

RAJASTHAN HIGH COURT

सत्यमेव जयते

HIGH COURT OF JUDICATURE FOR RAJASTHAN
BENCH AT JAIPUR

S.B. Civil Second Appeal No. 173/2025

Ramkalyan S/o Gordhanlal, R/o Ward No. 12, Chhabra District Baran Rajsthan (Since Deceased) Through Legal Heirs

- 1/1. Balmukand S/o Ramkalyan
- 1/2. Omprakash S/o Satyanarayan,
Both are resident of Ward No. 22, Chhabra District Baran, Rajasthan.
- 1/3. Prembai D/o Ramkalyan W/o Murari Sahoo, R/o Village Tugani, Tehsil Kishanganj, District Baran Rajasthan.
- 1/4. Leelabai D/o Ramkalyan W/o Mohan, R/o Tad Ke Balaji Baran, District Baran, Rajasthan.

----Appellants/Appellant/Plantiff

Versus

1. Mamtabai D/o Balmukand W/o Mukesh, Aged About 34 Years, R/o Village Churai, Tehsil Aaron, District-Guna, Madhyapradesh
2. Preeti D/o Balmukand W/o Kamlesh, Aged About 32 Years, R/o Village Todari Meera, Tehsil Manoharthana, District Jhalawar

----Respondents

3. Satyanarayan S/o Ramkaran
4. Girraj S/o Ramkaran, R/o Ward No. 22, Chhabra District Baran, Rajasthan
5. Rukmani D/o Ramkalyan, W/o Dwarkilalsahoo, R/o Kamta.

----Performa Respondents

For Appellant(s) : Mr. Alok Chaturvedi
Mr. Rahul Sharma
Mr. Tarun Kumar Verma
Mr. Bhawani Shankar
Mr. Vedika Yadav

For Respondent(s) : Mr. Govind Lal Choudhary

HON'BLE MRS. JUSTICE SHUBHA MEHTA

10/03/2026

अपीलार्थी/वादी (जिसे आगे **अपीलार्थी/विक्रेता** कहकर सम्बोधित किया जाएगा) की ओर से यह सिविल द्वितीय अपील, अपीलीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश छबड़ा जिला बारां द्वारा दीवानी अपील प्रकरण संख्या 10/2023 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.02.2025 तथा विचारण न्यायालय अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश एवं अतिरिक्त मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट संख्या-2 छबड़ा जिला बारां द्वारा दीवानी वाद प्रकरण संख्या 62/2017 (नया नंबर 40/2021) रामकल्याण वगैरा-बनाम-ममताबाई वगैरा एवं 63/2017 ममताबाई-बनाम-रामकल्याण में समेकित रूप से पारित एक ही निर्णय एवं डिक्री दिनांक 24.07.2013 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

उक्त निर्णय दिनांक 24.07.2013 में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपीलार्थी/वादी रामकल्याण की ओर से प्रस्तुत वाद संख्या 62/2017 वादपत्र बाबत निरस्त किए जाने बेचान इकरार नामा दिनांक 27.06.2017 को, अस्वीकार कर निरस्त किया गया तथा प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण ममताबाई एवं प्रीति (जिन्हें आगे **प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण** कहकर सम्बोधित किया जाएगा) द्वारा प्रस्तुत वाद संख्या 63/2017 वाद पत्र बाबत अनुबंध की विशिष्ट पालना एवं स्थाई निषेधाज्ञा को, स्वीकार कर डिक्री किया गया है।

वाद संख्या 62/2017 के अस्वीकृत कर निरस्त किए जाने के निर्णय के विरुद्ध **अपीलार्थी/विक्रेता** रामकल्याण की दौराने वाद मृत्यु होने से उसके विधिक प्रतिनिधिगण द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई जो कि अपीलीय न्यायालय द्वारा अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.02.2025 से निरस्त कर दी है, जिससे व्यथित होकर यह द्वितीय अपील पेश की गई है।

इस द्वितीय अपील की पृष्ठभूमि से सम्बन्धित तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि दिनांक 14.11.2017 को प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण ममताबाई एवं प्रीति की ओर से एक वाद विरुद्ध अपीलार्थी/विक्रेता रामकल्याण अनुबंध की विशिष्ट अनुपालना एवं स्थाई निषेधाज्ञा का इस आशय का प्रस्तुत किया कि विवादित सम्पत्ति जिसका विवरण वादपत्र के अनुच्छेद संख्या-1 में दिया गया है, वह सम्पत्ति उन्होंने अपीलार्थी/विक्रेता

