

२०२३ एस. सी. सी. ऑनलाईन एस.सी. ४४२

भारताच्या सर्वोच्च न्यायालयात

न्यायमूर्ती कृष्णा मुरारी आणि न्यायमूर्ती संजय करोल यांच्या समक्ष ,

गद्दीपती दीविजा आणि इतर

अपीलकर्ता

विरुद्ध

पाथुरी साम्राज्यम आणि इतर

प्रतिवादी.

दिवाणी अपील क्र. ४२०६-४२०७ चा २०११ [२०११ च्या विशेष अनुमती याचिका क्र. ३२२९-३२३० मधून उद्भवत आहे]

१८ एप्रिल २०२३ रोजी निर्णय घेण्यात आला

या प्रकरणात हजर राहिलेले वकील: अपीलकर्त्यासाठी श्री. वेंकटेश्वर राव अनुमोलू, ए. ओ. आर. श्री. सनी कुमार, अॅडव्होकेट

प्रतिवादींसाठी

श्री. आर. संतान कृष्णन, अॅडव्होकेट श्री. एन. के. वर्मा, अॅडव्होकेट

कृष्णकुमार सिंह , ए. ओ. आर.

न्यायमूर्ती कृष्णा मुरारी यांनी न्यायालयाचा निर्णय दिला - ओंगोलच्या अतिरिक्त वरिष्ठ

दिवाणी न्यायाधीशांनी (यापुढे 'संपरीक्षा न्यायलय' म्हणून संदर्भित) २००४ च्या मूळ दिवाणी

क्रमांक १४२ मध्ये दिलेल्या निकाल आणि हुकूमनाम्याच्या विरोधात प्रतिवादी क्रमांक १ ने अपील दावा क्रमांक ४५/२००८ मध्ये आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालयाने हैदराबाद येथील (यापुढे 'उच्च न्यायालय' म्हणून संदर्भित) पारित केलेल्या निकाल आणि अंतिम आदेशाच्या विरोधात हे दोन अपील दाखल केले आहेत. आणि अपीलकर्त्यांनी येथे दाखल केलेल्या ए. एस. एम. पी. क्रमांक २२९२/२०१० मधील १०.१२.२०१२ दिनांकित आदेशात, अपील दावा क्रमांक ४५/२००८ मध्ये पारित केलेला ०५.१०.२०१० दिनांकित उपरोक्त निकाल परत बोलावण्याची मागणी केली आहे.

२. उच्च न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ ने दाखल केलेला २००८ चा अपील दावा क्रमांक ४५ मंजूर केला आणि २००४ च्या मूळ दावा क्रमांक १४२ मध्ये संपरीक्षा न्यायालयाने दिलेला निकाल आणि हुकूमनामा बाजूला सारला , त्याद्वारे याचिकाकर्त्यांना उर्वरित विक्री मोबदला मिळाल्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक १ च्या बाजूने विक्री दस्तऐवज निष्पादित करण्याचे निर्देश दिले. याचिकाकर्त्यांनी त्यात दाखल केलेला २०१० चा त्यानंतरचा ए. एस. एम. पी. क्रमांक २२९२ फेटाळण्यात आला.

संक्षिप्त तथ्ये:

३. सध्याच्या प्रकरणातील अपीलकर्ते हे १३. ०५. २००३ रोजी निधन झालेल्या वेणुगोपालराव यांची पत्नी आणि अज्ञान वयीन मुले असून त्यांचे प्रतिनिधित्व त्यांच्या आजीने केले आहे. थोडक्यात वस्तुस्थिती अशी आहे की जी. वेणुगोपाल राव यांनी त्यांच्या हयातीत एक बी अलिवेळू मंगम्मा यांच्याकडून ०.९० सेंट इतकी क्षेत्र असलेली मालमत्ता नोंदणीकृत विक्री करारांतर्गत खरेदी केली आणि त्याचा ताबा मिळवला.दिनांक १४. ८. २००२ रोजी, जी. वेणुगोपाळराव यांनी यातील प्रतिवादी क्रमांक १ सोबत विक्री करार निष्पादित केला, ज्यात

त्याने उपरोक्त वर्णन केलेली वाद मालमत्ता तिचे क्षेत्रफळ ० एकर ९० सेंट्स आहे, रुपये ११,८८,०००/- च्या मोबदल्यापोटी (रु. २,२०० प्रतिवर्षी) विकण्याचे मान्य केले होते त्यापैकी प्रतिदिनी १ ने रुपये ४,००,०००/- आगाऊ भरणा केला होता. या कराराद्वारे जी. वेणुगोपालराव याने प्रतिवादी नंबर १ च्या नावे, तीन महिन्यांच्या आत उर्वरित विक्रय रक्कम आणि जमिनीची सीमाबंदी करून दिल्यास, खरेदीखत निष्पादित करण्याचे मान्य केले होते.

४. तीन महिन्यांची मुदत संपल्यानंतर, जी. वेणुगोपाल राव यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ ला दिनांकित ०२/०१/२००३ ची नोटीस बजावली, ज्यात उर्वरित रक्कम रु. ७,८८,०००/-, देण्याची मागणी केली गेली, रक्कम न दिल्यास दिनांक १४/०८/२००२ चा विक्री करार रद्द होईल आणि आगाऊ रक्कम रु. ४,००,०००/- जप्त केले जाईल असे उतरार्थी ला कळविले.

५. वारंवार मागण्या करूनही शिल्लक रकमेची परतफेड न केल्याचा आरोप फेटाळत, येथे प्रतिवादी क्रमांक १ ने उपरोक्त सूचनेला दिनांक १०.०१.२००३ उत्तर पाठवले. ज्यात असे नमूद करण्यात आले होते की निष्पादनानंतर , प्रतिवादी क्रमांक १ ला हे समजले की जी. वेणुगोपाल राव यांना १,६९,०१७/-ते सी.एच. सुब्बयम्मा हिला देणे आहे, जिने ओंगोलच्या वरिष्ठ दिवाणी न्यायाधीशांसमोर उक्त रकमेच्या वसुलीसाठी खटला दाखल केला होता (२००२ चा मूळ वादा क्रमांक १८८ असल्याने) आणि संबंधित मालमत्तेवर खटल्यात टाच आणण्यात आली होती. याच जबाबात जी. वेणुगोपालराव यांनी मालमत्ते ची मोजणी करून घेण्यास सांगितले गेले, ज्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक १ शिल्लक विक्रीचा करार करेल आणि तिच्या नावावर मालमत्ते ची नोंदणी करेल

६. जी. वेणुगोपाल राव यांनी उपरोक्त उत्तर सूचनेला २१.०१.२००३ दिनांकित प्रत्युत्तर नोटीस पाठवली, ज्यात त्यांनी जमीन मोजली जात नसल्याचा आरोप नाकारला आणि असे म्हटले की

ती सर्वेक्षकाने योग्य प्रकारे मोजली आहे आणि सीमा निश्चित केल्या आहेत. पुढे असे नमूद करण्यात आले होते की येथे प्रतिवादी क्रमांक 1 ने रुपये १,६९,०१७/- मूळ दावा क्रमांक १८८/2002 मध्ये उर्वरित मोबदला रकमेतून भरतील आणि उर्वरित रक्कम जी. वेणुगोपाल राव यांना द्यावी , असे न केल्यास विक्री करार रद्द केला जाईल.

