

अस्वीकरण: क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय से आशय केवल पक्षकारों को उनकी अपनी भाषा में समझने के लिए है एवं इसका प्रयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जा सकेगा। सभी व्यवहारिक एवं कार्यालयीन उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणित होगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्य के लिए प्रभावी माना जाएगा।

रिपोर्ट योग्य

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में
सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार

सिविल अपील नं० 1524-1525 ऑफ 2019
(एसएलपी (सी) नं० 15576-15577 ऑफ 2015)

तिलक राज बक्शी

अपीलार्थी

बनाम

अविनाश चंद शर्मा (मृत) द्वारा एलआरएस और अन्य

उत्तरदाता

निर्णय

के.एम जोसफ, न्यायाधीश

1. यह अपीलें विशेष अनुमति याचिका से उत्पन्न होती हैं और पंजाब और हरियाणा के उच्च न्यायालय के इम्प्यून फैसले के खिलाफ निर्देशित होती है, जिसके द्वारा सूट में दूसरे प्रतिवादी द्वारा दायर दूसरी अपील की अनुमति दी गई है और इसमें अपीलकर्ता द्वारा दायर सिविल सूट को खारिज कर दिया गया। पार्टियों को ट्रायल कोर्ट में उनकी स्थिति के संदर्भ में संदर्भित किया जाएगा।

2. चंडीगढ़ में स्थित सूट में अनूसूचित संपत्ति का स्वामित्व किरपा राम बख्शी के पास था। उन्होंने वादी, पहले प्रतिवादी और दूसरे बेटे, जो मुकदमें में तीसरा प्रतिवादी था के नाम एक वसीयत को 04.09.74 को पंजीकृत कराया था। उसके बाद, एस्टेट ऑफिसर द्वारा उक्त तीन व्यक्तियों के पक्ष में विवादित घर को स्थानांतरित कर दिया था। वादी ने वर्तमान सूट दायर किया जिसमें से अपील उत्पन्न हुई यह आरोप लगाते हुए कि 31.03.1982 तीनों भाईयों के बीच एक समझौता हुआ था, यानि कि एक खुद, पहले प्रतिवादी और छोटे भाई के बीच हुआ था। समझौते का खंड (5) निम्नानुसार प्रदान करता है:—

“नई दिल्ली और चंडीगढ़ के व्यक्तिगत हिस्से और कृषि भूमि को लिखित रूप में तीनों की सहमति के बिना बेचा नहीं जा सकता और अगर यह तीन के समझौते पर बेचा गया, तो दोनों अन्य भाईयों को पहली प्राथमिकता दी जाएगी। संयुक्त देखभाल की समाप्ति के बाद कोई विशेष नवीकरण हम में से किसी एक द्वारा किया जाता है और पूर्ण खाते बनाए रखे जाते हैं, तो किसी भी इकाई का कुल बिक्री की स्थिति में, विशेष नवीकरण पर खर्च की गई अतिरिक्त राशि (बशर्ते कि उचित अवमुल्यन/वृद्धि) व्यक्ति को बिक्री के आय के $\frac{1}{3}$ से अधिक हिस्से पर देय होगी।”

3. यह आरोप लगाया गया था कि उनके भाई (पहले प्रतिवादी) द्वारा उक्त खंड का उल्लंघन किया गया था और उसकी लिखित सहमति प्राप्त किए बिना करा गया था। पहले प्रतिवादी ने दूसरे प्रतिवादी को दावा हजा में दर्शायी गई संपत्ति बेची। यह आरोप लगाया गया था कि इससे उस साइट के टुकड़े हो जाएंगे, जो वर्जित है और यह भी आरोप लगाया गया था कि बिक्री अमान्य थी। दावा को दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में किये गये बैनामा को अमान्य घोषित करने के लिए और तकमील मुहाईदा (specific performance) द्वारा पहले प्रतिवादी को निर्देशित करने के लिए किया गया है कि वह एक तिहाई हिस्से को बैनामा वादी के पक्ष में करे।

4. दूसरे प्रतिवादी ने मामले को लड़ा। यह अन्य बातों के साथ कहा गया है कि परिवार का समझौता जाली और मनगढ़ंत है। वादी के पास कोई तरजीही अधिकार नहीं था। दूसरा प्रतिवादी एक असली खरीदार था। वादी को संपत्ति खरीदने का कभी इरादा नहीं था। पहले प्रतिवादी का हिस्सा दूसरे प्रतिवादी को चंडीगढ़ के एस्टेट ऑफिसर द्वारा उसके आवेदन पर हस्तांतरित कर दिया था।

5. ट्रायल कोर्ट ने पाया कि परिवार की व्यवस्था वास्तव में निष्पादित की गई थी। यह वास्तविक दस्तावेज है और जाली या मनगढ़ंत नहीं है। दावा दिनांक 03.02.1998 को दायर किया गया था जिसमें बैनामा तारीख 12.11.1997 को समय के भीतर चुनौती दी गई थी। दूसरे प्रतिवादी को असल खरीदार नहीं पाया गया है। वह अपीलकर्ता को पहले प्रतिवादी द्वारा वरीयता देने के बारे में जानता था। यह पाया गया है कि वादी को पहले प्रतिवादी के हिस्से को खरीदने की पेशकश नहीं की गई थी। ट्रायल कोर्ट ने पाया कि वादी विशिष्ट राहत का हकदार था और बिक्री को अमान्य घोषित कर दिया। वादी पहले प्रतिवादी के हिस्से को खरीदने के लिए 31.03.1982 के समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार ‘तकमील मुहाईदा मुखतिस’ (specific performance) का हकदार था।

6. दूसरे प्रतिवादी ने निर्णय के खिलाफ अपील की। प्रथम अपीलीय ने पाया कि परिवार की व्यवस्था वास्तविक थी। यह वादी और पहले प्रतिवादी की पत्नी के बीच पत्राचार का उल्लेख करता है। वह यह पता लगाने के लिए बड़े कि एकमात्र विवाद यह था कि क्या पहले प्रतिवादी ने वादी को अपना एक तिहाई हिस्सा खरीदने की पेशकश की थी या फिर वादी कभी भी इसके लिए आगे नहीं आया। पहली अपीलीय अदालत ने पाया कि कोई भी दस्तावेज यह दिखाने के लिए पेश नहीं किया गया था कि पहले प्रतिवादी ने खुद पेश किया हो। अदालत पहले प्रतिवादी की पत्नी की पत्रों के खोज के लिए आगे बढ़ती है जो यह खुलासा करती है कि वादी को खरीद के लिए प्रस्ताव दिया गया था। परिवार की व्यवस्था के खंड (5) के अनुसार, वादी की सहमति दूसरे प्रतिवादी को बेचने से पहले लिखित में नहीं ली गई थी। जहां तक प्रस्ताव का संबंध है, अपीलीय अदालत ने पत्राचार को संदर्भित किया। प्रतिवादी नंबर 1 बयाना को स्वीकार करने के लिए तैयार नहीं था। घर चंडीगढ़ में स्थित था। बिक्री केवल चंडीगढ़ में ही हो सकती है। वादी का भिलाई जाना, जहां पहला प्रतिवादी रहता था, किसी भी उद्देश्य को पूर्ण नहीं करता। बिक्री के संबंध में उसके और पहले प्रतिवादी के बीच संचार को साबित करने के लिए वादी के टेलीफोन बिल का संदर्भ दिया गया है। दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री को पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम प्रमाणित किया गया था। पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से पहले प्रतिवादी द्वारा वादी को बेचने के लिए कोई प्रस्ताव नहीं किया गया था। यह पाया गया है कि हालांकि पी 19 से यह दिखता है कि एक सौदा हुआ था, लेकिन क्योंकि पहले प्रतिवादी की पत्नी वादी के लिए भिलाई आने के लिए जोर लगा रही थी, पर यह काम ना आया। वादी तैयार और इच्छुक था। पहले प्रतिवादी ने परिवार के समझौते का उल्लंघन किया है। दूसरे प्रतिवादी को पहले प्रतिवादी की पत्नी से पता था कि वह वादी को बेचना चाहती है। दूसरा प्रतिवादी एक किरायेदार था, जो परिवार की व्यवस्था के बारे में जानता था। दूसरे हिस्सेदार को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था। दूसरे प्रतिवादी की अपील खारिज कर दी गई। इसके अलावा अपीलीय अदालत ने वादी द्वारा दायर क्रॉस अपील की भी अनुमति दी और वादी को कब्जा सौंपने के लिए दूसरे प्रतिवादी को निर्देशित किया।

उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही

7. उच्च न्यायालय ने दोनों पक्षों के बीच पत्राचार का उल्लेख करने के बाद पाया कि पहले प्रतिवादी ने वास्तव में वादी को अपना हिस्सा बेचने की पेशकश की है। वादी एक मसौदा भेज सकता था। पहले प्रतिवादी की अनिश्चित स्थिति, उसे स्वास्थ्य के संबंध में, वादी को ज्ञात थी।

8. उच्च न्यायालय ने पाया कि पार्टियों के बीच कोई वैध और बाध्यकारी अनुबंध नहीं था। कोई कीमत तय नहीं की गई है और ना ही कोई पेनल्टी क्लॉज है, यानि कि विफलता के मामले में, दोनों पक्षों में से कोई भी एक समझौते को लागू कर सकता है (जाहिर है कि खंड 5 हमने पहले ही उद्धृत किया है)। अपीलकर्ता की पेशकश पर कार्रवाई करने की चूक के मद्देनजर, उसने हिस्सा खरीदने के अपने निर्णयात्मक अधिकार को खो दिया है और इससे दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री हो गई । उच्च न्यायालय यह मानने के लिए आगे बढ़ता है कि वादी द्वारा निर्भर किये गये खंड (5) न केवल अस्पष्ट है, बल्कि अनिश्चित और शून्य है । पत्रों में दर्शाये गये प्रस्ताव को खो देने के बाद वादी को विलंब से इस्तेमाल करने की इजाजत नहीं दी जा सकती , जिसको हम यहाँ के बाद संदर्भित करेंगे।

9. यह भी पाया गया है कि किरायेदार होने के नाते, दूसरे प्रतिवादी को केवल किरायेदारों से संबंधित कानून के तहत निकाला जा सकता है।

10. उच्च न्यायालय ने यह नोट किया कि विखंडन संभव नहीं हो सकता है, लेकिन विभाजन अधिनियम की धारा 2, 3 और 4 में समाधान पाया गया है और बाजार मूल्य का पता लगाकर वे एक दूसरे का हिस्सा खरीद सकते हैं। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 22 को इस अदालत द्वारा असंवैधानिक करार दिया जाना पाया गया है। अपीलकर्ता ने प्रस्ताव स्वीकार नहीं किया था। विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 20 का संदर्भ दिया गया था और यह पाया गया कि परिस्थितियों में, अपीलार्थी विवेकाधीन राहत का हकदार नहीं था।

11. हमने अपीलकर्ता की तरफ से पेश हुए वकील श्री निधेश गुप्ता और पहले उत्तरवादी (दूसरे प्रतिवादी) की तरफ से पेश हुए वरिष्ठ वकील श्री ध्रुव मेहता को सुना।

12. अपीलार्थी के वरिष्ठ वकील का तर्क होगा कि यह पारिवारिक बंदोबस्ती का स्पष्ट मामला है। परिवार के बंदोबस्त में दो अलग-अलग शर्तें हैं। न केवल प्राथमिकता दूसरे हिस्सेदारों को दी जानी चाहिए, पहला प्रतिवादी दूसरे हिस्सेदारों की लिखित सहमति प्राप्त करने को बाध्य था। वह पेश करेगा कि अदालतों का पारिवारिक समझौते की तरफ झुकाव होता है और उसे बनाये रखता है। इस मामले में, उसके हिस्से की बिक्री के खिलाफ कोई पूर्ण निषेध नहीं है। यह केवल एक आंशिक निषेध है। पहला प्रतिवादी अपने भाईयों को अपना हिस्सा बेच सकता है। खण्ड (5) के पीछे के उद्देश्य पर प्रकाश डाला गया कि तीसरे पक्ष को पारिवारिक संपत्ति का हकदार नहीं माना गया है। इस तरह के आंशिक निषेध को दोनो प्रिवी परिषद और इस न्यायालय के द्वारा मंजूर किया गया है। इस संबंध में, उन्होंने हमारा ध्यान इस कोर्ट के निर्णयों की तरफ दिलाया, जो है "के नैना मोहम्मद (मृत) एलआरएस बनाम ए एम वासुदेवन चेट्टियार (मृत) माध्यम से एलआरएस

