प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय,बिलासपुर

प्रथम अपील सं 88/2022

[छत्तीसगढ़ के जिले बस्तर मे जगदलपुर के तीसरे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा सिविल वाद संख्या 7 ए/2015 में पारित आज्ञप्ति तथा डिक्री दिनांक 12.04.2022 से उत्पन्न।]

1. रामशंकर राव पिता स्वर्गीय वी. सूर्यनारायण राव, 71 वर्ष, निवासी बालाजी वार्ड, जगदलपुर, तहसील जगदलपुर, जिला बस्तर, छत्तीसगढ़।

2. विजय कुमार राव पिता स्वर्गीय वी. सूर्यनारायण राव, 67 वर्ष, निवासी बालाजी वार्ड, जगदलपुर, तहसील जगदलपुर, जिला बस्तर, छत्तीसगढ़।

---अपीलार्थी/प्रतिवादी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

नंदलाल ओचवानी पिता हंसराज ओचवानी, 71 वर्ष, निवासी सन सिटी, लालबाग, जगदलपुर, जिला बस्तर, छत्तीसगढ़।

---उत्तरवादी/वादी

अपीलकर्तागण हेतु :- वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मनोज परांजपे अधिवक्ता,सुश्री शिवांगी अग्रवाल अधिवक्ता

उत्तरवादी हेतु :- श्री वरुण शर्मा, अधिवक्ता।

युगल पीठ:

माननीय श्री संजय के. अग्रवाल न्यायाधीश

तथा

माननीय श्री दीपक कुमार तिवारी,न्यायाधीश

पीठ पर निर्णय

(08.08.2025)

श्री संजय के. अग्रवाल, न्यायाधीश के अनुसार

1. सिविल प्रक्रिया संहिता (संक्षेप में "सीपीसी") की धारा 96 के तहत इस न्यायालय के सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए, अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों, जो भाई हैं, ने छत्तीसगढ़ के जगदलपुर स्थित बस्तर के तृतीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (जिसे आगे ' विचारण न्यायालय' कहा गया है) द्वारा दिनांक 12.04.2022 को पारित निर्णय और डिक्री की वैधता, औचित्य और शुद्धता को चुनौती देते हुए यह अपील दायर की है, जिसके द्वारा वादी के संविदा के विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा के वाद को डिक्री किया गया है और विचारण न्यायालय ने प्रतिवादियों को निर्णय की तारीख से छह महीने के भीतर वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया है।(इसके बाद पक्षकारों को विचारण न्यायालय के समक्ष विचारण में दी गई श्रेणी तथा स्थिति के अनुसार संदर्भित किया जाएगा)

संक्षिप्त तथ्यः---

2. प्रतिवादी/वादी नंदलाल ओछवानी ने संविदा के विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक वाद दायर किया, जिसमें अन्य बातों के अलावा यह कहा गया कि वाद संख्या 93, प्लॉट संख्या 52/1 वाली 2116 वर्ग फुट क्षेत्रफल की वाद भूमि प्रतिवादियों के नाम पर दर्ज है और जिसमें से प्रतिवादियों ने वाद अनुसूची ए में दर्शाए गए मानचित्र के अनुसार उस पर खड़ी संरचना सहित 911.76 वर्ग फुट भूमि बेचने की पेशकश की है, जिसे अंततः वादी ने 28 मार्च, 2013 को ₹15,90,000/- के विक्रय मूल्य पर खरीदने के लिए सहमति व्यक्त की और ₹5,00,000/- के दो चेक दिए और उनके बीच 28.03.2013 को विक्रय का पंजीकृत (प्र.पी/1) करार निष्पादित किया गया ।दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई कि प्रतिवादी वादी को नजूल अभिलेख, भरण-पोषण खसरा और 22 बिंदुओं की रिपोर्ट उपलब्ध कराएंगे और उसके बाद सीमांकन किया जाएगा तथा उस तिथि से छह महीने के भीतर प्रतिवादी वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करते है ।उक्त करार को आगे बढ़ाते हुए, 911.76 वर्ग फुट में से, 600 वर्ग फुट का पूरा ढांचा सहित वाद संपत्ति का कब्जा वादी को सौंप दिया गया था और तब से वादी ही वाद भूमि का कब्जेदार है।आगे यह निवेदन किया गया कि वादी प्रारंभ से ही संविदा के अपने भाग का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था, जिसमें विक्रय मूल्य की शेष राशि का भुगतान करना और विक्रय विलेख निष्पादित करना शामिल था। इसलिए, 28.03.2013 के बाद, वादी ने आवश्यक नजूल अभिलेख उपलब्ध कराने और सीमांकन कराने के लिए प्रतिवादियों से कई बार संपर्क किया, लेकिन प्रतिवादियों ने हमेशा टालमटोल किया और विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया था।

3. वादपत्र के कंडिका 7 में वादी ने यह भी कहा है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था और यह भी कहा कि जब उसे पता चला कि प्रतिवादी वाद संपत्ति को कहीं और बेचने की प्रयास कर रहे हैं, तो उसने दिनांक 21.05.2015 को विधिक नोटिस (प्र.पी/4) जारी किया, जिसकी डाक रसीद पावती (प्र.पी/5) है, जिसमें उनसे अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने का अनुरोध किया गया है। हालांकि, उक्त विधिक नोटिस प्राप्त होने के बावजूद, उन्होंने संविदा के अपने हिस्से का पालन नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए, 311.76 वर्ग फुट भूमि पर कब्जे के लिए और आगे के हस्तांतरण को रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा के लिए 09.11.2015 को वाद दायर किया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

4. अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों ने अपना लिखित बयान दाखिल करते हुए अन्य बातों के साथ यह तर्क दिया है कि पंजीकृत विक्रय करार (प्र.पी/2) आदर्श विक्रय करार नहीं है, इसे उस ऋण की सुरक्षा के लिए निष्पादित किया गया था जो प्रतिवादियों ने मकान निर्माण और अन्य कार्यों के लिए 1% प्रति वर्ष की दर से लिया था, और इसलिए यह शून्य और अवैध है।इस प्रकार, वाद खारिज किए जाने के योग्य है।

विवाद्यक तथा निष्कर्षः---

5. विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय के कंडिका संख्या 7 में 9 विवाद्यक निर्धारित किए हैं और तदनुसार उनका जवाब दिया है, जो इस प्रकार है:- ----------

