

(इंग्रजीत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

(१९९६) ३ एस. सी. आर १६३

मेसर्स पी. आर. देब. आणि असोसिएट्स

विरुद्ध

सुनंदा रॉय

१ मार्च १९९६.

[न्यायमूर्ती फैझान उद्दीन आणि न्यायमूर्ती सुजाता व्ही. मनोहर]

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 - कलम 10 - विनिर्दिष्ट पालन - दावा - वादीने कराराचा आपला भाग सर्व भौतिक वेळी पार पाडण्यास तयार आणि इच्छुक असणे आवश्यक आहे - अन्यथा विनिर्दिष्ट पालनसाठी दाव्यावर हुकूमनामा देता येणार नाही.

काही स्थावर संपत्ति मालक असलेल्या अपीलकर्त्याने ती मालमत्ता उत्तरवादीला रु. 9 लाखात विकण्याचे मान्य केले. या कराराच्या अटीनुसार रु. 25,000 कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी आणि आणखी रु. 4 लाख कराराच्या तारखेपासून पाच महिन्यांच्या आत आणि त्यावेळी शिल्लक रक्कम खरेदीचा निष्कर्ष, कराराच्या साराची वेळ; अपीलकर्त्याने रिकामी जागा ताब्यात देणे आवश्यक होते पुढील भागात चार दुकान खोल्यांचा ताबा वगळता विक्री पूर्ण झाल्यावर मालमत्ता रु. 4 लाखांची या रकमेचा वापर करून अपीलकर्त्याला योग्य निवासस्थान मिळविण्यासाठी कराराच्या अटीनुसार आवश्यकता होती. उत्तरवादी निर्धारित कालावधीत ही रक्कम भरण्यात अयशस्वी झाला आणि दुर्लक्ष केल्यामुळे, अपीलकर्त्याने उत्तरवादीला सात दिवसांच्या आत रक्कम भरण्यास सांगितले परंतु ही नोटीस देऊनही, उत्तरवादी अयशस्वी ठरला आणि 4 लाख रुपयांची रक्कम भरण्यास दुर्लक्ष केले.

उत्तरवादीने अपीलकर्त्याविरुद्ध विनिर्दिष्ट पालनसाठी दावा दाखल केला, जो उत्तरवादी - वादी कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार आणि इच्छुक नसल्याचे असे म्हणत न्यायचौकशी न्यायालयाने फेटाळून लावले. अपीलात, उच्च न्यायालयाने

कराराची विनिर्दिष्ट पालनसाठी मंजूर दिली आणि अपीलकर्त्याला निकालाच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत उत्तरवादीने त्यात नमूद केलेल्या रकमेचा भरणा करून अभिहस्तांतरणपत्र अंमलात आणण्याचे निर्देश दिले. उत्तरवादीने निर्दिष्ट कालावधीत पैसे दिले नाहीत. त्यांनी आदेशानुसार पैसे भरण्यासाठी मुदतवाढ मिळावी यासाठी अर्ज केला, परंतु उच्च न्यायालयाने या प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती यामुळे विरोधी पक्षाला त्रास, गंभीर पूर्वग्रह आणि दुखापत होईल असे म्हणत मुदतवाढ देण्यास नकार दिला. परिणामी उत्तरवादीचा विनिर्दिष्ट पालनसाठीचा दावा फेटाळला गेला. उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाविरुद्ध दोन याचिका दाखल करण्यात आल्या, एक अपीलकर्त्याने - प्रतिवादीने आणि दुसरी उत्तरवादी - वादीने.

उत्तरवादीने असा युक्तिवाद केला की करारानुसार, अपीलकर्त्याने, प्रतिवादीने स्थापन केलेल्या प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्था प्रवर्तकाशी पुढील करार करणे आवश्यक होते परंतु अपीलकर्त्याने प्रस्तावित सोसायटीशी कोणताही करार केला नाही, त्यामुळे उत्तरवादी रु. 4 लाखची रक्कम जमा करू शकला नाही.

प्रकरण निकाली काढण्यात आले, ह्या न्यायालयाने असा निर्णय दिला.