रामकल्याण जो कि उनका दादा था, से इकरारनामा दिनांक 27.06.2017 को 1,99,000/-रुपये में क्रय की एवं सम्पूर्ण विक्रय मूल्य अदा किया। श्री रामकल्याण द्वारा उनके पक्ष में विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया। उसके उपरांत क्रेतागण/प्रत्यर्थीगण ममताबाई एवं प्रीति द्वारा विक्रेता/अपीलार्थी रामकल्याण को कई बार निवेदन किया कि वह विक्रय-पत्र पंजीकृत करवा दे परंतु जब विक्रय-पत्र पंजीबद्ध नहीं करवाया और दिनांक 20.10.2017 को ऐसा करने से इन्कार कर दिया तो उन्होंने उक्त संविदा की विशिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत किया एवं यह अनुतोष चाहा कि विक्रेता/अपीलार्थी वाद पत्र की चरण संख्या-1 में वर्णित सम्पत्ति का विक्रय-पत्र क्रेतागण/प्रत्यर्थीगण के पक्ष में निष्पादित कराकर उसका पंजीयन करावे तथा उपरोक्त सम्पत्ति पर क्रेतागण/प्रत्यर्थीगण को कब्जा संभलावे, यदि वह क्रेतागण/प्रत्यर्थीगण के पक्ष में विक्रय-पत्र का निष्पादन नहीं करे तो माननीय न्यायालय द्वारा विक्रय-पत्र का निष्पादन एवं पंजीयन उनके पक्ष में करवाया जावे एवं उक्त सम्पत्ति पर उन्हें कब्जा संभलाया जावे तथा विक्रेता/अपीलार्थी को स्थाई निषेधाज्ञा द्वारा प्रतिबंधित किया जाए कि वह वादग्रस्त सम्पत्ति को कहीं अन्यत्र विक्रय, दान, रहन, किराएदारी आदि द्वारा हस्तांतरित नहीं करे।

उक्त वादपत्र के प्रस्तुत होने के उपरांत दिनांक 23.11.2017 को विक्रेता/अपीलार्थी रामकल्याण की ओर से क्रेतागण/प्रत्यर्थीगण ममताबाई एवं प्रीति के विरुद्ध एक वाद निरस्त किए जाने बेचान इकरार नामा दिनांक 27.06.2017 इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि वादपत्र के अनुच्छेद संख्या-1 में वर्णित सम्पत्ति का वह स्वामी है। श्रीमती ममताबाई एवं प्रीति जो कि उसकी पोतियां हैं के मन में बदनीयती आने से उन्होंने उक्त विवादित मकान और दुकान हड़पने के आशय से अपने पतियों के साथ मिलकर षड्यंत्र किया एवं दिनांक 27.06.2017 को छबड़ा की अदालत में किसी इकरारनामे पर गवाही के हस्ताक्षर की कहकर उसे ले गए एवं उसने (राम कल्याण ने) विश्वास में आकर इकरारनामा दिनांक 27.06.2017 पर हस्ताक्षर कर दिए। उसने यह अंकित किया कि उक्त इकरारनामा धोखाधड़ी से निष्पादित कराया है, कूटरचित है, विवादित सम्पत्ति का कब्जा नहीं सौंपा गया है, किसी प्रकार का कोई प्रतिफल उसने प्राप्त नहीं किया है, इकरारनामा पंजीकृत नहीं है, इस पर स्वतंत्र गवाहों के हस्ताक्षर नहीं हैं, इस कारण से इकरारनामा निरस्त किए जाने योग्य है, उसे निरस्त किया जाए।

दौराने वाद **अपीलार्थी/विक्रेता** रामकल्याण की मृत्यु हो गई एवं उसके विधिक प्रतिनिधिगण रूकमणी, सत्यानारायण, बालमुकुन्द, गिर्राज, ओमप्रकाश, प्रेमबाई एवं लीलाबाई को अभिलेख पर लिया गया।

