



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगल पीठ: माननीय डॉ. आई.एम.कुद्दुसी एवं
माननीय श्री जी.मिन्हाजुद्दीन, न्यायमूर्तिगण

प्रथम अपील क्र. 89/2008

अपीलार्थी

केदारनाथ तिवारी

प्रतिवादी

बनाम

प्रत्यर्थी

राजू सिंह ठाकुर

वादी



विचारार्थ हेतु निर्णय

सही/-

न्यायाधीश

1.5.2012

माननीय डॉ. आई.एम.कुद्दुसी, न्यायमूर्ति।

में सहमत हूँ

सही/-

आई.एम.कुद्दुसी

न्यायाधीश

2 मई, 2012 को निर्णय हेतु सूचीबद्ध किया जाए।

सही/-

जी.मिन्हाजुद्दीन

न्यायाधीश



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

युगल पीठ: माननीय डॉ. आई.एम.कुट्टुसी एवं
माननीय श्री जी.मिन्हाजुद्दीन, न्यायमूर्तिगण।

प्रथम अपील क्र. 89/2008

अपीलार्थी

केदारनाथ तिवारी

प्रतिवादी

बनाम

प्रत्यर्थी

राजू सिंह ठाकुर

वादी

उपस्थित:

श्री रवीश अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री एस.एस.अग्रवाल अधिवक्ता वास्ते अपीलार्थी।
श्री अवध त्रिपाठी, अधिवक्ता वास्ते प्रत्यर्थी।

निर्णय

(दिनांक 2 मई, 2012 को पारित)

माननीय न्यायमूर्ति जी. मिन्हाजुद्दीन द्वारा

1. यह अपील व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 96 के अंतर्गत द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (एफ.टी.सी.), कोरबा द्वारा सिविल वाद क्रमांक 24ए/06 में दिनांक 24.04.2008 को पारित निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसके द्वारा प्रत्यर्थी/वादी द्वारा विक्रय अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु दायर वाद को डिक्रित किया गया है।
2. निम्नलिखित तथ्य वादग्रस्त नहीं हैं—
“यह कि अपीलकर्ता/प्रतिवादी एवं प्रत्यर्थी/वादी के मध्य दिनांक 12.12.2002 को विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) संपन्न हुआ, जो अपीलकर्ता की स्वामित्व वाली भूमि खसरा क्रमांक 250/1, रकबा 0.34 ½ एकड़,



पी.सी. क्र. 4, आर.आई.सी. कोरबा, तहसील एवं जिला कोरबा से संबंधित है। उक्त भूमि का विक्रय मूल्य रुपये 5,10,000/- तय हुआ तथा प्रत्यर्थी द्वारा रुपये 5,000/- अग्रिम (बयाना) राशि के रूप में अपीलकर्ता को दी गई। चूंकि उक्त भूमि व्यपवर्तित भूमि थी और उसके विक्रय हेतु कलेक्टर, कोरबा की अनुमति आवश्यक थी, अतः अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 17.02.2003 को कलेक्टर, कोरबा के समक्ष अनुमति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। दिनांक 02.04.2003 को अपीलकर्ता की मांग पर प्रत्यर्थी द्वारा रुपये 20,000/- नकद तथा रुपये 1,05,000/- चेक के माध्यम से अपीलकर्ता को प्रदान किए गए, जिसके संबंध में अपीलकर्ता द्वारा एक शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) निष्पादित कर प्रत्यर्थी को सौंपा गया। यद्यपि, कलेक्टर, कोरबा द्वारा दिनांक 21.09.2004 को अनुमति हेतु प्रस्तुत आवेदन को अस्वीकृत कर दिया गया। इसके पश्चात अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 28.12.2005 को प्रत्यर्थी को एक पंजीकृत नोटिस प्रेषित कर आवेदन की अस्वीकृति तथा दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध को अपीलकर्ता/प्रतिवादी द्वारा अस्वीकार किए जाने की सूचना दी गई।”

