न्यायमूर्ति अनिल क्षेत्रपाल के समक्ष

मेसर्स डाबरीवाला स्टील एंड इंजीनियरिंग कंपनी लिमिटेड और एक अन्य - याचिकाकर्ता

बनाम

मेसर्स साकेत स्टील्स लिमिटेड - *उत्तरवादी*

2021 का आर.एस.ए. नंबर 462

01 सितंबर, 2021

(ए) ***विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 - धारा 23 - भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 - धारा 56 - बेचे जाने वाले औद्योगिक भूखंड - बेचने और अग्रिम धन की प्राप्ति के लिए समझौता - आयकर विभाग द्वारा कुर्क की गई संपत्ति का मुकदमा - वादी ने प्रतिवादियों को अनुबंध करने के लिए नोटिस जारी किए - मुकदमा एकतरफा - इससे पहले प्रतिवादी कंपनी परिसमापन में चली गई, पुनरुद्धार के लिए आवेदन किया - वादी ने डिक्री के निष्पादन के लिए आवेदन किया - कंपनी न्यायाधीश ने कंपनी को पुनर्जीवित करने के प्रस्ताव को स्वीकार किया - कंपनी न्यायाधीश ने कंपनी को पुनर्जीवित करने का प्रस्ताव स्वीकार किया - वादी पक्षकार बन गया - कंपनी न्यायाधीश ने ब्याज के साथ वापसी का आदेश दिया - अपील में, पार्टियों को मुकदमे की कार्यवाही के लिए हटा दिया जाता है, एकपक्षीय डिक्री को रद्द कर दिया जाता है - अनुबंध में परिनिर्धारित नुकसान के प्रावधान द्वारा बाहर नहीं किए गए विशिष्ट प्रदर्शन के लिए उपाय - समझौते से लेकर पार्टियों के बिक्री के इरादे को स्पष्ट करने तक - बिक्री को विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करके पूरा किया जाना चाहिए - अनुबंध को उचित और तार्किक निष्कर्ष पर आने के लिए पूरी तरह से पढ़ा जाना चाहिए - विभिन्न शर्तों को सामंजस्यपूर्ण रूप से अर्थति करने के प्रयास किए जाएं - धारा 56 अनुबंध अधिनियम के अनुसार अनुबंध का प्रदर्शन असंभव नहीं है - भारी दायित्व और असंभवता के बीच अंतर - पार्टी की गलती के कारण असंभवता उत्पन्न नहीं होनी चाहिए - धारा 56 के दायरे में आना - असंभवता अनुबंध करते समय पार्टियों के विचार से परे होनी चाहिए और उनके आचरण से स्वतंत्र होना चाहिए - वर्तमान मामले में, प्रतिवादी स्पष्ट रूप से डिफ़ॉल्ट में - अपील को पूर्णतः में खारिज कर दिया गया।***

यह अभिनिर्धारित किया कि, धारा 23 विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963, को निकालना उचित होगा :-

23. क्षति का परिसमापन विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक बाधा नहीं है।

(1) एक अनुबंध, अन्यथा विशेष रूप से लागू किया जाना उचित है, इस तरह से लागू किया जा सकता है, हालांकि इसमें एक राशि को इसके उल्लंघन के मामले में भुगतान की जाने वाली राशि के रूप में नामित किया जा सकता है और डिफ़ॉल्ट रूप से पार्टी उसी का भुगतान करने के लिए तैयार है, यदि अदालत, अनुबंध की शर्तों और अन्य उपस्थित परिस्थितियों को ध्यान

में रखते हुए, संतुष्ट है कि राशि का नाम केवल या अनुबंध के प्रदर्शन को सुरक्षित करने के उद्देश्य से दिया गया था, न कि डिफ़ॉल्ट रूप से पार्टी को विशिष्ट प्रदर्शन के बदले पैसे का भुगतान करने का विकल्प देने के उद्देश्य से।

(2) इस धारा के तहत विशिष्ट प्रदर्शन को लागू करते समय, अदालत अनुबंध में नामित राशि के भुगतान का आदेश भी नहीं देगी।

(पैरा 9)

आगे कहा गया कि, यह स्पष्ट है कि एक अनुबंध जो परिनिर्धारित नुकसान के लिए प्रावधान करता है, उसके परिणामस्वरूप विशिष्ट प्रदर्शन के उपाय को बाहर नहीं किया जाता है। इसके अलावा, बिक्री के लिए समझौते के विभिन्न खंडों के संयुक्त अध्ययन पर, इस बेंच का विचार है कि समझौते के पक्षकारों का उद्देश्य विशेष रूप से कानून की अदालत के माध्यम से बेचने के लिए समझौते को लागू करना है। समझौते में ही, यह प्रावधान किया गया था कि विक्रेता के पास बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करके बिक्री पूरी करने का विकल्प होगा। इस प्रकार, बेचने के लिए समझौते को पढ़ने से, पार्टियों का इरादा स्पष्ट रूप से स्पष्ट है।

(पैरा 10)

आगे कहा गया कि, अनुबंध को उचित और तार्किक निष्कर्ष पर आने के लिए पूरी तरह से पढ़ा जाना चाहिए। वाक्य का एक हिस्सा दूसरों से अलग करके नहीं पढ़ा जा सकता है। एक अनुबंध की व्याख्या करते समय, इसकी विभिन्न शर्तों को सामंजस्यपूर्ण रूप से समझने के प्रयास किए जाने की आवश्यकता होती है। अदालत से अपेक्षा की जाती है कि वह उन पक्षों के इरादे को इकट्ठा करे जो उन्होंने अनुबंध में प्रवेश करते समय पूर्ण अनुबंध को पढ़ने से प्राप्त किए थे और आगे इस तरह के एकत्रित इरादे के प्रकाश में अनुबंध को प्रभावी बनाने की उम्मीद है।

(पैरा 12)

आगे कहा गया कि, भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 56 का अर्थ यह है कि यदि समझौता असंभव हो जाता है, तभी यह शून्य हो जाएगा। वर्तमान मामले में, बेचने के लिए समझौते का प्रदर्शन असंभव नहीं हो गया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि एक स्तर पर विचाराधीन साजिश कुर्की और आरोप के अधीन थी, हालांकि, इससे अनुबंध की निराशा नहीं होती है। समझौते की शर्तों के अनुसार कार्य करने के लिए "असंभवता" शब्द का मतलब यह नहीं हो सकता है कि यदि अनुबंध का प्रदर्शन एक पक्ष के लिए कठिन हो जाता है, तो यह असंभवता की ओर जाता है। भारी देयता और असंभवता के बीच अंतर है। वर्तमान मामला भारी दायित्व की श्रेणी में आता है और एक असंभव कार्य की श्रेणी में नहीं आता है। इसके अलावा, बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन को वादी को केवल इस आधार पर अस्वीकार नहीं किया जा सकता है कि प्रतिवादी हस्तांतरण की अनुमति प्राप्त करने में विफल रहा है। रिकॉर्ड

पर उपलब्ध तथ्यों से, यह स्पष्ट है कि आयकर विभाग द्वारा संपत्ति की कुर्की के बाद, प्रतिवादी ने एस्टेट ऑफिसर, हुडा को किए गए हस्तांतरण की अनुमति देने के अपने अनुरोध को आगे नहीं बढ़ाया। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 को सावधानीपूर्वक पढ़ने पर यह स्पष्ट होता है कि असंभव कार्य करने का अनुबंध भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 की परिभाषा के अंतर्गत तभी आएगा, जब अनुबंध किए जाने के बाद यह असंभव हो जाता है या किसी ऐसी घटना के कारण जिसे प्रोमिसर रोक नहीं सकता था, गैरकानूनी हो जाता है। वर्तमान मामले में, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 के तहत निर्धारित शर्तें पूरी नहीं होती हैं। इसलिए, भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 56 का कोई उपयोग नहीं है। अन्यथा भी, पार्टी की गलती के कारण ऐसी असंभवता उत्पन्न नहीं होनी चाहिए। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 के दायरे में आने के लिए, इस तरह की असंभवता अनुबंध करते समय पार्टियों के चिंतन से परे होनी चाहिए और उनके आचरण से स्वतंत्र होनी चाहिए। हालांकि, वर्तमान मामले में, प्रतिवादी स्पष्ट रूप से डिफ़ॉल्ट है।

