[इंग्रजीत टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद]

[२०२२] १७ एस.सी.आर. ४१६

श्रीमती कट्टा सुजाथा रेड्डी आणि इतर

वि.

सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. आणि इतर

(दिवाणी अपील क्र. ५८२२/२०२२)

ऑगस्ट २५ , २०२२

[मुख्य न्या. एन. वि. रामणा न्या. कृष्णा मुरारी आणि न्या. हिमा कोहली]

विनिर्दिष्ट पालन - मुदत अधिनियम, १९६३ अनुछेद ५४ - विनिर्दिष्ट पालनासाठी मुदत अवधी- विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ – कलम १०,१२ - यातील अपीलकर्त्याने (खरेदीदार) १९९७ मध्ये यातील उत्तरवादींशी (विक्रेते) जमिनीचे दोन विस्तार हिस्से खरेदी करण्यासाठी करार केला आणि एकूण रकमेच्या ९०% रोख रकमेदवारे आणि धनादेशाद्वारे अदा केले - उर्वरित १०% कराराच्या कलम ३ नुसार ३ महिन्यांच्या आत देणे आवश्यक होते, ज्यात अपीलकर्त्यांनी कसूर केली होती. - तथापि, अपीलकर्त्याने प्रतिवादींना २००० आणि २००२ मध्ये दोन नोटिसा पाठवून शिल्लक विक्रीचा मोबदल्याचा भरणा करण्यास संमती दर्शवून कराराची पूर्तता करण्याची मागणी केली - त्यानंतर, अपीलकर्त्यांनी २००२ मध्ये कराराच्या विनिर्दिष्ट पालनासाठीची मागणी करणारा दावा दाखल केला - न्यायचौकशी न्यायालयाने दावा मुदतीबाहेर गेला असल्याचा निर्णय देऊन तो

फेटाळून लावला - अपीलकर्त्याने उच्च न्यायालयात धाव घेतली - उच्च न्यायालयाने असाही निर्णय दिला की न्यायचौकशी न्यायालयाने विक्रीचा मोबदला प्रदान करण्यासाठी निश्चित केलेला वेळ आणि करारनाम्याचे पालन करण्यासाठीचा वेळ यातील फरक करण्यात चूक केली - पुढे असा निर्णय दिला की खरेदीदार आपल्या करारनाम्याचे पालन करण्यास तयार आणि इच्छुक होता आणि त्याच्या कृत्यांद्वारे विक्री मोबादल्याची ९०% रक्कम विहित कालावधीत भरून आणि उर्वरित रक्कम न्यायालयात भरून त्याची प्रामाणिकता सिद्ध केली. - असाही निर्णय दिला की, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाचे सुधारित कलम १० अशी तरतूद करत की, नमूद केलेल्या अटींच्या अधीन राहून न्यायालयांनी विनिर्दिष्ट पालन अंमलात आणावे, पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होईल आणि म्हणूनच अपीलकर्त्याला फायदा होईल - उच्च न्यायालयाने अपील अंशतः मंजूर केले आणि अपीलकर्त्यांनी अदा केलेल्या रकमेच्या प्रमाणत म्हणजे एकूण विक्री मोबदल्याच्या ९०% च्या बाबतीत दाव्याची मालमत्ता अपीलकर्त्यांच्या नावाने ३ महिन्याच्या कालावधीच्या आत नोंदविण्याचे निर्देश उत्तरवादीना दिले. - व्यथित, अपीलकर्ता आणि प्रतिवादी दोघांनीही या न्यायालयात धाव घेतली - निर्णय - करारानाम्याच्या कलम ३ द्वारे नियत कालावधी अनिवार्य होता आणि त्यानुसार, मुदत अधिनियमाच्या कलम ५४ अन्वये तरतुदीं नुसार खरेदीदाराने दाखल केलेला दावा स्पष्टपणे मुदतबाह्य होता. - २०१८ च्या दुरुस्तीने आणलेल विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाचे सुधारित कलम १० हे केवळ प्रक्रियात्मक कायदा नव्हता, तर त्यात मूल तत्त्वे तयार करण्यात आली होती आणि त्यामुळे ती पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होणार नाहीत - जोपर्यन्त विनिर्दिष्ट पालनाच्या अनुतोषास हक्कदार आहे का चा संबंध आहे, हे स्पष्ट आहे की खरेदीदार स्वेच्छेने करारांतर्गत वेळेच्या अटींशी निष्टावंत राहीला नाही - वेळेची मर्यादा बाळगणे आवश्यक आहे या अटीला डावलण्यासाठी,

खरेदीदाराने सद्‌भावनेचा मानकाचा वाद उपस्थित केला. - जोपर्यंत असे कर्तव्य स्पष्टपणे कारारनिविष्ट केले जात नाही, तोपर्यंत कोणत्याही करारामध्ये सद्‌भावनेच मानक निर्विवादपणे वाचले जाऊ शकत नाही - २०१८ च्या दुरुस्तीपूर्वी, करारांचे विश्वसनीयता राखण्यासाठी कराराच्या स्पष्ट अटींकडे दुर्लक्ष करण्यासाठी व्यापक सद्भाभावनेच्या जबाबदाऱ्या दर्शविण्यासाठी सद्भावनेचे सामान्य मानक स्वीकारले जाऊ शकत नाही - अशा व्यापक मानकांचे संभाव्य दूरगामी परिणाम होतील - खरेदीदार निर्धारित वेळेत कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार नव्हता आणि त्यानुसार, संपूर्ण करारासाठी विनिर्दिष्ट पालनसाठी मंजूरी दिली जाऊ शकत नाही.- विहित वेळेत योग्य उपाययोजना न केल्याने आणि दावा दाखल करण्यास सुमारे पाच वर्षे उशीर झाल्याने खरेदीदारांच्या दाव्याला अनावश्यक विलंब आणि दिरंगाईचा फटका बसतो यात शंका नाही. - अशा प्रकारे, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम च्या कलम १२ अन्वये अपीलकर्त्याला कोणताही अनुतोष दिला जाऊ शकत नाही - उतरवादींना जमा केलेली रक्कम व्याजासह परत करण्याचे निर्देश दिले.

अपिल निकालात काढताना करताना न्यायालयाने निर्णय दिला की :

१. 'वेळ हेच कराराच सार होत ', आणि अशा शर्तीचा भंग झाल्याने विक्रेत्यांना करार रद्द करण्याचा अधिकार होता. मुदतीच्या मुद्द्यावर परत येताना, हे स्पष्ट आहे की मुदत अधिनियमाच्या कलम ५४ हे अनिवार्य करत की, प्रस्तुत प्रकरणात मोबदला रक्कम देण्याची निश्चित केलेली तारीख कराराच्या तारखेपासून (म्हणजे २६.०३.१९९७ आणि २७.०३.१९९७) तीन महिने होती आणि मग तसेही खटला दाखल करण्याची मुदत २६/२७.६.१९९७ पासून सुरू झाली होती आणि तीन वर्षांनंतर म्हणजे जून २००० च्या अखेरीस संपली असती. [परी. ३५] [४३४-बी-सी]

२. खरेदीदाराने असा युक्तिवाद केला आहे की त्यांनी 31.03.2000 रोजी जारी केलेली कायदेशीर नोटीस, ही मुदतीची मर्यादा ओलांडलेल्या घटकास शून्यबातल करण्यास पुरेशी असेल, कारण खरेदीदाराने मोठ्या प्रमाणात आगाऊ रक्कम भरली आहे. हा युक्तिवाद प्रथमदर्शनी अतिशय आकर्षक वाटत असला तरी कायद्याच्या दृष्टीने तो टिकू शकत नाही कारण जेव्हा एखाद्या कराराच्या शर्तीचे उल्लंघन होते आणि त्या उल्लंघनाचे परिणाम उद्भवतात, तेव्हा अशा परिणामांपासून वाचण्यासाठी एखादा पक्ष समतेचा दावा करू शकत नाही. या संदर्भात, हे न्यायालय नोंद करत की, जेव्हा पालनासाठी एखादा कालावधी निश्चित केलेला असतो अशा आधारावर मुदत अधिनियमाच्या कलम ५४ अंतर्गत या संदर्भात दोन परिणामांची तरतूद आहे. पालनाचा कालावधी निश्चित नसेल तेव्हाच खरेदीदार बजावलेल्या नोटिसा आणि त्यावर विक्रेत्यांच्या उत्तराचा यासंदर्भात आधार घेऊ शकतो. हाताशी असलेल्या प्रकरणात, वरील परिस्थिती येथे लागू होत नाही कारण वर स्पष्ट केल्याप्रमाणे विक्री कराराच्या कलम २३ सह कलम ३ द्वारे एक निश्चित कालावधी स्पष्टपणे बंधनकारक केला गेला होता. [परि. ३६ आणि ३७] [४३४-डी-एफ]

३ . वरील बाबींच्या अनुषंगाने, हे न्यायालय याची नोंद घेत की मुदत अधिनियमाच्या कलम ५४ च्या पहिल्या भागाच्या अनुषंगाने खरेदीदाराने दाखल केलेला दावा स्पष्टपणे मुदतीबाहेर गेलेला होता आणि आगाऊ देयकाची कोणतीही रक्कम अशा अटींचे उल्लंघन दूर करू शकली नसती.[परि. ३८] [४३४-एफ-जी]

४. हे न्यायालय उच्च न्यायालयाने दिलेल्या वरील युक्तिवादाशी सहमत नाही या साध्या कारणास्तव की २०१८ च्या सुधारणा नंतर विनिर्दिष्ट पालन , जी स्वेच्छाधीन उपाययोजना म्हणून उभी होती, ती अंमलबजावणी योग्य अधिकार म्हणून संहिताबद्ध केली गेली नाही जी आता

न्यायाधीशांनी स्पष्ट केलेल्या न्याय्य तत्त्वांवर अवलंबून नाही, तर ती विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमांतर्गत तरतूद केलेल्या आवश्यक घटकांच्या समाधानावर आधारित आहे. पर्यायी कायदा प्रक्रियात्मक आहे की मूलभूत आहे ठरवण्यासाठी मूळ कायद्याच्या स्वरूपाचा संदर्भ महत्वाचा असू शकत नाही. त्याऐवजी, सुधारणांचे स्वरूपच ते प्रक्रियात्मक किंवा मूलभूत कायद्याच्या कक्षेत आहे की नाही हे ठरवते. [परिच्छेद ४५] [४३६ -डी-ई]

५. २०१८ ची दुरुस्ती ही केवळ प्रक्रियात्मक कायदा नाही, तर त्याच्या कामकाजात मूलभूत तत्त्वे बांधली गेली आहेत, या निष्कर्षापर्यंत पोहोचल्यानंतर हे न्यायालय अशा सुधारणा पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होतील असे मानू शकत नाही. [परिच्छेद ५१] [४३८ -जी]

६. हे स्पष्ट आहे की जेव्हा एखादा मूळ स्वरूपाचा कायदा दुरुस्तीद्वारे आणला जातो, तेव्हा तो पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करण भाग आहे असे गृहीत धरले जात नाही. त्याऐवजी वरील सुधारणा पूर्वलक्षी असाव्यात की नाही, हे विधानमंडळाने स्पष्ट करण्याची गरज आहे.[परिच्छेद ५३][४४०-क]

७. प्रस्तूत प्रकरणात, सुधारणा अधिनियम असा विचार करतो की, केंद्र सरकार ज्या तारखेला नियत करेल, त्या तारखेस शासकीय राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे किंवा अधिनियमाच्या विविध तरतुदींसाठी वेगवेगळ्या तारखा नियुक्त केल्या जातील त्या तारखेस वरील पर्यायी तरतुदी लागू होतील. याची नोंद घेतली पाहिजे की, ०१.१०.२०१८ ही सुधारित तरतुदी अंमलात येण्याची नियत तारीख होती. [परिच्छेद ५५] [४४० -एफ]

८. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम २०१८ ची दुरुस्ती संभवनीय आहे आणि ती अंमलात येण्यापूर्वी पूर्वी झालेल्या व्यवहारांना लागू होऊ शकत नाही, असे मानण्यात या न्यायालयाला

काहीच संकोच वाटत नाही. [परिच्छेद ५६] [४४० -जी]

९. खरेदीदाराने व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी त्वरित पावले उचलन आवश्यक होते आणि जर त्वरित अशी पावले उचलली गेली असती तर खरेदीदाराला करार पूर्ण करण्यासाठी ठरविलेल्या शेवटच्या तारखेपासून गणना केलेल्या ३ वर्षांपर्यंत अंमलबजावणी मागण्याचा स्पष्ट अधिकार असेल. [परिच्छेद ५९] [४४२-डी-ई]

१०. हे स्पष्ट आहे की, खरेदीदाराने स्वेच्छेने करारांतर्गत वेळेच्या अटींचे पालन केले नाही. वेळेचे महत्व असण्याची अट डावलण्यासाठी खरेदीदाराने सद्भावनेच्या मानकास आवाहन केले. उपरोक्त मानक करारामध्ये सामील होणाऱ्या पक्षकारांसाठी काळजी घेण्याचे उच्च कर्तव्य निर्धारित करते. जोपर्यंत असे कर्तव्य स्पष्टपणे नमूद केले जात नाही, तोपर्यंत कोणत्याही करारामध्ये सदिच्छेचे मानक अप्रत्यक्षपणे वाचले जाऊ शकत नाही. [परि. ६५] [४४ डी]

११. केवळ कराराचे विश्वसनीयता राखण्याच्या स्पष्ट अटींना मान्यता देण्यासाठी व्यापक सद्भभावनेच्या जबाबदाऱ्या दर्शविण्यासाठी हे न्यायालय सद्भभावनेचे सर्वसाधारण मानक स्वीकारण्यास मान्यता देत नाही. अशा व्यापक मानकांचे दूरगामी परिणाम होण्याची शक्यता आहे. हे न्यायालय मान्य करते की विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम सन २०१८ च्या दुरुस्तीनंतर असे अंतर्निहित वाचन अस्तित्वात येईल ज्यामुळे करारांचे विश्वसनीयता राखण्यासाठी विनिर्दिष्ट पालन करणे शक्य होईल. तथापि, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीवरून, सद्भावनेचे असे उच्च मानक प्रासंगिक होते हे आपण स्वीकारू शकत नाही. [परि. ६६] [४४ ई-एफ]

१२. हे स्पष्ट आहे की, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाचे कलम १६ (सी) तेव्हाच लागू होईल जेव्हा खरेदीदार कराराच्या कलम ३ अंतर्गत विहित केलेल्या तीन महिन्यांच्या कालावधीत करार करण्यास तयार आणि इच्छुक असेल. कलम १६ (ब) नुसार कराराच्या आवश्यक अटींचे उल्लंघन होत नसेल तरच विनिर्दिष्ट पालन मंजूर केले जाऊ शकते, यावरूनही उपरोक्त निष्कर्षाला बळ मिळते. [परि. ६८] [४४ जी-एच]

१३. या न्यायालयाला असे वाटत नाही की, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ च्या कलम १२ नुसार खरेदीदाराला दिलासा देणे योग्य प्रकरण आहे कारण खरेदीदाराचा दावा विलंब, दिरंगाई आणि मर्यादा द्वारा प्रतिबंधित आहे. [परि. ७८] [४४९ ई]