और अन्य¹, हरि शंकर सिंघानिया और अन्य बनाम गौर हरी सिंघानिया और अन्य” और साथ में प्रिवी परिषद का केस बा अनुमान “मुहम्मद रजा (मृत) और अन्य बनाम अब्बास बंदी बीबी³” में निर्णय। उन्होंने हरि शंकर सिंघानिया (सुप्रा) में इस अदालत के फैसले की ओर हमारा ध्यान दिलाया कि परिवार के निपटारे को किसी अन्य औपचारिक व्यावसायिक निपटान से अलग माना जाता है। कोर्ट ने यह पाया है:—

“परिवार के निपटान को किसी भी अन्य औपचारिक वाणिज्यिक निपटान से अलग माना जाता है क्योंकि कानून की नजर में इस तरह का समझौता परिवार के सदस्यों के बीच शांति और सद्भावना सुनिश्चित करता है। इस तरह के पारिवारिक समझौते आमतौर पर अदालत की मंजूरी से होते हैं। इस तरह के समझौते एक विशेष इक्विटी सिद्धांत द्वारा शासित होते हैं, जहाँ पर परिवार की भलाई को ध्यान में रखते हुए, नियम निष्पक्ष और न्यायसंगत है।

समय सीमा आदि की तकनीकीयों को एक परिवार द्वारा तैयार किए गए निपटान के कार्यान्वयन को जोखिम में नहीं डाला जाना चाहिए, जो एक परिवार में शांति और सद्भाव बनाए रखने के लिए आवश्यक है।

13. अगला, वह कहेगा कि चंडीगढ़ एस्टेट रूल्स, 2007 के नियम 16 के तहत, किसी भी साइट का कोई विखंडन या समामेलन जायज नहीं है। इसलिए, दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में बैनामा के संबंध में उच्च न्यायालय ने अनदेखी की कि उपरोक्त रूल उसकी पीठ में सुना जाएगा। आगे वह हमारे सामने प्रदर्शित करने के लिए जोर लगा रहा था कि वादी हमेशा पहले प्रतिवादी के हिस्से को लेने के लिए इच्छुक और तैयार था। हालांकि, पत्राचार से यह पता चला है कि पहले प्रतिवादी की पत्नी जोर दे रही थी कि पूरी राशि का भुगतान भिलाई में किया जाये, जहां पहले प्रतिवादी ने निवास किया, जबकि ‘Conveyance’ (हस्तान्तरण) केवल चंडीगढ़ में ही लागू किया जा सकता है, जहाँ पर दावा संपत्ति स्थित है। वादी पहले प्रतिवादी की उचित मांगों को पूरा करने के लिए तैयार था, लेकिन संपत्ति को दूसरे प्रतिवादी को ‘Conveyed’ (हस्तान्तरण) कर दिया गया था।

14. अपीलकर्ता के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री निदेश गुप्ता ने तर्क दिया कि भले ही वादी को वरीयता दी गई हो, उन्हें इस आधार पर कामयाब होना होगा कि पहले प्रतिवादी द्वारा वैध बिक्री किये जाने से पहले परिवार के समझौते का खंड (5) दूसरे हिस्सेदारों से लिखित सहमति की परिकल्पना करता है।

15. इसके विपरीत, पहले प्रतिवादी की ओर से पेश हुए वरिष्ठ अधिवक्ता ध्रुव मेहता ने उच्च न्यायालय के आदेश का समर्थन किया। वह हमें पत्राचार की तरफ ले गये और पहले प्रतिवादी की दुर्दशा की ओर इशारा किया, जिसका स्वास्थ्य अनिश्चित स्थिति में था और वह तुरंत पैसे चाहता था। एक प्रस्ताव दिया गया था। पाँच लाख रुपये का जो प्रस्ताव दिया गया था, वह अनुचित नहीं था, लेकिन वादी प्रस्ताव पर कार्रवाई करने के लिए तैयार नहीं था और दूसरे प्रतिवादी को शेयर बेचने के अलावा पहले प्रतिवादी के पास कोई विकल्प नहीं है। वह आगे बताएंगे कि दूसरा प्रतिवादी वास्तव में संपत्ति का एक असल खरीदार था। ट्रायल कोर्ट और प्रथम अपीलीय अदालत ने गलत तरीके से पाया कि वह इस आधार पर वास्तविक खरीदार नहीं था कि उसने गवाही दी थी कि पहले प्रतिवादी की पत्नी ने अपीलकर्ता को किए गए प्रस्ताव के बारे में उसे बताया। वह यह ध्यान दिलाते हैं कि इस बातचीत से यह नहीं स्थापित किया जा सकता कि प्रतिवादी परिवार की व्यवस्था के बारे में जानते थे और इसलिए, दूसरा प्रतिवादी वास्तव में एक असली खरीदार है। वह आगे शिकायत कि पहली अपीलीय अदालत ट्रायल कोर्ट की तुलना में एक कदम आगे चला गया है और यह भी आदेश दिया कि दूसरा प्रतिवादी वादी को कब्जे में रखे, भले ही निर्विवाद रूप से वह एक किरायेदार था, जो कानून को छोड़कर निष्कासन के खिलाफ कानून के संरक्षण का हकदार था।

16. हमारे निर्णय के लिए निम्नलिखित बिंदु उत्पन्न होते हैं:—

(क) क्या कोई पारिवारिक समझौता था?

(ख) क्या हाईकोर्ट सही था, एक दलील के बिना भी, यह मानते हुए कि पारिवारिक समझौता अस्पष्ट, अप्रवर्तनीय और शून्य है?

(ग) क्या पहले प्रतिवादी द्वारा दूसरी प्रतिवादी को संपत्ति की बिक्री से पहले वादी को प्रस्ताव दिया गया था ?

(घ) क्या उच्च न्यायालय यह मानने में सही था कि अदालतें विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 के तहत स्वविवेक का प्रयोग नहीं कर सकती है क्योंकि अनुबंध विशेष रूप से लागू करने योग्य नहीं है।

(ङ.) बिक्री के लिए भाईयों द्वारा लिखित सहमति के अभाव में क्या प्रभाव है ?

(च) पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के तहत विचाराधीन संपत्ति के विघटन के खिलाफ निषेध का क्या प्रभाव है ?

निष्कर्ष

क्या कोई पारिवारिक समझौता था ?

17. जहां तक पहले सवाल का संबंध है, चाहे दावे के पैरा 6 में परिवार का समझौता था, परिवार के निपटान का अनुरोध किया गया था। दूसरे प्रतिवादी द्वारा उसी का उत्तर यह है कि दिनांकित 31.03.1982 का

कथित परिवार निपटान एक जाली और झूठी कहानी के आधार पर बनाया गया दस्तावेज है। ऐसा कोई मामला नहीं है कि यह पारिवारिक समझौता नहीं है। वादी, उसके भाई (पहले प्रतिवादी) और दूसरे भाई (तीसरे प्रतिवादी) के बीच समझौता हो गया। इसलिए, हम इस आधार पर आगे बढ़ सकते हैं कि वहाँ एक पारिवारिक समझौता है।

क्या पारिवारिक समझौता अस्पष्ट था ?

18. उच्च न्यायालय द्वारा यह निष्कर्ष के संबंध में कि क्या पारिवारिक निपटान अस्पष्ट, अप्रवर्तनीय और शून्य है, वादी की शिकायत यह है कि परिवार का निपटारा अस्पष्ट और लागू ना करने योग्य बारे कोई निवेदन नहीं है। भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 29 (इसके बाद इसे 'अनुबंध अधिनियम' संक्षेप में संदर्भित किया गया है) निम्नानुसार है:-

"29. अनिश्चितताओं के चलते समझौते अमान्य है— समझौतें, जिसका अर्थ निश्चित नहीं है, या कुछ निश्चित किए जाने में सक्षम है, अमान्य है।—समझौतें, जिसका अर्थ निश्चित नहीं है—या कुछ निश्चित किए जाने में सक्षम है, अमान्य है।" उदाहरण

(क) A, B को "सौ टन तेल" बेचने के लिए सहमत है। यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि किस तरह के तेल का इरादा किया गया था। समझौता अनिश्चितता के चलते अमान्य है।

(ख) एक निश्चित विवरण का A, B को सौ टन तेल बेचने के लिए सहमत होता है, जो वाणिज्य की वस्तु मानी जाती है। समझौते को शून्य बनाने के लिए यहां कोई अनिश्चितता नहीं है।

(ग) A, जो केवल नारियल-तेल का डीलर है, B को "सौ टन तेल" को बेचने के लिए सहमत होता है। ए के व्यापार की प्रकृति शब्दों के अर्थ को प्रदान करती है और ए ने "एक सौ टन नारियल-तेल" की बिक्री के लिए अनुबंध किया है।

(घ) A, B को "रामनगर में मेरे अनाज के भंडार में पड़े अनाज" को बेचने के लिए सहमत होता है।

(ङ) A, B को " सी द्वारा तय की गई रकम पर एक हजार मण चावल " देने को सहमत है। जैसा कि मूल्य कुछ निश्चित करने में सक्षम है, समझौते को अमान्य बनाने के लिए यहां कोई अनिश्चितता नहीं है।

(च) A, B को " मेरे सफेद घोड़े को पाँच सौ या एक हजार रुपये में " बेचने के लिए सहमत है।" यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि दोनों में से कौन सी कीमत दी जानी थी। समझौता अमान्य है।"

19. भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 93 इस प्रकार है:—

"93. अस्पष्ट दस्तावेज को समझाने या संशोधन करने के लिए साक्ष्य का बहिष्करण:— जब किसी दस्तावेज में इस्तेमाल की जाने वाली भाषा उसके चेहरे पर, अस्पष्ट या दोषपूर्ण होती है, साक्ष्य तथ्यों का नहीं दिया जा सकता है, जो इसका अर्थ दिखाएगा या इसके दोषों की आपूर्ति करेगा। उदाहरण:—

(क) A, B को 1000/— रुपये या 1500/— रुपये में घोड़ा लिखित रूप में बेचने को सहमत हो गया है। प्रमाण यह दिखाने के लिए नहीं दिया जा सकता है कि क्या मूल्य दिया जाना चाहिए था।

(ख) एक डीड में रिक्विजिट होती है। साक्ष्य तथ्यों का नहीं दिया जा सकता है, जो यह दर्शाते हैं कि वे कैसे भरे जाने वाले थे।

20. प्रश्न 'Res Integra' नहीं है। इस अदालत के तीन विद्वान न्यायाधीशों की एक बेंच ने केशवलाल लल्लूभाई पटेल बनाम लालभाई त्रिकुमल मिल्स लिमिटेड में एक ही सवाल पर विचार किया और इस तरह पाया है:—

"10. एक और बात जिस पर विचार किया जाना चाहिए। अपीलकर्ताओं द्वारा हमारे सामने जोरदार तरीके से आग्रह किया गया था कि, ट्रायल कोर्ट में, प्रतिवादी द्वारा कोई दलील नहीं ली गई थी समय के विस्तार के लिए समझौता अस्पष्ट और अनिश्चित था। इस तरह की कोई दलील बॉम्बे उच्च न्यायालय में प्रतिवादी द्वारा वरीयता दी गई अपील के आधार पर भी नहीं ली गई है। लेकिन स्पष्ट रूप से उच्च न्यायालय में याचिका को करने की अनुमति दी गई और अपीलकर्ता ने उस स्तर पर इस पर कोई आपत्ति नहीं ली। यह नहीं कहा जा सकता है कि इस तरह की दलील को पहली बार याचिका में उठाने के लिए अनुमति देने के लिए उच्च न्यायालय के पास छूट नहीं थी। आखिरकार, जो दलील दी गई, वह कानून की दलील है, जो पूरी तरह से पत्र के निर्माण पर आधारित है, जो अनुबंध के कार्य के लिए मामले का आधार है और इसलिए यह अपील अदालत के लिए सक्षम थी कि वह इस तरह की याचिका को नागरिक प्रक्रिया के कोड 41 नियम 2 के तहत उठाए जाने की अनुमति दे।

यदि, एक उचित निर्माण पर, दस्तावेज में उल्लिखित शर्त अस्पष्ट या अनिश्चित है, तो किसी भी साक्ष्य को उक्त अस्पष्टता या अनिश्चितता को दूर करने के लिए स्वीकार नहीं किया जा सकता है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 93 के प्रावधान इस बिंदु पर स्पष्ट हैं। यह अकेले दस्तावेज की भाषा है, जो सवाल तय करेगा। यह पक्ष या अदालत के लिए खुला नहीं होगा कि किसी भी बाहरी सबूत पर भरोसा करके वह अस्पष्टता या अनिश्चितता के दोष को दूर करने का प्रयास करे। इस तरह के प्रयास का वास्तव में पार्टियों के बीच एक नया अनुबंध बनाने का मतलब होगा। इसलिए हमें नहीं लगता कि अपीलकर्ता अब इस बात को प्रभावी ढंग से उठा सकते हैं कि उच्च न्यायालय में अस्पष्टता की दलील को सुनना नहीं चाहिए था।”