(पैरा 17)

(बी) ***सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - आदेश 41 नियम 2 - अपीलकर्ता को अपील ज्ञापन में सभी आधारों पर जोर देने के लिए - अपीलकर्ता को अदालत की छुट्टी लेने के बाद बाद के चरण में एक बिंदु का आग्रह करने की अनुमति दी जा सकती है - ऐसी रोक अदालत पर लागू नहीं होती है।***

माना गया कि, विद्वान वकील का अगला तर्क ट्रायल कोर्ट के आदेश को चुनौती देने की अनुपस्थिति के संबंध में है, जिसमें प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष दायर अपील के आधार पर द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व करने की अनुमति दी गई है। जैसा कि पहले ही देखा गया है कि चर्चा पूरी तरह से अकादमिक है। आदेश 41 नियम 2 सीपीसी, इसमें कोई संदेह नहीं है, अपीलकर्ता को अपील के ज्ञापन में सभी आधारों पर जोर देने की आवश्यकता है, जिस पर अपीलकर्ता ने भरोसा किया है। हालांकि, यह मामला खत्म नहीं हुआ है। अपीलकर्ता को न्यायालय की अनुमति लेने के बाद बाद के चरण में एक बिंदु का आग्रह करने की अनुमति दी जा सकती है। न्यायालय को स्पष्ट रूप से दी गई विवेकाधीन शक्तियों को देखते हुए इस तरह की रोक अदालत पर लागू नहीं होती है।

(पैरा 21)

अपीलकर्ताओं की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता *आनंद छिब्बर और अधिवक्ता वैभव साहनी।*

न्यायमूर्ति अनिल क्षेत्रपाल-

(1) इस नियमित द्वितीय अपील के माध्यम से, प्रतिवादी (अपीलकर्ता) ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को पलटते हुए जिला न्यायाधीश, फरीदाबाद (प्रथम अपीलीय न्यायालय) द्वारा 23.03.2021 को पारित निर्णय और डिक्री की शुद्धता पर सवाल उठाते हैं।

(2) इस पीठ ने अपीलकर्ता के विद्वान वकील को विस्तार से सुना है और उनकी सक्षम सहायता से पेपर बुक के साथ-साथ नीचे दिए गए न्यायालयों के रिकॉर्ड के प्रासंगिक हिस्से का अवलोकन किया है, जिसकी प्रतियां विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत की गई हैं। 25.08.2021 को, फैसला सुरक्षित रखते हुए, विद्वान वरिष्ठ वकील को सारांश दाखिल करने की अनुमति दी गई थी, जिन्होंने मौखिक सुनवाई के समय की गई प्रस्तुतियों की पुष्टि करने के लिए विनम्रतापूर्वक विस्तृत लिखित प्रस्तुतियां प्रस्तुत की हैं।

<u>तथ्यों</u>

(3) यह अपील वादी (यहां प्रतिवादी) द्वारा दायर एक मुकदमे से उत्पन्न होती है, जिसमें 14.07.1987 को पार्टियों के बीच किए गए बिक्री के समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे की डिक्री पारित करने के लिए कहा गया था। 8,50,000/- रुपये की कुल सहमत बिक्री विचार में से 50,000/- रुपये की प्राप्ति पर बिक्री करने के करार के निष्पादन पर कोई विवाद नहीं है। 10000 वर्ग गज के एक औद्योगिक भूखंड को बेचने पर सहमति व्यक्त की गई थी। समझौते के संबंधित खंड निम्नानुसार हैं: -

"जबकि विक्रेता ने वेंडी को आश्वासन दिया है कि इसके द्वारा हस्तांतरित/बेची जाने वाली संपत्ति सभी दायित्वों से मुक्त है और किसी भी तरह से किसी भी तरह से देनदारियों या किसी भी ग्रहणाधिकार आदि के तहत नहीं है। यदि यह अन्यथा साबित हो जाता है, तो विक्रेता वेंडी के नुकसान आदि के सभी नुकसानों के लिए उत्तरदायी होगा।

अब जब विक्रेता उपर्युक्त औद्योगिक भूखंड के संबंध में आवंटन अधिकारों को बेचने/हस्तांतरित करने के लिए सहमत हो गया है जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है और वेंडी 10,000 वर्ग फुट के क्षेत्र में उपर्युक्त भूखंड खरीदने के लिए सहमत हो गए हैं। या इसके बारे में @ 85/- रुपये प्रति वर्ग वर्ष (कम सरकारी देय, यदि कोई हो) और कुल कीमत 8,50,000/- रुपये (केवल आठ लाख पचास हजार रुपये) बनती है और वेन्डी ने 50,000/- रुपये (केवल पचास हजार रुपये) की राशि का भुगतान बैंक ड्राफ्ट संख्या 964455 के माध्यम से यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया, फरीदाबाद के पक्ष में 14.7.87 को किया है। विक्रेता संपदा कार्यालय, फरीदाबाद से योजना पत्र जारी होने की तारीख से नब्बे दिनों के भीतर और उप पंजीयक कार्यालय, फरीदाबाद में बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय 8,00,000/- रुपये (8,00,000/- रुपये मात्र) (केवल आठ लाख रुपये) की शेष राशि स्वीकार और स्वीकार कर सकते हैं। इसके अलावा 50,000/- रुपये की राशि का भुगतान वेंडी द्वारा विक्रेता को संपदा कार्यालय द्वारा जारी योजना पत्र प्राप्त होने पर अग्रिम राशि के रूप में किया जाएगा।

यह कि विक्रेता को वेंडी द्वारा अग्रिम राशि के रूप में भुगतान किए गए 50,000/- रुपये (केवल पचास हजार रुपये) की प्राप्ति पर, विक्रेता तुरंत प्लॉट के शीर्षक अधिकारों को वेंडी को हस्तांतरित करने की अनुमति के लिए आवेदन करेगा। वेन्डी संपदा अधिकारी, फरीदाबाद द्वारा पत्र जारी किए जाने की तारीख से नब्बे दिनों के भीतर उद्योग निदेशक, हरियाणा, चंडीगढ़ से

भूमि उपयोग के लिए अपनी योजना की मंजूरी प्राप्त करने के लिए सहमत हैं, जैसा कि संपदा अधिकारी, फरीदाबाद द्वारा आवश्यक है, जिसमें उन्हें उद्योग निदेशक, हरियाणा, चंडीगढ़ से औद्योगिक परियोजना अनुमोदित करने के लिए कहा गया है। औद्योगिक योजना का यह अनुमोदन संपदा कार्यालय द्वारा भूखंड के शीर्षक के हस्तांतरण के लिए अनुमति प्रदान करने के लिए पूर्व आवश्यकता है।

इस समझौते की यह स्पष्ट शर्त है कि विक्रेता इस समझौते के निष्पादन के तुरंत बाद भूमि के भूखंड के शीर्षक अधिकारों को बेचने / हस्तांतरित करने के लिए एस्टेट कार्यालय, फरीदाबाद को अनुमति के लिए आवेदन करेगा। यदि किसी कारण से संपदा कार्यालय, फरीदाबाद द्वारा अपेक्षित अनुमति नहीं दी जाती है या हरियाणा सरकार द्वारा हस्तांतरण पर प्रतिबंध लगा दिया जाता है, तो विक्रेता प्लॉट नंबर 142 सेक्टर 24 के संबंध में अनुमति से इनकार करने के पंद्रह दिनों के भीतर बिना ब्याज के अग्रिम राशि के रूप में लिए गए 1,00,000 रुपये (केवल एक लाख रुपये) की पूरी राशि वापस करने के लिए सहमत होता है। फरीदाबाद। यदि विक्रेता पंद्रह दिनों के भीतर राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो भुगतान की प्राप्ति की तारीख से वेंडी को @ 18% प्रति वर्ष ब्याज का भुगतान किया जाएगा।