3. संक्षेप में प्रत्यर्थी/वादी का मामला यह है कि दिनांक 12.12.2000 को उसने अपीलकर्ता के साथ उसकी भूमि के विक्रय हेतु एक विक्रय अनुबंध संपादित किया। यह भूमि ग्राम-पोडीबहार में स्थित है, जिसका खसरा नंबर 250/1, रकबा 0.34 ½ एकड़, पी.सी. नंबर 4, आर.आई.सी. कोरबा, तहसील एवं जिला कोरबा है। उक्त भूमि का विक्रय मूल्य ₹5,10,000/- तय हुआ। उसी दिन प्रत्यर्थी द्वारा अपीलकर्ता को ₹5,000/- अग्रिम/बयाना राशि के रूप में दी गई तथा दोनों पक्षों के मध्य विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) निष्पादित किया गया। चूंकि उक्त भूमि व्यपवर्तित भूमि थी, इसलिए उसके विक्रय हेतु कलेक्टर, कोरबा की अनुमति आवश्यक थी। विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) दिनांक 12.12.2000 में निहित शर्तों के अनुसार, कलेक्टर, कोरबा से आवश्यक अनुमति प्राप्त करना अपीलकर्ता/विक्रेता का दायित्व था तथा अनुमति प्राप्त करने के पश्चात इसकी सूचना प्रत्यर्थी/क्रेता को देना था। इसके उपरांत 15 दिनों के भीतर प्रत्यर्थी को शेष राशि का भुगतान कर विक्रय विलेख अपने पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत कराना था। इसके पश्चात, अपीलकर्ता की मांग पर दिनांक 02.04.2003 को प्रत्यर्थी द्वारा अपीलकर्ता को ₹1,05,000/- चेक के माध्यम से तथा ₹20,000/- नकद दिए गए। उसी दिन अर्थात् 02.04.2003 को अपीलकर्ता ने नोटरी के समक्ष एक शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) निष्पादित किया और उसे प्रत्यर्थी को सौंप दिया। इस प्रकार, दिनांक 02.04.2003 तक प्रत्यर्थी द्वारा कुल ₹1,30,000/- की राशि ₹5,10,000/- के कुल विक्रय मूल्य के विरुद्ध अपीलकर्ता को अदा की जा चुकी थी तथा ₹3,80,000/- की शेष राशि देय रह गई थी। ₹1,30,000/- की राशि का भुगतान करने के पश्चात प्रत्यर्थी को यह पूर्ण विश्वास था कि अपीलकर्ता कलेक्टर, कोरबा से आवश्यक अनुमति प्राप्त करने के बाद इसकी सूचना उसे देगा तथा बकाया राशि ₹3,80,000/- का भुगतान करने पर वह उक्त भूमि का विक्रय विलेख अपने पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत करा लेगा।