उक्त दोनों ही वादपत्रों का उत्तर प्रस्तुत हुआ और विद्वान विचारण न्यायालय ने दोनों वादों को समेकित कर निम्न तीन विवादक निर्मित किए गए—

- 1 आया कि प्रतवादी ममताबाई एवं प्रीति ने धोखाधड़ी और कपटपूर्वक वादी का मकान आवासीय दुकान संख्या 3 का इकरारनामा दिनांक 27.06.2017 को करवाया था जो अवैध है।
- 2 आया कि वार्ड नंबर 20 स्टेशन रोड छबड़ा में उसनके स्वामित्व एवं आधिपत्य की दुकान संख्या 3 उसके आवासीय परिसर 8 गुणत 60 को एक लाख निन्यानवे हजार में दिनांक 27.6.17 को विक्रय कर सम्पूर्ण राशि प्राप्त कर वादी के पक्ष में इकारनामा निष्पादित करवा दिया था।
- 3 आया कि रामकल्याण द्वारा सम्पूर्ण राशि प्राप्त करने के बावजूद उसने क्रेता ममताबाई और प्रीति के पक्ष में बार बार कहने के बावजूद विक्रय पत्र निष्पादित नहीं कराए।

उक्त तीनों विवादकों के सम्बन्ध में **अपीलार्थी/विक्रेता** की ओर से ओमप्रकाश एवं बालमुकुन्द को पी0ड01 एवं 2 के रूप में परीक्षित करवाया गया तथा प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण की ओर से प्रीति, सोनू एवं श्याम सुंदर को डी0ड01 से डी0ड03 के रूप में परीक्षित करवाया गया। दोनों पक्षों की बहस सुनकर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 24.07.2013 के माध्यम से अपीलार्थी/विक्रेता रामकल्याण द्वारा प्रस्तुत वाद संख्या 62/2017 बाबत निरस्त किए जाने बेचान इकरारनामा दिनांक 27.06.2017 को अस्वीकार कर निरस्त कर दिया तथा प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण ममताबाई एवं प्रीति की ओर से प्रस्तुत वाद संख्या 63/2017 बात अनुबंध की विशिष्ट पालना एवं स्थाई निषेधाज्ञा स्वीकार कर डिक्री किया गया। अपीलार्थी/विक्रेता रामकल्याण द्वारा उसका वाद निरस्त किए जाने सम्बन्धी निर्णय से व्यथित होकर प्रथम अपील अपीलीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश छबड़ा जिला बारां के न्यायालय में दीवानी अपील संख्या 10/2023 के रूप में प्रस्तुत की जो कि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा अपने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 25.02.2025 से निरस्त

कर दी गई। इसी निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थी/विक्रेता ने यह द्वितीय अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

द्वितीय सिविल अपील को इस न्यायालय की समकक्ष पीठ द्वारा दिनांक 14.07.2025 को सुनवाई हेतु ग्रहण किया गया तथा निम्न दो विधिक सारवान प्रश्न निर्मित किए गए—

- 1- Whether judgment and decree of both the learned lower courts are sustainable in the eye of law?
- 2- Whether a decree can be issued in the absence of freely willingness and readiness for getting the sale deed executed?

हमने उक्त द्वितीय अपील के सम्बन्ध में उभय पक्षकारों के तर्क सुने। न्यायालय द्वारा निर्मित विधिक सारवान प्रश्नों पर प्रश्नवार इस न्यायालय का निर्णय निम्न प्रकार है।:-

प्रश्न संख्या-01

Whether judgment and decree of both the learned lower courts are sustainable in the eye of law?

इस प्रश्न के सम्बन्ध में अपीलार्थी/विक्रेता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि विद्वान विचारण न्यायालय एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय ने प्रकरण में आई साक्ष्य का सही प्रकार से मूल्यांकन नहीं किया है तथा प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण की विधिक एवं विश्वसनीय साक्ष्य नहीं होने के उपरांत भी संविदा की विशिष्ट अनुपालना का वाद डिक्री किया है तथा विक्रेता/अपीलार्थी की ओर से जो साक्ष्य प्रस्तुत की गई थी उसका समुचित मूल्यांकन नहीं किया है। उनका तर्क है कि जिस इकरारनामा के आधार पर विशिष्ट अनुपालना का वाद दायर किया गया है, वह पंजीकृत नहीं है। उक्त इकरारनामा को प्रमाणित करने के लिए एक क्रेता ममता तो साक्ष्य में उपस्थित भी नहीं हुई है तथा वादपत्र में जो अभिवचन (Pleadings) विक्रेता/अपीलार्थी रामकल्याण द्वारा किए गए हैं उनका कोई विशिष्ट खण्डन नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में उन्हें स्वीकारा गया माना जाना चाहिए था, परंतु उक्त सभी तथ्यों पर कोई ध्यान विद्वान विचारण तथा प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा नहीं दिया गया है। अतः दोनों ही न्यायालयों द्वारा पारित

