दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

सुरक्षित: 06 मार्च, 2023
उद्घोषित: 19 अप्रैल, 2023

नि.प्र.अ. (मू.प.) 74/2019 व सि.वि.आ. 36005/2019

देवेन्द्रजीत सिंह सेठी .....अपीलार्थी

द्वारा: श्री अरुण वोहरा एवं श्री दिलीप कुमार, अधिवक्तागण।

बनाम

ओम प्रकाश अरोड़ा व अन्य .....प्रत्यर्थीगण

द्वारा: श्री तरुण दीवान एवं सुश्री प्यारी, प्र-1 व 2 के लिए अधिवक्तागण।

श्री सुनील दलाल, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री हिरेन शर्मा, सुश्री सोनाली गुप्ता, सुश्री मनीषा सरोहा, श्री प्रतिभा वरुण और श्री निखिल बेनीवाल, प्र-3 के लिए अधिवक्तागण।

कोरम:
माननीय न्यायमूर्ति श्री सुरेश कुमार कैत
माननीय न्यायमूर्ति सुश्री नीना बंसल कृष्णा

निर्णय

न्या. नीना बंसल कृष्णा

1. अपीलार्थी (जो वाद में वादी था) ने दिनांक 01.07.2019 के निर्णय को चुनौती दी है जिसके तहत दिनांक 05.03.2010 को विक्रय करने के करार के विनिर्दिष्ट पालन एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु उनका वाद खारिज कर दिया गया था।

2. **संक्षेप में तथ्य** यह है कि प्रत्यर्थीगण के पिता श्री जीवन दास (जो मूल वाद में प्रतिवादी थे), परिसर क्रमांक 7/13 रूप नगर, दिल्ली-110007 के अभिलिखित मालिक थे, जिसका माप लगभग 515 वर्ग गज (एतद्पश्चात "वाद संपत्ति" से संदर्भित) है। दिनांक 13.03.1979 को अपने विधिक उत्तराधिकारियों अर्थात अपने बेटों और बेटियों को पीछे छोड़कर उनकी निर्वसीयत मृत्यु हो गई, जिन्होंने वाद संपत्ति में अपने विधिक अधिकारों को मां श्रीमती राम प्यारी के पक्ष में त्याग दिया, जो वाद संपत्ति की मालकिन बन गईं। श्रीमती राम प्यारी की मृत्यु दिनांक 22.09.1999 को हो गई और वह अपने पीछे दिनांक 08.01.1981 की एक पंजीकृत वसीयत छोड़ गईं, जिसमें वाद संपत्ति प्रत्यर्थी सं. 1 से 3 के पक्ष में दी गई थी। तदनुसार वाद संपत्ति को स्वर्गीय श्रीमती राम प्यारी की वसीयत और स्वर्गीय श्रीमती राम प्यारी के अन्य विधिक उत्तराधिकारियों द्वारा दिए गए अनापत्ति प्रमाण पत्र के आधार पर दिनांक 21.06.2005 के पत्र सं. टीएएक्स/सीएलजेड़/सीईएनआरएएनजीई/04-392 के माध्यम से तीन प्रत्यर्थीगण के पक्ष में नामांतरित किया गया।

3. अपीलार्थी (जो मूल वाद में वादी था) ने 10,42,50,000/- रुपए के विक्रय पर वाद संपत्ति के संबंध में प्रत्यर्थीगण सं. 1 से 3 के साथ दिनांक 05.03.2010 को विक्रय करने के करार किया। प्रत्यर्थी सं. 1 एवं 2 द्वारा सूचित किया गया कि यद्यपि श्रीमती राम प्यारी के अन्य विधिक उत्तराधिकारियों द्वारा अनापत्ति

प्रमाण पत्र पहले ही दिए जा चुके हैं, और वाद संपत्ति में उनका कोई मालिकाना हक नहीं था, लेकिन अन्य विधिक उत्तराधिकारियों के नए अनापत्ति प्रमाण पत्र अभी भी अपीलार्थी को प्रदान किए जाएंगे। प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 दोनों ने अपीलार्थी को यह भी सूचित किया कि प्रत्यर्थी सं. 3, जो अमेरिका में स्थित था, शीघ्र ही भारत आने वाला था और वे दोनों उसकी ओर से विक्रय लेनदेन को पूर्ण करने के लिए पूरी तरह से अधिकृत एवं सक्षम थे। अपीलार्थी की उपस्थिति में, प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 द्वारा टेलीफोन पर प्रत्यर्थी सं. 3 से उचित सहमति और पुष्टि प्राप्त की गई थी। तदनुसार, अपीलार्थी द्वारा अग्रिम विक्रय प्रतिफल के रूप में 5,00,000/- रुपए का भुगतान किया गया था, जिसमें वाद संपत्ति से संबंधित विक्रय लेनदेन को स्वीकार और उसकी पुष्टि करते हुए, प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 द्वारा दिनांक 05.03.2010 को औपचारिक रसीद-सह-करार को हस्ताक्षरित और निष्पादित किया गया था, जिसमें दो दलालों, अर्थात् गगन मक्कर और हरमीत सिंह द्वारा विधिवत देखा गया था। विक्रय करने के रसीद-सह-करार के संदर्भ में, शेष राशि के भुगतान की अंतिम तिथि दिनांक 05.10.2010 को या उससे पहले तय की गई थी।

4. अपीलार्थी ने दावा किया कि तयशुदा विक्रय लेनदेन को और अधिक प्रभावी बनाने की दृष्टि से, उसने दिनांक 15.06.2010 को दलाल श्री हरमीत सिंह और उसके चचेरे भाई, श्री हरदेव सिंह सूरी की उपस्थिति में प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 को 45,00,000/- रुपए का नकद भुगतान किया। सद्भावना में, अपीलार्थी ने उक्त भुगतान की रसीद जारी करने पर जोर नहीं दिया जैसा कि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 ने प्रतिनिधित्व किया और अपीलार्थी को आश्वासन दिया कि प्रत्यर्थी सं. 3 शीघ्र ही भारत आने वाला था और वे मिलकर रसीद जारी करेंगे। उन्होंने अपीलार्थी को

यह भी आश्वासन दिया कि उन्होंने स्वर्गीय श्रीमती राम प्यारी के अन्य विधिक उत्तराधिकारियों से नए अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिए हैं।

5. हालांकि, प्रत्यर्थी सं. 3 बेईमान हो गया और उसने अपने दलाल श्री गगन मक्कर के साथ ई-मेल के माध्यम से पत्राचार शुरू कर दिया। उसने विक्रय लेनदेन हेतु प्रतिफल राशि में संशोधन/परिवर्तन की मांग करते हुए अस्पष्ट और टालमटोल वाले प्रस्ताव दिए। अपीलार्थी को इसकी जानकारी होने पर उसने प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 का सामना किया। उन्होंने दिनांक 01.09.2010 को एक विधिक नोटिस भी भेजा जिसमें प्रत्यर्थीगण से दिनांक 05.10.2010 को या उससे पहले वाद संपत्ति के खाली, शांतिपूर्ण और भौतिक कब्जे एवं विक्रय करने और सौंपने के करार को निष्पादित करने को कहा और यह भी व्यक्त किया गया कि वह शेष राशि 9,92,50,000/- रुपए का भुगतान करने के लिए तैयार था।

6. प्रत्यर्थीगण दिनांक 01.09.2010 के विधिक नोटिस का कोई उत्तर देने में विफल रहे। अपीलार्थी ने प्रत्यर्थीगण के टालमटोल आचरण पर विचार करते हुए, "द हिंदुस्तान टाइम्स" के अंग्रेजी और हिंदी संस्करणों में दिनांक 22.09.2010 को एक सार्वजनिक सूचना जारी की। इसके बाद, पक्षकारों के बीच कई पत्राचार का आदान-प्रदान किया गया, जिसके तहत प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 ने 10,42,50,000/- रुपए के विक्रय हेतु विक्रय लेनदेन तथा अग्रिम राशि के रूप में 5,00,000/- रुपए प्राप्त करने की बात स्वीकार की। दिनांक 05.10.2010 को या उससे पहले भुगतान की जाने वाली शेष राशि के साथ विक्रय लेनदेन की प्रत्यर्थी सं. 3 द्वारा पुष्टि भी स्वीकार की गई थी। हालांकि, प्रत्यर्थीगण ने 45,00,000/- रुपए प्राप्त होने से इनकार किया।

7. इस बीच, प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 ने अपीलार्थी को पत्र दिनांक 23.09.2010 के माध्यम से समय सीमा के भीतर विक्रय लेनदेन को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता तथा रजामंदी साबित करने के लिए बुलाया, जिसमें विफल रहने पर उन्होंने दावा किया कि वे अग्रिम धन जब्त कर लेंगे। उन्होंने इस न्यायालय के समक्ष एक कैविएट याचिका भी दायर की।

8. अपीलार्थी ने पत्र दिनांक 30.09.2010 के माध्यम से प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 द्वारा दिए गए दावों का खंडन किया और विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान करने की अपनी तत्परता तथा रजामंदी दोहराई। अपीलार्थी ने तीन प्रत्यर्थीगण के पक्षकार में दिनांक 29.09.2010 के तीन अलग-अलग अदायगी आदेश/ड्राफ्ट का विवरण भी प्रदान किया, जिसमें राशि और बैंकर तथा ड्राफ्ट संख्या निर्दिष्ट की गई थी।