(जोर दिया गया)

21. इसलिए, इतना ही तथ्य कि दलील को स्वीकार नहीं किया गया कि प्रश्न का खंड अस्पष्ट है, और इसलिए , अप्राप्य और अमान्य अनुबंध की तरफ अपीलीय अदालत के रास्ते में खड़ा नहीं होगा और, यदि इसकी शर्तों पर , यह अस्पष्ट और अप्राप्य पाया जाता है, तो इसे इसी तरह माना जायेगा।

22. प्रश्न यह है कि खंड (5) जो सवाल में है क्या अस्पष्ट और अप्राप्य है। हमने यह पाया कि यह प्रदान करता है कि संपत्ति जो प्रश्न में है, उसे लिखित रूप में तीन भाईयों की सहमति के बिना बेचा नहीं जा सकता है। यह तीन भाईयों के समझौते पर बेचा जाता है, पहली प्राथमिकता दोनों अन्य भाईयों को दी जाती है। जब यह कहा गया कि संपत्ति को लिखित रूप में तीनों भाईयों की सहमति के बिना बेचा नहीं जा सकता है, तो इसके अर्थ के बारे में कोई संदेह नहीं हो सकता है। इसका मतलब यह है कि यह जो कहता है वह यह कहता है कि अगर किसी भाई को संपत्ति बेचनी है, तो उसे अन्य दो भाईयों को लिखित रूप में सहमत होना होगा । इस खंड को अस्पष्ट नहीं कहा जा सकता। यह इस पहलू से अलग है कि क्या यह स्वामित्व पर अवरुद्ध है या यह अन्यथा अमल ना किया जा सकने योग्य है, लेकिन इसे अस्पष्ट नहीं वर्णित किया जा सकता है। दूसरा विवाद यह है कि जब भाईयों द्वारा तीसरे भाई द्वारा बिक्री की अनुमति देने का निर्णय लिया जाता है, तब पहली प्राथमिकता दोनों अन्य भाईयों को दी जानी है। यह इरादा किया गया है कि लिखित सहमति प्राप्त करने के बाद ताकि उस संपत्ति को तीसरे पक्ष/अजनबी को नहीं बेचा जाये, अन्य दो भाईयों को उस संपत्ति को खरीदने को अवसर दिया जाये। खण्ड के इस भाग को इस प्रकार अस्पष्ट भी नहीं कहा जा सकता है। निःसंदेह, यह तर्क दिया जा सकता है कि जिस कीमत पर पेशकश की जानी है वह स्पष्ट रूप से उल्लेखित नहीं है। हमने पाया है कि यह खंड भाईयों के बीच एक पारिवारिक समझौते का हिस्सा है। अदालतें

पारिवारिक समझौते के पक्ष में झुक जाती है। क्लॉज (5) खुद में ईकरारनामा बै नहीं है। यह केवल एक तरजीही प्रस्ताव पर विचार करता है, जो परिवार के बाहर एक बिक्री को प्रभावित करने वाले भाई के लिए एक शर्त के रूप में व्यवहार करेगा। कीमत को केवल बाजार मूल्य के रूप में समझा जा सकता है, जो उचित मूल्य होगा। इसलिए, हमारा विचार है कि अनुबंध का अस्पष्ट होने का उच्च न्यायालय के निष्कर्षों को कायम नहीं रखा जा सकता है।

क्या प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा वादी को प्रस्ताव दिया गया था

23. हम पहले पत्राचार से पता लगाएंगे जो स्वीकृत रूप में वादी और पहली प्रतिवादी की पत्नी के बीच में हुआ, उसमें वास्तव में क्या हुआ। एक्जिबिट पी 16 को 16.02.1996 को पहले प्रतिवादी की पत्नी श्यामा मेहता द्वारा लिखी गई थी, वह इस प्रकार है:—

“आदरणीय संतोष और तिलक जी, नमस्कार मैं उम्मीद करती हूँ कि आप लोग खुश होंगे। मुझे हवन के संबंध में एक पत्र मिला था, जिसे बुआजी द्वारा करवाया गया था। मैंने भी पहले हवन करवाया था। भगवान आत्मा को शांति दे। भगवान उसे उसके पास जगह दे। वह अपने कठिनाईयों से छुटकारा पा चुकी हैं।

मैं एक बार फिर आपको लिख रही हूँ कि यदि आप या कुकू हमारे हिस्से की खरीद में रुचि रखते हैं, तो हमें सौदे को अंतिम रूप देना चाहिए। हमारी तरफ से, सौदा खत्म हो सकता है। हमारी ओर से 5,00,000/— रु अंतिम है और मैं अंतिम अनुरोध कर रही हूँ। मैं अंतिम अनुरोध भेज रही हूँ और मैं चाहती हूँ कि इससे पहले कि संपत्ति बच्चों के हाथों में चली जाए, भाई को निपटान कर लेना चाहिए। मेहताजी का स्वास्थ्य दिन-ब-दिन बिगड़ता जा रहा है। वह यात्रा करने की स्थिति में नहीं है। मुझे उम्मीद है कि आप भी चाहेंगे कि आपका बेटा आपके साथ रहे, इसलिए पहला प्रस्ताव आपको दिया जा रहा है और दूसरा प्रस्ताव कुकू को दिया जाएगा और उसके बाद ही, मैं अपने हिस्से की बिक्री बाहर करूंगी। संतोष की आँखों की स्थिति क्या है। मुझे उम्मीद है कि सुधार होगा। कृप्या बताएं कि ममता इन दिनों क्या कर रही है ? मैं उम्मीद करती हूँ कि कुछ सुधार होगा। उसने अपनी डिग्री पूरी कर ली होगी। कृप्या मणि, लक्ष्मिता और ध्रुव को मेरा प्यार देना। कृप्या ध्रुव और लक्ष्मिता और नैनी की तस्वीरें भेजे। इन दिनों, ध्रुव काफी बातूनी होगा। कृप्या भिलाई आएं। हम बहुत खुश होंगे। मेहता जी ने आपको नमस्कार और बच्चों को प्यार देने को कहा है।

आपके जवाब के इंतजार में,

आपकी श्यामा

24. 10.03.1996 को, एक्जिबिट द्वारा, पहले प्रतिवादी की पत्नी ने इस प्रकार लिखा:—

“प्रिय तिलक जी और संतोष जी

नमस्कार

हम यहां अच्छे हैं और मुझे उम्मीद है कि सब कुशल मंगल होंगे। मैंने संतोष जी की भाभी की मृत्यु के बारे में सुना। यह बेहद चौंकाने वाला है। भगवान उसे शांति दे। मैंने तिलकजी से बात की थी और उनके द्वारा पूछे गए बिंदुओं पर प्रतिक्रिया दे रही हूँ:—

1. बयाना क्या होगा ?
2. भुगतान कैसे किया जाएगा ?
3. क्या दर होगी ?
4. भुगतान कहां किया जाएगा और बैनामा कब पंजीकृत किया जायेगा ?
5. घर कैसे खाली कराया जायेगा ?

1) बयाना राशि का भुगतान 1 लाख या दो लाख रुपये की जा सकती है; यहां तक कि संपूर्ण भुगतान किया जा सकता है और हस्ताक्षर किए जा सकते हैं।

2) आधा भुगतान ड्राफ्ट के माध्यम से होगा और शेष आधा नकद में होगा।

3) दरों के संबंध में, हमने पहले ही काफी कम दरों का हवाला दिया है और यह अंतिम है। मैं मनु को बताए बिना सौदे को अंतिम रूप देना चाहती हूँ क्योंकि उसके करके हम इसे अंतिम रूप नहीं दे पा रहे हैं, तो अगली पेशकश एक बाहरी व्यक्ति को दे जायेगी। यदि सौदा 1 अप्रैल तक अंतिम हो जाता है, 15 के बाद मनु आ जाएगा और यदि आता है, तो वह घर को बेचने नहीं देगा।

4) भिलाई आने पर भुगतान भिलाई में करना होगा क्योंकि श्री मेहता यात्रा करने की स्थिति में नहीं हैं।

5) बयाना देने के बाद, वह घर को खाली करवाने के लिए नोटिस जारी करेगा या कोई अन्य तरीका अपनाएगा (पढ़ने योग्य नहीं)..... हम देखेंगे।

मुझे आशा है कि आपको सभी बिंदुओं के बारे में जानकारी मिली होगी। कृपया तुरंत लिखित में दें या मुझे फोन करें।

कृपया बच्चों को मेरा प्यार दें और आप दोनों को मेरा सम्मान।

हस्ताक्षर/— श्यामा”

25. वादी द्वारा पत्र पर फिर से कोई प्रतिक्रिया नहीं की गई है, हालांकि उसने दावा किया कि उसने 23.02.1996 और 22.03.1996 के पत्र द्वारा प्रतिक्रिया करी थी। 01.04.1996 को पुनः वादी द्वारा पीडब्लू-18 को पहले प्रतिवादी और उसकी पत्नी को संबोधित किया था, जो अन्य बातों के साथ, निम्नानुसार है:-

"फैक्स नं0 0788324339
फैक्स फॉर श्री वी डी मेहता,
48/6, नेहरू नगर (वेस्ट),
भिलाई (एम पी) रिहाईश,
टेलिफोन नं0 324651

13/19-ए, चंडीगढ़
01.04.1996

आदरणीय भाई और श्यामा भाभी,

नमस्कार, संदर्भ:- सुबह फोन पर बातचीत। भाभी के पत्र दिनांक 10.03.1996 के जवाब में, 22.03.1996 को जवाब दिया गया। मुख्य बिंदु हैं (1) आपका उत्तर बिंदुवार प्राप्त हुआ और परिवार के साथ उसपर चर्चा की गई और मुल रूप से आपका प्रस्ताव हमें मोटे तौर पर स्वीकार्य है। कृपया इस मामले पर पुनर्विचार करें और आप दोनों चंडीगढ़ आने का प्रयास करें। इसके अलावा, हम भाई के स्वास्थ्य के बारे में जानते हैं, अगर आप यहाँ पर आ सकते हैं, तो हम एक या दो कार्यदिवसों में औपचारिकताएँ पूरी कर लेंगे और एक लाख रूपए बयाना के साथ हम इकरारनाम बै भी कर लेंगे। वर्तमान में, ममता की वैवाहिक बातचीत 4/5 जगहों पर चल रही है और उनका एक दूसरे के घर आना जाना चल रहा है। हमारी सर्वोच्च प्राथमिकता ममता की शादी है और दूसरी प्राथमिकता आपके हिस्से के बारे में और नैनी को स्थानांतरित करना है। आपका उचित प्रस्ताव ऐसे समय में आया है कि निर्णय लेना मेरे लिए कठिन है। अपनी तरफ से, मैं इस सौदे को पूरा करने की पूरी कोशिश करूंगा। बाकी यह भगवान की मर्जी है। मैं और संतोष दोनों लगभग 60 वर्ष के हैं और हमारा स्वास्थ्य भी ठीक नहीं है। मैं इस साल अगस्त में सेवानिवृत्त होने वाला हूँ। कृपया कुछ गुंजाइश होने पर कुल मूल्य को कम करने का प्रयास करें। यदि आप चंडीगढ़ नहीं आने का फैसला करते हैं, तो मैं आपके पास एक या दो कार्यदिवसों में आपके पास आऊंगा। कृपया दिल्ली से उपयुक्त ट्रेनों के बारे में सूचित करें और वापसी की यात्रा के लिए स्लीपर ।। को दिल्ली/अंबाला तक आरक्षित करने का प्रयास करें। आशा है कि भाई के स्वास्थ्य में सुधार हो रहा होगा और सभी बच्चे अपने स्थानों पर खुश होंगे। कृपया शीघ्र ही उत्तर दें या मेरे कार्यालय नंबर 0172703603 पर फोन या फैक्स करें। "तिलक राज बक्शी"।