विक्रेता को वेंडी के पक्ष में बिक्री विलेख के पंजीकरण के लिए संबंधित आयकर कार्यालय से आयकर निकासी प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।

यह कि वेन्डी संपदा कार्यालय, फरीदाबाद द्वारा पत्र जारी करने की तारीख (बशर्ते सरकारी अनुमति/अनुदेश/अनुमोदन) के बाद संपदा कार्यालय में भूखंड के शीर्षक के हस्तांतरण के लिए 90 दिनों की अवधि के भीतर भुगतान करने के लिए बाध्य होगा। हरियाणा सरकार से फरीदाबाद यानी एस्टेट ऑफिसर विवादित प्लॉट का टाइटल ट्रांसफर करने के लिए राजी हो जाते हैं। यदि किसी कारण से, विचाराधीन भूखंड के शीर्षक के हस्तांतरण के लिए अपेक्षित अनुमोदन जारी नहीं किया गया है, तो शेष भुगतान की तारीख पारस्परिक रूप से बढ़ा दी जाएगी) जिसमें विफल रहने पर विक्रेता को 1,00,000/- रुपये (केवल एक लाख रुपये) की अग्रिम राशि विक्रेता को जब्त कर ली जाएगी और यह समझौता स्वचालित रूप से रद्द हो जाएगा और वेंडी के पास कोई अधिकार या दावा नहीं होगा। विक्रेता से इसकी वापसी के लिए।

कि ऊपर उल्लिखित वेंडी के पक्ष में प्लॉट के शीर्षक के उक्त हस्तांतरण के लिए एस्टेट ऑफिस से अनुमति प्राप्त होने के बाद, विक्रेता प्लॉट के हस्तांतरण के लिए आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा नहीं करता है या इसे स्थानांतरित / पंजीकृत करने से इनकार करता है, यह वेंडी का विकल्प होगा कि वह अदालत के माध्यम से इस समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन द्वारा बिक्री को पूरा करे। विक्रेता की लागत, शुल्क और जिम्मेदारियों पर कानून।

(4) जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, बिक्री का करार 50,000/- रुपये की प्राप्ति पर निष्पादित किया गया था। अगले ही दिन प्रतिवादी ने हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण

(हुडा) में वादी के पक्ष में संपत्ति हस्तांतरित करने की अनुमति के लिए आवेदन किया। हुडा ने 24.07.1987 को मंजूरी के लिए परियोजना रिपोर्ट/उपयोग योजना की व्यवस्था करने के लिए सिफारिश पत्र जारी किया जिसे वादी द्वारा विधिवत प्रस्तुत किया गया था। तत्पश्चात्, जैसा कि वादी ने सहमति व्यक्त की, 28-07-1987 को 50,000/- रुपये की एक और राशि का भुगतान किया। वादी ने 28.09.1987 को प्रतिवादी को 1,00,000/- रुपये की राशि का भुगतान भी किया। वादी ने एक परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की और संबंधित भूखंड पर एक औद्योगिक परियोजना स्थापित करने के लिए उद्योग निदेशक की अनुमति मांगी, जिसे 13.01.1988 को प्रदान किया गया था। प्रतिवादी ने वादी को संपत्ति बेचने के लिए भारतीय स्टेट बैंक की अनुमति भी मांगी, जिसे कथित तौर पर अनुमति दी गई थी। हालांकि, बाद में, वादी को पता चला कि मुकदमा संपत्ति आयकर विभाग द्वारा कुर्क की गई है। वादी ने 12.03.1990 के बाद से विभिन्न नोटिस भेजे, प्रतिवादियों को अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए कहा, लेकिन कोई सकारात्मक प्रतिक्रिया नहीं मिली और इसलिए, 16.07.1990 को मुकदमा दायर किया। मुकदमा 19.04.1996 को एकतरफा फैसला सुनाया गया था। हालांकि, उस तारीख से पहले, प्रतिवादी नंबर 1-कंपनी परिसमापन में चली गई। प्रतिवादी कंपनी के प्रबंधन ने कंपनी के पुनरुद्धार के लिए आवेदन किया। वादी ने डिक्री के निष्पादन के लिए आवेदन किया। कंपनी के पुनरूद्धार के प्रस्ताव को कंपनी न्यायाधीश द्वारा दिनांक 19-03-2009 को स्वीकार कर लिया गया था। कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, वादी भी कंपनी न्यायाधीश के समक्ष एक पक्ष बन गया। कंपनी के पुनरुद्धार का आदेश देते हुए, कंपनी न्यायाधीश ने वादी को प्रति वर्ष 12% ब्याज के साथ राशि वापस करने का आदेश दिया। कंपनी न्यायाधीश के उपरोक्त निर्णय के खिलाफ, वादी की अपील सहित 4 अपील दायर की गई थीं। विभिन्न पक्षों द्वारा दायर अन्य तीन अपीलों को खारिज कर दिया गया था, जबकि वादी की अपील को आंशिक रूप से वादी और प्रतिवादी को मुकदमे में कार्यवाही के लिए अधिकृत करके स्वीकार किया गया था, जबकि एकपक्षीय डिक्री को रद्द कर दिया गया था। इसके बाद, प्रतिवादी ने बाद के सभी घटनाक्रमों को शामिल करने के लिए एक संशोधित लिखित बयान दायर किया।

(5) विद्वान ट्रायल कोर्ट ने ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि की वसूली के लिए एक डिक्री पारित की, जबकि प्रथम अपीलीय अदालत ने फैसले को उलट दिया है और 65,00,000/- रुपये की राशि के भुगतान पर बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे की डिक्री पारित की है, जो बेचने के लिए समझौते के तहत देय शेष बिक्री विचार के 10 गुना के बराबर है। उपरोक्त निर्णय और डिक्री की शुद्धता, जैसा कि ऊपर देखा गया है, को वर्तमान अपील में चुनौती दी गई है।

(6) आगे की कार्यवाही करने से पहले, ट्रायल कोर्ट द्वारा तैयार किए गए मुद्दों और अतिरिक्त मुद्दों को नोट करना उचित है, जो निम्नानुसार निकाले गए हैं: -

1. क्या वादी कंपनी को कंपनी अधिनियम के तहत विधिवत रूप से शामिल किया गया है, जैसा कि वाद में आरोप लगाया गया है? ओ.पी.पी.

2. क्या प्रतिवादी द्वारा वादी कंपनी के पक्ष में मुकदमा संपत्ति के हस्तांतरण की सिफारिश उद्योग निदेशक द्वारा 28.12.1997 को की गई थी, यदि हां, तो इसका प्रभाव? ओ.पी.पी.

(3) क्या वादी हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए तैयार और तैयार रहा है? ओ.पी.पी.

(4) क्या यह मुकदमा आवश्यक पक्षों के शामिल न होने वालों के लिए बुरा है? ओ.पी.डी.

(5) क्या प्रारंभिक आपत्ति संख्या 2 को ध्यान में रखते हुए वाद पर रोक लगाई जा सकती है? ओ.पी.डी.

(6) क्या वादी को अपने स्वयं के कार्य और आचरण से वर्तमान मुकदमा दायर करने से रोका जाता है? ओ.पी.डी.

(7) क्या दिनांक 14-7-87 के बिक्री करार को जुलाई, 1990 में आपसी सहमति से रद्द कर दिया गया था जैसा कि लिखित वक्तव्य में आरोप लगाया गया है? ओ.पी.डी.

(8) क्या लिखित बयान में लगाए गए आरोप के अनुसार पार्टियों के बीच एक नया समझौता हुआ था, यदि हां, तो इसका प्रभाव क्या है? ओ.पी.डी.

(9) क्या विकल्प में, वादी 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 8,50,000/- रुपये की राशि वसूलने का हकदार है, जैसा कि वाद में आरोप लगाया गया है? ओ.पी.पी.

(10) क्या दिनांक 14.07.1987 के समझौते को एस्टेट ऑफिसर हुडा/ओपीडी से वादी को वाद संपत्ति हस्तांतरित करने की अनुमति प्राप्त करने की शर्त का पालन न करने के कारण लागू नहीं किया जा सकता है? ओ.पी.पी.