	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या वादी वाद-सम्पदा प्लाट नं० 52/1 क्षेत्रफल 2116 वर्गफिट (भवन सहित) में से आंशिक क्षेत्रफल 911.76 वर्गफुट भूमि के प्रति, वादी के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 28/03/2013 के परिपालन में संविदा के विनिर्दिष्ट पालन हेतु विक्रय पत्र की पंजीयन कार्यवाही निष्पादन हेतु डिकी प्रदान किये जाने का अधिकारी है ?	"प्रमाणित"
2	क्या प्रतिवादीगण द्वारा विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 28/03/2013 के परिपालन में वादभूमि में से वादी को 600 वर्गफिट भूमि पर कब्जा प्रदान किया गया है ?	"प्रमाणित"
3	क्या वादी प्रतिवादीगण के विरूद्ध अनुसूचि "अ" में दर्शित वाद-सम्पदा को अन्यत्र किसी अन्य को किसी भी प्रकार का संव्यवहार/अंतरण पर रोक लगाने हेतु स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है ?	प्रतिवादीगण को अनुसूचि "अ" में दर्शित वाद सम्पदा को अन्यत्र अंतरण करने संबंधी किसी प्रकार के संव्यवहार से निषेधित किया जाता है।
4	क्या वादी द्वारा पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 28 2013 के पालन में प्रतिवादीगण को मार्च कुल 10,00,000/- प्रतिफल राशि प्रदान की गयी ?	"प्रमाणित"
5	क्या प्रतिवादीगण द्वारा वास्तविक रूप से वादी से 8,00,000/- रूपये प्रति०क० 01 को अपनी पुत्री के विवाह हेतु तथा मकान बनाने के लिए तथा प्रति०क० 02 को अपने व्यवसाय तथा घरेलू जरूरतों	"प्रमाणित नहीं"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

	की पूर्ति एवं मकान बनाने के लिए वादी से एक प्रतिशत मासिक दर से उधार लिये थे ?	
6	क्या प्रतिवादीगण द्वारा वादी के पक्ष में पजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 28/03/2013 को उधार दिए गये रकम की सुरक्षा के बदले में प्रतिवादीगण पर असम्यक असर का उपयोग करते हुए विधिविरुद्ध निष्पादित किया गया, जो प्रारंभ से शून्य एवं अवैध है ?	"प्रमाणित नहीं"
7	क्या वर्तमान वाद इस न्यायालय के आर्थिक क्षेत्राधिकार में है?	"प्रमाणित "
8	क्या वाद अवधिबाधित है ?	"प्रमाणित नहीं"
9	सहायता एवं व्यय ?	निर्णय की कंडिका 34 के अनुसार

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

विचारण न्यायालय द्वारा निष्कर्ष निकाला गया :------

6. विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर उपलब्ध मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों का मूल्यांकन करते हुए यह अभिनिर्धारित किया कि पक्षकारों के बीच संपत्ति की विक्रय और क्रय के लिए एक पंजीकृत, वैध और पूर्ण संविदा है (एक्स पी/1 देखें) और दिनांक 28.03.2013 के विक्रय विलेख के अनुसार, प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वादी को 600 वर्ग फुट भूमि का कब्जा भी सौंप दिया गया है और वादी ने 28.03.2013 को दो चेकों के माध्यम से प्रतिवादी को ₹10,00,000/- का भुगतान किया है। यद्यपि विवाद का विवाद्यक निर्धारित नहीं किया गया था, लेकिन निर्णय के कंडिका संख्या 22 में विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए सर्वदा तैयार रहा है।विचारण न्यायालय के उक्त निर्णय के विरुद्ध सीपीसी की धारा 96 के तहत यह पहली अपील दायर की गई है।

पक्षों के तर्क:---

7. अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों के विद्वान वकील श्री मनोज परंजपे ने यह तर्क दिया कि विचारण न्यायालय ने संविदा के विशिष्ट निष्पादन और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए डिक्री प्रदान करने में गंभीर कानूनी त्रुटि की है, क्योंकि वादी ने यह दलील नहीं दी कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार है और तैयार रहा है, जैसा कि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 (संक्षेप में "1963 का अधिनियम") की धारा 16(सी) के साथ स्पष्टीकरण (ii) के तहत 01.10.2018 से पहले असंशोधित रूप में आवश्यक है।उन्होंने आगे यह भी निवेदन किया कि वादी यह साबित करने में भी विफल रहा है कि उसके पास संविदा के अनुसार अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए पर्याप्त धन था या वह समय पर धन जुटाने की स्थिति में था। दूसरा पक्ष, अर्थात् उसकी इच्छा, भी सिद्ध नहीं हुई है, क्योंकि 28.03.2013 (प्र.पी/2) के विक्रय विलेख के बाद दो वर्ष की अवधि

के बाद पहली बार 21.05.2015 (प्र.पी/4) को विधिक नोटिस जारी किया गया था।इसके बाद 09.11.2015 को वाद दायर किया गया था और दो वर्षों की अवधि के दौरान वादी ने संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने की इच्छा नहीं दिखाई और वादी द्वारा कोई साक्ष्य भी अभिलेख पर नहीं लाया गया है। हालांकि, वाद परिसीमा अवधि के भीतर था, लेकिन वाद दायर करने में लंबी और अस्पष्ट देरी हुई है, जो वादी को संविदा के विशिष्ट निष्पादन की न्यायसंगत अनुतोष प्राप्त करने से वंचित करती है। अतः, आक्षेपित डिक्री और निर्णय को अपास्त कर दिया जाए और अपील को खारिज करने कि स्वीकृति दि जाए।

8. प्रतिवादी/वादी के विद्वान अधिवक्ता श्री वरुण शर्मा ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादियों ने धन प्राप्त करने के बाद सीमांकन और दस्तावेज़ संग्रह सहित आधिकारिक प्रक्रियाओं में विलंब करना शुरू कर दिया और वादी द्वारा कई प्रयासों के बावजूद, प्रतिवादी विक्रय विलेख के पंजीकरण में विलंब कर रहे हैं।उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि मूल्य वृद्धि के कारण प्रतिवादियों ने विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया तथा अनुतोष विवेकाधीन होने के कारण वादी के पक्ष में दी गई राहत उचित है।वह अपने तर्क के समर्थन में सर्वोच्च न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा करते है :**कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी और अन्य 1;** बीमनेनी महा लक्ष्मी बनाम गंगुमला अप्पा राव और अंत में इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णय पर भरोसा करते है : **भगचंद जैन** बनाम पार्वती शर्मा

