

न्यायालय : प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 2 गोहद जिला भिण्ड, मध्यप्रदेश  
समक्ष गोपेश गर्ग

प्रकरण क्रमांक : 24ए/2016

संस्थापन दिनांक 23.07.2015

1 फूलसिंह आयु 70 वर्ष पुत्र गोविन्दी जाति कुशवाह  
निवासी ग्राम चन्दाहरा तहसील गोहद जिला भिण्ड  
— वादी

बनाम

1 हरीशंकर आयु 44 वर्ष  
2 रामदास आयु 40 वर्ष  
3 सुरेन्द्र आयु 35 वर्ष पुत्रगण शिवनारायण शर्मा  
4 राकेश आयु 33 वर्ष पुत्र रामेन्द्र शर्मा निवासीगण  
ग्राम चन्दाहरा तहसील गोहद जिला भिण्ड  
— प्रतिवादीगण

निर्णय

( आज दिनांक..... को घोषित )

1. यह वाद भूमि सर्वे क्रमांक 1086 रकबा 0.44 है0 स्थित ग्राम चंदहारा तहसील गोहद जिला भिण्ड जिसे आगे के पदों में वादग्रस्त भूमि के रूप में संबोधित किया जायेगा। बंधक मुक्त कराये जाने, सशर्त विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 दिनांकित 02.01.14 प्रभावहीन घोषित किया जाकर प्रतिहस्तांतरण विलेख निष्पादित कराये जाने के अनुतोष हेतु पेश किया गया है।
2. प्रकरण में स्वीकृत है कि वादी और प्रतिवादीगण ग्राम चंदहारा के निवासी हैं यह भी स्वीकृत है कि वादी ने नोटिस प्र0पी-2 प्रेषित किया था जिसका जवाब प्र0पी-3 प्रतिवादी द्वारा दिया गया है यह भी स्वीकृत है कि वादी ने प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 गोहद के न्यायालय में धारा 83 संपत्ति अंतरण अधिनियम के अंतर्गत प्र0क0 6/14 फूलसिंह बनाम हरीशंकर आदि के नाम से प्रकरण संचालित किया।
3. वादपत्र के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विवादित भूमि का वादी भूमि स्वामी व आधिपत्यधारी है जो बंधक भूमि है। वादी की मानसिक स्थिति खराब है और वह अशिक्षित है जिसका अनुचित लाभ लेने के उद्देश्य से वादी के पुत्र ने प्रतिवादीगण से विवादित भूमि का एक लाख रुपये का सर्शिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 दिनांक

02.01.14 को निष्पादित किया जिसमें 02.01.15 तक बंधक राशि ब्याज सहित प्रतिवादी द्वारा प्राप्त किए जाने की शर्त तय की गयी थी। दिनांक 02.01.15 के पूर्व वादी ने प्रतिवादीगण को उक्त राशि देने की कोशिश की लेकिन प्रतिवादीगण विवादित भूमि को हड़पने के उद्देश्य से धनराशि लेने में टालमटोल करते रहे। वादी ने प्रतिवादीगण को सूचना प्र0पी-2 प्रेषित की। जिसके जवाब प्र0पी-3 में प्रतिवादीगण ने कहा कि शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 में वर्णित एक लाख रुपये के अलावा भी वादी अधिक राशि ले चुका है। अतः प्रतिवादीगण की नीयत में बध्यान्ति आ गयी है। वादी ने प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 गोहद के न्यायालय में धारा 83 संपत्ति अंतरण अधिनियम के अंतर्गत प्र0क्र0 06/14 फूलसिंह बनाम हरीशंकर आदि के नाम से प्रकरण संचालित किया जिसमें प्रतिवादीगण ने जवाब में एक लाख रुपये के अतिरिक्त एक लाख पचास हजार रुपये दिये जाने को कहा इस कारण यह वाद प्रस्तुत करने का हित सुरक्षित रखते हुए दिनांक 09.07.15 को प्रकरण वापिस लिया जाकर निरस्त हुआ है। अतः इस आशय की डिक्री प्रदान किए जाने का निवेदन किया है कि विवादित भूमि बंधक मुक्त कराई जाकर शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 दिनांकित 02.01.14 को प्रभावहीन ढ णोषित किया जाये और प्रतिवादीगण को शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 के संबंध में प्रतिहस्तांतरण विलेख की कार्यवाही कराई जाये तथा प्रतिवादीगण भविष्य में वादी की भूमि हड़पने का प्रयास न करें। अतः वाद निरस्त किए जाने का निवेदन किया है।

