रिपोर्ट करने योग्य

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में
सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार
सिविल अपील संख्या 2023 की 2514-2516

टी.डी. विवेक कुमार और अन्य **.....अपीलकर्तागण**

बनाम

रणबीर चौधरी **...प्रतिवादीगण**

निर्णय

एम. आर. शाह, जे.

1. आरएसए संख्या 596/2012 में समीक्षा आवेदन संख्या 149-सी/2016 और एक्सओबीजेसी -10 सी/2010 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, मूल प्रतिवादियों ने वर्तमान अपीलों को प्राथमिकता दी है।

2. वर्तमान अपीलों की ओर ले जाने वाले तथ्य निम्नानुसार हैं:- -

2.1 यह कि 17,61,700/- रुपये के प्रतिफल/कंसीड्रेशन के लिए प्रश्नगत वाद भूखंड की बिक्री के लिए अपीलकर्ता नंबर 2 (मूल प्रतिवादी) के प्रतिनिधि/मुख़्तार के रूप में अपीलकर्ता नंबर 1 और प्रतिवादी (मूल वादी) के बीच एक "बिक्री समझौता"किया गया था।बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण की तिथि 18.09.2004 निर्धारित की गई थी। प्रतिवादी द्वारा बयाना राशि के रूप में कुल 2 लाख रुपये का भुगतान किया गया था।उसके बाद, प्रतिवादी - मूल वादी ने बिक्री समझौते के तकमील मुहायदा बै और निषेधाज्ञा की परिणामी राहत (स्पेसिफिक परफॉरमेंस ऑफ़ सेल एग्रीमेंट एंड कंसीकवेन्शल रिलीफ ऑफ़ इन्जंक्शन) की मांग करते हुए, अतिरिक्त सिविल जज (सीनियर डिवीजन), फरीदाबाद की अदालत में दीवानी मुकदमा दायर किया। यहां अपीलार्थियों द्वारा वाद का इस आधार सहित सभी आधारों पर विरोध किया गया कि बिक्री के समझौते के अनुसार और बिक्री विलेख को निष्पादित करने में प्रतिवादियों की विफलता पर भी, वादी अग्रिम/पेशगी के रूप में दी गई राशि को दोगुना करने का हकदार होगा और इसलिए, वादी तकमील मुहायदा बै (डिक्री फॉर स्पेसिफिक परफॉरमेंस) के लिए डिक्री का हकदार नहीं है।

2.2 विद्वान विचारण न्यायालय ने निर्णय और डिक्री दिनांक 16.01.2010 के द्वारा बिक्री समझौते के तकमील मुहायदा बै (डिक्री फॉर स्पेसिफिक परफॉरमेंस) के लिए एक डिक्री पारित करने से इनकार कर दिया, हालांकि, 4 लाख रुपये की वसूली के लिए किये गए मुकदमे के संदर्भ में डिक्री पारित करते हुए आदेश दिया यानी वादी द्वारा अनुबंध/संविदा यानी बिक्री समझौते/विक्रय करार के अनुसार भुगतान की गई बयाना राशि का दोगुना।

2.3 प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपील को खारिज कर दिया।तकमील मुहायदा बै के लिए राहत देने से इनकार करते हुए (रिफयूसिंग टू ग्रांट दी रिलीफ ऑफ़ स्पेसिफिक परफॉरमेंस ऑफ़ सेल अग्रीमेंट) ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री और उस आदेश की प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि किए जाने से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, प्रतिवादी - मूल वादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील को प्राथमिकता दी।अपीलकर्ता(ओं) ने विद्वान विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों पर दूसरी अपील में भी प्रति आपत्ति दायर की कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था। दिनांक 27.07.2016 के आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई विद्वत विचारण न्यायालय के समवर्ती निर्णयों को पलटते हुए द्वितीय अपील को अनुमति प्रदान की और परिणामस्वरूप, यह कहते हुए तकमील मुहायदा बै के लिए राहत दी (ग्रांटड दी रिलीफ ऑफ़ स्पेसिफिक परफॉरमेंस ऑफ़ सेल अग्रीमेंट) कि क्योंकि वादी अनुबंध/संविदा के अपने हिस्से का निष्पादन करने के लिए तैयार और इच्छुक था और इसलिए, वह स्पेसिफिक परफॉरमेंस (तकमील मुहायदा बै) के लिए डिक्री का हकदार है।उच्च न्यायालय ने प्रत्याक्षेप (क्रॉस ऑब्जेक्शन), जिसे अपीलकर्ताओं - मूल प्रतिवादियों द्वारा वरीयता दी गयी थी, को खारिज कर दिया।