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

9. हमने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनी गयी, ऊपर दिए गए उनके परस्पर विरोधी तर्कों पर विचार किया और अभिलेखों का सावधानीपूर्वक अध्ययन किया।

चर्चा और विश्लेषण:---

10.न्यायालय में उठाए गए निवेदन पर विचार करने के लिए, 1963 के अधिनियम की धारा 16(सी) और व्याख्या (ii) पर ध्यान देना उचित होगा, जो वादी के पक्ष में संविदा के विशिष्ट निष्पादन पर रोक लगाती है। धारा 16(सी) और व्याख्या (ii) में 01.10.2018 के संशोधन से पहले निम्नलिखित प्रावधान थे:---

16. अनुतोष का वैयक्तिक वर्जन :-- संविदा का विनिर्दिष्ट पालन

किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में नहीं कराया जा सकता है–

[(क) जिसने धारा 20 के अधीन संविदा का प्रतिस्थापित पालन अभिप्राप्त कर लिया है; या] (ख) जो संविदा के किसी मर्मभूत निबन्धन का, जिसका उसकी ओर से पालन किया जाना शेष हो, पालन करने असमर्थ हो गया हो, या उसका अतिक्रमण करे, या संविदा के प्रति कपट करे अथवा जानबूझकर ऐसा कार्य करे जो संविद द्वारा स्थापित किए जाने के लिए आशयित संबंध का विसंवादी या ध्वंसक हो; अथवा (ग) जो यह साबित करने में असफल रहे कि उसके संविदा के उन निबन्धनों से भिन्न जिनका पालन प्रतिवाद द्वारा निवारित अथवा अधित्यक्त किया गया है, ऐसे मर्मभूत निबन्धनों का, जो उसके द्वारा पालन किए जाने हैं, उसने पालन कर दिया है अथवा पालन करने के लिए वह सदा तैयार और रजामन्द रहा है।

स्पष्टीकरण खण्ड (ग) के प्रयोजनों के लिए–

(i) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(ii) वादी को यह साबित करना होगा। कि वह संविदा का उसके शुद्ध अर्थान्वयन के अनुसार पालन कर चुका, अथवा पालन करने को तैयार और रजामन्द है।"

11. धारा 16(सी) और स्पष्टीकरण (ii) में दिनांक 01.10.2018 से संशोधन किया गया।संशोधन में ""एवर" शब्द हटा दिया गया है।संशोधन के बाद धारा 16(c) और स्पष्टीकरण (ii) में निम्नलिखित प्रावधान हैं:---

"16. अनुतोष का वैयक्तिक वर्जन :-- संविदा का विनिर्दिष्ट पालन किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में नहीं कराया जा सकता है–

((ए) तथा (बी)

(सी) जो यह साबित करने में] असफल रहे कि उसके संविदा के उन निबन्धनों से भिन्न जिनका पालन प्रतिवादी द्वारा निवारित अथवा अधित्यक्त किया गया है, ऐसे मर्मभूत निबन्धनों का, जो उसके द्वारा पालन किए जाने हैं, उसने पालन कर दिया है अथवा पालन करने के लिए वह सदा तैयार और रजामन्द रहा है। स्पष्टीकरण खण्ड (ग) के प्रयोजनों के लिए–

(i) xxxxxxxxxxxxx :

(ii) वादी को यह साबित करना होगा कि वह संविदा का उसके शुद्ध अर्थान्वयन के अनुसार पालन कर चुका, अथवा पालन करने को तैयार और रजामन्द है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

12. अधिनियम 1963 की संशोधित धारा 16(सी) और व्याख्या (ii) पर सर्वोच्च न्यायालय ने सी. हरिदासन बनाम अनाप्पथ परक्कट्टू वासुदेव कुरुप और अन्य 4 के मामले में विचार किया, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अधिनियम 1963 की धारा 16 में "जो दावा करने में विफल रहता है" शब्दों को हटाने से संशोधन से पहले कानून की स्थिति में कोई वास्तविक परिवर्तन नहीं होता है।

13. अतः, धारा 16(ग) और स्पष्टीकरण (ii) के असंशोधित संस्करण के अनुसार, किसी अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के वाद में वादी को न केवल संविदा की शर्तों का उल्लेख और प्रमाण देना चाहिए, बल्कि संविदा के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने की अपनी तत्परता और इच्छा को भी सिद्ध करना चाहिए।

14. सीपीसी के परिशिष्ट अ के प्रपत्र 47 और 48 में वादी द्वारा अभिकथन प्रस्तुत करने का तरीका निर्धारित किया गया है।सुविधाजनक संदर्भ के लिए, सीपीसी के परिशिष्ट अ के प्रपत्र 47 और 48 को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:---

सं. 47

विनिर्दिष्ट अनुपालन सं 1

ए. बी., उपरोक्त नामित वादी, इस प्रकार कहता हैः—1. दिनांक ..... तिथि को ..... को प्रतिवादी द्वारा हस्ताक्षरित एक करार के अनुसार, उसने वादी से उसमें वर्णित अचल संपत्ति को ..... रुपये में खरीदने [या बेचने] का संविदा किया।

2. वादी ने प्रतिवादी को विशेष रूप से समझौते को पूरा करने के लिए आवेदन किया है, परंतु प्रतिवादी ने ऐसा नहीं किया है।

3. वादी विशेष रूप से उस समझौते को पूरा करने के लिए तैयार है तथा अभी भी तैयार है जिसकी प्रतिवादी को सूचना मिली है।

[जैसा कि प्रपत्र संख्या 1 के कंडिका 4 तथा 5 में है।]

6. वादी का दावा है कि न्यायालय प्रतिवादी को विशेष रूप से करार का पालन करने और वादी को उक्त संपत्ति का पूर्ण कब्ज़ा दिलाने के लिए सभी आवश्यक कार्य करने [या उक्त संपत्ति का हस्तांतरण और कब्ज़ा स्वीकार करने] तथा वाद की लागत का भुगतान करने का आदेश देगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सं. 48

विनिर्दिष्ट अनुपालन सं 2

ए. बी., उपरोक्त नामित वादी, इस प्रकार कहता हैः

1. दिनांक ...19...../20..... को, वादी और प्रतिवादी ने लिखित में एक करार किया, और मूल दस्तावेज़ इसके साथ संलग्न है।प्रतिवादी, करार में वर्णित अचल संपत्ति का पूरी तरह से हकदार था।

