**<u>प्रकाशन हेतु अनुमोदित</u>**

## छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

**युगल पीठ: माननीय डॉ. न्यायमूर्ति आई.एम. कुद्दुसी**
**माननीय श्री न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार मिश्रा, न्यायाधीशगण**

**प्रथम अपील क्रमांक 32/2010**

**अपीलार्थी:** दिलीप कुमार जेठी

**बनाम**

**प्रत्यर्थीगण:** श्याम कुमार नारंग एवं अन्य

**प्रथम अपील अंतर्गत धारा 96, व्यवहार प्रक्रिया संहिता**

---

उपस्थिति:

श्री रविश चंद्र अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता सहित श्री एस.एस. अग्रवाल और श्री एम.एल. सकत अधिवक्तागण, अपीलार्थी की ओर से।

श्री आर. पी. अग्रवाल, सहित श्री शरद गुप्ता और श्री राकेश दुबे अधिवक्तागण, प्रत्यर्थी की ओर से।

श्री विनय हरित, उप महाधिवक्ता राज्य की ओर से।

---

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

## निर्णय

**(10.05.2012)**

**प्रशांत कुमार मिश्रा, न्यायमूर्ति के द्वारा**

1. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर द्वारा दिनांक 20.01.2010 को पारित निर्णय और डिक्री, जिसमें वादी द्वारा खसरा क्रमांक 133/1 क्षेत्रफल 0.242 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक 133/3 क्षेत्रफल 0.639 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक 134/1 क्षेत्रफल 0.129 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक 133/5 क्षेत्रफल 0.242 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक 133/6 क्षेत्रफल 0.636 हेक्टेयर, खसरा क्रमांक 133/2 क्षेत्रफल 0.482 हेक्टेयर

और खसरा क्रमांक 133/4 क्षेत्रफल 1.279 हेक्टेयर कुल क्षेत्रफल 3.649 हेक्टेयर, ग्राम धनेली, पटवारी हल्का क्रमांक- 117 आर.आई. सर्कल रायपुर, ब्लॉक धरसीवा, तहसील और जिला रायपुर में स्थित भूमि (जिसे आगे 'वाद भूमि' कहा गया है)।, से संबंधित संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए दायर वाद को वादी के पक्ष निर्णित किया गया था, की वैधता को चुनौती देने के लिए व्यवहार प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के तहत यह अपील दायर की है ।

2. वादी के अनुसार, प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा दिनांक 30.06.2005 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था और प्रतिवादी क्रमांक 1 ने संविदा की तिथि पर अग्रिम के रूप में 1,10,000 रुपये प्राप्त किए थे। विक्रय विलेख दिनांक 31 जनवरी 2006 तक निष्पादित किया जाना था। प्रतिवादी क्रमांक 1 ने विभिन्न तिथियों पर अग्रिम के रूप में निम्नलिखित राशियाँ प्राप्त कीं:

| <u>दिनांक</u> | <u>राशि</u> |
|---|---|
| 12.07.2005 | 5,40,000 रुपये |
| 31.08.2005 | 2,00,000 रुपये |
| 01.02.2006 | 7,00,000 रुपये |
| 12.02.2006 | 3,00,000 रुपये |
| 20.02.2006 | 1,50,000 रुपये |
| 11.03.2006 | 20,000 रुपये |
| 03.05.2006 | 40,000 रुपये |

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उपरोक्त तरीके से, प्रतिवादी क्रमांक 1 के द्वारा अनुबंध अनुपालन की तिथि पर भुगतान की गई 1,10,000 रुपये सहित कुल 20,60,000 रुपये की राशि प्राप्त की थी। हालांकि, बार-बार अनुरोध करने के बावजूद, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने एक या दूसरे बहाने से विक्रय विलेख निष्पादित करने से परहेज किया, जबकि वादी संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए हमेशा तत्पर और रजामंद था। वादी के अनुरोध पर, प्रतिवादीगण ने कहा कि उन्होंने आक्षेपित भूमि पर सब्जियां उगाई हैं, इसलिए सब्जियों की कटाई के बाद दिनांक 15.5.2006 के बाद विक्रय विलेख निष्पादित किया जाएगा। बार-बार अनुरोध करने के बावजूद, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने आक्षेपित भूमि के सीमांकन के लिए कोई कदम नहीं उठाया और जब वादी पटवारी के साथ सीमांकन के लिए मौके पर गया तो वह कभी भी वहां मौजूद नहीं रहा।

वादी ने आगे अभिवचन किया कि कुल विक्रय राशि 35,10,000 रुपये में से प्रतिवादियों को पहले ही 20,60,000 रुपये प्राप्त हो चुके हैं। चूंकि दिनांक 31.1.2006 के बाद कई किश्तें प्राप्त हुई हैं, इसलिए अनुबंध में यह शर्त कि विक्रय विलेख दिनांक 31.1.2006 तक निष्पादित किया जाना था, स्वतः ही विस्तारित हो गई है और वादी विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री प्राप्त करने का हकदार है। यह भी अभिवचन किया गया कि जब प्रतिवादियों ने विक्रय विलेख निष्पादित करने से इनकार कर दिया, तो दिनांक 16.6.2006 को विधिक नोटिस भेजा गया था, जिसके जवाब में प्रतिवादिगण ने झूठा उत्तर दिया कि निर्धारित समय के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित नहीं होने के कारण अनुबंध निरस्त हो गया है।