9. प्रत्यर्थीगण सं. 1 और 2 ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से अपने पत्र दिनांक 01.10.2010 के माध्यम से अपीलार्थी के पत्र में बताए गए तथ्यों का अस्पष्ट और कपटपूर्ण खंडन करते हुए उत्तर दिया। प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 ने तीन अदायगी आदेश/मांगदेय ड्राफ्ट की प्रामाणिकता पर भी प्रश्न उठाया क्योंकि पत्र के साथ ड्राफ्ट की प्रतियां संलग्न किए बिना केवल 9,92,50,000/- रुपए के ड्राफ्ट संख्या का उल्लेख किया गया था।

10. अपीलार्थी/अपीलार्थी ने अपने पत्र दिनांक 08.10.2010 के माध्यम से अपने पिछले पत्र के विषयवस्तु को दोहराया एवं बैंक ड्राफ्ट की प्रतियां संलग्न कीं। उन्होंने प्रत्यर्थीगण से यह भी कहा कि वे अपने वैध यात्रा दस्तावेजों सहित अमेरिका से प्रत्यर्थी सं. 3 के आगमन की तिथि, वाद संपत्ति खाली करने की तिथि एवं स्वर्गीय श्रीमती राम प्यारी के अन्य सभी विधिक उत्तराधिकारी से

अनापत्ति प्रमाण पत्र की स्थिति के बारे में उन्हें लिखित रूप से सूचित करें ताकि वह विक्रय विलेख के लिए अपेक्षित स्टांप पेपर खरीदने और इसके निष्पादन, हस्ताक्षर और पंजीकरण के लिए आगे बढ़ने में सक्षम हो सके।

11. अपीलार्थी ने दावा किया था कि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 ने दिनांक 18.10.2010 के पत्र के माध्यम से अस्पष्ट और कपटपूर्ण आरोप लगाए थे कि अपीलार्थी के पास तीन मांगदेय ड्राफ्ट/अदायगी आदेश की छायाप्रति दिए जाने के बावजूद संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने हेतु धन नहीं था। प्रत्यर्थीगण ने इसके बेनामी लेनदेन होने पर एक अस्थिर आपत्ति भी उठाई। अपीलार्थी ने दिनांक 05.09.2010 के स्वीकृत रसीद-सह-करार के अनुसार विक्रय लेनदेन के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए प्रत्यर्थीगण पर दबाव बनाने के लिए हर संभव प्रयास किया, लेकिन कोई लाभ नहीं हुआ। इसलिए, अपीलार्थी ने विनिर्दिष्ट पालन तथा निषेधाज्ञा हेतु वाद दायर किया।

12. **प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 ने अपने लिखित बयान में** दावा किया कि अपीलार्थी के पास शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने हेतु अपनी तत्परता तथा रजामंदी दिखाने के लिए धन का कोई स्रोत नहीं था। उन्होंने अपीलार्थी के दावे के अनुसार 45,00,000/- रुपए नकद प्राप्त करने से इनकार किया। इसके अतिरिक्त, श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड, जो लेनदेन में कोई पक्षकार या निजी व्यक्ति नहीं था और जिसके साथ अपीलार्थी का कोई संबंध नहीं था, के खाते से निकाले गए 9,92,50,000/- रुपए के तीन ड्राफ्ट की केवल छायाप्रति, अपीलार्थी द्वारा अपने विधिक नोटिस सहित अग्रेषित की गई थी। इसके अतिरिक्त, उक्त कंपनी हाउसिंग फाइनेंस के कारोबार में नहीं लगी थी। इसलिए प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 ने इस आधार पर भुगतान स्वीकार करने से इनकार कर दिया कि बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से दी गई राशि पक्षकार के द्वारा तयशुदा शेष विक्रय प्रतिफल से कम थी और वे

श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड के ड्राफ्ट थे जो बेनामी लेनदेन (निषेध), अधिनियम 1998 की धारा 2(क) सहपठित धारा 3 से प्रभावित एक बेनामी लेनदेन था।

13. **प्रत्यर्थी सं. 3 ने अपने लिखित बयान में** प्रतिविरोध किया कि उसके खिलाफ वाद संधार्य नहीं था क्योंकि वह रसीद-सह-करार दिनांक 05.03.2010 का हस्ताक्षरकर्ता नहीं था। उन्होंने वाद संपत्ति के विक्रय हेतु सहमति देने से इनकार किया। उन्होंने यह भी दावा किया कि अपीलार्थी के पास वाद संपत्ति खरीदने के लिए पैसे नहीं थे, और दिए गए पैसे के ड्राफ्ट किसी तीसरे पक्षकार के थे जिनके साथ प्रत्यर्थीगण के कोई संविदात्मक संबंध नहीं थे।

14. अपीलार्थी ने लिखित बयानों की अपनी **प्रतिकृति** में अपने दावे की पुष्टि की।

15. दिनांक 24.07.2012 के प्रतिविरोधों पर विवाद्यक विरचित किए गए थे जो निम्नानुसार हैं:

> *1. क्या अपीलार्थी संपत्ति सं. 7/13, रूप नगर, दिल्ली-110007 के संबंध में दिनांक 5.3.2010 को विक्रय करने के करार को विनिर्दिष्ट पालन के अनुतोष का हकदार है? ओपीपी*
>
> *2. क्या क्या अपीलार्थी तत्पर तथा इच्छुक था और अपीलार्थी करार के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर तथा रजामंद था? ओपीपी*
>
> *3. क्या अपीलार्थी प्रार्थना के अनुसार स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री का हकदार है? ओपीपी*
>
> *4. क्या अपीलार्थी ने दिनांक 15.6.2010 को प्रतिवादी सं. 1 और 2 को 45.00 लाख रुपए की नकद राशि का भुगतान किया है? ओपीपी*

5. क्या अपीलार्थी द्वारा किया गया लेनदेन बेनामी लेनदेन है? ओपीडी

6. अनुतोष

16. अतिरिक्त विवाद्यकों को दिनांक 06.03.2013 को विरचित किया गया था जो निम्नानुसार हैः

7). क्या प्रतिवादी सं. 3 अपीलार्थी और प्रतिवादी सं. 1 और 2 द्वारा दिनांक 5.3.2010 को हस्ताक्षरित विक्रय करने के कथित रसीद-सह-करार से बाध्य नहीं है? (ओपीडी-3)

8). यदि विवाद्यक संख्या 7 का निर्णय सकारात्मक है, तो क्या वर्तमान विवाद्यक प्रतिवादी सं. 3 के विरुद्ध संधार्य नहीं है? (ओपीडी-3)"

17. अपीलार्थी ने अपने मामले के समर्थन में स्वयं को **अभि.सा.-1** और **अभि.सा.-2, श्री हरमीत सिंह** और **अभि.सा.-3, श्री गग्गन मक्कड़**, दो दलालों के रूप में परीक्षण किया, जिन्होंने ऊपर बताए अनुसार विक्रय लेनदेन के विषय में अभिसाक्ष्य प्रस्तुत किया है।

18. प्रत्यर्थीगण सं. 1 और 2 के प्रतिनिधि **प्रति.1सा.1 श्री विजय कुमार अरोड़ा** ने उनके समर्थन में अभिसाक्ष्य प्रस्तुत किया है।

19. प्रति.1सा.2 श्री प्रभास कुमार, सहायक प्रबंधक, स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक ने श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड प्र. **प्रति.1सा.**2/क के खाते का विवरण प्रस्तुत किया, और श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड द्वारा बैंक प्रबंधक को लिखे गए तीन मांगदेय ड्राफ्ट को रद्द करने का अनुरोध करने वाला दिनांक 08.10.2010 का पत्र, प्र. **प्रति.1सा.**2/ड़ भी प्रस्तुत किया।

20. **प्रत्यर्थी सं. 3 द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया।**

21. विद्वान एकल न्यायाधीश अपने आक्षेपित निर्णय में इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि अपीलार्थी यह साबित करने में सक्षम नहीं था कि आंशिक विक्रय प्रतिफल हेतु 45,00,000/- रुपए का भुगतान किया गया था और संविदा को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता तथा रजामंदी को साबित करने में भी सक्षम नहीं था और आक्षेपित निर्णय के *तहत* वाद खारिज कर दिया गया था।

22. वाद खारिज होने से व्यथित होकर वर्तमान अपील दायर की गई है।

23. अपीलार्थी द्वारा उठाई गई **चुनौती का मुख्य आधार** यह है कि लेनदेन के समापन की अंतिम तिथि दिनांक 05.10.2010 को या उससे पहले थी, लेकिन उससे पहले, प्रत्यर्थीगण ने गैर-स्थायी विवाद्यक उठाए और रसीद-सह-करार की शर्तों का पालन करने में विफल रहे, जिससे अपीलार्थी को दिनांक 12.11.2010 को अर्थात पालन हेतु निर्धारित 45 दिनों की अवधि के भीतर वर्तमान वाद दायर करने के लिए विवश होना पड़ा। अपीलार्थी ने अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और 45,00,000/- रुपए के भुगतान के प्रश्न पर ध्यान दिए बिना, नकद में भुगतान किए जाने का दावा किए बिना, न्यायालय के समक्ष 9,92,50,000/- रुपए की राशि जमा करने की पेशकश की, लेकिन प्रत्यर्थीगण सहमत नहीं हुए और न्यायालय द्वारा वाद संपत्ति पर यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया।