2. दिनांक ...19.../20... को वादी ने प्रतिवादी को ... रुपये दिए और एक उपयुक्त विलेख द्वारा उक्त संपत्ति के हस्तांतरण की मांग की।

3. दिनांक ...19.../20... को वादी ने पुनः हस्तांतरण की मांग की।[या प्रतिवादी ने उसे वादी को हस्तांतरित करने से इनकार कर दिया।]

4. प्रतिवादी ने स्थानांतरण के किसी भी साधन को निष्पादित नहीं किया है।

5. वादी अभी भी तैयार है तथा प्रतिवादी को उक्त संपत्ति की खरीद-राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है।

[जैसा कि प्रपत्र संख्या 1 के कंडिका 4 तथा 5 में है।]

8. वादी का दावा है – (1) कि प्रतिवादी ने उक्त संपत्ति को वादी को पर्याप्त विलेख द्वारा [करार की शर्तों के अनुसार] हस्तांतरित किया;

(2) ..... रुपये में इसे रोके रखने के लिए क्षतिपूर्ति।

15. अधिनियम 1963 की धारा 16(सी) के अनिवार्य प्रावधानों पर सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचार किया गया ओसेफ वर्गीस बनाम जोसेफ एले 5 के मामले में, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय के माननीय न्यायाधीशों ने यह अभिनिर्धारित किया है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए दायर वाद को सीपीसी की पहली अनुसूची के प्रपत्र 47 और 48 में निर्धारित आवश्यकताओं के अनुरूप होना चाहिए और निम्नानुसार टिप्पणी की:---

9. वादी ने न तो वादपत्र में और न ही बाद के किसी भी चरण में यह निवेदन किया कि वह प्रतिवादी के लिखित बयान में उल्लिखित समझौते का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक था।विशिष्ट निष्पादन के लिए दायर वाद को सिविल प्रक्रिया संहिता की प्रथम अनुसूची के प्रपत्र 47 और 48 में निर्धारित आवश्यकताओं के अनुरूप होना चाहिए।किसी विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में वादी का यह दायित्व है कि वह न केवल उस करार का विस्तृत विवरण प्रस्तुत करे जिसके आधार पर वह मुकदमा कर रहा है, बल्कि उसे यह भी साबित करना होगा कि उसने प्रतिवादी से करार का पालन करने के लिए स्पष्ट रूप से अनुरोध किया था, लेकिन प्रतिवादी ने ऐसा नहीं किया है।उसे यह भी साबित करना होगा कि वह करार के अपने हिस्से का विशिष्ट निष्पादन करने के लिए तैयार था और अभी भी तैयार है।वादी ने न तो वादपत्र में और न ही वाद के किसी बाद के चरण में ये तर्क दी हैं। जैसा कि इस न्यायालय ने प्रेम राय बनाम डी.एल.एफ. हाउसिंग एंड कंस्ट्रक्शन (पी) (लिमिटेड) [1968 एससीसीऑनलाइन एससी 151] में कहा है कि यह सर्वविदित है कि विशिष्ट निष्पादन के वाद में वादी को यह आरोप लगाना चाहिए कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है और ऐसे आरोप के अभाव में वाद विचारणीय नहीं है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

16. ओसेफ वर्गीस (उपरोक्त) में प्रतिपादित विधि के सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, सर्वोच्च न्यायालय ने मंजुनाथ आनंदप्पा उर्फ शिवप्पा बनाम तम्मनासा और अन्य 6 के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि वादी को न केवल यह निवेदन करना चाहिए कि वह वाद की तारीख से संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है, बल्कि उसे संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति को साबित भी करना चाहिए और निम्नानुसार कहा:---

"27. अतः इस न्यायालय के निर्णयों से यह स्पष्ट है कि संविदा के विशिष्ट निष्पादन हेतु दायर वाद में वादी को न केवल यह तर्क देना होगा कि वह शुरू से ही और वाद दिनांक को भी संविदा के अपने हिस्से का निष्पादन करने के लिए तत्पर और इच्छुक था, बल्कि इसे सिद्ध भी करना होगा।केवल कुछ असाधारण परिस्थितियों में ही, जहाँ भले ही शाब्दिक और भावार्थ में सटीक शब्दों का प्रयोग न किया गया हो, लेकिन वादी द्वारा किए गए सभी कथनों को समग्र रूप से पढ़ने और वाद की सुनवाई के दौरान अभिलेख पर लाए गए साक्ष्यों से तत्परता और इच्छाशक्ति का पता लगाया जा सकता है, तो विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16(सी) की वैधानिक आवश्यकता का अनुपालन माना जा सकता है।"

17. हाल ही में, पी. रविंद्रनाथ और अन्य बनाम शशिकला और अन्य के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि अस्पष्ट और निराधार तर्क पर आधारित विशिष्ट निष्पादन के वाद को अनिवार्य रूप से खारिज कर दिया जाना चाहिए।माननीय न्यायाधीशों ने यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि 1963 के अधिनियम की धारा 16(सी) के तहत संविदा के विशिष्ट निष्पादन के वाद में वादी द्वारा तत्परता और इच्छा का उल्लेख और प्रमाण देना आवश्यक है, और उक्त प्रावधान की व्यापक व्याख्या की गई है और इसे अनिवार्य माना गया है।पूर्ववर्ती निर्णयों पर भरोसा करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि वादी का यह परम कर्तव्य है कि वह साक्ष्य प्रस्तुत करके अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा को सिद्ध करे, और इस महत्वपूर्ण पहलू का निर्धारण धन की उपलब्धता सहित सभी परिस्थितियों को प्रस्तुत करके किया जाना चाहिए, और केवल वादपत्र में तत्परता और इच्छा का कथन या अभिकथन पर्याप्त नहीं होगा, और निम्नानुसार निर्णय दिया गया:---

22. प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद, हमारा विश्लेषण इस प्रकार हैः