१४. या न्यायालयाचे असे ठाम मत आहे की वादी/ खरेदीदाराच्या वर्तणुकीमुळे कराराचा भंग झाला, जे वेळेच्या संवेदनक्षम करार केल्यानंतर कराराचे पालन करण्यास तयार नव्हते. कोणत्याही परिस्थितीत,ही मान्य केलेली वस्तुस्थिती आहे की, फिर्यादीने प्रतिफलाचा केवळ अंशत: भरणा केला होता. करारामध्ये जप्तीचे कलम असले, तरी पक्षकारांना पूर्ण न्याय देण्याच्या दृष्टीने हे न्यायालय विक्रेत्यांना/ अपीलकर्त्यांना खरेदीदाराने विक्रेत्यांना अशी रक्कम दिल्याच्या तारखेपासून संपूर्ण रक्कम परत मिळेपर्यंत @ ७.५% वार्षिक व्याजासह परत करण्याचे निर्देश देणे योग्य समजते. आम्ही, विक्रेत्यांना आदेशाची प्रत प्राप्त झाल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत संपूर्ण रक्कम सूट खात्याच्या जमा करण्याचे निर्देश देतो. [परि. ७९] [४४९- ई -जी]

चांद राणी, (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधिनमार्फत वि. कमल राणी (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधिनमार्फत **(१९९३) १ एसीसी ५१९ : [१९९२] ३ पुरवणी**

एससीआर ७९८ ; व्हाइटले लिमिटेड विरुद्ध हिल्ट **(१९१८) २ केबी ८०८** ; श्याम सुंदर आणि इतर **(२००१) ८ एससीसी २४ : [२००१] १ पुरवणी एससीआर ११५** ; सारडामणी कंदपन विरुद्ध एस. राजलक्ष्मी आणि इतर, **(२०११) १२ एससीसी १८ : [२०११] ८ एससीआर ८७४** ; जसविंदर कौर विरुद्ध गुरमीत सिंग **(२०१७) १२ एससीसी ८१० : [२०१७] ५ एससीआर ४३०** ; रचाकोंडा नारायणा विरुद्ध पोंथाला पर्वतहम्मा **(२००१) ८ एससीसी १७३ ; [२००१] २ पुरवणी एससीआर ७१** ; राधेश्याम कमिला विरुद्ध किरण बाला दासी **एआयआर १९७१ कलकत्ता ३४१** ; आधुनिक स्टील्स लिमिटेड विरुद्ध ओरिसा मंनगनेसे अँड मिनरल्स (प्रा.) लि. **(२००७) ७ एससीसी १२५ : [२००७] ८ एससीआर २१३ - ला संदर्भित**

निर्णय विधी संदर्भ

[१९९२] ३ पुरवणी एससीआर ७९८	**संदर्भित**	**परि.३१**
[२००१] १ पुरवणी एससीआर ११५	**संदर्भित**	**परी. ४४**
[२०११] ८ एससीआर ८७४	**संदर्भित**	**परी. ५७**
[२०१७] ५ एससीआर ४३०	**संदर्भित**	**परी. ७६**
[२००१] २ पुरवणी एससीआर ७१	**संदर्भित**	**परी. ७७**
[२००७] ८ एससीआर २१३	**संदर्भित**	**परी. ४६**

फौजदारी अपील अधिकारिता : फौजदारी अपील क्र. ५८२२ /२०२२

अपील दावा क्र. ९९८/२०१० मधील हैदराबाद येथील तेलंगणा राज्याच्या उच्च न्यायालयाचा न्यायनिर्णय आणि आदेश दि . २३/०४/२०२१ वरुन.

सह

दिवाणी अपील क्र. ५८२३ आणि ५८२४, २०२२ चे.

एच.एन.साळवे, मुकुल रोहतगी, दुष्यंत ए दवे, हरिन पी. रावल, मंनन कुमार मिश्रा, वरिष्ठ अधिवक्ते, महेश अग्रवाल, अंकुर सैगल, ऋषभ पारीख, सुनदीप रेड्डी, राजेश कुमार इ.सी. अग्रवाला, श्रीमती बिना माधवन, कृष्णकुमार सिंग, श्रीमती राव विश्वजा, दुर्गा दत्त, श्रीमती अंजूल द्विवेदी, रोहित प्रियदर्शी, यू.एन. मिश्रा, वैभव शुक्ला -उपस्थित होणाऱ्या पक्षकारांकरिता अधिवक्ते.

न्या. कृष्णा मुरारी यांनी हा न्यायालयाचा न्यायनिर्णय दिला होता.

सर्व प्रकरनांनमध्ये परवानगी मंजूर केली .

दि. अ. क्रमांक ५८२२/२०२२ (एसएलपी (सी) क्र.१३५६५ /२०२१ मधून उद्भवलेले)

२. प्रस्तूत दिवाणी अपील हैदराबाद येथे तेलंगणा राज्यासाठीच्या उच्च न्यायालयाने ए. एस. क्रमांक ९९८/२०१० मध्ये २३.०४.२०२१ रोजी दिलेल्या आक्षेपित न्यायनिर्णयातून निर्माण झाले आहे.

३. सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि., जे यात उत्तरवादी आहेत त्यांनी विनिर्दिष्ट पालनासाठी अपीलकर्त्या श्रीमती कट्टा सुजाथा रेड्डी आणि श्रीमती कामिरेड्डी गीथा रेड्डी, ज्या दाव्यात इतरांमध्ये अनुक्रमे उत्तरवादी ६ आणि ८ होत्या, त्यांच्या विरुद्ध दावा दाखल केला होता.

४. अपिल निकालात कढण्यासाठी आवश्यक असलेल्या वस्तुस्थितीचा सारांश पुढीलप्रमाणे आहे. : उत्तरवादी क्रमांक २ व ३ चे पूर्वहिताधिकारी दिवंगत डी. नारायणा हे भूमापन क्रमांक ३००-३०९, क्षेत्र १४१.०५ एकर असलेल्या आणि बुडवेल गाव, राजेंद्र नगर मंडळ, रंगारेड्डी जिल्हा, हैदराबाद येथे स्थित शेतजमिनीचे मालक होते. येथील अपीलकर्त्यांनी १९.०३.१९९४ च्या कराराद्वारे वरील पूर्वहिताधिकारी यांच्याकडून काही प्रमाणात जमीन संपादित केली. या करारानुसार दोन नोंदणीकृत संयुक्त कुलमुखत्यारनामे दिनांक २८.०३.१९९४ चे वर नमूद केलेल्या मालकांकडून प्रतिवादी क्रमांक ५ आणि ६ च्या नावाने १२७ एकर २७ गुंठे जमिनीसाठी निष्पादित करण्यात आले.

५. उत्तरवादी क्रमांक १/**खरेदीदार** (सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.) च्या नावाचा १९.०३.१९९४ रोजीचा करारनामा आणि नोंदणीकृत कुलमुखत्यारनामा) प्रत्यक्षात साकार होऊ शकले नाहीत. यातील अपीलकर्ते (पुढे 'विक्रेते' म्हणून संबोधले आहे) यांच्या बरोबरच पक्षकारांनी २६.०३.१९९७ आणि २७.०३.१९९७ रोजी दोन नवीन करारनामे ४० एकर ०८ गुंठे इतकी जमीन खरेदी करण्यासाठी केले आहेत. दिनांक २६.०३.१९९७ रोजीचा करारनामा ३५ एकर १५ गुंठे इतक्या जमीनीशी संबंधित होता आणि रु.३८,३७,५००/- इतक्या मोबदल्यासाठी होता तर दिनांक २७.०३.१९९७ रोजीचा करारनामा १ एकर ३३ गुंठे इतक्या जमीनीशी संबंधित होता आणि रु.१,८२,,५००/- इतक्या मोबदल्यासाठी होता.

६. अशा प्रकारे एकूण दाव्याच्या अनुसूचित मालमत्तेत भूमापन क्रमांक ३०१ (भाग), ३०२, ३०३, ३०४ (भाग) मध्ये स्थित क्षेत्र ४० एकर ०८ गुंठे जमीन जी बुडवेल गाव, राजेंद्रनगर मंडळ, आर. आर. जिल्ह्यात आहे तिचा समावेश असून त्यासाठी एकूण रु.४०,२०,०००/- चा

मोबदला दोन्ही पक्षांमध्ये ठरवण्यात आला होता. एकूण ठरवलेल्या मोबादल्यापैकी रु.३४,८०,८५० /- खरेदीदाराने विक्रेत्यांना रोख रक्कमेद्वारे आणि धनादेशाद्वारे अदा केले, जी वस्तुथिति विवादग्रस्त नव्हती.

७. करारांच्या कलम ३ नुसार रु. ५,३९,१५०/- इतकी उर्वरित रक्कम ३ महिन्यांच्या आत देणे आवश्यक होते. ही रक्कम विहित कालावधीत देण्यात आली नसल्याचे मान्य करण्यात आले होते. दिनांक ३१.०३.२००० रोजी खरेदीदाराने विक्रेत्यांना दिनांक ०८.०२.२००० रोजीची कथित पहिली नोटीस कथितरीत्या पाठवून कराराचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याची मागणी केली. त्यानंतर वादीने दिनांक ०६.०७.२००२ रोजी दुसरी नोटीस पाठविली. खरेदीदाराकडे दुसरा कोणताही पर्याय नसल्याने, त्याने अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीश, रंगा रेड्डी जिल्हा, एलबी नगर, हैदराबाद यांच्यासमोर विनिर्दिष्ट पालनासाठी प्रस्तुत दावा म्हणजेच ओएस क्र. ८८/२००२ दाखल केला. न्यायचौकशी न्यायालयाने विचारार्थ ५ मुद्दे तयार केले, जे खालीलप्रमाणे आहेत :

१. विक्रेत्यांना दाव्यातील जमिनीच्या संदर्भात खरेदीदाराशी नोंदणीकृत विक्री कराराची अंमलबजावणी करण्याचे निर्देश देणाऱ्या, दिनांक २७.०३.१९९७ आणि २६.०३.१९९७ रोजीच्या कराराच्या विनिर्दिष्ट पालनासाठी खरेदीदार हक्कदार आहे का ?

२. विक्रेत्यांनी युक्तिवाद केल्याप्रमाणे कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाचा आहे का? तसे असेल तर खरेदीदाराने युक्तिवाद केल्याप्रमाणे विक्री कराराच्या विनिर्दिष्ट पालनासाठी खरेदीदार पात्र नाही का ?

३. खरेदीदाराने दाखल केलेला दावा मुदतबाह्य आहे का ?

४. ताबा मिळण्याच्या पर्यायी दिलाशासाठी आणि वादपत्रात विनंती केल्याप्रमाणे वार्षिक @ ३६ % व्याजासह रु. ३४,८०,८५०/- इतक्या रकमेच्या परताव्यासाठी खरेदीदार पात्र आहे का ?

५. कोणता दिलासा?

८. मुद्दे क्र. (१) आणि (२) च्या उत्तरादाखल, अभिलेखावर उपलब्ध असलेले पुरावे विचारात घेऊन न्यायचौकशी न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, खरेदीदाराला मालमत्तेचा ताबा कधीच दिला गेला नव्हता. रक्कम भरणा करण्याच्या मुद्द्यावर, असा निर्णय देण्यात आला की, खरेदीदाराने विक्री करारानुसार रु. ३४,७०,०००/- इतकी एकूण रक्कम कधीही दिली नव्हती. उलटतपासणी आणि सरतपासणी दरम्यान ही बाब उघडकीस आली की, खरेदीदाराने ५,००,०००/- रुपयांचा धनादेश दिला होता, जो नाकारला गेला. ही माहिती खरेदीदाराने सांगितली नव्हती आणि म्हणूनच खरेदीदाराने महत्वाचे पुरावे दडपून ठेवले होते.

९. न्यायचौकशी न्यायालयाने पुढे असा निर्णय दिला की, जी व्यक्ती असा युक्तिवाद करते की, कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाची आहे, त्या व्यक्तीवर पुराव्याचा भार असतो. पुढे असे निरीक्षण नोंदविण्यात आले की, स्थावर मालमत्तेच्या बाबतीत विक्री करारात स्पष्ट उल्लेख नमूद केल्याशिवाय कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाचा नसतो आणि पक्षकारांनी आपल्या वर्तनाद्वारे कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाचा असल्याचे मानले आहे. कनिष्ठ न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले की करारातील कलम ३ मध्ये अनुक्रमे खरेदीदार आणि विक्रेत्याने, विक्रीचा मोबदला देण्यासाठी आणि आवश्यक प्रमाणपत्रे सादर करण्यासाठी ३

महिन्यांची मुदत मर्यादा निश्चित केली आहे. आपल्या आचरणाद्वारे कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाची असल्याचे मानण्याचा विक्रेत्यांचा कधीही हेतू नव्हता. खरेदीदाराने पैसे देण्यास विलंब केल्यानंतर विक्रेत्याने त्यांना कधीही नोटीस बजावली नव्हती. यावरून असे दिसून आले की कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाचा असल्याचे मानण्याचा विक्रेत्याचा कधीही हेतू नव्हता. कराराच्या कलम ३ अन्वये आवश्यक ती कागदपत्रे प्राप्त केली, असे चित्रसुद्धा विक्रेत्याने उभे केले, पण तसे कधीही केले नव्हते. कराराच्या कलम ३ अन्वये पार पाडावयाच्या कर्तव्याविषयी विक्रेत्याने खोटा युक्तिवाद केला.

१०. न्यायचौकशी न्यायालयाने पुढे असा निर्णय दिला की, विक्रेत्याचा खोटा युक्तिवाद अस्तित्वात असली तरीही, त्याचा खरेदीदाराच्या प्रकरणास फायदा होत नाही, कारण त्याच्याकडूनही गंभीर त्रुटी आहेत. खरेदीदाराने स्वत: वाईट हेतूने न्यायालयात धाव घेतली असल्याने विक्रेत्याने केलेल्या खोट्या युक्तीवादाचा लाभ त्याला मिळू शकत नाही.

११. कनिष्ठ न्यायालयाने असासुद्धा निष्कर्ष काढला की, खरेदीदार विक्री मोबदल्याची उर्वरित रक्कम देण्यास कधीच तयार नव्हता, जर तसे असते तर त्याने एकतर विक्रेत्याला नोटीस बजावली असती आणि त्याची रक्कम देण्याची तयारी दर्शविली असती. म्हणून, वर नमूद केलेल्या सर्व निरीक्षणांच्या आधारे, असा निर्णय देण्यात आला की, खरेदीदार विक्रीच्या करारांचे विशिष्ट पालन करण्यासाठी हक्कदार नाही आणि कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाची असल्याचे मानण्याचा पक्षकारांचा कधीही हेतू नव्हता.

१२. मुद्दा क्र. (३) संदर्भात न्यायचौकशी न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, मुदत

अधिनियम, १९६३ मधील पहिल्या भागातील अनुक्रमांक ५४ अंमलात येईल, ज्यानुसार नियत केलेल्या दिनांकापासून तीन वर्षांचा कालावधी मोजावा लागेल, जो प्रस्तुत प्रकरणात दिनांक २७.०६.२००० रोजी किंवा त्यापूर्वी असेल. परंतु, प्रस्तुत दावा दोन वर्षांच्या कालावधीनंतर, म्हणजे दिनांक ०९.०८.२००२ रोजी सादर करण्यात आला. मुदत अधिनियमाच्या अनुक्रमांक ४७ अन्वये तरतूद केल्यानुसार, आगाऊ रकमेच्या वसुलीसाठीसुद्धा दावा मुदतबाह्य होता. मुख्य दावाच जर अवरुद्ध झाला, तर पर्यायी दिलासासुद्धा मंजूर करता येऊ शकत नाही. म्हणून, न्यायचौकशी न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, दावा मुदत बाह्य आहे. वरील निष्कर्षांच्या पार्श्वभूमीवर, वादी विनिर्दिष्ट पालनाच्या दिलाशासाठी पात्र नाही, असा निर्णय देत न्यायचौकशी न्यायालयाने दावा फेटाळून लावला.