3. वादी ने यह भी तर्क दिया कि संपत्ति के बाजार मूल्य में वृद्धि के कारण, प्रतिवादी क्रमांक 1 दुर्भावनापूर्ण ढंग से और गलत बहाने बनाकर विक्रय विलेख निष्पादित करने से इनकार कर रहा है और संभवतः इसे किसी अन्य व्यक्ति को बेचने का इरादा रखता है। वादी ने दिनांक 6 जुलाई 2006 को स्थानीय समाचार पत्र में एक विज्ञापन प्रकाशित कराया, जिसका प्रतिवादी ने दिनांक 8 जुलाई 2006 को एक प्रत्याक्षेप-विज्ञापन प्रकाशित करके खंडन किया, जिसमें कहा गया कि अनुबंध निरस्त कर दिया गया है और वह अपनी पसंद के किसी भी व्यक्ति के पक्ष में संपत्ति हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र है। वादी द्वारा दिनांक 11 जुलाई 2006 को पुनः एक विज्ञापन प्रकाशित कराया गया और उसके बाद दिनांक 14 जुलाई 2006 को वर्तमान वाद दायर किया गया है। वाद में, वादी वादी द्वारा विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री या वैकल्पिक रूप से 20,60,000 रुपये की अग्रिम राशि की वापसी के लिए प्रार्थना की गई है।

4. प्रतिवादी/अपीलार्थी ने अपना लिखित जवाबदावा दाखिल करके वाद का विरोध किया, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह तर्क दिया गया कि अनुबंध में यह एक अनिवार्य शर्त थी कि विक्रय विलेख दिनांक 31 जनवरी 2006 तक निष्पादित किया जाना चाहिए था, यदि विक्रय विलेख उक्त दिनांक तक निष्पादित नहीं किया जाता है, तो अनुबंध निरस्त माना जाएगा। अतः, वादी द्वारा उक्त तिथि तक विक्रय विलेख निष्पादित कराने में असफल रहा जिसके कारण, निरस्त किए गए अनुबंध के संबंध में वादी के पक्ष में विशिष्ट अनुपालन का कोई आदेश नहीं दिया जा सकता है। यह निवेदन किया गया कि वादी विशिष्ट अनुपालन के आदेश के बजाय केवल अग्रिम

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

राशि की वापसी प्राप्त करने का हकदार है। लिखित जवाबदावा के कंडिका 9 में विशेष रूप से यह निवेदन किया गया कि वादी भूमि एवं उससे संबंधित संपत्ति की खरीद-बिक्री के व्यवसाय में है और उसने जानबूझकर अनुबंध का उल्लंघन किया है। अनुबंध के अनुपालन के बाद संपत्ति का बाजार मूल्य काफी बढ़ जाने के कारण यह दुर्भावनापूर्ण और परेशान करने वाला वाद दायर किया गया है।

5. विचारण न्यायालय ने विवाद्यकों की विरचना किया और साक्षियो के अभिकथन दर्ज करने के बाद आक्षेपित निर्णय और डिक्री पारित की, जिसमें अन्य बातों के साथ यह निष्कर्ष दिया गया कि अनुबंध का अनुपालन सिद्ध हो गया है, अनुबंध इस आधार पर निरस्त नहीं किया जा सकता कि विक्रय विलेख दिनांक 31 जनवरी, 2006 तक निष्पादित नहीं किया जा सका और वादी विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री का हकदार है।

6. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रविश अग्रवाल ने तर्क दिया कि विचारण न्यायालय का तत्परता और रजामंदी संबंधी निष्कर्ष पूरी तरह से गलत है, क्योंकि वादी स्वयं दिनांक 31 जनवरी 2006 तक विक्रय विलेख पंजीकृत कराने में विफल रहा और साथ ही शेष राशि का भुगतान करके अनुबंध को पूरा करने के लिए धन की उपलब्धता प्रमाणित करने में भी विफल रहा है। उन्होंने यह भी अभिकथन किया कि किसी भी स्थिति में यह वादी का स्वयं का मामला यह है कि उसने पहले ही 20,60,000 रुपये का भुगतान कर दिया है, जबकि दिनांक 11.3.2006 को 20,000 रुपये का भुगतान और दिनांक 3.05.2006 को 40,000 रुपये का भुगतान कुल 60,000 रुपये का भुगतान जुर्माने/ब्याज के मद में किया गया था, इसलिए देय शेष राशि 35,10,000 रुपये में से -20,00,000 रुपये घटाकर =15,10,000 रुपये थी। जबकि वाद पत्र में आक्षेपित आरोपों के आधार पर, वादी 14,50,000 रुपये का भुगतान करने के लिए तत्पर और रजामंद है, इसलिए उसने यह स्पष्ट रूप से नहीं कहा है कि वह 15,10,000 रुपये की पूरी शेष राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और रजामंदी है, इसलिए केवल इसी आधार पर प्रकरण अपास्त कर दिया जाना चाहिए था। उन्होंने अभिकथन किया कि वादी ने व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 1 नियम 3-ख और आदेश 6 नियम 4-क के तहत आवश्यक अभिवचन प्रस्तुत नहीं किया हैं, जिसमे उन्होने अभिवचन में उनके द्वारा धारित भूमि की सीमा का उल्लेख हो और यह घोषणा करना शामिल हो कि उनके पास अधिकतम सीमा

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

से अधिक कोई अन्य भूमि नहीं है और संविदा के विशिष्ट अनुपालन के माध्यम से वाद भूमि की खरीद के बाद भी वे अधिकतम सीमा से अधिक भूमि नहीं धारण करेंगे। उन्होंने अभिकथन किया कि यह अभिवचन आवश्यक था क्योंकि विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री, जो एक विवेकाधीन अनुतोष है, प्रदान करने पर विचार करते समय व्यवहार न्यायालय कोई ऐसी डिक्री प्रदान नहीं करेगी जो अन्यथा छत्तीसगढ़ कृषि जोत सीमा अधिनियम 1960 के प्रावधानों का उल्लंघन करती हो। आगे यह तर्क दिया गया है कि विचारण न्यायालय ने 20,000+40,000 रुपये के भुगतान की प्रकृति का पता लगाने में कि यह निर्धारित करने के लिए कि क्या यह विक्रय मूल्य का हिस्सा है या उक्त राशि ब्याज/जुर्माने के रूप में भुगतान की गई है पूर्णतः चूक की है, । अतः उन्होंने प्रार्थना की कि इन सभी अवैधताओं के कारण विवादित निर्णय और डिक्री को अपास्त किया जाना चाहिए।

