ए 0 सी0 अरूलप्पन
बनाम
श्रीमती अहल्या नायक
10 अगसत 2001
एस 0 राजेन्द्र बाबू और के0 जी0 बालाकृष्णन्न न्यायमूर्तिगण

विशिष्ट अनुतोष अधिनियम , 1963 धारा 20 पक्षकारों के मध्य सम्पत्ति के विक्रय हेतु इकरारनामा–विक्री विलेख निष्पादित नहीं बिक्री के लिए एक नया इकरारनामा लाया गया ताकि तय समय सीमा पर निष्पादित किया जा सके। विशिष्ट अनुतोष के लिए मुकदमा–माना गया–विशिष्ट अनुतोष डिक्री करने के लिए न्यायालय का क्षेत्राधिकार विवेकाधीन है और इसका उपयोग मनमाने या अनुचित तरीके से नहीं किया जाना चाहिए। तथ्यों पर, उत्तरदाता ने अपीलकर्ता पर अनुचित लाभ उठाने की कोशिश की–विशिष्ट निष्पादन के डिक्री का हकदार नहीं।

अपीलकर्ता ने मई 1977 में निश्चित प्रतिफल के लिए विवादित सम्पत्ति बेचने के लिए उत्तरदाता के साथ एक इकरारनामा किया। उत्तरदाता ने 42000 रू0 का अग्रिम भुगतान किया। विक्रय अभिलेख को निष्पादित करने के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गयी थी। अपीलकर्ता द्वारा एक इकरारनामा अपने ऋण का भुगतान करने के लिए किया गया था, जैसा कि इकरारनामें में उल्लिखित था। अपीलकर्ता द्वारा उत्तरदाता के साथ जनवरी 1978 तक बिक्री विलेख निष्पादित करने की शर्त के साथ एक और इकरारनामा किया । उत्तरदाता द्वारा विचारणीय न्यायालय के समक्ष विर्निदिष्ट पालन के लिए एक मुकदमा दायर किया गया, जिसमें आरोप लगया गया कि अपीलकर्ता दूसरे इकरारनामे के अनुसार जनवरी 1978 तक बिक्री विलेख निष्पादित करने में विफल रहा। विचारणीय न्यायालय ने मुकदमा खारिज कर दिया। उत्तरदाता ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की जोकि डिक्री हुआ।

इस न्यायालय में अपील में अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि उत्तरदाता ने पहले इकरारनामे को समाप्त करने और ब्याज सहित अग्रिम भुगतान के लिए दो पत्र लिखे और यह कि दूसरा इकरारनामा उत्तरदाता द्वारा अपने पति के माध्यम से जबरदस्ती और धमकी देकर कराया गया था।

न्यायालय ने अपीलों का निस्तारण करते हुए

माना 1.1. विशिष्ट अनुतोष डिक्री करने का क्षेत्राधिकार विवेकाधीन है और न्यायालय यह तय करने के लिए विभिन्न परिस्थितियों पर विचार कर सकता है कि ऐसी अनुतोष दी जानी है या नही। केवल इसलिए कि विशिष्ट अनुतोष देना वैध है न्यायालय को विशिष्ट अनुतोष के लिए आदेश देने की आवश्यकता नही है, लेकिन इस विवेक का प्रयोग मनमाने या अनुचित तरीके से नहीं किया जायेगा विशिष्ट अनुतोष की कुछ परिस्थितियों का उल्लेख विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 20(2) में किया गया है। वह परिस्थितियां जिनके तहत न्यायालय इस तरह के विवेक का प्रयोग करेगी यदि अनुबन्ध की शर्तो के तहत वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ मिलता है तो न्यायालय को वादी के पक्ष में अपने विवेक का प्रयोग नहीं करना चाहिए । इसी प्रकार यदि प्रतिवादी को अनुचित कठिनाई का सामना करना पडेगा जिसकी उसने इकरारनामे के समय कल्पना नहीं की थी तो विशिष्ट अनुतोष नहीं दिया जाना चाहिए । यदि विशिष्ट अनुतोष देना असमान है तो भी न्यायालय वादी को डिक्री देने से परहेज करेगी। 1429 सी0 डी0 बी

1.2. दूसरे इकरारनामे में उल्लिखित नियमों और शर्तो से,उत्तरदाता अपीलकर्ता पर अनुचित लाभ लेने की कोशिश कर रहा था और जिन परिस्थितियों में यह इकरारनामा उत्तरदाता द्वारा पहले अनुबनध की समाप्ति की एक छोटी अवधि के भीतर निष्पादित किया गया था इसकी अत्यधिक संभावना है कि अपीलकर्ता इस अनुबनध के लिए आसानी से सहमत नहीं हुआ होगा {431 ई 0} .