१३. न्यायचौकशी न्यायालयाच्या सदर आदेशाने व्यथित होऊन वादी / खरेदीदाराने प्रथम अपील ए. एस. क्र. ९९८/२०१० द्वारे उच्च न्यायालयात धाव घेतली. उच्च न्यायालयाने या प्रकरणाच्या अभिनिर्णयासाठी ७ मुद्दे तयार केले जे खालीलप्रमाणे आहेत :-

१. दावा मुदतबाह्य आहे का ?

२. खरेदीदाराने अनुसूचित दावा मिळकतीवरील त्याचा ताबा सिद्ध केला का ?

३. वादी करारातील आपली भूमिका पार पाडण्यास तयार आणि इच्छुक होता का आणि त्याने दावा करारांमधील विक्री मोबदल्याची उर्वरित रक्कम विहित कालावधीत दिली होती का ?

४. कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाचा नाही, असा निर्णय देण्यात

न्यायचौकशी न्यायालय योग्य आहे का आणि प्रति आक्षेप दाखल न करता प्रतिवादी त्यास आव्हान देऊ शकतात का ?

५. विशिष्ट पालनाचा दिलासा देण्यासाठी न्यायचौकशी न्यायालयाने आपल्या विवेकाचा वापर न करणे योग्य आहे का?

६. सन २०१८ चा अधिनियम क्र. १८ नुसार बदलण्यात आलेले अधिनियमाच्या कलम १८ चे स्वरूप भविष्यलक्षी आहे की भूतलक्षी ?

७. कोणता दिलासा ?

१४. मुद्दा क्र. (१) च्या उत्तरादाखल, उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला आहे की, करारांच्या कलम ३ मध्ये कराराचे पालन करण्यासाठी महत्वाची असलेली वेळ निश्चित केलेली नव्हती. शिवाय, करारांच्या कलम ३ नुसार आगाऊ रक्कम जप्त करण्याचा पर्याय विक्रेत्याने वापरलेला नाही. उच्च न्यायालयाने पुढे असा निर्णय दिला आहे की, विक्री मोबदल्याची रक्कम देण्यासाठी निश्चित केलेला वेळ आणि संविदेचे पालन करण्यासाठी लागणारा वेळ यांत फरक करून न्यायचौकशी न्यायालयाने चूक केली आहे.

१५. मुद्दा क्र. (२) बाबत, उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, विक्रेत्यांनी अनुसूचित दावा मिळकतीवरील त्यांचे जवळजवळ सर्व अधिकार सोडून दिले आणि संविदेनुसार खरेदीदाराला दावा मिळकतीवरील त्यांच्या हक्कांचा वापर करण्याची परवानगी दिली. निशाणी बी १० आणि बी ११ मध्ये खरेदीदाराचे नाव वगळण्यात आल्याने, खरेदीदाराकडे मालमत्तेचा ताबा नव्हता, असा चुकीचा निकाल न्यायचौकशी न्यायालयाने दिला होता. त्याआधारे न्यायचौकशी

न्यायालयाने असाही निर्णय दिला की, खरेदीदाराने चांगल्या हेतूने न्यायालयात धाव घेतली नव्हती. खरेदीदाराच्या बाजूने आणखी एक मुद्दा आहे तो म्हणजे खरेदीदाराला मालमत्तेचा ताबा दिल्याची स्पष्ट कबुली विक्री करारातील एका पक्षकाराने दिली होती. या वस्तुस्थितीला कोणत्याही पक्षकाराने कधीही विरोध केला नव्हता. उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, केवळ निशाणी ए २, ए ३, ए ४, ए ५, ए २९ आणि ए ३० मध्ये किंवा पहिल्या नोटीसमध्ये ताब्याची बाब नमूद केली नसल्यामुळे, खरेदीदाराकडे अनुसूचित दावा मिळकतीचा ताबा नव्हता असे म्हणता येणार नाही.

१६. मुद्दा (३) बाबत, उच्च न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदविले की, विक्री व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी कराराच्या कलम ३ नुसार आवश्यक प्रमाणपत्रे प्राप्त न केल्याबद्दल विक्रेत्यांची चूक होती. पुढे, आपला प्रामाणिकपणा दाखवण्यासाठी, खरेदीदाराने रुपये ५,३९,१५०/- इतकी विक्री मोबदल्याची उर्वरित रक्कम जमा करण्याच्या परवानगीसाठी अर्ज दाखल केला आणि तसा आदेश देण्यात आला आणि तो अंतिम झाला. एकूण विक्री मोबदल्याच्या १० टक्के रक्कम देण्यासाठी कोणतीही व्यक्ती इतक्या जास्त कालावधीसाठी प्रकरण ताणून धरणार नाही, असेही उच्च न्यायालयाने स्पष्ट केले. खरेदीदार आपल्या कराराचे पालन करण्यास तयार आणि इच्छुक होता, त्याने आधीच विक्री मोबदल्याची ९० % रक्कम विहित कालावधीत दिली होती आणि उर्वरित रक्कम न्यायालयात जमा केली होती. त्यामुळे खरेदीदार आपल्या कराराचे पालन करण्यास तयार व इच्छुक होता आणि त्याने आपल्या कृत्यांद्वारे आपली प्रामाणिकता सिद्ध केली होती.

१७. मुद्दा क्र. (४) बाबत उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, न्यायचौकशी न्यायालयाने निकाल आणि वस्तुस्थितीचे योग्यरीत्या मूल्यांकन केले होते आणि असा निर्णय दिला की, प्रस्तुत प्रकरणात कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाचा नाही.

१८. मुद्दा क्र. (५) बाबत, उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, न्यायचौकशी न्यायालयाने आपल्या विवेकाचा वापर करायला हवा होता आणि खरेदीदाराच्या बाजूने कराराचे विनिर्दिष्ट पालन मंजूर करणे आवश्यक होते. असा निर्णय देण्यात आला की, विक्रेत्यांनी त्यांच्या लेखी जबाबात तसेच त्यांच्या सरतपासणीमध्ये त्यांना विक्री मोबदला मिळाला नसल्याचा खोटा युक्तिवाद केला होता. विक्रेत्यांनी पुढे असा खोटा युक्तिवाद केला की, करारातील कलम ३ नुसार आवश्यक कागदपत्रे व प्रमाणपत्रे संबंधित विभागांकडून मिळविण्यात आली होती आणि म्हणून, सदर मुद्द्याचे उत्तर खरेदीदाराच्या बाजूने देण्यात आले.

१९. मुद्दा क्र. (६) बाबत उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, जेव्हा एखादया तरतुदीमध्ये बदल केला जातो, तेव्हा बदललेला कायदा भविष्यलक्षी प्रभावाने नव्हे, तर पूर्वलक्षी प्रभावाने कार्य करतो. पुढे असा निर्णय देण्यात आला की, कराराचे विनिर्दिष्ट पालन हा कार्यपद्धतीच्या कायद्याचा एक भाग आहे आणि म्हणूनच तो भूतलक्षी कायदा आहे. त्यानंतर उच्च न्यायालयाने असे नमूद केले की, अपील ही दाव्याची निरंतरता आहे आणि म्हणूनच हुकूमनामा पारित करण्याचा दिनांक आणि अपिलाचा निर्णय यादरम्यान कायद्यात झालेला कोणताही बदल विचारात घेतला पाहिजे. वरील विश्लेषणाच्या आधारे, उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, सुधारित अधिनियमाचे कलम ३ भूतलक्षी स्वरूपाचे आहे आणि ते प्रलंबित

कार्यवाहींना लागू होते.

२०. मुद्दा क्र. (७) बाबत, उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला की, खरेदीदार सर्व मुद्द्यांवर यशस्वी झाला आणि म्हणून न्यायालयाने अपील अंशतः मंजूर केले आणि खरेदीदाराने दिलेल्या रकमेच्या मर्यादेपर्यंत, म्हणजेच एकूण विक्री मोबदल्याच्या ९० % इतक्या रकमेच्या मर्यादेपर्यंत, ३ महिन्यांच्या कालावधीत विक्रेत्याने खरेदीदाराच्या नावे दावा मिळकतीची नोंदणी करण्याचे निर्देश दिले. तसेच, आय. ए. क्र. ९२५/२००५ मधील न्यायचौकशी न्यायालयाच्या दिनांक ११.०७.२००५ च्या आदेशानुसार खरेदीदाराने जमा केलेली रु.५,३९,१५०/- इतकी रक्कम खरेदीदाराला व्याजासह, जर त्यावर व्याज मिळाले असल्यास, परत करण्याचे आदेश देण्यात आले.

२१. आक्षेपित न्यायनिर्णयामुळे व्यथित होऊन विक्रेते आणि खरेदीदार या दोघांनीही या न्यायालयात अपील केले आहे.

२२. खरेदीदाराच्या वतीने उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री दुष्यंत दवे आणि श्री हरीन पी. रावल यांनी खालीलप्रमाणे सादर केले :

i) उच्च न्यायालयाने आपल्या अधिकारक्षेत्राचा वापर करणे योग्य होते आणि आक्षेपित न्यायनिर्णय हा तोंडी आणि कागदोपत्री अशा दोन्ही पुराव्यांवर आधारित आहे. विनिर्दिष्ट पालन करण्याचा दिलासा देण्यामागे जी कारणे देण्यात आली आहेत ती कायद्याच्या प्रस्थापित तत्त्वांनुसार आहेत.

ii) न्यायचौकशी न्यायालय आणि उच्च न्यायालय या दोघांनाही एकाच वेळी असे

आढळले आहे की, कराराचे पालन करण्यासाठी वेळ महत्वाचा नाही. संविदेचेच पालन करण्यासाठी कोणतीही वेळ निश्चित करण्यात आली नव्हती. विक्री कराराच्या कलम ३ अंतर्गत निर्धारित केलेला ३ महिन्यांचा कालावधी केवळ विक्री मोबदला देण्यासाठी आहे. परिणामी, जेव्हा कराराचे पालन करण्यासाठी कोणतीही तारीख निश्चित केलेली नाही, तेव्हा विशिष्ट नकाराच्या तारखेपासून मुदतीचा कालावधी सुरू होतो. प्रस्तुत प्रकरणात, विक्रेत्यांनी त्यांची कर्तव्ये पार पाडण्यास दिनांक १४.०४.२००० आणि २२.०७.२००२ रोजी विनिर्दिष्ट नकार दिला होता आणि म्हणूनच, दावा योग्य मुदतीत दाखल करण्यात आला होता.

iii) खरेदीदाराने स्पष्टपणे असे सिद्ध केले आहे की, कराराच्या त्यांच्या भागाचे पालन करण्यासाठी ते नेहमीच तयार आणि इच्छुक होते. विक्री करारानंतर ३ महिन्यांच्या आत विक्री मोबदल्याच्या रकमेच्या ९० टक्के रक्कम भरल्याचे त्यांनी मान्य केले आहे. खरेदीदाराने दिनांक ०८.०२.२००० आणि ०६.०७.२००२ रोजी विक्रेत्यांना दोन कायदेशीर नोटिसासुद्धा बजावून, उर्वरित रक्कम भरण्याची त्यांची तयारी दर्शविली होती. परंतु, खरेदीदाराने वारंवार विनंत्या करूनही विक्रेत्यांनी विक्री मोबदला स्वीकारण्याचे टाळले. शिवाय, विक्रेत्यांनी आवश्यक त्या परवानग्यासुद्धा मिळविल्या नव्हत्या.

iv) प्रतिवादी क्र. ५ ने तिच्या युक्तिवादात मान्य केले आहे की, खरेदीदाराला दावा मिळकतीचा ताबा देण्यात आला होता. अशा विधानाला विक्रेत्यांनी प्रत्युत्तरात

आव्हान दिले नव्हते किंवा डी. डब्ल्यू. (बचाव पक्षाच्या साक्षीदाराने) ने सादर केलेल्या पुराव्यांमध्येही तिचे विधान चुकीचे असल्याचे नमूद केलेले नव्हते. शिवाय, प्रतिवादी क्र. ५ हा दाव्यातील योग्य पक्षकार आहे.

v) ताब्याबाबत पक्षकारांची भूमिका हे न्यायालयाने कराराचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याची मंजूरी देण्याचे नाकारण्यासाठी कारण असू शकत नाही. ताबा देणे ही बाब मागीतलेल्या दिलाशाला आनुषंगिक आहे आणि असा मुद्दा निरर्थक आहे.

vi) विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या कलम १० मधील सुधारणेच्या पार्श्वभूमीवर, कराराचे विनिर्दिष्ट पालन करण्यास मंजूरी देण्याची अधिकारिता यापुढे विवेकाधीन राहिलेली नाही आणि आणि जोपर्यंत हाताशी असलेले प्रकरण कायदेशीरदृष्ट्या आखून दिलेल्या अपवादांच्या कक्षेत येत नाही, तोपर्यंत न्यायालयांना असा दिलासा देणे बंधनकारक आहे.

२३. विक्रेत्यांच्या वतीने उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री. मुकुल रोहतगी आणि श्री. हरिश साळवे यांनी खालीलप्रमाणे सादर केले :

i) खरेदीदार चांगल्या हेतूने न्यायालयात आला नव्हता. उर्वरित रक्कम विहित कालावधीत देण्यात आली नव्हती आणि इतर गोष्टींबरोबरच, खालील कारणांस्तव खरेदीदाराचे ताब्यासंदर्भातील विधान न्यायचौकशी न्यायालयाला खोटे असल्याचे आढळले :

(अ) दाव्यामध्ये ताबा मिळण्याबाबत पर्यायी विनंती करण्यात आली होती. जर

खरेदीदाराकडे आधीच ताबा होता, तर अशी विनंती केली गेली नसती.

(ब) मिळकतीचा ताबा खरेदीदारास जेव्हा देण्यात आला तो विशिष्ट दिनांक खरेदीदाराने नमूद केला नव्हता.

(क) खरेदीदाराने तयार केलेल्या खरेदीखताच्या मसुदयानुसार, त्यांना आधीच मिळकतीचा ताबा देण्यात आला होता ही बाब नमूद केलेली नाही. प्रत्यक्षात, खरेदीखताचा मसुदा असे दर्शवितो की, खरेदीखताच्या अंमलबजावणीनंतर खरेदीदारास ताबा दिला जाईल.