निर्णय एवं डिक्री मनमाना (perverse) है तथा विधि की दृष्टि में संधारित किए जाने योग्य नहीं हैं।

इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण का तर्क है कि विद्वान विचारण एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय ने साक्ष्य का समुचित विवेचन करने के उपरांत इकरारनामा के विधितः निष्पादन का निष्कर्ष निकाला है और विशिष्ट अनुपालना की डिक्री उनके पक्ष में प्रदान की है। उनका तर्क है कि संविदा की विशिष्ट अनुपालना के वाद में अपंजीकृत इकरारनामा साक्ष्य में ग्राह्य होता है। उनका यह भी तर्क है कि अपीलार्थी यह प्रमाणित ही नहीं कर सका है कि इकरारनामा धोखा-धड़ी से निष्पादित करवाया गया है और न ही प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण द्वारा किसी प्रकार का दुर्व्यपदेशन किया जाना ही प्रमाणित कर सका है। उनका यह भी तर्क है कि निर्णय एवं डिक्री अभिवचनों एवं साक्ष्य के सही विवेचन और मूल्यांकन के आधार पर पारित किए गए हैं और पूर्णतः संधारणीय हैं।

हमने दोनों पक्षों के तर्क-वितर्क पर मनन किया। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया।

जैसा कि ऊपर वर्णित किया गया है विवादित सम्पत्ति के सम्बन्ध में विक्रय इकरारनामा दिनांक 27.06.2017 को श्री राम कल्याण (विक्रेता) एवं श्रीमती ममता एवं प्रीति (क्रेतागण) के मध्य लिखा गया है तथा यह इकरारनामा मूल ही साक्ष्य में निष्पादक प्रीति डी0ड01 द्वारा प्रदर्श-1-ए के रूप में विचारण न्यायालय में प्रस्तुत कर प्रमाणित किया गया है। इस इकरारनामा के साक्षीगण सोनू डी0ड02 एवं श्यामसुंदर डी0ड03 भी साक्ष्य में उपस्थित हुए हैं जिन्होंने इकरारनामा का निष्पादन, प्रतिफल की अदायगी एवं विक्रेता रामकल्याण के हस्ताक्षरों को प्रमाणित किया है तथा इस प्रकार इकरारनामा के सम्यक् निष्पादन का तथ्य प्रमाणित किया है। स्वयं वादीगण की ओर से उपस्थित साक्षी ओमप्रकाश पी0ड01 एवं बालमुकुन्द पी0ड02 ने इकरारनामा पर रामकल्याण के हस्ताक्षर होना स्वीकार किया है। अपीलार्थी/विक्रेता का यह अभिकथन रहा है कि उक्त इकरारनामा धोखाधड़ी से यह कहकर कि किसी अन्य संव्यवहार पर गवाही के हस्ताक्षर करने हैं, रामकल्याण के हस्ताक्षर करवाए गए हैं परंतु तथाकथित धोखाधड़ी सम्बन्धी कोई विश्वसनीय साक्ष्य अपीलार्थी/विक्रेता की ओर से प्रस्तुत साक्षीगण ने नहीं दी है। उल्लेखनीय है कि स्वयं रामकल्याण तो मृत्यु हो जाने के कारण

साक्ष्य में उपस्थित ही नहीं हो सका है। अपीलार्थी/विक्रेता की ओर से विक्रय इकरारनामा को नोटेरी प्रमाणित करने वाले नोटेरी अधिवक्ता श्री अब्दुल हबीब आलम का प्रमाण-पत्र प्रदर्श-1 अपने वादपत्र के साथ ही प्रस्तुत किया है तथा वह प्रमाण-पत्र इनका स्वीकृत दस्तावेज है जिसमें स्पष्ट रूप से यह अंकन है कि—