(11) क्या 14 जुलाई, 1987 को दोनों पक्षों के बीच बिक्री संबंधी समझौता किया गया था और अप्रत्याशित आकस्मिकताओं के कारण इसे पूरा नहीं किया जा सका? ओ.पी.डी.

(12) क्या वादी और प्रतिवादियों के बीच दिनांक 14 जुलाई, 1987 को बिक्री संबंधी करार (संक्षेप में उक्त समझौता) को इस वचन के अनुसरण में निरस्त/नवीकृत किया गया था कि वादी उक्त समझौते के अनुसरण में प्रतिवादियों को दिए गए 2,00,000/- रुपये की अग्रिम राशि वापस लेने के लिए सहमत हो गया था? ओ.पी.डी.

(13) क्या वादी को कानून के प्रावधानों के तहत मुकदमा संपत्ति के भार का ज्ञान था? ओपीडी

(14) क्या प्रतिवादी कंपनी ने 14 जुलाई, 1987 को बेचने के लिए वैध रूप से समझौता किया है? ओ.पी.डी.

(15) क्या वादी देरी के लिए उत्तरदायी है और प्रतिवादियों के खिलाफ विशिष्ट प्रदर्शन के उपाय को आगे बढ़ाने के लिए उत्तरदायी है, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए उक्त

समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की राहत का दावा करने के लिए उसे अयोग्य ठहराता है? ओ.पी.डी.

(16) राहत "

(7) अपने मामले को साबित करने के लिए, वादी ने पीडब्ल्यू 1 मनोज कुमार की जांच की और विभिन्न दस्तावेज पेश किए, जबकि प्रतिवादी ने डीडब्ल्यू 1 जय सिंह, क्लर्क, डीडब्ल्यू 2 अविनाश सिंह, डीडब्ल्यू 3 नवनीत झांब और प्रतिवादी केके डाबरीवाला से डीडब्ल्यू 4 के रूप में पूछताछ की। प्रतिवादी ने अपने साक्ष्य में विभिन्न दस्तावेज पेश किए।

<u>लिखित सारांश</u>

(8) लिखित सारांश में, अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ वकील ने कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न प्रस्तावित किए हैं: -

1. क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 14.07.1987 को बेचने के लिए समझौते की सामग्री शर्तों को पढ़ने/गलत पढ़ने/गलत व्याख्या करने से मना कर दिया है।

2. क्या विद्वान अपीलीय अदालत ने हुडा की अनुमति के मुद्दे पर आक्षेपित आदेश पारित करते समय मामले की दलील से परे जाकर काम किया है।

3. क्या प्रथम अपीलीय अदालत ने द्वितीयक साक्ष्य को गलत तरीके से खारिज कर दिया है, और दलीलों को स्वीकार करके सीपीसी के आदेश XLI नियम 2 के सिद्धांतों का उल्लंघन किया है, यहां तक कि अपील के आधार का हिस्सा भी नहीं।

4. क्या प्रथम अपीलीय अदालत ने दस्तावेजों के द्वितीयक साक्ष्य को स्वीकार नहीं करके अवैधता की है, जिसे वादी द्वारा फहरिस्ट डेस्टवाज में स्वीकार किया गया था, विशेष रूप से दिनांक 25.05.1990-26 के पत्र के। 0 5. 1990.

5. क्या बेचने के समझौते के संदर्भ में धन की वापसी के लिए अधिनियम की धारा 18 सी के तहत निर्धारित भिन्नता के कारण मुकदमा सुनवाई योग्य नहीं था।

6. क्या बेचने के लिए समझौता बाद में पैसे की वापसी की समझ से पार्टियों के बीच किया गया था।

7. क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय प्रधानता की परीक्षा में विफल रहा है।

8. क्या प्रथम अपीलीय अदालत ने द्वितीयक साक्ष्य पर विचार करते समय भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 65 और 66 को गलत तरीके से लागू किया है और दो फैसलों में सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्धारित कानून का पालन नहीं किया है; अर्थात् राकेश मोहिंद्रा बनाम अनीता बेनी और अन्य। (2016) 16 एससीसी 483, धनपत बनाम शिव राम (मृतक) एलआरएस और अन्य के माध्यम से। (2019) 16 एससीसी 209।

9. क्या प्रथम अपीलीय अदालत ने कमल कुमार बनाम प्रेम लता जोशी और अन्य (2019) 3 एससीसी 704 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के संदर्भ में वादी की तत्परता और इच्छा परीक्षण को निर्धारित करने के परीक्षण में अवैधता की है?

<u>तर्क</u>

(१) वरिष्ठ वकील ने बिक्री के लिए समझौते के विभिन्न खंडों पर अदालत का ध्यान आकर्षित करते हुए प्रस्तुत किया है कि बेचने के समझौते को विशेष रूप से लागू करने का आदेश नहीं दिया जा सकता है क्योंकि हुडा के एस्टेट अधिकारी ने कभी भी संपत्ति को स्थानांतरित करने की अनुमति नहीं दी। विस्तार से बताते हुए, वह प्रस्तुत करता है कि बेचने का समझौता विशेष रूप से लागू करने योग्य नहीं था, विशेष रूप से, पार्टियों के बीच समझौते की शर्तों को देखते हुए।

इसकी शर्तों को देखते हुए बिक्री का समझौता स्वत: रद्द हो गया। स्वयं को बेचने के करार में इस बात पर सहमति हुई है कि यदि मुकदमा संपत्ति देनदारी के अधीन है तो केवल क्षति ही देय होगी। वह खंड में "यदि किसी कारण से" अभिव्यक्ति पर भरोसा करता है, जिसमें कहा गया है कि "किसी भी कारण से, यदि योजना पत्र के बाद 90 दिनों में अनुमति जारी नहीं की जाती है, तो पार्टियों द्वारा पारस्परिक विस्तार के बिना, अनुबंध स्वचालित रूप से रद्द हो जाएगा" और इसलिए, तर्क दिया कि वर्तमान मामले में, पैसा वापस किया जाना था। उनका तर्क है कि मुकदमा केवल तभी दायर किया जा सकता है जब एस्टेट अधिकारी द्वारा अनुमति दी गई हो, लेकिन इसके बावजूद प्रतिवादी वादी के पक्ष में बिक्री विलेख पंजीकृत करने में विफल रहता है।

(२) इसके अतिरिक्त, यह प्रस्तुत किया गया था कि बाद के समझौते के अनुसार, मूल अनुबंध में एक भिन्नता है क्योंकि वादी ब्याज के साथ बयाना धन की वापसी स्वीकार करने के लिए सहमत था।

(३) यह भी पेश करने की मांग की गई थी कि समय अनुबंध का सार था और प्रथम अपीलीय अदालत ने 34 साल की अवधि के बाद बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे के लिए डिक्री देने में गलती की।

(४) भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 56 के संदर्भ में पार्टियों के बीच अनुबंध निराश था और इसलिए, विशिष्ट प्रदर्शन का आदेश नहीं दिया जा सकता था।

(५) इस आशय की दलीलों के अभाव में कि प्रतिवादी ने हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण के साथ भूखंड बेचने की अनुमति देने के लिए आवेदन को आगे नहीं बढ़ाया, अदालत ने इस आशय के निष्कर्ष को दर्ज करने में गलती की।

(६) प्रथम अपीलीय ने निचली अदालत के उस आदेश को रद्द करने में गलती की है जिसमें प्रतिवादी को द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व करने की अनुमति दी गई थी। उनका तर्क है कि अपील के आधार पर इसे चुनौती देने के अभाव में, अदालत उक्त आदेश को रद्द नहीं कर सकती है।

(७) अदालत ने बिक्री के लिए पिछले समझौते के अनुसार एक डिक्री पारित करने में गलती की, जिसे बाद के समझौते द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था।

(८) उन्होंने आगे तर्क दिया कि वादी विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (सी) के संदर्भ में अपनी तत्परता और इच्छा साबित करने में विफल रहा है, क्योंकि वादी ने यह साबित करने के लिए बैंक खातों को प्रस्तुत नहीं किया कि वादी के पास शेष राशि उपलब्ध थी।