4. तथापि, अपीलकर्ता ने दिनांक 28.12.2005 को पंजीकृत नोटिस (प्रदर्श पी/3) के माध्यम से प्रत्यर्थी को यह सूचित किया कि प्रत्यर्थी द्वारा सहयोग न किए जाने के कारण कलेक्टर, कोरबा के समक्ष दायर अनुमति संबंधी आवेदन को दिनांक 21.9.2004 को अस्वीकार कर दिया गया है तथा इस तथ्य से भी अवगत कराया कि उसने (अपीलकर्ता ने) दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) को अस्वीकार कर दिया है। उक्त नोटिस के माध्यम से प्रत्यर्थी को यह निर्देश दिया गया कि वह अनुबंध की शर्तों के अनुसार बैंक दर पर साधारण ब्याज सहित अपनी राशि रुपये 1,30,000/- वापस प्राप्त कर ले। दिनांक 28.12.2005 का नोटिस प्राप्त होने के पश्चात, प्रत्यर्थी ने दिनांक 2.1.2006 को अपना प्रत्युत्तर (प्रदर्श पी/4) अपीलकर्ता को भेजा, जिसमें उसे यह सूचित किया गया कि वह दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध के अनुपालन में आवश्यक कदम उठाए तथा उक्त अनुबंध से संबंधित भूमि के विक्रय हेतु कलेक्टर, कोरबा से आवश्यक अनुमति प्राप्त करे। इसके पश्चात, प्रत्यर्थी/क्रेता ने पुनः अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 4.2.2006 को एक नोटिस (प्रदर्श पी/5) अपीलकर्ता/विक्रेता को भेजा, जिसमें अपीलकर्ता से यह अनुरोध किया गया कि वह कलेक्टर, कोरबा से आवश्यक अनुमति प्राप्त करे तथा शेष राशि रुपये 3,80,000/- प्राप्त कर प्रत्यर्थी के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीयन करे। दिनांक 4.2.2006 के इस नोटिस (प्रदर्श पी/5) का उत्तर अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 16.2.2006 के नोटिस (प्रदर्श पी/6) के माध्यम से दिया गया, जिसमें प्रत्यर्थी को यह सूचित किया गया कि चूँकि अनुमति हेतु आवेदन प्रत्यर्थी के असहयोग के कारण अस्वीकार कर दिया गया है, अतः अपीलकर्ता ने दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध को अस्वीकार कर दिया है और इस प्रकार प्रत्यर्थी को अपीलकर्ता की भूमि के संबंध में कोई भी कार्यवाही प्रारंभ करने का कोई अधिकार नहीं है। प्रत्यर्थी द्वारा यह अभिकथन किया गया है कि वह सदैव संविदा के अपने भाग का अनुपालन करने दायित्व के निर्वहन हेतु तैयार एवं इच्छुक रहा है तथा उसके पास शेष राशि रुपये 3,80,000/- उपलब्ध थी, जो अपीलकर्ता को भुगतान की जानी थी, किंतु कोरबा में भूमि के मूल्यों में वृद्धि को देखते हुए तथा उक्त भूमि को किसी अन्य व्यक्ति को अधिक मूल्य पर विक्रय करने के उद्देश्य से अपीलकर्ता ने दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) को दुर्भावनापूर्वक अस्वीकार कर दिया। इन कथनों के साथ प्रत्यर्थी/वादी ने दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु वाद प्रस्तुत किया।
5. अपीलकर्ता/प्रतिवादी का संक्षिप्त मामला यह है कि दिनांक 12.12.2002 को अपीलकर्ता एवं प्रत्यर्थी के मध्य अपीलकर्ता की ग्राम-पोडीबहार में स्थित, खसरा क्र. 250/1, पी.सी. क्र. 4, आर.आई.सी. कोरबा, तहसील एवं जिला कोरबा में स्थित 0.34 (1½) एकड़ भूमि के विक्रय के संबंध में एक विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) संपादित किया गया, जिसकी कुल विक्रय मूल्य ₹5,10,000/- तय की गई। उसी दिन प्रत्यर्थी द्वारा अपीलकर्ता को ₹5,000/- की राशि बयाना (अग्रिम) के रूप में अदा की गई। इसके पश्चात् दिनांक 02.04.2003 को प्रत्यर्थी द्वारा अपीलकर्ता को ₹1,25,000/- की अतिरिक्त राशि अदा की गई, जिसमें ₹1,05,000/- चेक के माध्यम से तथा ₹20,000/- नकद दिए गए। उसी दिन अपीलकर्ता द्वारा एक शपथपत्र (प्रदर्श



पी/1) शपथपूर्वक निष्पादित किया गया, जिसे प्रत्यर्थी को सौंप दिया गया। चूँकि उक्त भूमि व्यपवर्तित भूमि थी, अतः उसके विक्रय हेतु कलेक्टर, कोरबा की अनुमति आवश्यक थी। तदनुसार, अपीलकर्ता ने दिनांक 17.02.2003 को कलेक्टर, कोरबा के समक्ष आवश्यक अनुमति प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। यह तथ्य प्रत्यर्थी/क्रेता के संज्ञान में भली-भाँति था कि कलेक्टर द्वारा अनुमति प्रदान किए जाने से पूर्व इच्छुक विक्रेता एवं क्रेता के शपथपूर्वक बयान दर्ज किए जाना आवश्यक होते हैं। इसके अतिरिक्त, अपीलकर्ता ने इस संबंध में प्रत्यर्थी को अवगत भी कराया था। तथापि, अनुरोधों के बावजूद प्रत्यर्थी तहसीलदार के समक्ष शपथपूर्वक बयान दर्ज कराने हेतु उपस्थित नहीं हुआ, जिनके पास यह प्रकरण कलेक्टर, कोरबा द्वारा अनु-विभागीय अधिकारी, कोरबा के माध्यम से जांच एवं प्रतिवेदन हेतु भेजा गया था। परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थी की अनुपस्थिति के कारण तहसीलदार ने आवेदन को अस्वीकृत किए जाने की अनुशंसा की और उक्त अनुशंसा अनु-विभागीय अधिकारी, कोरबा के माध्यम से कलेक्टर को भेजी। कलेक्टर, कोरबा ने तहसीलदार एवं अनु-विभागीय अधिकारी, कोरबा की अनुशंसाओं से सहमत होते हुए, दिनांक 21.09.2004 को अपीलकर्ता के अनुमति संबंधी आवेदन को अस्वीकार कर दिया।