1.3 यह मानने के लिए अन्य परिस्थितियों भी है कि उत्तरदाता ने साफ हाथों से अदालत का रूख नहीं किया था। प्रतिवादी बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले ही घर पर कब्जा पाने की कोशिश कर रहा था जिसके लिए उत्तरादाता ने स्पष्ट रूप से अपीलकर्ता के किरायेदार के साथ मिलीभगत की होगी। इसके अलावा अपीलकर्ता स्पष्ट रूप से अहानिकार परिस्थितियों में था और उस पर ऋण बकाया था। उन्होने कर्ज चुकाने के लिए कुछ धनराशि जुटाने के लिए पहला इकरारनामा किया था पहले इकरारनामें की अवधि से पता चलता है कि दोनों पक्ष घर की बिक्री को लेकर बहुत गंभीर नहीं थे। यह तथ्य कि कुछ महीनों के बाद उत तरदाता इकरारनामे से मुकर गया और पैसे की वापसी की मांग की इस तथ्य को साबित करता है। अपीलकर्ता स्वेच्छा से सेवा से सेवानिवृत्त हो गया था। माना कि सेवानिवृति के बाद उनके पास रहने के लिए कोई दूसरा घर नहीं था उत्तरदाता ने अपीलकर्ता पर अनुचित लाथ उठाने की कोशिश की थी और लेन देन की पूरी प्रक्रिया के दौरान उत्तरदाता निष्पक्ष नहीं था {431} एफ 0 एच 0 432 ए 0 बी0} .

1.4 विनिर्दिष्ट पालन प्रदान करना एक समान अनुतोष है हालांकि यह विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 के वैधानिक प्रावधानों द्वारा शासित है। इन समानता के सिन्द्धातों को अधिनियम की धारा 20 में अच्छी तरत से शामिल किया गया है। विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देते समय ये हितकारी दिशा निर्देश न्यायालय के दिमाग में सबसे आगे रहेंगे। विचारणीय न्यायालय जिसे साक्ष्यों को दर्ज करने और गबाहों के आचरण को देखने का अतिरिक्त लाभ मिला ने प्रासंगिक तथयों पर विचार किया और एक निष्कर्ष पर पहुंचा। उच्च न्यायालय को इस तथ्यों की अनदेखी करते हुए उस निर्णय को पलटना नहीं चाहिए था और उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में गंभीर त्रुटियां की थी, इसलिए उत्तरदाता अनुबन्ध के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री का हकदार नहीं था।

{1432 सी0 डी0}

1.5 उत्तरदाता भुगतान की तारीख से वसूली की तारीख तक 14 प्रतिशत ब्याज के साथ अपीलकर्ता को भुगतान की गई राशि वापस करने का हकदार है। विवादित सम्पत्ति पर राशि के लिए शुल्क लिया जायेगा। यदि अपीलकर्ता 14 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो उत्तरदाता अपीलकर्ता और सम्पत्ति के खिलाफ डिक्री लागू करने के लिए स्वंत्रत होगा {432 ई 0 एफ 0}

डी0 अजनेयुलू और अन्य बनाम दामाचेरला वेंकट सेशिया और अन्य एआईआर {1987} एससी 1641, परकुन्नन वीटिल जोसेफ के बेटे मैथ्यू बनाम नेदुंबरा कुरूविला के बेटे और अन्य एआईआर {1987} एससी 2328 लोरदमारी डेविड और अन्य बनाम लुईस। चित्रादा अरोगियास्वामी और अन्य एआईआर {1996} एससी 2814 और गोविन्द राम बनाम जियान चंद {2000} 7 एससीसी 548, का उल्लेख किया गया है।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार, 2001 की सिविल अपील संख्या 5233–5234