26. उसी पी 19 को पहले प्रतिवादी की पत्नी द्वारा भेजा जाता है, जो इस प्रकार है:-

"प्रिय तिलक,

नमस्कार

मुझे आपका पत्र और फैंक्स मिला है। मैं अपने बच्चों से सलाह ले रही थी, इसलिए कुछ देरी हुई। मानिक आपको घर का हिस्सा देने के लिए तैयार नहीं है। वह काफी गुस्से में है लेकिन मैंने राजीव से बात की है। उन्होंने मुझसे कहा है कि यदि आप खरीदारी करने में रुचि रखते हैं, तो आपसे अनुरोध है कि एक बार में पुरी भुगतान राशि के साथ भिलाई आएँ और सभी कागजात पर हस्ताक्षर करवाएँ। हम उसे सूचित नहीं करना चाहते क्योंकि वह अंजू के साथ एक महीने के लिए दुबई में है। उसने अपना वीजा एक महीने के लिए बढ़वा दिया है और अगर तब तक उसकी नौकरी लग जाती है, तब वह वहाँ रहेगा अन्यथा वह वापस आ जायेगा और यहाँ कुछ करेगा। मैं अब बयाना प्राप्त करना नहीं चाहती। कृप्या अंतिम भुगतान करें क्योंकि चंडीगढ़ में कीमतें काफी तेजी से बढ़ रही हैं और आपके द्वारा तय किया गया दर काफी पुराना है। इसलिए, मैंने आपको प्रस्ताव दिया है क्योंकि मुझे पैसे की सख्त जरूरत थी। अब जरूरत आपकी है। अगर मनु के वापस आने से पहले सौदा फाइनल हो जाता, तो यह ठाक है क्योंकि मेहताजी का स्वास्थ्य भी काफी नाजुक है। किसी भी स्थिति में, मैं किसी भी तरीके से स्थिति को संभालूंगी, लेकिन बाद में यह संभव नहीं होगा। भिलाई आने के लिए, आप अम्बाला से छत्तीसगढ़ एक्सप्रेस पकड़ सकते हैं या आप महामाया सुपर फास्ट पकड़ सकते हैं, जो दिल्ली से दिन में 02.20 बजे शुरू होती है। निजामुद्दीन से एक और ट्रेन है, जो सप्ताह में तीन दिन चलती है, जो एक अच्छी ट्रेन है। जब भी आप आना चाहें, मुझे टेलीफोन पर बताएं। मैं सीट बुक करवा लूँगी क्योंकि गर्मी की छुट्टी के दौरान भारी भीड़ होती है। बच्चों को प्यार करना। आप दोनों को नमस्कार।

हस्ताक्षर/— श्यामा"

27. वादी द्वारा इस पत्र का कोई जवाब नहीं दिया। इसके बाद यह है कि बिक्री 12.11.1997 को दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में पंजीकृत हुई थी। यह निस्संदेह सच है कि वादी के वकील ने रिकॉर्ड पर टेलीफोन बिल की तरफ हमारा ध्यान आकर्षित किया, जो यह बताता है कि अपीलार्थी प्रतिवादी नंबर 1 या उसकी पत्नी के साथ उनकी संपत्ति के संबंध में और संपत्ति खरीदने में उनकी रुचि के संबंध में उनके साथ संचार में था। पत्राचार से, हम यह पाने में प्रवृत्त होते हैं।

16.02.1996 के पत्र में, उन्होंने लिखा कि यदि वादी या कुकू भाग खरीदने में दिलचस्पी रखते हैं, तो सौदे को अंतिम रूप दें। 5 लाख रुपए का भुगतान अंतिम था और वह संपत्ति को बच्चों के हाथों में जाने से पहले आखिरी बार प्रार्थना कर रही है। मेहताजी (पहले प्रतिवादी) का स्वास्थ्य दिन बर दिन बिगड़ता जा रहा था। वह यात्रा करने की स्थिति में नहीं था। वादी बड़े हैं और भूतल पर रहने वाले हैं, उन्हें प्रस्ताव दिया गया था और दूसरी पेशकश हर कृष्ण लाल उर्फ कुकू (प्रथम प्रतिवादी का दूसरा भाई) को दी गई थी और उसके बाद ही यह प्रस्ताव बाहर वाले को मिलेगा।

28. 10.03.1996 के दूसरे पत्र में उसने वादी और उसकी पत्नी को लिखा। यह उल्लेख किया गया था कि बयाना राशि का एक या दो लाख रुपये का भुगतान किया जा सकता है, आधा भुगतान ड्राफ्ट के माध्यम से किया जाना था और शेष आधे रकम का भुगतान नकद में किया जाना था। यह विशेष रूप से कहा गया है कि दरों के संबंध में, उन्होंने पहले ही कम दाम लगाया है और यह अंतिम है। यह ध्यान दिलाया गया है कि यदि 1 अप्रैल तक अंतिम रूप नहीं दिया जाता है, तो 15 अप्रैल के बाद, मनु (पहले प्रतिवादी को बेटा) आ जायेगा और जाहिर तौर पर संपत्ति को बेचने की अनुमति नहीं देगा। भिलाई जाने पर भुगतान भिलाई में किया जाना था, क्योंकि पहले प्रतिवादी यात्रा करने की स्थिति में नहीं थे।

29. 01.04.1996 के अंतिम पत्र में, वादी द्वारा पहले प्रतिवादी और उसकी पत्नी को यह लिखा है। उन्होंने पहले प्रतिवादी के स्वास्थ्य के बारे में जागरूकता दिखाई है। इसके बाद उन्होंने ममता (बेटी) की रिश्ते की बातचीत की ओर इशारा किया, जो उन्नत अवस्था में थी और 4/5 पक्षों के बीच बातचीत थी। शादी सर्वोच्च प्राथमिकता थी और दूसरी प्राथमिकता पहले प्रतिवादी के हिस्से के बारे में थी। इसके बाद, यह कहा जाता है कि पहले प्रतिवादी का उचित प्रस्ताव ऐसे समय में आया है कि उसके लिए निर्णय लेना कठिन है। उन्होंने सौदे को पूरा करने के लिए अपना पूरा जोर लगाया। इसके बाद, वह कहेगा कि कुछ गुंजाइश होने पर कुल मूल्य को कम करने का प्रयास किया जा सकता है।

30. पत्राचार वास्तव में स्थापित होता है, इसलिए, कि पहले प्रतिवादी का स्वास्थ्य खराब था और यह बिगड़ रहा था और उसे पैसे की तत्काल आवश्यकता थी। यह बिल्कुल स्पष्ट है कि पहले प्रतिवादी ने अपीलकर्ता को रुपया पांच लाख के लिए अपना हिस्सा बेचने के लिए प्रस्ताव दिया था। यह भी स्पष्ट है कि वादी ने दिनांक 01.04.1996 के पत्र में स्वयं स्वीकार किया है कि पाँच लाख रुपये का प्रस्ताव उचित था। स्पष्ट रूप से, अपीलकर्ता ने अपने बेटे की शादी के लिए अपनी प्राथमिकता को स्पष्ट किया है। इसका मतलब यह है कि

उसको पैसे के लिए उसने सख्त जोर दिया था। अन्यथा पहले प्रतिवादी से अनुरोध करने के लिए प्रस्ताव होने के बाद उसकी कोई आवश्यकता नहीं थी। पहले प्रतिवादी की पत्नी द्वारा लिखे गए पत्र दिनांक 15.04.1996 से पता चलाता है कि वह तब ब्याना प्राप्त नहीं करना चाहती थी और उसने अंततः मांग की कि अंतिम भुगतान किया जाए क्योंकि चंडीगढ़ में कीमते काफी तेजी से बढ़ रही थीं और वादी द्वारा तय दर काफी पुरानी थी। उसने इस बात पर जोर दिया कि प्रस्ताव इसलिए दिया गया क्योंकि उसे पैसे की सख्त जरूरत थी। अब जरूरत वादी की है। यह पत्राचार यह भी दर्शाता है कि पाँच लाख की दर वादी को वास्तव में स्वीकार्य थी, क्योंकि वादी द्वारा निर्धारित दर से संदर्भित पत्र काफी पुराना है। लेकिन जमीनी तौर पर कुछ भी नहीं हो रहा था। यह पहली प्रतिवादी की पत्नी को यह बताने के लिए प्रेरित करता है कि वह केवल स्थिति को किसी भी तरह से संभाल लेगी, लेकिन बाद में यह संभव नहीं होगा। बिक्री एक वर्ष से अधिक समय के बाद हुई। एक बात स्पष्ट है कि वादी को पहले प्रतिवादी की ओर से एक प्रस्ताव दिया गया था।

31. हम पीडब्लू 4 के रूप में उनके बयान में भी देख सकते हैं, जिसमें वादी ने कहा है कि यह सही है कि तीनों भाईयों ने घर के तीन हिस्से ए, बी और भाग बनाकर आपस में बाँट चुके थे। फिर वह कहता है, यह सुझाव देना गलत है कि प्रत्येक मालिक अपने संबंधित हिस्से के कब्जे में थे, जो विभाजन पर उसको मिले थे। भाग ए जाहिर तौर पर वादी के पक्ष में आया। उसको याद नहीं है कि बी किसके हिस्से में आया। उसे याद नहीं है कि भाग सी का मालिक कौन बना। वह विभाजन के बाद पूरे घर के कब्जे में होने का दावा करता है। पहला प्रतिवादी अपने हिस्से का भाग 15-16 साल पहले दूसरे प्रतिवादी को दे देता है, उसने बयान दिया। उसने बयान दिया कि यह सही है कि उसे एक्जिबिट पी 16 के माध्यम से पहले प्रतिवादी का एक तिहाई हिस्सा खरीदने की पेशकश की गई थी। प्रस्ताव के अनुसार समझौते को निष्पादित नहीं किया जा सका क्योंकि प्रतिवादी चंडीगढ़ में कभी नहीं आया। बिक्री राशि के रूप में 5 लाख रुपये का समझौता किया गया था। यह ध्यान दिया जा सकता है कि पीडब्लू 18 पत्र में वादी लिखते हैं "याचिका में कुल मूल्य को कम करने की कोशिश की जाती है, अगर कुछ गुंजाइश है"। वह आगे कहते हैं, यही सही है कि उन्होंने भिलाई में भुगतान प्राप्त करने के लिए उस पत्र एक्जिबिट पी 19 में पेशकश दिया था और भुगतान के बाद दस्तावेजों को निष्पादित किया जाये। उसने स्वेच्छा से कहा कि चूंकि दस्तावेजों को भिलाई में निष्पादित नहीं किया जा सकता है क्योंकि संपत्ति सवाल में चंडीगढ़ में है, उन्होंने भिलाई में पहले प्रतिवादी को कभी कोई अंतिम भुगतान नहीं किया।

32. जाहिर है, परिवार के निपटान को ध्यान में रखते हुए, वास्तव में एक प्राथमिकता दिखाई गई थी। कीमत वादी के लिए उचित और स्वीकार्य थी, जिसमें वह कमी चाहता था। पहले प्रतिवादी के स्वास्थ्य और

पहले प्रतिवादी और उसकी पत्नी को ध्यान में रखते हुए, हम एक पल के लिए नहीं मान सकते कि उन्होंने परिवार के समझौते में शर्त का पालन करने के लिए प्राथमिकता देने का प्रयास नहीं किया था।

क्या उच्च न्यायालय यह धारण करने में सही था कि अदालतें विशिष्ट राहत अधिनियम 1963 की धारा 20 के तहत विवेक का प्रयोग नहीं करेगी क्योंकि अनुबंध विशेष रूप से लागू करने के लिए बाध्य नहीं था ?

