प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील संख्या 316/2015

चंदन त्रिपाठी पिता स्वर्गीय जी. डी. त्रिपाठी, 44 वर्ष,निवासी नया सरकंडा, तहसील तथा जिला बिलासपुर छत्तीसगढ़

---- अपीलार्थी/वादी

बनाम

श्रीमती. नीलिमा पांडे पति के.के. पांडे, लगभग 35 वर्ष,निवासी मकान सं 11,सिविल लाइन थाना, तहसील तथा जिला बिलासपुर छत्तीसगढ़

---उत्तरवादी/प्रतिवादी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अपीलार्थी/वादी हेतु :श्री सुधीर अग्रवाल, अधिवक्ता

उत्तरवादी/प्रतिवादी हेतु:श्री राकेश कश्यप, अधिवक्ता

डीबीः माननीय श्री मनिंद्र मोहन श्रीवास्तव, न्यायाधीश

तथा

माननीय श्रीमती विमला सिंह कपूर,न्यायाधीश

पीठ पर आदेश

मनिंद्र मोहन श्रीवास्तव, न्यायाधीश के अनुसार

12/06/2020

सुना गया है।

1. यह अपील सिविल वाद क्रमांक 6ए/2013 में षष्ठम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, बिलासपुर द्वारा पारित दिनांक 22.08.2015 के निर्णय एवं डिक्री के विरूद्ध है, जिसके द्वारा अपीलकर्ता की संविदा के विशिष्ट पालन की डिक्री हेतु प्रार्थना को आंशिक रूप से स्वीकार किया गया है।

2. अपीलार्थी/वादी ने विशिष्ट निष्पादन की डिक्री प्रदान करने के लिए एक वाद दायर किया गया, जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ यह भी कहा गया कि प्रतिवादी ने 26.03.2010 को वादी के साथ दो भूखंडों की विक्रय के लिए विक्रय का करार किया था (एक्स.पी/1), जिनमें से एक खसरा संख्या 725/15 में स्थित है जिसका क्षेत्रफल 2028 वर्ग फीट है और दूसरा निकटवर्ती खसरा संख्या 725/13 में स्थित है जिसका क्षेत्रफल 1934 वर्ग फीट है।प्रतिवादी को 5,00,000/– रुपये की अग्रिम राशि भी दी गई और पक्षों के बीच यह स्पष्ट रूप से सहमति हुई कि मौके पर प्रतिवादी के कब्जे में जो भी वास्तविक भूमि पाई जाएगी, उसे प्रतिवादी द्वारा वादी को 900 प्रति वर्ग फीट की दर से बेचा जाएगा।वादी का आगे का प्रकरण यह था कि करार के तहत यह निहित था कि प्रतिवादी भूमि का सीमांकन करवाएगा और उसके बाद वह वादी को सूचित करेगा लेकिन ऐसा नहीं किया गया और बाद में जब प्रतिवादी को शेष राशि प्राप्त करके बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए नोटिस दिया गया, उसके बाद प्रतिवादी को 23.03.2013 को रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपस्थित रहने के लिए नोटिस दिया गया, बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया गया, वादी को वाद दायर करने की आवश्यकता थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. यद्यपि उत्तरवादी /प्रतिवादी ने दिनांक 26.03.2010 के करार के निष्पादन पर कोई विवाद नहीं किया, प्रतिवादी का बचाव यह था कि यद्यपि उक्त समझौते के तहत, भूमि का एक हिस्सा वादी के अनुरोध पर तीसरे पक्ष को बेच दिया गया था, भूमि के दूसरे हिस्से (विषयगत भूमि) के संबंध में, वादी ने उत्तरवादी से संपर्क नहीं किया और न ही बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए कोई पहल की। प्रतिवादी के अनुसार, यह प्रतिवादी ही था, जो वादी को बिक्री मूल्य का शेष भुगतान करके बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए बार–बार प्रयास कर रहा था, लेकिन इसके बावजूद वादी ने ऐसा नहीं किया, इसलिए, इन परिस्थितियों में, वादी का मुकदमा खारिज किए जाने योग्य था।