6. अपीलकर्ता/प्रतिवादी द्वारा यह कथन किया गया है कि दिनांक 12.12.2002 को, अपने पुत्रों के विवाह में होने वाले संभावित व्यय तथा उन्हें जीवन में स्थापित करने हेतु धन की अत्यंत आवश्यकता होने के कारण, उसने प्रत्यर्थी के साथ वादग्रस्त भूमि के संबंध में विक्रय अनुबंध किया। उसे यह आशा थी कि आवश्यक अनुमति अत्यंत शीघ्र प्राप्त हो जाएगी तथा शेष राशि ₹3,80,000/- उसे प्राप्त हो जाएगी, जिससे वह संभावित व्ययों की पूर्ति कर सकेगा। तथापि, प्रत्यर्थी के असहयोग के कारण, क्योंकि वह तहसीलदार, कोरबा के समक्ष अपना कथन दर्ज कराने हेतु उपस्थित नहीं हुआ, अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 17.02.2003 को प्रस्तुत की गई अनुमति संबंधी आवेदन को कलेक्टर द्वारा दिनांक 21.09.2004 को अस्वीकार कर दिया गया। अपीलकर्ता ने दिनांक 28.12.2005 की सूचना (प्रदर्श पी/3) के माध्यम से प्रत्यर्थी को यह सूचित किया कि प्रत्यर्थी के असहयोग के कारण उसकी (अपीलकर्ता की) अनुमति प्राप्त करने हेतु आवेदन अस्वीकार कर दिया गया है और परिणामस्वरूप उसने दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध को अस्वीकार कर दिया है। साथ ही, प्रत्यर्थी को यह भी कहा गया कि वह अपनी ₹1,30,000/- की राशि बैंक दर पर साधारण ब्याज सहित वापस ले ले, जैसा कि दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) की शर्तों तथा दिनांक 02.04.2003 के उसके शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) में उल्लेखित है। चूँकि प्रत्यर्थी के पास शेष राशि उपलब्ध नहीं थी, अतः प्रकरण में विलंब करने के उद्देश्य से वह अनुमति प्राप्त करने में रुचि नहीं ले रहा था और सहयोग नहीं कर रहा था, जिसके कारण अपीलकर्ता का अनुमति हेतु आवेदन कलेक्टर द्वारा अस्वीकार कर दिया गया। प्रत्यर्थी ने अपने आचरण से विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) के अंतर्गत अपने अधिकारों का परित्याग कर दिया है तथा अपीलकर्ता, शेष राशि ₹3,80,000/- प्राप्त करने के उपरांत भी, प्रत्यर्थी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए बाध्य नहीं है।



7. विद्वान विचारण न्यायालय ने संबंधित पक्षकारों के अधिवक्ताओं की दलीलें सुनने तथा अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री पर विचार करने के उपरांत, आक्षेपित निर्णय द्वारा प्रत्यर्थी/वादी के वाद को डिक्री कर दिया।
8. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया तथा विचारण न्यायालय के अभिलेख एवं आक्षेपित निर्णय का अवलोकन किया गया।
9. व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 की आदेश 41 नियम 31 के अंतर्गत इस अपील में विचारणीय बिंदु निम्नलिखित हैं:
 - i. क्या प्रत्यर्थी/क्रेता हर समय संविदा के अपने भाग का पालन करने हेतु तत्पर एवं इच्छुक था?
 - ii. क्या प्रत्यर्थी/क्रेता ने कलेक्टर, कोरबा से आवश्यक अनुमति प्राप्त करने के संबंध में उससे अपेक्षित समस्त संभव सहयोग प्रदान किया था?
10. यह विवादित नहीं है कि पक्षकारों के मध्य दिनांक 12.12.2002 को विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) संपादित हुआ था तथा रुपये 5,000/- अग्रिम धनराशि (बयाना) के रूप में दी गई थी। इसके पश्चात दिनांक 2.4.2003 को अपीलकर्ता/विक्रेता को रुपये 1,25,000/- की अतिरिक्त राशि दी गई, जिसके संबंध में अपीलकर्ता द्वारा एक शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) शपथपूर्वक निष्पादित कर प्रत्यर्थी को सौंपा गया। अपीलकर्ता/विक्रेता के दिनांक 2.4.2003 के शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अनुमति हेतु आवेदन अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 17.2.2003 को कलेक्टर, कोरबा के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसे कलेक्टर द्वारा दिनांक 21.9.2004 को अस्वीकृत कर दिया गया।
11. प्रत्यर्थी ने वादग्रस्त भूमि के संबंध में अनुमति प्रदान किए जाने हेतु कलेक्टर, कोरबा के समक्ष लंबित प्रकरण की आदेश-पत्रक (प्रदर्श पी/7) प्रस्तुत की है। प्रत्यर्थी ने प्रदर्श पी/8 एवं प्रदर्श पी/9 भी प्रस्तुत किए हैं, जो कलेक्टर, कोरबा के समक्ष अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तुत आवेदन तथा उसके समर्थन में दाखिल शपथपत्र की प्रमाणित प्रतिलिपियाँ हैं। प्रदर्श पी/8 एवं प्रदर्श पी/9 के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अपीलकर्ता ने अपने आवेदन तथा उसके समर्थन में दायर शपथपत्र में विशेष रूप से उल्लेख किया है कि उसकी आर्थिक स्थिति अत्यंत दयनीय है तथा वह अपने पुत्रों के विवाह में होने वाले संभावित खर्चों की पूर्ति एवं उन्हें जीवन में स्थापित करने के उद्देश्य से वादग्रस्त भूमि का विक्रय कर रहा है।
12. अपीलकर्ता/विक्रेता केदारनाथ तिवारी (ब.सा.-1) द्वारा दिनांक 17.02.2003 को कलेक्टर, कोरबा के समक्ष अनुमति प्राप्त करने हेतु एक आवेदन प्रस्तुत किया गया था, किंतु प्रत्यर्थी/क्रेता की ओर से सहयोग न किए जाने के कारण उक्त आवेदन 21.09.2004 को अस्वीकृत कर दिया गया, क्योंकि प्रत्यर्थी ने तहसीलदार, कोरबा के समक्ष शपथ पर अपना