4. प्रकरण में प्रतिवादी क्रमांक 01 लगायत 04 की ओर जवाबदावा पेश कर व्यक्त किया गया है कि विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 से प्राप्त धनराशि पर वाद प्रस्तुत करने की दिनांक तक का ब्याज सहित कुल राशि का वाद में उल्लेख नहीं किया है और उस पर मूल्यांकन कायम नहीं किया है। शेष डेढ़ लाख रुपये पर भी को दावे की मालियत में नहीं जोड़ा है इसलिए न्यायालय को वित्तीय क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। अतः दावा प्रचलन योग्य नहीं है। वाद में वादी ने अपने बेटे रामबिहारी को प्रतिवादीगण के साथ दुरभि संधि करने का उल्लेख किया है लेकिन वादी ने रामबिहारी के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की है और रामबिहारी को प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया है। वादी बेईमान व्यक्ति है। जो अनय लोगों के बहकावे में आकर प्रतिवादीगण के ढाई लाख रुपये की राशि ब्याज सहित हड़प करना चाहता है। वादी ने दिनांक अपने बेटे की उपस्थिति में एक लाख रुपये नगदद प्रतिवादीगण से प्राप्त किए और विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादित किया जो उपपंजीयक कार्यालय गोहद में संपादित किया गया। जिसे वादी ने चुनौती नहीं दी। उक्त विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 के बाद वादी ने अपने पुत्र के समक्ष प्रतिवादीगण से एक लाख पचास हजार रुपये प्राप्त किए। जिसकी लिखापट्टी पर वादी के बेटे रामबिहारी ने हस्ताक्षर किए। जवाब प्र0पी-3 में उक्त डेढ़ लाख रुपये ब्याज सहित चुकता करने पर विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 वापिस करने के लिए सदैव तैयार होना बताया गया है। पूर्व में प्रस्तुत प्रकरण में प्रतिवादी की जवाबदेही को देखते हुए वादी ने दुर्भावनापूर्वक अपना वाद निरस्त कराया है।

5. प्रकरण के निराकरण हेतु निम्न वाद प्रश्न विरचित किए जाते हैं जिन पर प्राप्त निष्कर्ष प्रत्येक के समक्ष अंकित किया जायेगा।

वाद प्रश्न

निष्कर्ष

1. क्या वादी फूलसिंह ने उसके द्वारा प्रतिवादीगण के पक्ष में निष्पादित वादग्रस्त भूमि सर्वे क्रमांक 1086 क्षेत्रफल 0.44 है0 स्थित ग्राम चन्दाहारा के सशर्त विक्रय पत्र दिनांक 02.01.14 में उपबंधित अवधि के पूर्ण होने के पूर्व उक्त विक्रय पत्र के विक्रय प्रतिफल की राशि 1,00,000/-रुपये 36 प्रतिशत वार्षिक

ब्याज सहित दिनांक 02.01.15 तक या उसके पूर्व प्रतिवादीगण को एकमुश्त चुकाकर या निविदत्त कर उक्त सर्शर्त विक्रय द्वारा बंधक की शर्तों का पालन कर दिया था ?

2. क्या वादी द्वारा उक्त सर्शर्त विक्रय द्वारा बंधक की शर्तों का पालन कर दिए जाने के कारण उक्त विक्रय पत्र दिनांक 02.01.14 शून्य हो गया है ?

3. क्या उक्त सर्शर्त विक्रय द्वारा बंधक की शर्तों का पालन वादी द्वारा कर दिए जाने के कारण वादी प्रतिवादीगण से वादग्रस्त भूमि का वापिसी विक्रय पत्र निष्पादित कराने का हकदार है ?

4. क्या प्रतिवादीगण द्वारा वादग्रस्त भूमि में निहित वादी के विधिक अधिकारों में अवैध रूप से हस्तक्षेप किया जा रहा है ?