(ड) स. सा. २ (शेजारी) याने अशी साक्ष दिली की, खरेदीदाराने मिळकतीमध्ये रस्ते बांधले, दोन खोल्या बांधल्या, कुंपण घातले इ. परंतु, ही बाब अभिलेखावरील कागदपत्रांवरून खोटी असल्याचे सिद्ध झाले. मिळकतीच्या छायाचित्रांवरून असे दिसून येते की, मिळकतीमध्ये कोणताही रस्ता अथवा खोल्या नव्हत्या. शिवाय, दाव्यामध्ये अशी कोणतीही विनंती करण्यात आली नव्हती.

ii) खरेदीदाराने दाखल केलेला दावा मुदतबाह्य आहे आणि न्यायचौकशी न्यायालयाने तसा योग्यरीत्या निर्णय दिला आहे. पक्षकारांनी दिनांक २६.०३.१९९७ आणि २७.०३.१९९७ रोजी विक्रीचा करार निष्पादित केला आणि खरेदीदाराने उर्वरित रक्कम ३ महिन्यांच्या आत म्हणजे दिनांक २७.०६.१९९७ पर्यंत भरणे आवश्यक होते. खरेदीदाराचे प्रकरण असे आहे की, विक्रेत्यांनी लगेचच म्हणजेच जून १९९७ मध्येच खरेदीखताची अंमलबजावणी टाळली. त्यामुळे जून १९९७ मध्ये मुदत सुरू होऊन जून

२००० मध्ये संपणार होती. परंतु, दावा दिनांक ०९.०८.२००२ रोजीच दाखल करण्यात आला होता आणि म्हणूनच तो स्पष्टपणे मुदतबाह्य आहे. खरेदीदाराच्या तोंडी पुराव्यांवरून असेही दिसून येते की, दावा दाखल करण्याचा अधिकार १९९७ सालीच मिळाला होता.

iii) शिवाय, दिनांक ०८.०२.२००० रोजीची नोटीस प्रत्यक्षात दिनांक ३१.०३.२००० रोजी पाठविण्यात आली होती आणि ती मुद्दाम मागील तारखेची होती.

iv) कराराचे पालन करण्यास खरेदीदार तयार आणि इच्छुक नव्हता. अभिलेखावरील पुरावा असे दर्शवितो की, खरेदीदार विहित केलेल्या ३ महिन्यांच्या कालावधीत मोबदल्याची उर्वरित रक्कम देण्यात अपयशी ठरला, इतकेच नव्हे तर, करारानंतर ३ वर्षांच्या कालावधीतसुद्धा सदर रक्कम देण्यास तो अपयशी ठरला.

v) विनिर्दिष्ट पालनाच्या दाव्यात खंडशः पद्धतीने हुकूमनामा देता येत नाही. उच्च न्यायालयाने न्यायचौकशी न्यायालयाचा निर्णय स्वीकारून खरेदीदाराचे अपील फेटाळून लावायला हवे होते. शिवाय, केवळ ९०% मर्यादेपर्यंतच विनिर्दिष्ट दिलासा देणे असे दर्शविते की, खरेदीदार कराराचे पालन करण्यास तयार आणि इच्छुक नव्हता आणि परिणामी, तो हुकूमनामा मिळण्यास हक्कदार नाही.

vi) न्यायचौकशी न्यायालयाचा निर्णय उलटविताना उच्च न्यायालयाने असे नमूद केले आहे की, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमामध्ये सन २०१८ मध्ये केलेल्या सुधारणेमुळे, कलम १० मधील विनिर्दिष्ट पालन मंजूर करण्याचा अधिकार काढून टाकण्यात आला

होता. परंतु, दिल्ली उच्च न्यायालय आणि कर्नाटक उच्च न्यायालय या दोघांनीही अशी योग्यरीत्या भूमिका घेतली आहे की, ही दुरुस्ती मुख्य असल्याने, ती भविष्यलक्षी प्रभावाने लागू होईल. ही दुरुस्ती केवळ प्रक्रियात्मक आहे आणि ती भूतलक्षी प्रभावाने लागू होईल, असे आक्षेपित न्यायनिर्णयात चुकीचे नमूद करण्यात आले आहे.

vii) विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या कलम १२ चा उच्च न्यायालयाने चुकीचा अर्थ लावला आहे. प्रस्तुत प्रकरणास सदर कलम लागू होणार नाही कारण 'कराराचे पालन करण्यास असमर्थते' चा प्रश्न उद्भवत नाही.

viii) फिर्यादीच्या समर्थनार्थ प्रतिवादी क्रमांक ५ च्या युक्तिवादावर अवलंबून राहणे चुकीचे आहे. संबंधित करारांशी तिचा काहीही संबंध नाही आणि तिने लेखी निवेदन दाखल केले होते. शिवाय असे विधान खोटे आहे, हे माहीत असूनही तिने साक्षीदाराच्या पिंजऱ्यात कधीच प्रवेश केला नाही.

२४. आम्ही दोन्ही बाजूंसाठी उपस्थित असलेले, विद्वान वरिष्ठ वकिलांचे म्हणणे ऐकले आणि अभिलेखावर उपलब्ध असलेल्या संपूर्ण सामग्रीचा अभ्यास केला. युक्तिवादाच्या अनुषंगाने खालील मुद्दे विचारात घेतले जातात.

A. विनिर्दिष्ट पालनासाठी खटला मुदत प्रतिबंधित आहे का?

B. विनिर्दिष्ट अनुतोष कायद्याचे सुधारित कलम क्रमांक १० हे संभवनीय आहे की पूर्वलक्षी प्रभावाने आहे?

क. खरेदीदार स्पेसिफिक परफॉर्मन्स (विनिर्दिष्ट पालन) या सवलतीस पात्र आहे का?

ड. कोणत्याही परिस्थितीत, खरेदीदारास कराराच्या संदर्भात केलेल्या अंशतः प्रदानाच्या अनुषंगाने विनिर्दिष्ट अनुतोष कायद्याच्या कलम १२ चा लाभ घेण्याचा अधिकार आहे का?

वाद-प्रश्न - अ

२५. वाद-प्रश्न "अ" हाताळण्यापूर्वी, आम्ही काही तथ्यांवर प्रकाश टाकू इच्छितो जे प्रासंगिक असू शकतात. दिनांक २६.०३.१९९७ व २७.०३.१९९७ रोजी सर्व्हे क्रमांक ३०१ (तुकडा), ३०२, ३०३, ३०४ (तुकडा) मधील दोन स्वतंत्र भूखंडांसाठी विक्रेते व खरेदीदार यांच्यात विक्रीचे दोन करार करण्यात आले होते. वरील जमिनीची विक्री अनुक्रमे रु. ३८,३७,५००/- व रु. १,८२,५००/- या किमतीला झाली होती. वरील विक्री किमतीपैकी विक्रेत्यांना वरील कराराच्या पूर्ततेपोटी रु.३४,७०,०००/- व रु. १०,८५०/- आगाऊ रक्कम मिळाली.

२६. दिनांक ८/२/२००० रोजी ची एक नोटीस खरेदीदाराने ३१/३/२००० रोजी पाठवली होती, ज्यात विक्रेत्यांना सोयीस्कर तारखेला, योग्य असे खरेदी खत अंमलात आणण्याचे आवाहन करण्यात आले होते.

२७. विक्रेत्याने दिनांक १४/४/२००० च्या पत्राद्वारे उपरोक्त सूचनेला असे उत्तर दिले की खरेदीदाराने ८/२/२००० ची नोटीस जारी करणे, हे फक्त ओलांडलेल्या मुदतमर्यादेच्या कचाट्यातून बाहेर पडण्याची एक पळवाट आहे आणि बाकी काहीही नाही.

२८. त्यानंतर, खरेदीदाराने ९/८/२००२ रोजीच दावा दाखल केला. दाव्यामध्ये, खरेदीदाराने मुदत मर्यादेबाबत केलेले प्रतिवाद खालीलप्रमाणे आहे:

> **"मुदत मर्यादा :** काही घडामोडी चालू असल्याने खटला मर्यादेत आहे. काही प्रतिवादी विक्री कराराची अंमलबजावणी करण्यास सहमत आहेत आणि काही प्रतिवादी विक्री कराराची अंमलबजावणी सुरू ठेवत आहेत आणि टाळत आहेत. वेळ हे कराराचे सार नाही. नोटीसच्या दिलेल्या उत्तरामुळे हा खटला मर्यादेत आहे."

२९. प्रतिवादी क्र. ६ ने दिनांक २५/१०/२००२ रोजी लेखी कथन दाखल केले, ज्यामध्ये त्यांनी मर्यादेच्या प्रश्नाचे खालीलप्रमाणे उत्तर दिले:

> "८ (पृ. क्र. १७५) असे सादर करण्यात आले आहे की, वादपत्राच्या परिच्छेद क्रमांक १० च्या उत्तरात असे प्रतिपादन केले की वादी यांच्याकडून प्रतिवादी यांना व प्रतिवादी क्रमांक ८ यांना दिनांक ८.०२.२००० रोजी कायदेशीर नोटीस बजावण्यात आली. सदर नोटीस नोंदणीकृत डाकाने दिनांक ३१.३.२००० रोजी पोस्ट केली (पाठवली) आहे. आता ही वस्तुस्थिती उघड झाली आहे की, वादीने जाणीवपूर्वक दिनांक ८.२.२०००

रोजीची नोटीस दिखाऊ कारणास्तव तयार केली आणि त्यांनी ती बेकायदेशीर उद्दिष्ट साधण्याच्या हेतूने दिनांक ३१.०३.२००० रोजी पोस्ट केली. तीन वर्षांचा मुदत कालावधी याचा मेळ घालण्यासाठी फिर्यादीने ८/२/२००० ह्या तारखेची नोटीस तयार केली. हे खरे नाही की, प्रतिवादी आणि प्रतिवादी क्रमांक 8 श्रीमती कामरेड्डी गीता रेड्डी हे विक्रेत्यांचे संयुक्त जीपीए (कुलमुखत्यार) धारक नाहीत हे चुकीचे आहे की, प्रतिवादी क्रमांक ६ आणि प्रतिवादी क्रमांक ८ कडून या नोटिशीला कोणतेही उत्तर दिले गेले नाही, प्रत्यक्षात प्रतिवादीने दिनांक ८/२/२००० च्या कथित कायदेशीर नोटीसला १४/४/२००० रोजी उत्तर दिले. नोटिशीला सदरचे उत्तर मिळाल्यानंतर वादी सुमारे अडीच वर्षे गप्प बसले आणि त्यांनी ६.७.२००२ रोजी दुसरी कायदेशीर नोटीस बजावली. प्रतिवादीच्या दिनांक ६/७/२००० रोजी बजावण्यात आलेल्या नोटिशीला दिनांक २२/७/२००२ रोजी उत्तर देण्यात आले ज्यात असे नमूद केले होते की करार हा मुदतीने प्रतिबंधित झाला आहे आणि फिर्यादीकडे खटल्यातील जागेचा ताबा कधीच नव्हता आणि त्याशिवाय त्याने विहित मुदतीत शिल्लक विक्री किमतीची रक्कम भरण्यासंदर्भात आपली भूमिका बजावली नाही आणि दिनांक ८/२/२००० रोजीची नोटीस अप्रामाणिकपणे त्यांनी दिनांक ३१/२/२००० रोजी पोस्ट केली होती (पाठवली).

३०. वरील नमूद संदर्भात मुदतीच्या मर्यादेच्या पैलूशी संबंधित असलेला प्रश्न या न्यायालयाने सर्व प्रथम विचारात घेणे आवश्यक आहे. मुदत अधिनियम १९६३ च्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये मुदत कालावधीची तरतूद खालील प्रकारे करण्यात आली आहे.

दाव्याचे वर्णन	मुदतीचा कालावधी	कोणत्या कालखंडापासून मुदत सुरु होते
५४. कराराचे विनिर्दिष्ट पालन	तीन वर्षे	पालन करण्यासाठी निश्चित केलेली तारीख. किंवा जर अशी तारीख निश्चित केलेली नसल्यास पालन करण्याचे नाकारलेले आहे हे जेव्हा वादीच्या निदर्शनास येते तेव्हा पासून.

उच्च न्यायालयाने मुदतीचा पैलू हाताळताना असा युक्तिवाद केला आहे की, विक्रीकराराच्या कलम ३ मध्ये कराराच्या अंमलबजावणीसाठी विशिष्ट तारीख नव्हती, तर

कराराच्या तारखेपासून ३ महिन्यांच्या आत संपूर्ण विक्रीची किंमत भागवण्याची तरतूद होती. शिवाय, खरेदी व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी विक्रेत्याने आवश्यक प्रमाणपत्रे आणि परवानगी सादर करणे ही अट असल्याचे उच्च न्यायालयाने स्पष्ट केले. या पार्श्वभूमीवर उच्च न्यायालयाने कलम ५४ चा पहिला भाग कनिष्ठ न्यायालयाने चुकीच्या पद्धतीने लागू केल्याचा निष्कर्ष काढला आणि त्यानुसार हा खटला मुदतीने प्रतिबंधित नसल्याचा निर्वाळा दिला.

३१. सुरुवातीला, या न्यायालयाने करारांचे कलम ३ चे अवलोकन केले, जे दोन भागांमध्ये आहे. पहिल्या भागात खरेदीदाराच्या जबाबदारीची तरतूद आहे, तर दुसऱ्या भागात विक्रेत्यांच्या आवश्यक प्रमाणपत्रे देण्याच्या दायित्वाची माहिती देण्यात आली आहे. दोन्ही जबाबदाऱ्या तीन महिन्यांच्या विहित कालावधीत पूर्ण करणे आवश्यक असले तरी या दोन जबाबदाऱ्यांमध्ये बराच फरक आहे. प्राप्तिकर सवलत प्रमाणपत्र, कृषी प्रमाणपत्र असे काही दाखले सादर करण्याचे बंधन संबंधित विक्रेत्यांवर होते. अशा जबाबदाऱ्या पार न पाडल्याबद्दल कोणतेही परिणाम सांगण्यात आले नाहीत. तर खरेदीदारावर तीन महिन्यांच्या आत विक्रीचा संपूर्ण भरणा करणे बंधनकारक होते. या कलमात विहित मुदतीत बाकी रक्कम न भागवल्यास आगाऊ रक्कम जप्त करणेबाबत तरतूद होती. या संदर्भात, चांद राणी (मृत) द्वारा एल.आर.एस. (कायदेशीर वारस) वि. कमल राणी (मृत) द्वारा एल.आर.एस.[1] या प्रकरणात न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला आहे.

> "२५. वरील प्रकरणातिल स्थापित कायद्याच्या विश्लेषणावरून हे स्पष्ट होते की स्थावर मालमत्तेच्या विक्रीच्या बाबतीत कराराचा आत्मा हा त्याचा कालावधी किंवा काळ आहे

1 (१९९३) १ एससीसी ५१९

असे कोणतेही अनुमान नाही. जरी कराराचा आत्मा (काळ) नसला तरीही न्यायालय असा निष्कर्ष काढू शकते की संबंधीतांनी वाजवी वेळेत त्यासंबंधित असलेली कर्तव्ये पार पाडली पाहिजेत जर त्यामध्ये खालील अटी असतील तर :

१. कराराच्या स्पष्ट अटींवरून;

२. मालमत्तेच्या स्वरूपावरून; आणि

३. आजूबाजूच्या परिस्थितीवरून, उदाहरणार्थ: करार करण्याचा उद्देश."

