प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगल पीठ: माननीय न्यायमूर्ति श्री धीरेन्द्र मिश्रा एवं

माननीय न्यायमूर्ति श्री मनीन्द्र मोहन श्रीवास्तव

प्रथम अपील क्रमांक 145/2008

अपीलार्थी **श्रीमती कृष्णा देवी सोनी**

बनाम

प्रत्यर्थी **डॉ. श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता व एक अन्य**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

विचारार्थ निर्णय

सही/-

मनीन्द्र मोहन श्रीवास्तव

न्यायाधीश

माननीय न्यायमूर्ति श्री धीरेन्द्र मिश्रा

मै सहमत हूं।

सही/-

धीरेन्द्र मिश्रा

न्यायाधीश

निर्णय हेतु दिनांक 07.01.2010 को सूचीबद्ध करें।

सही/-

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगल पीठ

कोरम :- माननीय न्यायमूर्ति श्री धीरेन्द्र मिश्रा एवं

माननीय न्यायमूर्ति श्री मनीन्द्र मोहन श्रीवास्तव

प्रथम अपील क्रमांक 145/2008

अपीलार्थी : श्रीमती कृष्णा देवी सोनी, उम्र 70 वर्ष, पत्नी स्वर्गीय श्री सरवन लाल सोनी, निवासी राधा कृष्ण मंदिर भवन, शंभू टॉकीज के पास, श्री जयगोपाल अंसारी के घर के सामने, संतनगर, कटनी, जिला कटनी (मध्य प्रदेश)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

प्रत्यर्थीगण : 1. डॉ. श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता, उम्र 40 वर्ष, पति श्री राजेश गुप्ता, निवासी नरेश बाजार के पीछे, तेलीपारा, बिलासपुर, तहसील एवं जिला बिलासपुर (छत्तीसगढ़) वादी

2. श्री शिव प्रसाद सोनी, उम्र 48 वर्ष, पिता श्री

जगदीश प्रसाद सोनी, निवासी नरेश बाजार के पीछे, तेलीपारा, बिलासपुर, तहसील एवं जिला बिलासपुर (छ.ग.)

(प्रतिवादी क्रमांक 2)

(सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के अंतर्गत प्रथम अपील)

उपस्थित:-

अपीलार्थी की ओर से श्री संजय एस. अग्रवाल, अधिवक्ता।

प्रत्यर्थी क्रमांक 1 की ओर से श्री प्रफुल्ल भरत, अधिवक्ता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

<u>निर्णय</u>

(दिनांक 7 जनवरी, 2010 को सुनाया गया)

<u>न्यायमूर्ति मनीन्द्र मोहन श्रीवास्तव के अनुसार,</u>

यह प्रतिवादी की अपील है, जो सिविल वाद क्रमांक 18-ए/2008 में नवम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (एफ.टी.सी.) बिलासपुर द्वारा दिनांक 04-08-2008 को पारित निर्णय एवं डिक्री से व्यथित है, जिसके द्वारा विचारण न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी/वादी के पक्ष में विनिर्दिष्ट अनुपालन एवं स्थायी व्यादेश हेतु वाद का आदेश दिया गया था।

(2) प्रत्यर्थी/वादी ने सिविल वाद क्रमांक 18-ए/2008 के रूप में पंजीकृत एक वाद प्रस्तुत किया, जिसमें विनिर्दिष्ट अनुपालन की आज्ञप्ति, स्थायी व्यादेश और कब्जे की पुनःप्राप्ति का दावा किया गया, जिसमें कहा गया कि प्रतिवादी क्रमांक 1-श्रीमती कृष्णा देवी सोनी ने दिनांक 27-06-2005 को वादग्रस्त संपत्ति, जो खसरा क्रमांक 411/16 और 411/17, पटवारी हल्का क्रमांक 22, राजस्व मंडल बिलासपुर, तहसील एवं जिला बिलासपुर में स्थित है, के विक्रय के लिए 4 लाख रुपये के प्रतिफल पर एक विक्रय करार निष्पादित किया और 51,000 रुपये अग्रिम प्राप्त किए। आगे यह तर्क भी दिया गया कि करार के अनुसार, प्रतिवादी क्रमांक 1/विक्रेता ने क्रेता द्वारा बैंक अग्रिम के माध्यम से धन की व्यवस्था करने के 15 दिनों के भीतर या किसी भी मामले में करार की तिथि से पांच महीने की अवधि के भीतर वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने पर सहमति व्यक्त की थी। यह भी तर्क दिया गया कि प्रतिवादी वादग्रस्त भूमि के भूतल पर रहने वाले किरायेदार को विक्रय विलेख के निष्पादन से पहले बेदखल करने के लिए सहमत हो गया था, लेकिन उस दिशा में कोई प्रयास नहीं किया गया। यह तर्क भी दिया गया कि विक्रय करार के अनुसार विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए वादी द्वारा किए गए कई अनुरोधों के बावजूद, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने इसे निष्पादित करने से इनकार किया। इसके बाद, वादी ने दैनिक

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

समाचार पत्र दिनांक 12-10-2005 में एक सुचना प्रकाशित करवाया और उसके बाद दिनांक 24-10-2005 को पंजीकृत डाक और यू.पी.सी. के माध्यम से भी नोटिस भेजा, जिसमें प्रतिवादी क्रमांक 1 को दिनांक 07-11-2005 को विक्रय विलेख निष्पादित करने की आवश्यकता थी। वादी का मामला यह है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए नहीं आया, हालांकि वादी दिनांक 07-11-2005 को रजिस्ट्रार, बिलासपुर के कार्यालय में प्रतिवादी क्रमांक 1 का इंतजार करता रहा। यह तर्क भी दिया गया कि वादी ने सभी प्रयास किए और वह करार का अपना हिस्सा निभाने के लिए तत्पर और रजामंद थी क्योंकि उसके पास पर्याप्त धनराशि थी और कई बार अनुरोध करने, पंजीकृत डाक/यू.पी.सी. के माध्यम से सूचना भेजने और समाचार पत्र में प्रकाशित होने के बावजूद प्रतिवादी क्रमांक 1 ने विक्रय विलेख निष्पादित करने से परहेज किया। यह तर्क भी दिया गया कि प्रतिवादी क्रमांक 1 एक वृद्ध महिला है, उसके अनुरोध पर वादी के पति ने करार के अनुसार विक्रय विलेख के निष्पादन को सुगम बनाने के लिए राजस्व अभिलेखों में प्रतिवादी क्रमांक 1 का नामांतरण कराने में सहयोग किया। बाद में वादी को पता चला कि प्रतिवादी क्रमांक 2 ने विक्रेता/प्रतिवादी क्रमांक 1 पर वाद ग्रस्त मकान को अपने पक्ष में बेचने के लिए दबाव डालना शुरू कर दिया है। वादी को यह आशंका है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 संपत्ति किसी अन्य व्यक्ति को बेच सकता है। विक्रय विलेख के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