24. यह तर्क दिया गया है कि अपीलार्थी संविदा के अपने भाग का पालन करने की तयशुदा तारीख से पहले पूरा करने के लिए तत्पर तथा इच्छुक था और उसने 50,00,000/- रुपए को समायोजित करने के बाद 9,92,50,000/- रुपए की कुल शेष राशि के लिए तीन ड्राफ्ट की प्रतियां भी भेजी थी, जिसका भुगतान

पहले ही किया जा चुका था। प्रारंभ में, ड्राफ्ट का विवरण भेजा गया था, लेकिन बाद में प्रामाणिकता स्थापित करने हेतु, ड्राफ्ट की छायाप्रति भी प्रत्यर्थीगण को भेजी गई थी। विद्वान एकल न्यायाधीश 45,00,000/- रुपए के भुगतान के संबंध में अपीलार्थी और दो दलालों के परिसाक्ष्य की सराहना करने में विफल रहे हैं और गलती से यह निष्कर्ष निकाला है कि अपीलार्थी द्वारा प्रतिवादीगण को 45,00,000/- रुपए की राशि का भुगतान नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, दिनांक 29.09.2010 को तीन ड्राफ्टों के माध्यम से शेष देय राशि की निविदा और प्रत्यर्थीगण द्वारा स्वीकार करने से इनकार करने के बाद दिनांक 11.10.2010 को उन्हें रद्द करना, सही परिप्रेक्ष्य में नहीं सराहा गया है। ड्राफ्ट तैयार करने की तारीख और रद्द करने की तारीख को स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक के सहायक प्रबंधक, प्रति.1सा.2, प्रभास कुमार द्वारा विधिवत प्रमाणित किया गया था। बेनामी लेनदेन के मुद्दे को भी सही परिप्रेक्ष्य में नहीं सराहा गया है। इसलिए, आक्षेपित निर्णय खारिज किए जाने योग्य है।

25. **प्रत्यर्थी सं. 1 और 2** ने अपने लिखित प्रस्तुतियों में अपीलार्थी के अपने गवाह अभि.सा. 3, श्री गगन मक्कर के परिसाक्ष्य में असंगतता की ओर इशारा किया, जिसमें प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 को नकद में 45,00,000 रुपए के कथित भुगतान का प्रस्ताव दिया गया था। उन्होंने पहले कहा कि भुगतान मार्च, 2010 के महीने में किया गया था और तुरंत यह कहकर अपना रुख बदल दिया कि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 को ऐसा कोई भुगतान नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, अपीलार्थी द्वारा दिए गए दिनांक 14.09.2010 के विधिक नोटिस, प्र. प्रति-1 में केवल 45,00,000/- रुपए के कथित भुगतान के समय अपीलार्थी की उपस्थिति का सुझाव दिया गया है, जबकि वादपत्र में हरमीत सिंह और हरदेव सिंह की उपस्थिति का उल्लेख है। अपीलार्थी, अभि.सा.1/13 द्वारा भेजे गए

दिनांक 30.09.2010 के पत्र में अपीलार्थी, दलाल और साक्षी की उपस्थिति का उल्लेख है। व्याप्त विरोधाभास एवं अलग-अलग समय पर अपनाए गए अलग-अलग रुख 45,00,000/- रुपए के भुगतान की साख को घटाते तथा इसे नासाबित करते हैं।

26. इसके अतिरिक्त, निषेधाज्ञा की मांग के समय सुनवाई के दौरान, अपीलार्थी ने 45,00,000/- रुपए के भुगतान की अपनी याचिका को खारिज कर दिया और देय भुगतान 6% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित देने की पेशकश की, जबकि बाद में उन्होंने याचिका का बचाव किया। इसके अतिरिक्त, यह प्रस्तुत किया गया कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने वाद को खारिज करने के लिए तथ्यों की उचित विवेचना की है और क्यूंकि अपील बिना किसी गुणागुण के है तो इस प्रकार यह जुर्माने सहित खारिज करने योग्य है।

27. **प्रत्यर्थी सं. 3** ने अपनी लिखित प्रस्तुति में यह रुख अपनाया कि आक्षेपित निर्णय एक उचित रूप से तर्कपूर्ण है और वाद असत्य, तुच्छ एवं कष्टप्रद होने के कारण खारिज किया जाता है।

28. **प्रस्तुतियाँ सुनी गईं।**

29. मामले के तथ्यों का मूल्यांकन करने से पहले विनिर्दिष्ट पालन प्राप्त करने के सिद्धांतों की जांच करना उचित होगा। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के परिशिष्ट क से ग के प्रपत्र 47/48 सहपठित विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 16(ग), 20, 21, 22 व 23 में निहित विनिर्दिष्ट पालन से संबंधित सिद्धांतों को *कमल कुमार बनाम प्रेमलता जोशी* 2019 एससीसी ऑनलाइन एससी 12 में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा संक्षेप में निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया था:

*"10. यह विधि का स्थापित सिद्धांत है कि विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष देना एक विवेकाधीन एवं न्यायसंगत अनुतोष है। विनिर्दिष्ट पालन की राहत प्रदान करने हेतु जिन महत्वपूर्ण प्रश्नों पर विचार करना आवश्यक है, उनमें से सबसे **पहला** है, क्या वाद संपत्ति के विक्रय/क्रय हेतु पक्षकारों के मध्य कोई **वैध और संपन्न संविदा मौजूद** है; **दूसरा**, क्या अपीलार्थी संविदा के अपने हिस्से को **पूरा करने के लिए तत्पर तथा इच्छुक** है और क्या वह अभी भी संविदा में उल्लिखित अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर तथा इच्छुक है; **तीसरा, क्या अपीलार्थी ने वास्तव में संविदा के अपने हिस्से का पालन किया है** और यदि हां, तो उसने कैसे और किस हद तक और किस तरीके से पालन किया है और क्या ऐसा पालन संविदा की शर्तों के अनुरूप था; **चौथा**, क्या वाद संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी के खिलाफ अपीलार्थी को **विनिर्दिष्ट पालन का अनुतोष देना न्यायसंगत होगा** या इससे प्रतिवादी को किसी प्रकार की कठिनाई होगी और यदि हां, तो कैसे और किस तरह से और किस हद तक ऐसी राहत अंततः अपीलार्थी को प्रदान की जाती है; और अंत में, क्या अपीलार्थी किसी अन्य वैकल्पिक राहत का हकदार है, अर्थात्, बयाना राशि आदि की वापसी और यदि हां, तो किस आधार पर।"*

30. **पहला विचारणीय पहलू** यह है कि क्या पक्षकारों के बीच दिनांक 05.03.2010 के रसीद-सह-करार माध्यम से विक्रय करने का अंतिम करार हुआ था। माना जाता है कि, वाद संपत्ति जो मूल रूप से श्री जीवन दास के स्वामित्व में थी, उन्होंने अपनी पत्नी श्रीमती राम प्यारी को वसीयत कर दी थी, जिसने इसे तीन प्रत्यर्थीगण सं. 1 से 3 को दे दी थी, जिनके नाम पर वाद संपत्ति दाखिल खारिज की गई थी। तीन प्रत्यर्थीगण के संपत्ति के संयुक्त मालिक होने को कोई

चुनौती नहीं है। यह भी विवाद में नहीं है कि अपीलार्थी तीन प्रत्यर्थीगण से 10,42,50,000/- रुपए की राशि हेतु वाद संपत्ति खरीदने के लिए सहमत हुआ। दिनांक 05.03.2010 को विक्रय करने हेतु रसीद-सह-करार, प्र.पी-1 के माध्यम से 5,00,000 रुपए का प्रारंभिक भुगतान प्रत्यर्थीगण सं. 1 और 2 को किया गया था जिन्होंने अपनी ओर से तथा प्रत्यर्थी सं. 3 की ओर से उक्त को स्वीकार किया, जो अमेरिका में रहता था तथा जिस पर प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 ने हस्ताक्षर किए थे।

31. प्रत्यर्थी सं. 3 ने दावा किया है कि वह करार का पक्षकार नहीं था और उसने दिनांक 05.03.2010 के रसीद-सह-करार पर हस्ताक्षर नहीं किए थे। उसने इस बात से भी इनकार किया कि उसने अपनी ओर से किसी भी करार में प्रवेश करने हेतु प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 को अधिकृत किया था। हालांकि, ये चुनौतियां अनुवर्ती चरण में प्रत्यर्थी सं. 3 द्वारा उठाई गई हैं जो उनके लिखित बयान में उनके कथनों के विपरीत हैं जिसमें उसने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया था कि उसे प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 द्वारा वाद संपत्ति में अपना 1/3 अविभाजित हिस्सा बेचने के लिए राजी किया गया था। हालांकि, उसने यह दावा करते हुए इसे सही ठहराया कि उसकी सहमति दुर्व्यपदेशन के तहत प्राप्त की गई थी क्योंकि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 अपने व्यवहार में पारदर्शी नहीं थे और उन्होंने विश्वास भंग किया और बाद में उन्होंने अपनी सहमति वापस ले ली। लिखित बयान का प्रासंगिक भाग निम्नानुसार उद्धृत किया गया है:

> *8. (छ) यह कि आगे प्रस्तुत किया गया है कि, उत्तरदाता* ***प्रतिवादी ने आरोप लगाया है कि उसने वाद संपत्ति में अपना हिस्सा 10.5 करोड़ रुपए की कुल बिक्री पर बेचने हेतु स्वीकृति/सहमति दी थी, लेकिन जुलाई, 2010 के महीने में,***