2.4 उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील की अनुमति देने और प्रत्याक्षेप (क्रॉस ऑब्जेक्शन) को खारिज करने के दिनांक 27.07.2016 के निर्णय और आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 32215-32216/2016 दायर की। अपीलकर्ताओं को उच्च न्यायालय के समक्ष एक समीक्षा याचिका दायर करने के लिए पदावनत किया गया (रेलगेटेड टू फाइल अ रिव्यु पेटिशन बिफोर दी हाई कोर्ट) क्योंकि अपीलकर्ताओं के अनुसार उच्च न्यायालय ने बिक्री समझौते के प्रासंगिक खंडों पर विचार नहीं किया था, जिस पर विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने विचार किया था।

2.5 उसके बाद, अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष वर्तमान समीक्षा आवेदन संख्या 149/2016 दायर किया। आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने समीक्षा आवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि रिकॉर्ड में कोई त्रुटि स्पष्ट नहीं है और समीक्षा के लिए कोई आधार नहीं बनता है।इसलिए, वर्तमान अपील।

3. श्री गुरु कृष्ण कुमार, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, ने अपीलकर्ताओं - मूल प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित होकर, जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने समीक्षा आवेदन को खारिज करने में बहुत गंभीर त्रुटि की है, जो इस न्यायालय द्वारा आरक्षित स्वतंत्रता के अनुसरण में दायर की गई थी। यह प्रस्तुत किया गया है कि द्वितीय अपील की अनुमति देते समय बिक्री समझौते के प्रासंगिक खंडों पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया था और कुछ तथ्यात्मक त्रुटियां थीं और यहां तक कि प्रत्याक्षेप (क्रॉस ऑब्जेक्शन) को बिना विचार किए खारिज कर दिया गया था; उच्च न्यायालय को समीक्षा आवेदन की अनुमति देनी चाहिए थी और गुण-दोष के आधार पर संपूर्ण अपील पर विचार करना चाहिए था। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि

अन्यथा भी उच्च न्यायालय ने बिक्री समझौते के स्पेसिफिक परफॉरमेंस (तकमील मुहायदा बै) के लिए डिक्री पारित करने में भौतिक रूप से त्रुटि की है, जिसे विद्वान विचारण न्यायालय के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अस्वीकार कर दिया था।

3.1 यह प्रस्तुत किया गया है कि द्वितीय अपील की अनुमति देते हुए भी उच्च न्यायालय ने विशेष रूप से कानून के किसी भी महत्वपूर्ण प्रश्न/सारवान प्रश्न को विरचित नहीं किया/तैयार नहीं किया, जिसे सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अनुसार विरचित किया जाना अपेक्षित था।

3.2 आगे यह भी प्रस्तुत किया गया है कि उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की ठीक से/ उचित रूप से सराहना नहीं की है और इस तथ्य पर विचार नहीं किया है कि बिक्री समझौते के अनुसार भी यदि प्रथम पक्ष - अपीलकर्ता निर्धारित समय के भीतर बिक्री समझौते को निष्पादित करने में विफल रहता है या इनकार करता है, तो विक्रेता अग्रिम/ पेशगी के रूप में दी गई राशि का दोगुना भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, यह मानते हुए कि निर्धारित समय के भीतर वादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित करने में प्रतिवादी(ओं) की ओर से विफलता हुई थी, वादी केवल अग्रिम/पेशगी के रूप में दी गई राशि को दोगुना करने का/लेने का ही हकदार होगा।यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, दोनों निचली अदालतों ने बिक्री समझौते के स्पेसिफिक परफॉरमेंस (तकमील मुहायदा बै) के लिए डिक्री पारित करने से इनकार कर दिया।