३२. वरील गोष्टींचे अवलोकन केल्यास, करारांच्या भाषेवरून हे स्पष्ट होते की करारांच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या आत पैसे न भरल्यास जप्तीचे गंभीर परिणाम भोगावे लागतील. कलम २१ नुसार, पक्षकारांनी १९/३/१९९४ रोजी विक्रीचा पूर्वीचा करार केला होता, जो प्रत्यक्षात पुढे घडला नाही आणि त्यानुसार त्यातील मान्य किंमत यापुढे लागू होणार नाही. या संदर्भातच पक्षांमध्ये नवीन करार करण्यात आले, जेणेकरून त्यांना विक्री खरेदी यशस्वीरित्या करण्याची शेवटची संधी मिळेल. विक्री कराराच्या कलम २३ द्वारे पक्षकारांचा वरील हेतू देखील स्पष्ट केला आहे, जो खालीलप्रमाणे आहे:

"२३. यातील दुसऱ्या भागातील पक्षकार कोणत्याही बहाण्याने ठरलेली विक्री मोबदला रक्कम वाढविण्यासाठी कोणताही दावा करणार नाहीत."

३३. उपरोक्त कलम स्पष्टपणे ठरलेली विक्रीची मोबदला रकमेतील वृद्धी गोठवते, जे ठराविक कालावधीपासून स्वतंत्र असू शकत नाही. याच्या विपरीत विवेचनामुळे करार व्यावसायिकदृष्ट्या अवाजवी आणि अकार्यक्षम होईल. कलम २३ अन्वये विहित अधिस्थगन हे दरवाढीवरील निश्चित वेळेवर आधारित असावे आणि वाजवी कालावधीत अंमलात आणली

जावे. अशा कलमांचा मसुदा तयार करण्यात अंतर्भूत असलेल्या पक्षकारांमधील व्यावसायिक शहाणपण मांडण्यासाठी त्याचा वापर करता कामा नये.

३४. वरील विश्लेषणावरून हे स्पष्ट होते की, करार एका कालमर्यादेवर काटेकोरपणे बंधनकारक होता. या टप्प्यावर, करार कायद्याचे कलम ५५ उद्धृत करणे यथे समर्पक ठरू शकते, जे खालीलप्रमाणे आहे:

> “५५. करारातील एखादा पक्ष ठराविक वेळेत किंवा त्यापूर्वी एखादी विशिष्ट गोष्ट किंवा ठराविक वेळेत किंवा त्यापूर्वी काही गोष्टी करण्याचे वचन देतो आणि ठराविक वेळेत किंवा त्यापूर्वी अशी कोणतीही गोष्ट करण्यात अपयशी ठरतो, आणि कालावधी हा त्या कराराचा आत्मा असतो तेव्हा त्यातले जेवढे काम झाले नाही, तेवढे कार्य किंवा संविदा वाचनग्रहीत्याच्या विकल्पानुसार शून्याकारणीय होते.”

३५. वरील तरतुदी लक्षात घेता, 'वेळ हाच कराराचा सार किंवा आत्मा होता ', आणि अशा शर्तीचा भंग झाल्याने विक्रेत्यांना करार रद्द करण्याचा अधिकार होता. मुदतीच्या मुद्द्यावर परत येताना आणि कायद्याच्या कलम ५४ नुसार मुदतीची मर्यादा या संदर्भित असे मार्गदर्शन लाभते कि या प्रकरणामध्ये मोबदला रक्कम देण्याची निश्चित केलेली तारीख कराराच्या तारखेपासून (म्हणजे २६.०३.१९९७ आणि २७.०३.१९९७) तीन महिने पुढे होती. आणि मग तसेही खटला दाखल करण्याची मुदत २६/२७.६.१९९७ पासून सुरू झाली होती आणि तीन वर्षांनंतर म्हणजे जून २००० च्या अखेरीस संपली असती.

३६. खरेदीदाराने असा युक्तिवाद केला आहे की त्यांनी ३१/३/२००० रोजी जारी केलेली कायदेशीर नोटीस, ही मुदतीची मर्यादा ओलांडलेल्या घटकास शून्यबातल करण्यास

पुरेशी असेल, कारण खरेदीदाराने मोठ्या प्रमाणात आगाऊ रक्कम भरली आहे. हा युक्तिवाद प्रथमदर्शनी अतिशय आकर्षक वाटत असला तरी कायद्याच्या दृष्टीने तो टिकनारा नाही कारण जेव्हा एखाद्या कराराच्या शर्तीचे उल्लंघन होते आणि त्या उल्लंघनाचे परिणाम उद्भवतात, तेव्हा अशा परिणामांपासून वाचण्यासाठी एखादा पक्ष समतेचा दावा करू शकत नाही.

३७. या संदर्भात, आपण हे लक्षात घेऊ शकतो की जेव्हा पालनासाठी एखादा कालावधी निश्चित केलेला असततो अशा परिस्तितीत मुदत अधिनियमाच्या कलम ५४ अंतर्गत या संदर्भात दोन परिणामांची तरतूद आहे. कामगिरीचा कालावधी निश्चित नसेल तेव्हाच खरेदीदार बजावलेल्या नोटिसा आणि त्यावर विक्रेत्यांच्या उत्तराचा यासंदर्भात आधार घेऊ शकतो. हाताशी असलेल्या प्रकरणात, वरील परिस्थिती येथे लागू होत नाही कारण वर स्पष्ट केल्याप्रमाणे विक्री कराराच्या कलम २३ सह कलम ३ द्वारे एक निश्चित कालावधी स्पष्टपणे बंधनकारक केला गेला होता.

३८. वरील बाबींच्या अनुषंगाने, आम्ही हे लक्षात घेऊ शकतो की मुदत अधिनियमाच्या कलम ५४ च्या पहिल्या भागाच्या अनुषंगाने खरेदीदाराने दाखल केलेला खटला स्पष्टपणे मुदत मर्यादेनुसार प्रतिबंधित होता आणि आगाऊ देयकाची कोणतीही रक्कम अशा अटींचे उल्लंघन दूर करू शकली नसती.

३९. उपरोक्त निष्कर्षापर्यंत पोहोचल्यानंतर या न्यायालयाने गुणवत्तेच्या आधारे विश्लेषण चालू ठेवण्याचे कोणतेही कारण उरलेले नाही. तथापि, आम्हाला असे वाटते की गुणवत्तेच्या आधारावरदेखील खरेदीदाराचे प्रकरण कायद्याने ग्राह्य धरले जाऊ शकत नाही आणि त्यानुसार आम्ही खालील आयाम थोडक्यात विचारात घेतो.

<u>वादप्रश्न - ब</u>

४०. सुरुवातीला, आपल्या लक्षात येईल की हा प्रश्न खूप महत्वाचा आहे कारण प्राप्त परिस्थितीत २०१८ च्या सुधारणा कायद्याच्या अंमलबजावणीमुळे विनिर्दिष्ट अनुतोष अनिवार्यपणे लागू केला जाव की नाही, कि या प्रकरणामध्ये नुकसान भरपाई देण्याऐवजी इक्विटी (समन्याय) देणे रास्त ठरेल हे तपासने न्यायालयाच्या विवेकधीन अधिकारक्षेत्राचा भाग आहे.

४१. आपण लक्षात घेऊ शकतो की विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ हा दुसरा कायदा आहे, जो पूर्वीच्या १८७७ च्या विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाची जागा घेतो. विधी आयोगाच्या नवव्या अहवालाच्या विचारार्थ विनिर्दिष्ट अनुतोष १९६३ चा कायदा करण्यात आला. १९६३ च्या कायद्याने विनिर्दिष्ट अनुपालन, समन्यायी उपायाच्या इंग्रजी भूमिकेचे कमी-अधिक प्रमाणात अनुसरण करते. सर्वसाधारण कायद्यांमध्ये सुरुवातीच्या काळात विशिष्ट कामगिरीचा उपाय माहित नव्हता आणि न्यायालये केवळ कराराचे उल्लंघन झाल्यास वस्तूंच्या किंमतीसाठी नुकसान भरपाई देत होती. त्यानुसार इंग्रजी न्यायालयाने सुरुवातीच्या काळात आर्थिक दिलासा दिला. कायद्याची कठोर भूमिका आमलात आणण्यासाठी इंग्लंडमधील कोर्ट ऑफ इक्विटीने नुकसान भरपाई देणे अपुरे ठरेल अशा प्रकरणांमध्ये वादीच्या काही विशेष न्याय्य अधिकारांचे उल्लंघन झाले आहे असे कोर्ट ऑफ इक्विटीला आढळल्यास विनिर्दिष्ट अनुपालनाचा दिलासा देण्यास त्यांनी सुरवात केली.

४२. कोणत्याही परिस्थितीत, अशी सवलत देणे हे समन्यायी तत्त्वांमधून उद्भवलेले आहे आणि ते विवेकबुद्धीवर अवलंबून राहिलेले आहे. हे तत्त्व स्विनफेन एडी एम.आर. मध्ये व्हाईटली लिमिटेड वि. हिल्ट[2] मध्ये यथायोग्यपणे खालील प्रमाणे स्पष्ट केले आहे.

> "एखाद्या विशिष्ट चॅटेल (चल - संपत्तीचे) वितरण करण्यासंदर्भातील आदेश देण्याचा, न्यायालयाला असलेला अधिकार, हा विवेकाधीन आहे आणि जेव्हा हि संपदा एक सामान्य बाजारातील वस्तू असते आणि त्याचे कोणतेही विशेष मूल्य किंवा हित नाही आणि ती व्यक्ती असे कथन करीत नाही की त्या वास्तूचे तिच्यासाठी कोणतेही विशेष मूल्य आहे आणि मग जेथे नुकसान पूर्णपणे भरपाई होण्यासारखे असेल तेथे त्याचा वापर केला जाऊ नये."

४३. तथापि, नागरी कायद्यानुसार ही स्थिती नव्हती. करारांच्या दिवाणी कायद्यानुसार परिस्थितीला छेद देऊन कराराचे पावित्र्य अधिक काटेकोरपणे पाळले जाते. नुकसान किंवा हानी याची निवड आणि विनिर्दिष्ट पालन याची कक्षा कायदेशीर ते आर्थिक अशी असते. या संदर्भात न्यायालये नुकसान भरपाई किंवा विनिर्दिष्ट पालन किंवा हायब्रीड (संकर) असण्याच्या गुणवत्तेवर संलग्न होऊ शकत नाहीत आणि इंग्लंड किंवा दिवाणी कायदा प्रणालीमधील सरधोपट पध्दतीचा अवलंब न करता अर्थव्यवस्थेला अनुकूल असा मार्ग निवडणे विधिमंडळावर सोपवलेले बरे.

४४. उच्च न्यायालयाने आपल्या आक्षेपित आदेशात विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम १९६३ चे प्रक्रियात्मक म्हणून वर्गीकरण करताना वेगळा दृष्टिकोन स्वीकारला आहे आणि

---

2 (१९१८) २ के.बी. ८०८

२०१८ ची दुरुस्ती देखील एक प्रक्रियात्मक तरतूद आहे जी पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करणे आवश्यक आहे. उच्च न्यायालयाने राधेश्याम कामिला विरुद्ध किरण बाला दासी[3] या जुन्या खटल्याचा आधार घेतला, ज्यात उच्च न्यायालयाने पोलॉक अँड मुल्ला यांच्या इंडियन कॉन्ट्रॅक्ट ऍक्ट (भारतीय संविदा /करार अधिनियम) आणि स्पेसिफिक रिलीफ ऍक्ट (विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम) (चौथ्या आवृत्ती) वरील भाष्याचा आधार घेत विशेषत: असे निरीक्षण नोंदवले की "न्यायिक प्रक्रियेचा एक प्रकार म्हणून विनिर्दिष्ट अनुतोष हा प्रक्रियात्मक कायद्याचा प्रकार आहे ". या पार्श्वभूमीवर अशा प्रक्रियात्मक दुरुस्तीला पूर्वलक्षी प्रभावाने मान्यता देण्यात यावी, असा निष्कर्ष न्यायालयाने काढला.

४५. सन २०१८ च्या दुरुस्तीनंतर विवेकाधीन उपाय म्हणून असलेले विनिर्दिष्ट पालन हे न्यायाधीशांनी स्पष्ट केलेल्या न्याय्य तत्त्वांवर अवलंबून नसलेला अंमलबजावणीयोग्य अधिकार म्हणून संहिताबद्ध केला जात नाही, तर तो विनिर्दिष्ट अनुतोष अधीनियमांतर्गत प्रदान केलेल्या आवश्यक घटकांच्या समाधानावर आधारित आहे, या साध्या कारणास्तव उच्च न्यायालयाने दिलेला वरील युक्तिवाद आम्ही मान्य करीत नाही. पर्यायी कायदा प्रक्रियात्मक आहे की मूलभूत, हे ठरविण्यासाठी, मूळ कायद्याच्या स्वरूपाचा संदर्भ भौतिक असू शकत नाही. त्याऐवजी, सुधारणांचे स्वरूपच ते प्रक्रियात्मक किंवा मूलभूत असे कायद्याच्या कक्षेत आहे की नाही हे ठरवते.

४६. आधुनिक स्टील्स लिमिटेड वि. ओरिसा मॅंगनीज अँड मिनरल्स (प्रायव्हेट) लिमिटेड[4] या प्रकरणावर उच्च न्यायालयाचे अवलंबित्व होते परंतु त्याचा त्यांनी गैरअर्थ

3 ए आय आर १९७१ कॅल ३४१
4 (२००७) ७ एससीसी १२७

लावला. सदर प्रकरणात, न्यायालय लवाद कायद्याच्या कलम ९ ची अर्थउकल करण्या संधर्भात कार्यरत होते आणि त्याचा संदर्भ हा मनाई आदेश देण्याशी संबंधित आहे. सी पी सी च्या तरतुदी किंवा विनिर्दिष्ट अनुतोष कायद्यातील तरतुदी ह्या लवाद आणि समेट कायदा, १९९६ च्या कलम ९ शी संबंधीत आहेत काय, हा न्यायालयासमोरील विशिष्ट प्रश्न होता.

