2025:CGHC:50046–DB
प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

प्रथम अपील संख्या 408/2019

निर्णय सुरक्षित करने का दिनांक: 08.09.2025

निर्णय उद्घोषित करने का दिनांक: 08.10.2025

निर्णय अपलोड करने का दिनांक: 08.10.2025

संजीत कुमार विश्वकर्मा, आत्मज श्री विश्वकर्मा, आयु लगभग 35 वर्ष, निवासी आर. डी. स्टेशन मरोदा, उतई रोड, मरोदा, तहसील एवं जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

----अपीलार्थी/वादी

बनाम

1. रूपेश कुमार साहू, आत्मज पुसाऊराम साहू, आयु लगभग 31 वर्ष, निवासी ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।
2. पुसाऊराम साहू, आत्मज स्वर्गीय मंगलूराम साहू, आयु लगभग 61 वर्ष, निवासी ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।
3. श्रीमती सुरजा बाई (अब मृत) पति स्वर्गीय मंगलूराम साहू द्वारा विधिक प्रतिनिधि:

(क) श्रीमती चिंता बाई, आत्मजा मंगलूराम साहू,
निवासी ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

(ख) श्रीमती रुक्मणी, आत्मजा मंगलूराम साहू,
निवासी ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

(ग) श्रीमती कुसमा, आत्मजा मंगलूराम साहू,
निवासी ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

(घ) श्रीमती दशरी, आत्मजा मंगलूराम साहू,
निवासी ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

4. छत्तीसगढ़ राज्य, द्वारा कलेक्टर, दुर्ग, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़।

----प्रत्यर्थी/प्रतिवादी

अपीलार्थी हेतु:	श्री क्षितिज शर्मा, अधिवक्ता
प्रत्यर्थी क्रमांक 1 हेतु:	कोई नहीं (तामीली के बाद भी)
प्रत्यर्थी क्रमांक 2 एवं 3 हेतु:	श्री पार्थ श्रीवास्तव, अधिवक्ता
प्रत्यर्थी क्रमांक 4 हेतु:	श्री रतन पुस्ती, शासकीय अधिवक्ता

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

युगल पीठ
माननीय न्यायमूर्ति श्री संजय के. अग्रवाल
माननीय न्यायमूर्ति श्री संजय कुमार जायसवाल
सी.ए.वी. निर्णय

संजय के. अग्रवाल, न्यायमूर्ति

1. अपीलार्थी/वादी ने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के अंतर्गत यह प्रथम अपील प्रस्तुत कर विद्वान 8 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, जिला दुर्ग द्वारा सिविल वाद क्रमांक 28–ए/2013 में पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 13/08/2019 की वैधानिकता, वैधता और शुद्धता को चुनौती दी है, जिसके द्वारा वादी के संविदा के विनिर्दिष्ट पालन एवं स्थायी व्यादेश के वाद को खारिज कर दिया गया है; तथापि, विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में 7,00,000/– रुपये की विक्रय प्रतिफल राशि की वापसी का आदेश 6% वार्षिक ब्याज के साथ डिक्री पारित किया है।

(सुविधा के लिए, पक्षकारों को इसके बाद विचारण न्यायालय के समक्ष उनके वाद–पत्र में दी गई स्थिति और श्रेणी के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

मामले के तथ्य

2. वादी ने एक व्यवहार वाद इस कथन के साथ प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी क्रमांक 1, प्रतिवादी क्रमांक 2 का पुत्र और प्रतिवादी क्रमांक 3 (जिनकी मृत्यु वाद के लंबित रहने के दौरान 22/11/2013 को हो गई थी और उनके चार विधिक वारिस प्रतिस्थापित कर अभिलेख पर लाए गए थे) का पौत्र है। ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग में स्थित वाद भूमि, खसरा नंबर 492, रकबा 1.23 हेक्टेयर, मूल रूप से प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 के स्वामित्व में थी। तथापि, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने वादी को प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 द्वारा उसके पक्ष में 18/09/2012 को निष्पादित एक पंजीकृत मुख्तारनामा की प्रति दिखाई और वाद भूमि के संबंध में 27/11/2012 को 10,30,000/– रुपये के विक्रय प्रतिफल हेतु विक्रय अनुबंध किया, जिसमें से वादी द्वारा प्रतिवादी क्रमांक 2 को अग्रिम राशि के रूप में 7,00,000/– रुपये का भुगतान किया गया। यह सहमति बनी थी कि प्रतिवादी क्रमांक 1 तीन महीने के भीतर वादी के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित कराएगा। इसके पश्चात, मूल ऋण पुस्तिका खो जाने के संबंध में प्रतिवादी क्रमांक 1 ने एक रिपोर्ट दर्ज कराई और वादी द्वारा स्थानीय समाचार पत्र में एक सूचना प्रकाशित की गई। यद्यपि, प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 ने उक्त सूचना पर आपत्ति प्रकाशित कराई, जिससे वादी को संविदा के विनिर्दिष्ट पालन हेतु प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 को विधिक नोटिस जारी करने के लिए विवश होना पड़ा। वादी संविदा के अपने हिस्से का पालन करने के

लिए तत्पर और रजामंद था, जिसका प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 ने उत्तर दिया, जिससे यह प्रतीत हुआ कि वे संविदा के अपने हिस्से के निष्पादन से बचना चाहते थे और अग्रिम राशि को हड़पना चाहते थे। अतः, वादी ने दिनांक 27/11/2012 के विक्रय अनुबंध के विनिर्दिष्ट पालन और स्थायी व्यादेश हेतु वाद प्रस्तुत किया।

3. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने वाद–पत्र के कथनों का विरोध करते हुए अपना लिखित कथन प्रस्तुत किया और यह उल्लेख किया कि वादी और उसके मित्रों ने प्रतिवादी क्रमांक 1 को एक कूटचरित और कपटपूर्ण मुख्तारनामा तैयार करने के लिए मजबूर किया था, जिसके आधार पर 27/11/2012 का विक्रय अनुबंध किया गया और पंजीकृत कराया गया। उसने आगे यह भी कहा कि वादी ने प्रतिवादियों में से किसी को भी कोई अग्रिम राशि का भुगतान नहीं किया है।

4. प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 ने संयुक्त लिखित कथन प्रस्तुत किया और प्रतिवादी संख्या 1 के समान ही पक्ष अपनाते हुए यह कथन किया कि उन्हें दिनांक 27/11/2012 के विक्रय अनुबंध के बारे में कोई जानकारी नहीं थी और उन्हें दिनांक 13/12/2012 को कूट रचित मुख्तारनामा के बारे में ज्ञात हुआ जिसे उन्होंने तत्पश्चात निरस्त करवा दिया तथा आगे यह भी कहा कि उन्होंने वाद भूमि के लिए वादी से बयाना राशि/विक्रय प्रतिफल के रूप में कोई धनराशि प्राप्त नहीं की है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. विद्वान विचारण न्यायालय ने कुल 8 विवाद्यक विचरित किए और उनका निस्तारण नीचे दिए गए अनुसार किया :–