असा निर्णय दिला: रु. वाजवी वेळेत रुपये 4 लाख देणे ही कराराची एक आवश्यक मुदत होती कारण ही रक्कम उशीरा भरणे अपीलकर्त्याच्या योग्य पर्यायी निवासी निवास मिळवण्याच्या अधिकारावर परिणाम करू शकते. उत्तरवादी - वादी एकतर विक्री करारात निर्दिष्ट केलेल्या वेळेच्या आत किंवा वाजवी वेळेत रुपये 4 लाख भरण्याच्या स्थितीत नव्हता. त्यांनी अपीलकर्त्याला आधी प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्था करार करण्याचा आग्रह धरला आहे जी कधीही अस्तित्वात आली नाही. विक्री करारामध्ये असे काहीही नव्हते ज्यात अपीलकर्त्याने प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था करार करणे आवश्यक होते, जी पूर्वअट म्हणून रु. 4 लाख रक्कम अंशतः भरण्याची अट होती. प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची कधीही नोंदणी झाली नव्हती आणि त्याच्या प्रस्तावित संस्थेत कोणीही सदस्य होते हे दाखवण्यासाठी काहीही नव्हते. उत्तरवादी - वादी विक्री कराराच्या अटींची

अंमलबजावणी करण्याच्या स्थितीत नव्हता. वादीने, विनिर्दिष्ट पालनच्या खटल्यात, कराराचा आपला भाग कोणत्याही वेळी अंमलात आणण्यासाठी तयार आणि इच्छुक असणे आवश्यक आहे. इथे तशी परिस्थिती नव्हती. खरे तर, विनिर्दिष्ट पालनच्या हुकूमनामानंतरही उत्तरवादी उच्च न्यायालयाने निर्दिष्ट केलेल्या रकमा निर्धारित वेळेत जमा करू शकला नाही. उत्तरवादीने त्याचे पालन केले नाही आणि तो कराराच्या मुदतीचे पालन करण्यास तयार नव्हता आणि/किंवा असमर्थ होता, त्यामुळे तो कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार आणि इच्छुक असल्याचे मानले जाऊ शकत नाही. [169-डी-जी; 170-बी, डी, ई; 171-एफ]

चांद राणी (श्रीमती.) (मृत) एल. आर. एस. व्ही. कमल राणी (श्रीमती.) (मृत) एल. आर. एस., [1993] 1 एस. सी. सी. 519 आणि पराकुन्नान विटिल जोसेफचा मुलगा मॅथ्यू वि. नेदुंबरा कुरुविलाचा मुलगा आणि इतर, [1987] सप एस. सी. सी. 340, यावर अवलंबून होते.

1.2 . सध्याच्या प्रकरणात, वाजवी वेळेत 4 लाखांची रक्कम न भरल्यामुळे योग्य निवासी निवासस्थान खरेदी करण्याच्या अपीलकर्त्याच्या अधिकारावर गंभीर परिणाम झाला. ही रक्कम भरण्याशी संबंधित कराराच्या मुदतीचे पालन करण्यात उत्तरवादी अपयशी ठरला होता. या परिस्थितीत, कोणत्याही प्रकरणात, विनिर्दिष्ट पालनासाठी हुकूम मंजूर केला जाऊ शकत नाही कारण असे करणे अनुचित आणि गैरवाजवी ठरेल. 172-अ]

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र : दिवाणी अपील क्र. 4631/1993 इत्यादी.

1989 चा F.A.No. 127 मधील कलकत्ता उच्च न्यायालयाच्या 26.5.93 तारखेच्या निकाल आणि आदेशावरून.

अपीलकर्त्यासाठी एल. पी. अग्रवाल अँड कंपनीसाठी सी. एस. वैद्यनाथन.

उत्तरवादीसाठी खेतान अँड कंपनीसाठी असीम मेहरोत्रा.

न्यायालयाचा निर्णय दिला गेला.

