



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील संख्या 3 / 2011

02.03.2021 को सुरक्षित

17.03.2021 को सुनाया गया

- मुन्नालाल अग्रवाल, पुत्र छगनलाल अग्रवाल, आयु लगभग 39 वर्ष, व्यवसाय होटल व्यवसाय, निवासी वार्ड क्रमांक 13, काली वार्ड, कवर्धा, जिला कबीरधाम (छ.ग.)

-अपीलार्थी/वादी

विरुद्ध

1. श्रीमती शोभना चौरसिया, पुत्री स्वर्गीय श्री (डॉ.) सुशील कुमार चौरसिया, निवासी ई-2, 314, अरोरा कॉलोनी भोपाल, जिला भोपाल (मध्य प्रदेश)
2. श्रीमती सरस्वती यादव, पत्नी नारायण यादव, निवासी वार्ड नंबर 15, कवर्धा, तहसील और जिला कबीरधाम (छ.ग.)

- उत्तरवादी/प्रतिवादी

अपीलार्थी के लिए: - श्री बी.डी.गुरु, अधिवक्ता श्री अनुरूप पण्डा के साथ

उत्तरवादी/ प्रतिवादी के लिए: - तामीली उपरांत भी कोई उपस्थित नहीं

माननीय श्री न्यायमूर्ति संजय एस. अग्रवाल

सी.ए.वी. निर्णय/आदेश

1. यह अपील वादी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (जिसे आगे सी.पी.सी. कहा जाएगा) की धारा 96 के अंतर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें सिविल वाद क्रमांक 07 ए/2007 में पारित दिनांक 28.10.2010 के निर्णय और डिक्री की वैधता और औचित्य पर प्रश्न उठाया गया है, जिसके अंतर्गत विद्वान विचारण न्यायालय ने अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए वादी के दावे को निरस्त कर दिया है। इस अपील के पक्षकारों को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उनके विवरण के अनुसार संबोधित किया जाएगा।

2. इस अपील के न्याय निर्णयन के लिए आवश्यक तथ्य यह है कि वादी - मुन्नालाल अग्रवाल ने अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन का दावा करते हुए एक वाद दायर किया, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह कहा गया कि दिनांक 26.12.2001 को एक विक्रय विलेख प्रतिवादी क्रमांक 1 - श्रीमती शोभना चौरसिया द्वारा उनके पक्ष में निष्पादित किया गया था, जिसमें 42.25 वर्ग मीटर के वाद



की भूमि को अलग करने पर सहमति व्यक्त की गई थी, जो कवर्धा गांव के शीट क्रमांक 17 प्लॉट क्रमांक 12 में स्थित 165.75 वर्ग मीटर के कुल क्षेत्र में निर्मित गोदाम का हिस्सा है। इसे 350 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से बेचने पर सहमति हुई, यानी 20,000 रुपये की बयाना राशि प्राप्त होने पर कुल 1,59,110 रुपये के प्रतिफल पर। वादी के अनुसार, चूंकि वादग्रस्त भूमि पर एक किरायेदार का कब्जा था, इसलिए इसमें एक शर्त निर्धारित की गई थी, जिसके अनुसार, इसे प्रतिवादी द्वारा 6 महीने की अवधि के भीतर खाली कर दिया जाना था और इसके बाद इस संबंध में सूचना प्राप्त होने की तिथि से 7 दिनों की अवधि के भीतर एक बिक्री विलेख पंजीकृत किया जाना था। उनका आगे का तर्क यह है कि बार-बार अनुरोध किए जाने के बावजूद, कथित बिक्री के समझौते की शर्तों के अंतर्गत, दावे वाले परिसर का खाली कब्जा प्राप्त करने के लिए कथित प्रतिवादी द्वारा कोई कार्रवाई शुरू नहीं की गई, यहां तक कि 28.05.2002 और 21.03.2003 को नोटिस जारी करने के बावजूद भी, जिसके कारण 17.05.2003 को तत्काल प्रकृति का वाद शुरू हुआ। वाद में संशोधन को समाविष्ट करते हुए आगे यह दलील दी गई है कि वाद के लंबित रहने के दौरान, उक्त प्रतिवादी ने 31.03.2004 को एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करके प्रतिवादी नंबर 2 - श्रीमती सरस्वती यादव, किरायेदार नारायण यादव की पत्नी को इसे बेच दिया है और इसलिए, यह उसके लिए बाध्यकारी नहीं है।