(९) उन्होंने आगे तर्क दिया कि वादी वर्ष 2006 में कंपनी कोर्ट में पक्षकार बन गया, लेकिन उसने कभी भुगतान जमा नहीं किया और इसलिए, वादी 11 साल की अवधि के लिए अपने अधिकारों पर सो रहा था।

(१०) अंत में, उनका तर्क है कि प्रथम अपीलीय अदालत बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के माध्यम से कब्जे के लिए डिक्री देने से पहले कठिनाई के नियम को लागू करने में विफल रही है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी-कंपनी के प्रबंधन ने विभिन्न सुरक्षित और असुरक्षित लेनदारों को वन टाइम सेटलमेंट के रूप में 6 करोड़ रुपये का भुगतान करके लगभग 52 करोड़ रुपये के ऋण का निर्वहन करने के बाद कंपनी को पुनर्जीवित किया है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि प्रथम अपीलीय अदालत ने वादी के आचरण की जांच करने से पहले प्रतिवादी के आचरण को देखने में गलती की है।

<u>निष्कर्षों</u>

(9) आइए अब बेचने के लिए स्वीकार किए गए समझौते की विभिन्न शर्तों का विश्लेषण करने के लिए आगे बढ़ें। ऊपर निकाले गए विभिन्न खंडों के सामंजस्यपूर्ण निर्माण पर, यह स्पष्ट है कि पक्षकार 8,50,000/- रुपये की राशि के साथ संबंधित भूखंड को हस्तांतरित करने के लिए सहमत हुए। इसमें कोई संदेह नहीं है, यह भी प्रावधान किया गया है कि यदि प्रस्तावित विक्रेता चूक करता है, तो वह क्षतिपूर्ति का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। हालांकि, उपर्युक्त खंड प्रस्तावित विक्रेता को कानून की अदालत के माध्यम से विशिष्ट प्रदर्शन से दूर नहीं करता है। इस स्तर पर, विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 23 निकालना उचित होगा: -

23. क्षति का परिसमापन विशिष्ट निष्पादन पर रोक नहीं है।

(1) एक अनुबंध, अन्यथा विशेष रूप से लागू किया जाना उचित है, इस तरह से लागू किया जा सकता है, हालांकि इसमें एक राशि को इसके उल्लंघन के मामले में भुगतान की जाने वाली राशि के रूप में नामित किया जा सकता है और जो पार्टी डिफ़ॉल्ट में है उसी का भुगतान करने

के लिए तैयार है, यदि अदालत, अनुबंध की शर्तों और अन्य उपस्थित परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, संतुष्ट है कि राशि का नाम केवल अनुबंध के प्रदर्शन को सुरक्षित करने के उद्देश्य से रखा गया था, न कि जो पार्टी डिफ़ॉल्ट में है को विशिष्ट प्रदर्शन के बदले पैसे का भुगतान करने का विकल्प देने के उद्देश्य से।

(2) इस धारा के तहत विशिष्ट प्रदर्शन को लागू करते समय, अदालत अनुबंध में नामित राशि के भुगतान का आदेश भी नहीं देगी।

(10) यह स्पष्ट है कि एक अनुबंध जो परिनिर्धारित नुकसान के लिए प्रावधान करता है, उसके परिणामस्वरूप विशिष्ट प्रदर्शन के उपाय को बाहर नहीं किया जाता है। इसके अलावा, बिक्री के लिए समझौते के विभिन्न खंडों के संयुक्त अध्ययन पर, इस बेंच का विचार है कि समझौते के पक्षकारों का उद्देश्य विशेष रूप से कानून की अदालत के माध्यम से बेचने के लिए समझौते को लागू करना है। समझौते में ही, यह प्रावधान किया गया था कि विक्रेता के पास बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करके बिक्री पूरी करने का विकल्प होगा। इस प्रकार, बेचने के लिए समझौते को पढ़ने से, पार्टियों का इरादा स्पष्ट रूप से स्पष्ट है। इसके अलावा, वरिष्ठ वकील ने खंड में "किसी भी कारण से" अभिव्यक्ति पर जोर दिया है, जिसमें कहा गया है कि "किसी भी कारण से, यदि योजना पत्र के बाद 90 दिनों में अनुमति जारी नहीं की जाती है, तो पार्टियों द्वारा पारस्परिक विस्तार के बिना, अनुबंध स्वचालित रूप से रद्द हो जाएगा। इस पीठ के सुविचारित विचार में, इस तरह के खंड को प्रस्तावित विक्रेता को अनुचित लाभ देने के तरीके से नहीं पढ़ा जा सकता है। यदि प्रस्तावित विक्रेता की गलती के कारण अनुमति नहीं दी गई है, तो उसे अपनी ओर से इस तरह की चूक का लाभ उठाने या भुनाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। ऐसे खंड को उचित परिपे्रक्ष्य में पढ़ा जाना चाहिए। इस तरह की अभिव्यक्ति का मतलब केवल यह होगा कि यदि विक्रेता के नियंत्रण से परे किसी भी कारण से, संपत्ति को स्थानांतरित करने की अनुमति नहीं दी जाती है, तो समझौता रद्द कर दिया जाएगा। यदि दी गई अभिव्यक्ति को कोई अन्य अर्थ सौंपा जाता है, तो यह प्रस्तावित विक्रेता को अनुचित लाभ देने वाले एक संकीर्ण निर्माण को जन्म देगा जो विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 के उद्देश्य के खिलाफ है।

(11) इस मामले की जांच एक और दृष्टिकोण से की जा सकती है।

(12) इस अभिव्यक्ति को शेष अनुबंध के बहिष्करण के लिए, स्टैंड-अलोन आधार पर नहीं पढ़ा जा सकता है। एक न्यायसंगत और तार्किक निष्कर्ष पर आने के लिए अनुबंध को पूरी तरह से पढ़ा जाना चाहिए। वाक्य का एक हिस्सा दूसरों से अलग करके नहीं पढ़ा जा सकता है। एक अनुबंध की व्याख्या करते समय, इसकी विभिन्न शर्तों को सामंजस्यपूर्ण रूप से समझने के प्रयास किए जाने की आवश्यकता होती है। अदालत से अपेक्षा की जाती है कि वह उन पक्षों के इरादे को इकट्ठा करे जो उन्होंने अनुबंध में प्रवेश करते समय पूर्ण अनुबंध को पढ़ने से प्राप्त

किए थे और आगे इस तरह के एकत्रित इरादे के प्रकाश में अनुबंध को प्रभावी बनाने की उम्मीद है।

(13) इसी तरह, विद्वान वकील के तर्क में कोई दम नहीं है कि चूंकि संपत्ति देनदारी के अधीन है, इसलिए, वादी के पास उपलब्ध एकमात्र उपाय नुकसान की वसूली करना था। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि विद्वान वरिष्ठ वकील ने बेचने के लिए समझौते के विभिन्न खंडों की अनदेखी की है। करार में ही यह प्रावधान किया गया है कि विक्रेता ने आश्वासन दिया है कि संपत्ति सभी देनदारियों से मुक्त है। एक बार जब यह स्थिति होती है, तो यह स्पष्ट है कि विक्रेता ने वेंडी को गलत तरीके से प्रस्तुत किया है। इसके बाद, विक्रेता को मुड़ने और यह दावा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है कि चूंकि विचाराधीन भूखंड देनदारहै, इसलिए, विक्रेता को विशेष रूप से अनुबंध को लागू करने के अधिकार से वंचित किया जाना चाहिए।