क्र. सं.	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
1.	क्या प्रतिवादी क्रमांक 1 ने, प्रतिवादी क्रमांक 2 एवं 3 के मुख्त्यार की हैसियत से, उनके स्वामित्व की ग्राम पतोरा स्थित भूमि, खसरा नं. 492, रकबा 1.23 हेक्टेयर, जिसमें से 1 एकड़ को ₹ 10,30,000 की राशि में वादी को बेचने हेतु पंजीकृत इकरारनामा निष्पादित किया?	"हाँ"
2.	क्या प्रतिवादी क्रमांक 1 एवं 2 ने दिनांक 27/11/12 को वादी से बयाना राशि के रूप में ₹ 7,00,000 नकद प्राप्त किए?	"हाँ"
3.	क्या प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 संविदा के अपने भाग का पालन करने में विफल रहे हैं?	"हाँ"
4.	क्या प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 को वादी से शेष प्रतिफल राशि प्राप्त करने के उपरांत, वादी के पक्ष में वाद भूमि का पंजीकृत बैनामा निष्पादित करने हेतु निर्देशित किया जाना चाहिए?	"कंडिका 43 के अनुसार"
5.	क्या प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 को विवादित संपत्ति किसी अन्य तृतीय पक्ष को विक्रय करने से स्थायी व्यादेश द्वारा रोका जाना चाहिए?	"नहीं"
6.	क्या दिनांक 18/09/12 का मुख्त्यारनामा कूट–रचित एवं फर्जी है?	"प्रमाणित

क्र. सं.	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
		नहीं"
7.	क्या वादी द्वारा भय एवं दबाव डालकर प्रतिवादी क्रमांक 1 से इकरारनामे का निष्पादन कराया गया था?	"प्रमाणित नहीं"
8.	सहायता एवं वाद व्यय?	"कंडिका 44 के अनुसार"

6. संक्षेप में, विचारण न्यायालय ने यद्यपि वाद भूमि के विक्रय हेतु निष्पादित अनुबंध दिनांक 27/11/2012 तथा वादी के पक्ष में 7,00,000/– रुपये की अग्रिम राशि के भुगतान के संबंध में निष्कर्ष अभिलिखित किए और विवाद्यक संख्या 1, 2 और 3 का उत्तर (वादी के पक्ष में) दिया, किंतु उसके पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री प्रदान करने से इनकार कर दिया और केवल 7,00,000/– रुपये की विक्रय प्रतिफल राशि को 6% वार्षिक ब्याज के साथ वादी को वापस करने की डिक्री पारित की, जबकि उसके द्वारा उक्त अनुतोष की मांग नहीं की गई थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

पक्षकारों के तर्क

7. अपीलार्थी/वादी के विद्वान अधिवक्ता श्री क्षितिज शर्मा ने निम्नलिखित तर्क प्रस्तुत किए :–

(i) यह कि, विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री प्रदान न करके गंभीर विधिक त्रुटि की है और 7,00,000/– रुपये की विक्रय प्रतिफल राशि की वापसी की डिक्री पारित करने में भी चूक की है, क्योंकि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 (तत्पश्चात "1963 का अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की यथा–असंशोधित धारा 20 के आधार पर विचारण न्यायालय को प्रदत्त विवेकाधिकार का प्रयोग न्यायिक सिद्धांतों पर आधारित युक्तियुक्त रूप से किया जाना चाहिए और इसका प्रयोग मनमाने ढंग से नहीं किया जा सकता, क्योंकि 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20 के तहत विवेकाधिकार का प्रयोग करते समय प्रतिवादियों के आचरण पर विचार किया जाना चाहिए था। उन्होंने इस तर्क की पुष्टि हेतु उच्चतम न्यायालय द्वारा पी. देवसिंगामणि बनाम एस. संबंदन[1] के मामले में दिए गए निर्णय का सहारा लिया।

(ii) यह कि, संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री पारित होने पर होने वाली 'कठिनाई' के आधार को, उच्चतम न्यायालय द्वारा नरिंदरजीत सिंह बनाम नॉर्थ स्टार एस्टेट प्रमोटर्स लिमिटेड[2] के मामले में दिए गए निर्णय के आलोक में, प्रतिवादियों द्वारा अपने अभिवचनों में विशिष्ट रूप से

1 (2022) 14 SCC 793
2 (2012) 5 SCC 712

लिया जाना चाहिए और उसे साक्ष्य प्रस्तुत कर सिद्ध भी किया जाना चाहिए, किंतु प्रतिवादियों ने न तो कठिनाई का आधार लिया है और न ही इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। प्रतिवादियों ने केवल दिनांक 27/11/2012 के विक्रय अनुबंध के निष्पादन से इनकार किया और आरोप लगाया कि उक्त अनुबंध कूटचरित और कपटपूर्ण था, तथापि उनके लिखित कथनों में इस बारे में कोई प्रकथन नहीं है कि यदि विचारण न्यायालय द्वारा संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री प्रदान की जाती है, तो उन्हें ऐसी किसी कठिनाई का सामना करना पड़ेगा जिसका पूर्वानुमान उन्होंने विक्रय अनुबंध करते समय नहीं लगाया था।

(iii) यह कि, चूंकि प्रतिवादियों ने कठिनाई के आधार के संबंध में कोई अभिवचन नहीं किया और न ही कठिनाई के तथ्य को सिद्ध करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया, इसलिए विचारण न्यायालय ने भी इस संबंध में कोई विशिष्ट विवाद्यक विरचित नहीं किया। अतः, विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित यह निष्कर्ष कि वादी संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री हेतु इस आधार पर हकदार नहीं है कि वाद के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी क्रमांक 3 की मृत्यु हो गई है और उसके चार विधिक वारिसों को अभिलेख पर लाया गया है, जिससे भविष्य में अंशधारकों के बीच संपत्ति के आवंटन को लेकर विवाद उत्पन्न हो सकता है, विधि के विपरीत और अपोषणीय है, क्योंकि प्रतिवादी क्रमांक 3 की मृत्यु 22/11/2013 को अर्थात् वाद के लंबित रहने के दौरान हुई थी और इसका उस विक्रय अनुबंध पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा जो उससे पूर्व दिनांक 27/11/2012 को पक्षकारों के मध्य निष्पादित हुआ था। उन्होंने इस संबंध में उच्चतम न्यायालय द्वारा पार्श्वनाथ साहा बनाम बंधना मोदक[3] और प्रकाश चंद्र बनाम अंगदलाल[4] के मामलों में दिए गए निर्णयों का अवलंब लिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(iv) यह कि, विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित यह निष्कर्ष कि चूंकि प्रतिवादी क्रमांक 3 की मृत्यु हो गई है और उनके विधिक वारिसों को अभिलेख पर लाया गया है, इसलिए वाद भूमि में उनका भी हिस्सा होगा और इस प्रकार भविष्य में वाद भूमि की पहचान के संबंध में विवाद होने की संभावना है, विधि के विपरीत है; क्योंकि विक्रय अनुबंध में वाद भूमि का विवरण स्पष्ट रूप से दर्ज किया गया है और इसके अतिरिक्त, वाद भूमि के अपर्याप्त विवरण और पहचान के संबंध में लिखित कथन में कोई आपत्ति नहीं ली गई थी, जिसे प्रतिवादियों द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष अभिवचित और सिद्ध किया जाना चाहिए था, जैसा कि उच्चतम न्यायालय द्वारा 'अंगदलाल' (पूर्वोक्त) के मामले में भी निर्धारित किया गया है।