3. वाद का विरोध करते हुए, प्रतिवादी संख्या 1 - श्रीमती शोभना चौरसिया ने कहा कि विचाराधीन संपत्ति को 700/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी, यानी 20,000/- रुपये की बयाना राशि प्राप्त करने पर कुल 3,17,926/- रुपये के प्रतिफल पर और बिक्री प्रतिफल का आधा हिस्सा वादी द्वारा 6 महीने की अवधि के भीतर चुकाया जाना था, अन्यथा उसके द्वारा चुकाई गई 20,000/- रुपये की बयाना राशि जब्त कर ली जाएगी। यह भी तर्क दिया गया कि वादी के कहने पर 700/- रुपये के बजाय 350/- रुपये की कथित राशि का उल्लेख किया गया था ताकि उसके द्वारा पंजीकरण शुल्क और स्टाम्प ड्यूटी बचाई जा सके। हालांकि, वास्तविक लेनदेन 700 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से विचाराधीन भूमि के हस्तांतरण के लिए था और बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा उसे 6 महीने की अवधि के भीतर चुकाना था। इस आधार पर आगे यह भी कहा गया है कि चूंकि वादी 6 महीने की अवधि के भीतर बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा जमा करने में विफल रहा है, इसलिए, बिक्री के लिए कथित समझौता समाप्त हो गया है और इसलिए वादी का वाद निरस्त किए जाने योग्य है।

4. प्रतिवादी संख्या 2 - श्रीमती सरस्वती यादव ने इस आधार पर वाद का विरोध किया है कि वास्तविक क्रेता होने के नाते उन्होंने 31.03.2004 के पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर विवादित भूमि पर अपना वैध अधिकार, हक और हित अर्जित किया था, क्योंकि उन्हें वादी के साथ दिनांक 26.12.2001 के कथित विक्रय समझौते के निष्पादन के बारे में जानकारी नहीं थी।



5. वादी ने अपने वाद के समर्थन में स्वयं को वा. सा. 1 और कथित विक्रय अनुबंध (प्र.पी.1) के अनुप्रमाणक साक्षी गौतम साहू (वा.सा .2) और इसके दस्तावेज लेखक दुरेश केशरवानी को (वा.सा. 3) के रूप में परीक्षित किया है। जबकि, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने अपने गवाह अजय शर्मा (प्रति. सा. 2) के अतिरिक्त प्रति.सा. 1 के रूप में स्वयं को परीक्षित किया है और प्रतिवादी क्रमांक 2 - सरस्वती यादव ने खंडन में स्वयं की और अपने पति की गवाही दिलवाई है।

6. विचारण न्यायालय ने पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार करने के बाद निष्कर्ष निकाला कि विचाराधीन संपत्ति को कथित बिक्री अनुबंध (प्र. पी 1) के अंतर्गत 700/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी, न कि 350/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से, जैसा कि वादी ने अभियोग लगाया था और आगे यह भी कहा कि बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा वादी को इसके निष्पादन की तिथि से 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान करना था। उसने आगे कहा कि कथित बिक्री अनुबंध को प्रतिवादी क्रमांक 1 ने मौखिक रूप से निरस्त कर दिया था, इसलिए, प्रतिवादी क्रमांक 2 ने 31.03.2004 की पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर उससे संबंधित संपत्ति पर अपना वैध हित प्राप्त कर लिया है। इसके परिणामस्वरूप, विचारण न्यायालय ने वाद निरस्त कर दिया है, जिसका वादी ने इस अपील के माध्यम से विरोध किया है।