(i) संविदा के विशिष्ट निष्पादन में अनुतोष एक विवेकाधीन अनुतोष है।इस प्रकार, न्यायालयों को अनुबंध का विशिष्ट निष्पादन प्रदान करने की शक्ति का प्रयोग करते समय, विशेष रूप से वादी के नेतृत्व में अभिवचनों तथा साक्ष्य से निपटने में अतिरिक्त सावधानी तथा सावधानी बरतने की आवश्यकता है।वादी को संविदा के विशिष्ट निष्पादन की अनुतोष पाने के लिए अपने दावे को साबित करने हेतु स्वयं ही दृढ़ होना होगा। 1963 का अधिनियम कुछ ऐसे नियंत्रण और संतुलन प्रदान करता है जिन्हें वादी को ऐसी अनुतोष पाने के योग्य होने से पहले पूरा करना और साबित करना आवश्यक है।विशिष्ट निष्पादन के वाद में तर्क बहुत ही स्पष्ट, विशिष्ट और सटीक होनी चाहिए।अस्पष्ट तर्क पर आधारित विशिष्ट निष्पादन का वाद निश्चित रूप से खारिज कर दिया जाएगा।1963 अधिनियम की धारा 16(सी) के अनुसार संविदा के विशिष्ट निष्पादन के वाद में वादी द्वारा तत्परता और इच्छाशक्ति का होना और उसे साबित करना आवश्यक है।उक्त प्रावधान की व्यापक रूप से व्याख्या की गई है तथा इसे अनिवार्य माना गया है।

(क) xxxxxx xxx

(ख) यू.एन. कृष्णमूर्ति (अब दिवंगत) उनके उत्तराधिकारियों के माध्यम से बनामए.एम. कृष्णमूर्ति 8 के मामले में,कंडिका 46 में निम्नलिखित निर्णय दिया गया था:-

"46. यह स्थापित विधि है कि विशिष्ट निष्पादन की अनुतोष के लिए, वादी को यह साबित करना होगा कि मुकदमे के अंतिम निर्णय तक वह संविदा के हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था।वादी का यह परम कर्तव्य है कि वह साक्ष्य प्रस्तुत करके अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति सिद्ध करे।
इस महत्वपूर्ण पहलू का निर्धारण धन की उपलब्धता सहित सभी परिस्थितियों पर विचार करके किया जाना चाहिए, और केवल तत्परता और इच्छाशक्ति का कथन या अभिकथन वादपत्र में पर्याप्त नहीं होगा।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(ग) परम पूज्य आचार्य स्वामी गणेश दासजी बनाम सीता राम थापर 9 के मामले में, कंडिका 2 के तहत यह निर्णय दिया गया था:---

"2. संविदा के पालन के लिए तत्परता और संविदा के पालन के लिए तत्परता में अंतर है। तत्परता से तात्पर्य वादी की संविदा के पालन की क्षमता से है, जिसमें खरीद मूल्य का भुगतान करने की उसकी वित्तीय स्थिति भी शामिल है।संविदा के अपने हिस्से के पालन के लिए उसकी तत्परता का निर्धारण करने के लिए, उसके आचरण की उचित जांच आवश्यक है।"इस बात का कोई दस्तावेजी प्रमाण नहीं है कि वादी के पास कभी भी बकाया राशि का भुगतान करने के लिए पर्याप्त धन था। यदि मान भी लें कि उसके पास धन था, तो उसे अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने की अपनी तत्परता साबित करनी होगी।

((ii) XXX

(iii)XXX

((iv) यदि वादी वास्तव में भूमि हस्तांतरण या विक्रय करार को लागू कराने के लिए उत्सुक, तैयार तथा इच्छुक थे, तो उन्हें इस संबंध में प्रयास करना चाहिए था।न तो अभिवेदनों में और न ही साक्ष्यों में कोई विशिष्ट तिथि उल्लिखित है, जिस तिथि को वादी ने प्रतिवादी 1 से 5 को भूमि की स्थिति में परिवर्तन करने और विक्रय विलेख निष्पादित करने के अनुरोध के साथ शेष राशि प्रस्तुत की थी, या अन्यथा भी, प्रतिवादी 1 से 5 से आक्षेपित भूमि की उसी स्थिति के साथ विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध किया था।

(v) वाद दायर करने से पहले भी, वादी की ओर से ऐसा कोई सबूत पेश नहीं किया गया है जिससे यह पता चले कि उन्होंने प्रतिवादी 1 से 5 को शेष राशि या विक्रय विलेख का मसौदा प्रस्तुत किया था और विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीकरण का अनुरोध किया था।

18. इसके अलावा, जनार्दन दास बनाम दुर्गा प्रसाद अग्रवाल 10 के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के माननीय न्यायाधीशों ने 1963 के अधिनियम की धारा 16(सी) पर विचार करते हुए निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया है:---

"8. विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(सी) के अनुसार, संविदा के विशिष्ट निष्पादन की मांग करने वाले वादी को यह अभिकथन और सिद्ध करना होगा कि उन्होंने संविदा की उन आवश्यक शर्तों का पालन किया है या वे हमेशा से ही उनका पालन करने के लिए तत्पर और इच्छुक रहे हैं जिनका पालन उन्हें करना था।यह आवश्यकता एक पूर्व शर्त है और वादी को पूरी कार्यवाही के दौरान इसे सिद्ध करना होगा। वादी की तत्परता और इच्छा का निर्धारण वाद दायर करने से पहले और बाद के उनके आचरण के साथ-साथ करार की शर्तों और संबंधित परिस्थितियों के आधार पर किया जाएगा।"इस प्रावधान का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि न्यायसंगत अनुतोष की मांग करने वाले पक्ष ने स्वयं भी न्यायसंगत तरीके से कार्य किया हो।विशिष्ट निष्पादन एक विवेकाधीन अनुतोष है, और वादी को निष्पक्ष रूप से न्यायालय में आना

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

चाहिए, और अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने में ईमानदारी और तत्परता प्रदर्शित करनी चाहिए। संविदा के अपने हिस्से को निभाने में किसी भी प्रकार की ढिलाई, उदासीनता या विफलता ऐसी अनुतोष से इनकार करने का आधार हो सकती है।विशिष्ट निष्पादन के प्रवर्तन के लिए तत्परता और तत्परता के महत्व को इस न्यायालय ने यू.एन. कृष्णमूर्ति बनाम ए.एम. कृष्णमूर्ति 11 में संक्षेप में इस प्रकार बताया है:

23. विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग) किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में संविदा के विशिष्ट निष्पादन की अनुतोष देने से रोकती है, जो संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा को साबित करने में विफल रहता है।धारा 16 के खंड (ग) के स्पष्टीकरण (i) के तहत, वादी के लिए प्रतिवादी को वास्तव में धन देना या न्यायालय में धन जमा करना आवश्यक नहीं हो सकता है, सिवाय तब जब न्यायालय द्वारा ऐसा करने का निर्देश दिया गया हो, ताकि वह किसी संविदा की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा को साबित कर सके, जिसमें धन का भुगतान शामिल है। हालाँकि, स्पष्टीकरण (ii) कहता है कि वादी को संविदा के सही अर्थ के अनुसार निष्पादन या निष्पादन की तत्परता और इच्छा का दावा करना होगा।

