प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय,बिलासपुर

सुरक्षित किया गया : 30.6.2025 ,

पारित किया गया : 09.09.2025

द्वितीय अपील संख्या 173/2017

1 – गेंद्रम, पिता झुरु साहू, उम्र लगभग 65 वर्ष, निवासी ग्राम राजकुड़ी, व्यवसाय कृषक, तहसील एवं जिला बेमेतरा, छत्तीसगढ़।

2 – (मृतक)संतोष, माननीय न्यायालय के दिनांक 03–10–2024 के आदेशानुसार विधिक वारिसों के द्वारा

2.1 – (ए) सावित्री बाई पति स्वर्गीय संतोष साहू, उम्र लगभग 35 वर्ष, निवासी ग्राम राजकुड़ी, तहसील और जिला बेमेतरा (सी.जी.)।

2.2 – (बी) दुर्गेश साहू पिता स्वर्गीय संतोष साहू उम्र लगभग 20 वर्ष निवासी ग्राम राजकुड़ी, तहसील और जिला बेमेतरा (छ.ग.)

2.3 – (सी) कु. रानी साहू, पिता स्वर्गीय संतोष साहू लगभग 16 वर्ष ,नाबालिग, अपनी माता सावित्री बाई (2ए) के द्वारा , ग्राम राजकुड़ी, तहसील और जिला बेमेतरा छ.ग.

3 – मनहरन, पिता गेंद्रम साहू, उम्र लगभग 39 वर्ष, निवासी ग्राम राजकुड़ी, व्यवसाय कृषक, तहसील एवं जिला बेमेतरा, छत्तीसगढ़

---अपीलार्थी/प्रतिवादी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

1 – (मृतक), कृष्णा वर्मा, माननीय न्यायालय के दिनांक 03–10–2024 के आदेशानुसार विधिक वारिसों के द्वारा

1.1 – (ए) चंद्रिका वर्मा, पति स्वर्गीय कृष्ण वर्मा , उम्र लगभग 57 वर्ष, निवासी मकान संख्या 73, वार्ड संख्या 04, कबीर चौक, कबीर मंदिर के पास, ग्राम राजकुड़ी, जिला बेमेतरा (सी.जी.)

1.2 – (बी) हनुमंत वर्मा पिता स्वर्गीय कृष्णा वर्मा उम्र लगभग 36 वर्ष निवासी मकान नंबर 73, वार्ड नंबर 04, कबीर चौक, कबीर मंदिर के पास, ग्राम राजकुड़ी, जिला बेमेतरा (छ.ग.)।

1.3 – (सी) दागेश्वरी वर्मा, पति जहर सिंह वर्मा, उम्र लगभग 38 वर्ष, निवासी ग्राम अमोरा, पोस्ट बीजाभात, जिला बेमेतरा (सी.जी.)।

1.4 – (घ) इंदु वर्मा पति मुनिवासीश वर्मा, पिता स्वर्गीय कृष्ण वर्मा लगभग 34 वर्ष निवासी वार्ड संख्या 09, ग्राम कोबिया, जिला बेमेतरा (सी. जी.)।2 – छत्तीसगढ़ राज्य, कलेक्टर बेमेतारा के द्वारा , जिला बेमेतारा, छत्तीसगढ़

----उत्तरवादी/वादी

अपीलार्थी हेतु :श्री राज कुमार पाली, अधिवक्ता।
उत्तरवादी संख्या 1 हेतु :डॉ. जितेंद्र किशोर मेहता, अधिवक्ता।उ
त्तरवादी/राज्य हेतु:श्री तारकेश्वर नंदे, पैनल अधिवक्ता

(माननीय निर्णय श्री नरेंद्र कुमार व्यास)

सी. ए. वी. निर्णय

1. यह प्रतिवादियों की सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के तहत जिला न्यायाधीश, बेमेतरा, जिला बेमेतरा, छत्तीसगढ़ द्वारा सिविल अपील संख्या 08-ए/2015 में दिनांक 4-2-2017 को पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध दायर की गई दूसरी अपील है, जिसके द्वारा सिविल जज, क्लास-1, बेमेतरा, जिला बेमेतरा द्वारा सिविल वाद संख्या 05-ए/2013 (अनुलग्नक ए/2) में दिनांक 30-9-2015 को पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध दायर अपील को खारिज कर दिया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

2. इस अपील को इस न्यायालय द्वारा 21-10-2024 को निम्नलिखित महत्वपूर्ण विधि प्रश्न पर स्वीकार किया गया है:---

क्या वादी अपनी भूमिका निभाने की तत्परता साबित करने में सफल रहा और क्या विचारण न्यायालय का यह मानना उचित था कि वादी अपनी भूमिका निभाने के लिए तैयार था जबकि प्रतिवादियों को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था?.

3. सुविधा के लिए, पक्षकारों को सिविल वाद संख्या 5-ए/2013 में दर्शाई गई उनकी स्थिति के अनुसार आगे संदर्भित किया जाएगा।

4. वादपत्र के कथनों से प्राप्त संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:

ए. वादी ने 17-6-2013 को बेमेतरा के प्रथम सिविल न्यायाधीश के समक्ष संविदा के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसमें मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया कि वादी और प्रतिवादी के बीच 24.04.2007 को दो गवाहों की उपस्थिति में राजकुड़ी गांव, पटवारी हल्का संख्या 13, तहसील और जिला बेमेतरा में स्थित 0.130 हेक्टेयर कृषि भूमि (जिसका क्षेत्रफल खसरा संख्या 248/5 है) की विक्रय के लिए करार किया गया था, जो प्रतिवादियों के स्वामित्व में है। कुल विक्रय मूल्य 35,340/- रुपये था, जिसमें से 30,000/- रुपये प्रतिवादियों को अग्रिम के रूप में भुगतान किए गए थे और शेष 5,340/- रुपये विक्रय विलेख के निष्पादन के समय देय थे।वादी का यह भी कहना है कि प्रतिवादियों और उनके परिवार के सदस्यों

के बीच आपसी विवाद है, इसलिए राजस्व अभिलेखों को ठीक नहीं किया गया है। अतः पक्षों के बीच यह सहमति हुई कि राजस्व अभिलेखों को अलग करते ही विक्रय विलेख निष्पादित किया जाएगा और यदि विक्रेता विक्रय विलेख निष्पादित करने में असमर्थ है तो क्रेता न्यायालय की कार्यवाही के माध्यम से विक्रय विलेख निष्पादित करेगा।