७. असे दिसते की त्यांच्या हयातीत जी. वेणुगोपाल राव यांनी अनुक्रमे रु. २,४०,०००/- आणि रु. २,००,०००/- कल्लुरी कोंडय्या (येथे प्रतिवादी क्रमांक 2) आणि एम. कोटेश्वर राव (येथे प्रतिवादी क्रमांक ३ चे पती) यांच्याकडून कर्जाऊ घेतले होते . जी. वेणुगोपाल राव यांच्या मृत्यूनंतर १३.०५.२००३, कल्लुरी कोंडय्या आणि एम. कोटेश्वर राव यांनी अनुक्रमे मूळ दावा क्रमांक २३३/ २००४ आणि मूळ दावा क्रमांक २३५/२००४, वरिष्ठ दिवाणी न्यायाधीश, ऑंगोल यांच्यासमोर उक्त रकमेच्या वसुलीसाठी दाखल केले. दोन्ही खटल्यां मध्ये हुकूमनामा पारित झाला.

८. प्रतिवादी क्रमांक १ ने मृत जी. वेणुगोपाल राव यांच्या कायदेशीर वारसांना, म्हणजे त्यांची पत्नी आणि अल्पवयीन मुलांना (येथे अपीलकर्ते) आणखी एक कायदेशीर नोटीस पाठवली. नोटीसमध्ये असे विधानकरण्यात आले होते की प्रतिवादी क्रमांक १ करारातील तिचा भाग विक्रीचा मोबदल्याची उर्वरित रक्कम देवून पूर्ण करण्यास भाग पार पाडण्यास नेहमीच तयार आणि इच्छुक आहे आणि मृत जी. वेणुगोपाल राव यांचे कायदेशीर वारस खरेदी खताच्या निष्पादनास विलंब करीत आहेत. मृत व्यक्तीच्या कायदेशीर वारसांना मूळ दावा क्रमांक १८८/ २००२ मधील वरील दिवाणी दाव्यात देय कर्जाची रक्कम मालमत्तेवरील जप्ती उर्वरित मोबदला घेऊन प्रतिवादी क्रमांक १ च्या नावे खरेदीखत निष्पादित करण्यासाठी सांगण्यात आले. असे न केल्यास प्रतिवादी क्रमांक १ विशिष्ट दिलाश्याचा दावा

करील मृत व्यक्तीचे कायदेशीर वारस खर्च आणि परिणाम सहन करण्यास जबाबदार असतील.

९. त्यानंतर, उत्तरार्थी क्रमांक १ ने मूळ दावा क्रमांक १४२/ २००४ वरिष्ठ दिवाणी न्यायधीश, ओंगोल यांच्यापुढे दिनांक १४. ०८. २००२ च्या विक्रीकराराच्या विनिर्दिष्ट निष्पादनासाठी आणि प्रतिवादिनी वादीच्या नावे खरेदीखत निष्पादित करण्याच्या निर्देशांसाठी दाखल केला. या दाव्यात प्रतिवादी १, मयत वेणुगोपालराव यांची पत्नी तर प्रतीवादी २ व ३ यातील अपिलार्थी असलेले वेणुगोपालराव यांची अज्ञान तीन मुले होती. कल्लुरी कोंडय्या (येथे उत्तरार्थी क्रमांक २) आणि एम. कोटेश्वर राव (येथे उत्तरार्थी क्रमांक ३ चे पती) हे अनुक्रमे उत्तरार्थी क्रमांक ४ आणि ५ होते.

१०. पक्षकारांच्या युक्तिवादांच्या आधारे, संपरीक्षा न्यायालयाने खालील वादमुद्दे विचारार्थ तयार केले:

(अ) फिर्यादीला विक्री कराराच्या विशिष्ट निष्पादनापासून दिलासा मिळण्याचा हक्क आहे का?

(ब) कोणत्या दिलासा?

११. पक्षांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर आणि अभिलेखातील पुराव्यांचे मूल्यमापन केल्यानंतर, संपरीक्षा न्यायालयाने दिनांक २२.०८.२००७ न्यायनिर्णय हुकूमनाम्याद्वारे असे म्हटले की वादी कराराच्या विशिष्ट निष्पादनासाठी पात्र आहे हे सिद्ध करण्यात अपयशी ठरला. परिणामी, फिर्यादीला ४ लाख रुपयांची आगाऊ रक्कम जी मयत वेणुगोपालराव यांना विक्री मोबदला वसूल करण्याचा हक्क राखून खटला अंशतः निकाली काढण्यात आला आणि अंशतः फेटाळण्यात आला. ६ % दराने भविष्यातील व्याजासहित प्रत्यक्ष मिळेपर्यंत तिने मृत

जी. वेणुगोपाल राव यांना दाव्याच्या तारखेपासून वसुलीच्या तारखेपर्यंत भविष्यातील व्याजासह विक्रीच्या विचारार्थ दिले म्हणून प्रदान केले होते. प्रत्येक पक्षाला स्वतःचा खर्च उचलायचा होता.

१२. संपरीक्षा न्यायालयाच्या निर्णयामुळे आणि हुकुमनाम्यामुळे व्यथित झालेल्या वादीने येथील (प्रतिवादी क्रमांक १) उच्च न्यायालयासमोर अपील दावा क्रमांक ४५/२००८ दाखल केला. ०५/१०/२०१० रोजीच्या आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि अंतिम आदेशाद्वारे अपील मंजूर करण्यात आले. संपरीक्षा न्यायालयाचा निर्णय बाजूला सारण्यात येऊन आणि वादीच्या दाव्यात हुकूमनामा काढण्यात आला. वादीला ओंगोले येथील वरिष्ठ दिवाणी न्यायाधीशांसमोर अनुक्रमे २००४ च्या मूळ दावा क्रमांक २३३/ २००४ आणि २३५/२००४ मध्ये हुकूमनाम्याची रक्कम भरण्याचे निर्देश देण्यात आले होते आणि त्यानंतर, उर्वरित रक्कम न्यायालयात जमा करायची होती. त्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक २ व ३ च्या पालनकर्त्यांना दावा मालमत्तेवर चतुःसीमा दर्शवून खरेदीखत अंमलात आणण्याचे निर्देश देण्यात आले, अन्यथा, न्यायालयाचे खरेदीखत निष्पादित करील असे आदेश देण्यात आले.