---

3 2024 SCC Online 3834
4 (1979) 4 SCC 393

(v) यह कि, विचारण न्यायालय ने यह मानकर कि अंतिम तर्क के दौरान वादी ने विक्रय प्रतिफल राशि की वापसी के वैकल्पिक अनुतोष की मांग की है, वादी के विरुद्ध विवेकाधिकार का प्रयोग करने में विधिक त्रुटि की है; क्योंकि विक्रय प्रतिफल राशि की वापसी की मांग करने वाला उक्त वैकल्पिक अनुतोष, उच्चतम न्यायालय द्वारा आर.सी. चंडियोक बनाम चुन्नी लाल[5] के मामले में दिए गए निर्णय के आलोक में, संविदा के विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष प्रदान करने में बाधा उत्पन्न नहीं करेगा। अतः, विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री निरस्त किए जाने योग्य है।

8. प्रत्यर्थी/प्रतिवादी क्रमांक 1 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ, यद्यपि उन्हें सूचना तामील की जा चुकी थी।

9. प्रत्यर्थी/प्रतिवादी क्रमांक 2 एवं 3 (अब उनके विधिक वारिसों) के विद्वान अधिवक्ता श्री पार्थ श्रीवास्तव ने यह निवेदन किया कि इस तथ्य पर विचार करते हुए कि प्रतिवादी क्रमांक 3, जो वाद भूमि के स्वामियों में से एक थीं, की मृत्यु 22/11/2013 को अर्थात् व्यवहार वाद के लंबित रहने के दौरान हुई है और अब उनके स्थान पर उनके चार विधिक वारिसों को प्रतिस्थापित किया गया है, विचारण न्यायालय ने यह धारित करते हुए कि वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से प्रतिवादियों को कठिनाई होगी, वादी के पक्ष में डिक्री देने से सही इनकार किया है। उन्होंने उच्चतम न्यायालय द्वारा के. नंजप्पा बनाम आर.ए. हमीद[6], के. प्रकाश बनाम बी.आर. संपत कुमार[7] और पार्श्वनाथ साहा (पूर्वोक्त) के मामलों में दिए गए निर्णयों का अवलंब लिया है और निवेदन किया कि वर्तमान अपील खारिज किए जाने योग्य है।

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

10. हमने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना, उनके द्वारा ऊपर किए गए विपरीत तर्कों पर विचार किया और अत्यंत सूक्ष्मता के साथ अभिलेख का अवलोकन किया है।

<u>अवधारण के लिए बिंदु</u>

11. अपीलार्थी/वादी द्वारा प्रस्तुत इस प्रथम अपील में अवधारण के लिए बिंदु निम्नलिखित है:–

"क्या विचारण न्यायालय ने 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20(2)(b) के आधार पर प्रदत्त विवेकाधिकार का सही प्रयोग किया है और इस प्रकार वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से यह कहते हुए इनकार किया है कि इससे प्रतिवादियों को कठिनाई होगी? "

<u>चर्चा एवं विश्लेषण</u>

---

5 (1970) 3 SCC 140
6 (2016) 1 SCC 762
7 (2015) 1 SCC 597

12. अवधारण के उक्त बिंदु पर विचार करने के लिए, उच्चतम न्यायालय द्वारा कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी[8] के मामले में दिए गए निर्णय पर ध्यान देना उचित होगा, जिसमें माननीय न्यायालय ने विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष प्रदान करने के लिए पाँच महत्वपूर्ण प्रश्न निर्धारित किए हैं, जो इस प्रकार हैं :–

"7. यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष का प्रदान किया जाना एक विवेकाधीन और साम्यापूर्ण अनुतोष है। विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष को प्रदान करने के लिए जिन महत्वपूर्ण प्रश्नों पर गौर किया जाना आवश्यक है, वे हैं:

7.1. पहला, क्या वाद संपत्ति के विक्रय/क्रय के लिए पक्षकारों के बीच एक वैध और पूर्ण संविदा विद्यमान है।

7.2. दूसरा, क्या वादी संविदा के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तत्पर और रजामंद रहा है और क्या वह संविदा में उल्लेखानुसार अपने हिस्से का पालन करने के लिए अब भी तत्पर और रजामंद है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

7.3. तीसरा, क्या वादी ने वास्तव में संविदा के अपने हिस्से का पालन किया है और यदि हाँ, तो कैसे और किस सीमा तक और किस रीति से उसने पालन किया है और क्या ऐसा पालन संविदा की शर्तों के अनुरूप था।

7.4. चौथा, क्या वाद संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी के विरुद्ध वादी को विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष प्रदान करना साम्यापूर्ण होगा या इससे प्रतिवादी को किसी प्रकार की कठिनाई होगी और यदि हाँ, तो यदि अंततः वादी को ऐसा अनुतोष प्रदान किया जाता है तो वह कठिनाई किस प्रकार की, किस रीति की और किस सीमा तक होगी;

7.5. अंत में, क्या वादी किसी अन्य वैकल्पिक अनुतोष, जैसे बयाना राशि की वापसी आदि प्राप्त करने का हकदार है और यदि हाँ, तो किन आधारों पर।"

<u>विचारण न्यायालय के निष्कर्ष</u>

13. वर्तमान मामले में, विचारण न्यायालय ने अवधारण हेतु 8 विवाद्यक विरचित किए, जहाँ वाद भूमि के विक्रय हेतु निष्पादित अनुबंध दिनांक 27/11/2012 तथा 7,00,000/– रुपये की अग्रिम राशि के भुगतान के संबंध में विवाद्यक संख्या 1, 2 और 3 का निर्णय वादी के पक्ष में किया गया है। इसी प्रकार, विवाद्यक संख्या 3 में, विचारण न्यायालय ने स्पष्ट रूप से यह धारित किया है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 से 3 ने संविदा के अपने हिस्से का पालन करने में भंग किया है।

8 (2019) 3 SCC 704

विचारण न्यायालय ने विवाद्यक संख्या 6 और 7 का निर्णय भी प्रतिवादियों के विरुद्ध किया और यह माना कि प्रतिवादी यह सिद्ध करने में विफल रहे हैं कि मुख्तारनामा दिनांक 18/09/2012 कूटचरित था और वे यह सिद्ध करने में भी विफल रहे कि संबंधित अनुबंध भय और प्रपीड़न के अधीन निष्पादित किया गया था। तथापि, विचारण न्यायालय ने 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20 के अंतर्गत प्रदत्त विवेकाधिकार का प्रयोग किया और वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से इनकार कर दिया और इसके विकल्प में बयाना राशि की वापसी हेतु डिक्री प्रदान की (यद्यपि वादी द्वारा इसकी मांग नहीं की गई थी), जिसके लिए आक्षेपित निर्णय के पैरा 38 और 39 में निम्नलिखित निष्कर्ष अभिलिखित किए गए हैं :–