ख. वादी का यह भी कहना है कि तहसीलदार द्वारा पारित आदेश के अनुसार, प्रतिवादियों के परिवार के सदस्यों के बीच 8–9–2010 को पहले ही विभाजन हो चुका है, इसलिए राजस्व अभिलेखों के अलग होते ही करार निष्पादित किया जाना चाहिए था, लेकिन दो वर्ष बीत जाने के बाद भी उन्होंने विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया है, जिसके कारण वादी को संविदा के विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद दायर करना पड़ा है।

5. प्रतिवादियों ने वाद में लगाए गए आरोपों का खंडन करते हुए अपना लिखित बयान दाखिल किया है और यह तर्क दिया गया है कि संपत्ति गेंद्रम के नाम पर दर्ज थी, इसलिए प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने कोई करार नहीं किया है और न ही कोई कब्जा दिया गया है।प्रतिवादी का यह भी कहना है कि पैसों की कोई आवश्यकता नहीं थी, इसलिए उन्होंने कोई करार नहीं किया गया था।उन्होंने इस बात से भी इनकार किया है कि उन्हें 30,000 रुपये नकद दिए गए थे और 5,450 रुपये का कथित लेन–देन वाद संपत्ति की विक्रय से संबंधित नहीं है।यह बात अस्वीकार की गई है कि रसीद किसने लौटाई, यह प्रतिवादी को ज्ञात नहीं है और न ही प्रतिवादी संख्या 1 या अन्य प्रतिवादियों को कोई धनराशि दी गई है।यह भी तर्क दिया गया है कि करार के निष्पादन के समय वाद संपत्ति का वास्तविक मूल्य 1,50,000 रुपये प्रति एकड़ था।इस प्रकार, वादी द्वारा दर्शाए गए विक्रय मूल्य पर विक्रय विलेख निष्पादित करना संभव नहीं है।यह भी तर्क दिया गया है कि जब वादी धनराशि लौटाने के लिए प्रतिवादी के घर गए, तो उन्होंने उनके परिवार के सदस्यों पर हमला किया और उन्हें गाली–गलौज और धमकी दी।यह भी तर्क दिया गया है कि करार समय सीमा से बाधित है और इस बात से पूरी तरह इनकार किया गया है कि वादी ने राजस्व अभिलेखों में सुधार के तुरंत बाद विक्रय विलेख को निष्पादित करने का कोई प्रयास नहीं किया, क्योंकि उन्हें कोई मौखिक या लिखित सूचना नहीं दी गई थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. पक्षकारों के तर्क पर, विद्वत विचारण न्यायालय ने सात विवाद्यक को तैयार किया है तथा अंक 1,2,4 तथा 6 जारी किए गए हैं जो सुसंगत हैं जो नीचे दिए गए हैंः

1. क्या प्रतिवादीगण ने दिनांक 24.04.2007 को ग्राम रचकुडी तहसील बेमेतरा स्थित कृषि भूमि खसरा नंबर 248 को टुकड़ा 0.31 एकड़ भूमि के विक्रय करने का करार वादी से किया?

2. क्या प्रतिवादीगण ने उक्त दिनांक को हुए सौदे के एवज में 30,000 रूपये वादी से प्राप्त किया?

3. क्या वादी संविदा के अपने पक्ष के पालन के लिए तत्पर व तैयार रहा?

4. क्या वाद समयावधि में है?

7. वादी पक्ष ने अपने दावे को साबित करने के लिए दस्तावेज़ (एक्स/पी1 इकरारनामा),एक्स/पी2 इकरारनामा की रसीद,एक्स/पी/3 तहसीलदार, बेमेतरा, जिला दुर्ग का आदेश, एक्स/पी/4 प्रतिलिप अवेदन,एक्स/पी/5 किस्तबंदी कटौनी प्रपत्र बी–1, एक्स/पी/6 खसरा प्रपत्र पी-II और एक्स/पी/7 भुइयां कार्यक्रम) प्रस्तुत किए हैं और कृष्णा वर्मा (पी. डब्ल्यू1), कोमल प्रसाद चंद्रकार (पी. डब्ल्यू/2), दम्मन सिंह (पी. डब्ल्यू/3) की गवाही ली है।प्रतिवादियों ने अपने दावे को साबित करने के लिए गवाहों, अर्थात् गेन्द्रम (पी. डब्ल्यू/1) और श्रीमती सुमित्रा बाई (पी. डब्ल्यू/2) की गवाही ली है, लेकिन कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया है।प्रतिवादियों ने गवाही देने के लिए साक्षीयों कि परीक्षा कि है, जिनके नाम हैं जेंडराम ((डी. डब्ल्यू./1) तथा श्रीमती. सुमित्र बाई (डी. डब्ल्यू./2) ने कोई दस्तावेज प्रदर्शित नहीं किया है।8. विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य तथा अभिलेख पर मौजूद सामग्री के आधार पर 30–9–2015 के निर्णय और डिक्री के माध्यम से वाद को डिक्री कर दिया है, जिसमें यह पाया गया है कि वादी और प्रतिवादी के बीच वाद संपत्ति की विक्रय के लिए करार किया गया था और विक्रय प्रतिफल के रूप में प्रतिवादी को 35,340 रुपये दिए गए थे।विचारण न्यायालय ने यह भी पाया है कि करार के अनुसार प्रतिवादी को अपने परिवार के सदस्यों के बीच हुए बंटवारे के बारे में वादी को सूचित करना चाहिए था, जो उसने नहीं किया। मौखिक साक्ष्य से वादी यह साबित करने में सक्षम है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है और वाद समय सीमा के भीतर दायर किया गया है।तदनुसार, विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में निर्णय पारित किया ।निर्णय और डिक्री से असंतुष्ट होकर, प्रतिवादियों ने प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील दायर की और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह पाते हुए अपील खारिज कर दी कि करार के निष्पादन पर अविश्वास करने के लिए कोई विशिष्ट बचाव नहीं किया गया है और साक्ष्य (पीडब्ल्यू/1) कृष्णा वर्मा के अनुसार, प्रतिवादी ने करार के निष्पादन के समय ही वाद संपत्ति का कब्जा दे दिया था।प्रथम अपीलीय न्यायालय ने परिसीमा के संबंध में भी अपना निष्कर्ष दर्ज किया है, क्योंकि समझौता 24–4–2007 को निष्पादित किया गया था और परिसीमा अधिनियम के अनुसार, 3 वर्ष की परिसीमा निर्धारित है, इसलिए वाद 24–4–2010 तक दायर किया जाना चाहिए था, लेकिन वाद 17–6–2013 को दायर किया गया था जो परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 54 के अनुसार परिसीमा के भीतर है, जो वाद दायर करने के लिए 3 वर्ष की समयावधि प्रदान करता है और 3 वर्ष की परिसीमा संविदा के निष्पादन के लिए तिथि निर्धारित होने पर शुरू होगी और यदि ऐसी कोई तिथि निर्धारित नहीं है, तो वादी को निष्पादन से इनकार किए जाने का पता चलने पर शुरू होगी।वर्तमान मामले में राजस्व अभिलेखों का विभाजन 08.09.2010 को हुआ था और वाद 17.06.2013 को दायर किया गया था, अतः वाद समय सीमा के भीतर है। अतः प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपील खारिज कर दी है।निर्णय और आदेश से असंतुष्ट होकर प्रतिवादियों ने इस न्यायालय के समक्ष यह द्वितीय अपील दायर की है।

9. अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता यह तर्क देते है कि दोनों विचारण न्यायालय ने मामले के वास्तविक तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार नहीं किया है और प्रतिवादियों के विरुद्ध गलत निर्णय पारित किया गया है।उन्होंने आगे यह तर्क दिया कि साक्ष्य के कंडिका 22 में वादी ने स्वीकार किया है कि वाद संपत्ति

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

पैतृक संपत्ति है और प्रतिवादियों की दो पुत्रियाँ हैं, लेकिन उन्हें वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया है और न ही करार पर उनके हस्ताक्षर लिए गए हैं, इसलिए वाद सुनवाई योग्य न होने के कारण खारिज कर दिया जाना चाहिए था।हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की संशोधित धारा 6 के अनुसार, पुत्रियाँ को सह-भागीदार होने के नाते वाद में पक्षकार बनाया जाना चाहिए था।यह भी तर्क दिया गया है कि दोनो विचारण न्यायालय ने विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16(सी) के प्रावधानों पर गलत तरीके से विचार किया, यह निष्कर्ष दर्ज करते हुए कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है, जबकि उसने कंडिका 20 में साक्ष्य में स्वीकार किया है कि वाद दायर करने से पहले प्रतिवादी को कोई नोटिस नहीं भेजा गया था और उसके पास दूसरी जमीन खरीदने के लिए पर्याप्त आय नहीं है।अतः, दोनों विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष कि वादी अपने हिस्से के प्रदर्शन के लिए तैयार और इच्छुक है, अनुचित हैं और अपील को स्वीकार करने का अनुरोध किया जाएगा।

10. वह आगे यह भी प्रस्तुत करेगा कि पक्षों के बीच हुआ समझौता भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 31 के तहत निर्धारित आकस्मिक संविदा है, जो यह प्रावधान करता है कि "आकस्मिक संविदा" किसी कार्य को करने या न करने का संविदा है, यदि ऐसे संविदा से संबंधित कोई घटना घटित होती है या नहीं घटित होती है। भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 32 में यह प्रावधान है कि किसी घटना के घटित होने या न होने पर आधारित संविदा को तब तक विधिवत लागू नहीं किया जा सकता है जब तक कि वह घटना घटित न हो जाए। इस धारा में यह भी प्रावधान है कि यदि वह घटना असंभव हो जाती है तो ऐसे संविदा शून्य हो जाते हैं।करार की शर्तों का खंड 2 एक आकस्मिक शर्त है और इसमें यह प्रावधान है कि जब तक प्रतिवादियों के परिवार के सदस्यों के बीच खातों का बंटवारा नहीं हो जाता, तब तक विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता है। इसलिए, यह एक आकस्मिक संविदा है और इसके लिए वादी को संविदा के विशिष्ट निष्पादन के लिए कोई डिक्री नहीं दी जा सकती है क्योंकि यह एक शून्य संविदा है।अतः, वे निवेदन करेंगे कि निष्कर्ष अनुचित हैं और विचारण न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री को रद्द करने की प्रार्थना करते है। अपने निवेदनों को पुष्ट करने के लिए, उन्होंने इस न्यायालय के एफए संख्या 29/2014 (कुंदनलाल पटेल बनाम सुब्रत बी और अन्य, दिनांक 10-10-2022), एफए संख्या 215/1992 (राजेंद्र कुमार झा बनाम मनोहर लाल सोनी, दिनांक 22-1-2018) और मजनूर फातिमैमरान और अन्य बनाम मेसर्स विश्वेश्वर इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड और अन्य, दिनांक 7-5-2025 के निर्णयों का उल्लेख दिया है, जो 2025 एससीसी ऑनलाइन में प्रकाशित हैं।

11. इसके विपरीत, प्रतिवादी/वादी के विद्वान अधिवक्ता निवेदन करते है कि वादी ने ठोस साक्ष्य प्रस्तुत करके यह सिद्ध कर दिया है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर और इच्छुक है।दोनों विचारण न्यायालय ने वादी के आचरण और आशय पर विचार करते हुए यह तथ्य पाया है कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था और वाद समय सीमा के भीतर दायर किया गया है क्योंकि वादी ने राजस्व न्यायालय द्वारा विभाजन के संबंध में पारित आदेश की जानकारी होने के बाद दस्तावेज

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

एकत्र किए और उसके बाद वाद दायर किया गया, अतः वाद समय सीमा के भीतर है।अपने तर्कों को पुष्ट करने के लिए, उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के एन.पी. थिरुग्ननम बनाम डॉ. जगन मियोहन राव मामले में दिए गए निर्णयों का उल्लेख किया है, जो (1995) 5 एससीसी 115 में प्रकाशित हुआ है, और जे.पी. बिल्डर्स बनाम ए. रामदास राव मामले में दिए गए निर्णयों का उल्लेख किया है, जो (2011) 1 एससीसी 429 में प्रकाशित हुआ है, और अपील को खारिज करने की प्रार्थना की है।

12. मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनी है और दोनों न्यायालयों के अभिलेख को अत्यंत संतुष्टि के साथ पढ़ा है।

13. विधि के मूल प्रश्न को समझने के लिए, इस न्यायालय के लिए समझौते (एक्स पी//1) के सुसंगत खंड का अध्ययन करना उचित होगा, जो इस प्रकार है।