7. अपीलार्थी/वादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री बी.डी. गुरु ने तर्क दिया कि किया कि विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष कि विचाराधीन संपत्ति को 700/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी और बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान किया जाना था, यहां तक कि कथित बिक्री समझौते (प्र.पी.1) में निर्धारित किसी भी नियम और शर्तों के अभाव में भी, स्पष्ट रूप से विधि के विपरीत है। इसमें निर्धारित नियमों और शर्तों तथा इसके अनुप्रमाणक साक्षी (वा सा.2) और दस्तावेज लेखक (वा. सा. 3) के साक्ष्य पर ध्यान आकर्षित करते हुए, उन्होंने तर्क दिया कि एक बार जब पक्षकार अपने अनुबंध की शर्तों को लिखित रूप में अवधि को कम कर देते हैं, तो न्यायालय अनुबंध की शर्तों को समझने के लिए केवल लिखित रूप को ही देख सकता है और इसके समर्थन में, उन्होंने "नंजप्पन विरुद्ध रामासामी और अन्य तथा दुर्गा प्रसाद और अन्य विरुद्ध दीप चंद और अन्य (2015) 14 एससीसी 341 और एआईआर 1954 एससी 75" के प्रकरण में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों पर भरोसा विश्वास किया है। आगे यह तर्क दिया गया है कि वादी सदैव अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, फिर भी उसके वाद को अधीनस्थ न्यायालय ने निरस्त कर दिया है।



8. इस अपील की सूचना तामील होने के बावजूद प्रतिवादियों की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ।

9. मैंने अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता को सुना है तथा संपूर्ण अभिलेख का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया है।

10. इस अपील में निराकरण के लिए उद्भूत मुख्य प्रश्न हैं:-

(ए) क्या अधीनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष कि विचाराधीन संपत्ति को 700/- रुपए प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी तथा बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा वादी को 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान करना था, दिनांक 26.12.2001 (प्र.पी.1) के कथित बिक्री अनुबंध में निर्धारित नियमों और शर्तों के विपरीत है, त्रुटिपूर्ण है?

(बी) क्या वादी अनुबंध (प्र.पी.1) के अपने भाग को पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था?

11. दिनांक 26.12.2001 (प्र.पी.1) के कथित विक्रय अनुबंध के अवलोकन से, जिसे प्रतिवादी क्र. 1 - श्रीमती शोभना चौरसिया द्वारा वादी - मुन्नालाल अग्रवाल के पक्ष में निष्पादित किया गया था, यह दर्शित है कि इसमें वर्णित प्रश्नगत संपत्ति को 350/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी, यानी वादी से 20,000/- रुपये की बयाना राशि प्राप्त करने पर कुल 1,59,110/- रुपये के विचार के लिए। यह भी प्रतीत होता है कि चूंकि यह एक किराएदार द्वारा कब्जा किया गया था, इसलिए इसमें एक शर्त निर्धारित की गई थी, जिसे "डी टू डी" के रूप में चिह्नित किया गया था कि इसे पहले विक्रेता द्वारा 6 महीने की अवधि के भीतर उससे खाली करवाया जाना था और इस पहलू पर एक जानकारी के साथ-साथ वाद की भूमि का विधिवत प्रमाणित नक्शा भी प्रस्तुत करना था और उक्त घटना में, इसके अनुसरण में बिक्री का पंजीकृत विलेख 7 दिनों की अवधि के भीतर निष्पादित किया जाना था और वादी की ओर से ऐसा न किए जाने की स्थिति में, 20,000/- रुपये की उक्त बयाना राशि जब्त कर ली जाएगी। प्रतिवादी क्र. 1 - विक्रेता के अनुसार, इसे, हालांकि, 700/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचा जाना था और बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा वादी द्वारा 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान किया जाना था।

12. उपर्युक्त तर्कों के अवलोकन से ऐसा प्रतीत होता है कि कथित बिक्री अनुबंध (प्र.पी.1) का निष्पादन विवादित नहीं है। वादग्रस्त तथ्य यह है कि कथित दर जिस पर संबंधित संपत्ति बेची जानी