न्यायमूर्ती सुश्री सुजाता व्ही. मनोहर: 1993 चे दिवाणी अपील क्रमांक 4631 ए हे मूळ उत्तरवादीद्वारे विनिर्दिष्ट पालनच्या हुकूमनाम्याला आव्हान देणाऱ्या खटल्यात आहे, जो अपीलकर्त्याच्या विरोधात कलकत्ता उच्च न्यायालयाने अपीलमध्ये मंजूर केला आहे. अपीलातील उच्च न्यायालयाचा निकाल आणि हुकूम 28 ऑगस्ट 1991 रोजी आहे. या निर्णयाद्वारे आणि हुकूमनाम्याद्वारे, उत्तरवादीचा खटला विनिर्दिष्ट पालनासाठी फेटाळणारा न्यायचौकशी न्यायालयचा निर्णय आणि आदेश बाजूला ठेवण्यात आला. उच्च न्यायालयाने उत्तरवादीला संबंधित कराराच्या विनिर्दिष्ट पालनासाठी एक हुकूम मंजूर केला आणि अपीलकर्त्याला त्यात नमूद केलेल्या रकमा भरण्यासाठी प्रत्यर्थीवर नमूद केलेल्या अभिहस्तांतरणपत्र अंमलबजावणी करण्याचे निर्देश दिले. आदेशात अशी तरतूद करण्यात आली होती की उत्तरवादी निकालाच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत त्यात निर्दिष्ट केलेल्या व्याजासह ही देयके देईल; आणि त्यानंतर तीन महिन्यांत कागदपत्रांची अंमलबजावणी करण्याचे निर्देश अपीलकर्त्याला देण्यात आले. तथापि, उत्तरवादीने 27 नोव्हेंबर 1991 रोजी कालबाह्य झालेल्या विशिष्ट कालावधीत पैसे भरले नाहीत. तथापि, उत्तरवादीने अखेरीस 3 फेब्रुवारी 1992 रोजी उच्च न्यायालयासमोर हुकूमनाम्यानुसार पैसे भरण्यासाठी आणखी तीन महिन्यांच्या कालावधीसाठी मुदतवाढ मिळावी यासाठी अर्ज केला. जी अपीलकर्त्याने या अर्जाला विरोध केला. उच्च न्यायालयाने 26 मे 1993 रोजी दिलेल्या आदेशानुसार, या रक्कमेच्या परतफेडीसाठी कोणतीही मुदतवाढ देण्यास नकार दिला आहे आणि असे म्हटले आहे की, या प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीनुसार, जर आणखी मुदतवाढ दिली गेली तर विरोधी पक्षाला त्रास, गंभीर पूर्वग्रह आणि इजा होईल आणि त्यामुळे आदेश पुन्हा उघडला जाईल. मुदतवाढीसाठी उत्तरवादीचा अर्ज उच्च न्यायालयाने फेटाळला आहे, परिणामी उत्तरवादीचा विनिर्दिष्ट पालनसाठीचा खटला फेटाळला गेला आहे.

1993 चा दिवाणी अपील क्रमांक 4631 उच्च न्यायालयाच्या दिनांक 26 मे 1993

च्या निकाल आणि आदेशावरून उत्तरवादीने दाखल केला आहे. सोयीसाठी 1993 च्या दिवाणी अपील क्रमांक 4631 ए मधील अपीलकर्त्याला, म्हणजे मूळ प्रतिवादीला, अपीलकर्ता म्हणून संबोधले जाते, तर 1993 च्या दिवाणी अपील क्रमांक 4631 ए मधील उत्तरवादीला, म्हणजे मूळ वादीला उत्तरवादी म्हणून संबोधले जाते.

अपीलकर्ता हा क्रमांक 30, गरियाहटा रोड, दक्षिण कलकत्ता असलेल्या काही स्थावर मालमत्तेचा मालक आहे. 24 ऑक्टोबर 1977 रोजी झालेल्या करारानुसार, अपीलकर्त्याने उत्तरवादीला ही मालमत्ता 9 लाख रुपये विकण्याचे मान्य केले. 24 ऑक्टोबर 1977 रोजी झालेल्या विक्री करारात नमूद केलेल्या अटी आणि शर्तीवर. या कराराच्या अटीनुसार रु. 25,000 कराराच्या अंमलबजावणीच्या वेळी द्यावे लागणार होते. आणखी 4 लाखांची रक्कम कराराच्या तारखेपासून पाच महिन्यांच्या आत भरावी लागणार होती आणि उर्वरित रक्कम खरेदीच्या समाप्तीच्या वेळी भरावी लागणार होती, जे कराराचे सार होते. कराराच्या खंड 4 अंतर्गत, उत्तरवादीने अपीलकर्त्याचे शीर्षक स्वीकारल्यानंतर, उत्तरवादीने अपीलकर्त्याला, आयकर अधिनियमच्या कलम 230 ए अंतर्गत आयकर मंजूरीसाठी अर्ज करण्यास आणि प्राप्त करण्यास सक्षम करण्यासाठी प्रस्तावित अभिहस्तांतरणपत्राचा मसुदा अपीलकर्त्याच्या वकिलाला पाठवणे आवश्यक होते आणि नागरी जमीन (कमाल मर्यादा आणि विनियमन) अधिनियम, 1976 अंतर्गत सक्षम प्राधिकरणाच्या परवानगीसाठी. कराराच्या खंड 6 अंतर्गत, अपीलकर्त्याने विक्री पूर्ण झाल्यावर दुकानातील समोरील भागात चार खोल्यांचा ताबा वगळता, उक्त मालमत्तेचा रिकामा ताबा सुपूर्द करणे आवश्यक होते. कराराचे खंड 11, 13 आणि 14 खालीलप्रमाणे आहेत:

"11. आणि पुढे असे मान्य केले जाते की, जर शेवटी या खरेदीदाराचे नामनिर्देशित म्हणून या पी. आर. देब अँड असोसिएट्सद्वारे सुरू केल्या जाणाऱ्या गृहनिर्माण संस्था संस्थेच्या बाजूने अभिहस्तांतरण अंमलबजावणी करायची असेल आणि त्या गृहनिर्माण संस्थेचा प्रवर्तक आणि विक्रेता यांच्यात पुढील करार केला जाऊ शकतो आणि हा करार अलिपोर, 24 परगणा येथील जिल्हा

निबंधकांच्या कार्यालयात नोंदवला जाऊ शकतो आणि विक्रेत्याला गृहनिर्माण संस्थेला आवश्यक संमती पत्र द्यावे लागेल जेणेकरून ती जमीन आणि त्यावरील इमारती गृहनिर्माण संस्थेला विकण्यास तयार झाली आहे.