7. इसके विपरीत, प्रत्यर्थी क्रमांक 1/वादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आर.पी. अग्रवाल ने तर्क दिया कि वादी हमेशा संविदा के संबंध में अपने भाग का पालन करने के लिए तत्पर और रजामंद था, और 40,000 रुपये और 20,000 रुपये के भुगतान की प्रकृति के बारे में किसी भी अभिवचन के अभाव में, इस बिंदु पर कोई तर्क नहीं उठाया जा सकता क्योंकि अभिवचन के बिना साक्ष्य पर विचार नहीं किया जा सकता। उन्होंने अभिकथन किया कि वादी ने विक्रय विलेख के अनुपालन के लिए बार-बार अनुरोध किया है और वास्तव में, प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा दिनांक 31.1.2006 के बाद भुगतान स्वीकार किए जाने से अनुबंध का निहित विस्तार हुआ था, इसलिए विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री पारित करके इसे निष्पादित किया जा सकता है। उन्होंने अभिकथन किया कि विशिष्ट अनुपालन के मामले में प्रतिवादी का आचरण सुसंगत है और वादी ने धन जुटाने के लिए संसाधनों की उपलब्धता सिद्ध कर दी है, इसलिए धन की उपलब्धता का प्रमाण स्वयं ही विधि की आवश्यकता नहीं है। उन्होंने अभिकथन किया कि प्रतिवादी किसी न किसी बहाने से विक्रय विलेख को निष्पादित करने से बच रहा था। इसलिए, वह सद्भावनापूर्ण तरीके से व्यवहार न करने का दोषी है और साफ नीयत से न्यायालय में नहीं आया है, और सभी अवसरों में विक्रय मूल्य का बड़ा हिस्सा स्वीकार किया है और इस कारण वादी विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री का हकदार है और विचारण न्यायालय द्वारा आक्षेपित डिक्री पारित करने में कोई अवैधता नहीं की है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

8. प्रकरण की अंतर्वस्तु को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय सबसे पहले 20,000 रुपये और 60,000 रुपये के भुगतान की प्रकृति के संबंध में प्रस्तुत अभिकथन पर विचार करेगा ताकि यह निर्धारित किया जा सके कि यह राशि विक्रय मूल्य का हिस्सा है या ब्याज/जुर्माने के रूप में दी गई है और इसका क्या प्रभाव है।

वाद पत्र की कंडिका 4 में वादी ने कहा है कि उसने विक्रय मूल्य के रूप में 20,60,000 रुपये का भुगतान किया है, जिसमें 20000 रुपये + 60000 रुपये शामिल हैं। इसी प्रकार का अभिवचन वाद पत्र के कंडिका 7, कंडिका 5-क तथा 4-क (संशोधन के माध्यम से) में भी किया गया है। अपने विधिक नोटिस (प्र.पी.2) में भी यह दर्ज है ब्याज के रूप में भुगतान किए गए 60,000 रुपये विक्रय मूल्य में समायोजित किए जाने हैं। इस प्रकार, प्रारंभ से ही वादी का यह दावा रहा है कि उसने विक्रय मूल्य के रूप में 60,000 रुपये का भुगतान किया है। इसके विपरित, प्रतिवादी ने लिखित जवाबदावा की कंडिका 4 से इन कथनों का खंडन किया है। कंडिका 4, जो वादी के विधिक नोटिस पर प्रतिवादी का जवाब है, में कहा गया है कि उसने विक्रय मूल्य के आंशिक भुगतान के रूप में 20 लाख रुपये प्राप्त किए हैं और 60,000 रुपये उसे ब्याज/जुर्माने के रूप में भुगतान किए गए हैं। वाद पत्र/ विधिक नोटिस की अंतर्वस्तु/जवाब की इस स्थिति में, इस न्यायालय को स्वयं उस दस्तावेज़ की जांच करनी होगी जिसमें वादी द्वारा भुगतान के संबंध में पृष्ठांकन किया गया है। प्रदर्श पी. 1 वह अनुबंध है जिसमें वादी द्वारा दिनांक 11.3.2006 को 20,000 रुपये का भुगतान करते समय स्पष्ट रूप से टिप्पणी की गई है कि यह राशि ब्याज खाते के लिए है। दिनांक 03.05.2006 को 40,000 रुपये का भुगतान करते समय भी इसी प्रकार का पृष्ठांकन किया गया था। यह दस्तावेज़ वादी द्वारा प्रस्तुत किया गया है। उसके द्वारा इस पृष्ठांकन या ब्याज के रूप में समायोजित की गई राशि के भुगतान पर कभी आपत्ति नहीं जताई गई। अतः दस्तावेजों के आधार पर यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि उक्त राशि ब्याज के रूप में भुगतान की गई थी और वादी ने विक्रय मूल्य के रूप में केवल 20,000 रुपये का भुगतान किया है, न कि वाद पत्र में किए गए दावे के अनुसार 20,60,000 रुपये का भुगतान किया है।

9. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि यह अभिवचन लिखित जवाबदावा में शामिल नहीं था, इसलिए बिना किसी अभिवचन के साक्ष्य पर विचार नहीं किया जा सकता है। उन्होंने **बादत एंड कंपनी, बॉम्बे बनाम ईस्ट इंडिया ट्रेडिंग**