कर्नाटक उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 08/08/2000 में आर 0 एफ 0 ए 0 संख्या 40/98 और क्रॉस अपील संख्या 1/98 ।

ई 0 सी0 विद्यासागर और बी0 के0 चौधरी अपीलकर्ता की ओर से

विनोद ए 0 बोबडे और पदानाम महाले एन 0 एल 0 गणपति और राजेश महाले उत्तरदाता की ओर से

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा सुनाया गया

के0 जी0 बालाकृष्णन न्यायमूर्ति; याचिका स्वीकृत .

विनिर्दिष्ट पालन के मुकदमें में प्रतिवादी हमारे समक्ष अपीलकर्ता है। अपीलकर्ता और उत्तरदाता वादी ने 01/05/1977 को एक इकरारनामा किया, जिसके तहत अपीलकर्ता अपनी आरसीसी इमारत को संलग्न भूमि के साथ 85000 रू0 में बेचने के लिए सहमत हुआ। उत्तरदाता ने 42000 रू0 का अग्रिम भुगतान किया। विवादित सम्पत्ति दो बन्धकों पर बकाया थी, एक कर्नाटक सरकार के पक्ष में दूसरा प्रगति सहकारी बैंक लि0 के पक्ष में। अपीलकर्ता 8000 रू0 की राशि का भुगतान एक लक्ष्मम्मा को करने के लिए उत्तरादायी था। इकरारनामा में, यह कहा गया था कि अपीलकर्ता का इरादा बकाया ऋण चुकाने के लिए बेचने का था इसलिए विक्रय विलेख के निष्पादन के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गई थी। वादी के मकान पर एक और किरायेदार का कब्जा था उत्तरदाता के अनुसार, अपीलकर्ता ने 10/12/1977 को फिर से एक इकरारनामा किया, जिसमें कुछ और नियम व शर्ते शामिल की गई। उस इकरारनामा के अनुसार, अपीलकर्ता को 16/01/1978 को या उससे पहले विक्री विलेख निष्पादित करना था। उत्तरदाता ने आरोप लगाया कि वह अनुबन्ध के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक थी, लेकिन अपीलकर्ता 16/01/1978 को बिक्री विलेख निष्पादित करने में विफल रही, हालांकि वह बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए उप निबन्धक कार्यालय में मौजूद थी। इसके बाद उत्तरादाता ने एक सप्ताह के भीतर मुकदमा दायर किया और अनुबन्ध के विनिर्दिष्ट पालन की मांग की।

अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि उत्तरदाता विनिर्दिष्ट पालन की मांग करने का हकदार नहीं था उन्होने 01/05/1977 को उनके द्वारा किए गए इकरारनामा को स्वीकार किया, लेकिन आरोप लगाया कि उनके द्वारा सहमत प्रतिफल 98000 रू0 था न कि 85000 रू0। अपीलकर्ता ने यह भी आरोप लगाया कि सिटी इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट बोर्ड ने सम्पत्ति बेचने की अनुमति नहीं दी थी और सम्पत्ति की बिक्री के लिए उसे सक्षम प्राधिकारी से आयकर अनापत्ति प्रमाणपत्र भी नहीं मिल सका था। उन्होने यह भी आरोप लगाया कि उत्तरदाता अनुबन्ध से मुकर गई और अग्रिम राशि वापस करने का अनुरोध किया और इस सम्बन्ध में उसने 27/09/1977 और 01/11/1977 को दो पत्र लिखे। अपीलकर्ता ने आगे आरोप लगाया कि उत्तरदाता 01/05/1977 के इकरारनामें को रदद करना चाहता था और इस उददेश्य के लिए उत्तरदाता और उसका पति अपीलकर्ता को अपने कर सलहकार के पास ले गए जहां अपीलकर्ता को कुछ कागजात पर हस्ताक्षर करने के लिए मजबूर किया गया। अपीलकर्ता ने आरोप लगाया कि 10/12/1977 का इकरारनामा जबरदस्ती और धमकी से खराब किया गया था। विचारणीय न्यायालय ने विनिर्दिष्ट पालन के लिए डिक्री देने से इन्कार कर दिया और मुकदमें को खारिज कर दिया, हालांकि न्यायालय ने माना कि यह साबित करने के लिए कोई साबूत नहीं था कि दिनांक 10/12/1977 का इकरारनामा जबरदस्ती से खराब हुआ था। विचारणीय न्यायालय ने देखा कि अपीलकर्ता को सेवा से सेवानिवृत होना था और उसके पास दूसरा घर खरीदने के लिए धन नहीं था और उसने शहरी भूमि सीमा अधिनियम के तहत आवश्यक अनुमति प्राप्त नहीं की थी और आयकार अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त भी नहीं किया था। विचारणीय न्यायालय ने माना कि 01/05/1977 का इकरारनामा अपीलकर्ता ने कुछ ऋणों का भुगतान करने के उददेश्य से निष्पादित किया गया था और वह कहीं ओर एक छोटे से घर में जाना चाहता था। यह भी देखा गया कि अपीलकर्ता का स्वास्थय अच्छा नहीं था और वह स्वेच्छा से सेवानिवृत हो गया। मामले की समस्त परिस्थितियों पर विचार करते हुए विचारणीय न्यायायय द्वारा यह