13. विक्रेत्याने सांगितलेल्या मालमत्तेचे विक्रीयोग्य शीर्षक सर्व प्रकारच्या अडचणींपासून मुक्त राहून आणि या करारांतर्गत असलेल्या जबाबदाऱ्यांचे पालन करत असताना, जर खरेदीदार वेळेच्या आत आणि आधी नमूद केलेल्या पद्धतीने खरेदी पूर्ण करण्यात अयशस्वी ठरला, तर त्यानंतर विक्रेत्याला खरेदीदाराला किंवा त्याच्या उक्त वकिलाला लेखी नोटीस देऊन हा करार रद्द करण्याचा पूर्ण अधिकार असेल आणि बयाणा रक्कम रु. 25,000 विक्रेत्याकडून पूर्णपणे जप्त केले जातील आणि निर्धारित नुकसान भरपाई आणि विक्रेत्याकडे या कराराच्या विनिर्दिष्ट पालनसाठी आणि इतर सवलतींसाठी खरेदीदारावर दावा करण्याचे आणखी अधिकार असतील.

14. हे स्पष्टपणे समजले जाते आणि मान्य केले जाते की या खंडच्या अंमलबजावणीसाठी रु. 4,00,000 बयाणा रक्कम म्हणून गृहीत धरले जाणार नाही. जर व्यवहार रु. 4,00,000 च्या उक्त रकमेतून झाला तर, त्वरित परत करावे लागतील.

या कराराच्या अटीनुसार उत्तरवादीला 4 लाख रुपये पाच महिन्यांच्या आत म्हणजे 23 मार्च 1978 रोजी किंवा त्यापूर्वी . उत्तरवादी निर्धारित कालावधीत ही रक्कम भरण्यात अयशस्वी झाला आणि दुर्लक्ष केल्यामुळे, अपीलकर्त्याने उत्तरवादीला तिच्या वकिलांचे दिनांकित 12.4.1978 चे पत्र संबोधित केले. या पत्रात, अपीलकर्त्याने निदर्शनास आणून दिले की उत्तरवादीने अपीलकर्त्याला मान्यतेनुसार निर्धारित कालावधीत 4 लाखांची रक्कम दिली नव्हती. अपीलकर्ता या मालमत्तेत राहत असल्याची उत्तरवादीला जाणीव होती, असे पुढे निदर्शनास आणून देण्यात आले. अपीलकर्त्याने विक्री पूर्ण झाल्यावर या मालमत्तेचा रिक्त ताबा देण्याचे मान्य केले होते. रया रकमेचा वापर करून अपीलकर्त्याला योग्य

निवासस्थान मिळविण्यासाठी कराराच्या अटीनुसार 4 लाखांची आवश्यकता होती. पत्रात असेही नमूद केले आहे की खरे तर अपीलकर्त्याने अनेक मालमत्तांची तपासणी केली होती आणि त्यापैकी दोन खरेदीसाठी मंजूर केले होते: परंतु उत्तरवादीने 4 लाख.ची रक्कम भरण्यात चूक केल्यामुळे. अपीलकर्ता पुढे जाऊ शकला नाही. उत्तरवादीने केलेल्या डिफॉल्टमुळे, अपीलकर्त्याकडे करार संपुष्टात आणण्याचा पर्याय होता. तथापि, तिच्या हक्कांवर पूर्वग्रह न ठेवता तिने उत्तरवादीला 4 लाख रुपये सात दिवसांत आत भरण्याचे आवाहन केले, असे न केल्यास, अपीलकर्त्याला उत्तरवादीविरुद्ध तिच्या सल्ल्यानुसार पुढील पावले उचलण्यास भाग पाडले जाईल. ही नोटीस देऊनही, उत्तरवादी अयशस्वी झाला आणि 4 लाख रुपयांची रक्कम भरण्यास दुर्लक्ष केले.