4. पक्षकारों के तर्को के आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय ने छह विवाद्यक निर्धारित किए, जिनमें यह विवाद्यक भी शामिल था कि क्या पक्षों के बीच कोई करार किया गया था और एक महत्वपूर्ण विवाद्यक यह भी था कि क्या वादी संविदा के अपने हिस्से को निभाने के लिए तैयार और इच्छुक था।

5. पक्षों को अपने–अपने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य पेश करने की अनुमति देने के बाद, विद्वान विचारण न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि जहां तक 26.03.2010 के करार का संबंध है, उसे साबित पाया जाता है लेकिन इसने यह अभिनिर्धारित किया कि वादी विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16 (सी) में निहित

विधिक आवश्यकता के संदर्भ में अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति साबित करने में विफल रहा क्योंकि वादी ने 10.08.2010 के बाद वाद दायर होने तक विक्रय विलेख के निष्पादन की दिशा में कोई कदम नहीं उठाया गया था।विद्वान विचारण न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि वादी अपनी तत्परता साबित करने में विफल रहा,अर्थात प्रतिफल के भुगतान के लिए फंड की उपलब्धता या फंड उत्पन्न करने की क्षमता, इस बात को ध्यान में रखते हुए कि वादी किसी भी खाते में फंड की उपलब्धता या खरीद के लिए फंड उत्पन्न करने की अपनी क्षमता साबित करने वाले किसी भी अन्य निर्णायक सबूत को पेश करने में विफल रहा है। इस प्रकार, भले ही, करार साबित हो गया था, विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि कि वादी संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री के हकदार नहीं था। हालांकि, 2,50,000/– रुपये की अग्रिम राशि वापस करने का निर्देश दिया गया और वाद को आंशिक रूप से खारिज कर दिया गया था।

6. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने जोरदार ढंग से तर्क दिया कि विद्वान विचारण न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने के बाद कि करार सिद्ध हो चुका है, इस बात की सराहना करनी चाहिए थी कि जब तक प्रतिवादी सीमांकन नहीं करवाता, रिपोर्ट तैयार नहीं करवाता और वादी को विधिवत सूचित नहीं करता, तब तक यह वादी की गलती नहीं थी, बल्कि प्रतिवादी की ओर से चूक थी कि विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जा सका ।यह भी तर्क दिया गया कि यह न केवल तर्क दिया जा सकती है, बल्कि मौखिक साक्ष्य से भी साबित किया जा सकता है कि वादी लगातार समय–समय पर बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए प्रतिवादी से संपर्क करता रहा और प्रतिवादी टालता रहा।अतः , यह नहीं कहा जा सकता है कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए इच्छुक नहीं था।इसके अलावा, तर्क यह है कि जहां तक तत्परता का सवाल है, यह तथ्य कि वादी ने करार के समय 5,00,000/– रुपये की पर्याप्त राशि का भुगतान किया था, विक्रय विलेख के निष्पादन की स्थिति में विचार की शेष राशि उत्पन्न करने की उसकी क्षमता का पता लगाने के लिए पर्याप्त है।उन्होंने तर्क दिया है कि वादी ने आयकर रिटर्न भी दाखिल किया था, जिसमें दिखाया गया था कि वह वार्षिक आधार पर पर्याप्त आय अर्जित करता है।वह एक व्यवसायी है। खातों में धन की उपलब्धता साबित करके हाथ में नकदी दिखाने की कोई आवश्यकता नहीं थी।अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि वर्तमान मामले में, जैसा कि लिखित बयान में किए गए कथनों और प्रतिवादी के साक्ष्य से परिलक्षित होता है, प्रतिवादी कभी भी बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए तैयार नहीं था और बार–बार, प्रतिवादी संविदात्मक दायित्व से मुकर रहा था। एक ओर, उत्तरवादी न तो सीमांकन करवा रहा था और न ही सीमांकन के प्रमाण के बारे में सूचित कर रहा था, दूसरी ओर, प्रतिवादी संविदा के निष्पादन के बारे में समाचार पत्र में नोटिस प्रकाशित कर रहा था।हालांकि, किसी भी मामले में, जब भूमि के हिस्से के संबंध में 10.08.2010 को पहला विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, तो विषयगत भूमि के संबंध में विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए करार पुनर्जीवित हो गया था, जो कि करार में लिखे गए कथनों से स्पष्ट है। अपीलकर्ता के अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि उत्तरवादी के आचरण से पता चलता है कि उत्तरवादी निष्पक्ष रूप से कार्य नहीं कर रहा है और प्रतिफल की शेष राशि प्राप्त करके वादी के पक्ष में विक्रय विलेख के निष्पादन को सक्षम करने के लिए संविदा के अपने हिस्से का प्रदर्शन नहीं कर रहा है।उन्होंने कहा कि संविदा