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

**कंपनी, एआईआर 1964 एससी 538; राम सिंह और अन्य बनाम कर्नल राम सिंह, एआईआर 1986 एससी 3; सुशील कुमार बनाम राकेश कुमार बनाम एआईआर 2004 एससी 230; रविंदर सिंह बनाम जनमेजा सिंह और अन्य (2000) 8 एससीसी 191 और निरोद बरन बनर्जी बनाम उप आयुक्त हजारीबाग एआईआर 1980 एससी 1109** के निर्णयों का अवलंब लेते हुए यह तर्क दिया गया कि लिखित जवाबदावा में स्पष्ट खंडन के अभाव में और प्रतिवादी द्वारा विशिष्ट अभिवचन उठाये जाने पर, बिना अभिवचन के प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार नहीं किया जा सकता है। इसके विपरित, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि वादपत्र के कंडिका 4 का लिखित जवाबदावा में खंडन किया गया है और प्रदर्श पी 1 के पीछे ब्याज खाते में राशि की स्वीकृति के संबंध में स्पष्ट पृष्ठांकन को देखते हुए, यह नहीं कहा जा सकता कि अभिलेख में कोई सार नहीं है, खासकर तब जब उक्त तथ्य का वादी के विधिक नोटिस का उत्तर देते समय प्रारंभ से ही खंडन किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. उत्तरवादियों द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है, वे इस कारण से भिन्न हैं कि वादी को प्रारंभ से ही 60,000 रुपये के भुगतान की प्रकृति को लेकर विवाद की जानकारी थी, क्योंकि विधिक नोटिस (प्र.पी.2) के कंडिका 1 में ही उल्लेख किया गया है कि उसने 20 लाख रुपये का भुगतान किया है, जबकि विधिक नोटिस के कंडिका 4 में वह स्वीकार करता है कि प्रतिवादी द्वारा मांग उठाए जाने पर उसने 60,000 रुपये ब्याज के रूप में दिए है, जो प्रतिवादी को दिए गए अग्रिम के अतिरिक्त है। हालांकि, विधिक नोटिस के उक्त कंडिका में आगे यह भी कहा गया है कि 60,000 रुपये की यह राशि विक्रय विलेख के अनुपालन के समय विक्रय मूल्य में समायोजित की जाएगी। इस प्रकार ब्याज के रूप में राशि का भुगतान स्वीकार करने के साथ-साथ उसने उसे अपने विधिक नोटिस में विक्रय मूल्य में समायोजन का भी दावा किया है जिसका खंडन प्रतिवादी ने प्रदर्श पी. 4 में किया है, जो वादी द्वारा भेजे गए विधिक नोटिस का उसका उत्तर है, जिसमें प्रतिवादी ने कहा है कि उसने 20,00,000 रुपये अग्रिम के रूप में और 60,000 रुपये ब्याज/जुर्माने के रूप में प्राप्त किए हैं। वास्तव में, वादी का यह दावा कि उसने विक्रय मूल्य के रूप में 20,60,000 रुपये का भुगतान किया है, विधिक नोटिस में उसके इस स्वीकारोक्ति के विपरीत है कि उसने ब्याज के रूप में 60,000 रुपये का भुगतान किया था। यह भी ध्यान देने योग्य है कि वादपत्र के कण्डिका 4 में उल्लेखित 20,60,000 रुपये के भुगतान का लिखित जवाबदावा के कण्डिका 4 में खंडन किया गया है। अतः जब

वादपत्र और लिखित जवाबदावा के अंतर्वस्तु के साथ ही विधिक नोटिस (प्रदर्श पी. 2) और उसके उत्तर (प्रदर्श पी. 4) पर विचार किया जाता है, तो यह स्पष्ट हो जाता है कि वादी इस बिंदू से अवगत था तथा उससे विस्तृत रूप से प्रति परीक्षण किया गया है, और इस प्रकार दोनों पक्ष इस विवाद से अवगत थे और उन्होंने साक्ष्य प्रस्तुत किए हैं, इसलिए, अभिवचन के अभाव से संबंधित तर्क स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

11. **सीताराम मदनलाल सराओगी बनाम हेमचंद भगवानदास जैन, 1998 (1) एमपीएलजे 561** के मामले में, यह निर्णय के कण्डिका 8 में अभिनिर्धारित किया गया है कि:

> "8. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जायसवाल का अभिकथन है कि लिखित जवाबदावा में किसी खंडन के अभाव में और किसी विवाद्यक की विरचना के अभाव में विद्वान एकल न्यायाधीश को प्रतिवादी के पक्ष में निर्णय नहीं देना चाहिए था। विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय की गहन जांच करने पर हम पाते हैं कि उन्होंने लिखित जवाबदावा के कण्डिका 7 पर ध्यान दिया है, जिसमें प्रतिवादी ने वादी के उप-पंजीयक कार्यालय जाने या उसे राशि की पेशकश करने से इनकार किया है। विद्वान न्यायाधीश ने वाद पत्र में किसी भी प्रकार के अभिकथन के अभाव पर भी ध्यान दिया है। जब वादी ने वाद पत्र के संबंध में स्पष्ट रूप से प्रतिवाद न करने का प्रश्न ही नहीं उठाया है, तो यह प्रश्न ही नहीं उठता है। वादी का यह दायित्व है कि वह अपनी तत्परता और रजामंदी इस प्रकार व्यक्त करे कि यह विधि की आवश्यकता है। यह विधिक आवश्यकता होने के कारण, न्यायालय का यह कर्तव्य है कि वह एक विवादो की विरचना करे और उस पर विचार करे। **सूरजसिंह बनाम सोहनलाल, एआईआर 1981, एलल. 330** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि भले ही प्रतिवादी ने बचाव नहीं किया हो, फिर भी न्यायालय के लिए धारा 16 के आधार पर विवादो की विरचना करना और तत्परता और रजामंदी के विवाद पर निर्णय लेना अनिवार्य है। वादी को ऐसे कथनों और प्रमाणों के आधार पर ही सफलता प्राप्त करनी होगी। यह तर्क कि कोई विशिष्ट विवाद सिद्ध नहीं हुआ, निराधार है, क्योंकि पक्षकार