निष्पादन न होने के कारण वाद दायर करने हेतु कार्यवाही का कारण उत्पन्न हुआ, जिसमें दिनांक 27-06-2005 के करार के आधार पर संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन की डिक्री का दावा किया गया तथा प्रतिवादी क्रमांक 1 को प्रतिवादी क्रमांक 2/या किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में वद ग्रस्त संपत्ति को अन्यसंक्रामण करने से रोकने के लिए स्थायी व्यादेश की डिक्री की मांग की गई तथा साथ ही विक्रय विलेख के विधिवत अनुपालन पर वादग्रस्त संपत्ति पर कब्जा करने के लिए भी अनुरोध किया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(3) अपीलार्थी/प्रतिवादी क्रमांक 1 ने अन्य बातों के साथ-साथ वादी के इस दावे का विरोध किया कि उसने कभी कोई विक्रय करार नहीं किया और न ही कोई अग्रिम प्राप्त किया और वह एक वृद्ध महिला है, उसके अकेलेपन का अनुचित लाभ उठाकर विक्रय करार तैयार किया गया है जो कि शून्य है। प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा यह तर्क भी दिया गया कि प्रतिवादी क्रमांक 2 के पक्ष में विक्रय करार दिनांक 15-04-2005 को निष्पादित किया गया था और वादी ने उपरोक्त तथ्य की पूरी जानकारी होने के बावजूद किसी तरह संपत्ति हड़पने के आशय से एक झूठा करार तैयार किया। आगे यह तर्क भी दिया गया कि प्रतिवादी क्रमांक 1 को वादी और उसके पति द्वारा नोटरी के पास ले जाया गया और किरायेदारी के करार और किराया तय करने के नाम पर 7,200/- रुपये के किराए के

बकाया का भुगतान करने पर, स्टांप पेपर पर उसके हस्ताक्षर प्राप्त किए गए। यह तर्क भी दिया गया कि बैंक वित्त से संबंधित नियमों और शर्तों की अनिश्चितता और बैंक वित्त की उपलब्धता से पंद्रह दिनों या पाँच महीनों के भीतर विक्रय विलेख के निष्पादन के कारण यह करार शून्य था। यह तर्क भी दिया गया कि वादी ने स्वयं विक्रय करार के तहत संविदा के अपने हिस्से का अनुपालन नहीं किया है।

4. प्रतिवादी क्रमांक 2 ने तर्क दिया कि प्रतिवादी क्रमांक 1 ने न तो वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया और न ही 51,000/- रुपये की अग्रिम राशि प्राप्त की। जैसा कि प्रतिवादी क्रमांक 2 ने तर्क दिया है, वास्तव में प्रतिवादी क्रमांक 1 ने दिनांक 15-04-2005 को वाद ग्रस्त मकान की विक्रय के लिए 4,25,000/- रुपये के प्रतिफल पर अपने पक्ष में एक विक्रय करार किया था और प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा प्रतिवादी क्रमांक 2 के पक्ष में निष्पादित पूर्व विक्रय करार को निरस्त करने के लिए दिनांक 27-06-2005 का झूठा दस्तावेज़ तैयार किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. विद्वान विचारण न्यायालय ने पक्षकारों अभिवचनों के आधार पर आठ विवाद्यक विरचित करने के बाद, वादी और प्रतिवादी के साक्षियों का परीक्षण

किया। पक्षकारों अभिवचनों और मौखिक तथा दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार करने के बाद, विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 04-08-2008 के आक्षेपित निर्णय द्वारा यह निष्कर्ष दर्ज किया कि विक्रय करार प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा वादी के पक्ष में दिनांक 27-06-2005 को निष्पादित किया गया था और वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर और रजामंद थी। अतः विद्वान विचारण न्यायालय ने वाद को स्वीकार कर लिया और प्रत्यर्थी क्रमांक 1/वादी के पक्ष में विनिर्दिष्ट अनुपालन की डिक्री प्रदान की, जिसके अनुसार प्रतिवादी क्रमांक 1 एक माह की अवधि के भीतर शेष प्रतिफल राशि प्राप्त करके वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करेगा और साथ ही वादी को वाद ग्रस्त मकान किसी अन्य व्यक्ति को बेचने से रोकने के लिए स्थायी व्यादेश भी प्रदान की। विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में रिक्त अधिपत्य की डिक्री भी पारित की।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. उपरोक्त निर्णय और आज्ञप्ति से व्यथित होकर, अपीलार्थी/प्रतिवादी क्रमांक 1 ने विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आज्ञप्ति की वैधता और विधिमान्यता पर प्रश्न उठाते हुए वर्तमान अपील प्रस्तुत की है।

7. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री संजय एस. अग्रवाल ने विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा विवाद्यक क्रमांक 1 और 2 पर दर्ज किए गए निष्कर्ष पर इस आधार पर आपत्ति जताई कि विद्वान विचारण न्यायालय ने यह मानने में त्रुटि की कि अपीलार्थी/प्रतिवादी क्रमांक 1 ने दिनांक 27-06-2005 को वादग्रस्त मकान के विक्रय के लिए वादी के पक्ष में 4,00,000/- रुपये के प्रतिफल पर विक्रय का एक करार किया था और 51,000/- रुपये अग्रिम प्राप्त किए थे, और उसके बाद, यह मानने में त्रुटि की कि यह साबित नहीं हुआ है कि दिनांक 27-06-2005 का करार कपट करके निष्पादित किया गया था। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार के निष्पादन को स्पष्ट रूप से अस्वीकार कर दिया गया था, इसे साबित करना वादी का दायित्व था और वादी दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार के उचित और उपयुक्त निष्पादन को साबित करने में विफल रहा है। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि वादी के साक्षियों डॉ. श्रीमती शशिप्रभा गुप्ता, अ.सा.-3 और उनके पति राजेश गुप्ता, अ.सा.-4 के कथन में एक महत्वपूर्ण तथ्य के संबंध में तात्विक अंतर है कि क्या दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार की विषय वस्तु अपीलार्थी को पढ कर सुनाई गई थी। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि वादी उचित और उपयुक्त निष्पादन साबित करने में विफल रहा है क्योंकि ओम प्रकाश सोनी, अ.सा.-2 और राजेश गुप्ता, अ.सा.-4 जो साक्षी हैं,

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उन्होंने वादी के मामले का समर्थन नहीं किया है। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि विक्रय करार के निष्पादन की अवधि के संबंध में तात्विक विसंगति है क्योंकि नोटरी पंजी, प्र.पी-1 में, अवधि को तीन महीने के रूप में वर्णित किया गया है जबकि दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार प्र.पी-2 में अलग-अलग शर्तें लगाई गई हैं। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता के अनुसार, तात्विक विसंगति यह स्थापित करती है कि विक्रय-करार अपीलार्थी द्वारा कभी निष्पादित नहीं किया गया था और यह प्रतिवादी के मामले को सिद्ध करता है कि दस्तावेज़ को उसे पढ़े बिना ही यह झूठा दावा करके कि किरायानामा निष्पादित किया जा रहा है, उसके हस्ताक्षर प्राप्त कर लिए गए। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि वादी के साक्षी डॉ. श्रीमती शशिप्रभा गुप्ता, अभि.सा.-3 और राजेश गुप्ता, अभि.सा.-4 ने कहा है कि संव्यवहार को बिलासपुर में अंतिम रूप दिया गया था, जो वादपत्र के कंडिका-6 (ग) में दिये गये अभिवचनों से असंगत है और इस प्रकार अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य अभिवचनों से असंगत हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता के तर्क का दूसरा भाग यह है कि जब तक वादी यह दावा नहीं करता और साबित नहीं करता कि वह विक्रय के करार के अनुसार संविदा के अपने हिस्से को सही अर्थों में पूरा करने के लिए तत्पर और रजामंद था, तब तक संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए कोई आज्ञप्ति नहीं

दी जा सकती। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने दृढता पूर्वक तर्क दिया कि वादी यह दावा करने और साबित करने में विफल रही है कि वह दिनांक 27-06-2005 के विक्रय के करार के अनुसार संविदा के अपने हिस्से को सही अर्थों में पूरा करने के लिए तत्पर और रजामंद थी। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग) में निहित प्रावधानों का संदर्भ लेते हुए कहा कि अभिवचन और तत्परता और रजामंदी के प्रमाण की आवश्यकता को सख्ती से समझा जाना चाहिए। विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि वादी को बैंक से ऋण उपलब्ध होने के 15 दिनों के भीतर प्रतिवादी क्रमांक 1 को सूचित करना आवश्यक था, जो कि करार में एक स्पष्ट शर्त थी, लेकिन वादी ने बैंक से ऋण प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर सूचना देने की ऐसी शर्त के अनुसार संविदा के अपने हिस्से का अनुपालन नहीं किया। विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि वादी ने न तो यह तर्क दिया है और न ही यह साबित किया है कि वह शेष राशि का भुगतान करके वादग्रस्त मकान खरीदने के लिए संविदा के अपने हिस्से का अनुपालन करने के लिए तत्पर और रजामंद थी, और इसलिए, इस आधार पर भी, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी/वादी के पक्ष में दी गई विनिर्दिष्ट अनुपालन, स्थायी व्यादेश और कब्जे की आज्ञप्ति विधि की दृष्टि में संधारणीय नहीं है। अपने तर्क के समर्थन में, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने विभिन्न प्राधिकारियों का अवलंब लिया है, जैसे **दत्तात्रेय**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम रंगनाथ गोपालराव कवाथेकर, (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनीधी, एआईआर 1971 एस.सी. 2548, काली देवी और अन्य बनाम ब्रुन्दाबन मलिक, एआईआर 1972 उड़ीसा 132, रमजान खान और अन्य बनाम बाबा रघुनाथ दास और अन्य, एआईआर 1992 एम.पी. 22, एच.पी. प्यारेजन बनाम दासप्पा (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनीधी और अन्य, (2006)2 सुप्रीम कोर्ट केस 496, बिशनदयाल एंड संस बनाम उड़ीसा राज्य और अन्य, (2001) 1 सुप्रीम कोर्ट केस 555, पुखराज डी. जैन और अन्य बनाम जी. गोपालकृष्ण, (2004) 7 सुप्रीम कोर्ट केस 251और बजरंगलाल और एक अन्य बनाम पुरुषोत्तमदास पूरनलाल नारेले, एआईआर 1972 एम.पी. 137.

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी क्रमांक 1/वादी के विद्वान अधिवक्ता श्री प्रफुल्ल भारत ने यह तर्क देते हुए आज्ञप्ति का समर्थन किया है कि प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी ने दिनांक 27-06-2005 प्र.पी-2 के तहत विक्रय करार निष्पादित किया था और यह पूरी तरह से उनकी जानकारी में था। उनके अनुसार, वादी ने प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी द्वारा विक्रय करार के निष्पादन के संबंध में वादपत्र में स्पष्ट और विशिष्ट रूप से तर्क दिया है और अभिलेख पर पर्याप्त साक्ष्य उपलब्ध हैं जो स्पष्ट रूप से स्थापित करते हैं कि प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी वादग्रस्त संपत्ति को 4 लाख रुपये में बेचना चाहती थीं और उन्होंने 51,000