१३. त्यानंतर, २०१० चा ए. एस. एम. पी. क्रमांक २२९२ हा अल्पवयीन अपीलकर्त्यांच्या वतीने त्यांच्या आजीने उच्च न्यायालयात दाखल केला होता, ज्यात अपीलकर्त्यांची सुनावणी झाली नाही या कारणावरून २००८ च्या अपील खटला क्रमांक ४५ मधील दिनांकित निकाल परत मागवण्यात आला होता. उच्च न्यायालयाने नमूद केले की अनेक संधी दिल्या गेल्यानंतरही अपीलकर्त्यांच्या वतीने कोणीही हजर राहिले नाही ते, ज्यानंतर गुणवत्तेनुसार निकाल देण्यात आला. त्यामुळे, गुणवत्तेनुसार दिलेला निकाल मागे घेण्याचा प्रश्न दिवाणी प्रक्रिया संहिता,

१९०८ च्या कलम १५१ अंतर्गत उद्भवत नसल्याने त्यानुसार, किरकोळ याचिका फेटाळण्यात आली.

१४. उच्च न्यायालयाच्या या दोन निकालांच्या विरोधात अपीलकर्त्यांनी सध्याची याचिका दाखल केली आहे.

१५. आम्ही पक्षकारांच्या विद्वान वकिलाना ऐकले आहे

निवेदने:

१६. याचिकाकर्त्यांच्या वतीने हजर असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील ए. सिराजुद्दीन यांनी असा युक्तिवाद केला की उच्च न्यायालयाने प्रतिवादी क्रमांक १ (फिर्यादी) यांनी दाखल केलेल्या अपीलाला परवानगी देऊन आणि विशिष्ट निष्पादनाच्या खटल्यात हुकूमनामा पारित करून चुक केली.

१७. विद्वान ज्येष्ठ वकिलानी एन. पी. थिरुग्रानम विरुद्ध डॉ. आर. जगन मोहन राव मधील या न्यायालयाच्या निकालावर हे दाखवण्यासाठी की वादीने हे सिद्ध केले पाहिजे की ती कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास नेहमीच तयार आणि इच्छुक होती. तथापि, सध्याच्या प्रकरणात, वादी (प्रतिवादी क्रमांक १) कराराचा आपला भाग पार पाडण्यासाठी नेहमी तयार आणि इच्छुक होती अशी विनंती करणारी दोन ओळ वगळता, तिची तयारी आणि इच्छा दर्शविणारे इतर कोणतेही तपशील नाहीत. शिवाय, सरतापासनी अधिक तपशीलांशिवाय केवळ दोन ओळी उपलब्ध आहेत. वादीने उर्वरित रक्कम भरण्यासाठी तिच्याकडे आवश्यक निधी असल्याचे दर्शविण्यासाठी कोणत्याही दस्तऐवज दर्शवलेला नाही, असे संपरीक्षा न्यायालयाने निरीक्षण नोंदवले होते. असा युक्तिवाद करण्यात आला.

१८. या न्यायालयाच्या निकालावर यु. एन. कृष्णमूर्ती (मयत असल्याने) एल. आर. एस. वि. ए. एम. कृष्णमूर्ती यामध्ये भर देण्यात आला , ज्यामध्ये असे म्हटले गेले होते की: - असे.

"४२. त्यामुळे, हे अगदीच स्पष्ट आहे की वादी-उतरार्थी कराराच्या निष्पादनाच्या तारखेपासून हुकूमनाम्याच्या तारखेपर्यंत कराराचा त्यांचा भाग पार पाडण्याची तयारी सिद्ध करण्यात अयशस्वी ठरला आहे, जी विशिष्ट निष्पादनाचा दिलासा देण्यासाठी पूर्वअट आहे. या न्यायालयाला असे आढळून आले आहे की वादी-उतरार्थीला विशिष्ट कामगिरीच्या दिलासाचा हक्क नव्हता. "

१९. असा युक्तिवाद करण्यात आला की मयत जी. वेणुगोपाल राव यांनी त्यांचे दायित्व पूर्ण केले होते मात्र विहित तीन महिन्यांच्या कालावधीत पूर्ण करण्याचे दायित्व मयत जी. वेणुगोपाल राव यांनी विक्री करारावर स्वाक्षरी केल्याच्या तारखेपासून चार महिन्यांनंतर 02.01.2003 वर प्रतिवादी क्रमांक 1 ला पहिली नोटीस पाठवली, असे सादर करण्यात आले मयत जी. वेणुगोपाल राव यांनी मालमत्तेचे मोजमाप आणि सीमांकन केले नव्हते आणि मूळ दावा क्रमांक १८८/२००२ मध्ये मालमत्तेवर टाच आणण्यात आली होती, असे सांगून प्रतिवादी क्रमांक १ ने उत्तर नोटीस पाठवली. या उत्तर सूचनेच्या प्रत्युत्तरात, मयत जी. वेणुगोपाल राव यांनी सांगितले की जमीन मोजली गेली आहे आणि पुढे प्रतिवादी क्रमांक १ ला २००२ च्या मूळ दावा क्रमांक १८८ मध्ये शिल्लक रक्कम जमा करण्यास सांगितले. त्याच्या पुराव्यामध्ये, अभियोग साक्षीदार नंबर १ ने मान्य केले की परिशिष्टातील मालमत्ता सर्वेक्षण दगडांनी बांधलेल्या विशिष्ट सीमांच्या आत होती. मयत जी. वेणुगोपाल राव यांच्या प्रत्युत्तर सूचनेनंतर, फिर्यादीने (येथे प्रतिवादी क्रमांक १) उर्वरित मोबदला प्रदान केला नाही आणि १४ महिने गप्प राहिली आणि जेव्हा मालमत्तेची किंमत लक्षणीय वाढली तेव्हा त्यांनी

मृत जी. वेणुगोपाल राव यांच्या कायदेशीर वारसांना (येथे अपीलकर्त्यांसह) आणखी एक कायदेशीर नोटीस दिली, ज्यानंतर विशिष्ट निष्पादन कामगिरीसाठी खटला दाखल करण्यात आला. आता, मालमत्तेचे बाजार मूल्य अनेक पटींनी वाढले आहे आणि ते सुमारे रु. १,५०,००० प्रति गाडी. त्यामुळे, याचिकाकर्त्यांना २० वर्षांनंतर मूळ किंमतीवर खरेदीखत निष्पादित करण्याचे निर्देश दिल्यास, त्यात अपीलकर्त्यांचे अकारण नुकसान होईल. नंजप्पन वि. रामासामी प्रकरणातील या न्यायालयाच्या निकालावर या संदर्भात भर देण्यात आला होता.