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

इस बात से पूरी तरह अवगत थे कि क्या सिद्ध किया जाना आवश्यक था और उन्होंने तदनुसार साक्ष्य प्रस्तुत किए थे। यह विधि में सर्वविदित है कि यदि पक्षकार प्रमाण की आवश्यकता के प्रति सचेत हैं और तदनुसार कार्यवाही करते हुए साक्ष्य प्रस्तुत करते हैं, तो विवाद्यक को विरचीत न करना कार्यवाही को अमान्य नहीं करता है। हमारे इस दृष्टिकोण को **कुंजू केसवन बनाम एम.एम. फिलिप, एआईआर 1964 एससी 164** के मामले में दिए गए निर्णय से समर्थन मिलता है।"

12. उपरोक्त कथन को ध्यान में रखते हुए और जब उक्त विधि को वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू किया जाता है, तो यह पाया जाता है कि चूंकि दोनों पक्ष इस विवाद और अपने-अपने मामलों से अवगत थे, इसलिए लिखित जवाबदावा में विशिष्ट खंडन का अभाव और विवादो की विरचना न होना इस न्यायालय को उस अभिकथन पर विचार करने से नहीं रोकता है जिस पर विचारण न्यायालय ने बिल्कुल भी ध्यान नहीं दिया है। यह विवाद्यक विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16 की आवश्यकता के संदर्भ में सुसंगत है, विचारण न्यायालय इस मूल विवाद पर ध्यान देने में विफल रही है। इसलिए, इस न्यायालय की राय है कि वादी ने ब्याज के रूप में 60,000 रुपये का भुगतान किया है, लेकिन 20,60,000 रुपये का भुगतान करने का दावा किया है, उसने विचारणीय राशि का संपूर्ण शेष भाग, संक्षेप में 60,000 रुपये की राशि का भुगतान करने की अपनी तत्परता और रजामंदी का अभिवचन नहीं किया है। इसलिए, विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री देना विधिवत रूप से मान्य नहीं है। वादी द्वारा राशि का संपूर्ण शेष भाग का भुगतान करने की तत्परता और रजामंदी का अभिवचन न करना एक गंभीर दोष है तथा इस प्रकार प्रकरण में डिक्री नहीं दी जा सकती है।

13. तत्परता और रजामंदी से संबंधित विवाद का दूसरा पहलू इस तथ्य के प्रमाण से जुड़ा है कि क्या वादी ने विचारणीय राशि का संपूर्ण शेष भाग का भुगतान करने के लिए धन की उपलब्धता प्रमाणित की है। इस पर विचारण, तत्परता और रजामंदी को प्रमाणित करने में विधि की प्रकृति और आवश्यकता के संबंध में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि के आलोक में किया जाना आवश्यक है।

14. **एन.पी. थिरुगनानम (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि बनाम डॉ. आर. जगन मोहन राव और अन्य (1995) 5 एससीसी 115** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

है कि विनिर्दिष्ट अनुपालन का उपाय एक न्यायसंगत उपाय है और न्यायालय के विवेकाधिकार में है तथा विनिर्दिष्ट अनुपालन अधिनियम 1963 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 20 के तहत न्यायालय केवल इसलिए अनुतोष देने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि बिक्री का एक वैध अनुबंध मौजूद था। निर्णय के कंडिका 5 और 6 में यह अभिनिर्धारित किया गया है:

"5. ..............................वादी की ओर से निरंतर तत्परता और रजामंदी विशिष्ट अनुपालन का अनुतोष प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है। यह परिस्थिति महत्वपूर्ण और सुसंगत है और न्यायालय द्वारा अनुतोष प्रदान करने या अस्वीकार करने के समय इस पर न्याय निर्णित किया जाना आवश्यक है। यदि वादी इसे प्रमाणित करने या सिद्ध करने में विफल रहता है, तो वह असफल ही होगा। यह तय करने के लिए कि वादी अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए तत्पर और रजामंद है या नहीं, न्यायालय को वादी के वाद के दर्ज होने से पहले और बाद के आचरण के साथ-साथ अन्य संबंधित परिस्थितियों पर भी विचार करना होगा। **प्रतिवादी को भुगतान की जाने वाली राशि का उपलब्ध होना अनिवार्य रूप से सिद्ध किया जाना चाहिए।"**

"6. उपरोक्त तथ्यात्मक निष्कर्षों और विधिक स्थिति को देखते हुए, उच्च न्यायालय ने सही निष्कर्ष निकाला है:

"हमें यह अभिकथन करने में कोई झिझक नहीं है कि हम विद्वान एकल न्यायाधीश के इस निष्कर्ष से पूरी तरह सहमत हैं कि वादी अनुबंध के अपने भाग का पालन करने में पूरी तरह विफल रहा है और उसने तत्परता की बजाय अनिच्छा दिखाई है। विचारण न्यायालय के निर्णय में उल्लेखित तथ्यों के आधार पर, जिन्हें हमने ऊपर उद्धृत किया है, एकमात्र संभावित निष्कर्ष यह है कि वादी वास्तव में अनुबंध के अपने अपने भाग का पालन करने के लिए रजामंद होने की बजाय अनिच्छुक था और अनुबंध के अपने अपने भाग का पालन करने के लिए उसके पास कभी भी धन या संसाधन उपलब्ध नहीं थे। विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा उल्लेखित और निर्णय में उल्लेखित अन्य परिस्थितियाँ यह दर्शाती हैं कि जब वादी-अपीलार्थी को डॉ. आर. सूर्य राव की मृत्यु और

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

उनके हित के प्रथम प्रतिवादी, उनकी माता, उनके भाइयों और उनकी बहनों को अंतरण के बारे में पहले ही सूचित कर दिया गया था, तब भी केवल प्रथम प्रतिवादी के साथ अनुबंध करने का मूल उद्देश्य किसी न किसी तरह संपत्ति पर प्रवेश करना था, लेकिन वादी द्वारा प्रतिवादियों को निर्धारित किराया भी नहीं चुकाया गया। विचारण न्यायालय ने यह स्पष्ट किया है कि प्रतिवादियों के लिए वाद संपत्ति को छोड़ने की कोई विधिक आवश्यकता नहीं थी और वादी के विरुद्ध निर्णय दिया कि अनुबंध स्वयं ही सट्टात्मक प्रकृति का है और इसे वादी द्वारा निष्पादित किया गया है, जबकि उसके पास वादग्रस्त स्थावर संपत्ति जैसी महत्वपूर्ण अचल संपत्ति क क्रय करने हेतु पर्याप्त साधन नहीं थे, इस निष्कर्ष से हम पूर्णतः सहमत हैं।"