> "38. प्रकरण के अवलोकन से प्रकरण में प्रतिवादी क्र. – 2 मृत प्रतिवादी क्र. – 3 के नाम पर संयुक्तः एक से अधिक भूमि राजस्व अभिलेख में दर्ज है और उनमें से कौन सी भूमि किसके हिस्से में आयेगी, उक्त हिस्सेदारी को लेकर भी भविष्य में कठिनाईया/विवाद उत्पन्न हो सकती है तथा स्वयं वादी की ओर से भी अपने अंतिम तर्क के दौरान यह भी निवेदन किया गया है कि यद्यपि उन्होंने अपने दावे में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के विकल्प में अग्रिम राशि वापसी का मांग नहीं किया है किन्तु यदि वादभूमि के विक्रय इकरारनामा के संबंध में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के बदले उसके द्वारा प्रदाय की गयी अग्रिम राशि उसे वापस किया जावे तब भी उसे कोई आपत्ति नहीं हैं |
>
> 39. इन परिस्थितियों में संविदा का विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु प्रतिवादीगण क्र. – 1 से 3 को शेष प्रतिफल की राशि दिया जाकर वादी के पक्ष में सौदाकृत वादभूमि का पंजीयन बयनामा निष्पादन किये जाने बाबत आदेश किया जाना तथा उक्त वादभूमि को प्रतिवादीगण को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने से स्थायी निषेधाज्ञा द्वारा रोका जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है | वरन उपर वर्णित उपरोक्त परिस्थितियों अनुसार वादी को

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

वादभूमि के संबंध में प्रतिवादीगण क्र. – 1 से 3 को दिये गये अग्रिम राशि को वापस करने का आदेश पारित किया जाना साम्या के सिद्धांत के अनुसार अन्य और कठिनाइयों से बचाव में न्यायोचित होगा|"

14. उपरोक्त निष्कर्षों के सावधानीपूर्वक अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि यद्यपि विचारण न्यायालय ने यह माना है कि चूँकि प्रतिवादी क्रमांक 3 की मृत्यु व्यवहार वाद के लंबित रहने के दौरान हुई थी और उसे चार विधिक वारिसों के साथ प्रतिस्थापित किया गया है, अतः उनके हिस्से के संबंध में विवाद उत्पन्न होने की संभावना है और यह भविष्य में कठिनाई पैदा कर सकता है; और जहाँ विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से इनकार कर दिया, वहीं यह धारित किया कि अंतिम तर्क के दौरान, वादी ने यह प्रार्थना की है कि भले ही उसने अपने वाद–पत्र में विक्रय प्रतिफल की वापसी के अनुतोष का दावा नहीं किया है, किंतु वैकल्पिक रूप से, यदि उसे विक्रय प्रतिफल की वापसी की डिक्री दी जाती है, तो उसे कोई आपत्ति नहीं होगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

1963 के यथा–असंशोधित अधिनियम की धारा 20 के तहत विचारण न्यायालय द्वारा प्रयुक्त विवेकाधिकार

15. अभिलेख से यह स्पष्ट है कि विचारण न्यायालय ने 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20(2)(b) के अंतर्गत प्रदत्त अपने विवेकाधिकार का प्रयोग करते हुए वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष को देने से इनकार कर दिया, जो निम्नानुसार प्रावधानित है :–

"20. विनिर्दिष्ट पालन डिक्रीत करने के संबंध में विवेकाधिकार – (1)

xxx xxx

(2) निम्नलिखित वे मामले हैं जिनमें न्यायालय उचित रूप से विनिर्दिष्ट पालन डिक्रीत न करने के विवेकाधिकार का प्रयोग कर सकता है:–

(a) xxx xxx xxx

(b) जहाँ संविदा का पालन प्रतिवादी पर ऐसी किसी कठिनाई को अधिरोपित करता हो जिसका उसने पूर्वानुमान नहीं लगाया था, जबकि उसका पालन न करना वादी पर वैसी कोई कठिनाई अधिरोपित नहीं करता हो, या

(c) xxx xxx xxx"

16. 1963 के अधिनियम (यथा–असंशोधित) की धारा 20(1) यह प्रावधान करती है कि विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने की अधिकारिता विवेकाधीन है, और न्यायालय केवल इसलिए ऐसा अनुतोष प्रदान करने के लिए बाध्य नहीं है क्योंकि ऐसा करना न्यायसंगत है, किंतु न्यायालय का विवेकाधिकार मनमाना नहीं बल्कि सुदृढ़ और युक्तियुक्त होना चाहिए, जो न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित हो और अपीलीय न्यायालय द्वारा सुधार योग्य हो। अतः, अपने न्यायिक विवेकाधिकार का प्रयोग करने और संविदा के विनिर्दिष्ट पालन से इनकार करने से पूर्व, विचारण न्यायालय को इस बात पर विचार करना चाहिए था कि क्या संविदा के पालन से प्रतिवादियों पर ऐसी कठिनाई आएगी जिसका उन्होंने पूर्वानुमान नहीं लगाया था, और क्या उसके अपालन से वादी पर कोई कठिनाई नहीं होगी, जैसा कि 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20(2)(b) के तहत प्रावधानित है।

17. इस स्तर पर, यह नोट करना प्रासंगिक होगा कि 1963 के अधिनियम को दिनांक 01/10/2018 से सारभूत रूप से संशोधित किया गया है और धारा 20 के संशोधन के प्रभाव ने अधिनियम के आधार को बदल दिया है। संशोधित प्रावधानों के अंतर्गत न्यायालय, सीमित अपवादों के अधीन, एक नियम के रूप में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन को लागू करने के लिए बाध्य हैं। तथापि, उच्चतम न्यायालय ने कट्टा सुजाता रेड्डी बनाम सिद्दमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड[9] के मामले में यह निर्धारित किया है कि उक्त संशोधन का प्रभाव भविष्यलक्षी होगा और यह उन संव्यवहारों पर लागू नहीं होगा जो 01/10/2018 को संशोधन के लागू होने से पूर्व हुए थे। वर्तमान मामले में, चूंकि प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 ने वाद भूमि के संबंध में दिनांक 18/09/2012 को प्रतिवादी क्रमांक 1 के पक्ष में मुख्तारनामा निष्पादित किया था और पक्षकारों के मध्य विक्रय अनुबंध दिनांक 27/11/2012 को हुआ था, इसलिए 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20 के प्रावधान लागू होंगे।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