बयान दर्ज कराने हेतु उपस्थिति नहीं दी थी। यह वादग्रस्त नहीं है कि दिनांक 02.04.2003 को प्रत्यर्थी द्वारा अपीलकर्ता को ₹1,25,000/- की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया गया तथा उसी दिन अपीलकर्ता से एक शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) शपथपूर्वक निष्पादित कराकर प्रत्यर्थी को सौंपा गया। प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत अपीलकर्ता के दिनांक 02.04.2003 के शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) के अवलोकन से यह पाया जाता है कि उसमें कलेक्टर के समक्ष अनुमति हेतु आवेदन प्रस्तुत किए जाने का तथ्य उल्लेखित है। इस तथ्य की पुष्टि दस्तावेज प्रदर्श पी/7 से पी/9 से भी होती है, जिनसे यह सिद्ध होता है कि अपीलकर्ता द्वारा 17.02.2003 को शपथपत्र सहित कलेक्टर, कोरबा के समक्ष अनुमति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था तथा उक्त आवेदन को 21.09.2004 को इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया कि विक्रेता एवं क्रेता दोनों ही कार्यवाही में रुचि नहीं ले रहे थे। आदेश पत्र (प्रदर्श पी/7) के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि यद्यपि 28.02.2004 को प्रत्यर्थी/क्रेता को तलब किए जाने का आदेश दिया गया था, परंतु आगामी तिथि 17.03.2004 को अपीलकर्ता/विक्रेता की अनुपस्थिति में उसके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई तथा तहसीलदार, कोरबा द्वारा यह अनुशंसा की गई कि चूँकि अपीलकर्ता/विक्रेता कार्यवाही में रुचि नहीं ले रहा है, अतः आवेदन अस्वीकार किया जाए। अंततः तहसीलदार एवं अनुविभागीय अधिकारी की अनुशंसा से सहमत होते हुए कलेक्टर द्वारा 21.09.2004 को उक्त आवेदन अस्वीकार कर दिया गया तथा यह टिप्पणी की गई कि विक्रेता एवं क्रेता दोनों ही कार्यवाही में रुचि नहीं ले रहे हैं।