“दिनांक 27.06.2017 को श्री रामकल्याण आत्मज गोरधनलाल जाति तेली निवासी वार्ड नंबर 20 छबड़ा तहसील छबड़ा जिला बारां (राज0) ने एक इकरारनामा बाबत बेचान, जो स्वयं के दुकान नंबर 3 व उसके आवासीय परिसर साइज 8x60 वर्गफीट वाके स्टेशन रोड छबड़ा को श्रीमती ममताबाई पत्नी मुकेश जात तेली निवासी चुरई तहसील व जिला गुना म0प्र0 एवं प्रीति पत्नी कमलेश जाति तेली निवासी टोडरी मीरा तहसील मनोहरथाना जिला झालावाड़ को 1,99,000/—रुपये अक्षरे एक लाख नन्यानवे हजार रुपए में विक्रय करने का इकरारनामा, जिसका पंजीयन बाद में निष्पादित होना था, का दस्तावेज प्रमाणित करने हेतु प्रस्तुत किया था। जिसे मैंने मेरे नोटेरी रजिस्टर वर्ष 2017 की पृष्ठ संख्या 183 की क्रम संख्या 1996 पर दर्ज कर मूल दस्तावेज प्रमाणित कर श्री रामकल्याण को लौटा दिया था। श्री रामकल्याण की पहचान श्री भंवरसिंह जादौन एडवोकेट द्वारा की गई थी।”

इस प्रकार से स्पष्ट है कि जिस समय उक्त इकरारनामा नोटेरी के द्वारा प्रमाणित किया गया था तब रामकल्याण एवं उसके अधिवक्ता भी उपस्थित थे तथा मूल दस्तावेज प्रमाणन के बाद रामकल्याण को ही दिया गया था। इससे भी स्पष्ट है कि दस्तावेज का निष्पादन रामकल्याण द्वारा स्वतंत्र सहमति से किया गया है। नोटेरी अधिवक्ता तथाकथित षड्यंत्र या धोखाधड़ी में शामिल रहा हो, ऐसा कोई आक्षेप अपीलार्थी/विक्रेता का नहीं रहा है।

प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण की ओर से उपस्थित साक्षीगण ने विक्रय इकरारनामा के विधिवत निष्पादित होने की साक्ष्य दी है और उसी समय विक्रय मूल्य 1,99,000/—रुपये अपीलार्थी/विक्रेता रामकल्याण को अदा किया जाना भी कहा है। इस प्रकार से विक्रय इकरारनामा दिनांक 27.06.2017 के निष्पादन को भली-भांति प्रमाणित किया है। अपीलार्थी/विक्रेता किसी प्रकार का दुर्व्यपदेशन एवं धोखाधड़ी प्रमाणित नहीं कर सकते हैं और इस सम्बन्ध में जो निष्कर्ष विद्वान विचारण एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा साक्ष्य का मूल्यांकन करके निकाला है वह किसी भी रूप में मनमाना (Perverse) नहीं कहा जा सकता। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अपीलार्थी/विक्रेता की ओर से परीक्षित साक्षी स्वयं बालमुकुन्द पी0ड02 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह स्वीकार किया है कि इकरारनामा के निष्पादन के चार-पांच दिन

पश्चात् ही उसे इसकी जानकारी हो गयी थी परंतु उसके द्वारा इस सम्बन्ध में जानकारी होने के उपरांत भी कोई कार्यवाही नहीं की थी, न ही किसी प्रकार का कोई नोटिस तत्काल प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण ममताबाई एवं प्रीति को दिया। बल्कि वास्तविकता तो यह है कि विक्रय इकरारनामा की विशिष्ट अनुपालना एवं स्थाई निषेधाज्ञा का वाद दिनांक 14.11.2017 को प्रस्तुत होने के उपरांत इकरारनामा को निरस्त करने का वाद दिनांक 23.11.2017 को अपीलार्थी/विक्रेता द्वारा प्रस्तुत किया गया है। यदि इकरारनामा धोखाधड़ी से निष्पादित किया गया होता तो अवश्य ही उनकी ओर से अविलम्ब कार्यवाही की जाती, परंतु ऐसा नहीं किया गया है।