२०. विद्वान वरिष्ठ वकिलाने पुढे असा युक्तिवाद केला की विक्री अनुसूची १० सेंट्स जमिनीसाठी रु. २,२०० प्रति गाडी परंतु, याचिका अनुसूचीच्याने केवळ ५० सेंट्सच्या मर्यादेपर्यंतच्या जमिनीबाबत खटला दाखल केला होता. विशिष्ट मदत कायद्याच्या कलम १२ (१) नुसार, वादी कमी प्रमाणात दिलासाची अंमलबजावणी करू शकत नाही. त्याच्या युक्तिवादाचे समर्थन करण्यासाठी विद्वान ज्येष्ठ वकिलाने जसविंदर कौर वि. गुरमीत सिंगमधील या न्यायालयाच्या निकालावर भर दिला. असा युक्तिवादही करण्यात आला की मृत जी. वेणुगोपाल राव यांच्या आईला (जी त्यांची पहिली श्रेणीची कायदेशीर वारस होती आणि खटला मालमत्तेत एक चतुर्थांश हिस्सा असलेला आवश्यक पक्ष होता) दाव्यात समाविष्ट अनुसूचीण्यात आले नव्हते. संपरीक्षा न्यायालयाने विशेषतः असे म्हटले होते की आवश्यक पक्षाच्या अनुपस्थितीत खटल्याचा निकाल दिला जाऊ शकत नाही, परंतु उच्च न्यायालयाने या पैलूकडे दुर्लक्ष केले. शेवटी, असा युक्तिवाद करण्यात आला की येथे अपीलकर्ते अल्पवयीन आहेत आणि उच्च न्यायालयात, फिर्यादीने त्यांचे प्रतिनिधित्व त्यांच्या आजीने केल्याचे दाखवले होते. परंतु, जेव्हा अपील घेण्यात आले, तेव्हा अल्पवयीन मुलांसाठी कोणतेही प्रतिनिधित्व नव्हते. जेव्हा अल्पवयीन मुलांच्या पालककर्त्यांनी अल्पवयीन मुलांचे प्रतिनिधित्व प्रभावीपणे केले नव्हते, तेव्हा दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ च्या आदेश ३२

नियम ११ नुसार, न्यायालयाला स्वतःहून नवीन पालककर्त्याची नियुक्ती करावी लागते आणि त्यानंतर अपीलावर : अभिनिर्णय करणे घेण्यासाठी पुढे जावे लागते. सध्याच्या प्रकरणात, उच्च न्यायालयाने फक्त कायदेशीररित्या टिकाऊ नसलेल्या अपीलाचा निकाल लावण्याची प्रक्रिया केली.

२१. याविरोधात प्रतिवादींच्या वतीने हजर असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील सी. मोहन राव यांनी असा युक्तिवाद केला की उच्च न्यायालयाच्या सविस्तर निर्णयाच्या आधारे प्रस्तुत दिवाणी अपील खर्चासह फेटाळले जाण्यास पात्र आहे, जे अभिलेखावरील पुराव्यांचे बारकाईने परीक्षण केल्यानंतर मंजूर करण्यात आले होते. विद्वान ज्येष्ठ वकिलाने असा युक्तिवाद केला की मयत जी. वेणुगोपाल राव यांनी ९० सेंट्स जमिनीच्या संदर्भात प्रतिवादी क्रमांक १ शी विक्री करार केला. या ९० सेंट्स पैकी तो ५० सेंटचा मालक होता, जे त्याने एका श्रीमतीकडून बाल्सा अल्वेलु मगम्मा यांनी विकत घेतले होते. मृत जी. वेणुगोपाल राव यांनी दावा केला की त्यांचा श्रीमती. बाल्सा अल्वेलू मगम्मा यांच्याशी उर्वरित ४० सेंटच्या संदर्भात करार झाला होता आणि संपूर्ण ९० सेंट्सची जमीन येथे प्रतिवादी क्रमांक १ ला रु. २२००/- प्रति गाडी दराने देण्याचे ठरले होते. प्रतिवादी क्रमांक १ ने आगाऊ रक्कम रु. ४,००,०००/- ९० सेंट्सच्या मोबदल्यापोटी दिले. जमिनीच्या संदर्भात करारात दर्शविलेल्या सीमांसह, कराराच्या तारखेपासून ३ महिन्यांच्या आत जमिनीचे सीमांकन केले जाईल, असे करारात स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले होते. मात्र, मयत जी. वेणुगोपाल राव यांनी करारात नमूद केल्याप्रमाणे जमिनीचे सीमांकन करून घेतले नाही. १८. ११. २००२ रोजी म्हणजे १४.११.२००२ रोजी चा खरेदीखताचे तीन महिने पूर्ण झाल्यानंतर लगेचच मयत जी. वेणुगोपाल राव यांनी त्यांच्या जवळच्या नातेवाईकांच्या नावे प्रत्येकी २५ सेंट्स चे दोन साधे गहाण खत ठेवले जे दाव्यातील प्रतिवादी क्रमांक ४ आणि ५ होते. मयत जी. वेणुगोपाल

राव यांनी ही वस्तुस्थिती येथे प्रतिवादी क्रमांक १ पासून लपवली आणि ०२.०१.२००३ दिनांकित कायदेशीर नोटीस जारी करून उर्वरित रु. ७,८८,०००/- ची मागणी केली. प्रतिवादी क्रमांक १ ने या सूचनेला उत्तर दिले आणि असे निदर्शनास आणून दिले की जमिनीचे मोजमाप झाल्यानंतर आणि कराराच्या दृष्टीने सीमा निश्चित केल्यानंतर उर्वरित मोबदल्याची रक्कम भारायची होती. तिच्या उत्तरात, प्रतिवादी क्रमांक १ ने असेही नमूद केले आहे की मयत जी. वेणुगोपाल राव यांच्याविरुद्ध सी. एच. सुब्बयम्मा ने दाखल केलेल्या पैशांच्या वसुलीच्या खटल्यात संबंधित मालमत्तेवर टाच आल्याचे तिला समजले. प्रतिवादी क्रमांक १ ने मयत जी. वेणुगोपाल राव यांना टाच काढून टाकण्याचे आणि कराराचा त दायित्व पूर्ण करण्याचे आवाहन केले आणि सांगितले की ती मोबदल्याची उर्वरित रक्कम भरणा कराराचा आपला भाग पूर्ण करण्यास नेहमीच तयार आहे. दरम्यान, श्रीमती. अल्लवेलू मगम्माने वर नमूद केलेली ४० गुंठे जमीन एखाद्या त्रयस्थ असामीला विकली आणि मृत जी. वेणुगोपाल राव येथे प्रतिवादी क्रमांक १ ला केवळ ५० सेंट्स जमीन विकू शकले. या परिस्थितीत, प्रतिवादी क्रमांक १ ने ५० सेंट्स जमिनीच्या विक्री कराराच्या विशिष्ट कामगिरीसाठी खटला दाखल केला. विद्वान वरिष्ठ वकिलाने पुढे सांगितले की, खटल्याच्या सुनावणीदरम्यान, प्रतिवादी क्रमांक १ च्या पतीची अभियोग्य साक्षीदार नंबर १ म्हणून तपासणी करण्यात आली आणि त्याने असा दावा केला की त्याच्याकडे आणि त्याच्या पत्नीकडे मोबदल्याची उर्वरित रक्कम भरण्यासाठी पुरेसा निधी आहे आणि ते त्यांचे भाग पूर्ण करण्यास तयार आहेत. करार विद्वान वरिष्ठ वकिलांनी पुढे निदर्शनास आणून दिले की संपरीक्षा न्यायालयाने चुकीने "..... मान्य आहे की, विक्रीच्या कराराच्या तारखेवर किंवा तीन महिन्यांची मुदत संपल्याच्या तारखेवर त्यांच्याकडे रु. ११,८८,०००/-. होते असे दर्शिवणारे कोणतेही कागदपत्र न्यायालयात दाखल केले नाहीत असे म्हणतले आहे -

विश्लेषण:

२२. आम्ही उभय पक्षांची बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वरिष्ठ वकिलांच्या परस्पर विरोधी युक्तिवादांचा काळजीपूर्वक विचार केला आहे आणि संपूर्ण अभिलेख तपासला आहे. आमच्यासमोर असलेल्या अपीलात समाविष्ट असलेला एकमेव मुद्दा असा आहे:

- मयत जी. वेणुगोपाल राव आणि त्यांचे कायदेशीर वारस (येथे अपीलकर्त्यांसह) मालमत्तेचे मोजमाप आणि सीमांकन करण्याच्या संदर्भात त्यांचे दायित्व पार पाडण्यात अपयशी ठरले, तर येथे प्रतिवादी क्रमांक १ शिल्लक विक्रीचा विचार भरून कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास नेहमीच तयार आणि इच्छुक होता, असे मत नोंदवून, प्रतिवादी क्रमांक १ चे अपील मंजूर करणे आणि विशिष्ट निष्पादनासाठी दाव्याचा आदेश उच्चन्यालयाने देणे, हे न्याय्य होते का?