कठिनाई का तथ्य

18. वादी का यह तर्क है कि प्रतिवादियों द्वारा अपने लिखित कथन में कठिनाई का कोई अभिवाक नहीं लिया गया है, जिसमें यह कहा गया हो कि संविदा के विनिर्दिष्ट पालन से प्रतिवादियों के लिए ऐसी कठिनाई उत्पन्न होगी जिसका उन्होंने विक्रय अनुबंध करते समय पूर्वानुमान नहीं लगाया था; जबकि उनसे अपेक्षा की गई थी कि वे साक्ष्य प्रस्तुत कर कठिनाई के उक्त तथ्य को अभिवचित और स्थापित करें।

---

9 (2023) 1 SCC 355

19. इस संबंध में, उच्चतम न्यायालय द्वारा 'नरिंदरजीत सिंह' (पूर्वोक्त) के मामले में दिए गए निर्णय को यहाँ लाभप्रद रूप से उद्धृत किया जा सकता है, जिसमें माननीय न्यायालय ने कठिनाई के अभिवाक को अभिवचित करने और उक्त अभिवाक को सिद्ध करने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत करने की आवश्यकता पर बल दिया है और निम्नानुसार निर्धारित किया है :–

> "26. वर्तमान मामले में, अपीलार्थी ने न तो कठिनाई का अभिवचन किया था और न ही यह दिखाने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया था कि अनुबंध के विनिर्दिष्ट पालन का आदेश देना साम्या–विरुद्ध होगा। इसके विपरीत, अपीलार्थी द्वारा लिया गया महत्वपूर्ण अभिवाक यह था कि अनुबंध काल्पनिक और कूटचरित था और उसके पिता ने न तो इसे निष्पादित किया था और न ही बयाना राशि प्राप्त की थी और जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, सभी न्यायालयों ने इस अभिवाक को पूरी तरह से अस्थिर पाया है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20. इसी प्रकार, बीमनेनी महालक्ष्मी बनाम गंगुमुल्ला अप्पा[10] के मामले में उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार निर्धारित किया है :–

> "15. अब जहाँ तक अपीलार्थी के इस तर्क का प्रश्न है कि यदि संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री कई वर्षों के बाद पारित की जाती है, तो इससे प्रतिवादी–विक्रेता को अनुचित कठिनाई होगी और इस न्यायालय के पी.आर. देब[11] के मामले में दिए गए निर्णय का जो अवलंब लिया है, उसके संबंध में यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि लिखित कथन में प्रतिवादी ने ऐसी किसी कठिनाई का अभिवचन नहीं किया है जो प्रतिवादी–विक्रेता के विरुद्ध संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री पारित होने पर उत्पन्न होगी।
>
> 16.इस स्तर पर, इस न्यायालय के ए. मारिया एंजेलिना बनाम ए.जी. बाल्किस बी[12] के मामले में दिए गए निर्णय को संदर्भित किया जाना आवश्यक है। उक्त मामले में, विक्रेता ने पहली बार इस न्यायालय के समक्ष कठिनाई का अभिवाक उठाने का प्रयास किया और इस न्यायालय ने विक्रेता को कठिनाई का ऐसा अभिवाक उठाने की अनुमति नहीं दी, यह टिप्पणी करते हुए कि चूंकि प्रतिवादी–विक्रेता द्वारा लिखित कथन में

10 (2019) 6 SCC 233
11 P.R. Deb and Associates v. Sunanda Roy, (1996) 4 SCC 423
12 (2002) 9 SCC 597

विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष दिए जाने पर कठिनाई के संबंध में कोई अभिवाक नहीं लिया गया था और न ही ऐसा कोई विवाद्यक विरचित किया गया था कि विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री के बदले वादी–क्रेता को धन के रूप में क्षतिपूर्ति दी जा सकती है, अतः ऐसे अभिवाक पर विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से अपील में पहली बार विचार नहीं किया जा सकता है, विशेषकर तब जब अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा वादी के संविदा के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तत्पर और रजामंद होने के समवर्ती निष्कर्ष अभिलिखित किए गए हों। इसलिए, कठिनाई पर विक्रेता की ओर से उठाए गए अभिवाक को अब उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती, विशेष रूप से तब जब लिखित कथन में ऐसा कोई अभिवाक नहीं उठाया गया था।"

21. वर्तमान मामले में, प्रतिवादियों ने केवल यह अभिवचन किया है कि विक्रय अनुबंध कूटचरित और कपटपूर्ण था, तथापि उनके लिखित कथन में वादी के पक्ष में विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष दिए जाने पर उन्हें होने वाली कठिनाई के संबंध में कोई भी अभिवचन नहीं है, जिसका उन्होंने विक्रय अनुबंध के समय पूर्वानुमान नहीं लगाया था। इसके अतिरिक्त, कठिनाई के अभिवाक को प्रतिवादियों द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत कर सिद्ध किया जाना चाहिए था, जिसे करने में वे विचारण न्यायालय के समक्ष विफल रहे हैं और अपील के इस चरण में यह स्पष्ट अभिवाक तब लिया गया है जब विचारण न्यायालय ने यह धारित करते हुए कि इससे प्रतिवादियों को कठिनाई होगी, वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से इनकार कर दिया है। अतः, इसे इस चरण में स्वीकार नहीं किया जा सकता, जब इसे न तो विचारण न्यायालय के समक्ष अभिवचित किया गया था और न ही प्रतिवादियों द्वारा इसे सिद्ध करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

<u>विचारण न्यायालय द्वारा विवाद्यक विरचित न किया जाना</u>

22. चूंकि प्रतिवादियों ने अपने लिखित कथन में ऐसा कोई अभिवाक नहीं लिया था कि यदि वादी के पक्ष में विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री दी जाती है, तो इससे प्रतिवादियों को कोई कठिनाई होगी, और न ही उन्होंने कठिनाई के उक्त तथ्य को सिद्ध करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है; अतः विचारण न्यायालय ने भी इस संबंध में कोई विवाद्यक विरचित नहीं किया और केवल यह निष्कर्ष अभिलिखित करते हुए कि चूंकि प्रतिवादी क्रमांक 3 की मृत्यु वाद के लंबित रहने के दौरान हो गई है और उसके चार विधिक वारिसों को अभिलेख पर लाया गया है, भविष्य में विवाद होने की

संभावना है और इससे प्रतिवादियों को कठिनाई होगी, वादी के पक्ष में विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से इनकार कर दिया।

23. 'बीमनेनी महालक्ष्मी' (पूर्वोक्त) के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर विवाद्यक विरचित किए जाने के बिंदु पर विशेष बल दिया है। इसी प्रकार, 'पार्श्वनाथ साहा' (पूर्वोक्त) के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने फेरोडस एस्टेट्स (प्रा.) लिमिटेड बनाम पी. गोपीरत्नम (मृत)[13] तथा प्रकाश चंद्र बनाम नारायण[14] के मामलों में दिए गए निर्णयों का अवलंब लेते हुए निम्नानुसार निर्धारित किया है :–