उत्तरदाता प्रतिवादी को पता चला कि प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने उक्त दलाल और अपीलार्थी के साथ मिलीभगत की और उत्तरदाता प्रतिवादी की जानकारी के बिना वास्तव में वाद संपत्ति को 16.5 करोड़ रुपए में बेचने पर सहमति व्यक्त की। *हालांकि, उत्तरदाता प्रतिवादी को यह दर्शाया गया कि अपीलार्थी 10,42,50,000/- रुपए की राशि हेतु वाद संपत्ति खरीदने के लिए सहमत हो गया है, हालांकि, वाद संपत्ति को बेचने की सहमति देते समय, यह स्पष्ट कर दिया गया था प्रतिवादी सं. 1 और 2 को जवाब देने वाले प्रतिवादी ने कहा कि पक्षकारों के बीच सौदा पारदर्शी होना चाहिए परंतु प्रतिवादी सं. 1 और 2 ने पक्षकारों के बीच सहमति के विपरीत काम किया और स्वयं को विधि विरुद्ध लाभ और उत्तरदाता प्रतिवादी को हानि पहुंचाने के उद्देश्य से 10,42,50,000/- रुपए पर सौदे को अंतिम रूप दिया।*

32. इस प्रकार, प्रत्यर्थी सं. 3 ने विक्रय करने के करार पर मौखिक रूप से सहमति व्यक्त की, जिसे विधि में वैध माना गया है। बृज मोहन व अन्य बनाम सुगरा बेगम व अन्य (1990) 4 एससीसी 147 मामले में शीर्ष न्यायालय ने पाया कि ऐसी विधि की कोई आवश्यकता नहीं है कि अचल संपत्ति के विक्रय का करार या संविदा लिखित रूप में होनी ही चाहिए। विक्रय करने का मौखिक करार एक वैध करार माना गया था। अलका बोस बनाम परमात्मा देवी व अन्य (2009) 2 एससीसी 582 में, सर्वोच्च न्यायालय ने संविदा अधिनियम की धारा 10 का उल्लेख किया जो यह प्रावधान करती है कि सभी करार संविदा हैं यदि वे संविदा करने में सक्षम पक्षकारों द्वारा स्वतंत्र सहमति से, वैध प्रतिफल हेतु और वैध उद्देश्य के साथ बनाए गए हैं, और संविदा अधिनियम के प्रावधानों के तहत स्पष्ट रूप से शून्य घोषित नहीं किए गए हैं। परंतुक यह स्पष्ट करता है कि यह

धारा वहां लागू नहीं होगी जहां संविदाओं को लिखित रूप में या साक्षीगण की उपस्थिति में या आवश्यक पंजीकरण में निष्पादित किया जाना अपेक्षित है।

33. प्रत्यर्थी सं. 3 ने दावा किया था कि उसने बाद में वाद संपत्ति के विक्रय के लिए शुरू में दी गई अपनी सहमति वापस ले ली थी, जब उसने पाया कि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 के संबंध में, लेनदेन सच्चा और बेईमान नहीं था, लेकिन वह यह साबित करने के लिए कोई सबूत पेश करने में विफल रहा कि उसकी सहमति स्वतंत्र नहीं थी या दुर्व्यपदेशन की कथित परिस्थितियों ने उसे बाद में अपनी सहमति वापस लेने के लिए विवश किया गया था।

34. अभि.सा.-3, श्री मक्कड़, उनके संपत्ति दलाल ने भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 65ख, प्र.अभि.सा. 3/1 (सामूहिक) के तहत प्रमाण पत्र सहित विभिन्न ई-मेल साबित किए, जो उनके और प्रत्यर्थी सं. 3 के बीच श्री मक्कड़ को लिखे उनके ई-मेल दिनांक 26.06.2010 के माध्यम से आदान-प्रदान किए गए थे, जिसमें दिनांक 05.10.2010 की समय सीमा के भीतर बयाना राशि सहित या उसके बिना अपने 1/3 शेयर के संबंध में लेनदेन को खत्म करने और समाप्त करने हेतु उसकी सहमति दर्ज की गई थी। उसने अपने 1/3 हिस्से के संबंध में एक अलग क्रय-विक्रय करार करने का भी सुझाव दिया क्योंकि एक-दूसरे की ओर से संयुक्त निर्णय लेने के लिए कोई विधिक संयुक्त इकाई नहीं थी। प्र.अभि.सा. 3/1 (सामूहिक) में दिनांक 26.06.2010 को ई-मेल का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

> *"श्रीमान मक्कर, मैंने इस तथ्य के आधार पर एक अलग क्रय/विक्रय करार करने का सुझाव दिया कि मैं अपनी मां की वसीयत के अनुसार एक तिहाई हिस्से का मालिक हूं। विधिक तौर पर (तकनीकी रूप से) एक-दूसरे की ओर से संयुक्त निर्णय*

लेने हेतु कोई विधिक संयुक्त इकाई नहीं है। एक भाई के लिए संयुक्त निर्णय लेने हेतु जो सभी के लिए विधिक रूप से बाध्यकारी होगा, इसके लिए अपेक्षित होगा कि हम तीन भाई पहले एक विधिक इकाई बनाएं, और नियमों की एक सूची बनाएं और संयुक्त निर्णय लेने के लिए ऐसे समूह के एक या दो अधिकारियों को जिम्मेदारियां सौंपें। यह संयुक्त राज्य अमेरिका में विधिक स्थिति है। मुझे इस बारे में भारत में अपने मुख्तार से विधिक राय लेनी होगी। मुझे एक अलग क्रय/विक्रय करार पर हस्ताक्षर करने और अपने दायित्व को अपने तक सीमित रखने में आसानी होगी।"

**** *** ****

विक्रेता द्वारा आपूर्ति किए जाने वाले दस्तावेजों की सूची से संबंधित जो आप चाहते हैं कि कृपया विक्रेता को आपके द्वारा दी गई अग्रिम राशि दी जाए और उससे दस्तावेज़ मांगें और प्रक्रिया में तेजी लाने और आगे बढ़ने के लिए उसे एक निश्चित तिथि तक अनुपालन करने दें। चूंकि मैं बातचीत के समय उपस्थित नहीं था, इसलिए मुझे नहीं पता कि खरीदार और विक्रेताओं के बीच क्या करार हुए। ***अतीत में उन्होंने क्रेता के साथ जो भी सहमति व्यक्त की है, मैं उसका सम्मान करूंगा।*** *हालांकि, चूँकि मैं अब आपके साथ अपने प्रतिनिधि दलाल के रूप में भी संवाद कर रहा हूँ, मैं आपको अपने हितों और दृष्टिकोणों के बारे में बताऊंगा जिनकी मुझे अपनी सुरक्षा हेतु आवश्यकता है। मैं अपनी देनदारियों को केवल अपने कार्यों तक ही सीमित रखना चाहूंगा। धन्यवाद।"*

35. प्रत्यर्थी सं. 3 ने अपने ई-मेल दिनांक 27.06.2010 में फिर से तीन पक्षकारों के साथ एक अलग क्रय और विक्रय करार करने और सौदा पूर्ण करने

के समय एक पंजीकरण रखने की बात दोहराई, जिससे विक्रय करने के करार को स्वीकार किया जा सके।

36. गौरतलब है कि प्रत्यर्थी सं. 3 ने अपने दिनांक 07.08.2010 के ई-मेल में, प्र.अभि.सा.3/1 (सामूहिक) ने चिंता व्यक्त की थी कि सौदा बंद करने के लिए बेहतर कीमत मिल सकती है। इसका उत्तर अभि.सा.3, गगन मक्कर द्वारा उसी दिन अर्थात दिनांक 07.08.2010 को निम्नानुसार दिया गया:

> *"महोदय, आपने श्रीमान जॉनी के साथ पहले ही करार कर लिया है, जिसकी अंतिम तिथि 15 अक्टूबर, 2010 है।*
> *उसने आपके साथ जो सौदा किया है उसमें उसकी बहुत दिलचस्पी है। वह केवल अन्य तीन भाइयों से अनापत्ति पत्र मांग रहा है, यानी मुझे लगता है कि वह कुछ भी अप्रासंगिक नहीं मांग रहा है।*
> *अब यह आप पर निर्भर है कि आप उसे वह कब प्रदान कर सकते हैं*
> *जहां तक डील की बात है तो रूप नगर में कोई सुधार नजर नहीं आ रहा है, जिसने भी आपको 3 लाख/वर्ग गज का फीडबैक दिया है वह अपडेट नहीं है।*
> *मेरे पास अभी भी उन दरों पर संपत्तियां हैं जिन पर आपने इसे बेचा है।*
> *मैं आपसे अनुरोध करना चाहता हूं कि आप यहां आएं और समस्या का समाधान करें*
> *खरीदार का इरादा सौदा छोड़ने का नहीं है.*
> *आदरपूर्वक,*
> *गगन मक्कर*

