फर्क नहीं पड़ता। प्रेम चंद, डीडब्ल्यू के अनुसार। 3, भूखंड

संपदा अधिकारी की अनुमति से बेचा जा सकता था और संपदा अधिकारी ने 2 अप्रैल, 1980 के तुरंत बाद और 5 जून, 1980 से पहले अनुमति देने से इनकार नहीं किया, क्योंकि संपदा अधिकारी के पास अनुमति देने के लिए कोई आवेदन नहीं था। मेरी राय में, उक्त दृष्टिकोण पूरी तरह से गलत, अवैध और गलत धारणा वाला है। संपदा कार्यालय के क्लर्क प्रेम चंद से डीडब्ल्यू के रूप में जांच की गई। 3 आदेश की प्रति को साबित करने के लिए, एक्ज़िबिट डीएक्स, बिक्री की अनुमति देने से इनकार कर दिया। जिरह में उन्होंने कहा कि प्रतिवादी द्वारा प्लॉट बेचने की अनुमति के लिए दिया गया आवेदन 15 दिसंबर, 1981 को दिया गया था और उक्त आवेदन के साथ समझौते की एक प्रति संलग्न नहीं की गई थी और न ही बेचने के समझौते के विवरण का उल्लेख किया गया था। इस कथन से वादी की ओर से तर्क दिया गया कि अनुमति नहीं

दी गई क्योंकि इसके साथ समझौते की प्रति नहीं थी और न ही समझौते के विवरण का उल्लेख किया गया था। तथ्य यह है कि आवश्यक है संपदा अधिकारी द्वारा अनुमति नहीं दी गई। आदेश की प्रति, एक्ज़िबिट डीएक्स में, कोई कारण नहीं दिया गया है। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:-

“उपरोक्त विषय पर अपने दिनांक 15 दिसंबर, 1981 के पत्र का संदर्भ लें।

आपके उपरोक्त प्लॉट की बिक्री की अनुमति के लिए आपके अनुरोध पर विचार कर लिया गया है और उसे अस्वीकार कर दिया गया है।”

अतः उक्त आदेश से यह नहीं कहा जा सकता कि किस आधार पर अनुमति नहीं दी गयी। वादी को संपत्ति अधिकारी को बुलाकर यह साबित करना था कि प्रेम चंद, डी.डब्ल्यू से अनुमति क्यों नहीं दी गई। 3, संपदा कार्यालय के क्लर्क। न ही उन्होंने यह बताया है कि उस कारण अनुमति नहीं दी गई थी।

(6) इसके अलावा, मामले के इतिहास से यह स्पष्ट है कि मामले की परिस्थितियों में बेचने की अनुमति आमतौर पर नहीं दी जा सकती क्योंकि भूखंड पहले ही फिर से शुरू हो चुका था। प्रतिवादी को विशेष समय के भीतर निर्माण खड़ा करने के लिए समय दिया गया था। जब तक समय के भीतर निर्माण नहीं किया गया, प्लॉट को बहाल नहीं किया जा सका। इन परिस्थितियों में प्रतिवादी को अपना पुनरुद्धार बचाने के लिए उक्त भूखंड पर निर्माण करना पड़ा। इन परिस्थितियों में उनकी ओर से कुछ भी गलत नहीं था जब उन्होंने उच्च न्यायालय में कहा कि निर्माण कार्य अपने जोखिम पर उठाया जाएगा। इस प्रकार, मामले के सभी तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, मेरा मानना है कि वादी संपत्ति अधिकारी से स्थानांतरण के लिए आवश्यक अनुमति के अभाव में समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री देने का हकदार नहीं था। कुछ इसी तरह की स्थिति में श्रीमती चांदनी विद्या वती मैडेन के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के आधिपत्य द्वारा यह देखा गया था कि अनुमति से इनकार किए जाने की स्थिति में विक्रेता नुकसान के हकदार होंगे, न कि बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के। इस प्रकार। यह गोलाब रे और अन्य के मामले (सुप्रा) में भी आयोजित किया गया था जहां पार्टियों के बीच अचल संपत्ति की बिक्री का अनुबंध होता है, लेकिन बिक्री के लिए किसी ऐसे व्यक्ति की अनुमति की आवश्यकता होती है जो अदालत के समक्ष एक पार्टी नहीं है और उत्तरदायी नहीं है। इसके अधिकार क्षेत्र में और उस अनुमति से इनकार कर दिया गया है, अनुबंध का विशिष्ट प्रदर्शन प्रदान नहीं किया जा सकता है। पीड़ित पक्ष के लिए एकमात्र उपाय अनुबंध के उल्लंघन के लिए क्षतिपूर्ति का दावा करना है।