33. अगला प्रश्न हमें करना चाहिए और उत्तर है कि क्या उच्च न्यायालय यह मानने में सही था कि अदालतें विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963 की धारा 20 के तहत विवेक का प्रयोग नहीं करेंगी, क्योंकि अनुबंध विशेष रूप से लागू नहीं किया गया था।

34. इस संबंध में, पहली जगह में यह सवाल उठेगा कि कौन सा अनुबंध है, जिसे लागू करने की मांग की गई है। दावे में यह दलील दी गई है कि पहले प्रतिवादी को अपने हिस्से के निपटान में रुचि थी और वादी पहले प्रतिवादी के हिस्से को खरीदने के लिए इच्छुक और तैयार था। यह खास तौर पर उल्लेख किया गया है कि तीसरे प्रतिवादी (दूसरा भाई) ने पहले प्रतिवादी के हिस्से को खरीदने में कोई रुचि नहीं दिखाई। अंत में, जो राहत मांगी गई है, वह है **specific performance** (तकमील मुआहदा) और यह कहा गया है कि एक डिक्री पास की जाए और प्रतिवादी को यह आदेशित किया जाए कि वह घर के एक तीहाई हिस्से को वादी को बेचे तथा **vacant possession of the demised portion** को वादी के हवाले करे। यह दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री के खिलाफ राहत के अलावा है।

35. अब आईए ट्रायल कोर्ट के फैसले पर विचार करते हैं। अन्य बातों के साथ साथ, ट्रायल कोर्ट ने यह भी माना है कि एक परिवारिक समझौता हुआ है, एक पत्राचार है, एवं टेलीफोन के बिल भी हैं। उन्होंने मामला इस प्रकार बनाया कि परिवारिक समझौते की शर्तों के अनुसार वादी को प्रथम प्रतिवादी के हिस्से को खरीदने के लिए कभी भी ऑफर नहीं किया गया। अतः द्वितीय प्रतिवादी के हक में कि गई बिक्री **null and void** है, क्योंकि वह **bonafide** खरीदार नहीं है। वादी का यह हक है कि उसे खरीदारी के लिए **first preference** दिया जाए। सेकंड प्रतिवादी के हक में किए गए बिक्री कि राशी 4.80 लाख है, लेकिन प्रथम प्रतिवादी इस राशि में अपनी संपत्ति (हिस्सा) बेचने के लिए बाध्य नहीं है। लेकिन वह इस बात के लिए बाध्य है कि वह अपनी संपत्ति (हिस्सा) को किसी अन्य सदस्य के हाथ बेचने से पहले वादी एवं प्रतिवादी न0 3 को ऑफर करे, क्योंकि परिवारिक समझौते में बिक्री राशि के तौर पर कोई भी खास राशि का वर्णन नहीं किया गया

था। इन निष्कर्षों की बुनियाद पर ट्रायल कोर्ट ने यह फैसला दिया कि वादी, प्रतिवादी न0 1 के हिस्से को खरीदने के लिए 31.03.1982 के समझौते की शर्तों के अनुसार 'specific performance' का हकदार है। इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि परिवारिक समझौते को इकरारनामा के तौर पर लिया गया है, तथा वादी तकमील मुआहदा (specific performance of the agreement) का हकदार है।

36. पहली अपीलीय अदालत ने यह माना है कि इस बात को सब ने स्वीकारा हुआ है, कि घर, वादी, प्रथम प्रतिवादी, एवं तीसरे प्रतिवादी के पिता का है। उन्होंने अपनी सम्पत्तियों एवं इस घर के हवाले से एक पंजीकृत वसीयत नामा लिख दिया था। यह पाया गया कि झगड़ा सिर्फ इस बात पर है कि क्या एक-तिहाई हिस्से को खरीदने के लिए प्रस्ताव दिया गया था, तथा क्या वादी इसे मंजूर करने को आगे आए ? यह भी पाया गया कि सेकंड प्रतिवादी को संपत्ति स्थानांतरित करने से पहले लिखित रूप में वादी से मंजूरी नहीं ली गई। वादी तैयार एवं इच्छुक था। लेकिन प्रथम प्रतिवादी ने परिवारिक समझौते की शर्तों का अल्लंघन किया। अपीलीय अदालत ने ट्रायल कोर्ट से आगे जाकर वादी की cross-appeal को मंजूर किया तथा यह आदेश पारित किया कि सेकंड प्रतिवादी, वादी को vacant possession हैंड ओवर करेगा, यह पाते हुए कि relief of delivery एक अनुवर्ति राहत है जो मंजूर करने योग्य है। यह भी ध्यान रखने वाली बात है कि ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे का फैसला specific relief के लिए किया है और उनका तर्क यह है कि परिवारिक समझौते के अनुसार, प्रथम प्रतिवादी को पहली तरजीह वादी को देनी थी तथा यह भी पाया गया कि प्रथम प्रतिवादी Rs. 4.80 लाख रुपये में बिक्री करने के लिए बाध्य नहीं था, जिस पर प्रथम प्रतिवादी ने सेकंड प्रतिवादी को बेचा है। उसे जो करना था वह यह है कि वह इस बात के लिए बाध्य था कि वह संपत्ति को किसी भी अन्य सदस्य को बेचने से पहले वादी को जरूर ऑफर करता।

37. इन फैसलों के अध्ययन से निम्नलिखित बातें सामने आएंगी।

1. अपीलीय अदालत ने यह पाया है कि प्लेंट की प्रोपर्टी के मालिक पिता खुद थे। तीनों लड़कों (बेटों) को बराबर हिस्सा मिला।
2. ट्रायल कोर्ट ने यह पाया है कि प्रथम प्रतिवादी द्वारा वादी को कोई ऑफर नहीं किया गया। यह specific performance का आदेश पारित करता है, इस बुनियाद पर कि प्रथम प्रतिवादी को वादी को तथा तृतीय प्रतिवादी को एक ऑफर करना पड़ेगा, यह पाने के बाद कि प्रथम प्रतिवादी Rs. 4.80 लाख रुपये पर संपत्ति बेचने के लिए ऑफर करने के लिए बाध्य नहीं था। दूसरी

तरफ, अपीलीय अदालत ने भी **specific performance** का आदेश पारित कर दिया है एवं यह कहा है कि प्रार्पटी का कब्जा सेकंड प्रतिवादी द्वारा वादी को दिया जाए। इकरारनामा दिनांक 31.03.1982 की शर्तों के अनुसार, निष्कर्ष एवं निर्देशों में दो साफ त्रुटियाँ हैं। यह स्वीकृत बात है कि सेकंड प्रतिवादी बतौर **tenant** पहले से ही संपत्ति पर काबिज था। अगर सब कुछ वादी के हक में आता है, उस के बाद भी, उसे (सेकंड प्रतिवादी) कानून के अनुसार ही बाहर किया जा सकता है। दूसरे शब्दों में, अगर यह पाया भी जाता है कि प्रथम प्रतिवादी द्वारा सेकंड प्रतिवादी के हक में **assignment** गैर कानूनी है, उसके बावजूद उसे अपना कब्जा बरकरार रखने का हक है, जब तक कि उसे **relevant** कानून के तहत (**relevant law for the eviction of tenants**) निकाला न जाए। अतः कब्जा **deliver** करने का आदेश साफ तौर पर **unsustainable** है। दूसरी त्रुटि जिसने अपीलेट कोर्ट के फैसले को निष्प्रभावित कर दिया वह यह कि इस ने यह माना कि इकरारनामा दिनांक 31.03.1982 की शर्तों के अनुसार वादी **specific performance** का हकदार है। अपीलीय अदालत ने तब गलती कर दी जब इस ने **specific performance** का आदेश पारित कर दिया, इस बुनियाद पर कि परिवारिक समझौते में अचल संपत्ति को बेचने का **contract** था और कुछ इस में निहित नहीं था। समझौते की शर्तें जैसे कि— कीमत जिस पर संपत्ति खरीदी एवं बेची जानी है, परिवारिक समझौते में इसका वर्णन नहीं है, जिसे ट्रायल कोर्ट ने ठीक चिन्हित किया है। अपीलीय अदालत ने यह नहीं माना है कि वादी Rs.4.80 लाख रुपये में संपत्ति को खरीदने का हकदार है, जिस कीमत पर प्रथम प्रतिवादी ने इसे सेकंड प्रतिवादी को बेचा है। अगर यह माना जाए कि यह आदेश ट्रायल कोर्ट के आदेश को कनफर्म करता है, तो कीमत जिस पर इसे बेचा जाना है, उसे सिर्फ उस ऑफर (जो ट्रायल कोर्ट के फैसले के अनुसरण में किया गया है) की बुनियाद पर निश्चित किया जाता। इस प्रकार, **specific performance** का कोई भी फैसला, जैसा कि प्रथम अपीलीय अदालत द्वारा पारित किया गया है, पास नहीं किया जा सकता था।

38. इससे एक और सवाल पैदा होता है। क्या परिवारिक समझौते की शर्तों में **right of preemption** शामिल है एवं **right of preemption** तथा इकरारनामा बैय के तहत संपत्ति खरीदने के अधिकार के बीच क्या अंतर है ?

39. K.Naina Mohamed (supra) में इस कोर्ट का फैसला एक वसीयत नामा पर मुशतमिल था, जो वसीयतकर्ता की दो बहनों के हक में पंजीकृत किया गया था। अन्य बातों के अलावा, इस वसीयत नामा में यह लिखा था कि उन दोनों बहनों (जो अपनी जिन्दगी में संपत्तियों का इस्तेमाल कर सकती थीं) की मौत के बाद, पुरुष उत्तराधिकारीगण को बतौर मालिक कामिल विचाराधीन दोनों संपत्तियाँ मिलेगी। दोनों संपत्तियाँ बतौर 'A' एवं 'B' के रूप में वर्णन किया गया था। इसके बाद वह खण्ड (11) निम्न रूप से वर्णित है:

“(11) जब सावित्री अम्मल के पुरुष उत्तराधिकारी संपत्ति 'A' प्राप्त कर लेंगे, इसी प्रकार जब रुकमनी अम्मल के उत्तराधिकारी संपत्ति 'B' प्राप्त कर लेते हैं, और तब अगर उनमें से कोई अपना हिस्सा बेचना चाहते हैं, तो उन्हें दूसरे हिस्सेदारों को सिर्फ उस वक्त के मार्केट रेट पर बेचना होगा, किसी अजनबी को बिल्कुल नहीं।”

40. अपीलकर्ता के वकील ने मुख्य रूप से यह तर्क दिया था कि प्रथम प्रतिवादी समझौते के अधीन अपने दायित्वों का सम्मान (पालन) जरूर करे और इस मामले को right of preemption (हक शुफा) के रूप में लिया जाना चाहिए। यही कारण है कि इस कोर्ट के उपर्युक्त फैसले में यह कहा गया है कि clause(11) हक शुफा की प्रकृति में था, जिसे दोनों बहन के पुरुष उत्तराधिकारियों द्वारा, दूसरे बहन के उत्तराधिकारी द्वारा संपत्ति की बिक्री की स्थिति में लागू करवाया जा सकता है।

शब्द “अन्य हिस्सेदार” “दूसरी बहन के पुरुष उत्तराधिकारी” के लिए था। इस पहलू पर हम कुछ कहें, इससे पहले हम हक शुफा के मौजू पर जरूर विचार करें।

41. Bishan Singh V. Khazan Singh में कोर्ट ने मामले को स्पष्टता के साथ रखा है। इसलिए हमने कानून के निम्नलिखित कथन को पेश करते हैं:

“7. उठाए गए प्रश्न का संतोषजनक उत्तर देने का प्रयास करने से पहले, शुरु में ही हक शुफा को मिसाल देकर समझना होगा। Plowden, J ने 136 P.R.1894 में पेज न0 511 पर संक्षिप्त एवं स्पष्ट statement of law पेश किया है, जो इस प्रकार है:

“A preferential right to acquire land, belonging to another person upon the occasion of a transfer by the latter, does not appear to me to be either a right to or a right in that land. It is jus ad rem alienum acquirendum and not a jus in re aliena..... A right to the offer of a thing about to be sold is not identical with a right to the thing itself, and that is the primary

right of the pre-emptor. The secondary right is to follow the thing sold, when sold without the proper offer to the pre-emptor, and to acquire it, if he thinks fit, in spite of the sale, made in disregard of his preferential right.”