ध्यान दिया गया कि यदि वादी को विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष दिया गया तो अपीलकर्ता को बडी कठिनाई का सामना करना पडेगा।

उत्तरदाता ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की और अपीलीय अदालत ने प्रार्थना के अनुसार मुकदमें को डिक्री कर दिया। अपीलीय अदालत के अनुसार केवल प्रतिफल की अपर्याप्ता या मात्र यह तथ्य कि अनुबन्ध प्रतिवादी के लिए कठिन है या अपनी प्रकृति में अनुचित है, अनुचित लाभ का देना नहीं माना जायेगा और विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 20{2} के खण्ड बी की विषयवस्तु प्रभावी नहीं होगी। इस आधार पर उत्तरदाता द्वारा दायर की गई अपील को अनुमति दी गई।

हमने अपीलकर्ता के विद्वन वकील कर्ता और उत्तरदाता की विद्वान वकील को भी सुना

विशिष्ट अनुतोष डिक्री करने का क्षेत्राधिकार विवेकाधीन है और अदालत यह तय करने के विभिन्न परिस्थितियों पर विचार कर सकती है कि ऐसी अनुतोष दी जानी है या नहीं। केवल इसलिए कि विशिष्ट अनुतोश देना वैध है। अदालत को विशिष्ट अनुतोष के लिए आदेश देने की आवश्यकता नहीं है लेकिन इस विवेक का प्रयोग मनमाने अनुचित तरीके से नहीं किया जायेगा। विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 20/2 में कुछ परिस्थितियों का उल्लेख किया है कि किन परिस्थितियों में न्यायालय इस तरह के विवेक का प्रयोग करेगा। यदि अनुबन्ध की शर्तो के तहत वादी को प्रतिवादी पर अनुचित लाभ मिलता है तो अदालत वादी के पक्ष में अपने विवेक का प्रयोग नहीं करना चाहिए। इसी प्रकार प्रतिवादी को अनुचित कठिनाई का सामना करना पडेगा, जिसकी उसने इकरारनामे के समय कल्पना नहीं की थी तो विशिष्ट अनुतोष नहीं दिया जाना चाहिये। यदि विशिष्ट अनुतोष देना असमान है तो भी अदालत वादी को डिक्री देने के परहेज करेगी।

डी0 अजनेयुलु और अन्य में बनाम दामाचेरला कट शेपेया और जूनियर, एआईआर 1987 एससी 1641, उच्च न्यायालय ने वादी के पक्ष में विनिर्दिष्ट अनुतोष के लिए डिक्री देने से इन्कार कर दिया, भले ही प्रतिवादी इकरारनामे के उल्लंघन का दोषी था यह एक ऐसा मामला था जहां प्रतिवादी ने महंगी इमारतों का निर्माण किया था और यदि विनिर्दिष्ट अनुतोष के लिए डिक्री दी जाती, तो प्रतिवादी को विशेष कठिनाई का सामना करना पड़ता। इस न्यायालय ने प्रतिवादी को वादी को मुआवजा देने का निर्देश दिया।