२३. प्रारंभीच , आम्ही नमूद करू इच्छितो की विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम १९६३ चे कलम १६ (सी) (त्याच्या स्पष्टीकरणासह) ही कायद्याची संबंधित तरतूद आहे जी सध्याच्या प्रकरणात आकर्षित झाली आहे आणि उच्च न्यायालयाने देखील धारण केली आहे. २०१८ च्या विशिष्ट मदत कायद्यातील दुरुस्तीने कलम १६ मध्येही काही सुधारणा केल्या. तथापि, कट्टा सुजाता रेड्डी विरुद्ध सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स (प्रा) लिमिटेड या खटल्यातील या न्यायालयाच्या अलीकडील ३ -न्यायाधीशांच्या खंडपीठाच्या निकालात हे स्पष्ट केले गेले आहे की २०१८ ची दुरुस्ती केवळ कार्यवाहक कायदा नव्हता, तर तिच्या कार्यात मूलभूत तत्त्वे होती आणि त्यामुळे ही दुरुस्ती संभाव्य स्वरूपाची आहे आणि ती अंमलबजावणी होण्यापूर्वी झालेल्या

व्यवहारांना लागू होऊ शकत नाही. त्यामुळे सध्याच्या प्रकरणात, कलम १६, जे २०१८ च्या दुरुस्तीपूर्वी होते, ते लागू होईल, कारण हे प्रकरण २००२ सालचे आहे. कलम १६ (जसे ते त्यावेळी होते) तसे केले जात आहे:- असे काहीच नाही.

१६. आशा दिलाशांसाठी लागू वैयक्तिक रोध - कराराची विशिष्ट कामगिरी एखाद्या व्यक्तीच्या बाजूने लागू केली जाऊ शकत नाही -

(अ) जो त्याच्या उल्लंघनासाठी नुकसानभरपाई वसूल करण्यास पात्र नसेल; किंवा

(ब) जो कराराची अंमलबजावणी करण्यास असमर्थ झाला आहे, किंवा त्या कराराची कोणतीही आवश्यक अट मोडत किंवा कराराची फसवणूक करतो, किंवा कराराद्वारे स्थापित करण्याचा हेतू असलेल्या संबंध जाणूनबुजून भिन्नता आणतो किंवा तो मोडून काढतो; किंवा

(क)प्रतिवादीने प्रतिबंधित केलेल्या किंवा माफ केलेल्या निष्पादनाच्या अटींव्यतिरिक्त ज्या कराराच्या आवश्यक अटी त्याच्याकडून पार पाडल्या जातील अशा अटी पूर्ण केल्या आहेत किंवा ते पूर्ण करण्यासाठी नेहमी तयार आणि तयार आहे हे सिद्ध करण्यात आणि सिद्ध करण्यात जो अपयशी ठरतो.

स्पष्टीकरण.- खंड (क) च्या उद्देशांसाठी -

(१) करारामध्ये पैशाच्या प्रदानाचा समावेश असेल, तर वादीने प्रतिवादीला प्रत्यक्षात निविदा देणे किंवा न्यायालयाने तसे निर्देश दिले असल्याखेरीज न्यायालयात कोणतेही पैसा जमा करणे आवश्यक नाही;

(२) वादीने कराराची अंमलबजावणी, किंवा त्याची तयारी आणि त्याची अंमलबजावणी करण्याची तयारी, त्याच्या खऱ्या अर्थानुसार निश्चित केली पाहिजे. "

२४ . वर नमूद केलेल्या कलमावर पाहिले तर केल्यावर, हे स्पष्ट होते की २०१८ च्या दुरुस्तीपूर्वी, कलम १६ च्या कलम (सी) मध्ये असे नमूद केले आहे की वादी जर कराराच्या विशिष्ट कामगिरीसाठी पात्र असेल जर त्याने हे सिद्ध केले असेल की त्याने करारांतर्गत त्याचे दायित्व पार पाडले आहे किंवा तो नेहमीच तयार आहे आणि ते करण्यास तयार आहे. कलम (क) शी जोडलेल्या स्पष्टीकरणाने पुढे स्पष्ट केले की पैसा भरण्याच्या करारामध्ये, वादी ला प्रतिवादीकडे प्रत्यक्षात पैसा जमा करण्याची आवश्यकता नाही आणि त्याने हे मान्य केले पाहिजे की त्याने काम केले आहे, किंवा तो करार त्याच्या खऱ्या रचनेनुसार करण्यास तयार आहे आणि तयार आहे.

२५. कायद्याच्या कलम १६ (सी) च्या चर्चेमध्ये अधिक खोलवर जाण्यापूर्वी, आम्हाला उक्त तरतुदीचा थोडासा इतिहास शोधायचा आहे. १८७७ च्या जुन्या विशिष्ट मदत कायद्यात विशिष्ट कामगिरीसाठी दाव्यात तयारी आणि तयारी आवश्यक असल्याचे सांगण्याबाबत कोणतीही स्पष्ट तरतूद नव्हती, परंतु हा देशाचा कायदा होता. १९२८ च्या सुरुवातीला, अर्देशिर एच. मामा वि. फ्लोरा ससूनमधील प्रिवी कौन्सिलच्या त्यांच्या अधिपतींनी, भारतीय कायद्यात तयारी आणि इच्छेसंबंधी स्पष्ट तरतूद नसल्याची दखल घेत, या प्रकरणात भारतीय आणि इंग्रजी कायद्याच्या आवश्यकता समान असल्याचे मत मांडले.