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

निष्पादित होने की तिथि से लेकर वाद दायर करने की तिथि तक, वाद के लंबित रहने के दौरान तथा अपील के लंबित रहने के दौरान भी तथा आज भी अपीलकर्ता विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है तथा इच्छुक है, इसलिए उसके पक्ष में अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री प्रदान की जा सकती है।

7. अपने तर्क के समर्थन में, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने **सिल्वे एवं अन्य बनाम अरुण वर्गीस एवं अन्य, 2008 एआईआर एससीडब्लू 1732, अनिग्लेस योहानन बनाम रामलता एवं अन्य, 2005 (7) एससीसी 534 और के. प्रकाश बनाम बी.आर. संपत कुमार, 2015 (1) एससीसी 597 के मामलों में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया।**

8. दूसरी ओर, उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि विद्वान विचारण न्यायालय ने स्पष्ट रूप से यह अभिनिर्धारित किया है कि है कि वादी ने पहली विक्रय विलेख निष्पादित होने के बाद कोई कदम नहीं उठाया। वादी वाद दायर करने की तिथि तक अपनी निरंतर तत्परता और इच्छा के उचित साक्ष्य प्रस्तुत करने में विफल रहा है, विद्वान विचारण न्यायालय ने सही ढंग से यह अभिनिर्धारित किया है कि वादी विशिष्ट प्रदर्शन के आदेश का हकदार नहीं है। वह यह भी प्रस्तुत किया है कि वादी एक दलाल है और, हालांकि, उसने प्रतिवादी के साथ करार किया था, करार के तहत शामिल भूमि के पहले हिस्से की बिक्री वादी द्वारा तीसरे पक्ष के पक्ष में निष्पादित की गई थी।वादी इस बात का कोई सबूत पेश करने में विफल रहा कि उसके पास शेष राशि के भुगतान के लिए पर्याप्त धनराशि है और वह अपनी मजबूत वित्तीय स्थिति या धन उत्पन्न करने की क्षमता का कोई पुख्ता सबूत पेश करने में भी विफल रहा है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेखों का अवलोकन किया है।

10. वर्तमान प्रकरण में निर्धारण के लिए उठने वाला एकमात्र विवाद्यक यह है कि क्या विद्वान विचारण न्यायालय ने यह मानते हुए विधि और तथ्यों के आधार पर गलती की है कि वादी संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री प्रदान करने के दावे के मामले में विधि की आवश्यकता के अनुसार अपनी तत्परता और इच्छा साबित करने में विफल रहा है।

11. यह सुस्थापित विधि स्थिति है कि जो व्यक्ति विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री प्रदान करने के लिए न्यायालय का दरवाजा खटखटाता है, उसे न केवल यह दावा करना होता है, बल्कि पुख्ता साक्ष्य पेश करके यह साबित करना होता है कि वह हर समय संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था और है। यह तत्परता और इच्छा पूरे समय जारी रहनी चाहिए।यदि यह दर्शाया जा सके कि वादी की तत्परता और इच्छा जारी नहीं रही, तो वादी विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 16(सी) के तहत बनाई गई ऐसी अनुतोष के लिए व्यक्तिगत रोक के तहत संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री का हकदार नहीं हो सकता है। एनीग्लेस योहानन (सुप्रा) के मामले में, रेखांकित सिद्धांतों को नीचे बताया गया था:

"12. स्पष्टीकरण (ii) के साथ धारा 16(सी) के पीछे मूल सिद्धांत यह है कि संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन का लाभ चाहने वाले किसी भी व्यक्ति को यह प्रकट करना होगा कि उसका आचरण पूरे समय दोषरहित रहा है जो उसे