13. यह वादग्रस्त नहीं है कि वादग्रस्त भूमि को ₹5,10,000/- के विक्रय मूल्य पर बेचने का समझौता हुआ था तथा दिनांक 12.12.2002 को पक्षकारों के मध्य विक्रय अनुबंध संपादित किया गया था। उक्त अनुबंध की एक शर्त यह थी कि चूँकि वादग्रस्त भूमि व्यवर्तित भूमि है इसलिए कलेक्टर, कोरबा से आवश्यक अनुमति प्राप्त करना अपीलकर्ता/विक्रेता का दायित्व होगा। अनुमति प्राप्त करने के पश्चात अपीलकर्ता को प्रत्यर्थी/क्रेता को इसकी सूचना देनी थी और उसके बाद 15 दिनों के भीतर प्रत्यर्थी को शेष राशि का भुगतान कर अपने पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित एवं पंजीकृत कराना था। दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध के अनुपालन में अपीलकर्ता/विक्रेता ने दिनांक 17.02.2003 को अनुमति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया, जिसकी जानकारी प्रत्यर्थी को थी, जैसा कि अपीलकर्ता/विक्रेता के शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) से स्पष्ट है। प्रत्यर्थी/क्रेता ने अपने कथन के कंडिका-19 में यह स्वीकार किया है कि अनुमति हेतु आवेदन कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किए जाने पर उसे जाँच हेतु भेजा जाता है तथा उस जाँच के दौरान विक्रेता एवं क्रेता दोनों के बयान शपथ पर जाँच करने वाले राजस्व अधिकारी द्वारा दर्ज किए जाते हैं। कलेक्टर के समक्ष अनुमति हेतु आवेदन प्रस्तुत किए जाने का तथ्य प्रतिवादी की जानकारी में था, कम से कम दिनांक 02.04.2003 से, जब अपीलकर्ता/विक्रेता द्वारा शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) शपथपूर्वक तैयार किया गया और उसे प्रत्यर्थी को सौंपा गया। इसके बावजूद, दिनांक 28.12.2005 तक, जब अपीलकर्ता/विक्रेता द्वारा प्रत्यर्थी/क्रेता को नोटिस (प्रदर्श पी/3) भेजकर अनुमति आवेदन के अस्वीकार होने तथा विक्रय अनुबंध के निरस्त (प्रदर्श पी/2) की सूचना दी गई, प्रत्यर्थी/क्रेता ने न तो कोई पूछताछ की और न ही उन कार्यवाहियों की स्थिति जानने के लिए कोई कदम उठाया, जो



अपीलकर्ता/विक्रेता द्वारा वादग्रस्त भूमि के विक्रय हेतु अनुमति प्राप्त करने के लिए प्रारंभ की गई थीं।

14. बिक्री अनुबंध (प्रदर्श पी/2) के अनुसार, पक्षकारों के मध्य तय की गई कुल बिक्री मूल्य राशि ₹5,10,000/- में से केवल ₹5,000/- की राशि दिनांक 12.12.2002 को अदा की गई थी तथा शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) के अनुसार ₹1,25,000/- की राशि दिनांक 02.04.2003 को अदा की गई। इस प्रकार, दिनांक 02.04.2003 तक कुल बिक्री मूल्य ₹5,10,000/- में से मात्र ₹1,30,000/- की राशि, अर्थात् लगभग 25% बिक्री प्रतिफल, अपीलकर्ता/विक्रेता को प्राप्त हुई थी। आवेदन (प्रदर्श पी/8) तथा उसके समर्थन में अपीलकर्ता/विक्रेता द्वारा दिनांक 17.02.2003 को दायर किए गए शपथपत्र (प्रदर्श पी/9) से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता/विक्रेता की आर्थिक स्थिति अच्छी नहीं थी और उसे अपने पुत्रों के विवाह में संभावित व्यय वहन करने तथा उन्हें जीवन में स्थापित करने के लिए धन की अत्यंत आवश्यकता थी। इसी कारण अपीलकर्ता ने दिनांक 12.12.2002 को वादग्रस्त भूमि को ₹5,10,000/- में बेचने पर सहमति दी थी, जिसमें से दिनांक 02.04.2003 तक उसे केवल ₹1,30,000/- की राशि ही प्राप्त हुई थी।

15. प्रत्यर्थी/क्रेता ने स्वयं अपने वादपत्र में तथा अपने कथन में यह स्पष्ट रूप से कहा है कि जिस क्षेत्र में वादग्रस्त भूमि स्थित है, वहाँ भूमि के मूल्य में अत्यधिक वृद्धि हो चुकी है। इसी कारण, अपीलकर्ता/विक्रेता ने दुर्भावनापूर्ण आशय से वादग्रस्त भूमि को बढी हुई दर पर किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने के उद्देश्य से दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध को अनधिकृत रूप से अस्वीकार कर दिया तथा शेष राशि ₹3,80,000/- प्राप्त करने के पश्चात भी विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीकरण करने से इंकार कर दिया।

16. अपीलकर्ता/विक्रेता द्वारा कलेक्टर, कोरबा से अनुमति प्राप्त करने हेतु प्रारंभ की गई कार्यवाही के दौरान, वादग्रस्त संपत्ति के मूल्यांकन संबंधी एक रिपोर्ट तहसीलदार द्वारा संबंधित पटवारी से मंगाई गई, जो कि प्रदर्श पी/14 है, और जिसे प्रत्यर्थी/क्रेता द्वारा प्रस्तुत किया गया है। प्रदर्श पी/14 के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि वर्ष 2003-04 के लिए भूमि के मूल्यांकन संबंधी जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार, वादग्रस्त भूमि का मूल्य वर्ष 2003 में ही ₹8,44,710/- था।