रुपये की अग्रिम राशि भी प्राप्त कर ली थी। यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी द्वारा दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार पर हस्ताक्षर करने की स्पष्ट स्वीकारोक्ति के अलावा, वादी साक्षियों, अर्थात् सुरेन्द्र कुमार गुप्ता, अ.सा.1, ओम प्रकाश सोनी, अ.सा.2, डॉ. शशि प्रभा गुप्ता, अ.सा.3 (वादी) और राजेश गुप्ता, अ.सा.4 ने न केवल उचित और उपयुक्त निष्पादन के बारे में अभिकथन दिया है, बल्कि यह भी स्वीकार किया है कि उन्हें दिनांक 27-06-2005 को न्यायालय में लाया गया था और नोटरी की उपस्थिति में करारनामा तैयार किया गया था। प्रत्यर्थी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता ने प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी के परिसाक्ष्य का संदर्भ देकर अपने तर्क को पुष्ट किया, जिसमें उन्होंने विक्रय करार पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए हैं और यह भी स्वीकार किया है कि वह "रामायण" और "गीता" पढ़ती हैं। प्रत्यर्थी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि प्रतिवादी का यह तर्क कि किराए के दस्तावेज को निष्पादित किए जाने की बात कहकर दस्तावेज पर उसके हस्ताक्षर प्राप्त किए गए थे, बाद में सोचा गया था, अभिलेख पर उपलब्ध ठोस साक्ष्यों पर आधारित नहीं था और उसके अपने आचरण से भी झूठा निकला। प्रत्यर्थी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर और रजामंद थी और उसने 51,000/- रुपये का अग्रिम भुगतान किया था और विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी से संपर्क किया

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

था और जब वह टालमटोल करने लगी, तो उसने अखबार में नोटिस प्रकाशित करवाया और सूचना के तहत रजिस्ट्रार के कार्यालय में भी उपस्थित हुई और जब अंततः प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी ने विक्रय विलेख को निष्पादित नहीं किया, तो वादी ने दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार के आधार पर संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए वाद दायर किया। इस प्रकार, वादी ने विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग) में निर्धारित तत्परता और रजामंदी की सांविधिक आवश्यकता को पूरा किया है। यह दृढ़तापूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि अभिलेख पर प्रस्तुत अभवचन और साक्ष्यों से यह स्पष्ट रूप से स्थापित होता है कि वादी ने संविदा के अपने हिस्से का अनुपालन किया है और विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु सभी प्रयास किए हैं और विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार के सम्यक और उचित निष्पादन के संबंध में और साथ ही वादी की तत्परता और रजामंदी के संबंध में निष्कर्ष निकालने में कोई अवैधता नहीं की है। उनके अनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष उचित मूल्यांकन और अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों पर आधारित हैं और अपील निराधार है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. हमने अपने समक्ष संबंधित पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क पर गहन विचार किया है और अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया है।

11. प्रत्यर्थी-वादी-श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता ने अपने वादपत्र के कंडिका-3 में विशेष रूप से तर्क दिया है कि प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी ने वादग्रस्त संपत्ति को 4 लाख रुपये के प्रतिफल पर बेचने के लिए वादी के पक्ष में दिनांक 27-06-2005 को एक विक्रय करार निष्पादित किया और 51,000 रुपये अग्रिम प्राप्त किए। यह विशेष रूप से तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी ने अधिकतम पाँच महीनों के भीतर वादी के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करने पर सहमति व्यक्त की थी। दिनांक 27-06-2005 के विक्रय- करार के उचित एवं उपयुक्त निष्पादन को सिद्ध करने के लिए, वादी ने चार साक्षियों का परीक्षण किया। अधिवक्ता/नोटरी-सुरेन्द्र कुमार गुप्ता, अ.सा.1 ने अपने परिसाक्ष्य में स्पष्ट रूप से कहा है कि दिनांक 27-06-2005 को प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी द्वारा वादी-श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता के पक्ष में उनके समक्ष एक विक्रय करार निष्पादित किया गया था और इस आशय की प्रविष्टि रजिस्टर के क्रम संख्या 4364 पर की गई थी। उन्होंने यह भी कहा है कि ओम प्रकाश सोनी पिता लल्लू राम सोनी ने पक्षकारों की पहचान की थी और संबंधित समय पर राजेश पिता बी.पी. गुप्ता उपस्थित

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

थे। नोटरी रजिस्टर प्र.पी-1 की मूल प्रति भी प्रस्तत की गई। उक्त दस्तावेज में क्रम क्रमांक 4364 की संबंधित प्रविष्टियों में पक्षकारों के हस्ताक्षर और उनके अपने हस्ताक्षर हैं। अपने प्रतिपरीक्षण में उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा है कि दिनांक 27-06-2005 के प्र.पी-2 के करार की विषय-वस्तु पक्षकारों को पढ़कर सुनाई गई थी। उन्होंने यह भी कहा है कि वे पक्षकारों को व्यक्तिगत रूप से नहीं जानते उन्होंने स्पष्ट रूप से कहा है कि ओम प्रकाश सोनी, अ.सा.2 ने उनके समक्ष पक्षकारों का परिचय कराया। सुरेन्द्र कुमार गुप्ता, अ.सा.1 नोटरी हैं और एक स्वतंत्र साक्षी हैं, इसलिए उनके परिसाक्ष्य पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12. ओम प्रकाश सोनी, अ.सा. 2 ने स्पष्ट रूप से अभिसाक्ष्य दिया है कि वह कृष्णा देवी सोनी को उसका पड़ोसी होने के नाते जानता है और वह कृष्णा देवी सोनी का साक्षी बनकर आया था और उसने दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार पर हस्ताक्षर किए थे। उसने कहा है कि वह उसी दिन पहली बार सुरेंद्र कुमार गुप्ता, अ.सा.1 से मिला था। अपने प्रतिपरीक्षण में, उसने इस बात से इनकार किया है कि पक्षकारों का आशय किरायानामा निष्पादित करने का था, लेकिन उसने स्पष्ट रूप से अभकथन दिया है कि कृष्णा देवी सोनी ने उसे बताया था कि वह अपने मकान के विक्रय के लिए करार निष्पादित करना