परकुन्नन वीटिल जोसेफ के बेटे मैथ्यू बनाम नेदुबरा कुरूविला के बेटे और अन्य, एआईआर 1987 एससी 2328 में, इस न्यायालय ने चेतावनी दी और निम्नानुसार माना;

विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 20 विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री देने के सम्बन्ध में न्यायालयों के न्यायिक विवेक को सुरक्षित रखती है। न्यायालय को मामले के सभी तथ्यों और परिस्थितियों पर सावधानीपूर्वक विचार करना चाहिए। न्यायालय केवल इसलिए विनिर्दिष्ट पालन देने के लिए बाध्य नहीं है क योकि ऐसा करना वैध है। इसलिए मुकदमे के पीछे का मकसद भी न्यायिक फैसले में शामिल होना चाहिए। अदालत को यह ध्यान रखना चाहिए कि इसे वादी को अनुचित लाभ पहुंचाने के लिए उत्पीडन के साधन के रूप में प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए ।

वादी।

लाउर्द मारी डेविड और अन्य बनाम लुईस चिनाया अरोगिस्वामी और अन्य एआईआर {1996} एससी 2814, वादी, जिसने सम्पत्ति खरीदने के लिए इकरारनामें में विशिष्ट निष्पादन की मांग की थी, ने गलत और झूठे तथ्यों के साथ मुकदमा दायर किया। बाद में यह आरोप लगाया गया कि वादी को पटटाधारक के रूप में मकान संख्या 2/53 पर पहले ही कब्जा दे दिया गया था और उसे इकरारनामा की तिथि पर ही मकान संख्या 1/153 पर कब्जा दे दिया गया था लेकिन उन्होने इस बात का कोई सबूत नहीं दिया कि इकरारनामे की तारीख पर उन्हे दरवाजा नम्बर 153 पर कब्जा मिल गया था। यह पाया गया कि दरवाजा नम्बर 1/53 के सम्बन्ध में उनका मामला झूठा था। उन्होने यह आरोप लगाया कि उसके द्वारा 4000 रू0 के अलावा अग्रिम राशि के रूप में 400 रूपये का भुगतान किया गया। लेकिन यह गलत बयान साबित हुआ उन्होने आरोप लगाया कि तीसरे प्रतिवादी ने बातचीत के दौरान घर का निरीक्षण किया था। लेकिन यह भी गलत पाया गया। इस न्यायालय ने माना कि यह स्थापित नियम है कि जो पक्ष न्यायालय के अधिकार क्षेत्र का लाभ उठाना चाहता है और समानता का अनुतोष एक विशिष्ट प्रदर्शन करना चाहता है उसे साफ हाथों से न्यायालय में आना चाहिए दूसरे शब्दों में जो पक्ष झूठे आरोप लगाता है वह न्यायालय के समक्ष साफ मन से नहीं आता है, वह न्यायसंगत अनुतोष का हकदार नहीं होगा।

गोबिन्द राम बनाम ज्ञानचन्द {2000} 7 एससीसी 548 में फैसले के पैराग्राफ 7 में यह देखा गया कि अनुबन्ध के विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री देना स्वचालित नहीं है और यह अदालत के विवेक में से एक है और अदालत को यह विचार करना चाहिए कि क्या यह उचित है और न्यायसंगत होगा न्यायालय नैसर्गिग न्याय, साम्यता तथा और अच्छे विवेक के सिन्द्धातो द्वारा निर्देशित होता है।