37. इसके अतिरिक्त, प्रत्यर्थी सं. 3 डॉ. कंवल मानिकथला ने अपने दिनांक 08.08.2010 के ई-मेल, अभि.सा. 3/1 (सामूहिक) में श्री गगन मक्कर को संबोधित करते हुए कहा कि उन्हें श्री गगन मक्कर से एक ई-मेल प्राप्त होने की याद है और उन्होंने बताया कि अपीलार्थी को अब इस सौदे में कोई दिलचस्पी नहीं है क्योंकि वह दस्तावेजों से खुश नहीं था। नतीजतन, अपीलार्थी के लेनदेन से पीछे हटने की स्थिति में श्री गगन मक्कर स्वयं एक बिल्डर को क्रेता के रूप में स्थापित कर रहे थे। प्रत्यर्थी सं. 3 ने स्पष्टीकरण मांगा था कि क्या हस्ताक्षर किए गए थे और मौखिक रूप से क्या सहमति हुई थी, पैसे जमा करने का क्या हुआ, जब अपीलार्थी ने निर्णय किया कि उसे संपत्ति में कोई दिलचस्पी नहीं है और; राशि में बदलाव क्यों हुआ और क्या यह अपीलार्थी का था या दलाल का? उसने आगे कहा कि जब श्री गगन मक्कर ने सौदा किया और जमा राशि अपने भाइयों अभि.सा. 3 को दी, तो गगन मक्कर संभवतः अपने भाइयों सहित प्रत्यर्थी सं. 3 का प्रतिनिधित्व कर रहा था। उसने आगे दावा किया कि प्रारंभिक सौदे के बाद, उसने यह जानने के लिए श्री गगन मक्कर से संपर्क किया था कि क्या खरीदार उसका हिस्सा खरीदेगा, जिससे उसे भारत न आना पड़े।

38. प्रत्यर्थी सं. 3 और अभि.सा. 3 गगन मक्कर (दलाल) के बीच ई-मेल का आदान-प्रदान स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि प्रत्यर्थी सं. 3 वाद संपत्ति के विक्रय हेतु सहमत हो गया था और वह पूरी तरह से अपीलार्थी को अपना हिस्सा स्वतंत्र रूप से बेचने की संभावना तलाश रहा था ताकि उसे भारत न आना पड़े। प्रत्यर्थी सं. 3 का यह दावा कि सहमति दुर्व्यपदेशन के माध्यम से प्राप्त की गई थी या यह एक स्वतंत्र सहमति नहीं थी, संपत्ति दलाल को भेजे गए उसके स्वयं के ई-मेल के आदान-प्रदान से यह स्पष्ट रूप से असत्य साबित होता है।

39. अभि.सा.3, गगन मक्कर और प्रत्यर्थी सं. 3 के बीच ई-मेल, पूर्व अभि.सा.3/1 (सामूहिक) के आदान-प्रदान ने पुनः पुष्टि की कि प्रत्यर्थी सं. 3 ने वाद संपत्ति के विक्रय हेतु स्वतंत्र रूप से सहमति दी थी, और यह केवल उसके लिखित प्रस्तुतीकरण में है। उन्होंने यह दावा करके लेन-देन से बचने की कोशिश की कि कोई स्वतंत्र सहमति नहीं थी क्योंकि यह दुर्व्यपदेशन से घिरा हुआ था।

40. इस प्रकार, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा उचित निष्कर्ष निकाला गया है कि प्रत्यर्थी सं. 3, जिसके पास वाद संपत्ति में 1/3 हिस्सा था, ने अपीलार्थी को संपत्ति बेचने की सहमति दी थी और पक्षकारों के बीच विक्रय करने का करार हुआ था।

'तत्परता तथा रजामंदी':

41. **दूसरा विचारणीय पहलू यह है कि अपीलार्थी की ओर से संविदा** के अपने भाग का पालन **करने हेतु** "तत्परता तथा रजामंदी" है।

42. "तत्परता" तथा "रजामंदी" के बीच अंतर और इसे सुनिश्चित करने की विधि को शीर्ष न्यायालय ने *जे.पी. बिल्डर्स बनाम ए. रामदास राव* (2011) 1 एससीसी 429 में समझाया है। यह देखा गया कि तत्पर होना अपीलार्थी की वित्तीय क्षमता से संबंधित है जबकि रजामंदी अपीलार्थी के आचरण के माध्यम से निर्धारित की जाती है जो बदले में विनिर्दिष्ट पालन की मांग कर रहा है।

43. केरल उच्च न्यायालय ने जॉर्ज एम. मैथ्यूज उर्फ जॉर्ज बनाम मुहम्मद हनीफा रॉथर अर्थात नि.प्र.अ. सं. 156/2014 में दिनांक 08.02.2023 को निर्णीत, जबकि जे.पी. बिल्डर्स (पूर्वोक्त) पर भरोसा जताते हुए कहा कि जहां तत्पर होना विक्रय पर विचार करने हेतु अपीलार्थी/विक्रेता की वित्तीय क्षमता को संदर्भित करती है, वही रजामंद होना विक्रेता के आचरण को संदर्भित करने वाला

एक अलग घटक है। ***इसलिए, यह स्वयंसिद्ध नहीं है कि जो तत्पर है वह स्वचालित रूप से संविदा का पालन करने के लिए तैयार है।*** *इसके विपरीत,* ***जो व्यक्ति आर्थिक रूप से तैयार है वह अभी भी अलग-अलग कारणों से संविदा का पालन करने के लिए तैयार नहीं हो सकता है,*** *उदाहरणार्थ, विक्रेता वाणिज्यिक कारणों से लेनदेन को व्यावहारिक/लाभकारी नहीं मानता है।*

44. इसके अतिरिक्त अपीलार्थी के पास करार में प्रवेश के समय वित्तीय क्षमता हो सकती है, लेकिन संविदा की तिथि से सुनवाई के समय तक विनिर्दिष्ट पालन, निरंतर तत्परता तथा रजामंदी हेतु डिक्री में सफल होने हेतु, अपनी ओर से संविदा को निष्पादित करने के लिए एच.पी. प्यारेजन बनाम दासप्पा (मृत) विधिक प्रतिनिधिगण व अन्य (2006) 2 एससीसी 496 मामले में शीर्ष न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय को साबित करना होगा। इन कथनों को सही साबित करने में विफलता के परिणामस्वरूप वाद अपरिहार्य रूप से खारिज हो जाता है। मोतीलाल जैन बनाम रामदासी देवी, (2000) 6 एससीसी 420 में, शीर्ष न्यायालय ने इसी सिद्धांत को प्रतिपादित किया था कि वादपत्र में दिए गए कथनों में अपीलार्थी की तत्परता तथा रजामंदी प्रतिबिंबित होना चाहिए।

45. इस प्रकार इस पर विचार किया जा सकता है कि क्या अपीलार्थी पक्षकारों के बीच सहमति के अनुसार 10,42,50,000 रुपए के पूरे विक्रय पर विचार करके अपनी तत्परता साबित करने में सक्षम है।

46. माना जाता है कि, अपीलार्थी ने दिनांक 05.03.2010 के रसीद-सह-करार प्र.पी-1 के माध्यम से 5,00,000/- रुपए का भुगतान किया था। उनका दावा था कि दिनांक 15.06.2010 को उनके द्वारा 45,00,000/- रुपए की अतिरिक्त राशि का नकद भुगतान किया गया था, जिसे प्रत्यर्थीगण ने अस्वीकार कर दिया था।

इसके बाद, उन्होंने प्रत्यर्थीगण को 9,92,50,000/- रुपए की शेष राशि का भुगतान करने की पेशकश की और इसके प्रमाण में बैंक ड्राफ्ट की छायाप्रति भेजी, जो उनके द्वारा तैयार की गई थी।

47. इसलिए, यह सुनिश्चित करने की आवश्यकता है कि क्या 45,00,000/- रुपए की राशि वास्तव में अपीलार्थी के दावे के अनुसार भुगतान की गई थी। माना जाता है कि पक्षकारों के बीच 45,00,000/- रुपए के भुगतान के संबंध में कोई रसीद निष्पादित नहीं की गई थी। गौरतलब है कि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 और दो दलालों अर्थात अभि.सा.-2 श्री हरमीत सिंह और अभि.सा.-3 गगन मक्कर द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित रसीद दिनांक 05.03.2010 प्र.पी-1 को 5,00,000/- रुपए के प्रारंभिक भुगतान के लिए निष्पादित की गई थी। इस बात का कोई स्पष्टीकरण नहीं है कि 45,00,000/- रुपए के कथित भुगतान की लिखित रसीद क्यों नहीं दी गई। हालांकि 5,00,000/- रुपए के भुगतान के प्रमाण को सुरक्षित करने के लिए उचित देखभाल और सावधानी बरती गई थी, कोई भी समझदार व्यक्ति रसीद प्राप्त किए बिना 45,00,000/- रुपए का भुगतान नहीं करेगा।

48. अपीलार्थी द्वारा दिया गया स्पष्टीकरण यह था कि उसे प्रत्यर्थी सं. 1 तथा 2 द्वारा आश्वासन दिया गया था कि प्रत्यर्थी सं. 3 शीघ्र ही भारत आएगा और वे तीनों एक साथ रसीद पर हस्ताक्षर करेंगे। प्रथम दृष्टया, यह स्पष्टीकरण इस साधारण कारण से तर्कसंगत नहीं है कि भले ही प्रत्यर्थी सं. 3 के जल्द ही आने की उम्मीद थी, लेकिन ऐसा कोई कारण नहीं था कि रसीद पर प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 द्वारा हस्ताक्षर न किए जा सकें जैसा कि पिछली रसीद के लिए किया गया था। यह पहली परिस्थिति है जो प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 को 45,00,000/- रुपए के किए गए भुगतान के विषय में संदेह पैदा करती है।

49. अपीलार्थी से उसके स्रोत के बारे में पूछताछ की गई और उसे यह बताने के लिए कहा गया कि उसे यह 45,00,000/- रुपए कहां से मिले, जो कथित तौर पर उसके द्वारा प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 को नकद में भुगतान किए गए थे।