उत्तरवादी असा युक्तिवाद करतो की उक्त कराराच्या खंड 11 अंतर्गत, अपीलकर्त्याने उत्तरवादीने स्थापन केलेल्या प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्थेच्या प्रवर्तकाशी पुढील करार करणे आवश्यक होते आणि खंड 11 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला संमती पत्र देणे आवश्यक होते. उत्तरवादी असा युक्तिवाद करतो की जरी अपीलकर्त्याचे वकील आणि उत्तरवादी यांच्यात बैठका झाल्या होत्या, तरी अपीलकर्त्याने अशी संमती दिली नाही किंवा प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था करार केला नाही, जी त्यावेळी उत्तरवादीने स्थापन केली होती. हा उत्तरवादीचा खटला आहे की तो 4 लाख रुपये जमा करू शकला नाही. अपीलकर्त्याने 24 ऑक्टोबर 1977 च्या कराराचे उल्लंघन करून प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्थेच्या बाजूने करार करण्यास संमती दिली नाही आणि/किंवा त्याची अंमलबजावणी केली नाही. या संदर्भात, उत्तरवादीच्या वकिलांनी अपीलकर्त्याच्या वकिलांना दोन पत्रे लिहिली आहेत. एक म्हणजे 5 जून 1978 रोजी लिहिलेले पत्र, जे 4 लाख रुपये भरण्याच्या तारखेच्या समाप्तीनंतर खूप दिवसांनी लिहिले गेले आहे., ज्यामध्ये उत्तरवादीने अपीलकर्त्याला एक मेसर्स अनिर्बन को-ऑपरेटिव्ह गृहनिर्माण संस्था लिमिटेड दरम्यान विक्रीसाठी मसुदा करार मंजूर करण्यास सांगितले आहे, जी त्यावेळी नोंदणीकृत नव्हती आणि विद्यमान करार च्या अधिपत्याखाली असलेल्या अपीलकर्त्याला 25,000 रुपयांच्या धनादेशासह उक्त प्रस्तावित सोसायटीने अपीलकर्त्याच्या बाजूने रुपये काढले. हा धनादेश रोखलेला नाही. उत्तरवादीने अपीलकर्त्याच्या वकिलांना लिहिलेले दुसरे पत्र 25 सप्टेंबर 1980 चे आहे, ज्यामध्ये इतर

गोष्टींबरोबरच, असे नोंदवले आहे की जोपर्यंत प्रस्तावित सहकारी संस्था आणि अपीलकर्ता यांच्यात करार अंमलात आणला जात नाही, तोपर्यंत उत्तरवादीला पैसा गोळा करणे आणि 4 लाख रुपये देणे शक्य होणार नाही.. पत्रात असेही नमूद केले आहे की, वाटाघाटीदरम्यान, अपीलकर्त्याने अशी भूमिका घेतली होती की, रु. 4 लाख दिले गेले होते, अपीलकर्ता विक्रीसाठीचा नवीन करार अंमलात आणणार नाही. या पत्रात असेही नमूद केले आहे की प्रस्तावित सहकारी संस्था आणि अपीलकर्ता यांच्यातील करार पूर्ण झाल्यानंतर, उत्तरवादी, त्यानंतर एका महिन्याच्या आत रु. 4 लाख भरतील. परंतु करार पूर्ण झाल्याशिवाय प्रस्तावित सहकारी संस्थेच्या सदस्यांकडून पैसा गोळा करणे अशक्य आहे.

10.11.1980 रोजी, उत्तरवादीने 24 ऑक्टोबर 1977 च्या कराराच्या विनिर्दिष्ट पालन अंमलबजावणीसाठी प्रार्थना करणाऱ्या अपीलकर्त्याच्या विरोधात विनिर्दिष्ट पालनसाठी दावा दाखल केला. न्यायचौकशी न्यायालयाने 24.12.1985 च्या तारखेच्या निर्णयाद्वारे आणि आदेशाद्वारे उत्तरवादी तयार नव्हता आणि कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार नव्हता असे म्हणत खटला फेटाळला. तथापि, अपीलमध्ये, उच्च न्यायालयाने त्याच्या निकालात आणि दिनांक 28.8.1991 च्या हुकूमनामा नमूद केलेल्या अटी आणि शर्तीवर विनंती केल्याप्रमाणे विनिर्दिष्ट पालन मंजूर केली आहे. त्यामुळे याचिकाकर्त्याने सध्याची याचिका दाखल केली आहे.