मौजूदा मामले में पहला इकरारनामा 01/05/1977 केा हुआ था अनुबन्ध के निष्पादन के लिए अनुबन्ध में कोई तारीख निर्धारित नहीं की गई थी। प्रतिवादी द्वारा गिरवीदारों को देय विभिन्न बकाया राशि इकरारनामें के खण्ड 3 में बताई गई है। इकरारनामें की अवधि से यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता अपने ऋणों का भुगतान करने के लिए धन जुटाना चाहता था। इकरारनामें के उल्लंघन के मामले में अपीलकर्ता को ब्याज सहित अग्रिम चुकाना था और वादी की ओर से इकरारनामें के उल्लंघन की स्थिति में वह अग्रिम वापस पाने की हकदार नहीं होगी। इस इकरारनामें के बाद प्रतिवादी ने अपीलकर्ता को दो पत्र लिखे जिसमें संकेत दिया गया कि वह अनुबन्ध के साथ आगे बढने के इच्छुक नहीं थी और उसने अनुबन्ध समाप्त कर दिया। पत्र दिनांक 01/11/1977 द्वारा उसके अपीलकर्ता से 42000 रू0 की राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज के साथ फिर से भुगतान करने का अनुरोध किया। उन्होने एक अन्य पत्र भी लिखा जिसमें कहा गया कि वह इस मामले को तुरन्त निपटाना चाहती थी और अग्रिम के रूप में भुगतान की गई राशि पर 01/05/1977 से ब्याज प्राप्त करना चाहती थी। वादी और प्रतिवादी के बीच एक छोटी अवधि के भीतर एक दूसरा इकरारनामा दिनांक 10/12/1977 को निष्पादित करने का आरोप लगा है। 10/12/1977 के दूसरे इकरारनामा को निष्पादित करने का आरोप है।

अपीलकर्ता ने आरोप लगाया कि इकरारनामा जबरदस्ती और धमकी देकर किया गया था और उत्तरदाता के पति ने उसके साथ शारीरिक दुर्व्यवहार किया था। उन्होंने यह भी आरोप लगाया कि उन्होने इस इकरारनामे को अस्वीकार करते हुए अगले ही दिन एक कानूनी नोटिस भेजा लेकिन वह नोटिस की एक प्रति पेश नहीं कर सके और विचारणीय न्यायालय ने उनके संस्करण पर अविश्वास किया । लेकिन यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि दिनांक 10/12/1977 के इकरारनामें की शर्ते जिन्हे प्रतिवादी द्वारा लागू करने की मांग की गई है मूल इकरारनामे से भिन्न है। दूसरे इकरारनामें के अनुसार विक्रय पत्र को अल्प अवधि के भीतर निष्पादित किया जाना था। दिनांक 16/10/1978 को या उससे पहले यह जानना अजीब है कि दूसरे इकरारनामे के तहत यदि अपीलकर्ता विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है तो उसे प्राप्त हिस्से से प्रतिफल की दोगुनी राशि का भुगतान करना होगा। जबकि यदि प्रतिवादी इकरारनामे के अपने हिस्से को निष पादित करने में विफल रहता है तो उसे केवल 10000 रू0 आर्थिक क्षति के रूप में देने होंगे और शेष राशि अपीलार्थी द्वारा 12 प्रतिशत ब्याज के साथ उसे वापस करना होगा। यह जानना भी अजीब है कि कुल प्रतिफल 85000 रू0 तय किया गया जबकि प्रतिवादी द्वारा घर की मरम्मत नवीकरण के लिए 10000 रू0 जमा राशि के रूप में अपने पास बनाये रखे।

दूसरे इकरारनामे दिनांक 10/12/1977 में दिये गए नियमों और शर्तो से यह स्पष्ट है कि उत्तरदाता अपीलकर्ता पर अनुचित लाभ लेने की कोशिश कर रहा था और जिन परिस्थितियों में इस इकरारनामा को समाप्त होने की अल्प अवधि के भीतर निष्पादित किया गया था। उत्तरदाता द्वारा पहला अनुबन्ध यह अत्यधिक संभावना बनाता है कि अपीलकर्ता इस अनुबन्ध के लिए आसानी से सहमत नहीं हुआ होगा ।