5. क्या वादी द्वारा वाद का समुचित मूल्यांकन कर पर्याप्त न्यायशुल्क अदा किया गया है ?

6. क्या इस न्यायालय को हस्तगत वाद के विचारण का आर्थिक क्षेत्राधिकार प्राप्त है ?

7. क्या वाद परिसीमा विधि में वर्णित विहित परिसीमा काल के अंदर प्रस्तुत किया गया है ?

8. सहायता एवं व्यय ?

// वाद प्रश्न क्रमांक 01 लगायत 03 का सकारण निष्कर्ष //

6. उक्त तीनों वादप्रश्नों में इस तथ्य का अवधारण किया जाना है कि वादी ने सर्शर्त विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 का पालन कर दिया है। जिससे विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 पूर्ण होने से वादी प्रतिवादी से अपने पक्ष में प्रतिहस्तांतरण विलेख निष्पादित कराने के लिए पात्र हो गया है। जो समान तथ्यों पर आधारित है। अतः साक्ष्य की पुनरावृत्ति से बचने के लिए इनका निराकरण एक साथ किया जा रहा है।
7. फूलसिंह व.सा.1 ने कथन किया है कि उसके दो बेटे कैलाश व रामबिहारी हैं जिसमें कैलाश की मृत्यु हो चुकी है। जिसका बेटा सुनील व.सा.2 उसके साथ रहकर खेती करता है। दूसरे बेटे रामबिहारी ने उसे धोखे में रखकर विवादित जमीन का विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 प्रतिवादी के हक में करा दिया है। जैसे ही उसे जानकारी हुई उसने शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 में वर्णित एक लाख रुपये प्रतिवादीगण को देने की कोशिश की लेकिन प्रतिवादीगण ने उक्त राशि नहीं ली। प्रतिवादीगण विवादित जमीन को हड़पने का प्रयास कर रहे हैं। उसने प्रतिवादीगण से कोई राशि नहीं ली और अगर ली हो तो वह राशि उसके बेटे रामबिहारी को दी गयी है जो वर्ष 2014 से ही दिल्ली में रह रहा है। फिर भी वह प्रतिवादीगण को विक्रय की राशि देने के लिए तैयार है। सुनील व.सा.2 ने भी फूलसिंह व.सा.1 के उक्त कथन का समर्थन किया है कि

फूलसिंह व.सा.1 के बेटे कैलाश जो उसके पिता हैं, की मृत्यु हो गयी है और दूसरा बेटा रामबिहारी दिल्ली में रहता है जिसने फूलसिंह व.सा.1 के सीधेपन का फायदा उठाकर प्रतिवादीगण के पक्ष में फर्जी रूप से शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 कर दिया है और विक्रयत्र में ली गयी राशि को लेकर वह दिल्ली चला गया है। रामबिहारी ने प्रतिवादीगण से मिलकर फूलसिंह व.सा.1 को धोखे में रखकर शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 करा लिया है। जैसे ही शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 की जानकारी फूलसिंह व.सा.1 को हुई तो फूलसिंह व.सा.1 ने नोटिस प्र0पी-2 प्रतिवादीगण को दिया और न्यायालय में प्रतिवादीगण को विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 की राशि देने की कार्यवाही की तब प्रतिवादीगण ने रामबिहारी को शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 के अलावा अन्य डेढ़ लाख रुपये भी देना व्यक्त किया फूलसिंह व.सा.1 शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 में उल्लिखित राशि को ब्याज सहित अदा करने के लिए तैयार है।