थी। वादी के अनुसार और कथित बिक्री अनुबंध (प्र.पी.1) में निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार, इसे 350 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचा जाना था और विक्रेता को छह महीने की अवधि के भीतर अपने किरायेदार से इसका खाली कब्जा प्राप्त करना था और उसके बाद इस संबंध में सूचना प्राप्त करने की तिथि से 7 दिनों की अवधि के भीतर बिक्री विलेख पंजीकृत करना था। हालाँकि, प्रतिवादी क्र. 1 द्वारा इसे विवादित किया गया था, जैसा कि यहाँ देखा गया है।

13. कथित बिक्री अनुबंध (प्र.पी.1) में निर्धारित नियमों और शर्तों को प्रमाणित करने के लिए, वादी ने अपने साक्ष्य में कहा कि प्रतिवादी क्रमांक 1 ने 350/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से अपनी संपत्ति को अलग करने पर सहमति व्यक्त की है और उसके (श्रीमती शोभना चौरसिया) द्वारा आश्वासन दिया गया था कि खाली कब्जे को प्राप्त करने के बाद, वह उसे सूचित करेगी और उसके बाद 7 दिनों की अवधि के भीतर बिक्री विलेख निष्पादित किया जाएगा। उन्होंने आगे साक्ष्य दी कि उनके मौखिक अनुरोधों और यहां तक कि 28.05.2002 और 21.03.2003 को नोटिस जारी करने के बावजूद उक्त प्रतिवादी द्वारा इसे खाली करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई। उनके द्वारा आगे कहा गया है कि कथित बिक्री अनुबंध के अनुसार कार्य करने के बजाय, वाद के लंबित रहने के दौरान इसे उनके किरायेदार की पत्नी, अर्थात् श्रीमती सरस्वती यादव को बेच दिया गया। सरस्वती यादव के साथ 31.03.2004 (प्रदर्श डी.1) दिनांकित एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित करके समझौता किया था। अपनी प्रतिपरीक्षण में उन्होंने स्पष्ट रूप से इस बात से इनकार किया कि विचाराधीन संपत्ति 700 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेची जानी थी और/या बिक्री मूल्य का आधा उनके द्वारा 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान किया जाना था, जैसा कि कथित प्रतिवादी - श्रीमती सोभना चौरसिया ने आरोप लगाया है। अपने तर्क के समर्थन में वादी ने कथित बिक्री के अनुबंध के अनुप्रमाणक साक्षी और इसके लेखक से साक्ष्य कराया है। अनुप्रमाणक साक्षी गौतम साहू (वा. सा.2) के अनुसार, यह प्रतिवादी - श्रीमती सोभना चौरसिया के निर्देशानुसार उनकी उपस्थिति में किया गया था और उनकी गवाही से यह भी पता चलता है कि उन्होंने इसे 350 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने की प्रस्तुतकश की थी। प्रतिपरीक्षण में उन्होंने इस बात से इनकार किया कि इसे 700 रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से बेचा जाना था और बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान किया जाना था। कमोबेश, इसके दस्तावेज़ लेखक, अर्थात्, दुरेगस केशरवानी (वा सा.3) का कथन भी ऐसा ही है। उनके अनुसार, प्रतिवादी - शोभना चौरसिया द्वारा किसी व्यक्ति को भेजा गया था, जिसने उन्हें सूचित किया कि वह 350 रुपये प्रति वर्ग फीट की दर से अपनी जमीन बेचने के लिए सहमत है और उन्होंने इस तथ्य से इनकार किया, जैसा कि उनकी प्रतिपरीक्षा से पता चला कि बिक्री के लिए कथित समझौतानामा वादी मुन्नालाल अग्रवाल के निर्देशों के अनुसार लिखा गया था।