**(जोर दिया गया)**

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष उक्त मामले में, उच्च न्यायालय के द्वारा व्यक्त विचार को अनुमोदित किया गया है जिसमें कहा गया था कि अनुबंध स्वयं ही सट्टात्मक प्रकृति का है और इसे वादी द्वारा निष्पादित किया गया है, जबकि उसके पास वादग्रस्त स्थावर संपत्ति जैसी महत्वपूर्ण अचल संपत्ति क क्रय करने हेतु पर्याप्त साधन नहीं थे।

15. वर्तमान में, वादी ने धन के स्रोत की उपलब्धता या स्वयं धन की उपलब्धता के बारे में कुछ भी नहीं बताया है। व्य.प्र.स. के आदेश 18 नियम 4 के तहत दिए गए अपने शपथपत्र में भी इस तथ्य का कोई उल्लेख नहीं है। प्रति परीक्षण में प्रथम साक्षी श्याम कुमार नारंग ने स्वीकार किया कि उनके पास एक अन्य भाई और तीन बहनों के साथ संयुक्त रूप से सौ एकड़ जमीन है, जिसमें कुल मिलाकर 5 हिस्सेदार हैं। हालांकि, उन्होंने संयुक्त हिंदू परिवार द्वारा आयकर विवरणी दाखिल करने की बात स्वीकार करने के बावजूद आयकर विवरणी की प्रतियां दाखिल नहीं की हैं। वे अपनी आय, उपलब्ध पूंजी या अपने द्वारा भुगतान किए गए कर की राशि बताने की स्थिति में नहीं थे। उन्होंने कृषि उपज मंडी के माध्यम से कृषक को कृषि उत्पाद बेचते समय आवस्यक रुप प्राप्त होने वाली कृषि आय की बिक्री आय के खाते से संबंधित कोई दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने किसी भी वित्तीय संस्था से ऋण नहीं लिया है और

आगे यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने शेष राशि पर वास्तविक कब्जे का कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है।

प्रति परीक्षण के कंडिका 41 में उनसे विशेष रूप से यह सवाल किया गया कि क्या वे संपत्ति के क्रय- विक्रय के व्यापार में शामिल हैं, हालांकि उन्होनें उक्त सुझाव का खंडन किया है। वादी एक अधिवक्ता हैं। हालांकि वे संयुक्त परिवार के चार अन्य हिस्सेदारों के साथ सौ एकड़ जमीन के मालिक होने का दावा करते हैं, फिर भी उनके द्वारा धन की उपलब्धता प्रमाणित करने के लिए आयकर विवरणी या बैंक जमा के रूप में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अलावा, विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी. 1) में यह शर्त है कि वादी स्वंम के नाम पर या उसके निर्देश पर किसी तीसरे व्यक्ति के नाम विक्रय विलेख को पंजीकृत करने का निर्देश प्रतिवादी को दे सकता है और प्रतिवादी ऐसे तीसरे व्यक्ति के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए बाध्य होगा। आमतौर पर इस तरह की शर्त अचल संपत्ति के लेन-देन में शामिल व्यक्तियों द्वारा रखी जाती है, जिन्हें समाज में अचल संपत्ति एजेंट या संपत्ति डीलर के रूप में जाना जाता है। इस प्रकार की शर्त किसी अनुबंध में तब शामिल की जाती है जब वादी/खरीददार या तो संपत्ति का व्यापारी/एजेंट हो या उसके पास संपत्ति खरीदने के लिए पर्याप्त धन न हो, फिर भी वह लेन-देन में इसलिए शामिल होता है ताकि कुछ लाभ प्राप्त करने के बाद संपत्ति किसी तीसरे व्यक्ति को अंतरित की जा सके या जब अनुबंध स्वयं किसी अन्य खरीददार की ओर से निष्पादित किया जाता है और इस प्रकार की शर्त तब महत्वपूर्ण हो जाती है जब वादी अपने पास धन की उपलब्धता प्रमाणित करने में विफल रहता है।

16. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि वादी धन की उपलब्धता सिद्ध करने में विफल रहा है और इसे अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए उसकी तत्परता और रजामंदी के कारकों में से एक माना जा सकता है। एक बार जब यह पाया जाता है कि वादी धन की उपलब्धता सिद्ध करने में विफल रहा है, तो तत्परता और रजामंदी के संबंध में उसका दावा विफल हो जाता है और न्यायालय के पास यह निष्कर्ष निकालने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचता कि वादी अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए, यानी प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान करने के लिए अपनी तत्परता और रजामंदी प्रमाणित करने में विफल रहा है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

17. **कोरोमंडल इंडैग प्रोडक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम गरुड़ा चिट एंड ट्रेडिंग कंपनी प्राइवेट लिमिटेड और अन्य (2011) 8 एससीसी 601** के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि विशिष्ट मामलों के लिए डिक्री की विवेकाधीन अनुतोष का दावा करने के, वादी को से अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए उनकी तत्परता और रजामंदी को स्पष्ट रूप से अभिवचन करना तथा प्रमाणित करना आवश्यक है।

इसी प्रकार **सिटाडेल फाइन फार्मास्यूटिकल्स बनाम रामानियम रियल एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य (2011) 9 एससीसी 147** में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि विशिष्ट अनुपालन के लिए एक वाद में विवेकाधीन अनुतोष प्राप्त करने के लिए सभी महत्वपूर्ण तथ्यों को प्रमाणित करना होगा और यदि महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया जाता है, तो इससे वादी विवेकाधीन अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं रह जाएगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