४७. उपरोक्त प्रकरणात, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या स्वरूपावर चर्चा करताना, या न्यायालयाने खालील प्रमाणे निरीक्षण केले: -

> "१६. निषेधाज्ञा हा विनिर्दिष्ट अनुतोषाचा एक प्रकार आहे. तो न्यायालयाचा आदेश आहे ज्यामध्ये पक्षकारास मर्यादित कालावधीसाठी किंवा वेळेच्या मर्यादेशिवाय, विनिर्दिष्ट कृती करणे किंवा विनिर्दिष्ट कृती करण्यापासून परावृत्त करणे आवश्यक आहे. कराराच्या उल्लंघनाच्या संबंधात, प्रतिवादी जो कराराअंतर्गत असलेल्या त्याच्या दायित्वाचे उल्लंघन करण्याची कृती करतो त्याच्या विरुद्ध असलेला योग्य उपाय म्हणजे एकतर नुकसान भरपाई किंवा विनिर्दिष्ट अनुतोष. विनिर्दिष्ट अनुतोषाचे दोन प्रमुख प्रकार आहेत ते म्हणजे, विनिर्दिष्ट पालनाचा हुकूमनामा आणि मनाई (मनाई संदर्भात डेव्हिड बीन प्रकरण पहा). विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम , १९६३ चा उद्देश हा " विनिर्दिष्ट अनुतोषाच्या विशिष्ट प्रकारांशी संबंधित कायद्याची व्याख्या आणि सुधारणा करणारा अधिनियम " असा होता. विनिर्दिष्ट अनुतोष हा अनुतोषाचा प्रकार आहे. तो उपाय आहे ज्याचा उद्देश कर्तव्याची अचूक पूर्तता करणे हा आहे. डॉ. बॅनर्जी यांनी

त्यांच्या टागोर लॉ लेक्चर्स ऑन स्पेसिफिक रिलीफमध्ये सांगितल्यानुसार ,कर्तव्याच्या अपालनासाठी दोन उपाय आहेत. (१) हानिपूरक (2) विनिर्दिष्ट. पहिल्या प्रकारात, न्यायालय दायित्वाच्या उल्लंघनासाठी नुकसान भरपाई देते. दुसऱ्या प्रकारात, न्यायालय पक्षकारास उल्लंघनासाठी, जे करण्यास तो बांधील आहे ते करण्यास किंवा सगळे करण्यापासून परावृत्त करण्यास , बांधील होता, त्यासंदर्भात निर्देश देते. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम हा तत्वत: प्रक्रियेच्या कायद्याचा एक भाग असल्याचे म्हटले जाते, कारण, विनिर्दिष्ट अनुतोष हा न्यायिक निवारणाचा एक प्रकार आहे. अशा प्रकारे, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ चा उद्देश हा दिवाणी न्यायालयांमध्ये मिळणाऱ्या विनिर्दिष्ट अनुतोषाच्या विशिष्ट प्रकाराशी संबंधित कायद्याची व्याख्या आणि सुधारणा करण्याचा अधिनियम असा आहे. तो आनुषंगिक आणि मर्यादित प्रमाणात वगळता, नुकसानभरपाईशी संबंधित उपायांशी, संबंधित नाही. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमाच्या भाग III मध्ये मनाई आदेशांपासून मुक्त होण्याचा अधिकार आहे. कलम ३६ मध्ये अशी तरतूद आहे की, न्यायालयाच्या स्वेच्छानिर्णयाने तात्पुरता किंवा शाश्वत आदेशाद्वारे प्रतिबंधात्मक अनुतोष दिला जाऊ शकतो. कलम ३८ शाश्वत मनाई आदेश केव्हा मंजूर केला जातो हे सूचित करते. कलम ३९ अनिर्वाय मनाई हुकूम केव्हा दिले जातात ते सूचित करते. कलम ४० मनाई हुकुमाच्या बदल्यात किंवा त्याव्यतिरिक्त नुकसान भरपाई दिली जाऊ शकते अशी तरतूद करते. कलम ४१ जेव्हा मनाई आदेश मंजूर केला जाऊ शकत नाही तेव्हा आकस्मिक परिस्थितींसाठी तरतूद करते. कलम ४२ , कलम ४१ मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही , विशेषत: खंड (इ), ज्या कराराची अंमलबजावणी

विशेषतः अंमलात आणली जाणार नाही, अशा कराराचा भंग रोखण्यासाठी कोणताही मनाई आदेश मंजूर केला जाऊ शकत नाही, याची तरतूद करते. नकारात्मक करार पालन करण्यासाठी मनाई आदेश मंजूर करते. अशा प्रकारे, विनिर्दिष्ट अनुतोषाच्या मार्गाने मनाई आदेश मंजूर करण्याचा अधिकार विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ मध्ये समाविष्ट आहे."

तथापि, वरील परिच्छेदातील एकाकीपणाने घेतलेला निष्कर्ष, उपरोक्त प्रकरणातील अंतिम निकालाचे समर्थन करणार नाही, ज्यामध्ये लवाद आणि सलोखा अधिनियम कलम ९ अन्वये मंजूर केलेल्या मनाई आदेशामध्ये प्रस्थापित केलेल्या तत्त्वांचा विचार दिवाणी प्रक्रिया संहिता किंवा विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमात करणे समाविष्ट आहे. उपरोक्त प्रकरणात असे कोठेही नमूद केलेले नाही की १९६३ च्या विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमात कठोर अर्थाने केवळ प्रक्रियात्मक यंत्रणेसाठी तरतूद केली आहे. उच्च न्यायालयाने सूचित केलेल्या पद्धतीने उपरोक्त प्रकरण वाचणे आम्हाला कठीण वाटते .

४८. कोणत्याही परिस्थितीत, २०१८ मध्ये करण्यात आलेली दुरुस्ती कराराच्या पावित्र्याचे पालन करण्यास आणखी प्रोत्साहन देण्यासाठी लागू करण्यात आली होती. हा दृष्टिकोन मूलगामी होता आणि त्याने नवीन अधिकार आणि दायित्वे निर्माण केली जी अशा दुरुस्तीपूर्वी अस्तित्वात नव्हती. कलम १० , दुरुस्तीनंतर, खालीलप्रमाणे वाचावे :

१०. कराराच्या संदर्भात विनिर्दिष्ट पालन — कलम ११, कलम १४ आणि कलम १६ च्या उपकलम (२) मध्ये समाविष्ट असलेल्या तरतुदींच्या अधीन राहून कराराचे विनिर्दिष्ट पालन न्यायालयाद्वारे लागू केले जाईल .

४९. न्यायालयांच्या स्वेच्छानिर्णयाच्या कक्षेत राहिलेली ही तरतूद अनिवार्य तरतुदीमध्ये रूपांतरित करण्यात आली होती, ज्यामध्ये घटकांची पूर्तता झाल्यावर न्यायालयांना वापरावे लागणारे अधिकार विहित केले गेले होते. व्यावसायिक कायद्याच्या वाढीमध्ये हे एक महत्त्वपूर्ण पाऊल होते कारण पक्षकारांना कराराची पूर्तता करणे आवश्यक असल्याने करारांचे पावित्र्य अधिक मजबूत केले गेले होते आणि त्याद्वारे कार्यक्षम उल्लंघन कमी झाले होते .

५०. पूर्व सुधारित विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम अंतर्गत , विनिर्दिष्ट पालन मंजूर करण्यासाठी मुख्य विचारांपैकी एक म्हणजे कलम १४ (१)(ए) अंतर्गत नुकसानीची पर्याप्तता . तथापि, व्यथीत पक्षकाराला विनिर्दिष्ट पालनाच्या रूपात चांगली भरपाई देण्यासाठी हा विचार आता पूर्णपणे काढून टाकण्यात आला आहे.

५१. २०१८ दुरुस्ती अधिनियम हा केवळ प्रक्रियात्मक कायदा नव्हता तर त्याच्या कार्यामध्ये मूलभूत तत्त्वे अंतर्भूत होती, या निष्कर्षापर्यंत पोहोचल्यामुळे, हे न्यायालय असे मानू शकत नाही की अशा सुधारणा पूर्वलक्षीपणे लागू होतील.

५२. **श्याम सुंदर आणि इतर विरुद्ध व्ही. राम कुमार आणि दुसरा ५**[5] या प्रकरणात, या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निर्णय दिला :

"**२८.** उपरोक्त निर्णयांवरून अशी कायदेशीर स्थिती उद्भवते की जेव्हा एखादा कायदा रद्द करून नवीन कायदे बनवले जातात, तेव्हा अशा कायद्याचा दावा किंवा निकालाच्या तारखेला पक्षकारांच्या मूलभूत अधिकारांवर परिणाम करत नाही, जोपर्यंत कायदा पूर्वलक्षी आहे आणि अपील न्यायालय अपील केलेल्या निकालानंतर अस्तित्वात आणलेला नवीन कायदा विचारात घेऊ शकत नाही कारण अपीलमधील पक्षकारांचे हक्क खटल्याच्या तारखेपासून लागू असलेल्या कायद्यानुसार निर्धारित केले जातात. तथापि, प्रक्रियात्मक कायद्याशी संबंधित प्रकरणांमध्ये कायद्यातील स्थिती भिन्न असेल. परंतु पक्षकारांचे मूलभूत अधिकार विचारात घेता कायद्यातील दुरुस्तीमुळे ते प्रभावित होत नाहीत. म्हणून, आम्ही असे मानतो की जेथे कायद्याच्या तरतुदी रद्द करून त्या नवीन कायद्याद्वारे सुधारित अधिनियमाद्वारे केल्या जातील तेथे सदर कायदा कार्यान्वित होण्याची शक्यता असते आणि ते स्पष्टपणे किंवा आवश्यक हेतूने पूर्वलक्षी केल्याशिवाय पक्षकारांच्या वास्तविक किंवा निहित अधिकारांवर परिणाम करत नाही. आम्ही पुढे असे मानतो की कायद्याच्या पुर्वलक्षी कृतीच्या विरोधात एक गृहितक आहे आणि पुढे एखाद्या कायद्याची भाषा आवश्यकतेपेक्षा जास्त पूर्वलक्षी आहे असे समजू शकत नाही, परंतु प्रक्रियेवर परिणाम करणारा सुधारित कायदा गृहित धरला जातो, जोपर्यंत सुधारित कायदा अन्यथा तरतूद करीत नाही तोपर्यंत. आम्ही दुरुस्ती अधिनियम १९९५ द्वारे

5 (२००१) ८ एससीसी २४

पालक अधिनियमात आणलेल्या नवीन बदललेल्या कलम १५ चे काळजीपूर्वक निरीक्षण केले आहे. परंतु ते स्पष्टपणे किंवा आवश्यक पूर्वलक्षीद्वारे आढळत नाही ज्यामुळे खटल्याच्या निकालाच्या तारखेला पक्षकारांच्या अधिकारांवर परिणाम होऊ शकतो आणि ते अपीलीय न्यायालयाने विचारात घेणे आवश्यक आहे. शांती देवी विरुद्ध. हुकुम चंद [(१९९६) ५ एससीसी ७६८) या प्रकरणात या न्यायालयास बदली केलेले कलम १५ चा अर्थ लावण्याची संधी दिली होती ज्याच्याशी आम्ही संबंधित आहोत आणि कलम १५ च्या साध्या वाचनावर असे मानले की हे स्पष्ट आहे की ते संभाव्यपणे सादर केले गेले आहे आणि उच्च न्यायालयाने दुस-या अपीलमध्ये पुष्टी दिलेल्या पूर्वनिर्णयासाठी दाव्यात दिलेला न्यायनिर्णय आणि हुकूमनामा कोणत्याही प्रकारे प्रभावित करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. या निर्णयात व्यक्त केलेल्या मताशी आम्ही आदरपूर्वक सहमत आहोत आणि असे मानतो की बदली केलेले कलम १५ पूर्वलक्षी आहे हे दर्शविण्यासाठी त्यात काहीही अंतर्भूत नसताना, ते पूर्वलक्षी आहे हे खटला किंवा प्रथम उदाहरणाच्या न्यायालयाने हुकूमनामा पारित केल्याच्या तारखेला पक्षकारांना उपार्जित झालेल्या त्यांच्या अधिकारावर परिणाम करीत नाही. आमचे असेही मत आहे की, प्रस्तुतच्या अपीलांवर कायद्यातील बदलामुळे कोणताही परिणाम होणार नाही, जोपर्यंत ते पक्षकारांच्या मूलभूत अधिकारांच्या निर्धारणाशी संबंधित आहे आणि त्यावर पूर्व कायद्याच्या आधारावर निर्णय घेणे आवश्यक आहे कारण ते हुकूमनामा पारित झाल्याच्या तारखेला अस्तित्त्वात आहे."

५३. उपरोक्त निर्णयावरून हे स्पष्ट होते की जेव्हा एखादा मूलभूत कायदा दुरुस्तीद्वारे आणला जातो तेव्हा तो पूर्वलक्षी प्रभावाने दिला गेला पाहिजे असे कोणतेही गृहितक नाही. त्याऐवजी, उपरोक्त दुरुस्त्या पूर्वलक्षी असाव्यात की नाही हे स्पष्टपणे कायदेमंडळाने स्पष्ट करणे आवश्यक आहे.

५४. उपरोक्त चर्चेवरून, हे स्पष्ट होते की सामान्यत: बदली केलेल्या तरतुदींद्वारे दुरुस्तीचा परिणाम असा होईल की पूर्वीच्या तरतुदी रद्द केल्या जातील आणि पूर्वीच्या तरतुदींच्या जागी सुधारित तरतुदी, त्या कायद्याच्या आरंभाच्या तारखेपासून लागू केल्या जातील. तथापि, जर बदली केलेल्या तरतुदींमध्ये नवीन अधिकार, दायित्वे निर्माण करणाऱ्या किंवा निहित अधिकार काढून घेणाऱ्या कोणत्याही मूलभूत तरतुदी असतील, तर अशी बदली केलेली तरतूद आपोआप पूर्वलक्षीपणे अंमलात आली आहे असे गृहीत धरले जाऊ शकत नाही. अशा प्रकरणांमध्ये, अश्या तरतुदीचा पूर्वलक्षीपणे अर्थ लावायचा की नाही हे कायदेमंडळाने स्पष्टपणे प्रदान केले पाहिजे.

५५. प्रस्तुतच्या प्रकरणात, दुरुस्ती अधिनियम असा विचार करतो की उक्त बदली केलेल्या तरतुदी केंद्र सरकार अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, नियुक्त करेल अशा तारखेला अमलात येतील किंवा अधिनियमातील वेगवेगळ्या तरतुदींसाठी वेगवेगळ्या तारखा नियुक्त केल्या जातील. याची नोंद घेण्यात यावी की ०१. १०. २०१८ ही नियुक्त तारीख होती ज्या दिवशी सुधारित तरतुदी अमलात येतील.

५६. वरील चर्चा लक्षात घेता, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियमातील २०१८ दुरुस्ती संभाव्य आहे आणि ती लागू होण्यापूर्वी झालेल्या व्यवहारांवर लागू होऊ शकत नाही हे मानण्यात आम्हाला कोणताही संकोच वाटत नाही.

मुद्दा सी

५७. उपरोक्त वरून, हे स्पष्ट होते की २०१८ दुरुस्ती अधिनियम संभाव्य आहे आणि प्रस्तूच्या वस्तुस्थितीला लागू करता येणार नाही. पूर्वीच्या कायद्यानुसार, विनिर्दिष्ट पालनाचे मंजूर करणे स्वेच्छाधीन होते. तथापि, कोणत्याही मनमानी अर्जाला वाव न देता अशा स्वेच्छाधिकाराचा वापर तत्त्वानुसार केला जावा, असे बंधनकारक होते. **शारदामणी कांडप्पन विरुद्ध एस. राजलक्ष्मी आणि इतर ६**[6] **,** या प्रकरणात या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निर्णय दिला.

> **४२.** त्यामुळे स्थावर मालमत्तेशी संबंधित करारांमध्ये वेळ महत्त्वाचा नाही या तत्त्वावर पुन्हा एकदा पुनर्विचार करण्याची नितांत गरज आहे आणि महागाई आणि किमतीत झालेली प्रचंड वाढ यामुळे उद्भवलेल्या परिस्थितीच्या दृष्टिकोनातून १९७५ नंतर झालेल्या स्थावर मालमत्तेशी संबंधित करारांबाबत कायद्याची सद्यस्थिती स्पष्ट करणे आवश्यक आहे. आम्ही या प्रकरणात ते अधिकार हाती घेण्याचा किंवा प्रकरण मोठ्या खंडपीठाकडे पाठविण्याचा प्रस्ताव देत नाही कारण आम्ही या प्रकरणातील वस्तुस्थितीवर असा निर्णय दिला आहे की, चांद राणी [(१९९३) १ एससीसी ५१९)

6 (२०११) १२ एससीसी १८

आणि इतर प्रकरणातील तत्त्वांच्या संदर्भातही वेळ कराराचे मुलतत्व आहे, पण ते जमेल तसे.