(14) इसी तरह, अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील के तर्क में भी कोई दम नहीं है कि बेचने के समझौते को बाद के समझौते द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था। यह स्पष्ट है कि बाद में कोई समझौता नहीं किया गया है। जब श्री केके डाबरीवाला सबूत में पेश हुए, तो उन्होंने स्वीकार किया कि पार्टियों के बीच कोई समझौता नहीं हुआ है और वादी ने बाद में किसी समझौते पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है, ब्रोकर द्वारा लिखे गए कुछ पत्र हैं जो प्रतिवादी को राशि वापस करने के लिए कहते हैं। हालांकि, ब्रोकर द्वारा भेजे गए इस तरह के संचार वादी को किसी भी स्पष्ट सबूत के अभाव में बाध्य नहीं करते हैं कि वादी ने राशि की वापसी प्राप्त करने के लिए सहमति दी थी। यह अच्छी तरह से तय है कि पार्टियों के बीच बाद का समझौता या तो लिखित रूप में होना चाहिए या यदि मौखिक रूप से किया जाता है, तो इसे साबित करना आवश्यक है। वादी ने प्रतिवादी (अपीलकर्ता) को राशि वापस करने के लिए कहने के लिए कोई पत्र नहीं लिखा है। इसके अलावा, प्रतिवादी ने स्वर्गीय श्री ओपी झांब के बेटे नवनीत झांब से पूछताछ की है। दलाल स्वर्गीय श्री ओ.पी.झांब थे। नवनीत झांब ने यह नहीं बताया है कि वादी ब्याज के साथ बयाना राशि की वापसी प्राप्त करने के लिए सहमत हुआ। ऐसी परिस्थितियों में, श्री केके डाबरीवाल का अनलंकृत बयान यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त नहीं है कि बाद में कोई समझौता हुआ था।

(15) इस पीठ को विद्वान वकील की अगली दलील में भी कोई आधार नहीं मिला कि 34 साल की अवधि के बाद कोई डिक्री पारित नहीं की जानी चाहिए थी। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि वादी ने 2 साल से कम की अवधि के भीतर मुकदमा दायर किया। इसके बाद, पहली बार में वादी के पक्ष में एकपक्षीय डिक्री पारित की गई थी। इसके बाद, प्रतिवादी द्वारा की गई चूक के कारण मामले में देरी हुई और वादी ने इसमें योगदान नहीं दिया। इसके अलावा, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इक्विटी को संतुलित करने के लिए, वादी को पहले ही 6,50,000 रुपये के स्थान पर 65,00,000 रुपये की राशि का भुगतान करने का आदेश दिया है, जो बिक्री के समझौते के अनुसार देय था।

(16) इसी तरह, विद्वान वरिष्ठ वकील की इस दलील में भी कोई दम नहीं है कि भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 56 के प्रावधान के मद्देनजर, 08.02.1989 को आयकर विभाग द्वारा संपत्ति की कुर्की के बाद बेचने का समझौता निराश हो गया। इस स्तर पर, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 पर ध्यान देना महत्वपूर्ण है, जो निम्नानुसार है: -

56. **असंभव कार्य करने का समझौता।**"अपने आप में असंभव कार्य करने का एक समझौता शून्य है। - असंभव कार्य करने का समझौता अपने आप में शून्य है। कार्य करने का अनुबंध बाद में असंभव या गैरकानूनी हो जाता है।– एक ऐसा कार्य करने का अनुबंध, जो अनुबंध किए जाने के बाद, असंभव हो जाता है, या, किसी ऐसी घटना के कारण, जिसे प्रोमिसर रोक नहीं सका, गैरकानूनी हो जाता है, जब वह कार्य असंभव या गैरकानूनी हो जाता है। 1 - एक ऐसा कार्य करने के लिए एक अनुबंध, जो अनुबंध किए जाने के बाद, असंभव हो जाता है, या, किसी ऐसी घटना के कारण जिसे प्रोमिसर रोक नहीं सकता है, गैरकानूनी, शून्य हो जाता है जब कार्य असंभव या गैरकानूनी हो जाता है। 2" ऐसे कार्य को पूरा न करने के कारण होने वाली हानि की क्षतिपूर्ति, जिसे असंभव या गैरकानूनी माना जाता है— जहाँ किसी व्यक्ति ने कुछ ऐसा करने का वादा किया है जिसे वह जानता था, या, उचित परिश्रम के साथ, जिसे वादा करने वाले को पता नहीं था, असंभव या गैरकानूनी हो सकता है, तो ऐसे वादे कर्ता को ऐसे वादे को किसी भी नुकसान के लिए मुआवजा देना चाहिए जो ऐसा वादा वादा न करने के कारण होता है। "जहां एक व्यक्ति ने कुछ ऐसा करने का वादा किया है जिसे वह जानता था, या, उचित परिश्रम के साथ, पता हो सकता है, और जिसे वादा करने वाले को नहीं पता था, असंभव या गैरकानूनी है, ऐसे प्रोमिसर को ऐसे वादे को किसी भी नुकसान के लिए मुआवजा देना चाहिए जो ऐसा वादा कर्ता वादे के गैर-निष्पादन के माध्यम से बनाए रखता है।

चित्र

(अ) A, जादू द्वारा खजाने की खोज करने के लिए B के साथ सहमत है। समझौता शून्य है। (a) A, जादू द्वारा खजाने की खोज करने के लिए B से सहमत है। समझौता अमान्य है।

(आ) A और B एक दूसरे से शादी करने के लिए अनुबंध करते हैं। शादी के लिए तय समय से पहले, ए पागल हो जाता है। अनुबंध शून्य हो जाता है। (b) A और B एक दूसरे से शादी करने के लिए अनुबंध करते हैं। शादी के लिए तय समय से पहले, ए पागल हो जाता है। अनुबंध शून्य हो जाता है।

(इ) A, B से शादी करने का अनुबंध करता है, पहले से ही C से विवाहित है, और कानून द्वारा निषिद्ध है जिसके अधीन वह बहुविवाह का अभ्यास करता है। A को अपने वादे को पूरा न करने के कारण B को हुए नुकसान के लिए मुआवजा देना चाहिए। (c) A, B से विवाह करने का अनुबंध करता है, जो पहले से ही C से विवाहित है, और उस कानून द्वारा निषिद्ध

है जिसके अधीन वह बहुविवाह का अभ्यास करता है। A को अपने वादे को पूरा न करने के कारण B को हुए नुकसान के लिए मुआवजा देना चाहिए।

(ई) एक विदेशी बंदरगाह पर B के लिए कार्गो लेने का अनुबंध। ए की सरकार बाद में उस देश के खिलाफ युद्ध की घोषणा करती है जिसमें बंदरगाह स्थित है। युद्ध घोषित होने पर अनुबंध शून्य हो जाता है।

(ई) एक विदेशी बंदरगाह पर B के लिए कार्गो लेने का अनुबंध। ए की सरकार बाद में उस देश के खिलाफ युद्ध की घोषणा करती है जिसमें बंदरगाह स्थित है। जब युद्ध की घोषणा की जाती है तो अनुबंध शून्य हो जाता है।

(उ) B द्वारा अग्रिम भुगतान की गई राशि को ध्यान में रखते हुए छह महीने के लिए थिएटर में कार्य करने का अनुबंध। कई मौकों पर ए कार्रवाई करने के लिए बहुत बीमार है। उन अवसरों पर कार्य करने का अनुबंध शून्य हो जाता है।

(ङ) बी द्वारा अग्रिम भुगतान की गई राशि को ध्यान में रखते हुए छह महीने के लिए थिएटर में कार्य करने का अनुबंध। कई मौकों पर ए कार्रवाई करने के लिए बहुत बीमार है। उन अवसरों पर कार्रवाई करने का अनुबंध शून्य हो जाता है।