24.10.1977 या तारखेच्या विक्री करारांतर्गत, उत्तरवादीला रुपये 4 लाख अंशतः विक्रीच्या करारानंतर पाच महिन्यांच्या आत भरणे आवश्यक होते. या करारात स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले आहे की, ही रक्कम बायाना दिली जात नाही, तर ती खरेदी किंमत आंशिक रक्कम आहे. उत्तरवादीच्या वकिलांना उद्देशून लिहिलेल्या 12.4.1978 तारखेच्या अपीलकर्त्याच्या वकिलांच्या पत्रात या देयकाचा उद्देश स्पष्टपणे नमूद केला आहे. रु.4 लाखांची ही रक्कम लवकर भरणे गरज होती, कारण विक्री करारांतर्गत, या करारात नमूद केलेली चार दुकाने वगळता, मालमत्तेचा रिक्त ताबा उत्तरवादीला देण्याचे तिचे दायित्व पार पाडण्यासाठी, अपीलकर्त्याला स्वतःसाठी पर्यायी निवासी निवासस्थान खरेदी करावे लागत होते. 12 एप्रिल 1978 च्या तिच्या वकिलांच्या पत्राद्वारे, अपीलकर्त्याने हे देखील स्पष्ट केले

होते की तिला या उद्देशासाठी रु. 4 लाख रुपये पाहिजे होते आणि देय देण्याची वेळ आधीच संपली असल्याने, या पत्राच्या एका आठवड्याच्या आत ही रक्कम भरण्यासाठी उत्तरवादीला नोटीस दिली. अर्थात, रु. 4 लाख रुपये वाजवी वेळेत देणे ही कराराची एक आवश्यक मुदत होती. कारण ही रक्कम उशीरा भरणे अपीलकर्त्याच्या योग्य पर्यायी निवासी निवास मिळवण्याच्या अधिकारावर परिणाम करू शकते; मालमत्तेच्या किंमती वाढू शकतात, त्यामुळे अपीलकर्त्याच्या योग्य निवासी निवास खरेदी करण्याच्या अधिकारावर परिणाम होऊ शकतो. उत्तरवादीच्या वकिलांनी पाठवलेल्या उत्तरावरून, विशेषतः 25.9.1980 तारखेच्या उत्तरावरून, हे अगदी स्पष्ट आहे की उत्तरवादी रुपये 4 लाख एकतर विक्री करारात निर्दिष्ट केलेल्या वेळेच्या आत किंवा वाजवी वेळेच्या आत भरण्याच्या स्थितीत नव्हता. खरे तर, त्यांनी या पत्रात स्पष्टपणे नमूद केले आहे की जोपर्यंत ते सहकारी गृहनिर्माण संस्थेसोबत योग्य व्यवस्था करू शकत नाहीत, तोपर्यंत ते रु. 4 लाख अपीलकर्त्याला ती रक्कम भरू शकणार नाही. त्यामुळे त्यांनी आग्रह धरला आहे की, अपीलकर्त्याने प्रथम प्रस्तावित गृहनिर्माण संस्था करार करावा, जी मान्य आहे की कधीही अस्तित्वात आली नाही. विक्री कराराच्या खंड 11 मध्ये असे काहीही नाही ज्यात अपीलकर्त्याने प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था करार करणे आवश्यक आहे, रु. 4 लाख ही रक्कम अंशतः भरण्याची पूर्वअट आहे.. खंड 11 हे अपीलकर्त्याच्या 4 लाख रुपयांची रक्कम मिळवण्याच्या अधिकारापासून स्वतंत्र आहे. या करारात किती कालावधीत रु. 4 लाख रुपये द्यावे लागणार होते आणि पत्रव्यवहारातून हे अगदी स्पष्ट होते की उत्तरवादी ही रक्कम मान्य केलेल्या कालावधीत किंवा त्यानंतर कोणत्याही वाजवी वेळेत भरण्याच्या स्थितीत नव्हता कारण त्याने प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या अपेक्षित सदस्यांकडून ही रक्कम गोळा करणे होती. या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे कोणी सदस्य होते का आणि उत्तरवादी ही रु. 4 लाख रुपयांची रक्कम गोळा करण्याच्या स्थितीत होता का हे दाखवण्यासाठी या प्रकरणात कोणताही पुरावा नाही. खरे तर पुरावे याउलट आहेत. प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची कधीही नोंदणी झाली नव्हती आणि या प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे कोणीही सदस्य होते हे दर्शविण्यासारखे काहीही नाही. उत्तरवादी आणि त्याच्या वकिलाने प्रकरणात पुरावा दिला असला तरी, त्यांनी असे म्हटले नाही की उत्तरवादीकडे रु. 4 लाख भौतिक वेळी किंवा उत्तरवादी वाजवी वेळेत ही रक्कम भरण्याच्या स्थितीत होता. करारामध्ये असे काहीही नाही