> "12. 'फेरोडस एस्टेट्स (प्रा.) लिमिटेड बनाम पी. गोपीरत्नम (मृत) एवं अन्य', 2020 INSC 586 में, इस न्यायालय ने धारित किया:
>
> '28. ... धारा 20, जैसा कि वह तब विद्यमान थी, यह स्पष्ट करती है कि विनिर्दिष्ट पालन डिक्रीत करने की अधिकारिता विवेकाधीन है; किंतु यह विवेकाधिकार मनमाना नहीं है, बल्कि इसे सुदृढ़ और युक्तियुक्त रूप से, न्यायिक सिद्धांतों द्वारा निर्देशित होकर प्रयुक्त किया जाना चाहिए, और यह अपीलीय न्यायालय द्वारा सुधार योग्य है – देखिए धारा 20(1)। धारा 20(2) उन मामलों की बात करती है जिनमें न्यायालय विनिर्दिष्ट पालन डिक्रीत न करने के विवेकाधिकार का उचित प्रयोग कर सकता है। महत्वपूर्ण रूप से, उपधारा (2) के खंड (क) के तहत, जो देखा जाना है वह संविदा की शर्तें या संविदा करते समय पक्षकारों का आचरण है। यहाँ तक कि "अन्य परिस्थितियाँ जिनमें संविदा की गई थी" भी केवल उन्हीं परिस्थितियों को संदर्भित करती हैं जो संविदा करते समय प्रचलित थीं। केवल तभी यह अपवाद प्रभावी होता है – और यह तब होता है जब वादी, प्रतिवादी पर अनुचित लाभ प्राप्त कर लेता है। समान रूप से, उपधारा (2) के खंड (ख) के तहत, अंतर्निहित कठिनाई भी पुनः संविदा करने के समय की ही होती है, जो "जिसका उसने पूर्वानुमान नहीं लगाया था" पद

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13 2020 INSC 586
14 (2012) 5 SCC 403

से स्पष्ट है। धारा 20 के स्पष्टीकरण II द्वारा यह संदेह से परे स्पष्ट कर दिया गया है, जो बताता है कि उपधारा (2) के खंड (ख) में निहित कठिनाई के सिद्धांत का एकमात्र अपवाद वह है जहाँ कठिनाई संविदा के पश्चात वादी के किसी कार्य के परिणामस्वरूप होती है। इस मामले में भी, वह कार्य किसी तीसरे पक्ष या न्यायालय का कार्य नहीं हो सकता – वह कार्य केवल वादी का ही कार्य होना चाहिए। उपधारा (2) का खंड (ग) पुनः प्रतिवादी द्वारा ऐसी परिस्थितियों में संविदा करने को संदर्भित करता है जो विनिर्दिष्ट पालन को लागू करना साम्या–विरुद्ध बनाता है। यहाँ भी, जिस समय पर इसका न्यायनिर्णयन किया जाना है, वह संविदा करने का समय ही है।' (बल दिया गया)

30.ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय इस तथ्य से प्रभावित हो गया कि लिखित कथन में प्रतिवादियों ने यह अभिवचन किया था कि यदि उन्हें वाद संपत्ति का विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा गया तो कठिनाई होगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

31.विचारण न्यायालय ने प्रतिवादियों को होने वाली संभावित कठिनाई के संबंध में कोई विवाद्यक विरचित नहीं किया था। यह नोट करना भी प्रासंगिक है कि उच्च न्यायालय ने अन्य सभी विवाद्यकों पर विचारण न्यायालय के निष्कर्षों से सहमति जताई, लेकिन केवल इस आधार पर डिक्री को उलटना उचित समझा कि यदि प्रतिवादियों को वाद संपत्ति, अर्थात आवासीय गृह का विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए कहा जाता है, तो वे आश्रयहीन हो जाएंगे।

32.उपरोक्त संदर्भ में, हम इस न्यायालय के 'प्रकाश चंद्र बनाम नारायण', (2012) 5 एस सी सी 403 के निर्णय को संदर्भित कर सकते हैं, जिसमें रिपोर्ट के पैरा 17 में धारित किया गया है:

'17. यह प्रश्न कि क्या विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष को प्रदान

करने से विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 20 की उपधारा (2) के खंड (ख) के अर्थ के भीतर प्रतिवादी को कठिनाई होगी, तथ्य का प्रश्न होने के कारण, प्रथम अपीलीय न्यायालय को ऐसा विवाद्यक विरचित किए बिना विचारण न्यायालय के निष्कर्ष को नहीं उलटना चाहिए था, जबकि वह संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष हेतु अपीलार्थी की पात्रता के संबंध में अन्य सभी विवाद्यकों पर विचारण न्यायालय से सहमत था।'"

33. अतः, उपर्युक्त के परिप्रेक्ष्य में, उच्च न्यायालय ने यह विचार करने में त्रुटि की है कि वादी विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री का हकदार नहीं है क्योंकि इससे प्रतिवादियों को कठिनाई होगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

34. ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने इस तथ्य की अनदेखी की है कि 1963 के अधिनियम की धारा 20(2)(b), जिसे स्पष्टीकरण (2) के साथ पढ़ा जाए, उस कठिनाई को संदर्भित करती है जिसका पूर्वानुमान प्रतिवादी ने संविदा करते समय नहीं लगाया था। दूसरे शब्दों में, कठिनाई का विषय केवल तभी प्रभावी होगा जब ठोस साक्ष्य द्वारा यह स्थापित किया जाए कि स्वर्गीय प्रभा रंजन दास, जिन्होंने विक्रय अनुबंध निष्पादित किया था, संविदा करते समय कठिनाई का पूर्वानुमान लगाने में असमर्थ थे।

35. स्पष्टीकरण उस समय बिंदु को स्पष्ट करता है जिस पर कठिनाई का निर्धारण संविदा के समय विद्यमान परिस्थितियों के संदर्भ में किया जाना है, सिवाय उन मामलों के जहाँ कठिनाई संविदा के पश्चात वादी के किसी कार्य के कारण उत्पन्न हुई हो।"

24. वर्तमान मामले में, चूंकि प्रतिवादियों द्वारा अपने लिखित कथन में कहीं भी यह अभिवचन नहीं किया गया था कि वादी को विनिर्दिष्ट पालन की अनुतोष देने से उन्हें वैसी कठिनाई होगी जैसा कि 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20(2)(b) के अंतर्गत कवर किया गया है, इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा ऐसा कोई विवाद्यक विरचित नहीं किया गया और इसके अतिरिक्त प्रतिवादियों ने कठिनाई के तथ्य को सिद्ध करने के लिए इस संबंध में कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया।

<u>पहचान का विषय</u>

25. विचारण न्यायालय द्वारा यह धारित किया गया है कि चूंकि प्रतिवादी क्रमांक 3 की मृत्यु व्यवहार वाद के लंबित रहने के दौरान हो गई थी और उसके पश्चात उसके चार विधिक वारिसों को वाद में पक्षकार/प्रतिवादी के रूप में संयोजित किया गया है और चूंकि वाद भूमि सहित अन्य भूमियां जो मूल रूप से प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 के संयुक्त स्वामित्व में थीं, अब प्रतिवादी क्रमांक 2 और प्रतिवादी क्रमांक 3 के विधिक वारिसों के बीच साझा की जाएंगी, इसलिए भविष्य में पहचान का विषय उत्पन्न होगा और इससे प्रतिवादियों को भारी कठिनाई होगी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