14. उपरोक्त कथनों के मद्देनजर, वादी का यह कथन कि कथित बिक्री अनुबंध (प्र.पी.1) में निर्धारित अनुसार, उक्त संपत्ति को प्रतिवादी द्वारा 350/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी, विधिवत रूप से स्थापित प्रतीत होता है और यह नहीं कहा जा सकता है कि बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान किया जाना था। यद्यपि प्रतिवादी क्रमांक 1 ने दलील दी है और अपने साक्ष्य में यह प्रमाणित किया है कि वास्तव में, विचाराधीन संपत्ति को 700/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी और बिक्री मूल्य का आधा हिस्सा वादी द्वारा 6 महीने की अवधि के भीतर भुगतान किया जाना था। हालाँकि, उनके कथित कथन का न तो उनके गवाह अजय शर्मा (प्रतिवादी साक्षी क्र. 2) द्वारा समर्थन किया गया है और न ही कथित बिक्री अनुबंध (प्र.पी.1) में दोनों शर्तें पाई गई हैं। उनके कथित गवाह (प्रतिवादी साक्षी क्र. 2) के अनुसार, जैसा कि उनके मुख्य परीक्षण में प्रतिपरीक्षण से पता चलता है कि विचाराधीन संपत्ति को उनकी उपस्थिति में 700/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने पर सहमति हुई थी, हालाँकि, यह तथ्य उनके संज्ञान में प्रतिवादी श्रीमती शोभना चौरसिया से आया है, जैसा कि उनके प्रतिपरीक्षण की कंडिका 3 से पता चलता है। इसके अनुसार, यह नहीं कहा जा सकता है कि विचाराधीन संपत्ति को उक्त दर पर बेचने पर सहमति हुई थी, जैसा कि उनके द्वारा आरोप लगाया गया है।

15. यहाँ यह भी ध्यान देने योग्य है कि कथित बिक्री अनुबंध (प्र.पी.1) का निष्पादन विवादित नहीं है। उक्त विक्रेता श्रीमती शोभना चौरसिया द्वारा विवाद केवल उस दर के संबंध में है, जिस पर संबंधित संपत्ति बेची जानी थी। हालाँकि, यह केवल उनका मौखिक दावा है, जो न केवल उसमें निर्धारित नियमों और शर्तों को बदल रहा है, बल्कि उनके गवाह द्वारा भी समर्थित नहीं पाया गया है, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है।

16. भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 91 और 92 के अंतर्गत निर्धारित प्रावधानों के अनुसार, जब किसी अनुबंध की शर्तों या संपत्ति के किसी अन्य व्ययन को एक दस्तावेज के रूप में लेखबद्ध कर दिया गया हो, तो ऐसे अनुबंध की शर्तों या संपत्ति के अन्य निपटान के प्रमाण के रूप में कोई अन्य साक्ष्य नहीं दिया जाएगा या प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जाएगी, सिवाय दस्तावेज के और अनुबंध की शर्तों के साक्ष्य में मौखिक साक्ष्य को इस प्रकार वर्जित किया गया है। यहाँ, इस प्रकरण में, कथित बिक्री अनुबंध (प्र.पी.1) के निष्पादन के बारे में वैधता पर विवाद नहीं किया गया है, और इसलिए, संबंधित संपत्ति के विक्रेता, अर्थात्, श्रीमती शोभना चौरसिया को इसके स्पष्ट वर्णन के विपरीत कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है क्योंकि उपरोक्त प्रावधान विशेष रूप से इसमें निहित किसी लेनदेन की शर्तों में परिवर्तन के साक्ष्य को रोकते हैं।



17. उपरोक्त अवलोकन को उच्चतम न्यायालय द्वारा तमिलनाडू विद्युत बोर्ड और अन्य विरुद्ध राजू रेड्डी आर और अन्य के प्रकरण में विधि के सिद्धांत प्रतिपादित किये हैं जो कि **(1996) 4 SCC 551** में उल्लेखित है, जिसमें कंडिका 7 इस प्रकार है :-