17. यह विधि का स्थापित सिद्धांत है कि अचल संपत्ति के विक्रय अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन का अनुतोष एक विवेकाधीन एवं साम्यपूर्ण अनुतोष होता है। यह भी सुव्यवस्थित रूप से स्थापित है कि जो व्यक्ति साम्यपूर्ण अनुतोष की मांग करता है, उसे स्वच्छ हाथों के साथ न्यायालय का दरवाजा खटखटाना चाहिए।

18. यद्यपि विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) दिनांक 12.12.2002 के अनुसार आवश्यक अनुमति कलेक्टर, कोरबा से प्राप्त करना अपीलकर्ता/विक्रेता की जिम्मेदारी थी, तथापि प्रत्यर्थी/क्रेता



राजू सिंह ठाकुर (अ.सा.-1) द्वारा अपने कथन के कंडिका-19 में किए गए स्वीकारोक्ति के अनुसार उसे यह जानकारी थी कि अनुमति प्रदान करने से पूर्व, कलेक्टर को रिपोर्ट प्रस्तुत करने से पहले जाँच करने वाला राजस्व अधिकारी विक्रेता तथा क्रेता दोनों के शपथपूर्वक बयान दर्ज करता है। यह वादग्रस्त नहीं है कि 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध के अनुपालन में अपीलकर्ता/विक्रेता ने 17.02.2003 को आवश्यक अनुमति प्राप्त करने हेतु कलेक्टर, कोरबा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया था तथा इसकी जानकारी अपीलकर्ता/विक्रेता के शपथपत्र दिनांक 02.04.2003 (प्रदर्श पी/1) के माध्यम से प्रत्यर्थी/क्रेता को दी गई थी। यह मान भी लिया जाए कि अपीलकर्ता/विक्रेता द्वारा आवेदन (प्रदर्श पी/8) एवं शपथपत्र (प्रदर्श पी/9) प्रस्तुत करने के पश्चात अनुमति प्राप्त करने हेतु उसके द्वारा प्रारंभ की गई कार्यवाही में उसने रुचि नहीं ली, तब भी दिनांक 02.04.2003 को यह तथ्य ज्ञात होने के बाद कि अपीलकर्ता/विक्रेता ने आवेदन प्रस्तुत कर दिया है, प्रत्यर्थी/क्रेता ने 28.12.2005 तक—जब अपीलकर्ता/विक्रेता द्वारा प्रत्यर्थी/क्रेता को नोटिस (प्रदर्श पी/3) जारी किया गया—उसकी प्रगति के संबंध में कोई प्रयास नहीं किया। यह विशेष रूप से महत्वपूर्ण है क्योंकि अपीलकर्ता/विक्रेता के शपथपत्र (प्रदर्श पी/1) में उल्लिखित शर्तों में से एक के अनुसार यह प्रावधान था कि यदि अपीलकर्ता/विक्रेता 02.04.2003 से एक वर्ष के भीतर आवश्यक अनुमति प्राप्त करने में विफल रहता है, तो वह प्रत्यर्थी/क्रेता को प्राप्त की गई अग्रिम राशि ₹1,30,000/- को प्रचलित बैंक दर पर साधारण ब्याज सहित वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा।

19. जहाँ तक प्रत्यर्थी/क्रेता द्वारा यह आरोप लगाया गया है कि अपीलकर्ता/विक्रेता ने वादग्रस्त भूमि को किसी अन्य व्यक्ति को अधिक मूल्य पर बेचने के उद्देश्य से, दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध के अनुसरण में बिक्री विलेख का निष्पादन एवं पंजीकरण दुर्भावनापूर्वक करने से इंकार किया, उस संबंध में प्रस्तुत साक्ष्यों के अनुसार वादग्रस्त भूमि अब भी अपीलकर्ता/विक्रेता के नाम पर दर्ज है तथा प्रत्यर्थी/क्रेता की ओर से ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह सिद्ध हो कि दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध के निष्पादन के पश्चात अपीलकर्ता ने कभी उक्त भूमि को बढी हुई दर पर किसी अन्य व्यक्ति को बेचने का प्रयास किया हो। अतः उक्त आरोप निराधार एवं तथ्यहीन है।