चाहती है और उसने करार की विषय-वस्तु को पढ़ने और समझने के बाद उस पर हस्ताक्षर किए हैं। उस समय, वादी के पति - श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता भी साक्षी के रूप में उपस्थित थे। उसने इस बात से इनकार किया है कि कृष्णा देवी सोनी केवल हस्ताक्षर कर सकती है और पढ़ नहीं सकती। उसने आगे बहुत स्पष्ट शब्दों में अभिकथन दिया है कि करार नोटरी द्वारा कृष्णा देवी सोनी को पढ़कर सुनाया गया था। ओम प्रकाश सोनी, अ.सा.2 प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी का पड़ोसी है और उसके अनुसार, उसे कृष्णा देवी सोनी द्वारा कृष्णा देवी सोनी का साक्षी बनाया गया था। इस प्रकार, उनके परिसाक्ष्य से स्पष्ट रूप से यह स्थापित होता है कि श्रीमती कृष्णा देवी सोनी को दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार की विषय-वस्तु की पूरी जानकारी थी और वे संविदा की शर्तों से पूरी तरह अवगत थीं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. वादी-श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता, अभि.सा.3 ने यह भी अभिसाक्ष्य दिया है कि विक्रय करार प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी को उस समय भी पढ़कर सुनाया गया था जब दस्तावेज़ तैयार किया जा रहा था और बाद में नोटरी द्वारा संविदा की विषय-वस्तु पढ़कर सुनाई गई। उन्होंने ओम प्रकाश सोनी, अभि.सा.2 और अपने पति राजेश गुप्ता, अभि.सा.4 की उपस्थिति का भी अभिसाक्ष्य दिया है।

14. राजेश गुप्ता, अ.सा.4, जो वादी-श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता के पति हैं, ने भी अपने अभिसाक्ष्य में स्पष्ट रूप से कहा है कि करार प्र.पी-2 कटनी में निष्पादित किया गया था और जब दस्तावेज़ तैयार और टंकित किया जा रहा था, तब उसकी विषय-वस्तु प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी को पढ़कर सुनाई जा रही थी।

15. अपीलार्थी/प्रतिवादी ने विक्रय के करार के निष्पादन के संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दिनांक 27-06-2005 को दर्ज किए गए निष्कर्ष पर यह तर्क देते हुए आपत्ति जताई है कि विक्रय के करार के निष्पादन के संबंध में वादी के साक्षियों के परिसाक्ष्य में तात्विक अंतर है। वादी साक्षियों द्वारा दिये गये परिसाक्ष्य और साक्ष्य के अनुसार, जिसका उल्लेख हमने ऊपर किया है, हम इस तर्क से प्रभावित नहीं हैं। अभिलेख पर ठोस साक्ष्य उपलब्ध हैं कि प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी का आशय वादग्रस्त मकान को वादी-श्रीमती के पक्ष में बेचने का था। शशि प्रभा गुप्ता ने इस आशय से और पूरी तरह सचेत रहते हुए दिनांक 27-06-2005 को नोटरी के समक्ष विक्रय करार निष्पादित किया, जहां ओम प्रकाश सोनी उपस्थित थे और कृष्णा देवी सोनी द्वारा लाए गए साक्षी के रूप में करार पर हस्ताक्षर किए, साथ ही वादी-श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता के पति राजेश गुप्ता ने भी साक्षी के रूप में करार पर हस्ताक्षर किए। इस पहलू पर, नोटरी-सुरेंद्र कुमार गुप्ता, अ.सा.1, ओम प्रकाश सोनी, अ.सा.2 और श्रीमती

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

शशि प्रभा गुप्ता-अ.सा.3 ने स्पष्ट रूप से कहा है कि विक्रय करार कृष्णा देवी सोनी को पढकर सुनाया गया था। इसके अलावा, अभिलेख पर निर्विवाद साक्ष्य है कि जब विक्रय करार तैयार और टंकित किया जा रहा था, तब भी इसकी विषय वस्तु प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी को पढ़कर सुनाई गई थी और उन्हें करार के विषय वस्तु की पूरी जानकारी थी, जिसकी उन्होंने नोटरी के सामने अभिकथन दिया था। प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी ने अपने साक्ष्य, अभिवचन या परिसाक्ष्य में कहीं भी इस संबंध में कुछ नहीं कहा है। इस प्रकार, यह सिद्ध होता है कि कृष्णा देवी सोनी को दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार की विषय-वस्तु की पूरी जानकारी थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. "निष्पादन" किसी दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करने के सचेत कार्य को दर्शाता है। अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों से यह स्पष्ट रूप से सिद्ध होता है कि प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी ने दिनांक 27-06-2005 के संविदा पर, उसकी विषय-वस्तु को जानने और समझने के बाद, सचेत रूप से हस्ताक्षर किए थे। अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों से यह तथ्य सिद्ध हो चुका है और जो व्यक्ति उपस्थित हैं और जिन्होंने दस्तावेज़ प्र.पी-2 पर हस्ताक्षर किए हैं, उन्होंने स्पष्ट रूप से यह प्रमाणित किया है कि कृष्णा देवी सोनी वादी श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता के पक्ष में अपना मकान बेचने के लिए विक्रय-करार निष्पादित करना चाहती थीं और उन्हें

दस्तावेज़ की विषय-वस्तु के बारे में पूरी जानकारी थी, क्योंकि उसे उन्हें पढ़कर सुनाया गया था।

17. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने इस बात पर बल दिया है कि वादी के साक्षियों के परिसाक्ष्य में इस तथ्य के संबंध में महत्वपूर्ण अंतर है कि दिनांक 27-06-2005 के संविदा प्र.पी-2 की विषय-वस्तु प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी को पढ़कर सुनाई गई थी या नहीं। हमें उनके तर्क में कोई दम नहीं लगता। सुरेन्द्र कुमार गुप्ता, अ.सा.1, ओम प्रकाश सोनी, अ.सा.2, डॉ. शशि प्रभा गुप्ता, अ.सा.3 (वादी) ने स्पष्ट रूप से अभिसाक्ष्य दिया है कि दस्तावेज़ की विषय वस्तु प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी को पढ़कर सुनाई गई थी। राजेश गुप्ता, अ.सा.4 ने अपने प्रतिपरीक्षण में स्पष्ट रूप से अभिसाक्ष्य दिया है कि करार प्र.पी-2 सभी संबंधित पक्षकारों के निर्देश पर न्यायालय (कचहरी) में तैयार और टंकित किया गया था और प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी ने उनसे कहा था कि करार उनकी पत्नी अर्थात शशि प्रभा गुप्ता के नाम पर किया जाना चाहिए। करार के टंकित होने के बाद, इसे प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी को पढ़कर सुनाया गया, जिन्होंने अपनी संतुष्टि व्यक्त की। प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी ने स्पष्ट रूप से अभिसाक्ष्य दिया है कि दस्तावेजों की विषय वस्तु उन्हें नोटरी के सामने पढ़कर सुनाई गई थी। वास्तव में, यह सुझाव दिया गया था कि कल्पना की किसी भी सीमा तक इसे