“7 सबसे पहले यह ध्यान में रखना आवश्यक है कि पक्षकारों के बीच एक लिखित अनुबंध था और इसलिए पक्षकार उक्त अनुबंध की शर्तों एवं नियमों से बाध्य हैं। जब एक अनुबंध को लिखित रूप से लेखबद्ध किया जाता है तो भारतीय साक्ष्य अधिनियम 1872 की धारा 91 के प्रभाव से किसी भी पक्षकार के लिए यह संभव नहीं होता कि वह किसी मौखिक एवं अन्य दस्तावेजी साक्ष्य के माध्यम से अनुबंध की शर्तों को प्रमाणित करने का प्रयास करें, ताकि पक्षकारों के आशय का पता लगाया जा सके। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 के अनुसार जब लिखित दस्तावेज में अनुबंध की सभी शर्तें स्पष्ट रूप से शामिल होती हैं तो अनुबंध के पक्षकारों को अनुबंध की शर्तों को जानने के लिए कोई मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होता। केवल तब, जब लिखित अनुबंध में पक्षकारों के बीच पूरे अनुबंध की शर्तें शामिल न हो और उसमें कोई अस्पष्टता हो, तब मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत करना स्वीकार्य होता है, जो कि लिखित अनुबंध के अनुरूप होना चाहिए।।”

18. नंजप्पन विरुद्ध रामासामी और अन्य (पूर्वोक्त) के प्रकरण में भी यही दृष्टिकोण अपनाया गया है, जिसमें समान स्थिति से निपटने के दौरान कंडिकाग्राफ 9 में निम्नलिखित टिप्पणी की गई है:-

“9. साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 के अनुसार, जब किसी ऐसे अनुबंध की शर्तों को एक दस्तावेज के रूप में लेखबद्ध कर दिया गया हो, तो किसी भी मौखिक समझौते या कथन का कोई साक्ष्य किसी भी ऐसे दस्तावेज के पक्षकारों के बीच उसकी शर्तों का खंडन करने, उसमें परिवर्तन करने, उसमें कुछ जोड़ने या घटाने के उद्देश्य से स्वीकार नहीं किया जाएगा। न्यायालयों ने अपीलार्थी के इस रुख को निरस्त करते हुए समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किए हैं कि वास्तविक बिक्री मूल्य तीन लाख रुपये था और स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क के उद्देश्य से कम राशि लिखी गई थी और यह साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 के अनुरूप है और हमें अधीनस्थ न्यायालयों के उक्त समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिला।”

19. उपर्युक्त सिद्धांतों के आलोक में, विक्रेता का यह तर्क कि विचाराधीन संपत्ति 700/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेची जानी थी, जो अन्यथा उसके गवाह द्वारा समर्थित नहीं होने पर भी, कथित बिक्री समझौते (प्र.पी.1) के विपरीत और/या भिन्न कथित नियम और शर्तों को स्थापित करने से रोक दिया गया है और तदनुसार यह माना जाता है कि विचाराधीन संपत्ति 350/- रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से बेचने के लिए सहमत हुई थी, जैसा कि उसमें उल्लेख किया गया है। इस प्रकार पहले प्रश्न का उत्तर



सकारात्मक रूप से दिया जाता है, यह मानते हुए कि इस संबंध में विचारण न्यायालय का निष्कर्ष विधि की दृष्टि में स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

20. अब, जहां तक वादी की तत्परता और इच्छा का प्रश्न है, वाद पत्र में किए गए कथनों और 28.05.2002 और 21.03.2003 को जारी किए गए नोटिस (प्र.पी.2 और प्र.पी.3) जिनका जवाब नहीं दिया गया है, से यह प्रतीत होता है कि वादी, जिसके पास सभी महत्वपूर्ण समय थे, हमेशा अनुबंध का अपना भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था। वास्तव में, विक्रेता स्वयं अनुबंध का अपने भाग का पालन करने में विफल रही है, जैसा कि कथित बिक्री समझौते (प्र.पी.1) में निर्धारित नियमों और शर्तों के अंतर्गत आवश्यक है क्योंकि वह अपने किरायेदार से वाद के परिसर के खाली कब्जे के बारे में जानकारी देने में विफल रही है। इतना ही नहीं, उसने वाद की संपत्ति अपने किरायेदार की पत्नी, अर्थात् श्रीमती सरस्वती यादव को बेच दी है। सरस्वती यादव, 31.03.2004 को वाद के लंबित रहने के दौरान भी, जो न केवल बिक्री के कथित समझौते के निष्पादन के बारे में जानती थी, बल्कि वाद के लंबित रहने के बारे में भी जानती थी, और इसलिए, केवल उसके और उसके पति के कथन के आधार पर, यह नहीं कहा जा सकता कि वह संबंधित संपत्ति की वास्तविक खरीदार थी। इस दृष्टि से, दूसरे प्रश्न का उत्तर सकारात्मक रूप से दिया जाता है, यह मानते हुए कि वादी हमेशा अनुबंध के अपने भाग को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था।