उपर्युक्त कथन यह दर्शाता है कि एक pre-emptor के दो राइट हैं।:-

- (1) अंतर्निहित या प्राथमिक अधिकार यानी बेची जाने वाली चीज के प्रस्ताव का हक और
- (2) द्वितीय बेची गई चीज को फॉलो करने का उपचारात्मक अधिकार।”

42. हम यह भी सोचते हैं कि पैराग्राफ 11 की तरफ तबज्जह देना भी मुनासिब रहेगा।

“11. वादी न सिर्फ साबित करने के लिए बाध्य है कि उसका अधिकार न सिर्फ उतना है जितना कि खरीदार का बल्कि उस खरीदार से ज्यादा भी है। तय किए गए मामलों ने यह माना है कि यह श्रेष्ठ अधिकार उस समय जरूर मौजूद होना चाहिए, जब pre-emptor अपने अधिकार का प्रयोग करता है तथा वह अधिकार खत्म हो जाता है अगर उस समय तक दूसरा आदमी, समान या श्रेष्ठ अधिकार के साथ असल खरीदार की जगह ले लेता है। अदालतों ने इस अधिकार पर बहुत गहनता से ध्यान नहीं दिया है, संभवतः इस कारण से कि वह अपनी संपत्ति को अलग करने के लिए मालिक के अधिकार पर रोक के रूप में कार्य करता है। अतः विक्रेता एवं खरीदार दोनों को यह अधिकार है कि वे कानूनी रूप से ऐसी स्थितियों से खुद को बचाएँ, जिसके कारण हक शुफा की संभावना बनती है। खरीदार इस अधिकार को ध्वस्त कर सकता है, एक rival pre-emptor को संपत्ति बेचकर, जिसके पास बराबर या श्रेष्ठ अधिकार है। संक्षेप में—(1) हक शुफा का संबंध बिकी हुई चीज से नहीं है, बल्कि जो चीज बिकने वाली है उस के लिए उसे ऑफर मिले, इससे है। यह अधिकार primary या inherent अधिकार कहलाता है। (2) pre-emptor के पास बिकी हुई चीज को फॉलो करने के लिए secondary या remedial अधिकार है। (3) यह substitution का अधिकार है न कि re-purchase का जैसे कि pre-emptor बीच में आ जाए तथा असली खरीदार के हक को हड़प ले। (4) यह बिकी हुई पूरी संपत्ति को हासिल करने का अधिकार है, न कि बिकी हुई संपत्ति के एक हिस्से को हासिल करने का। (5) चूंकि इस अधिकार का मूल तत्व तरजीह है, इसलिए वादी का अधिकार खरीदार या उसकी जगह

प्रतिस्थापित व्यक्ति की बनिस्बत आवश्यक रूप से श्रेष्ठ हो। (6) चूँकि यह अधिकार बहुत कमजोर अधिकार है, अतः इसे सभी बैध्य रूप से ध्वस्त किया जा सकता है, जैसे कि खरीदार किसी श्रेष्ठ या बराबर अधिकार के दावेदार को अपनी जगह पर प्रतिस्थापित कर दे।

(emphasis supplied)

43. हक शुफा का अधिकार आम तौर पर प्रथा या वैधानिक प्रावधान से उत्पन्न होता है। इस केस में; हम हक शुफा या प्रथा के वैधानिक अधिकार पर बहस नहीं करेंगे। हमें आवश्यक रूप से हक शुफा के पहले सिद्धांत पर लौटना होगा, जिसे **Bishan Singh (supra)** में वर्णन किया गया है एवं जिसे हम ने निर्धारित किया है। हम इस बुनियाद पर आगे बढ़ेंगे कि एक परिवारिक समझौता हक शुफा के अधिकार को जन्म दे सकता है। लेकिन क्या यह केस हक शुफा के अधिकार के प्रयोग की माँग करता है ? अपीलकर्ता ने अपनी याचिका में जो राहत मांगी है, वह इस प्रकार है:—

“14. That the suit for the purposes of court fee and jurisdiction for relief of declaration is Rs. 19-50 paise declaration and accordingly court fee i.e Rs. 19-50 paise is affixed on the plaint. The value of the suit for the jurisdiction or court fee for specific performance is Rs. 4,80,000/- and accordingly court i.e Rs. ----- if affixed on the plaint.

अतः यह प्रार्थना है कि वादी के हक में तथा प्रतिवादी न0 1 एवं 2 के खिलाफ डिक्री घोषित की जाए, तथा बैय नामा दिनांक 12.11.1997 को प्रारम्भ से ही null and void करार दिया जाए, एवं प्रतिवादी को आदेशित करते हुए तकमील मुआहदा (specific performance) की डिक्री पास की जाए। हाउस न0 13, सेक्टर 19-A चंडीगढ़ (साइट प्लान में लाल रंग से दर्शाया हुआ) का एक –तिहाई हिस्सा बैय नामा द्वारा वादी को न बेचा जाए, तथा vacant possession of demised portion को वादी को हैन्ड ओवर न किया जाए। या कोई और राहत जिसका वादी कानूनी रूप से हकदार है, उसे ग्रांट किया जाए। दावा को कॉस्ट के साथ डिक्री की जाए।

44. हम यह देखते हैं कि याचिका में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि अपीलकर्ता ने जो मांग की है वह हक शुफा का अधिकार है। अगर दावे का संबंध हक शुफा के अधिकार से था, और इस आधार पर कार्यवाही करते हुए कि अपीलकर्ता बिके हुई संपत्ति के लिए अपनी सेकंडरी राईट का इस्तेमाल कर रहे थे, तो राहत यह

होता कि खुद को खरीदार/सेकंड प्रतिवादी की जगह पर प्रतिस्थापित कर ले। जैसा कि इस कोर्ट ने माना है, हक शुफा का अधिकार, दुबारा खरीदारी करने का अधिकार नहीं है। यहाँ तक कि हक शुफा का मामला होने के नाते, इस आधार पर कार्यवाही के चलते, जैसा कि हाई कोर्ट एवं हमारे द्वारा माना गया है, पहली तरजीह वादी को दी गई। जहाँ तक K.Naina Mohamed (supra) के फैसले का ताल्लुक है, उक्त केस के वसीयत का खण्ड (11) अजनबीयों के पक्ष में हस्तानांतरण को वर्जित कर दिया। इस केस में, जो clause हमारे विचार में है, वह निश्चित रूप से किसी अजनबी के पक्ष में हस्तानांतरण (alienation) पर पूर्ण प्रतिबंध नहीं लगाता है। यह बस इतना विचार करता है कि जब बिक्री के लिए भाईयों द्वारा लिखित में सहमति पहले कदम के रूप में प्राप्त कर ली जाती है तब भाईयों को ऑफर पेश की जाती है। इसलिए हम यह नहीं सोचते हैं कि वादी द्वारा हक शुफा के सिद्धांतों का हवाला देना उचित होगा।

बिक्री के लिए भाईयों की लिखित सहमति का न होने का असर

45. अपीलकर्ता के अनुसार, विवादस्पद clause के दो पार्ट हैं, पहला, अगर तीसरा भाई अपना हिस्सा बेचना चाहता है, तो दो भाईयों की ओर से लिखित सहमति का होना जरूरी है। दूसरा पार्ट यह है कि अजनबी शख्स को ट्रान्सफर करने से पहले, दूसरे भाईयों को आवश्यक रूप से ऑफर किया जाए। मुख्य बात यह है कि एक परिवारिक समझौता किया गया था, ताकि कोई अजनबी संपत्ति में दाखिल न हो सके।

46. इन सवालों का जवाब देने के लिए, परिवारिक समझौते से संबन्धित case law पर भी विचार करना जरूरी होगा तथा उन प्रतिबंधों पर भी ध्यान देना होगा, जिसे इस तरह के समझौते के तहत संपत्ति अधिकार पर लगाया जाता है। Muhammad Raza (supra) में, जिस पर वादी निर्भर है, दो शिया मोहमडनों के बीच एक समझौते के तहत, प्रतिवादी, वादी से शादी करने को सहमत हो गया। प्रतिवादी पहले से ही शादीशुदा था। समझौते के तहत, अन्य बातों के अलावा, यह प्रदान किया गया कि वादी, प्रतिवादी की पहली पत्नी के साथ संपत्ति के आधा हिस्सा का मालिक बन जाएगी। लेकिन यह भी कहा गया कि वादी, पहली पत्नी की तरह ही, संपत्ति को किसी अजनबी को स्थानान्तरण करने के लिए भी सशक्त नहीं होंगे। मालकाना हक दोनों पत्नियों के कानूनी उत्तराधिकारियों को, पीढ़ी दर पीढ़ी, मुन्तकिल होना था। विवाद तब उत्पन्न हुआ जब पहला वादी पिछले केस में/दूसरी पत्नी द्वारा मरने से पहले अपने हिस्से को बेचने/गिढ़वी रखने की बात सामने आयी। पत्नी के मुन्तकिल अलैह (transferees) द्वारा उठाए गए एक दलीलों में से एक दलील (जो पहले के मुकदमें में वादी थी, जिसके परिणामस्वरूप समझौता हुआ था) अजनबियों को संपत्ति की बिक्री

के खिलाफ प्रतिबंध की वैधता के बारे में थी। उपर्युक्त पहलू से निपटने के लिए *privy council* का यह कहना था:—

माननीय न्यायाधीशगण को इन मोकिफों की अहमियत का एहसास है। उन्हें यह मानने में मुमकिन है परेशानी भी हुई होगी कि सुगरा बीबी को उनकी जिन्दगी के अलावा कुछ भी नहीं मिला। लेकिन अपीलकर्ताओं की मानें तो उसने (सुगरा बीबी) विरासत की एक संपत्ति ली थी, मगर इसके बावजूद उन पर प्रतिबंध भी लगा हुआ था (दस्तावेज के व्यक्त शब्दों के तहत) कि वह जाइदाद किसी अजनबी को ट्रान्सफर नहीं कर सकती। माननीय न्यायाधीशगण को इसमें कोई संदेह नहीं है कि "अजनबी" का मतलब उस किसी भी व्यक्ति से है, जो परिवार का सदस्य नहीं है, तथा अपीलकर्तागण निःसंदेह इस संदर्भ में अजनबी हैं। अतः जब तक किसी कारण से इस प्रतिबंध को अस्वीकृत नहीं किया जाता है, संपत्ति पर उनका कोई अधिकार नहीं बनता है। इस धारणा पर कि सुगरा बीबी ने दस्तावेज की शर्तों के तहत एक निर्बाध संपत्ति (*absolute estate*) ली तथा जिस पर यह प्रतिबंध जुड़ा था, माननीय न्यायाधीशों का यह सोचना है कि प्रतिबंध परम नहीं है बल्कि आंशिक है। यह सिर्फ किसी अजनबी को ट्रान्सफर करने से रोकता है। परिवार के किसी सदस्य को ट्रान्सफर करने के लिए वह स्वतन्त्र हैं। इसलिए सवाल यह है कि क्या ट्रान्सफर करने के अधिकार पर इस तरह के आंशिक प्रतिबंध, अन्यथा निर्बाध संपत्ति के साथ इतने असंगत हैं कि इसे आवश्यक रूप से निरस्त एवं व्यर्थ समझा जाए। इस सवाल पर, माननीय जजों का ख्याल है कि रघुनाथ प्रसाद सिंह का केस अपीलकर्तागण के लिए कोई सहायता वाला नहीं है, क्योंकि ट्रान्सफर करने के अधिकार पर लगा प्रतिबंध परम था तथा यह बसीयत के जरिए दिये गए उपहार (गिफ्ट) से संबंधित था। अतः माननीय जजों की राय में इस केस में यह समझना महत्वपूर्ण है कि दस्तावेज जिसके तहत अपीलकर्ताओं ने अपना दावा बनाया है, वह एक हिब्बा नामा (*Gift deed*) या दस्तावेज इन्तेकाल जायदाद (एक पार्टी द्वारा दूसरी पार्टी के हक में) नहीं था, बल्कि इसका स्वरूप उनके बीच कॉन्ट्रैक्ट के रूप में था, उन शर्तों पर जिन पर महिलाओं को लेना था। मिलकियत जिसे सुगरा बीबी ने लिया वह उनके एवं अफजल हुसैन के बीच विवादास्पद था। अपने परस्पर विरोधि दावों के समझौते में (जो कि एक पारिवारिक समझौता था), यह सहमति हुई कि उसे (*she*) वही लेना चाहिए जो उसने निश्चित शर्तों पर दावा किया था। इन शर्तों में एक शर्त यह थी कि वह परिवार से बाहर के किसी सदस्य को संपत्ति ट्रान्सफर नहीं करेगी। अपीलकर्ताओं द्वारा माननीय जजों को यह आग्रह किया गया कि यह कहा जाए कि यह शर्त उस पर (*she*) अनिवार्य नहीं था तथा उसने जो लिया उसे वह उनको (*applants*) ट्रान्सफर करने के लिए स्वतन्त्र हैं।

47. यह चिन्हित किया जाएगा कि *privy council* ने इस तथ्य की निशान्देही की कि वादी को पहले के मुकदमें में समझौते के तहत मालकाना हक मिला, जिसमें अजनबियों को बिक्री के खिलाफ प्रतिबंध था। यह हिबा नामा/दस्तावेज इन्तेकाल जायदार नहीं था, बल्कि यह एक कॉन्ट्रैक्ट के रूप में था। उनके परस्पर विरोधि दावों पर हुए समझौते के बाद, वह (she) कुछ शर्तों पर राजी हुई, उनमें से एक यह था कि संपत्ति को अजनबियों को नहीं बेचा जा सकता। कोर्ट ने इस आधार पर भी मामले को देखा कि *Transfer of property Act. 1882* के पास होने के बाद, एक आंशिक प्रतिबंध *inter vivos transfer* (एक व्यक्ति की जिन्दगी में किया गया संपत्ति का स्थानान्तरण) के मामले में उचित नहीं होगा।

48. *K.Naina Mohamed (supra)* मामले में, संपत्ति के मालिक ने, एक पंजीकृत वसीयत द्वारा अपनी दो बहनों के हक में लाईफ इन्ट्रेस्ट जोड़ दिया। वसीयत में यह दर्ज किया गया कि बहनों की मृत्यु के बाद, उनके पुरुष उत्तराधिकारी का संपत्ति पर पूर्ण अधिकार होगा, इस शर्त के साथ कि वे किसी अजनबी को संपत्ति नहीं बेचेंगे। बहनों ने संपत्ति को आपस में बाँट लिया। एक बहन (और उसके बेटे ने) अपनी संपत्ति (हिस्सा) अपीलकर्ता के हक में बेच दी। इस सेल को इस आधार पर चैलेंज कर दिया गया कि यह वसीयत की शर्त का उल्लंघन है। अपने फैसले में इस कोर्ट ने निम्न प्रकार से अपनी राय रखी:

"38. जब हम इस केस पर वापस लौटते हैं; तो हम यह पाते हैं कि वसीयत दिनांक 22.9.1951 को पंजीकृत कर के, श्रीमति रामाक्कल अम्मल ने अपनी दो बहनों के हक में लाईफ इन्ट्रेस्ट जोड़ दिया, तथा यह शर्त लगा दी कि उनकी मृत्यु के बाद, उनके पुरुष उत्तराधिकारी संपत्ति A एवं B पर क्रमशः पूर्ण अधिकार प्राप्त कर लेंगे, इस शर्त के साथ कि अगर उनमें से किसी को भी संपत्ति बेचना होगा तो वे सिर्फ अन्य हिस्सेदार को ही बेच पायेंगे (मौजूदा मार्केट रेट के अनुसार) न कि किसी भी अजनबी को। खण्ड 11 में निहित प्रतिबंध परम (*absolute*) नहीं था क्योंकि दोनों बहनों के पुरुष उत्तराधिकारियों के बीच ट्रान्सफर की अनुमति थी। इस प्रतिबंध को शामिल करने के पीछे का मकसद यह था कि यह सुनिश्चित कर दिया जाए कि संपत्ति दोनों बहनों के परिवार के बाहर न जाए। सावित्री अम्मल एवं रुकमनि अम्मल के पुरुष उत्तराधिकारियों ने उन पर संपत्ति के संबंध में शर्तयुक्त मालकाना हक प्रदान किये जाने पर सवाल खड़ा नहीं किया। अतः अपीलकर्ता जिसने उपर्युक्त शर्त का उल्लंघन करते हुए संपत्ति B खरीदी उसे यह कहते हुए नहीं सुना जा सकता कि वसीयत के खण्ड 11 में निहित प्रतिबंध को व्यर्थ माना जाना चाहिए क्योंकि यह *perpetuity* (चिरस्थायित्व) के विरुद्ध बनाए गए नियम का उल्लंघन है।"

49. हक शुफा (preemption) के सवाल पर विचार करते हुए अदालत ने निम्नलिखित रूप से अपनी राय रखी।

"44. उपर्युक्त की रौशनी में हम अब यह विचार में ला सकते हैं। कि बया वसीयत का खण्ड 11 (पंजीकृत द्वारा श्रीमती रामक्कल अमल) perpetuity के विरुद्ध बनाए गए नियम का उल्लंघन है या नहीं। अगर उस खण्ड को वसीयत के खण्ड 4 तथा 10 के साथ पढ़ा जाए, तो यह स्पष्ट हो जाता है कि वसीयत करने वाले की दोनों बहनों को (सावित्री अम्मल तथा रूकमनी अम्मल) संयुक्त रूप से अपनी जिन्दगी में संपत्ति (घर) का इस्तेमाल करना था, बिना किसी तरह के भार (encumbrance) उत्पन्न किये हुए, तथा उनकी मृत्यु के बाद उनके पुरुष उत्तराधिकारी संपत्ति A एवं B में परम अधिकार (absolute rights) के पात्र थे। दोनों बहनों के पुरुष उत्तराधिकारी अपने हिस्से को दूसरे हिस्सेदारों को तत्कालीन मार्केट वैल्यू पर बेच सकते थे। अतः यह कहा जा सकता है कि श्रीमती रामक्कल अम्मल ने अप्रत्यक्ष रूप से अपनी बहनों के पुरुष उत्तराधिकारियों पर preferential right प्रदान किया था ताकि वे दोनों में से किसी भी बहन के पुरुष उत्तराधिकारी के हिस्से को खरीद सकें। इसकी प्रकृति right of pre-emption की थी, जिसे किसी भी बहन के पुरुष उत्तराधिकारी द्वारा संपत्ति की बिक्री की स्थिति में, दूसरे बहन के पुरुष उत्तराधिकारी द्वारा लागू करवाया जा सकता था। अगर शब्द "other sharers" (दूसरे हिस्सेदार), जो खण्ड 11 में वर्णित है, की व्याख्या उस संदर्भ में की जाए जिस में इसका इस्तेमाल वसीयत में हुआ है, तब इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि इसने दूसरी बहन के पुरुष उत्तराधिकारों का हवाला दिया है। खण्ड 11 में जो मात्र प्रतिबंध उल्लेखित था, वह संपत्ति को अजनबी को ट्रान्सफर करने से संबंधित था।"

(Emphasis supplied)

50. Privy Council द्वारा तय किए गए मामले में, Muhammad Raza (supra) में, एक सूट में विवादों की पेंडेंसी के दौरान, एक समझौता किया गया था, जिस में अन्य बातों के अलावा, पक्षों के बीच विवाद को समाप्त कर दिया गया और वादी का संपत्ति के ऊपर अधिकार को स्वीकृत किया गया मगर इस शर्त के साथ की संपत्ति को अजनबियों के हाथ बेचने का कोई अधिकार नहीं होगा। इस मामले में, जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है, प्रथम प्रतिवादी का संपत्ति (के हिस्से) पर हक का पता पिता द्वारा पंजीकृत वसीयत

से लग जाता है। अरजी से यह पता चलता है कि legatees (वे लोग जिनके हक में वसियत कि गई हो) यानि कि भाईयों ने Estate Office में आवेदन दिया तथा संपत्ति को भाईयों के हक में ट्रांसफर किया गया (मेमो दिनांक 10.7.1981 की शर्तों के आधार पर) । एक शर्त यह थी कि साईट का कोई विखंडन (flagmentation) नहीं होगा। इस के बाद भाईयों के बीच विवादित समझौता हुआ था। अतः जब उनके अधिकार मालिकों के रूप में क्रिस्टलाइज हो गए, तब भाईयों के बीच परिवारिक arrangement हुई। इसमें कोई शर्त जुड़ी हुई नहीं थी, जैसा कि Muhammad Raza (supra) के मामले में ऐसा था, जिसमें दावे में हुए राजीनामा के फलस्वरूप अधिकार की प्राप्ति हुई, लेकिन इस शर्त के साथ कि संपत्ति किसी अजनबी को नहीं बेची जा सकती । निःसंदेह, भाई होने के नाते, वे भाईचारा बनाए रख सकते थे, आगे के विवादों से बच सकते थे, एवं एक परिवारिक समझौता कर सकते थे।

51. प्रथम प्रतिवादी ने अपना हिस्सा सेकंड प्रतिवादी को बेच दिया है। क्लॉज के तहत क्या प्रथम प्रतिवादी संपत्ति किसी अजनबी को बेच सकता है ? वह बेच सकता है बशर्ते कि बिक्री के लिए अन्य भाइयों द्वारा लिखित सहमति हो और अन्य भाईयों को ऑफर दिया जा चुका है; तथा उन कारणों से बिक्री संभव न हो, जिन्हें उस भाई से मनसूब न किया जा सके जो बेचने के इच्छुक हैं। हम यह पाते हैं, कि प्रथम प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ता को ऑफर दिया गया था। वह इस पर कार्रवाई करने में विफल रहे हैं। दूसरे भाई को ऑफर न दिये जाने से कोई मतलब नहीं है; तथा उसने सेकंड प्रतिवादी को संपत्ति बेचे जाने पर कोई विवाद नहीं खड़ा किया है। अरजी के अवलोकण से पता चलता है कि वादी द्वारा निम्नलिखित मामला बनाया गया है।

"7. यह कि प्रतिवादी न0 1, हाउस न0 19-A, चन्डीगढ़ में अपने हिस्से को बेचने का इच्छुक था, तथा अपीलकर्ता प्रतिवादी न0 1 के हिस्से को खरीदने का पहले से ही इच्छुक था। और अपीलकर्ता अनेकों रजिस्टर्ड पत्र, टेलिफोन एवं FAX के जरिए लगातार प्रतिवादी नं0 1 के शेयर को खरीदने की इच्छा व्यक्त करता रहा है।

8. यह कि प्रतिवादी न0 1 और उसकी बीवी एवं लड़का, प्रतिवादी न0 1 की ओर से लगातार पत्राचार/बातचीत करते रहे हैं, तथा यह वादा करते रहे हैं कि वे संपत्ति अपीलकर्ता को बेचेंगे, क्योंकि प्रतिवादी नं0 3 ने प्रतिवादी नं0 1 की संपत्ति (हिस्सा) को खरीदने में कोई रुचि नहीं दिखाई और वह प्रतिवादी स0 1 के हिस्से (1/3) को भी खरीदने में किसी प्रकार से इच्छुक नहीं था।

9. अपीलकर्ता को यह जानकर हैरानी हुई कि प्रतिवादी स0 1 ने अपना हिस्सा (1/3) प्रतिवादी सं0 2, जो कि किरायादार है एवं वह पहले से ही उस हिस्से में रह रहा था, को पूरी

तरह से गुप्त रूप से बेच दिया है, अपीलकर्ता को बताए बगैर तथा परिवारिक बटवारा एवं मिनट्स दिनांक 31.3.1982 की शर्तों के विपरित (जोकि अपीलकर्ता, प्रतिवादी सं० 1 एवं 3 के बीच हुआ था)। नकशा जो उस हिस्से को दर्शा (लाता) रहा है, जिसे प्रतिवादी नं० 1 ने प्रतिवादी न० 2 को बेचा है, इस अरजी के साथ संलग्न है।”

(Emphasis supplied)

52. अतः मांग यह है कि तकमील मुआहदा (specific performance) किया जाए। अपीलकर्ता ने यह दावा किया है कि एक समझौता (contract) हुआ था। एक कौन्ट्रैक्ट में एक ऑफर अंतर्निहित है जो कि स्वीकृत है तथ जिसका मतलब यह है कि प्रतिवादी की तरफ से एक ऑफर था। जिस पत्राचार का हमने हवाला दिया है, वह हमें यह मानने में संक्षम करता है कि एक प्रभावी ऑफर दिया गया था, तथा यह अपीलकर्ता के डिफॉल्ट के कारण materialize नहीं हो पाया।

53. अब अगर क्लॉज को सरल किया जाए, तो इसमें निम्नलिखित चरण हैं। एक भाई अपने हिस्से (share) को बेचने का ऐलान करता है। वह दूसरे भाइयों से लिखित सहमति की माँग करता है। लिखित सहमति दे दी जाती है। तब, दूसरा चरण आता है। बेचने वाला भाई दूसरे भाइयों को ऑफर करता है, अगर वे ऑफर कबूल करते हैं, एवं मूल्य पर पार्टियों में सहमति बन जाती है, तो बिक्री हो जाती है। अगर भाई लोग नहीं खरीदना चाहते हैं, तो अजनबियों को बिक्री करने की अनुमति है। उपरोक्त प्रक्रिया में, (इस केस के तथ्यों में) यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता तथा प्रथम प्रतिवादी लिखित सहमति पर जोर दिए बिना, भाइयों को ऑफर देने के चरण में गए। अपीलकर्ता ने प्रथम प्रतिवादी को यह मान लेने में अग्रसर कर दिया कि बगैर लिखित सहमति के भी बिक्री करने की अनुमति है। प्रथम प्रतिवादी ने साफ तौर पर इस आधार पर कार्य किया है कि पहले चरण की आवश्यकता पर किसी की ओर से भी जोर नहीं दिया जा रहा है। अन्यथा, वह निश्चित रूप से सहमति प्राप्त कर सकता था। इस तरह से मामले में कार्रवाई करने के बाद, एवं सेकंड स्टेज आ जाने के बाद जब उन कारणों के लिए जिन में गलती के लिए प्रतिवादी सं० 1 को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता, तथा ऑफर (जिसे अपीलकर्ता खुद उचित बताता है) जिसमें अपीलकर्ता ने रुचि नहीं दिखाई, तीसरा चरण आगया। इसका मतलब यह हुआ कि प्रथम प्रतिवादी के लिए यह साफ हो गया कि अजनबी को संपत्ति बेच सकता है, और यही उसने किया (सेकंड प्रतिवादी को बेचकर)। यहाँ तक कि जब हम क्लॉज को लागू करने के लिए आगे बढ़ते हैं, हम यह पाते हैं कि अपीलकर्ता स्पष्ट रूप से भाइयों की लिखित सहमति की अनुपस्थिति को अपनी दलील बनाने से बच रहा है। यह असंगत होगा, खासकर जब हम भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत दायर किये गए अपील में इस मामले पर विचार कर रहे हैं।