18. वर्तमान मामले में, वादी ने इस न्यायालय के समक्ष धन की उपलब्धता के संबंध में कोई तथ्यात्मक प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है, इसलिए वह अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और रजामंद नहीं है तथा विद्वान विचारण न्यायाधीश ने यह अवधारित करते हुए विपरीत निष्कर्ष दर्ज करने में विफल रहे हैं कि धन की वास्तविक उपलब्धता का प्रमाण प्रदर्शित करने की आवश्यकता नहीं है, इस प्रकार विचारण न्यायालय द्वारा दिया गया तर्क एन.पी. थिरुगनानम (उपरोक्त) के निर्णय के अनुरूप नहीं है (निर्णय का कंडिका 5)।

19. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया है कि वादी ने आदेश 1 नियम 3-बी और आदेश 6 नियम 4-क में निहित आज्ञापक आवश्यक प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया है, क्योकि छत्तीसगढ़ राज्य को बाद में वाद में प्रतिवादी के रूप में शामिल किया गया था, लेकिन छतीसगढ़ राज्य में व्य.प्र.स. (संशोधित) आदेश 6 नियम 4-क के अनुसार अभिवचन नहीं किया गया था, इसलिए केवल इसी आधार पर वाद खारिज किया जाना चाहिए और आक्षेपित डिक्री को अपास्त किया जाना चाहिए। उन्होंने गौरी **शंकर और अन्य बनाम मानकी कुंवर (एआईआर 1924 इलाहाबाद 17)** और **नेदुनगड़ी बैंक लिमिटेड बनाम ओफिसियल असाइनी आफ़ मद्रास (एआईआर 1930 मद्रास 473)** के मामलों में दिए गए निर्णयों का अवलंब लिया।

20. आदेश 1 नियम 3-ख और आदेश 6 नियम 4-क (दोनों मध्य प्रदेश/छत्तीसगढ़ राज्य में संशोधित रूप में) त्वरित संदर्भ के लिए नीचे दिए गए हैं:

> **आदेश 1, नियम 3 (ख)** किसी कृषि भूमि के अंतरण के लिए किसी संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के लिए कोई भी वाद, चाहे उसमें कोई अन्य अनुतोष मांगी गई हो या नहीं, किसी भी न्यायालय द्वारा तब तक ग्रहण नहीं किया जाएगा, जब तक कि वह वादी या आवेदक, जैसी भी स्थिति हो, यह जानते हुए या विश्वास करने का कारण रखते हुए कि पूर्वोक्त भूमि के संबंध में 'मध्य प्रदेश कृषि जोत सीमा अधिनियम, 1960' (1960 का क्रमांक 20) की धारा 9 के अधीन विवरणी (वापसी) उसके द्वारा या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा उस अधिनियम के अधीन नियुक्त सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई है या प्रस्तुत की जानी अपेक्षित है, मध्य प्रदेश राज्य को ऐसे वाद या कार्यवाही में प्रतिवादियों या अनावेदकों के रूप में, जैसी भी स्थिति हो, पक्षकार न बना ले।
>
> **आदेश 6 नियम 4-क**. कृषि भूमि के अभिवचन की विशिष्टियाँ किसी भी ऐसे वाद या कार्यवाही में, जो आदेश I के नियम 3-ख के अधीन विचारित है, राज्य सरकार से भिन्न पक्षकार उन सभी कृषि भूमियों की विशिष्टियों का अभिवचन करेंगे, जो उनके द्वारा किसी भी अधिकार में स्वामित्व में रखी गई हैं, दावा की गई हैं या धारित हैं और वे आगे यह भी घोषणा करेंगे कि क्या वाद या कार्यवाही की विषय-वस्तु मध्य प्रदेश कृषि जोत सीमा अधिनियम, 1960 (1960 का संख्यांक 20) के अंतर्गत आती है या नहीं और क्या ऐसी विषय-वस्तु के संबंध में कोई कार्यवाही, उस पक्षकार की जानकारी में, सक्षम प्राधिकारी के समक्ष लंबित है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

21. उपरोक्त प्रावधान को पढ़ने से यह प्रतीत होता है कि किसी कृषि भूमि पर स्वामित्व या किसी अन्य अधिकार की घोषणा के लिए दायर वाद में या किसी कृषि भूमि के अंतरण के लिए किसी अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन के वाद में राज्य सरकार का पक्षकार होना आवश्यक है और ऐसे पक्षकार न होने पर वाद स्वीकार नहीं किया जा सकता है। ऐसे वाद में वादी का यह विधिक दायित्व है कि वह स्वामित्व वाली, दावा की गई या किसी अधिकार के तहत धारित कुल कृषि भूमि का विवरण प्रस्तुत करे और यह भी स्पष्ट करे कि वाद का विषय छत्तीसगढ़ कृषि

जोत सीमा अधिनियम 1960 के अंतर्गत आता है या नहीं और क्या इस विषय से संबंधित कोई कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी के समक्ष लंबित है, जिसकी जानकारी पक्षकार को है।

22. दिनांक 05.05.2011 को सुनवाई के दौरान, अपीलार्थी ने उपरोक्त आशय की आपत्ति उठाते हुए कहा कि जब तक व्य.प्र.स. के आदेश 6 नियम 4-क के प्रावधान के अनुसार उद्घोषण नहीं किया जाएगा, तब तक वाद में अग्रिम कार्यवाही नहीं की ज सकती है। हालांकि, उक्त तिथि के आदेश पत्र में दर्ज है कि जब वादी/प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता से विशेष रूप से पूछा गया कि क्या वे आदेश 6 नियम 4-क के अनुसार घोषणा करना चाहते हैं, तो उन्होंने कहा कि ऐसी घोषणा करना आवश्यक नहीं है, इसलिए वे कोई संशोधन नहीं करना चाहते है। उक्त तिथि को प्रत्यर्थीयों ने तर्क दिया कि **मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के बृजराज सिंह और अन्य बनाम बिट्टो देवी (श्रीमती) और अन्य 1994 एम.पी.एल.जे.192**, के मामले में दिए गए निर्णय को ध्यान में रखते हुए, उसके लिए व्य.प्र.स. के आदेश 6 नियम 4-ए के तहत परिकल्पित कोई घोषणा करना आवश्यक नहीं है, क्योंकि इस आधार पर वाद खारिज नहीं किया जा सकता है।