50. माना जाता है कि अपीलार्थी ने अपने नोटिस दिनांक 14.09.2010 प्र. प्रति.1 में कहा था कि उसने अपनी एक संपत्ति के विक्रय के बाद प्राप्त धन से 45,00,000/- रुपए की राशि का भुगतान किया था। हालांकि, अपनी प्रतिपरीक्षा में उन्होंने कहा कि यह उनके व्यक्तिगत नाम पर नकदी थी जैसा कि उनके खातों में दर्शाया गया था। उन्होंने यह समझाने की कोशिश की कि उन्होंने ए-151, गुजरांवाला टाउन, दिल्ली की संपत्ति की द्वितीय एवं तृतीय तल बेच दिए थे, लेकिन इस संपत्ति की विक्रय की कोई तिथि या माह बताने या उक्त संपत्ति के संबंध में कोई भी विक्रय दस्तावेज प्रस्तुत करने में असमर्थ थे। वह यह भी बताने में असमर्थ रहे कि यह दिनांक 15.06.2010 से पहले का है या बाद का।

51. अपीलार्थी ने आगे बताया कि उसने दिनांक 16.08.2010 के एक आशय पत्र के तहत अपनी संपत्ति की बिक्री के लिए मैसर्स श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड के साथ लगभग 14 से 15 करोड़ रुपए का करार किया था। संपत्ति की विक्रय के लिए कथित आशय पत्र दिनांक 16.08.2010 का है जो कि 15.06.2010 को 45,00,000/- रुपए के भुगतान की कथित तिथि से काफी बाद का है।

52. अपीलार्थी ने आगे 50,00,000/- रुपए (5,00,000 रुपए के स्वीकृत भुगतान और 45,00,000 रुपए के विवादित भुगतान का संचयी) का हिसाब मांगा था जो कथित तौर पर उसके द्वारा वर्ष 2011-2012 के लिए अपने आयकर रिटर्न को प्र. अभि.सा.1/प्रति2 के रूप में साबित करके भुगतान किया गया था। उन्होंने दावा किया कि उन्हें धवन सिक्योरिटीज लिमिटेड से ऋण के रूप में

नकदी प्राप्त हुई थी। हालांकि, वह यह दिखाने हेतु कोई दस्तावेज़ पेश करने में असमर्थ था कि धवन सिक्योरिटीज़ प्राइवेट लिमिटेड एक वास्तविक कंपनी थी या कथित ऋण लेनदेन कंपनी थी।

53. यहां यह उल्लेख करना उचित है कि आयकर विवरणी वर्ष 2011-2012 के हैं जो 2010 में वर्तमान वाद दायर होने के बाद दायर किए गए थे। कथित तौर पर 50,00,000/- रुपए की राशि दर्शाने वाली आयकर विवरणी को विद्वान एकल न्यायाधीश ने उचित प्रकार से खारिज कर दिया है क्योंकि इसमें न तो कोई विवरण मिला है और न ही कोई सहायक दस्तावेज। इसके अतिरिक्त, यह केवल एक प्रविष्टि है जो अपने आप में अपीलार्थी द्वारा उसके खाते में होने का दावा की गई कथित नकदी की व्याख्या नहीं करती है, विशेषकर तब जब उसके द्वारा इस धन के स्रोत को समझाने के लिए अपने साक्ष्य में अलग-अलग स्पष्टीकरण दिए गए हैं।

54. 45,00,000/- रुपए के स्रोत के विपरीत स्पष्टीकरण से यह संदेह पैदा होता है कि क्या अपीलार्थी के पास प्रत्यर्थीगण को यह राशि देने के लिए पहले कभी यह धन था।

55. वाद में, यह दावा किया गया था कि अपीलार्थी ने अपीलार्थी के चचेरे भाई श्री हरमीत सिंह और श्री हरदेव की उपस्थिति में भुगतान किया था, जैसा कि शपथ पत्र प्र. अभि.सा.1/क के माध्यम से भी बताया गया है।

56. उल्लेखनीय है कि अपीलार्थी ने विक्रय करने के करार के संबंध में दिनांक 01.09.2010 प्र.पी-4 या प्र. अभि.सा.1/2 को एक नोटिस जारी किया था और कहा था कि जून, 2010 के महीने में, अपीलार्थी ने श्री हरमीत सिंह सहित संपत्ति का दौरा किया और अपीलार्थी सं. 1 और 2 को 45 लाख रुपए का अतिरिक्त

भुगतान किया और तीनों प्रत्यर्थीगण से रसीद मांगी, जिसमें प्रत्यर्थी सं. 2 ने सूचित किया कि प्रत्यर्थी सं. 3 की शीघ्र ही आने की संभावना है और फिर 45 लाख रुपए की रसीद तीनों प्रत्यर्थीगण द्वारा निष्पादित की जाएगी और जारी की जाएगी। दिनांक 14.09.2010 के अनुवर्ती विधिक नोटिस प्र.प्रति.-1 में सभी तीन प्रत्यर्थीगण को संबोधित किया गया, व अपीलार्थी ने दावा किया था कि अपीलार्थी द्वारा दी गई वचनबद्धता का सम्मान करने हेतु उसने जून, 2010 के महीने में प्रत्यर्थीगण को 45 लाख रुपए नकद दिए थे, जिसे उन्होंने तुरंत अपने कब्जे में ले लिया और पास ऑन किया, लेकिन यह दावा किया गया कि रसीद तब जारी की जाएगी जब प्रत्यर्थी सं. 3 भारत आएगा। अभि.सा. 1 ने दिनांक 14.09.2014 को आयोजित अपनी प्रतिपरीक्षा में एक विशिष्ट प्रश्न पर स्पष्ट किया है कि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 श्री ओम प्रकाश और श्री विजय अरोड़ा को दिनांक 15.06.2010 को घर के ड्राइंग रूम के भूतल पर 45 लाख रुपए का भुगतान किया गया था। दिनांक 30.09.2010 के तीसरे विधिक नोटिस प्र.अभि.सा.1/13 में उल्लेख किया गया है कि 45 लाख रुपए का भुगतान दलाल और अन्य साक्षीगण की उपस्थिति में किया गया था।

57. यहां प्रासंगिक श्री गगन मक्कर के दिनांक 08.08.2010 के सामूहिक रूप से प्र.अभि.सा. 3/1 (सामूहिक) ईमेल का उल्लेख करना होगा जिसमें श्री गगन मक्कर ने प्रत्यर्थी सं. 3 द्वारा मांगे गए स्पष्टीकरण के उत्तर में बताया था कि विक्रय लेनदेन हेतु अपीलार्थी से अग्रिम धनराशि के रूप में 5 लाख रुपए प्राप्त हुए हैं। संपत्ति दलाल के ईमेल से पता चलता है कि अगस्त तक केवल 5 लाख रुपए मिले थे और उसकी उपस्थिति में 45 लाख रुपए का भुगतान कभी नहीं किया गया था। अभि.सा. 3 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह बताया है जिसमें उसने कहा है कि जब प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 को 45 लाख रुपए का भुगतान दिया गया

तो वह मौजूद नहीं था, लेकिन इस भुगतान के बारे में दूसरे दलाल श्री हरमीत सिंह ने दो दिन बाद सूचित किया था। इसके अलावा, विशेष रूप से पूछे जाने पर कि क्या उन्होंने ईमेल के आदान-प्रदान के दौरान प्रत्यर्थी सं. 3 को 45 लाख रुपए के भुगतान के बारे में सूचित किया था, उसने कहा कि उसे याद नहीं है कि उसने इसके बारे में कोई ईमेल लिखा हो, लेकिन उसने मौखिक रूप से प्रत्यर्थी सं. 3 को कई बार इसके बारे में सूचित किया था। अभि.सा.2 श्री हरमीत सिंह, संपत्ति दलाल ने बताया था कि दिनांक 15.06.2010 को अपीलार्थी, वह और श्री हरदेव सिंह 45 लाख रुपए के भुगतान के लिए प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 से मिले थे।

58. अपीलार्थी द्वारा दिए गए परिसाक्ष्य और दस्तावेजों में स्पष्ट विरोधाभास हैं। यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी 45,00,000/- रुपए के स्रोत की व्याख्या करने में अपने रुख में असंगत रहा है और उसने विभिन्न पत्रों, दस्तावेजों और साक्ष्यों में उस स्रोत के बारे में विरोधाभासी स्पष्टीकरण दिया है जहां से उसने 45,00,000/- रुपए प्राप्त किए थे। अपीलार्थी द्वारा अपने वादपत्र में दिया गया स्पष्टीकरण यह था कि उसने 45,00,000/- रुपए की रसीद हेतु जोर नहीं दिया क्योंकि प्रत्यर्थी सं. 1 और 2 द्वारा दिए गए आश्वासन के अनुसार, वे दोनों प्रत्यर्थी सं. 3 सहित 45,00,000/- रुपये के भुगतान के संबंध में संयुक्त रूप से रसीद निष्पादित करेंगे। हालांकि, 45,00,000/- रुपए के भुगतान की रसीद के गैर-निष्पादन हेतु दिया गया स्पष्टीकरण संदेहास्पद है एवं **विद्वान एकल न्यायाधीश ने उचित निष्कर्ष निकाला है कि अपीलार्थी** 45,00,000/- रुपए के भुगतान **को साबित करने में सक्षम नहीं है।**

