

न्यायालय:-प्रथम अपर जिला न्यायाधीश, अशोकनगर, श्रृंखला
न्यायालय चन्देरी
(समक्ष-आनन्द प्रिय राहुल)

रजिस्ट्रेशन नम्बर 117 / 2017
अपील दीवानी प्रक.क. 23ए / 2017
संस्थित दिनांक 26.09.2014

जानकी प्रसाद पुत्र श्री दयाशंकर चौबे,
उम्र 38 साल, जाति ब्राम्हण, पेशा
कास्तकार एवं पूजा कार्य, निवासी
चन्देरी, जिला अशोकनगर म0प्र0।

..... अपीलार्थी / वादी

बनाम

1. वृजनन्दन पुत्र श्यामलाल जाति लिटोरिया
(ब्रम्हाण) उम्र 53 वर्ष, व्यवसाय नौकरी,
निवासी ठोलियागेट, चन्देरी, जिला
अशोकनगर म0प्र0।
2. मध्य प्रदेश शासन द्वारा श्रीमान कलेक्टर
महोदय, जिला अशोकनगर म0प्र0।

..... **प्रतिअपीलार्थीगण / प्रतिवादीगण**

न्यायालय:- प्रथम व्यवहार न्यायधीश वर्ग-1, चन्देरी, जिला अशोकनगर (श्री
के. एन. अहिरवार) के न्यायालय के व्यवहार वाद क्रमांक 104ए/2011 में द
घोषित निर्णय व जयपत्र दिनांक 29.10.2013 से परिवेदित होकर प्रस्तुत यह
नियमित अपील दीवानी।

अपीलार्थी द्वारा	:- श्री राजेश सुमन, अधिवक्ता।
प्रतिअपीलार्थी क्र. 1 द्वारा	:- श्री ए.के. भार्गव अधिवक्ता।
प्रतिअपीलार्थी क्र. 2	:- एक पक्षीय।

::-नि र्ण य-::

(आज दिनांक 27.07.2017 को घोषित किया गया)

1. प्रथम व्यवहार न्यायधीश वर्ग-1, चन्देरी (श्री के.एन. अहिरवार) ने
व्यवहार वाद क्रमांक 104ए/2011 में घोषित निर्णय व जयपत्र दिनांक 29.10.

2013 के अनुसार अपीलार्थी/वादी का दावा ग्राम फतेहावाद परगना चन्देरी, जिला अशोकनगर में स्थित कृषि भूमि सर्वे नम्बर 226 रकवा 0.439 हे. के संबंध में स्वत्व एवं आधिपत्य की घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा हेतु यह दावा संस्थित किया गया है। ऐसे ही निर्णय, जयपत्र को आधार रखकर यह सिविल अपील अंतर्गत धारा 96 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अधीन प्रस्तुत की गई है।

2. अपीलार्थी/वादी का अपील मैमो संक्षिप्त में इस प्रकार है कि, विचारण न्यायालय ने विधि व तथ्यों के विपरीत निष्कर्ष निकाले हैं। जो साक्ष्य अभिलेख पर थी उस पर गम्भीरतापूर्वक विचार करके सही निष्कर्ष नहीं निकाले हैं। रिस्पोंडेंट की स्वीकृति से ही वाद प्रश्न प्रमाणित हुए हैं। विचारण न्यायालय ने पारित निर्णय में गम्भीर भूल की है। अपील उचित न्याय शुल्क पर उचित अवधि में निर्धारित की गई है। जो स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय की निर्णय व डिक्री दिनांक 29.10.2013 निरस्त की जाकर विवादित भूमि का विक्रय पत्र अपीलार्थी/वादी के पक्ष में निष्पादित कराया जाए व निर्णय पारित किया जावे।

3. अपीलार्थी/वादी ने जो वादपत्र प्रस्तुत किया गया था उसका बादोत्तर प्रतिअपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया था कि जो संक्षिप्त में इस प्रकार है कि विवादित भूमि सर्वे क्र 226 रकवा 0.439 हे. का उसने अपीलार्थी के पक्ष में कोई विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित नहीं किया था। असत्य आधार पर दावा प्रस्तुत किया गया है, जो निरस्त किया जाए।

4. इस न्यायालय के समक्ष विचारणीय प्रश्न यह है कि—

“क्या अपीलार्थी/वादीगण द्वारा जिस आधार पर अपील प्रस्तुत की गई है, उसे योग्य विचारण न्यायालय के समक्ष साबित किया गया

था, यदि हां तो क्या अपीलार्थी/वादीगण के पक्ष में वांछित अनुतोष की सहायता जारी की जा सकता है?"