यह मानने के लिए अन्य परिस्थितियां भी है कि प्रतिवादी उत्तरदाता ने साफ हाथों से अदालत का रूख नहीं किया था। माना जाता है कि वादी के विषयगत घर पर एक किरायेदार का कब्जा था अपीलकर्ता किरायेदार को बेदखल करने के लिए सहमत हो गया था। अपीलकर्ता और उत्तरदाता के बीच मुकदमेबाजी के दौरान अपीलकर्ता को पता चला कि किरायेदार उत्तरदाता को घर का कब्जा देने की कोशिश कर रहा था उसने तुरन्त एक मुकदमा दायर किया और निषेधाज्ञा प्राप्त की और किरायेदार से घर का कब्जा वापस ले लिया। उत्तरदाता ने आरोप लगाया कि उसने किरायेदार से मकान पर कब्जा कर लिया है। उसने यह आरोप लगाते हुए एक मुकदमा भी दायर किया कि सम्पत्ति पर उसका कब्जा था और उसने किरायेदार से घर पर कब्जा प्राप्त कर लिया। यह स्पष्ट है कि वह विक्रय पत्र निष्पादित होने से पहले ही घर पर कब्जा पाने की कोशिश कर रही थी। जिसके लिए उसके स्पष्ट रूप से किरायेदार के साथ मिलीभगत की थी। इसके अलावा इस मामले में अपीलकर्ता स्पष्ट रूप से हानिरहित परिस्थितियों में था और उसके खिलाफ इतने सारे ऋण बकाया थे उसके द्वारा ऋणों को चुकाने और कुछ धन जुटाने के लिए पहला इकरारनामा किया गया था। पहले इकरारनामे की अवधि से यह स्पष्ट है कि पक्षकार घर की बिक्री को लेकर बहुत गंभीर नहीं थे। यह तथ्य कि कुछ महीनों के बाद उत्तरदाता इकरारनामे से मुकर गया और पैसे की वापसी की मांग की इस तथ्य को साबित करता है। अपीलकर्ता स्वेच्छा से सेवा से सेवानिवृत हो गया था। माना कि सेवानिवृत्त के बाद उनके पास रहने के लिए कोई दूसरा घर नहीं था। उत्तरदाता, वादी ने प्रतिवादी से अनुचित लाभ उठाने के लिए प्रयास किया और लेन देन की सम्पूर्ण प्रक्रिया के दौरान वह निष्पक्ष नहीं रही।

विनिर्दिष्ट पालन प्रदान करना एक न्यायसंगत अनुतोष है हालांकि यह अब विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 के वैधानिक प्रावधानों द्वारा शासित है। इन न्यायसंगत सिन्द्धातों को धारा 20 में अच्छी तरह से शामिल किया गया है। विनिर्दिष्ट पालन के लिए डिक्री देते समय ये हितकारी दिशा निर्देश न्यायालय के दिमाग में सबसे आगे रहेंगे। विचारणीय न्यायालय जिसे साक्ष्यों को दर्ज करने और गवाहों के आचरण को देखने का अतिरिक्त लाभ मिला ने प्रासंगिक तथ्यों पर विचार किया और एक निष्कर्ष पर पहुंचे। अपीलीय अदालत को इन तथ्यों को नजर अंदाज करते हुए उस निर्णय को सुरक्षित नहीं रखना चाहिए था और हमारे विचार में अपीलीय अदालत ने अपने निर्णय में गंभीर त्रुटियां की इसलिए हमारा मानना है कि उत्तरदाता अनुबन्ध के विनिर्दिष्ट पालन की डिक्री का हकदार नहीं है ।

उत्तरदाता–वादी ने दिनांक 01/05/1977 को 42000 रू0 की राशि अग्रिम की थी। वह बाद में 4000 रू0 लेकर भी अलग हो गयी थी। हमारा मानना है कि वह उचित ब्याज के साथ मूलधन राशि वापस करने की हकदार थी। हम निर्देश देते है कि प्रतिवादी–वादी भुगतान की तारीख से वसूली की तारीख तक कुल 46000 रू0 (42000 + 4000) 14 प्रतिशत ब्याज के साथ पाने के हकदार है। इस राशि के लिए विषयगत सम्पत्ति का शुल्क लगाया जायेगा। यदि अपीलकर्ता रूपये 46,000 रु मय 14% ब्याज की उक्त राशि का भुगतान करने में विफल रहता है तो उत्तरदाता अपीलकर्ता और उसकी सम्पत्ति के खिलाफ डिक्री लागू कराने के लिए स्वतंत्र होगा।

उपरोक्त निर्देशों के साथ अपील का निस्तारित किया जाता है पक्षकार अपनी अपनी तरफ का व्यय वहन करेंगे। .

अपील निस्तारित।

Tusharika Singh

(J.O. Code-UP2561)