24. किसी संविदा के अनुसार धन भुगतान करने के दायित्व को पूरा करने की तत्परता और इच्छा का दावा करने और उसे सिद्ध करने के लिए, वादी को वाद पत्र में विशिष्ट कथन करने होंगे और समय पर संविदा के अनुसार भुगतान करने के लिए धन की उपलब्धता दर्शाने वाले साक्ष्य प्रस्तुत करने होंगे।दूसरे शब्दों में, वादी को यह साबित करना होगा कि उसके पास संविदा के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए पर्याप्त धनराशि है या वह समय पर धनराशि जुटाने की स्थिति में है।यदि वादी के पास किसी संविदा के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए पर्याप्त धनराशि नहीं है, जिसके लिए धन का भुगतान आवश्यक है, तो वादी को यह स्पष्ट रूप से बताना होगा कि उसे धनराशि कैसे उपलब्ध कराई जाएगी।उदाहरण के तौर पर, वादी साक्ष्य प्रस्तुत करके यह साबित कर सकता है कि किसी वित्तदाता के साथ संविदा की शर्तों और नियमों का समय पर पालन करने के लिए पर्याप्त धनराशि के वितरण की व्यवस्था की गई थी, जिसमें धन के भुगतान का प्रावधान था।

XXXXXXX

45. यह स्थापित विधि है कि विशिष्ट निष्पादन की राहत पाने के लिए, वादी को यह सिद्ध करना होगा कि वाद के अंतिम निर्णय तक वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। वादी का यह परम कर्तव्य है कि वह साक्ष्य प्रस्तुत करके अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति को सिद्ध करे। इस महत्वपूर्ण पहलू का निर्धारण धन की उपलब्धता सहित सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए और केवल वाद में तत्परता और इच्छाशक्ति का कथन या अभिकथन पर्याप्त नहीं होगा।"

9. विचारण न्यायालय ने सही निष्कर्ष निकाला कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए निरंतर तत्परता और इच्छाशक्ति प्रदर्शित करने में विफल रहे। दिनांक 6 जून 1993 के करार में स्पष्ट रूप से यह शर्त थी कि प्रतिवादी संख्या 6 से 8 तीन महीने के भीतर बारीपाड़ा आकर विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करें।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

हालांकि, वादियों ने निर्धारित समय सीमा के भीतर बहनों की सहमति या उपस्थिति सुनिश्चित करने के लिए कोई ठोस कदम नहीं उठाया गया।उन्होंने बहनों को लाने के लिए पूरी तरह से प्रतिवादी संख्या 1 और स्वर्गीय सौमेंद्र पर भरोसा किया, जबकि वे जानते थे कि बहनें करार पर हस्ताक्षरकर्ता नहीं थीं और संपत्ति में उनका एक महत्वपूर्ण हिस्सा था।विचारण न्यायालय ने कहा कि वादी ने तीन महीने की अवधि के दौरान प्रतिवादी संख्या 6 से 8 को कोई नोटिस या पत्राचार जारी नहीं किया, न ही उन्होंने विक्रय विलेख के निष्पादन में तेजी लाने के लिए सीधे उनसे संवाद करने का कोई प्रयास किया।वादी की ओर से यह निष्क्रियता उनके संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने में परिश्रम तथा गंभीरता की कमी का संकेत देती है।इसके अलावा, वादी ने क्रय को पूरा करने के लिए सक्रिय कदम उठाए बिना सूट भूमि पर अपने पेट्रोल पंप का संचालन जारी रखा, जो आत्मसंतुष्टि तथा तात्कालिकता की कमी का सुझाव देता है।

10. इसके विपरीत, उच्च न्यायालय ने संक्षेप में निष्कर्ष निकाला कि वादी हमेशा संविदा के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने के लिए तैयार तथा इच्छुक थे।इसने कहा कि वादी की वित्तीय क्षमता तथा इच्छा को स्थापित करने के लिए अभिलेख पर बहुत सारे साक्ष्य थे।हालाँकि, उच्च न्यायालय ने वादी के आचरण की बारीकियों पर ध्यान नहीं दिया या उनकी निष्क्रियता के बारे में विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को संबोधित नहीं किया। इस महत्वपूर्ण पहलू पर उच्च न्यायालय का मूल्यांकन सरसरी था तथा इसमें उन साक्ष्य तथा परिस्थितियों की पूरी तरह से परिक्षण का अभाव था जो वादी की तैयारी तथा इच्छा की कमी को दर्शाते हैं।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

19. **अब्दुल खादर रौथर बनाम पी.के. साराबाई** 12 के मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने कंडिका संख्या 11 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है:---

"11. .....उसकी वाद पत्र में विशिष्ट निष्पादन हेतु आज्ञप्ति प्राप्त करने हेतु आवश्यक अभिवचन शामिल नहीं हैं।विशिष्ट अनुतोष अधिनियम द्वारा मान्यता प्राप्त यह न्यायसंगत उपाय ऐसे तर्क और साक्ष्यों के आधार पर प्राप्त नहीं किया जा सकता है।"

20. सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णयों से प्राप्त विधिक सिद्धांतों के आलोक में, "तैयारी" और "इच्छा" शब्दों में अंतर है।"तैयारी" से तात्पर्य वादी की संविदा का पालन करने की क्षमता से है, जिसमें विक्रय राशि का भुगतान करने की उसकी वित्तीय स्थिति भी शामिल है, जबकि "इच्छा" पक्षकार के आचरण से है। वादी को यह सिद्ध करना होगा कि वह विक्रय करार की तिथि से लेकर वाद के निर्णय की तिथि तक संविदा के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक है।

21. अब, हम एक-एक करके वर्तमान मामले के संदर्भ में दोनों शब्दों अर्थात "तैयारी" तथा "इच्छा" पर चर्चा करेंगे।

"तैयारी "

22. वादी की ओर से "तैयारी" पर विचार करने के लिए, हम सबसे पहले इस संबंध में वाद के कथनों पर ध्यान देते है, जिनमें से कंडिका संख्या 6 और 7 में निम्नलिखित बातें कही गई हैं:---