२६. सध्याच्या प्रकरणात, उच्च न्यायालयाने विशिष्ट मदत कायदा, १९६३ (यापुढे 'कायदा' म्हणून संदर्भित) च्या कलम १६ (सी) वर चर्चा करताना असे निरीक्षण नोंदवले की वादीने

कराराच्या तारखेपासून सुनावणीच्या तारखेपर्यंत कराराचा आपला भाग पार पाडणे आवश्यक आहे. उच्च न्यायालयाने असेही म्हटले आहे की केवळ वेळेची अट घालणे हे कराराचे सार नाही आणि सामान्यतः स्थावर संपत्ति विक्रीच्या बाबतीत वेळ हा कराराचा सार असू शकत नाही हे बर्यापैकी निश्चित आहे. हे देखील नमूद करण्यात आले होते की कायद्याच्या कलम १६ (सी) च्या स्पष्टीकरणात अशी तरतूद आहे की फिर्यादीने विनंती केली पाहिजे की तो नेहमीच त्याच्या कराराचा भाग पार पाडण्यास तयार आणि इच्छुक आहे. त्यानंतर उच्च न्यायालयाने नोंदवले की फिर्यादीने तिच्या याचिकेत एक विशिष्ट याचिका दाखल केली होती की ती कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार आणि इच्छुक आहे. शिवाय, अभियोग्य साक्षीदार नंबर १ (वादीचा पती ज्याने तिच्या वतीने साक्ष दिली) स्पष्टपणे सांगितले की तो आणि वादी मोबदल्याचा उर्वरित रक्कम देवून कराराचा भाग पूर्ण करण्यास तयार होते, परंतु प्रतिवादी त्यांच्या जबाबदाऱ्या पूर्ण करण्यात अयशस्वी झाले. या टप्प्यावर, उच्च न्यायालयाने एका अतिशय महत्वाच्या वस्तुस्थितीची दखल घेतली की पुराव्याच्या उपरोक्त भागाला (वादीची तयारी आणि इच्छेसंदर्भात) प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ साठी हजार असलेल्या वकिलाने संपरीक्षा न्यायालयाने आव्हान दिले नाही आणि जेव्हा साक्षीदाराने एखादी वस्तुस्थिती सांगितली आहे आणि तिला आव्हान दिले गेले नाही, तेव्हा असे म्हटले जाऊ शकते की अशी वस्तुस्थिती मान्य केली जाते. अभियोग्य साक्षीदार क्रमांक २ (विक्री कराराचे लेखक) यांनी स्पष्टपणे सांगितले की विक्री कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी मोजणीच्या उद्देशाने जमिनीची व्याप्ती मोजली जाईल यावर सहमती झाली. त्यामुळे, असे दिसून आले की विक्री करारातील वाचन आणि अभियोग्य साक्षीदार क्रमांक १ आणि अभियोग्य साक्षीदार क्रमांक २ च्या पुराव्यांसह असे दिसून येते की जमिनीची व्याप्ती तीन महिन्यांत मोजली पाहिजे आणि जोपर्यंत जमीन मोजली जात नाही आणि सीमांकन केले जात

नाही तोपर्यंत वादीला विक्री दस्तऐवज अंमलात आणणे अशक्य होईल आणि त्यामुळे, उर्वरित मोबदला भरण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. उच्च न्यायालयाचे असे मत होते की मालमत्तेच्या सीमांकनाशी संबंधित जबाबदारी मृत जी. वेणुगोपाल राव किंवा त्याच्या कायदेशीर वारसांनी (याचिकाकर्त्यांसह खटल्यातील प्रतिवादींनी) त्यानंतर पार पाडली नाही, तर वादीने हे सिद्ध केले होते की ती कायद्याच्या कलम १६ (सी) नुसार प्राथमिक आवश्यकता असलेल्या उर्वरित मोबदला विचार करून कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास नेहमीच तयार आणि इच्छुक होती. खटल्याच्या न्यायालयाने या पैलूंचा विचार केला नाही आणि कायद्याच्या कलम १६ (सी) च्या संदर्भात पुराव्याचे कौतुक केले नाही, असे मत मांडण्यात आले.

२७ . सय्यद दस्तगीर वि. टी. आर. गोपालकृष्ण सेट्टीमध्ये असे म्हटले गेले होते की, "कलम १६(सी) मधील भाषेसाठी कोणत्याही विशिष्ट वाक्यांशाची आवश्यकता नाही, परंतु केवळ वादीने हे स्पष्ट केले पाहिजे की त्याने करारातील त्याचा भाग पूर्ण केला आहे किंवा नेहमीच केला आहे आणि तो करण्यास तयार आहे. म्हणून, "तयारी आणि इच्छाशक्ती" चे पालन शब्दशः आणि स्वरूपात नव्हे तर भावना आणि तत्त्वामध्ये असले पाहिजे."

28. अनिग्लेस योहानन वि. रामलता या खटल्यात, या न्यायालयाने असे म्हटले:-

"११. लॉर्ड कॅम्पबेल, कोर्ट वि. अंबरगेट, नॉटिंगहॅम आणि बोस्टन आणि ईस्टर्न जंक्शन रेल्वे. कंपनी. [(१८५१) ११७ ई. आर. १२२९:१७ क्यू. बी. १२७] असे निरीक्षण नोंदवले गेले आहे की सामान्य अर्थाने तयारी आणि इच्छेच्या अशा दाव्याचा अर्थ असा असला पाहिजे की करार पूर्ण न करणे हा वादीचा दोष नव्हता आणि प्रतिवादीने त्याचा त्याग केला नसता तर ते निकाली काढले गेले आणि ते पूर्ण करण्यास सक्षम होते.

१२. कलम १६ (सी) आणि स्पष्टीकरण (२) यामागील मूलभूत तत्त्व असे आहे की कराराच्या विशिष्ट कामगिरीचा लाभ घेऊ इच्छिणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीने हे स्पष्ट केले पाहिजे की त्याला विशिष्ट सवलतीचा हक्क मिळवून देताना त्याचे वर्तन निर्दोष राहिले आहे. या तरतुदीत वैयक्तिक बंदी घालण्यात आली आहे. कोर्टाने दिलासा मागणाऱ्या व्यक्तीच्या वर्तनाच्या आधारावर दिलासा द्यावा. वादीच्या वर्तनामुळे त्याला वादीचा अभ्यास केल्यावर दिलासा मिळण्याचा हक्क आहे असे दाव्यांमध्ये दिसून आले तर त्याला दिलासा नाकारला जाऊ नये."

२९ . आमच्या मते, उच्च न्यायालयाने योग्यरित्या असे म्हटले आहे की मृत जी. वेणुगोपाल राव किंवा त्यांचे कायदेशीर वारस (याचिकाकर्त्यांसह खटल्यातील प्रतिवादी) मालमत्तेच्या सीमांकनाबाबत त्यांची जबाबदारी पार पाडण्यात अपयशी ठरले, तर वादीने हे सिद्ध केले होते की ती कायमच तयार होती आणि कायद्याच्या कलम १६ (सी) नुसार प्राथमिक आवश्यकता असलेल्या शिल्लक विक्रीचा विचार करून कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार होती.