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अन्य तीन साक्षियों की स्पष्ट और निर्विवाद परिसाक्ष्य के साथ असंगत नहीं कहा जा सकता है, जिन्होंने स्पष्ट रूप से सटीकता और निश्चितता के साथ कहा है कि दिनांक 27-06-2005 के करार की विषय वस्तु प्र.पी-2 प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी को पढ़कर सुनाई गई थी। हम अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता के तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि साक्ष्य में तथाकथित अंतर के कारण, करार के निष्पादन को साबित करने वाले पूरे साक्ष्य पर विश्वास नहीं किया जाना चाहिए। राजेश गुप्ता, अ.सा.4 के प्रतिपरीक्षण को ध्यानपूर्वक पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि दिनांक 27-06-2005 को पक्षकारों के बीच निष्पादित विक्रय करार की शर्तों के संबंध में साक्षी को विभिन्न सुझाव दिए गए थे। हम अन्य तर्क को समझने में असमर्थ हैं कि चूंकि विक्रय करार के निष्पादन की अलग-अलग अवधि नोटरी रजिस्टर में लिखी गई है, इससे यह निष्कर्ष निकलता है कि प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी नोटरी रजिस्टर के खण्ड में केवल दस्तावेज़ की प्रकृति से संबंधित विवरण होता है। केवल इसलिए कि निष्पादन के लिए अलग-अलग अवधि का उल्लेख किया गया है, विक्रय करार के निष्पादन के अन्य निर्विवाद साक्ष्यों को खारिज या अविश्वास नहीं किया जा सकता है। इसके विपरीत, प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी ने भी नोटरी रजिस्टर में उस खण्ड के सामने अपना हस्ताक्षर किया जिसमें दस्तावेज़ की प्रकृति के संबंध में विवरण है जो प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी के बचाव को पूरी तरह से खारिज

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

करता है और दिनांक 27.6.2005 के विक्रय करार के निष्पादन को स्थापित करता है। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया है कि शिकायत के कंडिका -6 (ग) में अभिवचन और श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता, अ.सा. -3 और राजेश गुप्ता, अ.सा. 4 के साक्ष्य में असंगतता है। हम इस प्रस्तुतिकरण से भी प्रभावित नहीं हैं क्योंकि उस स्थान के संबंध में कोई विसंगति नहीं है जहां करार को निष्पादित किया गया था। वादपत्र के कंडिका 6 (ग) में यह तर्क दिया गया है कि 51,000/- रुपये की अग्रिम राशि प्राप्त करने के बाद, प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी ने नोटरी के समक्ष विक्रय करार निष्पादित करवाया। श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता, अ.सा.-3 ने अपने परिसाक्ष्य में स्पष्ट रूप से कहा है कि करार बिलासपुर में नहीं, बल्कि कटनी में निष्पादित किया गया था। राजेश गुप्ता, अ.सा.-4 ने भी कहा है कि करार कटनी में निष्पादित किया गया था। अतः अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क अस्वीकार किए जाने योग्य है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

18. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने **दत्तात्रेय (पूर्वोक्त)** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का अवलंब लेने की मांग की। उक्त निर्णय के कंडिका-5 में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि आमतौर पर किसी से भी किसी दस्तावेज़ पर उसकी विषय वस्तु को जाने बिना हस्ताक्षर करने की अपेक्षा नहीं की जाती है, लेकिन अगर यह तर्क दिया जाता

है कि जिस पक्ष ने दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए थे, वह दस्तावेज़ की विषय वस्तु को नहीं जानता था, तो कुछ परिस्थितियों में यह आवश्यक हो सकता है कि दस्तावेज़ को साबित करने की मांग करने वाले पक्ष को न्यायालय के समक्ष साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिए उसे संतुष्ट करना होगा कि जिस पक्ष ने दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए थे, उसे इसकी विषय वस्तु का ज्ञान था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि के उपरोक्त सिद्धांतों को लागू करते हुए और अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य की उपरोक्त चर्चा के अनुसार, हम पाते हैं कि वादी यह साबित करने में सफल रहा है कि प्रतिवादी - कृष्णा देवी सोनी, जिन्होंने विक्रय के करार पर हस्ताक्षर किए थे, उन्हें इसकी विषय वस्तु का ज्ञान था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

19. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने **काली देवी एवं एक अन्य बनाम ब्रुन्दाबन मलिक, एआईआर 1972 उड़ीसा 132** के मामले में उड़ीसा उच्च न्यायालय के निर्णय का अवलंब लिया है, जिसमें निर्णय के कंडिक -8 में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां दस्तावेज को एक परदानशिन या निरक्षर महिला द्वारा निष्पादित किया गया माना जाता है, वहां इस पर भरोसा करने वाले और इसकी विषय वस्तु महिला पर बंधनकारी हो , इसकी मांग करने वाले पक्षकारों को न केवल औपचारिक रूप से दस्तावेज को साबित करना होगा, बल्कि इसके अतिरिक्त यह भी साबित करना होगा कि विषय वस्तु को महिला-निष्पादक को