59. *<u>राम कुमार अग्रवाल बनाम थावर दास</u>* एआईआर 1999 एससी 3248 में शीर्ष न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जहां भुगतान के विषय में अभिवचन वास्तविक नहीं था या विचारण न्यायालय के समक्ष साबित नहीं हुआ था, यह

नहीं माना जा सकता कि अपीलार्थी करार के अपने हिस्से को पूर्ण करने हेतु तत्पर था। *मलकियत सिंह बनाम ओम प्रकाश* एआईआर 2004 पीएंडएच 253 में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि विक्रय प्रतिफल की राशि से कम राशि की पेशकश, करार को पूरा करने के लिए अपीलार्थी पक्षकार की तत्परता तथा रजामंदी के समान नहीं मानी जा सकती है।

60. इन परिस्थितियों में, बिना किसी विचार-विमर्श के 9,92,50,000/- रुपए की शेष राशि की कथित निविदा को *राम कुमार अग्रवाल* (पूर्वोक्त) मामले में शीर्ष न्यायालय एवं *मलकियत सिंह* (पूर्वोक्त) मामले में पीएंडएच उच्च न्यायालय की टिप्पणियों को देखते हुए वैध नहीं माना जा सकता है।

61. यद्यपि यह अभिलेख पर मौजूद साक्ष्यों से स्थापित किया गया है कि अपीलार्थी द्वारा आंशिक विक्रय प्रतिफल हेतु 45,00,000/- रुपए का भुगतान नहीं किया गया था, लेकिन इसे छोड़कर इसकी अतिरिक्त जांच की जा सकती है कि क्या अपीलार्थी ने वास्तव में 9,92,50,000/- रुपए की निविदा दी थी, जो अपीलार्थी के अनुसार शेष शेष राशि थी।

62. अपीलार्थी ने शेष विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने हेतु अपनी 'तत्परता' को स्थापित करने के लिए यह दर्शाया था कि उसने दिनांक 30.09.2010 को एक पत्र भेजा था जिसमें प्र. अभि.सा. 1/13 ने करार को पूरा करने के लिए अपनी तत्परता तथा रजामंदी को दोहराया था और यहां तक कि विवरण, खाता संख्या एवं खाताधारक का नाम भी प्रदान किया था जिस पर दिनांक 29.09.2010 को 9,92,50,000/- रुपए की राशि के तीन अदायगी आदेश/ड्राफ्ट आहरित किए गए थे। दिनांक 01.10.2010 को अपने प्रत्युत्तर में प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 द्वारा इनकार का सामना करने पर, अपीलार्थी ने अपने पत्र दिनांक 08.10.2010 प्र.पी-

8 या अभि.सा. 01/18 सहित तीन अदायगी आदेशों की छायाप्रति भेजी, जो अपीलार्थी द्वारा नहीं, बल्कि श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड द्वारा तैयार की गई थी।

63. अपीलार्थी ने बताया था कि वाद संपत्ति के क्रय हेतु धन जुटाने के लिए, वह अपनी संपत्ति सं. 7/13 रूप नगर, दिल्ली, 110007, लगभग 515 वर्ग गज, श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड को बेचने के लिए सहमत हुआ था। अपनी प्रतिपरीक्षा के दौरान, अपीलार्थी ने दिनांक 16.08.2010 का अपना आशय पत्र तथा दिनांक 30.09.2010 का रसीद-सह-करार प्रस्तुत किया था जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि अपीलार्थी और मैसर्स श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड के बीच विक्रय लेनदेन की परिकल्पना की गई थी, जिसे पूरा नहीं किया जा सका और अनुरोध के अनुसार उन्होंने विक्रय लेनदेन और तीन ड्राफ्ट को रद्द करने के लिए पारस्परिक रूप से सहमति व्यक्त की है जो दिनांक 30.09.2010 को रसीद-सह-करार के साथ पूर्ण और अंतिम भुगतान सहित अपीलार्थी देवेंदरजीत सिंह को सौंपे गए थे, भी रद्द कर दिए गए। अपीलार्थी ने इस लेनदेन को रद्द करने के लिए दिनांक 05.10.2010 का पत्र भी प्रस्तुत किया।

64. प्रति.1सा.2 श्री प्रभाष कुमार, सहायक प्रबंधक, स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक ने श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड प्र.प्रति.1सा.2/क के खाते का विवरण प्रस्तुत किया, और श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड द्वारा बैंक प्रबंधक को लिखे गए तीन मांगदेय ड्राफ्ट को रद्द करने का अनुरोध करने वाला दिनांक 08.10.2010 का पत्र प्र.प्रति.1सा.2/ड़ भी प्रस्तुत किया।

65. इस प्रकार प्रस्तुत दस्तावेजों के साथ प्रतिपरीक्षा में अपीलार्थी की स्वीकारोक्ति से यह स्थापित होता है कि यह विक्रय लेनदेन जिसके कारण ये अदायगी आदेश

कथित तौर पर अपीलार्थी को दिए गए थे, श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड द्वारा लिखित दिनांक 08.10.2010 के अनुरोध पत्र, प्र.प्रति.1सा.2/ड़ के माध्यम से रद्द कर दिए गए थे, यह वह तिथि थी जिस दिन अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थीगण को ड्राफ्ट की प्रतियां भेजी गई थीं। भले ही बैंक ड्राफ्ट बाद में दिनांक 11.10.2010 को रद्द कर दिए गए, लेकिन विक्रय लेनदेन स्वयं रद्द हो गया, जिससे अपीलार्थी श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड को पैसे वापस करने के लिए उत्तरदायी हो गया।

66. दूसरा पहलू यह है कि भले ही अपीलार्थी वास्तव में बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से विक्रय प्रतिफल का भुगतान करने का इरादा रखता हो, उसे मूल बैंक ड्राफ्ट भेजकर अपनी सद्भावना स्थापित करनी चाहिए थी; ऐसा कुछ भी नहीं था जो उसे मूल बैंक ड्राफ्ट सौंपने से रोकता हो। सबसे पहले, केवल विवरण देने से और दूसरा, विक्रय लेनदेन से संबंधित बैंक ड्राफ्ट की छायाप्रति भेजने से, जो पहले ही रद्द हो चुका है, इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि दिनांक 08.10.2010 को अपीलार्थी और श्री गणेश ज्वैलरी हाउसिंग लिमिटेड के बीच कोई वैध विक्रय लेनदेन/करार नहीं था, जब बैंक ड्राफ्ट कथित तौर पर प्रत्यर्थीगण को दिए गए थे।

67. मांगदेय ड्राफ्ट की एक प्रति भेजने से जो एकमात्र निष्कर्ष निकाला जा सकता है वह यह है कि यह केवल अपीलार्थी द्वारा बचाव की मांग की गई थी लेकिन भुगतान करने का कोई वास्तविक इरादा नहीं था; बैंक ड्राफ्ट की छायाप्रति भेजने को शेष भुगतान की वैध निविदा के रूप में नहीं माना जा सकता है क्योंकि उन्हें संभवतः प्रत्यर्थी द्वारा भुनाया नहीं जा सकता है। इसके अतिरिक्त, जैसा कि पहले ही अभिनिर्धारित किया जा चुका है कि 9,92,50,000/- रुपए की निविदा राशि में 45,00,000/- रुपए कम दिए गए

थे, हालांकि दावा किया गया था कि भुगतान कर दिया गया है, लेकिन यह साबित हो गया है कि प्रतिवादीगण को भुगतान नहीं किया गया है।

68. *रघुनाथ राय बनाम जगेश्वर प्रसाद शर्मा* (1999) 50 डीआरजे 751 का संदर्भ दिया जाए जिसमें यह देखा गया कि तैयार होना स्थापित करने के लिए, यह आवश्यक नहीं है कि अपीलार्थी को यह साबित और प्रस्तुत करना होगा कि उसके पास पैसा है, लेकिन जो अपेक्षित है वह है कि उसके पास भुगतान करने की क्षमता है। *बलदेव बनाम भुले* (2012) 132 डीआरजे 247 में इस न्यायालय ने कहा कि वित्तीय क्षमता सख्ती से प्रदान की जानी चाहिए क्योंकि स्वहित बयान वित्तीय क्षमता के अस्तित्व को साबित करने के दायित्व का निर्वहन नहीं कर सकते हैं।

69. जबकि वर्तमान मामले में अपीलार्थी ने तीन बैंक ड्राफ्ट की प्रति प्रस्तुत की है जो उसने दिनांक 08.10.2010 को प्रस्तुत की थी, लेकिन वे यह स्थापित करने के लिए पर्याप्त नहीं था कि वह धन उसके पास उपलब्ध था, विशेषकर जब यह अभिलेख पर साबित हो कि कथित विक्रय लेन-देन जिसके अनुसार श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड द्वारा अपीलार्थी को बैंक ड्राफ्ट दिए गए थे, दिनांक 29.09.2010 को पहले ही रद्द कर दिए गए थे। वास्तव में, उसके पूरे साक्ष्य में, एक पंक्ति को छोड़कर कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार और रजामंद था, इस बात का कोई सबूत नहीं है कि करार के पालन की तिथि के बाद, उसके पास विक्रय पर भुगतान करने की क्षमता थी।

70. *एन.पी. थिरुगननम बनाम डॉ. आर. जगन मोहन राव* (1995) 5 एससीसी 115 में, शीर्ष न्यायालय ने समझाया कि *अपीलार्थी की ओर से निरंतर तैयार और रजामंद होना विनिर्दिष्ट पालन प्रदान किए जाने हेतु पूर्व शर्त है। यह परिस्थिति*