की अपीलकर्त्याने प्रस्तावित सहकारी गृहनिर्माण संस्था तिला 4 लाख रकमेपूर्वी करार करणे आवश्यक आहे असे करारामध्ये काहीही नाही. त्यामुळे न्यायचौकशी न्यायालय योग्य निष्कर्षावर पोहोचले होते की उत्तरवादी - वादी विक्रीच्या मान्यतेच्या अटींची अंमलबजावणी करण्याच्या स्थितीत नव्हता. वादीने, विनिर्दिष्ट पालनसाठीच्या दाव्यात, कराराचा आपला भाग कोणत्याही वेळी अंमलात आणण्यासाठी तयार आणि इच्छुक असणे आवश्यक आहे. इथे तशी परिस्थिती नाही. खरे तर, विनिर्दिष्ट पालनच्या हुकूमनामानंतरही, उत्तरवादी उच्च न्यायालयाने निर्दिष्ट केलेल्या रकमा निर्धारित वेळेत जमा करू शकला नाही. अखेरीस त्याने रक्कम जमा करण्यासाठी मुदत वाढवण्यासाठी अर्ज केला जो अर्ज फेटाळण्यात आला.

चांद राणीच्या बाबतीत (श्रीमती.) (मृत) एल. आर. एस. व्ही. कमल राणी (श्रीमती.) (मृत) एल. आर. एस., [1993] 1 एस. सी. सी. 519 द्वारे, या न्यायालयाच्या पाच न्यायाधीशांच्या खंडपीठाने अशाच परिस्थितीचा विचार केला, जिथे करारात रु. 98,000 खरेदीदाराकडून केवळ दहा दिवसांच्या कालावधीत विक्रेत्याला रुपये दिले जातील. विक्रेत्याच्या सूचना असूनही, विक्रेत्याने मालमत्तेच्या एका भागाचा रिक्त ताबा विक्रेत्याला दिल्याशिवाय विक्रेता ही रक्कम देण्यास तयार नव्हता. न्यायालयाने म्हटले की, कराराच्या स्पष्ट अटी आणि विक्रेत्याचे वर्तन लक्षात घेता, हे स्पष्ट होते की वेळ कराराचे सार होती आणि विक्रेता करार करण्यास तयार आणि इच्छुक नव्हता. या स्थितिर्विशेष, या न्यायालयाने उच्च न्यायालयाचा विनिर्दिष्ट पालन मंजूर करण्यास नकार कायम ठेवला. या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले आहे की जरी स्थावर संपत्ति विक्रीच्या मुदतीच्या बाबतीत कराराचे सार नसले तरी, कराराच्या अटींनुसार, जेव्हा पक्षांनी पूर्ण होण्याच्या आत विशिष्ट वेळेचे नाव दिले होते, तेव्हा खरोखरच आणि मुळाशी त्याचा हेतू असा होता की तो एका विशिष्ट कालावधीत पूर्ण केला जावा, असे निरीक्षण नोंदवले गेले आहे की कराराची विनिर्दिष्ट पालन सामान्यतः दिली जाईल, जरी निर्दिष्ट कालावधीत कराराची अंमलबजावणी करण्यात चूक झाली असली तरी, पक्षांच्या स्पष्ट अटी, मालमत्तेचे स्वरूप आणि आसपासच्या परिस्थितीचा विचार करता, दिलासा देणे असमान नाही. जर करार स्थावर संपत्ति विक्रीशी संबंधित असेल, तर सामान्यतः असे गृहित धरले जाईल की ती वेळ कराराचा सार नाही. परंतु जरी ते कराराचे सार नसले तरी, कराराच्या अटी आवश्यक असल्यास ते वाजवी वेळेत पूर्ण करायचे

आहे असा न्यायालय निष्कर्ष काढू शकते. ह्यांचा अंदाज लावला जाऊ शकतो, (1) कराराच्या स्पष्ट अटींवरून; (2) मालमत्तेच्या स्वरूपावरून आणि (3) सभोवतालच्या परिस्थितीपासून. उदाहरणार्थ, करार करण्याच्या उद्देशाने हे स्पष्ट होऊ शकते की करार वाजवी वेळेत पूर्ण करणे आवश्यक आहे. न्यायालयाने म्हटले की, करारातील 98,000 रुपये दहा दिवसांच्या कालावधीत देण्याबाबतची अट न केवळ असे दर्शविले की करारनिविष्ट अवधि रक्कम भरण्यात अयशस्वी होणे हे कराराचे उल्लंघन ठरेल.

सध्याचे प्रकरणही असेच आहे. 4 लाख रुपयांच्या रकमेसह करारांतर्गत विविध रकमांच्या भरणाशी संबंधित खंड म्हणतात की वेळ हा सार आहे. शिवाय, त्याच्या 12 एप्रिल 1978 च्या पत्राद्वारे, अपीलकर्त्याने देखील रु.4 लाख रुपये नोटीसच्या तारखेपासून सात दिवसांच्या कालावधीत, कराराचे सार दर्शवितात, ज्या परिस्थितीमध्ये वाजवी वेळेत 4 लाख लाख रुपये भरणे आवश्यक आहे. उत्तरवादीने त्याचे पालन केले नाही आणि तो कराराच्या या अटीचे पालन करण्यास तयार नव्हता आणि/किंवा असमर्थ होता, त्यामुळे तो कराराचा आपला भाग पार पाडण्यास तयार आणि इच्छुक असल्याचे मानले जाऊ शकत नाही.