8. अलबेल व.सा.3 ने कथन किया है कि विवादित भूमि को वादी के दूसरे बेटे रामबिहारी ने धोखे में रखकर प्रतिवादीगण के हक में शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 कर दिया है और प्रतिवादीगण शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 की राशि न लेकर जमीन हड़पने का प्रयास कर रहे हैं।
9. अतः फूलसिंह व.सा.1 ने प्रतिवादीगण से एक लाख रुपये राशि लेकर शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 स्वेच्छा से प्रतिवादीगण के पक्ष में किए जाने से इंकार किया है। सुनील व.सा.2 ने भी फूलसिंह व.सा.1 को धोखे में रखकर रामबिहारी द्वारा धनराशि प्राप्त कर शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादित किया जाना बताया है। इस संबंध में फूलसिंह व.सा.1 ने प्रतिपरीक्षण के पैरा 5 में स्वीकार किया है कि शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादित करने के लिए वह रजिस्टार कार्यालय में उपस्थित हुआ था और प्रतिफल राशि उसी ने ही प्राप्त की थी और सुनील व.सा.2 ने भी प्रतिपरीक्षण में स्वीकार किया है कि फूलसिंह व.सा.1 ने रामबिहारी की उपस्थिति में घरू जरूरत के लिए प्रतिवादीगण से रुपये लेकर उनके हक में विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 संपादित किया था। अतः दोनों ही साक्षीगण ने अपने मुख्यपरीक्षण में दिए कथन को प्रतिपरीक्षण में खण्डित किया है कि फूलसिंह व.सा.1 ने बंधक की राशि प्राप्त नहीं की अथवा उसे धोखे में रखकर रामबिहारी ने शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 अर्थात् बंधक विलेख निष्पादित कराया। अलबेल व.सा.3 ने भी प्रतिपरीक्षण में कथन किया है कि शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादन दिनांक को वह मौजूद नहीं था और फूलसिंह व.सा.1 ने दिनांक 02.01.14 को शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 किया था। अतः अलबेल व.सा.3 भी दस्तावेज के निष्पादन के समय मौजूद नहीं था और उसने फूलसिंह व.सा.1 द्वारा शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादित किया जाना स्वीकार किया है। अतः फूलसिंह व.सा.1 द्वारा प्रतिवादीगण के पक्ष में शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादित कर स्वयं फूलसिंह व.सा.1 द्वारा ही एक लाख रुपये की राशि प्राप्त किया जाना सिद्ध होता है।
10. हरीशंकर प्र.सा.1 ने कथन किया है कि फूलसिंह व.सा.1 ने रामबिहारी के समक्ष एक लाख रुपये प्राप्त कर विवादित भूमि का शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 प्रतिवादीगण के हक में किया था। शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 में एक वर्ष की अवधि में एक लाख रुपये ब्याज सहित एक मुश्त प्रतिवादीगण को वापिस करने की शर्त निर्धारित की गयी थी। फूलसिंह व.सा.1 ने शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 के निष्पादन के बाद अपने बेटे रामबिहारी के माध्यम से अतिरिक्त एक लाख पचास हजार रुपये और प्राप्त किए थे इस प्रकार फूलसिंह व.सा.1 ने कुल ढाई लाख रुपये प्राप्त किए हैं और विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 की फीस भी प्रतिवादीगण ने वहन की थी सुनील व.सा.2 उक्त राशि को हड़प करना चाहता है। इसलिए यह दावा पेश किया है। जबकि अगर वादी ढाई लाख रुपये उस पर ब्याज और बयनामा खर्च वापिस करे तो वह प्रतिवादीगण को विवादित भूमि वापिस करने के लिए तैयार है। सुनील व.सा.2 ने ही



रामबिहारी को डरा दिया है जिससे उसका ग्राम चंदहारा में आना बंद हो गया है। साक्षी हरीशंकर प्र.सा.2 ने भी हरीशंकर प्र.सा.1 के उपरोक्त कथन का समर्थन अपने मुख्यपरीक्षण में किया है और हरीशंकर प्र.सा.1 के उपरोक्तानुसार ही कथन किया है।