(17) भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 का अर्थ यह निकाला गया है कि यदि समझौता असंभव हो जाता है, तभी वह शून्य हो जाएगा। वर्तमान मामले में, बेचने के लिए समझौते का प्रदर्शन असंभव नहीं हो गया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि एक स्तर पर विचाराधीन साजिश कुर्की और आरोप के अधीन थी, हालांकि, इससे अनुबंध की निराशा नहीं होती है। समझौते की शर्तों के अनुसार कार्य करने के लिए "असंभवता" शब्द का मतलब यह नहीं हो सकता है कि यदि अनुबंध का प्रदर्शन एक पार्टी के लिए कठिन हो जाता है, तो यह असंभवता की ओर जाता है। भारी देयता और असंभवता के बीच अंतर है। वर्तमान मामला भारी दायित्व की श्रेणी में आता है और एक असंभव कार्य की श्रेणी में नहीं आता है। इसके अलावा, बेचने के लिए समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन को वादी को केवल इस आधार पर अस्वीकार नहीं किया जा सकता है कि प्रतिवादी हस्तांतरण की अनुमति प्राप्त करने में विफल रहा है। रिकॉर्ड पर उपलब्ध तथ्यों से, यह स्पष्ट है कि आयकर विभाग द्वारा संपत्ति की कुर्की के बाद, प्रतिवादी ने एस्टेट ऑफिसर, हुडा को किए गए हस्तांतरण की अनुमति देने के अपने अनुरोध को आगे नहीं बढ़ाया। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 को सावधानीपूर्वक पढ़ने पर यह स्पष्ट होता है कि असंभव कार्य करने का अनुबंध भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 की परिभाषा के अंतर्गत तभी आएगा, जब अनुबंध किए जाने के बाद यह असंभव हो जाता है या किसी ऐसी घटना के कारण जिसे प्रोमिसर रोक नहीं सकता था, गैरकानूनी हो जाता है। वर्तमान मामले में, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 के अंतर्गत निर्धारित शर्तें पूरी नहीं होती हैं। इसलिए, भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 56 का कोई अनुप्रयोग नहीं है। अन्यथा भी, पार्टी की गलती के कारण ऐसी असंभवता उत्पन्न नहीं

होनी चाहिए। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 56 के दायरे में आने के लिए, इस तरह की असंभवता अनुबंध करते समय पार्टियों के चिंतन से परे होनी चाहिए और उनके आचरण से स्वतंत्र होनी चाहिए। हालांकि, वर्तमान मामले में, प्रतिवादी स्पष्ट रूप से डिफ़ॉल्ट में है।

(18) विद्वान वरिष्ठ वकील का अगला तर्क कि एक बार अनुबंध की शर्तें स्पष्ट हो जाने के बाद, अदालत इसके बारे में बहुत कम कर सकती है, यह भी निराधार है क्योंकि अनुबंध की विभिन्न शर्तें स्पष्ट रूप से अदालत को इस निष्कर्ष पर ले जाती हैं कि पार्टियों का इरादा विशेष रूप से कानून की अदालत के माध्यम से अनुबंध करने का था।

(19) विद्वान वकील की अगली दलील में भी कोई आधार नहीं है। आदेश 6 नियम 2 सीपीसी को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि दलीलों में केवल तथ्यों को संक्षिप्त तरीके से कहा जाना आवश्यक है और न तो सबूत और न ही तर्कों को इसमें बताने की आवश्यकता है। वर्तमान मामले में, वाद को पढ़ने से, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी की गलती के कारण हुडा से आवश्यक अनुमति प्राप्त नहीं हुई है। विक्रेता की ओर से इस तरह की विफलता का कारण बताने की आवश्यकता नहीं थी। इसके अलावा, विद्वान वकील की दलीलों में भी कोई दम नहीं है कि चूंकि 90 दिनों की अवधि के भीतर कोई अनुमति प्राप्त नहीं हुई थी, इसलिए, बेचने का समझौता स्वचालित रूप से रद्द हो गया था। विभिन्न शर्तों को सावधानीपूर्वक पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि पार्टियां अनुमति प्राप्त करने में देरी की संभावना ओं के प्रति सचेत थीं और इसलिए, अनुबंध में अवधि के विस्तार के लिए एक विशिष्ट प्रावधान किया गया था। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि 90 दिनों की अवधि योजना पत्र जारी होने की तारीख से प्रदर्शन के लिए निर्धारित केवल एक अस्थायी समय था। समझौते में कहीं भी यह प्रावधान नहीं है कि यदि योजना पत्र जारी होने की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर हस्तांतरण की अनुमति प्राप्त नहीं होती है, तो समझौता समाप्त कर दिया जाएगा।

(20) विद्वान वरिष्ठ वकील की अगली दलील प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा पारित आदेश के संबंध में है, जिसमें ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया गया था, जिसने प्रतिवादी को द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व करने की अनुमति दी थी। विद्वान वरिष्ठ वकील काफी उत्साह से प्रस्तुत करते हैं कि प्रथम अपीलीय अदालत ने इस तरह का आदेश पारित करके गलती की है। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि प्रथम अपीलीय अदालत ने पाया है कि न तो प्रतिवादी और न ही उसके वकील ने द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व करने की अनुमति के लिए आवेदन पर हस्ताक्षर किए हैं। इस पीठ के सुविचारित दृष्टिकोण में, इस पहलू की जांच एक अलग दृष्टिकोण से भी की जा सकती है। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि भले ही प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा पारित आदेश के उस हिस्से को नजरअंदाज कर दिया गया हो, फिर भी यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी यह साबित करने में विफल रहा है कि बाद में

कोई समझौता हुआ था जिसके परिणामस्वरूप मूल शर्तों में भिन्नता थी। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि प्रथम अपीलीय अदालत के साथ-साथ इस न्यायालय ने उन सबूतों पर विचार किया है जिन्हें द्वितीयक साक्ष्य के माध्यम से पेश करने की मांग की गई है और यह देखा गया है कि उपरोक्त दस्तावेज या साक्ष्य पेश करने की मांग प्रतिवादी के मामले में सुधार नहीं करती है। ऐसी परिस्थितियों में, न्यायालय के लिए विशुद्ध रूप से अकादमिक चर्चा में प्रवेश करना उचित नहीं है।

(21) विद्वान वकील की अगली दलील निचली अदालत के उस आदेश को चुनौती नहीं देने के संबंध में है, जिसमें प्रथम अपीलीय अदालत के समक्ष दायर अपील के आधार पर द्वितीयक साक्ष्य का नेतृत्व करने की अनुमति दी गई है। जैसा कि पहले ही देखा गया है, चर्चा पूरी तरह से अकादमिक है। आदेश 41 नियम 2 सीपीसी, इसमें कोई संदेह नहीं है, अपीलकर्ता को अपील के ज्ञापन में सभी आधारों पर जोर देने की आवश्यकता है, जिस पर अपीलकर्ता ने भरोसा किया है। हालांकि, यह मामला खत्म नहीं हुआ है। अपीलकर्ता को न्यायालय की अनुमति लेने के बाद बाद के चरण में एक बिंदु का आग्रह करने की अनुमति दी जा सकती है। न्यायालय को स्पष्ट रूप से दी गई विवेकाधीन शक्तियों को देखते हुए इस तरह की रोक अदालत पर लागू नहीं होती है। आदेश 41 नियम 2 सीपीसी निम्नानुसार निकाला गया है: -

<u>आदेश 41 नियम 2 सीपीसी</u>

2. ऐसे आधार जो अपील में लिए जा सकते हैं।

अपीलकर्ता, न्यायालय की अनुमति के अलावा, अपील के ज्ञापन में निर्धारित आपत्ति के किसी भी आधार के समर्थन में आग्रह नहीं करेगा या सुना नहीं जाएगा; लेकिन अपीलीय न्यायालय, अपील पर निर्णय लेते समय, अपील के ज्ञापन में निर्धारित आपत्तियों के आधार तक सीमित नहीं होगा या इस नियम के तहत न्यायालय की अनुमति से नहीं लिया जाएगा:

बशर्ते कि अदालत किसी अन्य आधार पर अपना निर्णय नहीं लेगी जब तक कि प्रभावित होने वाले पक्ष को उस आधार पर मामला लड़ने का पर्याप्त अवसर न हो।

(22) उपर्युक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, आगे और विस्तार की आवश्यकता नहीं है।

(23) विद्वान वकील का अगला तर्क भिन्नता को छोड़कर अनुबंध के गैर-प्रवर्तन के संबंध में है। एक बार जब प्रतिवादी किसी भी बाद के अनुबंध को साबित करने में विफल रहता है, जिसके परिणामस्वरूप समझौते की मूल शर्तों में भिन्नता होती है, तो धारा 18 का कोई आवेदन नहीं होगा।