26. इस संबंध में, उच्चतम न्यायालय द्वारा 'अंगदलाल' (पूर्वोक्त) के मामले में दिए गए निर्णय को यहाँ लाभप्रद रूप से उद्धृत किया जा सकता है, जिसमें यह धारित किया गया है कि चूंकि वाद संपत्ति की पहचान के संबंध में कोई आपत्ति अभिवचनों में नहीं उठाई गई थी, इसलिए उसे इस स्तर पर उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती और न्यायालय ने विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष प्रदान किया। माननीय न्यायालय द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी की गई है :–

> "11. इसके बाद प्रत्यर्थियों की ओर से यह तर्क दिया गया कि वाद–पत्र में भूमि को पर्याप्त रूप से परिभाषित नहीं किया गया है और इसकी पहचान नहीं की जा सकती है, और इसलिए, अपीलार्थी को कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता है। वह आपत्ति अभिवचनों में नहीं उठाई गई थी, और हमें ऐसा कोई कारण नहीं दिखता कि इस स्तर पर उसे उठाने की अनुमति क्यों दी जानी चाहिए। इसके विपरीत, ऐसा प्रतीत होता है कि पक्षकारों को उस भूमि की पहचान के संबंध में कभी कोई संदेह नहीं था जिस पर उनका विवाद था।"

27. अतः, 'अंगदलाल' (पूर्वोक्त) में उच्चतम न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय के आलोक में, चूंकि वर्तमान मामले में प्रतिवादियों द्वारा अपने लिखित कथन में वाद भूमि की पहचान के संबंध में विवाद का ऐसा कोई अभिवचन नहीं लिया गया था, इसलिए विचारण न्यायालय यह निष्कर्ष भी

अभिलिखित नहीं कर सकता था कि भविष्य में पहचान संबंधी विवाद उत्पन्न हो सकता है और इससे प्रतिवादियों को कठिनाई होगी। विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित उक्त निष्कर्ष विधि के विपरीत और विधि की दृष्टि में दोषपूर्ण है।

<u>विक्रय प्रतिफल की वापसी का अनुतोष</u>

28. विचारण न्यायालय ने यद्यपि वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से इनकार कर दिया, किंतु यह धारित किया कि अंतिम तर्क के दौरान वादी ने कहा था कि यदि उसे विक्रय प्रतिफल की वापसी का वैकल्पिक अनुतोष प्रदान किया जाता है तो उसे कोई आपत्ति नहीं होगी, और न्यायालय ने वादी के पक्ष में 7,00,000/– रुपये की विक्रय प्रतिफल राशि 6% ब्याज के साथ वापस करने की डिक्री प्रदान कर दी।

29. यहाँ यह उल्लेख करना उचित है कि वादी ने अपने वाद–पत्र में विक्रय प्रतिफल की वापसी के अनुतोष का दावा नहीं किया था और 1963 के यथा–असंशोधित अधिनियम की धारा 22(2) यह अधिदेशित करती है कि धारा 22 की उपधारा (1) के खंड (क) या खंड (ख) के तहत कोई भी अनुतोष न्यायालय द्वारा तब तक प्रदान नहीं किया जाएगा जब तक कि उसका विशिष्ट रूप से दावा न किया गया हो। साथ ही यह भी सुस्थापित है कि केवल इसलिए कि वादी ने तर्क के दौरान वैकल्पिक अनुतोष के लिए प्रार्थना की है, वह उसे संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के मुख्य अनुतोष का दावा करने से नहीं रोकेगा, जिसका उसने मूल रूप से दावा किया था; और विशेष रूप से इस कारण से कि उसने इस अपील को दायर करके विचारण न्यायालय द्वारा पारित विक्रय प्रतिफल की वापसी की डिक्री पर आपत्ति जताई है, जो उसके वास्तविक आचरण को दर्शाता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

30. इस संबंध में, आर.सी. चंडियोक (पूर्वोक्त) के मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर ध्यान दिया जा सकता है जिसमें निम्नानुसार निर्धारित किया गया है :–

> "7. .... यह उस नियम को स्पष्ट करता है कि कोई पक्षकार एक ही समय में किसी बात का पक्ष–पोषण और प्रत्याख्यान नहीं कर सकता। ये प्रस्थापनाएँ इतनी सुविख्यात हैं कि इनके संबंध में कोई संभावित अपवाद नहीं लिया जा सकता। यद्यपि, वर्तमान मामले में, उपरोक्त नियम लागू नहीं हो सकता क्योंकि अपीलार्थियों ने अपने सुसंगत और सुस्पष्ट आचरण द्वारा यह स्पष्ट कर दिया था कि वे विचारण न्यायालय के निर्णय को सही मानने के लिए तैयार नहीं थे। पूर्व स्तर पर पहले ही उल्लेख किया जा चुका है कि विचारण न्यायालय के निर्णय के पश्चात अपीलार्थियों ने 31 मार्च, 1958 को प्रतिवादियों को उक्त भूखंड बेचने या अन्यथा

निपटाने से रोकने के लिए व्यादेश हेतु आवेदन भी किया था, क्योंकि ऐसी आशंका थी कि वे ऐसा करने का प्रयास कर रहे थे। इस आवेदन में यह उल्लेख किया गया था कि वादीगण अपील प्रस्तुत करेंगे लेकिन प्रमाणित प्रतियाँ प्राप्त करने में समय लगेगा। वास्तव में एक अपील प्रस्तुत की गई थी और विनिर्दिष्ट पालन से संबंधित अनुतोष पर उच्च न्यायालय के समक्ष गंभीरता से बल दिया गया था।

8. यह अनुतोष विवेकाधीन है किंतु मनमाना नहीं है और विवेकाधिकार का प्रयोग सुदृढ़ और युक्तियुक्त न्यायिक सिद्धांतों के अनुसार किया जाना चाहिए। हम यह मानने में असमर्थ हैं कि अपीलार्थियों का आचरण, जो विचार के लिए हमेशा एक महत्वपूर्ण तत्व होता है, ऐसा था जिसने उन्हें विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री प्राप्त करने से रोक दिया था।"

<u>निष्कर्ष</u>

31. उपरोक्त चर्चाओं के आलोक में, हम निम्नलिखित निष्कर्षों पर पहुँचे हैं :–

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(i) यह कि, ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग में स्थित खसरा नंबर 492, रकबा 1.23 हेक्टेयर वाली वाद भूमि के विक्रय/क्रय के लिए पक्षकारों के बीच 10,30,000/– रुपये के प्रतिफल हेतु एक वैध और पूर्ण संविदा विद्यमान है, जिसमें से 7,00,000/– रुपये का भुगतान वादी द्वारा पहले ही किया जा चुका है और शेष 3,30,000/– रुपये की राशि प्रतिवादियों द्वारा नई ऋण पुस्तिका तैयार किए जाने के पश्चात विक्रय विलेख के पंजीकरण के समय भुगतान की जानी है।