पंजाब राजधानी (विकास एवं नियम) अधिनियम 1952 के तहत विवादित संपत्ति के विखंडन पर लगाई गई प्रतिबंध का असर

54. आगे की बाधा बनी हुई है, हालाँकि बिक्री के परिणामस्वरूप विखंडन को रोकने वाले कानून का उल्लंघन होगा। पंजाब राजधानी अधिनियम 1952 “site” को सेक्शन 2(f) में इस तरह परिभाषित करता है—

“कोई भी जमीन जो केन्द्र सरकार द्वारा सेक्शन 3 के तहत ट्रान्सफर की जाती है।”

55. अधिनियम का सेक्शन 3 निम्न प्रकार से है:—

“3 चंडीगढ़ में जमीन तथा मकान के ट्रान्सफर में केन्द्र सरकार की शक्ति —

(1) इस सेक्शन के प्रावधानों के अधीन, केन्द्र सरकार चंडीगढ़ के सरकारी जमीन या बिल्डिंग को बिक्री कर सकती है, पट्टे पर दे सकती है, या किसी और रूप में ट्रान्सफर कर सकती है, चाहे निलामी के जरिए, आवंटन के जरिए या किसी अन्य रूप में (इस अधिनियम के शर्तों के अधीन)।

(2) sub section (1) के अधीन किसी भी तरह के हस्तांतरण के लिए **consideration money** का भुगतान केन्द्र सरकार को इस तरह से या इस प्रकार के किस्त तथा इस कीमत पर किया जाएगा जो कि निर्धारित किया जाएगा।

(3) किसी दूसरे कानून में निहित कुछ और चीज (जो फिलहाल के लिए लागू है।) के बावजूद, जब तक कि पूरी **consideration money** (ब्याज के साथ, अगर कोई है), जो केन्द्र सरकार को किसी बिल्डिंग या साइट (या दोनों) के स्थानांतरण के कारण देय है, उसे sub section (1) के तहत अदा नहीं कर दी जाती है, ऐसी साइट या बिल्डिंग (या दोनों), जैसा भी हो, केन्द्र सरकार को संबंधित रहेगी।

56. 1952 Act का section 4, केन्द्र सरकार एवं चीफ एडमिनिस्ट्रेटर को यह शक्ति देता है कि वे किसी बिल्डिंग या साइट के संबंध में (उन मामलों के संबंध में जो यहां वर्णित किए गए हैं।) दिशा-निर्देश जारी कर सकते हैं। शब्द “transferee अधिनियम के section 2(k) में निम्न प्रकार से परिभाषित किए गए हैं।

“ 2 (k) transferee का अर्थ है एक व्यक्ति (एक फर्म या व्यक्तियों के अन्य निकाय, चाहे शामिल हो या न हो) जिसे इस अधिनियम के तहत किसी साइट या बिल्डिंग को किसी भी तरीके से स्थानांतरित किया जाता है, जिसमें उसके उत्तराधिकारी भी शामिल हैं।”

57. 1952 अधिनियम का सेक्शन 4 (2) निम्न प्रकार से है:-

“4 (2) प्रत्येक transferee sub section (1) के तहत जारी किए गए निर्देशों का पालन करेगा, तथा जितनी जल्दी हो सके वह इमारत खड़ा करेगा या इस तरह के निर्देशों का पालन करने के लिए आवश्यक कदम उठा सकता है।”

58. अधिनियम 1952 का सेक्शन 5 चंडीगढ़ में किसी भी बिल्डिंग के निर्माण या कब्जे को रोकता है (sub-section (2) के तहत बनाए गए बिल्डिंग रूल के उल्लंघन में) । शब्द “बिल्डिंग” सेक्शन 2 (c) में निम्न रूप से परिभाषित है:

“ 2 (c) “बिल्डिंग” का मतलब है कोई भी निर्माण या निर्माण का हिस्सा जो केन्द्र सरकार द्वारा स्थानांतरण किया जाता है, सेक्शन 3 के तहत, तथा जिसका उपयोग आवासिय, व्यापारिक, औद्योगिक या कोई और उद्देश्य के लिए किया जाना है, चाहे वास्तविक उपयोग हो या न हो, तथा इसमें कोई भी out-house, stable, cattle shed एवं garage, या कोई भी इमारत जो सेक्शन 3 के अधीन केन्द्र सरकार द्वारा किसी भी जमीन पर निर्माण किए गए हों, सब शामिल हैं।”

59. उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकण से यह साफ हो जाता है कि शब्द “site” का मतलब कोई भी भूमि है, जो 1952 Act के सेक्शन 3 के अन्तर्गत स्थानांतरण किया जाता है। जब सेक्शन 3 के शर्तों की बात आती है, तो यह केन्द्र सरकार को निलामी, आवंटन या अन्य तरीके से भूमि या बिल्डिंग (जो चन्डीगढ़ में सरकार के तहत हैं) को स्थानांतरण करने के लिए शक्ति पर विचार करता है, ऐसे शर्तों पर जो किसी भी नियम (जिसे अधिनियम के तहत बनाया जा सकता है।) के अधीन हो सकते हैं, जो सरकार को लगे कि थोपना उचित है। इस प्रकार, हालाँकि यह केन्द्र सरकार पर है कि वह चाहे तो 1952 Act के section 3 के तहत जमीन या बिल्डिंग (जो चन्डीगढ़ में सरकार के तहत हैं) को ट्रान्सफर कर सकती हैं, लेकिन शब्द “साइट” केवल उस भूमि तक सिमित हैं, जो धारा 3 के तहत केन्द्र सरकार द्वारा स्थानांतरित कि जाती है।

वास्तव में, शब्द “बिल्डिंग”, जैसा कि अधिनियम में परिभाषित है, उस निर्माण (या निर्माण का भाग) को इंगित करता है, जिसे धारा 3 के तहत स्थानांतरित किया जाता है। इसमें आउटहाउस, स्टैबल, कैटल शेड एवं गेराज शामिल हैं, और इसमें केन्द्र सरकार द्वारा हस्तानांतरित किसी भी भूमि पर खड़ी इमारत भी शामिल है। निर्माण का उद्देश्य आवश्यक रूप से आवासिय, वाणिज्यिक, औद्योगिक या किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जाना चाहिए। “साईट” एवं “बिल्डिंग” में स्पष्ट अंतर बनाए रखा जाता है। The Chandigarh (Sale of Sites and Building) Rules, 1960 बनाया गया। 1952 AC की धारा 22 केन्द्र सरकार को विभिन्न उद्देश्यों के लिए नियम बनाने को शक्ति प्रदान करता है, जिनका उल्लेख उपधारा (2) में किया गया है। इसमें 1952 AC की धारा 2(a), 2(d), 2(e) तथा 2(h) शामिल हैं, जो निम्न प्रकार से हैं:

“2(a) वो शर्तें जिन पर कोई भी भूमि या बिल्डिंग को केन्द्र सरकार द्वारा हस्तांतरित किया जा सकता है।

XXX XXXX XXXX

2(d) शर्तें जिनके अधीन, किसी भी साईट या भवन में किसी भी अधिकार के हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकती है।

XXX XXXX XXXX

2(e) किसी भी इमारत का निर्माण या किसी भी साईट का उपयोग।

XXX XXXX XXXX

2(h) इस अधिनियम के तहत हस्तानांतरित साईट पर खड़ी कि जाने वाली इमारत से संबंधित शर्तें;”

60. Chandigarh (sale of sites and Building) 1960 के नियम 14 में यह प्रावधान है कि किसी भी साईट का विखण्डन अनुमान्य नहीं है। परिणामस्वरूप, अधिनियम की धारा 3 एवं 22 का उपयोग करते हुए, Chandigarh Estate Rules, 2007 बनाया गया। रूल 16 का संबंध fragmentation/amalgamation से है, जो इस प्रकार है:

“16. विखंडन/एकीकरण/ किसी भी साईट या भवन के विखंडन या एकीकरण की अनुमति नहीं होगी। बशर्ते कि दो या दो से अधिक संलग्न साईटों का एकीकरण केवल व्यापारिक या औद्योगिक साईटों की स्थिति में ही किया जाएगा, जो इस शर्त के अधीन हैं कि संशोधित योजनाएँ सक्षम पदाधिकारी (एडवांस में) द्वारा अनुमोदित हैं। इस शर्त के साथ कि

मजीद विखण्डन (किसी भी साईट का) को मन्जूरी दी जाएगी, अगर यह प्रशासन द्वारा जारी अधिसूचना/योजना के अंतर्गत अनुमोदित है।”

(Emphasis supplied)

61. यह 1960 के नियमों के नियम 14 और 2007 के नियमों के नियम 16 में निहित प्रावधानों के बल पर है कि अपीलकर्ता यह तर्क देगा कि प्रथम प्रतिवादी के हिस्से के असाईनमेंट ने कानून का उल्लंघन किया है। दूसरी तरफ, सेकंड प्रतिवादी यह बताएगा कि अदालतों के सामने विखंडन का कोई मुद्दा कभी नहीं उठा था और अदालतों में भी इस पर कोई फैसला नहीं हुआ था।

62. सेकंड प्रतिवादी द्वारा यह दावा किया जाता है कि उत्तरवादी न० 1 के हक में किया गया बैय नामा खास तौर पर यह कहता है कि बैय सेक्टर 19 A, चंडीगढ़ के आवासीय घर सं० 13 में एक—तिहाई हिस्से के संबंध में है। यह दलील दी जाती है कि बिक्री के बाद, चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा पार्टी का एक—तिहाई हिस्सा कानूनी रूप से उत्तरवादी सं० 1/सेकंड प्रतिवादी के नाम से हस्तांतरित एवं दाखिल खारिज किया गया। उच्च न्यायालय ने, दर असल, अपीलकर्ता द्वारा उठाए गए इस आपत्ति को अहम मानते हुए यह चिन्हित किया है कि जैसे ही सेकंड प्रतिवादी ने प्रथम प्रतिवादी की जगह ले ली, वह सःमालिक बन गया, तथा अब उसके लिए यही उपाय है कि वह तकसीम के लिए मुकदमा करे, और क्योंकि संपत्ति का विखंडन स्वीकार्य नहीं है, तो संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सकता है, और एक दूसरे के हिस्से को खरीदने को भी (अधिनियम 1893 के धारा 2, 3, और 4 के प्रावधानों के अनुसार) ।

63. हालाँकि संभव है कि यह सच न हो कि विखण्डन का मुद्दा कोर्ट में नहीं उठाया गया था, हम यह सोचते हैं कि अपीलकर्ता हमें यह यकीन कराने में असक्षम हैं कि सेकंड प्रतिवादी के हक में assignment इस आधार पर कमजोर है कि यह विखंडन से संबंधित है। हमने घर के विभाजन (तीन हिस्सों में) के बारे में वादी के बयान को देखा है। हमने इस तथ्य को अंकित कर लिया है कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा एक तिहाई—हिस्सा कानूनी रूप से प्रथम उत्तरवादी/सेकंड प्रतिवादी के नाम से हस्तांतरित एवं दाखिल खारिज भी हो गया है।

64. सेकंड प्रतिवादी ने पत्राचार दिनांक 19.12.1997 प्रस्तुत किया है, जो यह दर्शाता है Sector 19 A के साईट का अधिकार, जो विष्णू दत्त मेहता (प्रथम प्रतिवादी) का है, वह कुछ शर्तों के साथ सेकंड प्रतिवादी के हक में ट्रांसफर हुआ है। यह जाहिर है 2007 Rules के वजूद में आने से पहले का है।

65. उपर्युक्त तथ्यों की रौशनी में, हम अपीलकर्ता को यह अनुमति नहीं दे सकते कि वह उपर्युक्त आधार पर लेन-देन को प्रतिवाद (impugn) करे।

66. उपरोक्त चर्चा का निष्कर्ष यह है कि अपीलकर्ता की दलील खारिज करने योग्य है। हम ऐसा करते हैं। अपील खारिज की जाती है। पार्टियां खुद अपना खर्चा वहन करेंगी।

अशोक भूषण, न्यायमूर्ति

के.एम.जोसेफ, न्यायमूर्ति

नई दिल्ली
अगस्त 20, 2019

XXXXXXXXXX

अस्वीकरण: क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय से आशय केवल पक्षकारों को उनकी अपनी भाषा में समझने के लिए है एवं इसका प्रयोग किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं किया जा सकेगा। सभी व्यवहारिक एवं कार्यालयीन उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणित होगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्य के लिए प्रभावी माना जाएगा।

Disclaimer:-The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