जहां तक इकरारनामा के अपंजीकृत होने एवं साक्ष्य में ग्राह्य नहीं होने का तर्क है तो अपीलार्थी का उक्त तर्क स्वीकारे जाने योग्य नहीं है क्योंकि पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 49 के अंतर्गत यह स्पष्ट प्रावधान है कि अचल सम्पत्ति का अपंजीकृत विक्रय इकरारनामा संविदा की विशिष्ट अनुपालना के वाद में साक्ष्य में ग्राह्य है।

जहां तक अभिवचनों की विशिष्ट इन्कारी का प्रश्न है तो वर्तमान प्रकरण में तो स्वयं क्रेतागण ने ही पहले वाद प्रस्तुत कर सभी तथ्यों को अभिवचित किया है और अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत वाद के तथ्यों को वादोत्तर प्रस्तुत कर खण्डित किया गया है।

उपर्युक्त विवेचनानुसार रामकल्याण द्वारा इकरारनामा दिनांकित 27.06.2017 का सम्यक् सहमति से निष्पादन किया जाना एवं सम्पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त करना पत्रावली पर प्रस्तुत साक्ष्य से प्रमाणित होता है तथा इस सम्बन्ध में विचारण न्यायालय एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय ने साक्ष्य सम्मत निष्कर्ष निकाले हैं और उक्त निष्कर्ष को किसी भी रूप में मनमाना (Perverse) नहीं कहा जा सकता है और उक्त न्यायालयों के निर्णय एवं डिक्री संधारित किए जाने योग्य हैं। इस प्रकार से विधि का सारवान प्रश्न संख्या-1 उत्तरित किया जाता है।

प्रश्न संख्या-2

Whether a decree can be issued in the absence of freely willingness and readiness for getting the sale deed executed?

उक्त सारवान प्रश्न में निहित विधि की स्थिति के सम्बन्ध में कोई दो राय नहीं है कि संविदा की विशिष्ट अनुपालना जिस पक्षकार द्वारा चाही गई है, उसके लिए यह आवश्यक है कि वह संविदा की पालना के लिए सदैव इच्छुक एवं तत्पर रहा हो। वर्तमान प्रकरण में विद्वान विचारण एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय ने साक्ष्य के आधार पर यह प्रमाणित पाया है कि प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण विक्रय अनुबंध की अनुपालना के लिए सदैव इच्छुक एवं तत्पर रहे हैं। उल्लेखनीय है कि सम्पूर्ण विक्रय मूल्य 1,99,000/-रुपये विक्रय अनुबंध के दिन ही अपीलार्थी/विक्रेता को प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण द्वारा अदा कर दिए गए हैं। ऐसी स्थिति में प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण के स्तर पर किसी प्रकार की कोई सारवान कार्यवाही उक्त अनुबंध की अनुपालना के सम्बन्ध में किया जाना शेष नहीं था। उल्लेखनीय है कि प्रत्यर्थीगण/क्रेतागण की ओर से अपने अभिवचनों एवं साक्ष्य में यह कहा गया है कि उन्होंने बार-बार राम कल्याण को विक्रय-पत्र निष्पादित करवाने हेतु निवेदन किया परंतु वह टालमटोल करता रहा। इससे भी उनका इच्छुक एवं तत्पर होना प्रमाणित है तथा यही निष्कर्ष विद्वान विचारण न्यायालय एवं प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिया गया है, जिसे मनमाना (Perverse) नहीं कहा जा सकता है। इसी प्रकार से इस द्वितीय सारवान प्रश्न को भी उत्तरित किया जाता है।

उक्तानुसार विधि के दोनों सारवान प्रश्न जिस प्रकार से उत्तरित/निर्णीत किए गए हैं, उसके प्रकाश में यह द्वितीय दीवानी अपील निरस्त किए जाने योग्य है।

अतः अपीलार्थी/विक्रेता की ओर से प्रस्तुत यह द्वितीय अपील अस्वीकार कर निरस्त की जाती है। विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय एवं विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 25.02.2025 एवं 24.07.2023 की पुष्टि की जाती है। तदनुसार स्थगन एवं अन्य कोई प्रार्थना-पत्र यदि लम्बित हों तो वे भी उक्तानुसार निस्तारित किए जाते हैं।

(SHUBHA MEHTA),J