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

23. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा गौरी शंकर बनाम मानकी कुंवर (उपरोक्त) और नेदुनगडी बैंक लिमिटेड बनाम आफिसीयल असाइनी आफ़ मद्रास (उपरोक्त) निर्णयों का अवलंब लिया गया है, जिसमें संबंधित उच्च न्यायालयों इलाहाबाद और मद्रास के द्वारा व्य.प्र.स. के आदेश 6 के तहत प्रदान किए गए अभिवचन के महत्व तथा न्यायालय द्वारा आदेशित विवरण देने में प्रतिवादी की असफलता के प्रभाव तथा व्य.प्र.स. के आदेश 6 नियम 5 और 16 के तहत बचाव को खारिज करने की न्यायालय की परिणामी शक्ति पर विचार किया गया था। व्य.प्र.स. के आदेश 6 नियम 5 को व्य.प्र.स. (संशोधन) अधिनियम क्रमांक 46, 1999 द्वारा विलोपित कर दिया गया है जो दिनांक 01.07.2002 से प्रभावशील हुआ। अतः उक्त निर्णय वर्तमान वाद जो इस न्यायालय के समक्ष लंबित है में विरचित विवाद्यक के विचारण में कोई सहायता प्रदान नहीं करता।

24. **बृजराज सिंह बनाम बुट्टोदेवी** (उपरोक्त) के मामले में, जिसका प्रत्यर्थी/वादी ने अवलंब लिया है, उसमें मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की युगल पीठ ने यह अभिनिर्धारित किया है कि व्य.प्र.स. के आदेश 1 नियम 3-ख और आदेश 6 नियम 4-

क में निहित प्रावधानों के अनुपालन न होने की स्थिति में, डिक्री को तब तक अपास्त नहीं किया जा सकता जब तक कि राज्य यह इंगित करने में सक्षम न हो कि उक्त प्रावधानों के अनुपालन न होने के कारण मामले की सार या न्यायालय के क्षेत्राधिकार पर प्रभाव पड़ा है।

25. प्रस्तुत मामले में, विद्वान राज्य अधिवक्ता ने ऐसा कुछ भी नहीं बताया है जिससे यह सिद्ध हो कि कथित गैर-अनुपालन के कारण मामले की योग्यता या न्यायालय के अधिकार क्षेत्र पर कोई प्रभाव पड़ा है, इसलिए आक्षेपित डिक्री को इस आधार पर अपास्त नहीं किया जा सकता है। हालाँकि, उपरोक्त के अलावा, एक अन्य पहलू भी विचारणीय है, वह यह है व्य.प्र.स. के आदेश 6 नियम 4-क के प्रावधानों का अनुपालन न करने का प्रभाव तथा उसकी तुलना अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री प्रदान करने का न्यायालय का विवेकाधिकार जिसमें वादी अपने द्वारा धारित कुल कृषि भूमि के बारे में आवश्यक अभिवचन करने में विफल रहता है और यह भी अभिवचन करने में विफल रहता है कि क्या वाद या कार्यवाही का विषय छत्तीसगढ़ कृषि जोत सीमा अधिनियम के अंतर्गत आता है या नहीं। वादी की यह विफलता, जब विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 20 के प्रावधानों के साथ विचार की जाती है, तो विशिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री प्रदान करने के विवेकाधिकार का प्रयोग करते समय निश्चित रूप से तब ध्यान में रखी जा सकती है, जब कोई व्यक्ति संयुक्त परिवार में 100 एकड़ भूमि का मालिक है और उसने वर्तमान अपील में लगभग 9 एकड़ और अन्य संबंधित अपील जो कि प्रथम अपील क्रमांक 147/2007 है, में 10.84 एकड़ अतिरिक्त भूमि खरीदने का अनुबंध किया है। यदि उनके पक्ष में डिक्री पारित हो जाती है, तो उनके पास 119 एकड़ भूमि होगी, जो कि व्य.प्र.स. के आदेश 6 नियम 4-क तहत दिए गए विवरणों के अभाव में, अधिकतम सीमा से अधिक हो सकती है। अतः, भले ही वाद विफल न हो, व्य.प्र.स. के आदेश 6 नियम 4-क का उक्त उल्लंघन उन कारकों में से एक है जो कृषि भूमि से संबंधित अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन के वाद में न्यायालय के नैतिक शक्ति का प्रयोग करते समय न्यायिक विवेक को शासित करेगा।

26. उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए और चूंकि इस न्यायालय ने यह पाया है कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और रजामंदी प्रमाणित करने में असमर्थ रहा है और धन की उपलब्धता प्रमाणित करने

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

में भी विफल रहा है, इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री अपास्त किए जाने योग्य है और इसे अपास्त किया जाता है। हालांकि, वादी अपीलार्थी/प्रतिवादी से 20 लाख रुपये की संपूर्ण अग्रिम राशि के साथ-साथ 60,000 रुपये की ब्याज/जुर्माना राशि, कुल मिलाकर 20,60,000 रुपये की राशि की वापस प्राप्त करने का हकदार है।

27. तदनुसार, अपील स्वीकार की जाती है और विशिष्ट अनुपालन के आदेश के स्थान पर वादी के पक्ष में 20,60,000/- रुपये की राशि की वापसी का आदेश दिया जाता है। तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।

| | |
|---|---|
| सही/- | सही/- |
| आई.एम. कुद्दुसी, | प्रशांत कुमार मिश्रा |
| न्यायमूर्ति | न्यायमूर्ति |

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

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।

**<u>Translated by – Vidhi Mehta</u>**