४३. जोपर्यंत हा मुद्दा योग्य प्रकरणात विचारात घेतला जातो तोपर्यंत, आम्ही फक्त के. एस. विद्यानाडम [(१९९७) ३ एससीसी १] या प्रकरणामध्ये सुचवलेल्या गोष्टींचा पुनरुच्चार करू शकतो:

(i) न्यायालयांनी, विनिर्दिष्ट पालनासाठी दाखल केलेल्या दाव्यांमध्ये स्वेच्छानिर्णयाचा वापर करताना, हे लक्षात घेतले पाहिजे की पक्षकार जेव्हा काही पाउले उचलण्यासाठी किंवा व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी वेळ/कालावधी विहित करतात, तेव्हा त्याचे काही महत्त्व असले पाहिजे आणि म्हणून विहित केलेला वेळ/कालावधी दुर्लक्षित केला जाऊ शकत नाही.

(ii) खरेदीदार करारातील त्याच्या दायित्वाचे पालन करण्यासाठी "तयार आणि इच्छुक" आहे की नाही याचा विचार करताना न्यायालये अधिक छाननी आणि कठोरपणा लागू करतील.

(iii) विनिर्दिष्ट पालनासाठी प्रत्येक खटला, केवळ करारनाम्यामध्ये नमूद केलेल्या कालमर्यादेकडे दुर्लक्ष करून मर्यादेच्या कालावधीत दाखल केल्यामुळेच मंजूर करणे

आवश्यक नाही. भंग/नकारानंतर लगेच दाखल न होणाऱ्या दाव्यांबाबत न्यायालये देखील "नापसंती ” व्यक्त करतील. ही मर्यादा तीन वर्षांची आहे याचा अर्थ असा नाही की खरेदीदार दावा दाखल करण्यासाठी आणि विनिर्दिष्ट पालन मिळविण्यासाठी १ किंवा २ वर्षे प्रतीक्षा करू शकतो. तीन वर्षांचा कालावधी विशेष प्रकरणांमध्ये खरेदीदारांना मदत करण्याच्या उद्देशाने आहे. उदाहरणार्थ, जेथे मोबदल्याचा मोठा भाग विक्रेत्याला अदा केला गेला आहे आणि अंश पालनात ताबा देण्यात आला आहे, तेथे न्याय खरेदीदाराच्या बाजूने होतो.

५८. उपरोक्त वरून, हे स्पष्ट होते की खरेदीदाराने त्याच्या अधिकाराची अंमलबजावणी करण्यासाठी प्रस्तुतच्या प्रकरणात जागरुक असणे आवश्यक आहे आणि त्याच्या दृष्टीकोनात उदासीनता असू शकत नाही. वस्तुस्थितीवरून, हे स्पष्ट होते की खरेदीदाराने २६/२७.०३.१९९७ रोजी एक करार केला होता, ज्यामध्ये एक खंड होता की तीन महिन्यांच्या आत उर्वरित मोबदला देऊन करार पूर्ण करणे बंधनकारक आहे. उपरोक्त खंडाचा मसुदा, वर उल्लेख केल्याप्रमाणे, खरेदीदारास त्यांची चूक जी पूर्वीच्या प्रसंगी झाली होती ती भरून काढण्यासाठी एक शेवटची संधी प्रदान करण्यासाठी म्हणून तयार करण्यात आला होता. या संदर्भात, देयकासह कराराच्या पालनाची मुदत जून १९९७ पर्यंत होती.

५९. खरेदीदाराने व्यवहार पूर्ण करण्यासाठी तात्काळ पाऊले उचलणे आवश्यक होते आणि जर अशी पाऊले तात्काळ उचलली गेली असतील तर खरेदीदारास कराराच्या पूर्णतेसाठी ठरविलेल्या शेवटच्या तारखेपासून ३ वर्षांपर्यंत अंमलबजावणी मागण्याचा स्पष्ट अधिकार असेल.

६०. खरेदीदाराच्या वतीने जारी करण्यात आलेली दिनांक ०८.०२.२००० रोजीची नोटीस ही वस्तुस्थिती स्पष्टपणे मान्य करते की खरेदीदार यांनी स्वतःही वेळ हेच तत्व मानले होते आणि त्याचा भंग केल्यामुळे, त्यांनी विक्री करारात खालीलप्रमाणे नावीन्य आणण्याची मागणी केली:

> "तथापि, माझ्या अशिलाच्या योग्य प्रयनांमुळे थोडी हलकी आशा सिद्ध झाली जेव्हा तुम्ही माझ्या अशिलाला विक्रीतील उर्वरीत रक्कम सादर करण्यास आग्रह केला या दृष्टीकोनातुन की इतर इच्छुक पक्षकार त्या क्षणी उपलब्ध नाहीत **आणि तुम्ही माझ्या अशिलाला जानेवारी २००० च्या अखेरीस त्यांचे प्रयत्न नवीकरण करण्यास सांगितले आणि त्यानंतर तुम्ही माझ्या अशिलाच्या नावे विक्री करार अंमलात आणून व्यवहार पूर्ण करण्याचे आश्वासन दिले आहे."**
>
> (यावर भर देण्यात आला आहे.)

६१. उपरोक्त नोटीस, विक्रेत्याचा अटींवर पुन्हा चर्चा करण्याचा उद्देश दर्शवितो , जो विक्रेत्याने संपूर्णतः स्वीकारला नव्हता.

६२. पुढील पैलू जो या न्यायालयाने विचारात घेणे आवश्यक आहे तो असा आहे की, पक्षकारांची करार पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक इच्छा आणि तयारी होती का? उपरोक्त आवश्यकता ही विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ च्या कलम १६ अंतर्गत आवश्यक घटकांपैकी एक आहे जी खालीलप्रमाणे वाचावी :

> **१६. अनुतोषासाठी वैयक्तिक प्रतिबंध** .- एखाद्या व्यक्तीच्या बाजूने कराराचे विनिर्दिष्ट पालन लागू केले जाऊ शकत नाही,
>
> ......
>
> (सी) जी व्यक्ती , प्रतिवादीने ज्या अटींचे पालन प्रतिबंधित केले आहे किंवा माफ केले आहे अशा अटींव्यतिरिक्त, कराराच्या आवश्यक अटी ज्यांचे पालन त्याने करावयाचे होते, त्यांचे पालन केले होते किंवा तो पालन करण्यास तयार आणि इच्छुक आहे हे सिद्ध करण्यास अयशस्वी ठरते.

६३. हे स्पष्ट आहे की, तत्परता आणि इच्छा सिद्ध करण्यासाठी, खरेदीदारावर हे सिद्ध करण्याचा भार आहे की ते नेहमी कराराचे पालन करण्यासाठी तयार होते आणि केवळ विक्रेत्यानेच बाह्य मोबदल्यांसाठी कराराचे पालन करण्यास नकार दिला होता. त्यांच्या कथनांचे समर्थन

करण्यासाठी, खरेदीदार (सुनील सिद्दम सेट्टी) याने साक्षीदार कठड्यात प्रवेश केला आणि स.सा. १ म्हणून साक्ष दिली.

६४. उलटतपासणीत, स.सा. १ याने शपथेवर खालीलप्रमाणे साक्ष दिली :

" जेव्हा एक विक्रीचा करार अंमलात आणला गेला तेव्हा दिनांक २७.३.१९९७ रोजी आम्ही विक्री मोबदल्याच्या आगाऊ रकमेपोटी रक्कम रुपये १०,८५०/- दिलेली आहे. हे खरे आहे की, आम्ही दिलेला रक्कम रुपये ५,००,०००/- चा एक धनादेश नाकारला होता ही वस्तुस्थिती आमच्या निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, आम्ही रक्कम रुपये ५,००,०००/- चा डिमांड ड्राफ्ट पंधरा दिवसाच्या दहा दिवसात पाठवला आणि त्या रकमेच्या संदर्भात वेगळी पावती आम्ही प्रतिवादी क्रमांक ६ नामे कट्टा सुजाता रेड्डी यांच्याकडून घेतली. विक्री करार, दिनांक २६.३.१९९७ मध्ये असे नमूद केले आहे की, व्यवहार तीन महिन्याच्या आत पूर्ण करण्यात यावा. साक्षीदार स्वतःहून सांगतात ; तीन महिन्यांचा कालावधी काही अटींसह देण्यात आला होता.

दुसरा विक्री करार , दिनांक २७.०३.१९९७ मध्ये असे नमूद करण्यात आले आहे की, विक्री करार , काही अटींसह तीन महिन्यांत पूर्ण करण्यात यावा .

२७.०३.१९९७ च्या विक्री करारात काही अटींसह विक्री व्यवहार तीन महिन्यांच्या आत

पूर्ण करावा लागेल, असे नमूद करण्यात आले आहे.

प्र. १९९७ मध्ये तुम्ही किती वेळा प्रतिवादीला भेटून फाशीची मागणी केली?

उत्तर :- ... आम्ही १९९७ मध्ये प्रतिवादींना विक्रीशिल्लक रक्कम मिळावी आणि आमच्या बाजूने विक्री करार ाची अंमलबजावणी करावी अशी मागणी करून कोणतीही नोटीस बजावली नाही.

हे सुचविणे खरे नाही की मी कराराचा माझा भाग पार पाडण्यास तयार आणि तयार नव्हतो आणि माझ्याकडे कधीही विक्री संतुलनाचा विचार केला गेला नाही आणि मी प्रतिवादींना विक्री शिल्लक विचार प्राप्त करण्यासाठी आणि विक्री कराराची अंमलबजावणी करण्यासाठी निर्धारित कालावधीत मागणी केली नाही आणि त्यामुळे, माझ्या खटल्यात विनंती केल्याप्रमाणे विक्री कराराच्या विशिष्ट कामगिरीचा दिलासा मिळण्याचा मला अधिकार नाही. ...

06.07.2002 पूर्वी मला डी 5 ला कोणतीही लेखी नोटीस देण्यात आली नव्हती. साक्षीदार स्वयंसेवक आणि म्हणतात: संपूर्ण व्यवहार चांगल्या हेतूने झाला होता आणि त्यावेळी त्यांना न्यायालयीन कारवाईचा अंदाज नव्हता.

(जोर दिला आहे)

६५. वरील वरून हे स्पष्ट होते की, खरेदीदाराने स्वेच्छेने करारांतर्गत वेळेच्या अटींचे पालन केले नाही. वेळेचे महत्व असण्याची अट डावलण्यासाठी खरेदीदाराने सद्भावनेच्या मानकास आवाहन केले. उपरोक्त मानक करारामध्ये सामील होणाऱ्या पक्षकारांसाठी काळजी घेण्याचे उच्च कर्तव्य निर्धारित करते. जोपर्यंत असे कर्तव्य स्पष्टपणे नमूद केले जात नाही, तोपर्यंत कोणत्याही करारामध्ये सदिच्छेचे मानक अप्रत्यक्षपणे वाचले जाऊ शकत नाही.

६६. केवळ कराराचे पावित्र्य राखण्याच्या स्पष्ट अटींना मान्यता देण्यासाठी व्यापक सद्भावनेच्या जबाबदाऱ्या दर्शविण्यासाठी हे न्यायालय सद्भावनेचे सर्वसाधारण मानक स्वीकारण्यास मान्यता देत नाही. अशा व्यापक मानकांचे दूरगामी परिणाम होण्याची शक्यता आहे. हे न्यायालय मान्य करते की विनिर्दिष्ट अनुतोष कायद्यात सन २०१८ च्या दुरुस्तीनंतर असे अंतर्निहित वाचन अस्तित्वात येईल ज्यामुळे करारांचे विश्वसनीयता राखण्यासाठी विनिर्दिष्ट पालन करणे शक्य होईल. तथापि, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीवरून, सद्भावनेचे असे उच्च मानक प्रासंगिक होते हे आपण स्वीकारू शकत नाही.

६७. आवश्यक आणि गरज असलेले कागदपत्रे पुरविण्याच्या विक्रेत्याच्या दायित्वाच्या पैलूवर, डीडब्ल्यू 1 (श्रीमती कट्टा सुजाता रेड्डी) यांनी सर्व कागदपत्रे उपलब्ध असल्याचे नमूद केले आहे. खरेदीदाराचे कराराचे शीर्षक योग्य असल्याबाबत समाधान झाल्यानंतरच त्याने विक्रीचा करार केला.

६८. वरील बाबींच्या अनुषंगाने हे स्पष्ट आहे की, विनिर्दिष्ट अनुतोष कायद्याचे कलम १६ (सी) तेव्हाच लागू होईल जेव्हा खरेदीदार कराराच्या कलम ३ अंतर्गत विहित केलेल्या तीन महिन्यांच्या

कालावधीत करार करण्यास तयार आणि इच्छुक असेल. कलम १६ (ब) नुसार कराराच्या आवश्यक अटींचे उल्लंघन होत नसेल तरच विनिर्दिष्ट पालन मंजूर केले जाऊ शकते, यावरूनही उपरोक्त निष्कर्षाला बळ मिळते.

६९. वरीलवरून, आम्ही निर्धोकपणे असा निष्कर्ष काढू शकतो की खरेदीदार निर्धारित वेळेत कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार किंवा तयार नव्हता आणि त्यानुसार, संपूर्ण करारासाठी विनिर्दिष्ट पालनसाठी मंजूरी दिली जाऊ शकत नाही.

७०. १९९७ मध्ये विक्रीचा करार केल्यानंतर ताबा खरेदीदाराकडे होता का, हा शेवटचा पैलू या बाबतीत विचारात घेण्याची गरज आहे. या बाबींवर उच्च न्यायालयाने पीडब्ल्यू १ चे पुरावे आणि महसूल प्राधिकरणासमोरील कार्यवाहीचा आधार घेऊन खरेदीदाराच्या बाजूने निर्णय पारित केला आहे. तथापि, आमचे असे मत आहे की उच्च न्यायालयाने स.सा १ च्या विधानाचा योग्य परिप्रेक्ष्यात योग्य विचार केला नाही. दरम्यान स.सा. १ च्या उलटतपासणीत खरेदीदाराला मालमत्तेचा ताबा केव्हा देण्यात आला, हे स्पष्टपणे नमूद करण्यात आलेले नाही. स.सा. १ ने वरील जमिनीच्या विकासासाठी कोणताही विकास खर्च केल्याचे सिद्ध केलेले नाही.

७१. निशाणी ए २२ ते ए २६ जे मालमत्तेची छायाचित्रे आहेत आणि जे दर्शवितात की खरेदीदाराने सांगितल्याप्रमाणे कोणताही विकास झाला नाही, च्या अनुषंगाने वादग्रस्त जमीन खरेदीदाराने विकसित केल्याचा स.सा २ चा दावा स्पष्टपणे अमान्य आहे. केवळ नोंदीवर उपलब्ध

असलेल्या वस्तुस्थितीवर ताबा मिळविण्याचा प्रश्न ठरवायचा असेल तर फेरफारा संबंधी महसुली नोंदींवर अवलंबून राहण्याला काहीच महत्त्व नसते.