20. इस प्रकार, प्रत्यर्थी/क्रेता के आचरण से यह सुरक्षित रूप से अनुमान लगाया जा सकता है कि अपीलकर्ता/विक्रेता को कुल बिक्री मूल्य का मात्र लगभग 25% भुगतान करने के पश्चात, या तो उसके पास शेष बिक्री मूल्य का भुगतान करने हेतु धनराशि उपलब्ध नहीं थी, अथवा दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध में निर्धारित दर पर भूमि के मूल्य में अत्यधिक वृद्धि होने के पश्चात उसे क्रय करने की दुर्भावनापूर्ण मंशा से वह जानबूझकर इस मामले को विलंबित कर रहा था।

21. उपर्युक्त साक्ष्यों के विवेचन के आलोक में यह नहीं कहा जा सकता कि प्रत्यर्थी/क्रेता प्रत्येक समय अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने हेतु तत्पर एवं इच्छुक था तथा स्वच्छ हाथों के साथ विक्रय अनुबंध के विशिष्ट पालन के न्यायसंगत प्रतिकार हेतु न्यायालय के समक्ष



उपस्थित हुआ था। समस्त तथ्यों एवं परिस्थितियों की समग्रता में, अपीलकर्ता/विक्रेता को यह निर्देश देना कि वह वादग्रस्त भूमि के संबंध में दिनांक 12.12.2002 को सहमत दर पर प्रत्यर्थी/क्रेता के पक्ष में बिक्री विलेख का निष्पादन एवं पंजीकरण करे, अन्यायपूर्ण एवं असंगत होगा। अतः यह नहीं कहा जा सकता कि दिनांक 12.12.2002 के विक्रय अनुबंध (प्रदर्श पी/2) के अनुसार प्रत्यर्थी/क्रेता के पक्ष में बिक्री विलेख का निष्पादन एवं पंजीकरण करने से अपीलकर्ता/विक्रेता का इंकार अनुचित था। प्रत्यर्थी/क्रेता विनिर्दिष्ट अनुपालन के अनुतोष का अधिकारी नहीं है तथा माननीय विचारण न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी/वादकर्ता के वाद को डिक्री करते हुए विधि एवं तथ्य की स्पष्ट त्रुटि की गई है, जिसे अपास्त किया जाना न्यायोचित है।

22. ₹1,30,000/- (एक लाख तीस हजार रुपये) की बयाना राशि की ब्याज सहित वापसी के संबंध में, प्रत्यर्थी/वादी/क्रेता ने वाद-पत्र के कंडिका-14 के खंड (ई) में किसी अन्य ऐसे अनुतोष के प्रदान किए जाने की प्रार्थना की है, जिसे माननीय न्यायालय उचित एवं न्यायसंगत समझे। इस प्रकार, प्रत्यर्थी/वादी ने विनिर्दिष्ट अनुपालन के अपने दावे के अस्वीकार किए जाने की स्थिति में, वैकल्पिक रूप से बयाना राशि की वापसी का अनुतोष विशेष रूप से दावा नहीं किया है। धारा 22(1) के खंड (ब) तथा धारा 22(2) के प्रावधानों के अनुसार, बयाना राशि की वापसी का अनुतोष तभी प्रदान किया जा सकता है जब उसे बिक्री अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के मुख्य अनुतोष के अस्वीकार होने की स्थिति में, वैकल्पिक रूप से विशेष रूप से दावा किया गया हो। अतः चूंकि प्रत्यर्थी/वादी/क्रेता ने वैकल्पिक रूप से बयाना राशि की वापसी का अनुतोष विशेष रूप से दावा नहीं किया है, इसलिए उपर्युक्त प्रावधानों द्वारा लगाए गए प्रतिबंध के दृष्टिगत यह अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता।

23. परिणामस्वरूप, अपील स्वीकार की जाती है। द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (एफ.टी.सी.), कोरबा द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 24A/06 में दिनांक 24.04.2008 को पारित आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री को एतद्वारा अपास्त किया जाता है। फलस्वरूप, प्रत्यर्थी/वादी का वाद खारिज किया जाता है। तथापि, प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को देखते हुए, व्यय के संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया जाता।

24. अतिरिक्त रजिस्ट्रार (न्यायिक) को निर्देशित किया जाता है कि वे तदनुसार डिक्री तैयार करें।

सही/-

आई.एम.कुटुसी
न्यायाधीश

सही/-

जी.मिन्हाजुद्दीन
न्यायाधीश



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

Translated ByShreyas Nayak (Advocate).....