"मन के हम लोग 1:– गेन्द राम वल्द मनुरु साहू उम्र 55 साल, वो 2:– सन्तोष उम्र 29 साल वल्द गेन्दराम साहू, वो 3:– मनहरण उम्र 32 साल वल्द गेन्द्र राम साहू जाति तेली, साकिन रजकुडी पो. थाना तह. बेमेतरा, जिला दुर्ग का रहने वाले है जो कि इस इकरारनामा द्वारा यह इकरार करते है कि मौजा रजकुडी ब्लाक तह. बेमेतरा नि.म. बेमेतरा, जिला दुर्ग प.ह.नं.– 28 में दिनांक खसरा नं. 248 कातु., रकबा 0–31 डिसमिल बघीया डोली को कृष्णा वर्मा आत्मज हरमन सिंह वर्मा उम्र 42 साल जाति कुर्मी साकिन रजकुडी पो. थाना तह. बेमेतरा जिला दुर्ग वाले के पास बेचने को पक्की बातचीत कर हर हमेशा कि लिए बेचकर 1,14,000/– रुपया अक्षरीय एक लाख चौदह हजार एकड के भाव से कुल 35,340/–रुपया अक्षरीय पैंतीस हजार तीन सौ चालीस रुपया में सौदा कर अग्रीम धन ब्याना 30,000/– रुपया अक्षरीय तीस हजार आपस में भर पाये तथा बचत कीमत 5,340/–रुपया अक्षरीय पांच हजार तीन सौ चालीस रुपया पंजीयन के समक्ष श्रीमान सब–रजिस्ट्रार महोदय के समक्ष पायेंगे। उक्त भूमि की बयनामा उक्त क्रेता के पक्ष में खाता अलग होने पर तुरन्त कर दिया जावेगा। अगर उक्त भूमि की बयनामा उक्त क्रेता के पक्ष खाता अलग होने पर तुरन्त नहीं करेंगे तो उक्त क्रेता करा पाने बयनामा की कार्यवाही कर उक्त भूमि को प्राप्त कर लेगा उस हालत में हम तथा हमारे वारसान उक्त क्रेता को हर प्रकार के खर्चा तथा तरक्की वो नुकसानी के देनदार रहेंगे। इसलिये यह इकरार नामा लिखा दिया कि प्रमाण रहे समय पर काम आवे फ. ता. 24–04–2007 |

इकरार नामा लिखाकर, पढाकर, सुनकर, पढाकर, मन्जूर कर दो गवाहों के समक्ष ब्याना की रकम 30,000/– रुपये अक्षरीय तीस हजार रुपये भर पाकर हस्ताक्षर किये ।"

14. करार के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह करार एक सशर्त करार है और विक्रय विलेख तभी निष्पादित किया जा सकता है जब राजस्व अभिलेख अलग कर दिए जाएं।संविदा अधिनियम की धारा 32 में यह प्रावधान है कि संविदा अधिनियम की धारा 31 में परिभाषित आकस्मिक संविदा का प्रवर्तन एक ऐसा संविदा है जिसे किसी घटना के घटित होने पर लागू किया जा सकता है और यह धारा आगे यह प्रावधान करती है कि अनिश्चित भविष्य की घटनाओं के घटित होने पर कुछ करने या न करने के आकस्मिक संविदा को तब तक विधि द्वारा लागू

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

नहीं किया जा सकता है जब तक कि वह घटना घटित न हो जाए।इस धारा में आगे यह प्रावधान है कि यदि कोई घटना असंभव हो जाती है तो ऐसे संविदा शून्य हो जाते हैं।संविदा अधिनियम की धारा 31 और 32 किसी आकस्मिक घटना के घटित होने पर संविदा के निष्पादन पर रोक नहीं लगाती हैं। वर्तमान मामले में आकस्मिक शर्त यह है कि राजस्व अभिलेखों को अलग किया जाना चाहिए, तभी विक्रय विलेख निष्पादित किया जा सकता है। वर्तमान मामले में राजस्व अभिलेखों को 09.07.2010 को वाद दायर करने से पहले ही अलग कर दिया गया था, इसलिए अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा राजेंद्र कुमार झा (उपरोक्त) मामले में उद्धृत निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होता है।अतः, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क कि यह एक आकस्मिक संविदा है और संविदा के विशिष्ट निष्पादन का कोई आदेश नहीं दिया जा सकता है, भ्रामक है और अस्वीकार किए जाने योग्य है।

15. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क कि वादी यह सिद्ध करने में असमर्थ है कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था, न्यायालय द्वारा विचाराधीन है।इस बिंदु को समझने के लिए, इस न्यायालय के लिए विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16 को संशोधन से पहले की स्थिति में उद्धृत करना उचित होगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अनुतोष का वैक्तिक वजर्न—:----

(क) किसी संविदा का विशिष्ट निष्पादन ऐसे व्यक्ति के पक्ष में लागू नहीं किया जा सकता है—(क) जो उसके उल्लंघन के लिए क्षतिपूर्ति की वसूली का हकदार नहीं होगा; या

(ख) जो संविदा का निष्पादन करने में असमर्थ हो गया हो, या संविदा की किसी आवश्यक शर्त का उल्लंघन करता हो जिसका निष्पादन उसकी ओर से किया जाना बाकी हो, या संविदा के विरुद्ध धोखाधड़ी करता हो, या जानबूझकर संविदा द्वारा स्थापित किए जाने वाले संबंध के विपरीत या उसे भंग करने का कार्य करता हो; या

(ग) जो यह दावा करने और साबित करने में विफल रहता है कि उसने संविदा की उन आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हमेशा से ही पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक रहा है जिनका पालन उसके द्वारा किया जाना है, उन शर्तों को छोड़कर जिनका पालन प्रतिवादी द्वारा रोका गया है या क्षमा कर दिया गया है।

16. संविदा के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री प्राप्त करने हेतु अधिनियम की धारा 16 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वादी के लिए संविदा के निष्पादन हेतु तत्परता और इच्छा को साक्ष्य प्रस्तुत करके सिद्ध करना आवश्यक है।संविदा के निष्पादन हेतु तत्परता और इच्छा की व्याख्या माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न निर्णयों में की गई है, जो निम्नानुसार हैं:---

(ए).माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सी.एस. वेंकटेश बनाम ए.एस.सी. मूर्ति [(2020) 3 एससीसी 280] के मामले में, विभिन्न निर्णयों पर विचार करने के बाद, "तैयार और इच्छुक" शब्दों से निहित अर्थ को संक्षेप में बताया, जो इस प्रकार है:---