पढकर सुनाया और समझाया गया था। हम इसमें दिए गए प्रस्ताव से सम्मानपूर्वक सहमत हैं, लेकिन यह जोड़ना चाहते हैं कि वर्तमान मामले में प्रतिवादी ने स्वयं स्वीकार किया है कि वह "रामायण और गीता" पढ़ती है और एक अन्य साक्षी ओमप्रकाश सोनी, अ.सा.2, श्रीमती कृष्णा देवी सोनी द्वारा लाए गए दिनांक 27.6.2005 के विक्रय करार के साक्षी किसी भी मामले में, वादी के साक्ष्य से, जिस पर हमने चर्चा की है, यह स्पष्ट है कि दस्तावेज़ की विषय-वस्तु, अर्थात् विक्रय करार दिनांक 27.6.2005, प्र.पी.2, श्रीमती कृष्णा देवी सोनी को न केवल टंकित करते समय, बल्कि नोटरी के समक्ष प्रस्तुत करते समय भी पढ़कर सुनाई गई थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20. **रमजान खान एवं अन्य बनाम बाबा रघुनाथ दास एवं अन्य, एआईआर 1992 एम.पी. 22** के मामले में, उक्त निर्णय के कंडिका-15 में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यदि कोई निरक्षर महिला किसी दस्तावेज़ पर अपने अंगूठे का निशान लगाती है, तो यह साबित करने का दायित्व कि दस्तावेज़ को अंगूठे का निशान लगाने वाले व्यक्ति को ठीक से समझाया गया था ताकि उसे उसका वास्तविक आशय समझ में आ सके, दस्तावेज़ पर भरोसा करने वाले व्यक्ति पर है।

21. उपर्युक्त चर्चा के अनुसार, हमें आगे विचार करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि वर्तमान मामले में प्रतिपादित प्रतिपादनाएं **काली देवी (पूर्वोक्त)** के मामले में प्रतिपादित प्रतिपादनाओं के समान ही है।

22. अभिलेखों में प्रस्तुत अभिवचनों और साक्ष्यों की उपर्युक्त चर्चा के अनुसार, हम अपीलार्थी के इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि वादी दिनांक 27-06-2005 के विक्रय करार के उचित और उपयुक्त निष्पादन को साबित करने में विफल रहा है, और इसलिए हम पाते हैं कि इस पहलू पर विद्वान विचारण न्यायालय का निष्कर्ष अभिलेख में प्रस्तुत साक्ष्यों के न्यायोचित और उचित विवेचना पर आधारित है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

23. प्रत्यर्थी-वादी-श्रीमती शशि प्रभा गुप्ता ने अपने अभिवचनों में विशेष रूप से कहा है कि प्रतिवादी को 51,000/- रुपये की अग्रिम राशि का भुगतान किया गया था और विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए प्रतिवादी से बार-बार संपर्क किया गया था। वादी के आग्रह पर, प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी ने पहले दिनांक 06-10-2005 और फिर 19-10-2005 को विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि तय की और इन सभी तिथियों पर, वादी बिलासपुर में रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपस्थित हुई, लेकिन प्रतिवादी नहीं आया। शिकायत में स्पष्ट रूप

से कहा गया है कि वादी अभी भी विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए तत्पर और रजामंद है और उसके पास आवश्यक धनराशि उपलब्ध है, लेकिन टालमटोल और देरी की रणनीति के कारण, विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जा सका। यह विशेष रूप से तर्क दिया गया है कि वादी ने दिनांक 21-10-2005 को समाचार पत्रों "दैनिक नव भारत" और "हरिभूमि" में नोटिस प्रकाशित करवाया और उसके बाद शेष राशि प्राप्त करके दिनांक 07-11-2005 को बिलासपुर में विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 24-10-2005 को नोटिस भेजा। डाक प्रमाण पत्र के तहत भेजी गई सूचना प्राप्त होने के बाद प्रतिवादी ने पंजीकृत डाक से भेजी गई सूचना लेने से इनकार कर दिया। दिनांक 07-11-2005 को वादी प्रातः 11 बजे से संध्या 4 बजे तक बिलासपुर में रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपस्थित रही लेकिन प्रतिवादी नहीं आया। यह तर्क भी दिया गया है कि नामांतरण के उद्देश्य से वादी ने सहायता और सहयोग दिया और आवश्यक आवेदन प्रस्तुत किया और प्रतिवादी-कृष्णा देवी सोनी के पक्ष में नामांतरण करवाया। वादी-शशि प्रभा गुप्ता, वादी ने बी-1 की प्रति प्र.पी-3, खसरा पंचशाला की प्रति प्र.पी-4, पंजीकृत नोटिस प्र.पी-5, डाक द्वारा भेजी गई पंजीकृत सूचना प्र.पी-6 की पावती, डाक प्रमाण पत्र प्र.पी-7, डाक द्वारा भेजी गई पंजीकृत सूचना का मूल लिफाफा प्र.पी-8, रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत आपत्ति प्र.पी-9 और प्र.पी-10, तथा समाचार पत्र

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

में प्र.पी-11 के रूप में प्रकाशित सामान्य सूचना भी प्रस्तुत की है। राजेश गुप्ता, अ.सा.4 ने अभिकथन दिया है कि प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी द्वारा 51,000/- रुपये की अग्रिम राशि का भुगतान किया गया था और उन्होंने और उनकी पत्नी अर्थात वादी शशि प्रभा गुप्ता ने विक्रय विलेख के निष्पादन को सुगम बनाने के लिए प्रतिवादी के नाम पर विधिवत नामांतरण कराने के सभी प्रयास किए। उन्होंने आगे यह भी कहा कि नामांतरण के बाद उन्होंने और वादी ने प्रतिवादी कृष्णा देवी सोनी से बार-बार विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा, लेकिन उन्होंने ऐसा करने से मना कर दिया, जबकि समाचार पत्र में नोटिस प्रकाशित होने के बाद प्रतिवादी को पंजीकृत नोटिस भी भेजा गया, जिसमें उनसे विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा गया था, साथ ही यह भी कहा गया था कि उनके पास बैंक ऋण के माध्यम से पर्याप्त धनराशि है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

24. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने दृढतापूर्वक तर्क दिया कि वादी संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए आज्ञाप्ति की हकदार नहीं है क्योंकि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और रजामंदी साबित करने में विफल रही है, जो विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16 (ग) के तहत लगाए गए प्रतिबंध के रूप में कार्य करता है। तर्क के समर्थन में, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने **एच.पी. प्यारेजन बनाम दासप्पा (मृत) द्वारा**