6. यह कि उक्त विक्रय आधीन अचल सम्पदा के लिखित पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 28 मार्च 2013 और संव्यवहार के उपरान्त वादी ने प्रतिवादीगण से अनेक बार सम्पर्क कर उक्त विकय आधीन अचल सम्पदा के नजूल अभिलेखों की प्रमाणित प्रतियों और सीमांकन कार्यवाही किये जाने हेतु अनेक बार निवेदन किया, परन्तु प्रतिवादीगण हमेशा असत्य और आधारहीन तथ्यों के आधार पर बारम्बार समय याचना कर हील-हवाला करते रहे और इस आधार पर समय याचना करते रहे कि नजूल कार्यालय जगदलपुर से उन्हें अपेक्षित सहयोग नहीं मिल पा रहा हैं। विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि वादी प्रारंभ से ही अवशेष प्रतिफल राशि प्रतिवादीगण को प्रदान करने और विक्रय पत्र के पंजीयन कार्यवाही करने तत्पर रहे, परन्तु प्रतिवादीगण के द्वारा ग्रहण किये गये और अधिरोपित दायित्वों के निर्वाह के अभाव में विकय पत्र की पंजीयन कार्यवाही को बारम्बार टालते रहे।

7. यह कि गत माह मई 2015 के द्वितीय सप्ताह से प्रतिवादीगण के द्वारा वादी को अन्य जन के माध्यम से बारम्बार इस आधार पर अनुचित दबाव और प्रभाव डाला जा रहा है कि वर्तमान समय में उक्त विक्रय आधीन अचल सम्पदा की मार्केट वेल्यू चूंकि बढ़ गई है, अतः प्रतिवादीगण उक्त लिखित पंजीकृत विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 28.03.2013 के अन्तर्गत और परिपालन में रजिस्ट्री बेनामा की कार्यवाही निष्पादित करने हेतु तैयार नहीं है, तथा प्रतिवादीगण उक्त विक्रय आधीन वाद सम्पदा को अन्यत्र ऊंची दर और मूल्य के लालच में सौदा करने हेतु प्रयासरत है, जबकि वादी प्रारंभ से प्रतिवादीगण को शेष प्रतिफल राशि अदा कर विक्रय पत्र की पंजीयन कार्यवाही हेतु तत्पर रहा है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

23. वादपत्र के कथनों का ध्यानपूर्वक अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि वादी द्वारा संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने की "तैयारी" के संबंध में किये गये तर्क सीपीसी की धारा 16(सी) और परिशिष्ट ए के प्रपत्र 47 एवं 48 के अनुरूप नहीं है। वादी की ओर से ऐसी कोई तर्क नहीं है कि वह अभी भी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने और शेष विक्रय राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है, या उसके पास पर्याप्त धनराशि है, या वह संविदा के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए समय पर धनराशि जुटाने की स्थिति में है।उसने केवल यही अनुरोध किया है कि वह शुरू से ही संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार था, लेकिन उसने यह साबित नहीं किया कि वह अभी भी संविदा के हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार है और उसने उस दिनांक का भी उल्लेख नहीं किया जिस पर उसने राशि का भुगतान किया और प्रतिवादियों से अपने पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने का अनुरोध किया, और न ही उसने यह स्पष्ट रूप से बताया कि विक्रय करार में किए गए वादे के अनुसार भूमि के सीमांकन के लिए उसने किस दिनांक या दिनांको पर प्रतिवादियों से संपर्क किया था।उन्होंने विक्रय करार के अनुसार नज़ूल अभिलेख, भरण-पोषण खसरा और विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए आवश्यक अन्य दस्तावेज़ों की मांग की तिथि भी स्पष्ट नहीं की।वादी ने विक्रय विलेख निष्पादित करने के अनुरोध के साथ राशि प्रस्तुत करने की तिथि भी नहीं बताई, जिससे उनकी "निरंतर तत्परता" प्रदर्शित हो सके।इस प्रकार, वादी यह साबित करने में बुरी तरह विफल रहा है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार था, यह दर्शाते हुए कि वह शेष विक्रय राशि का भुगतान करने के लिए आर्थिक रूप से सक्षम और सक्षम था।

"इच्छाशक्ति " :--------

24 करार में उल्लिखित प्रावधानों के अनुसार, नक्शा, भरण-पोषण खसरा और 22 सूत्री रिपोर्ट सभी प्रतिवादियों द्वारा प्रदान किए जाने पर सहमति व्यक्त की गई थी और प्रतिवादियों को वाद भूमि का सर्वेक्षण/सीमांकन करवाना भी आवश्यक था तथा वास्तव में उपलब्ध भूमि को आनुपातिक विक्रय मूल्य के अनुसार बेचने पर सहमति हुई थी।हालाँकि, वादी की ओर से ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह सिद्ध हो सके कि वादी ने प्रतिवादियों से कभी भी, जैसा कि प्र.पी/ 1 में सहमति हुई थी, वाद भूमि का सर्वेक्षण कराने की मांग की थी। पहली बार 21.05.2015 को प्र.पी/ 4 के माध्यम से कानूनी नोटिस जारी किया गया था, जिसमें इस बात का कोई उल्लेख नहीं है कि वादी ने नोटिस जारी होने से पहले पिछले दो वर्षों में प्रतिवादियों से वाद भूमि का सर्वेक्षण कराने का अनुरोध किया था। साथ ही, कानूनी नोटिस में भी ऐसा कोई कथन नहीं है कि वादी ने कभी भी, किसी भी तिथि पर, विक्रय करार को लागू करने के लिए राजस्व अधिकारियों द्वारा वाद भूमि का सर्वेक्षण कराने का अनुरोध किया हो; इस बिंदु पर प्रतिवादी मौन रहे।इस प्रकार, वादी की ओर से संविदा के अपने हिस्से का प्रदर्शन करने की "इच्छा" के कारण, अभिलेखों से निम्नलिखित तथ्य सामने आते हैं:---

(i) विक्रय करार 28.03.2013 को निष्पादित किया गया था और विधिक नोटिस विक्रय करार की तिथि से दो वर्ष की अवधि के बाद, 21.05.2015 को (प्र.पी/ 4 के माध्यम से) जारी किया गया था।