निष्कर्ष के आधार

5. उभयपक्ष के द्वय विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर अपील का निराकरण किया जाए।
6. अभिलेख पर उपलब्ध मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रदर्श पी-8 का जो लेख है जिसे कि अपीलार्थी/वादी ने अपने वादपत्र में भूमि अनुबंध बाबत दिनांक 16.01.1993 को भूमि विक्रय का अनुबंध पत्र सम्पादित किया था, का अभिवचन किया गया है व विक्रय की गई भूमि रकवा 5.486 हे. का कब्जा करा दिया गया था, का लेख है। प्रदर्श पी-8 के आधार पर पंजीकृत विक्रय पत्र अपीलार्थी/वादी के पक्ष में प्रतिअपीलार्थी/प्रतिवादी प्रदर्श पी-4 का निष्पादित करा चुका है। प्रदर्श पी-4 के पंजीकृत विक्रय पत्र में वर्णित तथ्य की पुष्टि उभयपक्ष की ओर से पेश की गई साक्ष्य से हुई है।
7. अतः न्यायालय के मत में प्रदर्श पी-4 का जो विक्रय पत्र है वह यदि थोड़ी देर के लिये यह मान लिया जाए जो प्रदर्श पी-8 का अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ था उसके आधार पर यह पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित कराया गया है तो फिर प्रदर्श पी-8 के लेख में जिस भूमि के विक्रय किये जाने का अनुबंध पत्र लिखा गया था उस भूमि के सर्वे नम्बर अनुबंध पत्र में लेख किये जाने चाहिए थे, जो लेख नहीं है। अनुबंध पत्र के आधार पर पंजीकृत विक्रय पत्र प्रदर्श पी-4 का निष्पादित कराया जा चुका है। अनुबंध पत्र प्रदर्श पी-8 व पंजीकृत विक्रय पत्र प्रदर्श पी-4 में ऐसी कोई इवारत लेख

नहीं है कि अनुबंध पत्र के आधार पर प्रदर्श पी-4 का पंजीकृत विक्रय पत्र लेख नहीं कराया गया है या प्रदर्श पी-8 का जो लेख था उसमें जो भूमियां वर्णित थी उसमें से कुछ भूमियां पंजीकृत विक्रय पत्र के द्वारा विक्रय नहीं की गईं। इस बाबत पंजीकृत विक्रय पत्र में इस प्रकार की कोई स्थिति थी तो उसमें अवश्य आवश्यक तथ्यों को लिखा जाना चाहिए था, जो कि नहीं लिखा गया है।

8. जिससे स्पष्ट है कि वास्तव में प्रदर्श पी-8 के लेख में कौन-कौन से सर्वे नम्बर की भूमि विक्रय किये जाने का लेख में उल्लेख नहीं है जिसके अभाव में प्रदर्श पी-4 का पंजीकृत विक्रय पत्र में प्रदर्श पी-8 के लेख में वर्णित भूमि विक्रय करने से रह गई यह विनिश्चित किये जाने का कोई आधार अभिलेख पर नहीं है।

9. अपीलार्थी/वादी का जानकी प्रसाद चौबे ब.सा.-2 के रूप में अभिकथन कराया गया है। जिसने अपने प्रतिपरीक्षण की कंडिका 2 में स्पष्ट अभिकथन दिया है कि रजिस्ट्री कराते समय विक्रय पत्र प्रदर्श पी-4 की रजिस्ट्री उसने सोच, समझकर होश-हवास में करवायी व पढ लिया था व यह भी अभिकथन दिया है कि यह बात सही है कि पत्र में खसरा 226 का उल्लेख नहीं है व आगे अभिकथन दिया है कि प्रदर्श पी-4 में उसने खसरा 226 क्यों नहीं लिखा है। जिसके बाबत उसने अपने अभिकथन में कोई तथ्य नहीं बताया है व अपने अभिकथन की कंडिका 3 के मध्य में यह भी अभिकथन दिया है कि पत्र दिनांक 16.01.1993 को लिखा था रजिस्ट्री दिनांक 27.004.94 को हुई थी पत्र उसने रजिस्ट्री वाले दिन वापस की थी। रजिस्ट्री कार्यालय में उसने पत्र प्रतिवादी वृन्दावन को वापस किया था। यहां यह स्पष्ट कराना आवश्यक है कि पत्र से आशय प्रदर्श पी-8 के लेख से है।

10. इस अभिकथन से स्पष्ट है कि यदि प्रदर्श पी-8 के पत्र के आधार पर और कोई भूमि का पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित कराया जाना शेष रहा होता तो अपीलार्थी/वादी, प्रतिअपीलार्थी/प्रतिवादी को प्रदर्श पी-8 का पत्र, प्रदर्श पी-4 के पंजीकृत विक्रय पत्र के निष्पादन के उपरांत रजिस्टार कार्यालय में उसे वापस नहीं करता । जिससे न्यायालय के मत में यह भी निष्कर्ष निकलता है कि प्रदर्श पी-4 का पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित हो चुका था और अपीलार्थी/वादी को अन्य कोई भूमि प्रदर्श पी-8 के लेख के आधार पर क्रय नहीं करना थी। प्रदर्श पी-8 का कार्य, प्रदर्श पी-4 के पंजीकृत विक्रय पत्र के निष्पादित होने से पूर्ण हो चुका था। इसीलिए अपीलार्थी/वादी ने प्रदर्श पी-8 का लेख जिसे वह अनुबंध पत्र कह रहा है। जिसे उसने प्रतिअपीलार्थी/प्रतिवादी को कोई कार्यवाही शेष न रही होने से प्रदर्श पी-8 का लेख उसे वापस दे दिया था।