3.3 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ प्रस्तुत करते हुए और **पी. डिसूजा बनाम शोंड्रिलो नायडू (2004) 6 एससीसी 649**, के मामले में इस न्यायालय के फैसले के पैरा 31 पर भरोसा करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि वर्तमान अपीलों को स्वीकार किया जाए।

4. वर्तमान अपीलों का विरोध करते हुए, श्री दया कृष्ण शर्मा, प्रतिवादी - मूल वादी की ओर से पेश होने वाले विद्वान वकील ने जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया है कि वर्तमान मामले में नीचे की सभी अदालतों द्वारा वादी द्वारा अनुबंध/संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए उसकी तत्परता और इच्छा पर समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए गए हैं और यह प्रतिवादीगण ही थे जिन्होंने अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा नहीं किया और बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया, हालांकि वादी तैयार था और बिक्री राशि का भुगतान करने को तैयार था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, सभी निचली अदालतों द्वारा दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्षों को देखते हुए, उच्च न्यायालय ने तकमील मुहायदा बै (डिक्री फॉर स्पेसिफिक परफॉरमेंस ऑफ़ दी सेल एग्रीमेंट) के लिए एक डिक्री पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की है।

4.1 यह प्रस्तुत किया जाता है कि इसलिए, विक्रय करार के विशिष्ट कार्य निष्पादन के लिए राहत मंजूर करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश में इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। **पी. डिसूजा (सुपरा)** के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भी भरोसा रखा गया है।

5. हमने संबंधित पक्षों की ओर से पेश होने वाले विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है।

6. शुरुआत में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि संविदा के अपने हिस्से का निष्पादन करने के लिए वादी की तत्परता और इच्छा पर सभी न्यायालयों द्वारा नीचे दर्ज तथ्यों के समवर्ती निष्कर्ष हैं, जिन्हें भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत शक्तियों के प्रयोग में इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है। हालांकि, साथ ही, इस पर विचार करने की आवश्यकता है कि क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय विद्वान परीक्षण न्यायालय के साथ-साथ पहले अपीलीय न्यायालय के बिक्री समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री पारित करने से इनकार करने वाले निर्णयों को पलटने में उचित है ?

6.1 प्रारंभ में, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि दूसरी अपील को अनुज्ञात करते हुए और विद्वान विचारण न्यायालय तथा प्रथम अपील न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय (ओं) और आदेश (ओं) को उलट देते हुए, उच्च न्यायालय ने विधि का सारवान प्रश्न विरचित नहीं किया है, जिसे सी. पी. सी. की धारा 100 के अधीन विरचित किया जाना अपेक्षित है।

6.2 गुण-दोष के आधार पर भी विक्रय करार में विशिष्ट कार्य निष्पादन के लिए डिक्री पारित करने में उच्च न्यायालय ने गलती की है जिसे विद्वान विचारण न्यायालय के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अस्वीकार कर दिया था। बिक्री समझौते का प्रासंगिक खंड इस प्रकार हैः -

> "2. यदि दूसरा पक्ष निर्धारित समय के भीतर शेष राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो अग्रिम जब्त कर लिया जाएगा और यदि पहला पक्ष खरीदार के पक्ष में या उसके नामित व्यक्ति के नाम पर बिक्री विलेख और अन्य आवश्यक दस्तावेज को निर्धारित समय में निष्पादित करने में विफल रहता है या इनकार करता है, तो विक्रेता अग्रिम के रूप में दी गई राशि का दोगुना भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा।"