(24) विद्वान वकील का अगला तर्क वादी के अपनी तत्परता और इच्छा को साबित करने में विफल रहने के संबंध में है। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि प्रतिवादी वादी द्वारा किए गए किसी भी चूक पर अदालत का ध्यान आकर्षित करने में विफल रहा है। पत्र प्राप्त

होने पर वादी ने परियोजना रिपोर्ट के साथ उद्योग निदेशक को उद्योग स्थापित करने की अनुमति के लिए आवेदन किया, जिसे जनवरी, 1988 में प्रदान किया गया। अनुमति मिलने पर, वादी ने प्रतिवादी से एस्टेट ऑफिसर, हुडा से संपत्ति हस्तांतरित करने की अनुमति प्राप्त करने का अनुरोध किया। इसके बाद, वादी प्रतिवादी से अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने का अनुरोध कर रहा है। वादी ने प्रतिवादी को 08.03.1990 और 12.03.1990 को नोटिस भी भेजे। इसके बाद, वादी ने विशेष रूप से जोर देते हुए मुकदमा दायर किया कि वादी पहले से ही तैयार था और अनुबंध करने के लिए तैयार था। ऐसी परिस्थितियों में, यह नहीं कहा जा सकता है कि वादी तैयार और इच्छुक नहीं था। विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया है कि एकपक्षीय डिक्री के बाद भी, वादी ने राशि जमा नहीं की। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि वादी ने राशि जमा की होगी यदि प्रतिवादी-कंपनी डिक्री पारित होने से पहले परिसमापन में नहीं गई थी।

(25) विद्वान वकील ने कमल कुमार ***बनाम*** प्रेम लता जोशी ***मामले में सुप्रीम कोर्ट द्वारा दिए गए फैसले पर भरोसा किया*** [1] है। इस पीठ ने निर्णय को सावधानीपूर्वक पढ़ा है। वादी द्वारा दायर अपील को खारिज करते हुए सुप्रीम कोर्ट ने कहा कि अदालत को नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा प्राप्त तथ्य के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए और एक बार जब यह साबित हो जाता है कि वादी अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए न तो तैयार था और न ही इच्छुक था, तो विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री नहीं दी जानी चाहिए। सबसे अधिक सम्मान के साथ, उपरोक्त निर्णय का वर्तमान मामले के तथ्यों पर कोई आवेदन नहीं है।

(26) विद्वान वकील का अगला तर्क विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (सी) के संबंध में है, जो निम्नानुसार निकाला गया है:

धारा 16 (सी): -

(ग) जो यह साबित करने में विफल रहता है कि उसने अनुबंध की आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हमेशा तैयार और तैयार रहा है, जो उसके द्वारा निष्पादित की जानी हैं, उन शर्तों के अलावा जिनके प्रदर्शन को प्रतिवादी द्वारा रोका या माफ कर दिया गया है।

स्पष्टीकरण- खंड (ग) के प्रयोजनों के लिए,

1. जहां एक अनुबंध में पैसे का भुगतान शामिल है, वादी के लिए वास्तव में प्रतिवादी को निविदा देना या अदालत में किसी भी पैसे को जमा करना आवश्यक नहीं है, सिवाय इसके कि अदालत द्वारा निर्देशित किया जाए;

[1] (2019) 3 SCC 704

2. वादी को अपने वास्तविक निर्माण के अनुसार अनुबंध के प्रदर्शन, या तत्परता और प्रदर्शन करने की इच्छा होनी चाहिए।

(27) यह स्पष्ट है कि विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 16 (सी) में वादी को यह साबित करने की आवश्यकता है कि वह अनुबंध की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक रहा है जो उसके द्वारा किए जाने की आवश्यकता है। विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 के खंड (सी) के स्पष्टीकरण में स्पष्ट रूप से प्रावधान है कि वादी के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह वास्तव में प्रतिवादी को निविदा दे या अदालत में कोई राशि जमा करे, सिवाय इसके कि अदालत द्वारा निर्देशित किया जाए। वर्तमान मामले में, वादी ने जोर देकर कहा है कि वह हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने के लिए तैयार और तैयार रहा है। इसके बाद, वादी नियमित रूप से प्रतिवादी से अनुबंध के अपने हिस्से का पालन करने का अनुरोध कर रहा है। वादी ने औद्योगिक भूखंड पर स्थापित किए जाने के लिए प्रस्तावित परियोजना रिपोर्ट के साथ उद्योग निदेशक को आवेदन दिया, जिसे उचित समय के भीतर अनुमति भी दी गई। इसके बाद, वादी ने प्रतिवादी को संपत्ति के हस्तांतरण के लिए प्राधिकरण की अनुमति लेने के लिए कहा। यह प्रतिवादी है जो स्थानांतरण की अनुमति प्राप्त करने में विफल रहा। इसके अलावा, वादी ने मुकदमा दायर करने से पहले दो नोटिस भेजकर अपनी तत्परता और इच्छा साबित की। फिर भी, जब वादी की ओर से मनोज कुमार पेश हुए, तो उन्होंने विशेष रूप से कहा कि वादी-कंपनी हमेशा अनुबंध की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक रही है। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सबूतों की सराहना करने पर पाया है कि वादी हमेशा अनुबंध के अपने हिस्से को करने के लिए तैयार और तैयार रहा है। विद्वान वकील उपरोक्त निष्कर्ष में किसी भी विकृति की ओर अदालत का ध्यान आकर्षित करने में विफल रहे हैं।

(28) इसके अतिरिक्त, एक बार जब डिवीजन बेंच ने एक अंतर-पक्षीय मुकदमे में कंपनी की अपील में, पार्टियों को सिविल कोर्ट से मामले का फैसला करने का निर्देश दिया था, तो प्रतिवादी को यह प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है कि वादी ने एकपक्षीय डिक्री के बाद राशि जमा नहीं की और इसलिए, विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार किया जाना चाहिए। इसके अलावा, विद्वान प्रथम अपीलीय अदालत ने देखा है कि यह प्रतिवादी था जिसने अपने कानूनी दायित्वों के प्रदर्शन में कई चूक की। ऐसी परिस्थितियों में, उपरोक्त चूक प्रतिकूल परिणामों के साथ वादी से नहीं मिल सकती है। अपीलकर्ता का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ वकील प्रथम अपीलीय अदालत के उपरोक्त निष्कर्ष में किसी भी त्रुटि की ओर अदालत का ध्यान आकर्षित करने में विफल रहे हैं।

(29) विद्वान वकील का अगला तर्क विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 के संदर्भ में कठिनाई के परीक्षण के संबंध में है। इस बात पर प्रकाश डाला गया है कि प्रतिवादी कंपनी के प्रबंधन ने विभिन्न सुरक्षित और असुरक्षित लेनदारों को 6 करोड़ रुपये की सीमा तक वन टाइम सेटलमेंट के तहत भुगतान करके अपनी देनदारियों का निर्वहन किया है। इस संबंध

में, यह ध्यान दिया जा सकता है कि वादी ने नेकनीयती और नेकनीयती से काम किया है और कोई चूक नहीं की है। दोष पूरी तरह से प्रतिवादी पर है। इसलिए, वादी की पात्रता के संदर्भ में कठिनाई की परीक्षा लागू की जानी चाहिए। उपरोक्त चर्चा से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी वादी द्वारा किए गए किसी भी चूक पर अदालत का ध्यान आकर्षित करने में विफल रहा है। इसके अलावा, ट्रायल कोर्ट ने पहले ही वादी को 65,00,000 रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया है, यानी बेचने के लिए समझौते के अनुसार शेष भुगतान का 10 गुना। इन परिस्थितियों में, इस पीठ का विचार है कि प्रतिवादी वादी को विशिष्ट प्रदर्शन की राहत से इनकार करने के लिए मामला बनाने में विफल रहा है।

(30) उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, कोई योग्यता नहीं पाते हुए, अपील को पूर्णतः में खारिज करने का आदेश दिया जाता है।

शूरब्रीत कौर

अस्वीकरण - स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देशय के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है | सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

देवेंद्र सिंह,
(अनुवादक)