(ii) वादी ने ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह सिद्ध हो सके कि उसने करार की तिथि से लेकर विधिक नोटिस जारी होने की तिथि तक, दो वर्ष की अवधि के भीतर प्रतिवादियों से वाद भूमि का सर्वेक्षण कराने और करार के अनुसार आवश्यक दस्तावेज़ों के उत्पादन/आपूर्ति के लिए संपर्क किया था। करार दिनांक अर्थात 28.03.2013 से लेकर कानूनी नोटिस जारी होने की तारीख अर्थात 21.05.2015 तक वादी की ओर से पूर्णतः निष्क्रियता रही और उसके बाद, कानूनी नोटिस जारी होने की तारीख से छह महीने बाद, 09.11.2015 को वाद दायर किया गया। हालांकि, वाद परिसीमा अवधि के भीतर दायर किया गया था, लेकिन 28.03.2013 से 21.05.2015 और 21.05.2015 से 09.11.2015 तक की देरी के लिए वादी ने संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने की अपनी इच्छा को दर्शाने के लिए कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया है और वादी करार दिनांक से लेकर वाद दायर करने की दिनांक तक अपने द्वारा उठाए गए कदमों को स्पष्ट करने में भी विफल रहा है।

25. सर्वोच्च न्यायालय ने **पायदी रमना @ रामुलु बनाम दावरासेट्टी मनमधा राव 13 के मामले में निरंतर "तैयारी" और "इच्छा" के प्रश्न पर विचार करते हुए विजय कुमार बनाम ओम प्रकाश 14 के निर्णय पर भरोसा करते हुए** यह अभिनिर्धारित किया गया कि निरंतर तैयारी और इच्छा विशिष्ट अनुतोष प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है और यह अभिनिर्धारित किया गया कि वादी द्वारा करार दिनांक से लेकर वाद दाखिल करने की दिनांक तक उठाए गए कदमों को वादपत्र में स्पष्ट किया जाना चाहिए और साक्ष्य में सिद्ध किया जाना चाहिए, और कंडिका संख्या 20 में निम्नानुसार कहा:---

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20. इस संबंध में वादी की ओर से लंबे समय तक अस्पष्ट विलंब और गवाही के दौरान उसकी चुप्पी, वादी को विशिष्ट निष्पादन की डिक्री का हकदार नहीं बनाती है, और ठीक इसी कारण से, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, विचारण न्यायालय ने न्यायसंगत अनुतोष देने से इनकार कर दिया था, जिसे अपीलीय न्यायालय ने उचित और ठोस कारण बताए बिना उलट दिया है, और जो कारण बताए गए हैं वे तथ्यों से बेमेल या दूसरे शब्दों में, विपरीत हैं।परिसीमा समाप्त होने की कगार पर विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद दायर करने के परिणामस्वरूप होने वाले प्रभाव की जांच इस न्यायालय द्वारा राजेश कुमार बनाम आनंद कुमार [राजेश कुमार बनाम आनंद कुमार, 2024 एससीसी ऑनलाइन एससी 981] में की गई और यह माना गया कि वादी न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं होगा (कंडिका 14, 15, 16, 17 और 18 देखें)।

26. संक्षेप में और सर्वोच्च न्यायालय के उन निर्णयों से प्राप्त विधि सिद्धांतों के आलोक में, जिनमें अधिनियम 1963 की धारा 16(ग) को स्पष्टीकरण (ii) के साथ पढ़ा गया है, यह स्पष्ट है कि विक्रय करार पक्षों के बीच 28.03.2013 को (प्रदर्शनी पृष्ठ 1 के माध्यम से) हुआ था, और पहली बार कानूनी नोटिस 21.05.2015 को (प्रदर्शनी पृष्ठ 4 के माध्यम से) जारी किया गया था। नोटिस जारी होने के दो वर्ष से अधिक और छह महीने बाद, वादी ने 09.11.2015 को वाद दायर किया।इस प्रकार, यद्यपि वाद परिसीमा के भीतर था, लेकिन 28.03.2013 से 21.05.2015 और 21.05.2015 से 09.11.2015 तक की देरी का कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है और वादी इस पर पूरी तरह से चुप रहा, जिसका स्पष्टीकरण उससे अपेक्षित था।इसके अलावा, वादी ने अपने वाद पत्र में केवल यह निवेदन किया है कि नजूल अभिलेखों, भरण-पोषण खसरा और 22 बिंदुओं की रिपोर्ट की प्रमाणित प्रति से संबंधित दस्तावेज प्रतिवादियों द्वारा उसे उपलब्ध कराए गए थे और वादे के अनुसार सीमांकन की कार्यवाही नहीं की गई थी, हालांकि, उपर्युक्त दस्तावेजों अर्थात नजूल अभिलेखों, भरण-पोषण खसरा और अन्य दस्तावेजों का कोई विवरण नहीं दिया गया है।वादी को शेष राशि के संबंध में अपने वाद पत्र में यह तर्क देनी चाहिए थी कि उसके पास पर्याप्त धनराशि है या वह संविदा के तहत अपने दायित्व को पूरा करने के लिए समय पर ₹5,90,000/- तक की धनराशि जुटाने की स्थिति में है।इस प्रकार, वादी न केवल यह स्पष्ट रूप से कहने में विफल रहा है, बल्कि संविदा दिनांक से लेकर वाद के निर्णय दिनांक तक संविदा के अपने हिस्से को निभाने के लिए अपनी निरंतर तत्परता और इच्छा को साबित करने में भी विफल रहा है, जो कि वादी का अनिवार्य कर्तव्य था, क्योंकि निरंतर तत्परता और इच्छा विशिष्ट निष्पादन के अनुतोष प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है।उपरोक्त चर्चा के आलोक में, उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत निर्णय, अर्थात् कमल कुमार(उपरोक्त); भीमनेनी महा लक्ष्मी (उपरोक्त) औरभागचंद जैन (उपरोक्त), वर्तमान मामले के तथ्यों से स्पष्ट रूप से भिन्न हैं।

निष्कर्ष:---

27. उपरोक्त चर्चा और विश्लेषण के तहत, हम इस राय पर पहुंचे हैं कि वादी यह साबित करने में विफल रहा है कि वह संविदा की उन सभी आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए पूरी तरह से तैयार और इच्छुक है जिन्हें उससे पूरा करने की अपेक्षा की गई थी।मामले के उस दृष्टिकोण में, विचारण न्यायालय ने संविदा के विशिष्ट

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

निष्पादन के लिए डिक्री प्रदान करने में गंभीर विधिक त्रुटि की है।तदनुसार, आक्षेपित निर्णय को अपास्त दिया जाता है तथा अपील को स्वीकृति दी जाती है तथा पक्षकारों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ कर वाद खारिज कर दिया जाता है।

28. तदनुसार एक आज्ञप्ति तैयार की जाए।

सही/-	सही/-
(संजय के. अग्रवाल)	**(दीपक कुमार तिवारी)**
न्यायाधीश	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