"16. 'तैयार और इच्छुक' शब्दों से तात्पर्य है कि वादी संविदा के उन हिस्सों को उनके तार्किक अंत तक पूरा करने के लिए तैयार था, जहाँ तक वे उसके प्रदर्शन पर निर्भर करते हैं।वादी की ओर से निरंतर तत्परता और तत्परता, अनुतोष प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है।यदि वादी इसे साबित करने या न करने में विफल रहता है, तो उसका वाद खारिज कर दिया जाएगा।यह निर्धारित करने के लिए कि क्या वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है, न्यायालय को वाद दायर करने से पहले तथा और बाद में वादी के आचरण के साथ–साथ अन्य संबंधित परिस्थितियों पर भी विचार करना होगा।उसे प्रतिवादी को जो राशि चुकानी है, उसे उपलब्ध साबित करना आवश्यक है।संविदा के निष्पादन की तिथि से लेकर निर्णय की तिथि तक, उसे यह साबित करना होगा कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक है। न्यायालय तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर यह निष्कर्ष निकाल सकता है कि क्या वादी अपने संविदा का पालन करने के लिए तैयार था और हमेशा तैयार रहता था।**"बी) यू.एन. कृष्णमूर्ति बनाम ए.एम. कृष्णमूर्ति [(2023) 11 एस.सी.सी. 775]** जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद में वादी को सफल होने के लिए आवश्यक तर्क और सबूत आवश्यक हैं।माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्नलिखित यह अभिनिर्धारित किया गया है कि :–––

"24. किसी संविदा के अनुसार धन का भुगतान करने के दायित्व को निभाने की तत्परता और इच्छा को साबित करने के लिए, वादी को वाद में विशिष्ट कथन देने होंगे और संविदा के अनुसार समय पर भुगतान करने के लिए धन की उपलब्धता दिखाने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत करने होंगा।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 दावा और 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 का भुगतान शामिल था।"इसका उत्तर खोजने के लिए अधिनियम की धारा 10, 16 और (संशोधित नहीं) धारा 20 को ध्यान में रखना आवश्यक होगा। अभिलेखों में मौजूद साक्ष्यों की जांच से स्पष्ट रूप से यह निष्कर्ष निकलता है कि क्रेता पक्षों के बीच सहमत शर्तों का पालन करवाने के लिए तैयार और इच्छुक नहीं था।**(सी).फिर से, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने आर. शमा नाइक बनाम जी. श्रीनिवासैया, एसएलपी (सिविल) 13933/2021 दिनांक 28.11.2021, न्यूट्रल साइटेशन 2024 आईएनएससी 927 के मामले में,** कंडिका 8 से 13 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया हैः "8. विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(सी) (1.10.2018 से प्रभावी संशोधन से पहले) किसी ऐसे व्यक्ति के पक्ष में संविदा के विशिष्ट निष्पादन की राहत देने से रोकती है जो संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्परता और इच्छाशक्ति साबित करने में विफल रहता है।

9. तत्परता और इच्छाशक्ति के विषय पर अनेक मिसालें मौजूद हैं।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. विधि सुस्थापित है।वादी न केवल वादपत्र में विशिष्ट कथन और अभिकथन करने के लिए बाध्य है, बल्कि संविदा के अनुसार समय पर भुगतान करने के लिए धन की उपलब्धता दर्शाने हेतु आवश्यक मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिए भी बाध्य है।

11. संविदा के निष्पादन के लिए तत्परता और इच्छा के बीच सूक्ष्म अंतर होता है।विशिष्ट निष्पादन की राहत के लिए दोनों तत्व आवश्यक हैं।

12. तत्परता से तात्पर्य वादी की संविदा का पालन करने की क्षमता से है, जिसमें उसकी वित्तीय स्थिति भी शामिल है, जबकि तत्परता का संबंध वादी के आचरण से संबंधित है।

13. प्रथम अपील में उच्च न्यायालय ने मौखिक और दस्तावेजी दोनों तरह के रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों का मूल्यांकन करने के बाद यह निष्कर्ष निकाला है कि वादी यह साबित करने में विफल रहा है कि वह संविदा के अपने हिस्से को निभाने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था।"

17. **माननीय सर्वोच्च न्यायालय** ने पायडी रमना @ रामुलु बनाम के मामले मेंदावरासेट्टी मनमाधा राव (2013 की सिविल अपील संख्या 434 को निर्णय लिया गया तथा 10-7-2024 को निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया"14. 'तैयारी' और 'इच्छा' शब्दों में अंतर है।3 'तैयारी' से तात्पर्य वादी की संविदा को पूरा करने की क्षमता से है, जिसमें विक्रय राशि का भुगतान करने की उसकी वित्तीय स्थिति भी शामिल है। 'इच्छा' से तात्पर्य पक्षकार के आचरण से है।इस मामले में, विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए सर्वसम्मत निष्कर्षों के अनुसार भी, यह स्पष्ट होता है कि वादी 07.06.1993 के बिक्री समझौते (एक्स ए1) को सफलतापूर्वक साबित करने में सक्षम रहा है, जिस दिनांक को वादी द्वारा प्रतिवादी को 2,005 रुपये का भुगतान किया गया था।वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य को सभी न्यायालयों ने स्वीकार कर लिया और विचारण न्यायालय के निर्णयों से भी यह संकेत मिलता है कि विक्रय मूल्य के रूप में वादी द्वारा प्रतिवादी को 17,000 रुपये की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया गया था और उस पर प्रतिवादी द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे।करार में उल्लिखित शर्तों के अनुसार, प्रतिवादी को आक्षेपित भूमि का सर्वेक्षण करवाना आवश्यक था और इस प्रकार सर्वेक्षण के बाद कुल राशि का निराकरण करने पर सहमति हुई थी।दूसरी ओर, वादी का तर्क है कि प्रतिवादी ने आक्षेपित भूमि का सर्वेक्षण कभी नहीं करवाया।दूसरी ओर, वादी के अभिवेदनों और साक्ष्यों में वादी द्वारा एक उचित व्यक्ति से अपेक्षित कदमों के बारे में कोई उल्लेख नहीं है, जो इस मामले में नहीं उठाए गए हैं, अर्थात् वादी ने मौखिक या दस्तावेजी रूप से ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह साबित हो सके कि उसने प्रतिवादी द्वारा सर्वेक्षण की जा रही भूमि के लिए कोई मांग की थी।वादी की ओर से कोई भी गवाह पेश नहीं किया गया है जिससे यह साबित हो सके कि वादी ने प्रतिवादी से कभी भी बिक्री समझौते (एक्स ए1) के अनुसार विवादित भूमि का सर्वेक्षण कराने की मांग की हो।विक्रय करार (एक्स ए1) की दिनांक से तीन वर्ष बाद, अर्थात् 30.05.1996 को पहली बार विधिक नोटिस (एक्स ए3) जारी किया गया, यानी वादी विक्रय

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

करार को लागू कराने के मामले में तीन वर्ष तक मौन रहा।इसी विशिष्ट कारण से विचारण न्यायालय ने विशिष्ट निष्पादन के आदेश की प्रार्थना को खारिज करते हुए निम्नलिखित स्पष्ट निष्कर्ष दर्ज किया है:

21. करार की शर्तें एक वर्ष की अवधि के लिए थीं।वादी ने 30.05.1996 को एक विधिक नोटिस (प्रदर्शनी ए.3) जारी करवाया, जिसमें उसने लेन–देन को आगे बढ़ाने की अपनी तत्परता व्यक्त की और विक्रेताओं से विक्रय विलेख निष्पादित करने का आह्वान किया।इसका अर्थ है कि एक वर्ष की अवधि समाप्त होने के बाद लगभग दो वर्षों तक।वादी क्रेता ने करार के अनुपालन में कोई कार्रवाई नहीं की।इस बात के अलावा कि वह विक्रेताओं से संपर्क कर रहा था लेकिन वे टालमटोल कर रहे थे, अदालत को संतुष्ट करने के लिए रिकॉर्ड में और कुछ भी नहीं लाया गया है कि वादी हर महत्वपूर्ण समय पर सौदे को अंतिम रूप देने और करार की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता और इच्छा दिखाने में रुचि रखता था।यद्यपि वाद परिसीमा अवधि के भीतर दायर किया गया था, यह पर्याप्त नहीं है। संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए पक्षकार की तत्परता और इच्छाशक्ति के प्रश्न का आकलन करते समय।वादी की ओर से लंबे समय तक अस्पष्ट चुप्पी और निष्क्रियता को ध्यान में रखना अत्यंत आवश्यक है।

22. वादी को संविदा के अपने हिस्से को उचित समय के भीतर पूरा करना होगा। वादी की ओर से ढाई वर्ष तक पूर्ण निष्क्रियता रही, जो समझौते की शर्तों के अनुरूप नहीं थी।6.6.94 से 30.5.96 तक, यानी 23 महीनों की अवधि के लिए, वादी अनुबंध के तहत अपने हिस्से का पालन करने के लिए कोई कदम उठाए बिना मौन बैठा रहा, जबकि संविदा में एक वर्ष की अवधि निर्दिष्ट थी, जिसके भीतर उससे अपेक्षा की जाती थी कि वह प्रतिवादी–विक्रेता से भूमि का माप लेने और विक्रय मूल्य निर्धारित करने तथा शेष राशि का भुगतान करने का आग्रह करे तथा प्रतिवादियों से विक्रय विलेख निष्पादित करने और संपत्ति का कब्जा सौंपने का आह्वान करे।जैसा कि निचली अदालत ने सही बताया है, प्रतिवादी–वादी ने अपनी तत्परता और इच्छा को साबित करने के लिए कोई संतोषजनक सबूत पेश नहीं किया है। वादी द्वारा संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने की 'इच्छा' के संबंध में, वादी के ऐसे आचरण की जांच करनी होगी जो प्रदर्शन को उचित ठहराता हो।वादी के निम्नलिखित आचरण पर विचार करने की आवश्यकता हैः

ए. वादी को करार में निर्धारित एक वर्ष की अवधि समाप्त होने के लगभग दो वर्ष बाद विधिक नोटिस जारी किया गया।

ख. वादी ने ऐसा कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह सिद्ध हो सके कि उसने एक वर्ष की अवधि समाप्त होने के बाद प्रतिवादी से संपर्क किया था और संविदा को अंतिम रूप देने में रुचि रखता था। ग. वादी की ओर से 06/06/1994 (एक वर्ष की अवधि की समाप्ति) से 30/05/1996 (विधिक नोटिस जारी करने की तिथि) तक पूर्णतः कोई कार्रवाई नहीं की गई।

घ. वाद दिनांक 09/06/1997 को दायर किया गया था, अर्थात् विधिक नोटिस जारी होने की तिथि से एक वर्ष से अधिक समय बाद।वादी द्वारा उक्त विलंब का पर्याप्त स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है।निरंतर तत्परता और

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

इच्छाशक्ति, विशिष्ट निष्पादन की राहत प्रदान करने के लिए एक पूर्व शर्त है।4 विचारण न्यायालय ने उचित रूप से अभिनिर्धारित किया है कि वादी ने यह पर्याप्त रूप से स्पष्ट और सिद्ध नहीं किया है कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तत्पर और इच्छुक था। इस प्रकार उच्च न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह मानने में गलती की कि वादी ने अपनी तत्परता और इच्छाशक्ति सिद्ध कर दी थी।

15. उपरोक्त निर्णय का अनुपात इस मामले के तथ्यों पर पूर्णतः लागू होगा। विक्रय का करार (एक्स/ए1) 07.06.1993 को निष्पादित किया गया था और विक्रय विलेख के निष्पादन की तिथि वाद संपत्ति के मापन की तिथि से एक वर्ष बाद निर्धारित की गई थी।इस बात में कोई विवाद नहीं है कि ऐसा कोई माप नहीं किया गया था और वादी ने करार पर हस्ताक्षर की तारीख से लेकर 30.05.1996 को विधिक नोटिस जारी किए जाने तक, यानी लगभग 3 वर्षों की अवधि तक, इस संबंध में कोई कार्रवाई नहीं की और वाद 9.06.1997 को परिसीमा अवधि समाप्त होने के ठीक बाद दायर किया गया।किसी भी उचित व्यक्ति से अपेक्षित उचित कदम न उठाने में हुई लंबी और अस्पष्ट देरी ही वादी को न्यायसंगत अनुतोष पाने से वंचित करने के लिए पर्याप्त है।5. यह बात निर्विवाद है कि परिसीमा अधिनियम की धारा 54 के अंतर्गत निर्धारित परिसीमा की अंतिम तिथि पर भी विशिष्ट निष्पादन हेतु वाद दायर किया जा सकता है। हालांकि, इस अवधि के दौरान, अर्थात् करार की तिथि से लेकर वाद दायर करने की तिथि तक, वादी द्वारा उठाए गए कदमों को वादपत्र में स्पष्ट किया जाना चाहिए और साक्ष्यों द्वारा सिद्ध किया जाना चाहिए, जो इस मामले में अपर्याप्त है।इस संबंध में वादी की ओर से लंबे समय तक अस्पष्ट विलंब और कथन के दौरान चुप्पी, वादी को विशिष्ट निष्पादन के आदेश 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 दिए गए कारण तथ्यों से बेमेल या दूसरे शब्दों में, उनके विपरीत हैं। परिसीमा अवधि समाप्त होने के ठीक पहले विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद दायर करने के परिणामस्वरूप होने वाले प्रभाव की जांच इस न्यायालय ने राजेश कुमार बनाम आनंद कुमार और अन्य 6 के मामले में की थी और यह माना था कि वादी न्यायसंगत राहत का हकदार नहीं होगा (कंडिका संख्या 14, 15, 16, 17 और 18 देखें)।अतः, अपीलकर्ता इस अपील में सफल होगा।बिंदु संख्या 1 का उत्तर अपीलकर्ता–प्रतिवादी के पक्ष में दिया जाता है।

18. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने राजेश कुमार बनामआनंद कुमार और अन्य के मामले में, दिनांक 17–10–2024 को दिए गए निर्णय में, जो 2024 आई. एन. एस. सी. 444 में प्रकाशित हुआ है, परिसीमा अवधि के अंतिम समय में भी, लंबे विलंब के बाद विशिष्ट निष्पादन के लिए मुकदमा दायर करने के प्रभाव पर विचार किया है।माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने के.एस. विद्यानादम बनाम वैरावन के मामले में 1997 (3) एससीसी 1 में प्रकाशित निर्णय पर भरोसा करते हुए निम्नलिखित निर्णय दिया है:"10. भारत में न्यायालयों द्वारा, कुछ प्रारंभिक अंग्रेजी निर्णयों का अनुसरण करते हुए, यह सर्वसम्मत रूप से माना गया है कि अचल संपत्ति से

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

संबंधित विक्रय संविदा के मामले में, समय संविदा का अनिवार्य तत्व नहीं है, जब तक कि इस संबंध में विशेष रूप से प्रावधान न किया गया हो।परिसीमा अधिनियम द्वारा वाद दायर करने के लिए निर्धारित परिसीमा अवधि तीन वर्ष है।"इन दो परिस्थितियों से यह निष्कर्ष नहीं निकलता कि समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए प्रत्येक वाद (जिसमें यह स्पष्ट रूप से नहीं कहा गया है कि समय संविदा का सार है) को (1997) 3 एससीसी 1 में डिक्री किया जाना चाहिए, बशर्ते कि इसे परिसीमा अवधि के भीतर दायर किया गया हो, भले ही करार में किसी पक्ष द्वारा कोई काम करने के लिए समय सीमा निर्धारित की गई हो।इसका अर्थ यह होगा कि समझौते में पक्षों द्वारा निर्धारित समय-सीमाओं का कोई महत्व या मूल्य नहीं है और उनका कोई अर्थ नहीं है। क्या यह कहना उचित होगा कि चूंकि समय को अनुबंध का सार नहीं बनाया गया है, इसलिए समझौते में निर्दिष्ट समय-सीमाओं का कोई महत्व नहीं है और उन्हें बिना किसी दंड के अनदेखा किया जा सकता है?इसका अर्थ यह भी होगा कि धारा 10 और 20 दोनों के तहत न्यायालय को प्रदत्त विवेकाधिकार को नकार दिया जाए। जैसा कि इस न्यायालय की संविधान पीठ ने चंद रानी बनाम कमल रानी [(1993) 1 एससीसी 519] में कहा है:(एस. सी. सी. पी. 528, कंडिका 25)।

15. अजहर सुल्ताना बनाम बी. राजामणि और अन्य 6 के मामले में, इस न्यायालय ने कंडिका 28 में इस प्रकार अभिनिर्धारित कियाः

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"28. .न्यायालय, अपने विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र को ध्यान में रखते हुए, इस बात पर विचार करने का हकदार होगा कि क्या मुकदमा उचित समय सीमा के भीतर दायर किया गया था। हालाँकि, उचित समय सीमा प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी।कोई कठोर और त्वरित विधि निर्धारित नहीं किया जा सकता है इसके लिए।इस संबंध में पक्षकारों का आचरण भी महत्वपूर्ण होगा।"

16. सरदामणि कंदप्पन बनाम एस. राजलक्ष्मी एवं अन्य 7 के मामले में, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि करार में निर्धारित समय सीमाओं की अनदेखी करते हुए, केवल परिसीमा अवधि के भीतर दायर किए गए विशिष्ट निष्पादन के प्रत्येक वाद को डिक्री करना आवश्यक नहीं है। (2009) 17 एससीसी 27 (2011) 12 एससीसी 18 न्यायालय उन वाद पर भी आपत्ति जताएंगे जो उल्लंघन/अस्वीकृति के तुरंत बाद दायर नहीं किए जाते हैं।परिसीमा अवधि तीन वर्ष होने का यह अर्थ नहीं है कि क्रेता मुकदमा दायर करने और विशिष्ट निष्पादन प्राप्त करने के लिए एक या दो वर्ष प्रतीक्षा कर सकता है।

17. आत्मा राम बनाम चरणजीत सिंह 8 में, इस न्यायालय ने कंडिका 9 में यह टिप्पणी की है:

"9. याचिकाकर्ता ने 12-11-1996 को कानूनी नोटिस जारी करने के बाद मुकदमा दायर करने में तीन साल की लंबी देरी (13-10-1999 को) का कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया।विशिष्ट पालन के वाद में वादी का आचरण अत्यंत महत्वपूर्ण होता है।जो व्यक्ति 12-11-1996 को तत्परता और इच्छा का दावा करते हुए कानूनी नोटिस जारी करता है, लेकिन वाद केवल 13-10-1999 को दायर करता है, और वह भी केवल अनिवार्य निषेधाज्ञा

की प्रार्थना के साथ, जिसमें केवल उक्त अनुतोष से संबंधित एक निश्चित न्यायालय शुल्क शामिल है, वह विशिष्ट निष्पादन की विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं होगा।"