6.3 इस प्रकार, विक्रय करार के खंड 2 के अनुसार, यदि द्वितीय पक्ष निर्धारित समय के भीतर शेष राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो अग्रिम जब्त कर लिया जाएगा और यदि विक्रेता क्रेता के पक्ष में या अपने नामनिर्देशितियों के नाम पर विक्रय विलेख और अन्य आवश्यक दस्तावेज को निर्धारित समय के भीतर निष्पादित करने में विफल रहता है या करने से इंकार करता है, तो विक्रेता अग्रिम के रूप में दी गई राशि का दोगुना भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। इसलिए, यदि विक्रेता निर्धारित समय के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है, तो क्रेता अग्रिम के रूप में दी गई राशि के दोगुने का हकदार होगा।यह विवादित नहीं हो सकता है कि वादी बेचने के समझौते का एक पक्ष होने के नाते बिक्री समझौते में निर्धारित नियमों और शर्तों से बंधा हुआ है। इसलिए, विक्रय समझौते के खंड 2 की सही व्याख्या पर, विद्वान विचारण न्यायालय के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय ने विक्रय समझौते के विशिष्ट पालन के लिए डिक्री पारित करने से उचित रूप से इनकार कर दिया और रु. 4 लाख की वसूली के लिए डिक्री एक अग्रिम के रूप में दी गई राशि से दोगुनी होने के कारण सही रूप से पारित की, जो विक्रय समझौते के खंड 2 के अनुरूप थी।

6.4 **पी. डिसूजा (सुपरा)** के मामले में इस न्यायालय द्वारा एक समान प्रश्न पर विचार किया गया और **एम. एल. देवेंद्र सिंह बनाम सैयद खाजा (1973) 2 एस. सी. सी. 515** के मामले में इस न्यायालय के पूर्व निर्णय पर विचार करने के बाद, इस न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया और अभिनिर्धारित किया कि जहां नामित राशि एक राशि है जिसका भुगतान उस व्यक्ति के चुनाव में जिसके द्वारा धन का भुगतान किया जाना है या किया गया है, कार्य के प्रदर्शन के लिए प्रतिस्थापित किया जा सकता है, वहां न्यायालय विशिष्ट कार्य निष्पादन के लिए डिक्री पारित करने से इनकार कर सकता है। वर्तमान मामले में, शर्त विशेष रूप से यह है कि यदि विक्रेता निर्धारित समय के भीतर बिक्री विलेख को निष्पादित करने में विफल रहता है तो क्रेता अग्रिम के रूप में दी गई राशि का दोगुना लेने का हकदार होगा। इसलिए, राशि का विशेष रूप से नाम दिया गया है यानी, भुगतान की गई अग्रिम राशि का दोगुना।यद्यपि, उच्च न्यायालय ने **पी. डिसूजा (सुपरा)** के मामले में विनिश्चय पर भरोसा किया है, उपरोक्त पहलू पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया है, विशेष रूप से, पैराग्राफ 31 में की गई टिप्पणियों पर उसके सही परिप्रेक्ष्य में।

7. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय ने विद्वान विचारण न्यायालय के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय के समवर्ती निर्णयों को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री पारित करने से इनकार करने और 4 लाख रुपये की वसूली के लिए डिक्री पारित करने में गलती की है जो भुगतान की गई अग्रिम राशि का दोगुना है। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश टिकाऊ नहीं है।

8. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और उपरोक्त कारणों से, दूसरी अपील में उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश और पुनर्विलोकन आवेदन के अस्वीकार होने पर उत्पन्न होने वाली वर्तमान अपीलों को अनुमति दी जाती है। नतीजतन, पुनर्विचार आवेदन में पारित आदेश और बिक्री समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए राहत देने वाली दूसरी अपील में उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश को खारिज और रद्द किया जाना चाहिए और तदनुसार खारिज और रद्द किया जाता है। नतीजतन, पहले अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि किए गए विद्वान ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को बहाल किया जाता है।क्रॉस ऑब्जेक्शन के खारिज होने से उत्पन्न अपील का निपटारा कर दिया गया है।

..... जे.

[एम. आर. शाह]

.....……...जे.

[सी. टी. रविकुमार]

नई दिल्ली;

28 अप्रैल, 2023

अस्वीकरणः– स्थानीय भाषा में अनुवादित निणर्य वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्य `श्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्योश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्धेश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।