विशिष्ट अनुतोष का हकदार बनाता है।यह प्रावधान एक व्यक्तिगत प्रतिबंध लगाता है।न्यायालय को अनुतोष मांगने वाले व्यक्ति के आचरण के आधार पर अनुतोष देनी है।यदि वादी के आचरण से यह स्पष्ट होता है कि वह वादपत्र के अवलोकन पर अनुतोष पाने का हकदार है, तो उसे अनुतोष देने से इनकार नहीं किया जाना चाहिए।13. अधिनियम की धारा 16 (सी) वादी को वादपत्र में यह कथन करने तथा अन्य साक्ष्यों द्वारा यह तथ्य स्थापित करने का आदेश देती है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए सदैव तैयार और इच्छुक रहा है।लगभग समान तथ्यात्मक स्थिति पर विचार करने पर इस न्यायालय ने सूर्य नारायण उपाध्याय बनाम राम रूप पांडे एवं अन्य, एआईआर (1994) एससी 105 में यह अभिनिर्धारित किया है कि वादी ने अपनी तर्क को पुष्ट किया है।"

12. के. प्रकाश बनाम बी.आर. संपत कुमार (सुप्रा) के मामले में बाद के निर्णय में, सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि विशिष्ट प्रदर्शन के लिए उपाय एक न्यायसंगत उपाय है और विशिष्ट प्रदर्शन के लिए अनुतोष प्रदान करते समय न्यायालय विवेकाधीन क्षेत्राधिकार का प्रयोग करता है। यह भी अभिनिर्धारित किया है कि गया है कि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 20 विशेष रूप से यह प्रावधान करती है कि विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री प्रदान करने के लिए न्यायालय का क्षेत्राधिकार विवेकाधीन है, यद्यपि मनमाना नहीं है, जिसका प्रयोग ध्वनि और उचित न्यायिक सिद्धांत के अनुसार किया जाना चाहिए।यह देखा गयाः

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"16 .जो सिद्धांत प्रतिपादित किए जा सकते हैं, वे हैं कि जहां वादी विक्रय हेतु संविदा के विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद लाता है, कानून विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के अनुदान के लिए एक पूर्व शर्त पर जोर देता है कि वादी को संविदा दिनांक से सुनवाई दिनांक तक संविदा के अपने हिस्से को उसकी शर्तों के अनुसार निष्पादित करने के लिए अपनी निरंतर तत्परता और इच्छा दिखानी चाहिए। आम तौर पर, जब विचारण न्यायालय पूरे साक्ष्य तथा अभिलेख पर मौजूद सामग्रियों की सराहना करने के बाद एक या दूसरे तरीके से अपने विवेक का प्रयोग करता है, तो अपीलीय न्यायालय को तब तक हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए जब तक कि यह स्थापित न हो जाए कि विवेक का प्रयोग विपरीत रूप से, मनमाने ढंग से या न्यायिक सिद्धांतों के खिलाफ किया गया है। अपीलीय न्यायालय को बाहरी विचारों या सहानुभूतिपूर्ण विचारों पर विशिष्ट प्रदर्शन के अनुदान के खिलाफ अपने विवेक का प्रयोग नहीं करना चाहिए।यह सत्य है, जैसा कि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 20 के तहत विचार किया गया है, कि कोई पक्षकार केवल इसलिए विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री प्राप्त करने का हकदार नहीं है क्योंकि ऐसा करना वैध है। फिर भी एक बार जब विक्रय के लिए करार विधिक 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 निष्पादन के लिए अनुतोष देने के पक्ष में अपने विवेक का प्रयोग करना होगा।"

13. वर्तमान मामले में, हम पाते हैं कि यद्यपि विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 26.03.2010 के करार को सिद्ध माना है, लेकिन विवाद्यक संख्या 3 पर कंडिका 13 से 17 में विशिष्ट निष्कर्ष दर्ज किया गया है कि वादी अपनी तत्परता और इच्छा को साबित करने में विफल रहा है। यदि हम वादी की तर्क पर गौर करें, तो वादी ने दावा किया है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के