३०. उपरोक्त अनिग्लेस योहानन निकाल (वर नमूद केलेल्या) च्या प्रकाशात आणि उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार, कायद्याच्या कलम १६ (सी) अंतर्गत दिलासा मिळवण्याची प्राथमिक आवश्यकता ही आहे की वादी कराराचा आपला भाग पार पाडण्यासाठी नेहमीच तयार आणि इच्छुक होती. सध्याच्या खटल्यातील तथ्यांवरून हे स्पष्ट होते की फिर्यादी (येथे प्रतिवादी क्रमांक १) नेहमी तयार होता आणि शिल्लक विक्रीचा विचार भरण्यास तयार होता. विक्री अनुसूचींरामध्ये, हे स्पष्टपणे नमूद अनुसूचीण्यात आले होते की तीन महिन्यांच्या आत मृत जी. वेणुगोपाल राव खटल्याच्या अनुसूचीतील मालमत्तेचे मोजमाप

अनुसूचीन सीमांकन अनुसूचीतील आणि फिर्यादी (येथे प्रतिवादी क्रमांक १) उर्वरित विक्रीचा विचार अनुसूचील. असे दिसते की, सुरुवातीला, मृत जी. वेणुगोपाल राव यांनी १०सेंट्स जमीन विकण्याचे मान्य अनुसूचीताना, केवळ ५० सेंट्स जमिनीचा मालक असल्याचे लपवले. त्यानंतर, तो जमिनीचे मोजमाप आणि सीमांकन अनुसूचीण्यात अपयशी ठरला. दुसरीकडे, फिर्यादी (येथे प्रतिवादी क्रमांक १) सुरुवातीपासूनच त्याच्या वर्तनात स्पष्ट आणि निर्दोष आहे. तिने आगाऊ विक्रीचा विचार अनुसूचीन रु. ४,००,०००/- जेव्हा मृत जी. वेणुगोपाल राव जमिनीचे मोजमाप आणि सीमांकन अनुसूचीण्यात अयशस्वी ठरले, तेव्हा फिर्यादीचा (प्रतिवादी क्रमांक १) उर्वरित मोबदला रकमेचा भरणा करण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. तथापि, तरीही फिर्यादीचे दावे, तिचे आचरण आणि तिच्या पतीची साक्ष हे दर्शवते की फिर्यादी, विक्री अनुसूचीारावर स्वाक्षरी केल्यापासून, नेहमी तयार होता आणि शिल्लक रक्कम भरण्यास तयार होता.

३१. अपीलकर्त्यांनी असा युक्तिवाद केला आहे की प्रतिवादी क्रमांक १ (वादी) कडे उर्वरित मोबदला देण्यासाठी पुरेसा निधी नव्हता. दुसरीकडे, वर नमूद केल्याप्रमाणे, प्रतिवादी क्रमांक १ नेहमी तयार आहे आणि शिल्लक विक्रीचा विचार भरण्यास तयार आहे.गोमतीनायगम पिल्लई विरुद्ध पलानीस्वामी नादर या प्रकरणात, या न्यायालयाने बँक ऑफ इंडिया लिमिटेड विरुद्ध जमशेटजी ए. एच. चिनाय आणि चिनाय अँड कंपनीमधील प्रिवी कौन्सिलच्या लॉर्डशिप्सच्या निर्णयाचा संदर्भ दिला.उक्त निर्णयाचा संबंधित भाग खालीलप्रमाणे पुनरुद्धृत केला आहे:

१८. बँक ऑफ इंडिया लिमिटेड वि. जमशेटजी ए.एच. चिनाय आणि चिनाय अँड कंपनी [(१९४९-५०) ७७ 1A ७६] मध्ये प्रिवी कौन्सिलने शेअर्स विकण्याच्या

कराराच्या विशिष्ट कामगिरीचा निर्णय घेतला. करार पूर्ण करण्यासाठी खरेदीदाराची तयारी आणि इच्छा या प्रश्नावर, लॉर्ड मॅकडरमॉट यांनी अहवालाच्या पृष्ठ क्रमांक ९१ वर निरीक्षण केले.

"हे खरे आहे की पहिल्या फिर्यादीने सांगितले की तो स्वतःसाठी खरेदी करत होता, त्याच्याकडे किंमत पूर्ण करण्यासाठी पुरेसे रोख पैसा नव्हते आणि नाकारण्याच्या वेळी ती शोधण्यासाठी कोणतीही निश्चित व्यवस्था केली गेली नव्हती.परंतु स्वतः ला तयार आणि इच्छुक सिद्ध करण्यासाठी खरेदीदाराने पैसा सादर करणे किंवा व्यवहारासाठी वित्तपुरवठा करण्यासाठी अंतिम योजना पुष्टी करणे आवश्यक नाही.""

३२ . त्यामुळे, येथे अपीलकर्त्याच्या उपरोक्त युक्तिवादाचा विचार करायचा असला तरी, त्यात काहीही तथ्य नाही, कारण फिर्यादीने शिल्लक विक्रीचा विचार करून कराराचा आपला भाग पार पाडण्याची तयारी आणि तयारी यशस्वीरित्या स्थापित केली आहे.

३३ . निकाल देण्यापूर्वी, आम्ही आणखी एक पैलू स्पष्ट करू इच्छितो, म्हणजे सध्याच्या प्रकरणात विक्री करारात वेळ महत्त्वाचा आहे की नाही या संदर्भात.सिद्धमसेट्टी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड (उपरोक्त) प्रकरणात, हे न्यायालय स्थावर संपत्ति विक्री कराराशी संबंधित अशाच एका प्रश्नावर सुनावणी करत होते, चंद राणी विरुद्ध कमल राणी या आधीच्या निकालाचा संदर्भ देताना, असा पुनरुच्चार करण्यात आला की स्थावर संपत्ति विक्रीमध्ये कराराचे सार वेळ आहे असा कोणताही समज नाही, तथापि, कराराच्या स्पष्ट अटींवरून, मालमतेच्या स्वरूपावरून आणि आसपासच्या परिस्थितीवरून अटी स्पष्ट असल्यास न्यायालय वाजवी वेळेत कामगिरीचा अंदाज लावू शकते.

३४ . तथापि, सिद्धमसेट्टी (वरील) मधील तथ्ये आणि परिस्थितीचा संच सध्याच्या प्रकरणापेक्षा बराच वेगळा होता.उक्त निर्णयाचा संबंधित भाग खालीलप्रमाणे पुनरुत्पादित केला आहे:

"३३. सुरुवातीला, या न्यायालयाने कराराच्या कलम ३ चा अभ्यास केला आहे, जो दोन भागांमध्ये आहे. पहिल्या भागात खरेदीदाराच्या कर्तव्याची तरतूद आहे, तर दुसऱ्या भागात आवश्यक प्रमाणपत्रे प्रदान करण्याच्या विक्रेत्यांच्या कर्तव्याचा तपशील आहे. जरी दोन्ही जबाबदाऱ्या तीन महिन्यांच्या करारनिविष्ट अवधि पूर्ण करणे आवश्यक होते, तरी या दोन जबाबदाऱ्यांमध्ये लक्षणीय फरक आहे. कर सूट प्रमाणपत्र आणि कृषी प्रमाणपत्र यासारखी काही प्रमाणपत्रे सादर करणे हे संबंधित विक्रेत्यांचे कर्तव्य होते. अशा जबाबदाऱ्या पूर्ण न केल्याबद्दल कोणतेही परिणाम स्पष्ट केले गेले नाहीत. तर, तीन महिन्यांच्या आत विक्रीच्या रकमेचा संपूर्ण भरणा करणे हे खरेदीदाराचे दायित्व होते. जर देय देण्याचे बंधन त्यात निर्धारित केलेल्या कालावधीत पूर्ण केले गेले नाही तर आगाऊ रक्कम जप्त करणे हे कलम पुढे अनिवार्य करते.