11. अतः प्रतिवादीगण द्वारा मौखिक साक्ष्य दी गयी है कि वादी ने एक लाख रुपये के अतिरिक्त डेढ़ लाख रुपये और प्राप्त किए हैं। जिन्हें लौटाये जाने पर प्रतिवादीगण प्रतिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए तैयार हैं। पक्ष समर्थन में प्रतिवादी ने रशीद प्र0डी-2 लगायत प्र0डी-4 प्रस्तुत किए हैं जिनमें उल्लेख है कि दिनांक 06.02.14 को तीस हजार रुपये, 07.02.14 को पचास हजार रुपये और 10.12.14 को सत्तर हजार रुपये पिता की उपस्थिति में पिता के कहे अनुसार रामबिहारी के पिता फूलसिंह व.सा.1 ने लेकर उसे दिए। उक्त रशीदों में उल्लेख है कि सर्वे क्रमांक 1086 गिरवी रखा हुआ है। प्रकरण में नोटिस प्र0पी-2 व जवाब प्र0पी-3 स्वीकृत है जिसमें भी प्रतिवादी ने शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादन के पश्चात और भी रुपये प्राप्त किया जाना बताया है।
12. प्रतिवादी ने अपनी मौखिक साक्ष्य के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य में रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 पेश की हैं। अतः धारा 101 साक्ष्य अधिनियम के अधीन सबूत का भार निर्वाहित करते हुए रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 पेश की है। अतः धारा 102 साक्ष्य अधिनियम के अधीन खण्डन में साक्ष्य पेश करने के अभाव में वादी के हित प्रतिकूल रूप से प्रभावित होंगे। प्रकरण में वादी ने अपने बेटे रामबिहारी के कथन नहीं कराये हैं और ना ही उसकी साक्ष्य प्रस्तुत करने का प्रयास किया है। फूलसिंह व.सा.1 ने पैरा 5 में कथन किया है कि रामबिहारी उसी के साथ रहता है जो घर की व्यवस्था देखता है। सुनील व.सा.2 ने भी प्रतिपरीक्षण में कथन किया है कि फूलसिंह व.सा.1 के बाद रामबिहारी ही घर की देखभाल करता है और प्रतिपरीक्षण में यह भी स्वीकार किया है कि रामबिहारी वर्तमान में जीवित है। अलबेल व.सा.3 ने भी प्रतिपरीक्षण में स्वीकार किया है कि रामबिहारी दिल्ली में काम करता है और रामबिहारी के खिलाफ वादी ने कोई कार्यवाही नहीं की है। अतः स्वयं वादी ने रामबिहारी के खिलाफ छलपूर्वक कार्य किए जाने से उसके विरुद्ध कार्यवाही किए जाने का अभिवाक नहीं लिया है। अतः रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 के खण्डन में ही रामबिहारी की साक्ष्य पेश नहीं की गयी है।
13. हरीशंकर प्र.सा.1 ने प्रतिपरीक्षण में इस सुझाव से इंकार किया है कि कूट रचित रशीद बनाई गयी है। हरीशंकर प्र.सा.2 ने प्रतिपरीक्षण में उक्त डेढ़ लाख रुपये वादी को स्वयं के समक्ष दिए जाने से इंकार किया है और स्वयं के समक्ष रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 भी बनाये जाने से इंकार किया है अतः साक्षी हरीशंकर प्र.सा.2 ने मुख्यपरीक्षण में दी गयी साक्ष्य का प्रतिपरीक्षण में खण्डन किया है। हरीशंकर प्र.सा.1 ने प्रतिपरीक्षण में कथन किया है कि उक्त रशीद उसके भाई रामेन्द्र द्वारा लिखी गयी थीं जिसकी मृत्यु हो चुकी है और यह स्वीकार किया है कि उक्त रशीदों पर रामेन्द्र के हस्ताक्षर नहीं हैं और किसी अन्य गवाह के भी हस्ताक्षर नहीं हैं। हरीशंकर प्र.सा.1 ने पैरा 8 में स्वीकार किया है कि रशीदों के अलावा अन्य बयानामा करने के लिए नहीं कहा था और स्वतः कथन किया है कि पहले से ही बयानामा था। अतः प्रकरण में जबकि रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 की विश्वसनीयता खण्डित करने में वादी असमर्थ रहा है। तब यही प्रश्न अवशेष रहता है कि उक्त रशीद बंधक विलेख के अनुसरण में ही निष्पादित की गयी थी तथा उक्त रशीदों में वर्णित धनराशि भी शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 में उल्लिखित बंधक संव्यवहार के अधीन ही वादी द्वारा देय है।
14. रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 में उल्लेख है कि पूर्व से जमीन गिरवी है परन्तु उक्त रशीदों पर फूलसिंह व.सा.1 के अंगूठा निशानी अथवा अन्य किसी साक्षी के हस्ताक्षर नहीं हैं। धारा 91 साक्ष्य अधिनियम के अधीन जहां कि विधि द्वारा दस्तावेज को लेखबद्ध किया जाना अपेक्षित है तब उस दस्तावेज के निर्बन्धों को साबित करने के लिए दस्तावेजों के सिवाय अन्य कोई साक्ष्य पेश नहीं की जायेगी। बंधक विलेख जिसके