लिए तैयार और इच्छुक था और है।।इस तर्क को प्रमाणित करने के लिए, वादी ने स्वयं की परीक्षा की।सम्पूर्ण साक्ष्य में वादी कोई भी ऐसा ठोस साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहा है, जिससे यह सिद्ध हो सके कि दिनांक 10.08.2010 को प्रथम विक्रय विलेख के निष्पादन के पश्चात विक्रय विलेख के निष्पादन की दिशा में उसके द्वारा क्या कदम उठाए गए। वादी द्वारा इस पहलू को सिद्ध करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया तथा उसके द्वारा केवल इतना सिद्ध किया गया कि वादी ने वाद दायर करने से पूर्व प्रतिवादी को प्रथम बार दिनांक 19.03.2013 को पंजीकृत नोटिस दिया था। इस बीच वादी द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए क्या कदम उठाए गए, इसका कहीं भी उल्लेख नहीं किया गया है।वादी ने प्रतिवादी को विक्रय विलेख निष्पादित करवाने के लिए नोटिस देने का कोई दस्तावेजी साक्ष्य दाखिल नहीं किया है। विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय के कंडिका 15 में सही टिप्पणी की है कि वादी ने अपनी जिरह में स्वीकार किया है कि वह प्रतिवादी के निवास स्थान को नहीं जानता है, वह फोन नंबर भी नहीं जानता है और न ही वह कभी स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति के साथ प्रतिवादी के घर गया था। वादी द्वारा की गई ऐसी स्वीकारोक्ति और किसी भी पुख्ता सबूत के अभाव में, निम्न विद्वान न्यायालय सही निष्कर्ष पर पहुंचा है कि 10.08.2010 को प्रथम विक्रय विलेख के निष्पादन के बाद से, वाद दायर करने की तिथि तक, वादी ढाई साल की लंबी अवधि तक निष्क्रिय बैठा रहा और विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए कुछ भी नहीं किया।

WebCopy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता यह तर्क दिया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज करने के लिए कि प्रतिवादी लगातार समाचार पत्रों में नोटिस प्रकाशित करवा रहा था, साक्ष्य में समाचार पत्रों की कटिंग को स्वीकार किया है, जिन्हें साक्ष्य में स्वीकार भी नहीं किया गया था। यदि हम इस तर्क को स्वीकार भी कर लें, तो प्रतिवादी ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं कि चूंकि वादी शेष राशि के लिए बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था, इसलिए प्रतिवादी ने तहसीलदार, पुलिस अधीक्षक और पुलिस स्टेशन सिविल लाइंस के स्टेशन हाउस ऑफिसर को विभिन्न शिकायतें की थीं, जो कि ऐसे पत्रों एक्स.डी/3, एक्स.डी/4 और एक्स.डी/5 के दस्तावेजी साक्ष्य से समर्थित है।इस प्रकार यह स्पष्ट है कि यह प्रतिवादी ही है, जो बार–बार विक्रय विलेख निष्पादित करवाने का प्रयास कर रहा था, लेकिन वादी ने इस पर कोई प्रतिक्रिया नहीं दी, जिससे प्रतिवादी ने विभिन्न अधिकारियों को परिवाद भेजना शुरू कर दिया।विभिन्न अधिकारियों के समक्ष ऐसे परिवाद की स्थिरता के बावजूद, यह परिलक्षित होता है कि काफी लंबे समय तक,वाद दायर करने तक, 2½ वर्ष की अवधि के दौरान, वादी पूरी तरह से निष्क्रिय रहा और बिक्री विलेख के निष्पादन की दिशा में कोई कदम नहीं उठाया था।

15. इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि प्रतिवादी अभिवचन करने तथा यह साबित करने में विफल रहा है कि उसने वादी को कभी भी किए गए किसी भी सीमांकन के बारे में सूचित किया था, दिनांक 14.05.2012 को किए गए सीमांकन के बारे में तो बिल्कुल भी जानकारी नहीं दी।

यदि हम यह स्वीकार भी कर लें कि प्रतिवादी आगे बढ़ने के लिए बहुत उत्सुक नहीं था, तथापि, इससे वादी को कोई सहायता नहीं मिलेगी, क्योंकि संविदा के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री प्राप्त करने के लिए उसे अपनी तत्परता

और इच्छा तथा प्रतिवादी की कमजोरी या प्रतिवादी के आचरण को प्रमाणित करने की दलील देनी होगी, तो क्या इससे वादी स्वतः ही संविदा के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री प्राप्त करने का हकदार नहीं हो जाएगा, जब यह पाया जाता है कि वादी की तत्परता और इच्छा विधि के अनुसार सिद्ध नहीं होती है।