३४. या संदर्भात, या न्यायालयाने चांद राणी विरुद्ध कमल राणी [चांद राणी विरुद्ध कमल राणी, (१९९३) १ एस. सी. सी. ५१९] या खटल्यात खालीलप्रमाणे निर्णय दिला:
(एस. सी. सी. पृष्ठ ५२८, परिच्छेद २५)

२५. वरील खटल्यातील कायद्याच्या विश्लेषणावरून हे स्पष्ट होते की स्थावर संपत्ति विक्रीच्या बाबतीत कराराचे सार वेळेनुसार आहे असा कोणताही अंदाज नाही.जरी ते कराराचे सार नसले तरी न्यायालय असा निष्कर्ष काढू शकते की जर अटी स्पष्ट असतील तर ते वाजवी वेळेत पूर्ण केले जाईल:

१ . कराराच्या स्पष्ट अटींमधून;

२ . मालमत्तेच्या स्वरूपानुसार; आणि

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

....

७३ . वरील गोष्टींवरून, आम्ही सुरक्षितपणे असा निष्कर्ष काढू शकतो की खरेदीदार करारातील त्याचा काही भाग निर्धारित वेळेत पूर्ण करण्यास तयार नव्हता किंवा तयार नव्हता आणि त्यानुसार, संपूर्ण सविदेसाठी विशिष्ट निष्पादनाची अनुमती दिली जाऊ शकत नाही."

३५. सिद्धमसेट्टीच्या (वर नमूद केलेल्या) वरील काढलेल्या भागाच्या निरीक्षणावरून हे स्पष्ट होते की, या प्रकरणात करारात असे नमूद करण्यात आले होते की, खरेदीदार आणि विक्रेता दोघांनीही तीन महिन्यांत त्यांचे दायित्व पूर्ण करावे.परंतु, तीन महिन्यांच्या आत विक्रेत्याच्या जबाबदाऱ्यांचे (काही कागदपत्रे सादर करण्याच्या) पालन न केल्यास, कोणत्याही परिणामाचा उल्लेख केला गेला नाही; तर, दुसरीकडे, तीन महिन्यांच्या आत खरेदीदाराच्या जबाबदाऱ्यांचे (शिल्लक विक्रीचा विचार भरण्याचे) पालन न केल्यास, आगाऊ रक्कम जप्त केली जाईल.या न्यायालयाने असा निष्कर्ष काढला की खरेदीदार निर्धारित कालावधीत कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार नव्हता किंवा इच्छुक नव्हता, तर संपूर्ण करारासाठी विशिष्ट कामगिरी करण्यास नकार दिला.तथापि, सध्याच्या प्रकरणात जे पाहण्यासारखे आहे ते म्हणजे १४/०८/२००२ तारखेच्या विक्री करारात असे नमूद करण्यात आले होते की विक्रेत्याने (मयत जी. वेणुगोपाल राव) तीन महिन्यांच्या आत जमीन मोजणे आणि सीमांकन करणे आवश्यक होते, त्यानंतर, खरेदीदाराने (येथे प्रतिवादी क्रमांक १ /फिर्यादी) उर्वरित

मोबदला रकमेचा भरणा करणे आवश्यक होते.त्यामुळे, दिसते की तीन महिन्यांच्या आत उर्वरित मोबदला भरण्याचे खरेदीदाराचे दायित्व तीन महिन्यांच्या आत जमीन मोजण्याचे आणि सीमांकन करण्याचे विक्रेत्याचे दायित्व पूर्ण करण्यावर अवलंबून असते.

३६. त्यामुळे, असा निष्कर्ष काढला जाऊ शकतो की जोपर्यंत विक्रेत्याने तीन महिन्यांच्या आत जमिनीचे मोजमाप आणि सीमांकन केले नाही, तोपर्यंत खरेदीदाराला (प्रतिवादी क्रमांक १ येथे/फिर्यादी) विक्री दस्तऐवज अंमलात आणणे अशक्य होईल आणि त्यामुळे, शिल्लक विक्रीचा विचार भरण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. अभियोग्य साक्षीदार १ आणि अभियोग्य साक्षीदार २ च्या पुराव्यांसह विक्री करारातील वाचनांवर अवलंबून असताना उच्च न्यायालयाने देखील हे निरीक्षण नोंदवले.शिवाय वर सांगितल्याप्रमाणे, हे स्पष्ट आहे की विक्रेता (मृत जी. वेणुगोपाल राव) विषयाच्या जमिनीचे मोजमाप आणि सीमांकन करून त्याच्या जबाबदाऱ्या पार पाडण्यात अयशस्वी ठरला, तर खरेदीदार (प्रतिवादी क्रमांक १ येथे/वादी) कधीही होता. अशा प्रकारे, जेव्हा कराराच्या अटींची विशिष्ट कामगिरी केली जात नाही, तेव्हा वेळ हा सार असण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही.अशा प्रकारे, सध्याच्या खटल्यातील तथ्ये सिद्धमसेट्टीच्या (वर नमूद केलेल्या) खटल्यांपेक्षा वेगळी आहेत आणि येथे अपीलकर्ते असा दावा करू शकत नाहीत की वेळ हा कराराचा सार होता.

३७ . वरील बाबी लक्षात घेता, आमचे असे मत आहे की उच्च न्यायालयाने याचिकेस परवानगी देणे आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ने येथे दाखल केलेल्या विशिष्ट कामगिरीसाठी खटला निकाली काढणे न्याय्य होते.याद्वारे उच्च न्यायालयाचे निष्कर्ष कायम ठेवले जातात.आमच्या मते, सध्याच्या याचिकांमध्ये कोणतेही गुण नाहीत आणि त्या फेटाळल्या जाऊ शकतात.

३८. त्यानुसार, दोन्ही याचिका फेटाळल्या जातात आणि उच्च न्यायालयाने दिलेल्या ०५.१०.२०१० तारखेच्या निर्णयाची तसेच १०.१२.२०१० तारखेच्या आदेशाची पुष्टी केली जाते. तथापि, प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती पाहता, आम्ही खर्चाबाबत कोणताही आदेश देत नाही.

(1995) 5 एस. सी. सी 115जाते.

2022 एस. सी. सी. ऑनलाईन एस. सी. 840

(2015) 14 एससीसी 341

(2017) 12 एससीसी 810

कोरम:सरन्यायाधीश एन. व्ही. रमणा (तत्कालीन), कृष्ण मुरारी (लेखक) आणि हिमा कोहली,
जे. जे. (2023) 1 एस. सी. सी 355

एआयआर 1928 पी. सी. 208

(1999) 6 एस. सी. सी 337

(2005) 7 एस. सी. सी 534

(1967) 1 एससीआर 227

(1949-50) 77 आयए 76

(1993) 1 एस. सी. सी 519

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याची 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.