21. उपरोक्त निष्कर्षों के मद्देनजर अब डिक्री की प्रकृति क्या हो सकती है, इसका उत्तर उच्च न्यायालय ने **दुर्गा प्रसाद और अन्य विरुद्ध दीप चंद और अन्य (पूर्वोक्त)** के प्रकरण में दिया है, जिसमें कंडिका 42 में निम्नानुसार माना गया है: -

“(42) हमारी राय में, डिक्री का उचित रूप यह है कि विक्रेता और वादी के बीच अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन को आदेश दिया जाये और वाद में पश्चातवर्ती अंतरिती को अधिकार हस्तांतरण में शामिल होने का आदेश दिया जाये ताकि वह जो अधिकार उसके पास है, उन्हें वादी को अंतरित कर सके। वह वादी और उसके विक्रेता के बीच किए गए किसी विशेष अनुबंध में शामिल नहीं होता है, वह केवल अपना अधिकार वादी को हस्तांतरित करता है। यह वहीं प्रक्रिया है, जिसे कलकत्ता उच्च न्यायालय ने 'काफिलाद्दीन विरुद्ध समीरद्दीन', ए.आई.आर. 1931 कैल 67 (C) में यही तरीका अपनाया और ऐसा लगता है कि यह अंग्रेजी प्रथा है। फ्राई ऑन स्पेसिफिक परफॉरमेंस, 6 वां संस्करण, पृष्ठ 90, कंडिकाग्राफ 207 देखें; साथ ही - 'पॉटर विरुद्ध सैंडर्स', (1846) 67 ईआर 1057 (डी)। हम तदनुसार निर्देश देते हैं।”

22. परिणामस्वरूप, अपील स्वीकार की जाती है और सिविल वाद क्रमांक 07 ए/2007 में



दिनांक 28.10.2010 के निर्णय और डिक्री को निरस्त किया जाता है और तदनुसार वादी उपरोक्त सिद्धांतों के प्रकाश में अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए डिक्री प्राप्त करने के हकदार हैं, जैसा कि उपयुक्त निर्दिष्ट किया गया :-

i. यह कि प्रतिवादी-श्रीमती शोभना चौरसिया को इस आदेश/निर्णय की तिथि से दो माह के भीतर उक्त संपत्ति के संबंध में यानी 6.50 मीटर x 6.50 मीटर = 42.25 वर्ग मीटर , जो कि गोदाम के निर्माण का हिस्सा है , जो 6.50 मीटर x 25.50 मीटर = 165.75 वर्ग मीटर में विस्तारित है, जैसा कि कथित विक्रय अनुबंध (प्र.पी 01) में उल्लेखित है, पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करना होगा ।

ii. यह कि प्रतिवादी क्रमांक 2-श्रीमती सरस्वती यादव को संविदा में सम्मिलित होना होगा और तत्पश्चात उसे तत्काल वादी को उसके वादी को उसका रिक्त आधिपत्य सौंप देंगी।

23. व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं।

24. तदनुसार एक डिक्री तैयार की जाए।

सही/-

(संजय एस. अग्रवाल)

न्यायाधीश

====0000=====

(Translation has been done with the help of AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण: 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 व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।