16. **सिल्वे एवं अन्य बनाम अरुण वर्गीस एवं अन्य (सुप्रा)** में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया गया है। यह एक ऐसा प्रकरण था, जिसमें तथ्यों के आधार पर सर्वोच्च न्यायालय ने पाया कि वादी द्वारा लगातार प्रतिवादी से बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए आग्रह करने के बावजूद, प्रतिवादी विक्रय विलेख निष्पादित नहीं कर रहा था और यह पाया गया कि जब तक वैधानिक लाइसेंस जारी नहीं किया जाता है, तब तक कोई बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता है।इस पृष्ठभूमि में, यह माना गया कि प्रतिवादी की ओर से अपने पक्ष में लाइसेंस जारी करवाने में विफलता वादी को संविदा के विशिष्ट प्रदर्शन की डिक्री से वंचित नहीं करेगी। कंडिका 12 में, तथ्यात्मक पहलुओं को नीचे उल्लेखित किया गया है:

"12. डीडब्लू 1 ने स्वीकार किया कि केरल भूमि सुधार अधिनियम और केरल निजी वन (निहितीकरण और असाइनमेंट) अधिनियम के संदर्भ में शामिल संपत्ति की प्रकृति के मद्देनजर प्रतिवादियों द्वारा कब्ज़ा प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जा सका। प्रतिवादियों ने संविदा के निष्पादन की मांग करते हुए वादी द्वारा जारी किए गए पत्र एक्स एच. ए 2 का कभी जवाब नहीं दिया। एक्स एच. ए 2 से ए 10 तक के पत्रों का भी कोई जवाब नहीं भेजा गया। एक्स एच. ए 6 पंजीकृत डाक के माध्यम से भेजा गया एक पत्र था जिसे अस्वीकार कर दिया गया था। अधिवक्ता के नोटिस एक्स एच. ए 11 का भी जवाब नहीं दिया गया।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

17. परंतु वर्तमान मामले में, वादी यह दावा करने और विश्वसनीय साक्ष्य प्रस्तुत करने में पूरी तरह विफल रहा है कि वह पूरी तरह से तैयार था।जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है कि लगभग 2½ वर्ष की लंबी अवधि के दौरान, वादी ने कुछ भी नहीं किया और बैठा रहा।अतः, उपरोक्त निर्णय तथ्यों के आधार पर अलग है।

18. यह भी पाया गया है कि वादी की तत्परता भी न्यायालय की संतुष्टि के अनुसार साबित नहीं हुई है। यद्यपि, यह आवश्यक नहीं है कि संविदा के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री चाहने वाले पक्ष को नकदी की उपलब्धता दिखाने की आवश्यकता हो। हालांकि, समग्र रूप से विचार किए गए साक्ष्य तथा तर्क से तत्परता का पता लगाया जाना चाहिए। वर्तमान मामले में, आवेदक की वित्तीय स्थिति स्वयं बहुत अच्छी नहीं लगती है।उनके बैंक खाते में भी पर्याप्त धनराशि नहीं दिखाई गई है और वादी विक्रय विलेख के निष्पादन की स्थिति में धन जुटाने की अपनी क्षमता के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहा है, जबकि विक्रय प्रतिफल की राशि बहुत बड़ी थी। बल्कि, इस न्यायालय को लगता है कि प्रतिवादी का यह कहना कि वादी एक दलाल है, अधिक संभावित प्रतीत होता है, क्योंकि जब वादी और प्रतिवादी के बीच करार हुआ था, तब वादी ने स्वयं भूमि का एक हिस्सा नहीं खरीदा था, जिसे किसी तीसरे पक्ष ने खरीदा था।

19. परिणामस्वरूप, हमें विद्वान न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री में हस्तक्षेप करने का कोई अच्छा आधार नहीं पाते हैं।

20. परिणामस्वरूप, अपील विफल हो जाती है और इसे खारिज किया जाता है।

21. तदनुसार अपील डिक्री तैयार की जाए।

22. पक्षकार अपने–अपने ख़र्च स्वयं वहन करेंगे।

सही/–
(मनिंद्र मोहन श्रीवास्तव)
न्यायाधीश

सही/–
(विमला सिंह कपूर)
न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

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 कार्यालयी 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