महत्वपूर्ण और प्रासंगिक है एवं अनुतोष देते या देने से इनकार करते समय न्यायालय द्वारा इस पर विचार किया जाना आवश्यक है। यदि अपीलार्थी इसे कहने या साबित करने में विफल रहता है, तो उसे असफल होना होगा। यह तय करने के लिए कि क्या अपीलार्थी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर तथा इच्छुक है, न्यायालय को अन्य उपस्थित परिस्थितियों के साथ-साथ वाद दायर करने से पहले और बाद में अपीलार्थी के आचरण पर भी विचार करना चाहिए। प्रतिवादी को भुगतान की जाने वाली राशि अनिवार्य रूप से उपलब्ध साबित होनी चाहिए। निष्पादन की तारीख से लेकर डिक्री की तारीख तक उसे यह साबित करना होगा कि वह संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तैयार है और हमेशा रजामंद रहा है। जैसा कि कहा गया है, संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए उसकी तत्पर तथा रजामंद होने का तथ्य पक्षकार के आचरण और उपस्थित परिस्थितियों के संदर्भ में तय किया जाना है। न्यायालय तथ्यों और परिस्थितियों से यह अनुमान लगा सकती है कि क्या अपीलार्थी संविदा के अपने हिस्से को पूरा करने के लिए तत्पर तथा रजामंद था।

71. *एनीग्लेस योहन्नान बनाम रामलता व अन्य* (2005) 7 एससीसी 534 में, शीर्ष न्यायालय ने आगे कहा कि न्यायालय को राहत मांगने वाले व्यक्तियों के आचरण के आधार पर राहत देनी होगी। यदि अभिवचनों से पता चलता है कि अपीलार्थी का आचरण उसे राहत प्राप्त करने का हकदार बनाता है, तो वादपत्र के अवलोकन पर उसे राहत से इनकार नहीं किया जाना चाहिए। समग्र रूप से वादपत्र में दिए गए कथन में स्पष्ट रूप से तत्परता तथा रजामंदी का संकेत देना चाहिए। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 16(ग) अपीलार्थी को न केवल वादपत्र में दावे करने के लिए बाध्य करती है, बल्कि संविदा को पूरा करने के

लिए उसको तत्पर तथा रजामंद होने के बारे में साक्ष्य द्वारा तथ्य स्थापित करने के लिए भी बाध्य करती है।

72. अपीलार्थी यह साबित करने में बुरी तरह विफल रहा कि उसने कभी भी संपूर्ण विक्रय प्रतिफल प्रस्तुत किया था या करार के निष्पादन के समय और वाद दायर होने तक सहमत राशि का भुगतान करने के लिए अपने वित्तीय दायित्व को पूरा करने के लिए तैयार था।

73. अपीलार्थी की ओर से बहुत सारे तर्क दिए गए हैं कि प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 वास्तव में व्यतिक्रम में थे क्योंकि वे इस लेनदेन से बाहर निकलना चाहते थे और जानबूझकर बेनामी लेनदेन की झूठी दलील देकर मांगदेय ड्राफ्ट स्वीकार करने से इनकार कर दिया था। इसका प्रतिवाद उन प्रत्यर्थीगण की ओर से किया गया जिन्होंने दावा किया कि मांगदेय ड्राफ्ट किसी तीसरे पक्षकार के खाते से जारी किए गए थे, जो दर्शाता है कि अपीलार्थी बेनामी लेनदेन में प्रवेश करने का इरादा रखता था और प्रत्यर्थीगण को तीसरे पक्षकार से इस तरह के भुगतान से इनकार करने का अधिकार था।

74. यह देखा जा सकता है कि भारतीय विधि के अंतर्गत, जब संविदा की गोपनीयता के सिद्धांत को स्वीकार किया जाता है, तो प्रतिफल की गोपनीयता के सिद्धांत को मान्यता नहीं दी जाती है। इसलिए, भले ही अपीलार्थी द्वारा कथित रूप से भुगतान/प्रतिफल का भुगतान किसी तीसरे व्यक्ति के खाते से किया जा रहा था, लेकिन लेन-देन अनिवार्य रूप से अपीलार्थी और प्रत्यर्थीगण के बीच था और प्रत्यर्थीगण द्वारा अदायगी आदेशों को अस्वीकार करना उचित नहीं था। हालांकि, यह पहलू निरर्थक हो जाता है क्योंकि अपीलार्थी द्वारा किसी भी समय मूल बैंक ड्राफ्ट की कोई वास्तविक निविदा नहीं थी जिसे भुनाया जा सकता था।

बेनामी लेनदेन की दलील उठाने में प्रत्यर्थीगण का आचरण केवल तभी प्रासंगिक होता जब प्रत्यर्थीगण के हाथ में कोई मूल बैंक ड्राफ्ट होता जिसे वे भुनाना नहीं चाहते। दिए गए तथ्यों में, प्रत्यर्थीगण द्वारा भुनाया जाने वाला कोई बैंक ड्राफ्ट नहीं था। ऊपर चर्चा की गई परिस्थितियों में बैंक ड्राफ्ट की छायाप्रति प्रस्तुत करना, साक्ष्य की प्रशंसा के किसी भी नियम के अनुसार, धन की उपलब्धता और परिणामस्वरूप अपीलार्थी द्वारा करार के अपने हिस्से को पूरा करने को तैयार होने प्रदर्शित करने वाला नहीं माना जा सकता है। यह भी ध्यान देने योग्य बात है कि वादपत्र में अपीलार्थियों की संपत्ति खरीदने की वित्तीय व्यवहार्यता के बारे में एक शब्द भी नहीं कहा गया है। अपने मामले के अनुसार, उन्होंने धन जुटाने हेतु एक संपत्ति बेचने पर विचार किया था, लेकिन यह लेनदेन रद्द हो गया। न तो उसने अपने वादपत्र में और न ही अपने परिसाक्ष्य में यह खुलासा किया कि वह वाद संपत्ति के क्रय हेतु किस तरह से धन जुटाने का इरादा रखता था या उसके पास पर्याप्त धन उपलब्ध था। अपने वादपत्र में एक स्पष्ट बयान के अतिरिक्त कि वह संविदा के अपने भाग को पूरा करने के लिए तत्पर तथा रजामंद था, वह धन की उपलब्धता को प्रदर्शित करने में विफल रहा है, जिससे यह प्रदर्शित होता है कि वह विक्रय करने के करार का सम्मान करने हेतु तैयार है।

75. यदि केवल तर्क के उद्देश्य हेतु यह मान भी लिया जाए कि प्रत्यर्थीगण ने असत्य अभिवचन देकर उल्लंघन किया है, तो भी अपीलार्थी पर यह दायित्व था कि वह वादपत्र में यह साबित करे कि वह हमेशा संविदा की आवश्यक शर्तों को पूरा करने के लिए तैयार और रजामंद रहा है, जिन्हें पूरा करना उसके लिए आवश्यक था, जैसा कि शीर्ष न्यायालय ने विधिक प्रतिनिधिगण के माध्यम से

मान कौर (मृत) बनाम हरतार सिंह संघा (2010) 10 एससीसी 512 के मामले में अभिनिर्धारित किया गया है।

76. अपीलार्थी का बाद का आचरण इस मायने में भी प्रासंगिक है कि वाद के दौरान भी उसने न्यायालय में केवल 9,92,50,000/- रुपए की राशि देने का निर्णय किया, जो कि भुगतान की जाने वाली संपूर्ण शेष राशि नहीं थी।

77. "रजामंद होना" विनिर्दिष्ट पालन हेतु वाद में दूसरा महत्वपूर्ण घटक है जो अपीलार्थी के आचरण, भूत, वर्तमान और भविष्य के संदर्भ में है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने सही ढंग से टिप्पणी की है कि प्रत्यर्थीगण के साथ लेनदेन को पूरा करने की प्रत्याशा में, ए-151, गुजरांवाल टाउन की संपत्ति के कथित विक्रय लेनदेन के संबंध में अपीलार्थी द्वारा अपनाया गया रुख अप्रमाणित है और श्री गणेश ज्वैलरी हाउस लिमिटेड द्वारा कथित रूप से जारी किए गए बैंक ड्राफ्ट के संबंध में दिए गए स्पष्टीकरण में असंख्य विसंगतियों के कारण संदिग्ध है। अपीलार्थी का कथन न तो वास्तविक है और न ही सीधा और सत्य है, जिससे वह अपीलार्थी के पक्षकार में विवेकाधिकार के प्रयोग से वंचित हो जाता है।

78. हम विद्वान एकल न्यायाधीश के निष्कर्षों से सहमत हैं, जिन्होंने सही निष्कर्ष निकाला था कि अपीलार्थी संपूर्ण विक्रय प्रतिफल देकर करार के अपने हिस्से के पालनार्थ अपनी "तत्परता" तथा "रजामंदी" साबित करने में सक्षम नहीं था।

79. इस प्रकार, हमें विद्वान एकल न्यायाधीश के आक्षेपित निर्णय में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं मिला और इसलिए अपील तथा लंबित आवेदन, यदि कोई हो, खारिज किए जाते हैं।

(नीना बंसल कृष्णा)
न्यायाधीश

(सुरेश कुमार कैत)
न्यायाधीश

19 अप्रैल, 2023
पीए

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ 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 व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*