७२. या संदर्भात, आम्ही या न्यायनिर्णयावर डीडब्ल्यू २ आणि डीडब्ल्यू ३ च्या साक्षींची तपशीलवार चर्चा करण्याचा प्रस्ताव ठेवत नाही, जे स्पष्टपणे दर्शविते की खरेदीदाराकडे वरील जमिनीचा ताबा कधीच नव्हता.

७३. विक्रीचा करार ताब्यासह जोडल्यास त्यासाठी मुद्रांक शुल्क लागते व मुद्रांक कायद्याच्या कलम ४७ अ च्या अनुसूची १ अ नुसार मुद्रांक शुल्क भरावे लागते. शिवाय ताबा वसुलीचा दिलासा मागितल्यास फिर्यादीकडे मालमत्तेचा ताबा नसल्याचे ही दिसून येते. संपरीक्षा न्यायालयाने फिर्यादीविरुद्ध च्या या मुद्द्याचे योग्य उत्तर दिले आहे आणि अपील न्यायालयाने वस्तुस्थिती आणि कायद्याचे चुकीचे मूल्यमापन करून वरील निष्कर्ष बदलले.

<u>मुद्दा डी :-</u>

७४. शेवटचा पैलू जो आपल्यासमोर मांडण्यात आला आहे तो विनिर्दिष्ट अनुतोष कायदा, १९६३ च्या कलम १२ च्या अंमलबजावणीशी संबंधित आहे. हा मुद्दा या तथ्यातून उद्भवतो की, खरेदीदाराने विक्री मोबदल्याच्या ९० टक्के रक्कम भरली आहे असे म्हटले जाते आणि त्या बदल्यात उच्च न्यायालयाने खरेदीदार हा अनुसूचित जमिनीच्या नव्वद टक्के हक्कदार आहे असा निर्णय दिला आहे.

७५. हा युक्तिवाद प्रथमदर्शनात आकर्षक वाटत असला, तरी त्याचा सखोल अभ्यास केल्यास उलट चित्र दिसेल. विनिर्दिष्ट अनुतोष कायदा, १९६३ चे कलम १२ हे खालीलप्रमाणे वाचले जाते :

१२. कराराच्या भागाचे विनिर्दिष्ट पालन -

(१) या कलमामध्ये यापुढे तरतुद केल्यानुसार अथवा उपसंबंधी शिवाय, न्यायालय कोणत्याही कराराच्या कुठल्याही भागाच्या विनिर्दिष्ट पालनाबाबतचे निर्देश नाही देणार.

(२) जिथे करारातील एक पक्षकार त्याच्या भागाच्या संपूर्ण भागाचे पालन करण्यास असमर्थ असतो, परंतु मूल्याच्या बाबतीत केवळ थोड्या प्रमाणात जो भाग पालन न करता सोडला पाहिजे आणि पैशात नुकसान भरपाई ची कबुली दिली पाहिजे, न्यायालय कोणत्याही पक्षाच्या खटल्यानुसार, कराराच्या विनिर्दिष्ट पालनाचे निर्देश देऊ शकते आणि कमतरतेसाठी पैशात नुकसान भरपाई देऊ शकते.

(३) जेथे करारातील एखादा पक्ष त्याच्या संपूर्ण भागांपैकी त्यांचा भाग पार पाडण्यास असमर्थ असेल आणि जो भाग पालन न करता ठेवला पाहिजे-

(*a*) पैशात नुकसान भरपाई ची कबुली दिली असली तरी एकंदरीत एक लक्षणीय भाग बनवते; किंवा

(b) पैशात नुकसान भरपाई ची कबुली देत नाही, त्याला साठी हुकूम मिळविण्याचा अधिकार नाही; परंतु न्यायालय, दुसर् या पक्षाच्या खटल्यानुसार, डिफॉल्टमध्ये असलेल्या पक्षाला करारातील त्याच्या भागाचा जास्तीत जास्त भाग पार पाडण्याचे निर्देश देऊ शकते, जर दुसरा पक्ष-

(i) खंड (अ) अंतर्गत येणाऱ्या प्रकरणात, पूर्ण करारासाठी करारीत प्रतिफल यामधुन त्या भागाच्या प्रतिफलास ज्यास अपालन म्हणूनच राहायचे आहे ते घट करून द्यावे किंवा दिलेले असेल, खंड (बी) च्या अंतर्गत येणाऱ्या स्थितीमध्ये पूर्ण करारासाठी, काही घट न करता द्यावे किंवा दिलेले असेल ; आणि

(*ii*) कोणत्याही परिस्थितीत, कराराच्या उर्वरित भागाच्या कामगिरीवरील सर्व दावे आणि नुकसान भरपाईचा सर्व हक्क, एकतर कमतरतेसाठी किंवा प्रतिवादीच्या डिफॉल्टद्वारे त्याने केलेल्या नुकसानीसाठी किंवा नुकसानीसाठी.

(४) जेव्हा कराराचा एखादा भाग, जो स्वत: घेतला जाऊ शकतो आणि विशेषतः पार पाडला जाऊ शकतो, त्याच कराराच्या दुसर्या भागापासून वेगळ्या आणि स्वतंत्र पायावर उभा राहतो जो विशिष्टपणे पार पाडला जाऊ शकत नाही किंवा करू नये, तेव्हा न्यायालय आधीच्या भागाच्या विशिष्ट कामगिरीचे निर्देश देऊ शकते.

स्पष्टीकरण.—या कलमाच्या हेतूने, कराराचा एक पक्ष कराराच्या तारखेस अस्तित्वात असलेल्या त्याच्या विषयाचा एक भाग त्याच्या कामगिरीच्या वेळी अस्तित्वात नसल्यास त्याचा संपूर्ण भाग पार पाडण्यास अक्षम मानला जाईल.

७६. वरील तरतुदीचा या न्यायालयाने अनेक वेळा अर्थ लावला आहे. जसविंदर कौर विरुद्ध गुरमीत सिंग[7] या खटल्यात या न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला:-

> “ २०. कलम १२ (१) मध्ये अशी तरतूद आहे की, कलमात नमूद केलेल्या परिस्थितीतच कराराच्या भागावरच विनिर्दिष्ट पालन मंजूर केले जाऊ शकते. कलम १२ (२) हे जर एखादा पक्षकार आपला संपूर्ण भाग पार पाडण्यास असमर्थ असेल आणि असा भाग मूल्यात संपूर्णतेच्या थोड्या प्रमाणात असेल आणि पैशात नुकसान भरपाई स्वीकारत असेल तर कराराचे उल्लंघन करण्याशी संबंधित आहे. उदाहरणार्थ, कलम १२ (२) मधील "पालन करण्यास अक्षम" या शब्दाचा अर्थ असा होईल की मालमत्तेचा एखादा भाग करारानंतर किंवा दैवी आपत्तीमुळे किंवा एखाद्या कृतीमुळे त्याचे अस्तित्व संपुष्टात येईल, अशा बाबींमुळे नष्ट झाला. अशा परिस्थितीत, करारातील पक्षकार कराराच्या संपूर्ण किंवा त्याच्या भागाचे पालन करण्यास अक्षम मानला जाईल. अशी व्यक्ती "कसूरदार पक्ष" या शब्दात येईल. कामगिरी करण्यास असमर्थता ही विषयाच्या प्रमाणात कमतरता किंवा कमतरता किंवा काही कायदेशीर प्रतिबंध किंवा अशा इतर कारणांमुळे उद्भवू शकते. प्रस्तुत प्रकरणात असे कोणतेही कारण अस्तित्वात नाही.
>
> २१. अब्दुल रहीम विरुद्ध मैधार गाझी [अब्दुल रहीम विरुद्ध मैधर गाझी, १९२८ एससीसी ऑनलाईन कॅल २० : एआयआर १९२८ कॅल ५८४] या खटल्यात निर्णय दिल्याप्रमाणे फिर्यादीच्या स्वतःच्या वर्तणुकीमुळे कराराच्या भागाचे विनिर्दिष्ट पालन करण्यास

---
7 (२०१७) १२ एससीसी ८१०

असमर्थता उद्भवल्यास कायद्याचे कलम १२ लागू होत नाही. ग्रॅहम विरुद्ध कृष्ण चंदर डे [ग्रॅहम विरुद्ध कृष्ण चंदर डे, १९२४ एससीसी ऑनलाईन पीसी ६३ : (१९२४-२५) ५२ आयए ९० : एआयआर १९२५ पीसी ४५] यामध्ये असे नमूद केले आहे की, कलमातील स्पष्टीकरण सर्व परिस्थिती नि:शेषण करते ज्यात अंशतः पालन मंजूर केले जाऊ शकते. कलम १२ (२) एखाद्या पक्षकाराच्या परिस्थितीशी संबंधित आहे जो पालन करण्यास असमर्थ आहे आणि असा भाग केवळ मूल्यात एक लहान प्रमाणात आहे आणि पैशाच्या स्वरूपात नुकसान भरपाई देण्यास सक्षम आहे. कलम १२ (२) मध्ये समाविष्ट केलेले हे प्रकरण अजिबात नव्हते. कलम १२ (३) अन्वये कसूरदार असलेल्या पक्षकाराला पूर्ण प्रतिफलाचा भरणा केल्यावर किंवा अपूर्ण राहिलेल्या भागासाठी विनिर्दिष्ट पालनाचा अधिकार आहे . परंतु येथे प्रस्तुत प्रकरणात फिर्यादी कासूरदार असल्याने कलम १२ (३) लागू करण्यास पात्र आहे असे म्हणता येणार नाही.

७७. वरील वरून हे स्पष्ट होते की, उर्वरित कराराचे पालन करण्यास पक्षकारांकडून असमर्थता नव्हती किंवा उर्वरित भाग सोडून देण्यात आला होता. या प्रकरणात, खरेदीदाराने कराराच्या आवश्यक अटींचे उल्लंघन केले, ज्यामुळे त्याला विनिर्दिष्ट पालनाचा दावा करण्याचा पूर्णपणे अधिकार नाही. विहित वेळेत योग्य उपाययोजना न केल्याने आणि खटला दाखल करण्यास सुमारे पाच वर्षे उशीर झाल्याने खरेदीदारांच्या दाव्याला विलंब आणि दिरंगाईचा फटका बसतो यात शंका नाही. या संदर्भात रचकोंडा नारायण विरुद्ध पोंथला पर्वतम्मा[8] या खटल्यात या प्रकरणामध्ये न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निकाल दिला.

8 (२००१) ८ एससीसी १७३

"८. कलम १२ च्या उपकलम (३) चे अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की, वरील तरतुदींच्या पहिल्या भागात काही अटींवर कराराचे विनिर्दिष्ट पालन नाकारणे बंधनकारक आहे. तथापि, तरतुदींचा उत्तरार्ध न्यायालयाला कसूरदार असलेल्या पक्षाला कराराच्या त्याच्या भागाचा जास्तीत जास्त भाग पार पाडण्याचे निर्देश देण्यास अनुमती देतो आणि जर दुसऱ्या पक्षाने संपूर्ण करारासाठी सहमतीचा विचार केला असेल किंवा मान्य केलेल्या प्रतिफलाचा भरणा केला असेल आणि कराराच्या उर्वरित भागाच्या कामगिरीचे सर्व दावे आणि त्याला झालेल्या नुकसानीची भरपाई देण्याचे सर्व अधिकार सोडले असतील. जर दुसऱ्या पक्षाने खटला दाखल केला असेल तर, न्यायालय कसूरदार झालेल्या पक्षाला कराराचा तो भाग पार पाडण्याचे निर्देश देऊ शकते जे दोन अटींची पूर्तता केल्यावर पार पाडले जाते म्हणजेच (१) फिर्यादी करारांतर्गत नमूद केलेल्या संपूर्ण प्रतिफलाचा रक्कम भरतो किंवा आधीच भरला आहे आणि (२) फिर्यादी कराराच्या भागाच्या कामगिरीचे सर्व दावे सोडून देतो जे कसूरदार असलेला पक्ष करण्यास अक्षम आहे आणि त्याला झालेल्या नुकसानीच्या भरपाईचे सर्व हक्क सोडून देतो. अशा प्रकारे, घटक जे कराराच्या भागाचे विनिर्दिष्ट पालन आकर्षित करतील: (१) करारातील एखादा पक्ष कराराचा एक भाग पार पाडण्यास असमर्थ असेल तर त्याला त्या प्रमाणात कसूरदार पक्ष मानले जाईल आणि (२) कराराच्या दुसऱ्या पक्षाने, अशा विनिर्दिष्ट पालनाच्या खटल्यात, एकतर मान्य केलेली संपूर्ण रक्कम भरली पाहिजे किंवा भरली असेल, कराराच्या त्या भागासाठी जो कसूरदार पक्षाद्वारे पार पाडण्यास सक्षम आहे आणि कराराच्या दुसऱ्या भागाच्या संदर्भात आपला दावा सोडतो जो कसूरदार पक्ष करण्यास सक्षम नाही आणि त्याने केलेल्या

नुकसानीच्या संदर्भात नुकसानभरपाईचा दावा सोडतो. जर असा बाबींचे समाधान झाले, विनिर्दिष्ट पालनाच्या स्वेच्छाधीन दिलासा विलंब झाल्याशिवाय सामान्यत: पालनासाठी मंजुरी दिली जाते किंवा दुसऱ्या पक्षाच्या वतीने विलंब किंवा इतर कोणतीही नि:समर्थता."

(यावर भर दिला आहे)

७८. म्हणून, आम्हाला असे वाटत नाही की, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, १९६३ च्या कलम १२ नुसार खरेदीदाराला दिलासा देणे योग्य प्रकरण आहे कारण खरेदीदाराचा दावा विलंब, दिरंगाई आणि मर्यादा द्वारा प्रतिबंधित आहे.

७९. आमचे ठाम मत आहे की वादी/ खरेदीदाराच्या वर्तणुकीमुळे कराराचा भंग झाला, जे वेळेच्या संवेदनक्षम करार केल्यानंतर कराराचे पालन करण्यास तयार नव्हते. कोणत्याही परिस्थितीत,ही मान्य केलेली वस्तुस्थिती आहे की, फिर्यादीने प्रतिफलाचा केवळ अंशत: भरणा केला होता. करारामध्ये जप्तीचे कलम असले, तरी पक्षकारांना पूर्ण न्याय देण्याच्या दृष्टीने हे न्यायालय विक्रेत्यांना/ अपीलकर्त्यांना खरेदीदाराने विक्रेत्यांना अशी रक्कम दिल्याच्या तारखेपासून संपूर्ण रक्कम परत मिळेपर्यंत @ ७.५% वार्षिक व्याजासह परत करण्याचे निर्देश देणे योग्य समजते. आम्ही, विक्रेत्यांना आदेशाची प्रत प्राप्त झाल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत संपूर्ण रक्कम सूट खात्याच्या जमा करण्याचे निर्देश देतो.

८०. वरील अटींवर अपील मंजूर केले जात आहे आणि पक्षकारांनी स्वत:चा खर्च स्वतः सोसायचा आहे

<u>दि.अ. क्र.५८२३/२०२२ (वि.अ.या.(दि) क्र. १९९२०/२०२१)</u> आणि दि.अ. क्रमांक ५८२४/२०२२ (वि.अ.या. (दि) <u>क्रमांक १९२८६/२०२१</u> मधून उद्भवलेले)

८१. वरील न्यायनिर्णयाच्या अनुषंगाने, प्रस्तुतचे अपील हे निकाली काढले जात आहे.

X-x-x-x

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x