(ii) यह कि, वादी ने संविदा के अपने हिस्से का पालन किया है और प्रतिवादियों को 7,00,000/– रुपये के विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया है और शेष 3,30,000/– रुपये की राशि विक्रय विलेख के पंजीकरण के समय भुगतान की जानी है क्योंकि विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/1) के अनुसार मूल ऋण पुस्तिका खो गई है।

(iii) यह कि, यद्यपि विचारण न्यायालय द्वारा वादी की ओर से संविदा के अपने हिस्से का पालन करने की तत्परता और रजामंदी के संबंध में कोई विशिष्ट निष्कर्ष नहीं दिया गया है, किंतु वाद–पत्र के पैराग्राफ 10 को वादी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 18(4) [संभवतः आदेश 18 नियम 4 हेतु पठित] के तहत प्रस्तुत शपथ पत्र के पैराग्राफ 12, उसके प्रतिपरीक्षण और उसके द्वारा जारी विधिक नोटिस (प्रदर्श पी/4) के साथ पढ़ने पर, अभिलेख पर पर्याप्त साक्ष्य उपलब्ध

हैं जिनसे यह धारित किया जा सकता है कि वादी संविदा के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तत्पर और रजामंद था और वह अब भी संविदा के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तत्पर और रजामंद है।

(iv) यह कि, विचारण न्यायालय ने 1963 के अधिनियम की धारा 20(2)(b) के अधिदेश की अनदेखी की है जो स्पष्ट रूप से प्रावधान करती है कि ऐसे मामले में जहाँ संविदा के पालन से प्रतिवादी पर ऐसी कठिनाई आएगी जिसका उसने संविदा करते समय पूर्वानुमान नहीं लगाया था, जबकि इसके अपालन से वादी पर वैसी कोई कठिनाई नहीं होगी, न्यायालय विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री न देने के विवेकाधिकार का उचित प्रयोग कर सकता है। फेरोडस एस्टेट्स (पूर्वोक्त) के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने स्पष्ट रूप से धारित किया है कि 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20 की उपधारा (2) के खंड (ख) के तहत, अंतर्निहित कठिनाई पुनः संविदा करने के समय की ही होती है जो "जिसका उसने पूर्वानुमान नहीं लगाया था" पद से स्पष्ट है, और यह 1963 के अधिनियम की धारा 20(2) के स्पष्टीकरण 2 से भी स्पष्ट है जो स्पष्ट रूप से कहता है कि यह प्रश्न कि क्या संविदा के पालन से खंड (ख) के अर्थ के भीतर प्रतिवादी पर कठिनाई होगी, उन मामलों को छोड़कर जहाँ कठिनाई संविदा के पश्चात वादी के किसी कार्य का परिणाम है, संविदा के समय विद्यमान परिस्थितियों के संदर्भ में निर्धारित किया जाएगा। यहाँ प्रतिवादियों का यह मामला नहीं है कि वादी के कृत्य के कारण उन्हें कठिनाई हुई है और एकमात्र कठिनाई जिसे विचारण न्यायालय द्वारा माना और स्पष्ट किया गया है वह यह है कि चूंकि प्रतिवादी क्रमांक 3 की मृत्यु व्यवहार वाद के लंबित रहने के दौरान हुई थी, इसलिए उसकी ओर से प्रतिस्थापित अन्य विधिक वारिसों का भी वाद भूमि में हिस्सा होगा और उस कारण भविष्य में विवाद होने की संभावना है, यद्यपि, यह 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20(2)(b) के तहत अधिकारिता का प्रयोग करने का आधार नहीं हो सकता है। अतः, हमारी सुविचारित राय है कि 1963 के अधिनियम की यथा–असंशोधित धारा 20(2)(b) के तहत प्रदान किया गया कठिनाई का अभिवाक न तो प्रतिवादियों द्वारा अपने लिखित कथन में लिया गया है और न ही विचारण न्यायालय द्वारा इस संबंध में कोई विवाद्यक विरचित किया गया है और इसके अतिरिक्त प्रतिवादियों द्वारा कठिनाई के तथ्य को सिद्ध करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त, वाद भूमि की विशिष्टियाँ और खसरा क्रमांक विक्रय अनुबंध में स्पष्ट रूप से वर्णित किए गए हैं, अतः वाद भूमि की पहचान के संबंध में ऐसा कोई विवाद नहीं था जैसा कि विचारण न्यायालय द्वारा मान लिया गया है। इसके अलावा, वादी ने वाद–पत्र में विक्रय प्रतिफल की वापसी के अनुतोष हेतु प्रार्थना नहीं की थी और अन्यथा भी, वापसी के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

वैकल्पिक अनुतोष का दावा करना उसे उस मुख्य अनुतोष को प्राप्त करने से वर्जित नहीं करेगा जिसका वह अन्यथा हकदार है। अतः, विचारण न्यायालय द्वारा इस आधार पर वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने से इनकार करना कि इससे भविष्य में प्रतिवादियों को कठिनाई होगी, पूर्णतः अनुचित है।

32. विचारण न्यायालय द्वारा वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष को देने से इनकार करने और विक्रय प्रतिफल की वापसी के वैकल्पिक अनुतोष को प्रदान करने में प्रयोग किए गए विवेकाधिकार को युक्तियुक्त और न्यायिक सिद्धांतों पर आधारित नहीं कहा जा सकता, बल्कि इसका प्रयोग मनमाने ढंग से और विधि के विपरीत तरीके से किया गया है। तदनुसार, विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 13/08/2019 को, केवल संविदा के विनिर्दिष्ट पालन से इनकार करने और वादी को 7,00,000/– रुपये की विक्रय प्रतिफल राशि की वापसी का अनुतोष प्रदान करने की सीमा तक, एतद्द्वारा अपास्त किया जाता है, तथा अन्य निष्कर्षों को यथावत रखा जाता है। वादी को संविदा के विनिर्दिष्ट पालन हेतु हकदार घोषित किया जाता है और यह भी निर्देशित किया जाता है कि शेष विक्रय प्रतिफल राशि 3,30,000/– रुपये के भुगतान पर, प्रतिवादीगण ग्राम पतोरा, तहसील पाटन, जिला दुर्ग में स्थित वाद भूमि खसरा नंबर 492, रकबा 1.23 हेक्टेयर का विक्रय विलेख वादी के पक्ष में डिक्री विरचित होने की तिथि से 30 दिनों के भीतर निष्पादित करेंगे; जिसके विफल रहने पर, उक्त शेष विक्रय प्रतिफल राशि सिविल न्यायालय के निक्षेप में जमा करने पर, विचारण न्यायालय अगले 30 दिनों के भीतर वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करेगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

33. तदनुसार, यह प्रथम अपील उपर्युक्त दर्शायी गई सीमा तक स्वीकार की जाती है। वाद व्यय सम्बन्ध में कोई आदेश नहीं किया गया है।

34. तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।

सही /– (संजय के. अग्रवाल) न्यायाधीश	सही /– (संजय कुमार जायसवाल) न्यायाधीश

(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 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