अधीन संपत्ति का सर्वात स्वत्व अंतरण किया गया है का रजिस्ट्रेशन आवश्यक है और धारा 59 संपत्ति अंतरण अधिनियम के अधीन जबकि वर्तमान बंधक हस्ताविलेख के निक्षेप बंधक नहीं है तब सौ रुपये से अधिक का बंधक बंधककर्ता द्वारा हस्ताक्षरित और कम से कम दो साक्षियों द्वारा अनुप्रमाणित और रजिस्ट्रीकृत किया जाना चाहिए। रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 में एक लाख पचास हजार रुपये मूलधन संदाय किया गया है। जोकि स्वयं बंधककर्ता द्वारा निष्पादित नहीं है और न ही किसी अनुप्रमाणन साक्षी के हस्ताक्षर हैं। तब उक्त रशीदों को बंधक विलेख की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता है और धारा 91 साक्ष्य अधिनियम के अनुसार बंधक संव्यवहार के लिए मात्र बंधक विलेख के अलावा अन्य किसी दस्तावेज की साक्ष्य नहीं ली जा सकती है जिससे कि शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 की शर्तों का तथ्य माना जा सके। अतः शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 में ऐसा कोई निर्बन्ध नहीं था कि भविष्य में भी अगर वादी कोई धनराशि प्राप्त करता है तो उक्त धनराशि भी इस शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 के अधीन ही मूलधन मानकर वादी द्वारा देय होगी। अतः बंधक के संबंध में मात्र बंधक विलेख ही बंधक की शर्तों को सिद्ध कर सकता है जोकि वर्तमान मामले में शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 है जिसमें भविष्य के मूलधन की कोई शर्त उल्लिखित नहीं है और रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 बंधक की अथवा शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 की आगामी शर्तों के तथ्य को स्पष्ट नहीं करती हैं। अतः यह सिद्ध नहीं होता है कि रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 के अधीन ही देय है और उक्त रशीद प्र0डी-2 लगायत 4 उपरोक्त विवेचना अनुसार बंधक विलेख भी होना सिद्ध नहीं हुई है जिससे बंधककर्ता फूलसिंह व.सा.1 दायित्वाधीन प्रतीत नहीं होता है। अपितु उक्त संव्यवहार स्वतंत्र वाद हेतुक उत्पन्न करता है जो प्रतिवादीगण को प्रवर्तनीय अधिकार सृष्ट करता है।

15. फूलसिंह व.सा.1 ने प्रतिपरीक्षण में इस आशय के तथ्य वर्णित किए हैं कि वह दावा प्रस्तुत नहीं करना चाहता था और सुनील व.सा.2 द्वारा ही यह दावा पेश किया गया है और यह भी स्वीकार किया है कि प्रतिवादीगण पर ढाई लाख रुपये विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 का खर्चा और ब्याज निकलता है। सुनील व.सा.2 द्वारा वादी से दावा प्रस्तुत कराया जाना यह स्पष्ट नहीं करता है कि फूलसिंह व.सा.1 को दावा पेश करना आवश्यक नहीं था अथवा वह वाद प्रस्तुत करने से बाधित था। फूलसिंह व.सा.1 द्वारा ढाई लाख रुपये भी शोध्य होना स्वीकार किया है परन्तु वर्तमान वाद बंधक संव्यवहार के अधीन ही पेश किया गया है और एक लाख के अतिरिक्त शेष डेढ़ लाख रुपये बंधक के अधीन दिया जाना सिद्ध नहीं हुआ है। अतः उक्त स्वीकृति से भी बंधक के अलावा स्वतंत्र वाद हेतुक का अनुतोष इस वाद के अधीन प्रतिवादी को प्रदान कर अतिरिक्त शोध्य डेढ़ लाख रुपये प्रतिवादी को जोकि बंधक के भार हैं नहीं दिलाये जा सकते।