विधिक प्रतिनिधी और अन्य, (2006)2 सुप्रीम कार्ट केसेस 496, बिशनदयाल एंड संस बनाम उड़ीसा राज्य और अन्य, (2001) 1 सुप्रीम कार्ट केसेस 555, पुखराज डी. जैन और अन्य बनाम जी. गोपालकृष्ण, (2004) 7 सुप्रीम कार्ट केसेस 251 के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का अवलंब लिया है।।

25. **बिशनदयाल एंड संस (पूर्वोक्त)** के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मामले के तथ्यों और उस पर दर्ज निष्कर्ष के आधार पर कि वाद वापस लेने की शर्त एक पुरोभाव्य शर्त थी और चूँकि अपीलार्थी ने वाद वापस नहीं लिया था, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि वे करार के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर और रजामंद थे, यह अभिनिर्धारित किया कि विनिर्दिष्ट अनुपालन के दावे को लागू नहीं किया जा सकता था। उक्त निर्णय वर्तमान मामले में अपीलार्थी की किसी भी तरह से सहायता नहीं करता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

26. **पुखराज डी. जैन एवं अन्य (पूर्वोक्त)** के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय के कंडिका 6 में यह अभिनिर्धारित किया कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा-16(ग) में यह प्रावधान है कि किसी संविदा का विनिर्दिष्ट अनुपालन उस व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा

सकता जो यह अभिकथन और सिद्ध करने में विफल रहता है कि उसने संविदा की उन आवश्यक शर्तों का अनुपालन किया है या हमेशा से ही पालन करने के लिए तत्पर और रजामंद रहा है जिनका अनुपालन उसके द्वारा किया जाना है, सिवाय उन शर्तों के जिनका अनुपालन प्रतिवादी द्वारा रोका या अधित्यक्त किया गया है। आगे यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि इस उप-धारा का स्पष्टीकरण **(ii)** यह प्रावधान करता है कि वादी को संविदा के वास्तविक अर्थ के अनुसार उसके अनुपालन, या अनुपालन करने की तत्परता और रजामंदी का अभिकथन करना चाहिए। इस प्रावधान की आवश्यकता यह है कि वादी को यह अभिकथन करना चाहिए कि वह संविदा की आवश्यक शर्तों का पालन करने के लिए हमेशा से ही तत्पर और रजामंद रहा है। इसलिए, न केवल वादपत्र में ऐसा अभिकथन होना चाहिए, बल्कि आसपास की परिस्थितियों से भी यह संकेत मिलना चाहिए कि संविदा की तिथि से लेकर वाद की सुनवाई तक तत्परता और रजामंदी बनी रहती है। यह सुस्थापित है कि विनिर्दिष्ट अनुपालन का न्यायसंगत उपाय उन अभिवचनों के आधार पर नहीं हो सकता है जिनमें फॉर्म 47 और 48 सिविल प्रक्रिया संहिता के अनुसार वादी की अपने संविदा को निष्पादित करने की तत्परता और रजामंदी के कथन शामिल नहीं हैं।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

27. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **एच.पी. प्यारेजन (पूर्वोक्त)** के मामले में अपने निर्णय में उपर्युक्त सुस्थापित विधिक स्थिति को पुनः दोहराया है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने पूर्व के निर्णय का अवलंब लिया और निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है :

> "13. **धारा 16 (ग) सहपठित स्पष्टीकरण (ii) के पीछे मूल सिद्धांत यह है कि संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन का लाभ चाहने वाले किसी भी व्यक्ति को यह स्पष्ट करना होगा कि उसका आचरण पूरी तरह से दोषरहित रहा है, जिससे वह विनिर्दिष्ट अनुतोष का हकदार है। प्रावधान एक व्यक्तिगत प्रतिबंध लगाता है। न्यायालय को अनुतोष चाहने वाले व्यक्ति के आचरण के आधार पर अनुतोष देनी होती है। यदि अभिवचनों से यह स्पष्ट होता है कि वादी का आचरण उसे शिकायत के अवलोकन पर अनुतोष पाने का हकदार बनाता है, तो उसे अनुतोष से वंचित नहीं किया जाना चाहिए।"**
>
> **14. अधिनियम की धारा 16 (ग) वादी को वादपत्र में यह कथन करने और साक्ष्यों द्वारा यह स्थापित करने का आदेश देती है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तत्पर और रजामंद रहा है। इन सिद्धांतों को हाल ही में अनिग्लेस योहानन बनाम रामलता, (2005) 7 एससीसी 534 में विस्तार से बताया गया था।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

28. हमने अभिलेख पर प्रस्तुत अभिवचनों और साक्ष्यों पर विचार किया है तथा वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सुस्थापित सिद्धांतों को लागू किया है, वादी की तत्परता और रजामंदी के संबंध में अभिवचन और अभिलेख पर उपलब्ध पुख्ता साक्ष्यों के आधार पर, हमें यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि वादी ने विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16(ग) में निर्धारित तत्परता और रजामंदी की संविधिक आवश्यकता को पूरा करने में सफलता प्राप्त की है, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उपरोक्त उद्धृत निर्णयों में व्याख्या की है। वादी की तत्परता और रजामंदी के संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष न केवल माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि के उचित सिद्धांतों के अनुप्रयोग पर आधारित हैं, बल्कि इस संबंध में विधिक रूप से स्वीकार्य और निर्विवाद साक्ष्य पर भी आधारित हैं और हमें इसमें हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

29. उपरोक्त चर्चा और हमारे द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों के परिणामस्वरूप, हमें इस अपील में कोई सार नहीं दिखता है और यह अपील खारिज किए जाने

योग्य है तदनुसार खारिज की जाती है। अपीलार्थी को सम्पूर्ण वाद व्यय स्वयं वहन करना होगा।

सही/- **सही/-**

धीरेन्द्र मिश्रा **मनीन्द्र मोहन श्रीवास्तव**

न्यायाधीश **न्यायाधीश**

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

Translated By .....Aniruddha Shrivastava, Advocate