(7) विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 में प्रावधान है कि विशिष्ट प्रदर्शन को डिक्री करने का क्षेत्राधिकार विवेकाधीन है, और अदालत ऐसी राहत देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है। इसलिए, लेकिन अदालत का विवेक मनमाना नहीं है, बल्कि ठोस और उचित है, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित है और अपील की अदालत द्वारा सुधार करने में सक्षम है। उपधारा (2)(बी) में यह प्रावधान किया गया है कि जहां अनुबंध के निष्पादन में प्रतिवादी को कुछ कठिनाई होगी, जिसकी उसने अपेक्षा नहीं की थी, जबकि इसके गैर-निष्पादन में वादी को ऐसी कोई कठिनाई नहीं होगी, न्यायालय विशिष्ट निष्पादन का आदेश न देने के लिए उचित रूप से विवेक का प्रयोग कर सकता है।

(7) माना जाता है कि, वर्तमान मामले में प्रतिवादी ने रुपये की भारी राशि खर्च करने के बाद विवादित भूखंड पर निर्माण किया। 4/5 लाख, हालाँकि यह उसने अपने जोखिम पर किया था लेकिन प्लॉट को दोबारा शुरू होने से बचाने के लिए यह आवश्यक था। इस आधार पर भी विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 की उपधारा (2) (बी) के मद्देनजर समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

(8) अगला प्रश्न यह है कि समझौते की शर्तों के तहत वादी किस दरपेज़ का हकदार है। जैसा कि ऊपर पैरा 11 में कहा गया है, वादी ने रुपये की राशि का दावा किया। 50,000 का हर्जाना। अनुबंध में इसके खंड 7 की शर्त के अनुसार यह प्रावधान किया गया है कि यदि खरीददार पक्ष अपने नाम पर या अपने नामांकित व्यक्ति के नाम पर बिक्री विलेख प्राप्त करने में विफल रहता है, तो उसकी बयाना राशि या उसका आंशिक भुगतान जब्त कर लिया जाएगा। विक्रेता और यदि विक्रेता पक्ष मुकर जाता है तो वह अपने द्वारा प्राप्त राशि का दोगुना या विक्रेताओं की ओर से संपत्ति कार्यालय, चंडीगढ़ को भुगतान करेगा। इस प्रकार पार्टियां स्वयं चूककर्ता पक्ष द्वारा भुगतान किए जाने वाले मुआवजे पर सहमत हो गई हैं। इस प्रकार वादी बयाना राशि की दोगुनी राशि अर्थात् रु. का हकदार है। नुकसान के तौर पर 40,000 रु. चूंकि राशि रु. 2 अप्रैल, 1980 को 20,000 का भुगतान किया गया था, और प्रतिवादी ने राशि का उपयोग किया है, वादी रुपये की उक्त राशि पर ब्याज का हकदार है। सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 34 के तहत 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से मुकदमे की तारीख से उसकी वसूली तक 20,000 रु.

(9) इस प्रकार, अपील सफल हो जाती है, ट्रायल कोर्ट के फैसले और डिक्री को रद्द कर दिया जाता है और इसके बजाय वादी के मुकदमे को रुपये की वसूली के लिए डिक्री कर दिया जाता है। बिक्री के समझौते के उल्लंघन के लिए हर्जाने के रूप में 40,000 रु. वादी रुपये की बयाना राशि पर ब्याज का भी हकदार होगा। मुकदमे की तारीख से उसकी वसूली तक 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से 20,000 रु. इसके अलावा, वादी दोनों अदालतों के खर्च का भी हकदार होगा।

एन.के.एस.

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

अरुणिमा चौहान

प्रशिक्षु न्यशियक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पंचकुला, हरियाणा