16. अतः मौखिक साक्ष्य की विवेचना से शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 वादी द्वारा प्रतिवादीगण के पक्ष में निष्पादित किया जाना सिद्ध होता है जिसका समर्थन वादी और प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 से भी होता है। फूलसिंह व.सा.1 ने पैरा 6 में स्वीकार किया है कि उसने धनराशि बयनामे का खर्च और ब्याज प्रतिवादीगण को नहीं दिया है। शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 में उल्लिखित शर्तों के अनुसार दिनांक 02.01.15 तक वादी को एकमुश्त एक लाख रुपये मय तीन रुपये प्रति सैकड़ा प्रति माह ब्याज सहित अदा करना था और तब प्रतिवादीगण को प्रतिहस्तांतरण पत्र संपादित करना था और उक्त अवधि में मूल धनराशि चुकता न करने की दशा में विक्रय आत्यांतिक हो जायेगा। अतः यह सिद्ध नहीं होता है कि वादी ने प्रतिवादीगण को शर्तों के अधीन मूलधन और ब्याज संदाय कर दिया है जिसके परिणामस्वरूप सशर्त विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 शून्य होना सिद्ध नहीं होता है। परन्तु वादी द्वारा प्रस्तुत आदेश प्रत्रिका प्र0पी-4 व 5 के परिशीलन से स्पष्ट होता है कि धारा 83 संपत्ति अंतरण अधिनियम के अधीन वादी ने दिनांक 05.08.14 को अर्थात् एक वर्ष की अवधि के पहले मूलधन वापिस करने का प्रयास किया है। अतः वादी बंधक

की शर्तों का पालन करने के लिए तत्पर होना सिद्ध होता है। जिससे सशर्त विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 की शर्तों के अनुसार राशि देय किए जाने से वादी प्रतिहस्तांतरण पत्र निष्पादित कराये जाने का हकदार है।

17. अतः वादप्रश्न क्रमांक 01 का विनिश्चय नासाबित व वादप्रश्न क्रमांक 2 का विनिश्चय नासाबित व वादप्रश्न क्रमांक 3 का विनिश्चय साबित के रूप में दिया जाता है।

18. //वाद प्रश्न क्रमांक 07 का सकारण निष्कर्ष//

19. वर्तमान वाद मोचन हेतु पेश किया गया है और परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 61 के अधीन तीन वर्ष की अवधि विहित है। वर्ष 2014 में शर्तिया विक्रय पत्र प्र. डी.1 व प्र.पी. 1 निष्पादित होने के बाद दिनांक 02.01.15 के पूर्व वादी को मूल धनराशि और ब्याज प्रतिवादी को संदाय करना है। धारा 83 संपत्ति अंतरिण अधिनियम के अधीन दिनांक 05.08.14 से 09.07.15 तक आदेश प्र0पी-4 व 5 के द्वारा वादी ने कार्यवाही की है और दिनांक 23.07.15 को यह वाद प्रस्तुत कर दिया है। परिसीमा अधिनियम के धारा 14 के अधीन भी उक्त कार्यवाही का समय अपवर्जित है। अतः वादी ने परिसीमा अवधि में ही यह वाद प्रस्तुत किया है।

20. अतः वादप्रश्न क्रमांक 07 का विनिश्चय साबित के रूप में दिया जाता है।

//वाद प्रश्न क्रमांक 04 का सकारण निष्कर्ष//

21. हरीशंकर प्र.सा.1 ने प्रतिपरीक्षण में स्वीकार किया है कि विवादित भूमि पर फूलसिंह व.सा.1 की ही खेती हो रही है और उसके प्रतिपरीक्षणमें ऐसा कोई तथ्य नहीं आया है कि वह वादी के हित के प्रतिकूल कोई कार्य कर रहा हो और ना ही इस संबंध में स्वयं फूलसिंह ने मुख्यपरीक्षण में कोई स्पष्ट कथन किया है। अतः यह सिद्ध नहीं होता है कि प्रतिवादीगण वादग्रस्त भूमि में वादी के अधिकारों में अवैध हस्तक्षेप कर रहा हो।