19. उपर्युक्त विधिक स्थिति को ध्यान में रखते हुए और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अनुबंध के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री एक विवेकाधीन राहत है जिस पर वादी के मुकदमे को दाखिल करने से पहले या वाद की लंबितता के दौरान आचरण पर विचार किया जा सकता है।वादी द्वारा स्वयं वादपत्र में किए गए कथनों के अनुसार यह स्पष्ट है कि वादी ने वादपत्र के अनुच्छेद 6 में उल्लेख किया है कि राजस्व अभिलेख का पृथक्करण 08.09.2010 को पहले ही किया जा चुका है और वाद 13.06.2013 को तीन वर्ष की परिसीमा अवधि समाप्त होने से ठीक पहले दायर किया गया था, जो संविदा के विशिष्ट निष्पादन से इनकार करने के आधारों में से एक हो सकता है।यह भी कानून की एक स्थापित स्थिति है कि परिसीमा की अंतिम तिथि से पहले वाद दायर करने की कोई बाध्यता नहीं है, लेकिन परिसीमा अवधि की समाप्ति से ठीक पहले वाद दायर करना अचल संपत्ति की खरीद के विशिष्ट निष्पादन की वादी की न्यायसंगत अनुतोष को अस्वीकार करने का एक आधार माना जा सकता है।वादी ने स्वयं विचारण न्यायालय के समक्ष साक्ष्य में स्वीकार किया है कि उसने प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को कोई धन नहीं दिया है और यह भी स्वीकार किया है कि जब 23.12.2014 को साक्ष्य दर्ज किया गया था तब संपत्ति का मूल्य 12 लाख रुपये प्रति एकड़ था और समझौते के निष्पादन के समय भूमि का मूल्य 1,25,000–90,000 रुपये प्रति एकड़ के बीच था।उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि प्रदर्श पी/2 में तिथि का उल्लेख नहीं है।उक्त साक्षी ने यह भी स्वीकार किया कि वाद दायर करने से पहले प्रतिवादी को कोई नोटिस नहीं दिया गया था।यह विधि की एक स्थापित स्थिति है कि संविदा के विशिष्ट निष्पादन के तहत विशिष्ट निष्पादन के लिए वाद दायर करने के लिए औपचारिक विधिक नोटिस आम तौर पर एक अनिवार्य आवश्यकता नहीं है, लेकिन संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए वादी की "तत्परता और इच्छा" के संबंध में ठोस सबूत स्थापित करने के लिए यह आवश्यक है।संविदा के उल्लंघन के बाद नोटिस न देना या वाद दायर करने में महत्वपूर्ण देरी को न्यायालय द्वारा नकारात्मक रूप से देखा जा सकता है, और यह संविदा को पूरा करने के लिए निरंतर तत्परता की कमी का संकेत देकर विशिष्ट प्रदर्शन के मामले को कमजोर कर सकता है।संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने की तत्परता और इच्छा को प्रदर्शित करने के लिए विधिक नोटिस महत्वपूर्ण है, लेकिन अनिवार्य नहीं है। यह वादी के दूसरे पक्ष को संविदा के प्रति जवाबदेह ठहराने के आशय का स्पष्ट संचार स्थापित करने में सहायक होता है और यह औपचारिक कदम न्यायालय के लिए वादी के पक्ष में मामले पर विचार करने के लिए एक बेहतर अभिलेख बनाता है।प्रतिवादियों की ओर से विलंब या लापरवाही के आरोपों का खंडन करने के लिए भी विधिक नोटिस आवश्यक है।विधिक नोटिस जारी करना वादी के पक्ष को सुदृढ़ करने और अनुबंध की शर्तों के प्रति उनकी प्रतिबद्धता का ठोस प्रमाण प्रदान करने के लिए एक विवेकपूर्ण कदम है।वर्तमान मामले में, वादी ने वाद दायर करने से पहले कोई नोटिस जारी नहीं किया है, जिससे इस न्यायालय द्वारा उनके पक्ष में संविदा के विशिष्ट निष्पादन की विवेकाधीन अनुतोष पर विचार करते समय उनका मामला कमजोर हो जाता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20. प्रतिवादी सं 1 गेन्द्रम की विचारण न्यायालय के समक्ष जांच की गई, जिसमें उसने मुख्य परीक्षा में कहा कि न तो उसे, न संतोष को और न ही मनहरन को कोई पैसा दिया गया था। उक्त साक्षी से वादी ने प्रतिपरीक्षा की, जिसमें उसने कहा कि वह पिछले 25 वर्षों से कृष्णा के घर में काम कर रहा था और उसने पिछले 25 वर्षों का वेतन नहीं दिया है। उसने यह भी इनकार किया कि उनके पास कोई ट्रैक्टर है जिसके कारण उस पर कर्ज है और उसने 33,000 रुपये नकद लेने से भी इनकार किया। दूसरी साक्षी सुमित्रा बाई (डीडब्ल्यू–2) ने प्रतिपरीक्षा में वादी से कर्ज लेने से इनकार किया।उसने यह भी कहा है कि वे रुपये वापस करने गए हैं। 1,70,000–वादी तथा दमन सिंह को, परंतु वादी ने पैसे वापस नहीं लिए तथा हमला करना शुरू कर दिया।उन्होंने यह भी कहा है कि 35,000 रुपये मूलधन राशि है, जबकि वादी ने उनसे 10–12 लाख रुपये की मांग की है और संतोष ने वादी से ऋण लिया होगा।

21. साक्ष्य और अभिलेख में मौजूद सामग्री से यह स्पष्ट है कि वादी को यह जानकारी होते हुए भी कि राजस्व अभिलेखों का पृथक्करण 09.07.2010 को हो चुका है, उसने तीन वर्ष पूरे होने से ठीक पहले 17.06.2013 को वादी को बिना सूचना दिए ही मुकदमा दायर कर दिया। अभिलेख में प्रस्तुत साक्ष्य वादी के आचरण को स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करते हैं, साथ ही प्रतिवादी का बयान भी जिसमें उन्होंने अपने साक्ष्य के माध्यम से राशि प्राप्त करने से इनकार किया है।करार के साक्षी दम्मन सिंह वर्मा ने भी स्वीकार किया है कि साक्ष्य दर्ज करते समय संपत्ति का मूल्य 12 लाख रुपये था और यह भी कहा कि उन्होंने यह पता नहीं लगाया है कि प्रतिवादी ने ट्रैक्टर की खरीद के लिए कितना ऋण लिया है।इस प्रकार, वादी किसी भी साक्ष्य के माध्यम से यह साबित नहीं कर पाया है कि प्रतिवादियों पर भूमि की खरीद के कारण कोई ऋण है जिसके कारण प्रतिवादियों को वाद संपत्ति उसे बेचनी पड़ी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

22. संपूर्ण साक्ष्य और विधि संबंधी तथ्यों पर विचार करते हुए, मेरा यह मत है कि विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालने में गलती की है कि वादी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था, इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा पारित और अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई निर्णय और डिक्री को रद्द किया जाना चाहिए और तदनुसार, इसे अपास्त किया जाता है।इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि के महत्वपूर्ण प्रश्न का उत्तर, वादी के विरुद्ध और प्रतिवादी के पक्ष में दिया गया है।

23. परिणामतः, द्वितीय अपील को स्वीकृति दी जाती है।

24. तदनुसार एक आज्ञप्ति तैयार की जाए।

25. इस न्यायालय द्वारा दिनांक 28.08.2017 को पारित अंतरिम आदेश रद्द किया जाता है।

सही/–
(नरेंद्र कुमार व्यास)
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 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