पराकुन्नान वीटिल जोसेफचा मुलगा मॅथ्यू वि. नेदुंबरा कुरुविलाचा पुत्र आणि इतर, [1987] (पूरक) एस. सी. सी. 340, च्या बाबतीत या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले आहे की न्यायालयाने विनिर्दिष्ट पालन मंजूर करण्यापूर्वी सर्व तथ्ये आणि परिस्थितीचा बारकाईने विचार केला पाहिजे. अन्यायकारक फायदा मिळवण्यासाठी दडपशाहीचे साधन म्हणून त्याचा वापर केला जाणार नाही याची न्यायालयाने काळजी घेतली पाहिजे.

सध्याच्या प्रकरणात, 4 लाख रुपये वाजवी वेळेत न भरल्यामुळे योग्य निवासी निवास खरेदी करण्याच्या अपीलकर्त्याच्या अधिकारावर गंभीर परिणाम होतो. ही रक्कम भरण्याशी संबंधित कराराच्या मुदतीचे पालन करण्यात उत्तरवादी अपयशी ठरला होता. या परिस्थितीत, कोणत्याही प्रकरणात, विनिर्दिष्ट पालनसाठी हुकूम मंजूर केला जाऊ शकत नाही कारण असे करणे अन्यायकारक आणि अवास्तव ठरेल. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने न्यायचौकशी न्यायालयाचा निर्णय आणि आदेश बाजूला सारणे योग्य नव्हते.

त्यामुळे आम्ही 1993 च्या दिवाणी अपील क्रमांक 4631 ए ला परवानगी देतो आणि उच्च न्यायालयाचा निकाल आणि हुकूम बाजूला सारत न्यायचौकशी न्यायालयाचा निकाल आणि आदेश पुनर्संचयित करतो.

1993 च्या दिवाणी अपील क्रमांक 4631 ए ला परवानगी दिली जात असल्याने, वर नमूद केल्याप्रमाणे, 1993 च्या दिवाणी अपील क्रमांक 4631 मध्ये आता काहीही शिल्लक नाही, जे उच्च न्यायालयाच्या हुकूमनाम्यानुसार रक्कम भरण्यासाठी मुदतवाढ देण्यास उच्च न्यायालयाने नकार दिल्याच्या विरोधात आहे, जे आता बाजूला ठेवण्यात आले आहे. उच्च न्यायालयाने एक सशर्त हुकूमनामा जारी केला ज्याद्वारे उच्च न्यायालयाने, इतर गोष्टींबरोबरच, आदेश दिला आहे की उत्तरवादीने आदेशात निर्दिष्ट केलेल्या वेळेच्या आत अपीलकर्त्याला पैसे देण्यात चूक केल्यास, कराराच्या विनिर्दिष्ट पालनसाठीचा दावा "फेटाळला जाईल. उत्तरवादी असा युक्तिवाद करतो की हुकूमनाम्यात ही तरतूद असूनही पैसे भरण्यासाठी वेळ वाढवण्याचा अधिकार उच्च न्यायालयाला आहे. अपीलकर्त्याने असा युक्तिवाद केला आहे की वरील सशर्त हुकूमनामा पारित केल्यावर न्यायालय कार्यात्मक अधिकारी बनले आहे, परंतु ते आणखी वेळ वाढवू शकत नाही. उच्च न्यायालयाने या प्रकरणातील तथ्ये आणि प्रकरणातील तथ्यांबाबत वेळ वाढवण्यास नकार दिला आहे. तथापि, आम्हाला या संदर्भात दोन्ही पक्षांनी उपस्थित केलेल्या तपशीलवार युक्तिवादांचे परीक्षण करण्याची आवश्यकता नाही कारण हा वाद आता अनावश्यक झाला आहे, विनिर्दिष्ट पालनसाठीचा हुकूम बाजूला ठेवण्यात आला आहे. त्यामुळे 1993 चा दिवाणी अपील क्रमांक 4631 फेटाळला जातो. उत्तरवादी अपीलकर्त्याला अपीलांचा खर्च देईल.

न्यायालयाच्या आदेशानुसार जमा केलेली रक्कम जमा व्याजासह, असल्यास, परत घेण्यास उत्तरवादी स्वतंत्र असेल.

आर. ए.

प्रकरण निकाली काढला.

अस्वीकरण

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