22. अतः इस वादप्रश्न क्रमांक 04 का विनिश्चय नासाबित के रूप में दिया जाता है।

//वाद प्रश्न क्रमांक 05 व 06 का सकारण निष्कर्ष//

23. वर्तमान वाद मोचन हेतु पेश किया गया है और न्यायालय फीस अधिनियम की धारा 7(9)(क) के अधीन बंधकदार के विरुद्ध बंधक संपत्ति के प्रत्युद्धरण के लिए वादों में बंधक पत्र द्वारा अभिव्यक्त प्रतिभूत मूलधन के अनुसार न्यायशुल्क देय होगा। अतः स्पष्ट रूप से उपबंधित है कि मूलधन पर ही न्यायशुल्क देय होगा जबकि प्रतिवादी का अभिवचन है और हरीशंकर प्र.सा.1 ने मुख्यपरीक्षण में साक्ष्य दी है कि मूलधन शेष प्राप्त किए गए डेढ़ लाख रुपये ब्याज और विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 का खर्चा पर वादमूल्य निर्धारित होकर न्यायशुल्क देय होगा। डेढ़ लाख रुपये उपरोक्त विवेचना अनुसार शर्तिया विक्रय पत्र प्र.डी.1 व प्र.पी. 1 के बंधक के अधीन दिया जाना सिद्ध नहीं हुआ है। अतः न्यायालय फीस अधिनियम के अधीन मूलधन एक लाख रुपये पर मूल्यांकन किया जायेगा। जोकि वादी ने किया है और उक्त मूल्यांकन पर व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 को वित्तीय श्रवण क्षेत्राधिकारिता प्राप्त है और उक्त मूल्यांकन पर बारह हजार न्यायशुल्क देय होगा जो वादी ने दिया है। अतः वादी ने वाद का समुचित मूल्यांकन कर पर्याप्त न्यायशुल्क संदाय किया है।

24. अतः वाद प्रश्न क्रमांक 05 व 06 का विनिश्चय साबित के रूप में दिया जाता है।

//वाद प्रश्न क्रमांक 08 का सकारण निष्कर्ष//

25. अतः उपरोक्त वादप्रश्नों पर प्राप्त विनिश्चय के आधार पर वादी मोचन हेतु वाद सिद्ध करने में सफल रहा है। विवादित भूमि पर प्रतिवादी का अधिपत्य नहीं है। विवादित भूमि का उपयोग वादी द्वारा ही किया जा रहा है।
26. अतः वाद स्वीकार कर प्रकरण निम्नानुसार आज्ञप्त किया जाता है।
- 1 भूमि सर्वे क्रमांक 1086 रकबा 0.44 है0 स्थित ग्राम चंदहारा तहसील गोहद जिला भिण्ड के बंधक का मूलधन एक लाख रुपये और उस पर दिनांक 02.01.14 से मूलधन राशि संदाय करने तक 36प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से साधारण ब्याज की राशि प्रतिवादीगण को आनुपातिक रूप से प्रदान करने हेतु न्यायालय में जमा करे।
  - 2 वादी प्रतिहस्तांतरण विक्रय पत्र निष्पादित कराने के लिए प्रभावशील दर से मुद्रांकन शुल्क, ड्यूटी व कर राशि प्रतिवादी को प्रदान करने हेतु न्यायालय में जमा करे।
  - 3 प्रकरण की परिस्थितियों में वादी व प्रतिवादीगण अपना व्यय स्वयं वहन करेंगे जिसमें अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर सूची अनुसार जोड़ा जाये।
  - 4 कण्डिका 1 व 2 में वर्णित शुल्क वादी द्वारा जमा किए जाने पर प्रतिवादीगण वादी के पक्ष में विवादित भूमि का विक्रय पत्र निष्पादित करें। जिससे विवादित भूमि बंधक मुक्त होगी।

तदानुसार आज्ञप्ति बनाई जाये।

दिनांक :-

सही / -

(गोपेश गर्ग)

प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 2

गोहद जिला भिण्ड म0प्र0

सामान्य जानकारी हेतु प्रतिलिपि  
(शासकीय / विधिक उपयोग हेतु अमान्य)