11. अपीलार्थी/वादी के साक्षी मजबूत सिंह ब.सा.-1 ने भी अपने प्रतिपरीक्षण की कंडिका 1 के मध्य में अभिकथन दिया है कि दिनांक 16.01.93 को जमीन का सौदा हुआ व आगे कंडिका 2 में अभिकथन दिया था कि 27,500 रुपये चिट्ठी के समय दिया था उसके बाद रजिस्ट्री हुई थी तब बाकि के रुपये दिये थे। इस अभिकथन से भी स्पष्ट है कि प्रदर्श पी-8 के आधार पर, प्रदर्श पी-4 का विक्रय पत्र निष्पादित हुआ था और चिट्ठी में वर्णित अनुसार सम्पूर्ण राशि रजिस्ट्री के समय दिये थे। यदि रजिस्ट्री के समय पैस कम पड गये थे इसलिए सर्वे नम्बर 226 रकवा 0.439 हे. का पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित नहीं हुआ था। यदि इस प्रकार की कोई स्थिति होती तो यह साक्षी अपने अभिकथन में अवश्य ही कोई तथ्य बताता। जिसके बाबत उसने अपने अभिकथन में पुष्टि हेतु कोई अभिकथन नहीं बताया।

12. पंजीकृत विक्रय पत्र के दूसरे साक्षी का भी अभिकथन प्रतिअपीलार्थी/प्रतिवादी की ओर से कराया गया है। जो कि महेश कुमार प्र. सा.-2 है जिसने अपने मुख्य परीक्षण में भी अभिकथन दिया है कि व्ययनामा में लिखित सर्वे नम्बरों की भूमि की अलावा अन्य सर्वे नम्बर की भूमि के संबंध में दोनों पक्षों के मध्य कोई बातचीत नहीं हुई थी। इस साक्षी के इस अभिकथन से पंजीकृत विक्रय पत्र के अपीलार्थी/वादी के साक्षी मजबूत सिंह ब.सा.-1 के अभिकथन से पुष्टि हुई है। प्रतिवादी साक्षी ने अपने मुख्य परीक्षण में दिये गये अभिकथन की पुष्टि करते हुए प्रतिपरीक्षण की कंडिका 4 में भी अभिकथन दिया है कि उसने रजिस्टार के सामने ही प्रदर्श पी-4 पर हस्ताक्षर किये थे। रजिस्ट्री के दस्तावेजों की पढा लिखी विजय ने की थी। यदि पंजीकृत प्रदर्श पी-4 के निष्पादन के समय 8,750 रुपये लेकर दो बीघा दो विसवा जमीन का रजिस्ट्री कराना शेष रह गया। यह तथ्य सही होता तो उसकी पुष्टि महेश प्र. सा.-2 के अभिकथन से होना चाहिए थी, जो कि नहीं हुई है।

13. जानकी प्रसाद ब.सा.-2 ने आगे अपने प्रतिपरीक्षण की कंडिका 6 के बाद की कंडिका में अभिकथन दिया है कि यह बात सही है कि रजिस्ट्री पढ ली थी उसमें जो लिखा है वह सही है और उससे वह सहमत था। आगे कथन दिया है कि यह बात सही है कि पंजीकृत विक्रय पत्र प्रदर्श पी-4 में वादग्रस्त खसरा क्रमांक का उल्लेख नहीं है। स्वतः कहता है कि चिट्ठी में है जबकि प्रदर्श पी-8 की चिट्ठी में सर्वे नम्बर का कोई उल्लेख नहीं है। जिससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी/वादी अपनी मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य से यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि प्रदर्श पी-8 की चिट्ठी में जो भूमि लिखी थी उस अनुसार पंजीकृत विक्रय पत्र प्रदर्श पी-4 निष्पादित नहीं कराया गया।

14. विक्रय अनुबंध की प्रकृति धारा 54 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के अनुसार विक्रय करार सम्पत्ति में क्रेता का कोई हित सृजित नहीं करता। विक्रय का केवल विनिर्दिष्ट पालन कराया जा सकता है जैसा कि न्यायदृष्टांत रामभाऊ नामदेव गजरे विरुद्ध नारायण बापू जी धोत्रा (2004) 8 एस.सी.सी. 614 के अनुसार अचल सम्पत्ति के विक्रय व करार प्रस्तावित क्रेता के पक्ष में सम्पत्ति पर कोई हित व भार सृजित नहीं करता

15. प्रदर्श पी-8 की चिट्ठी के आधार पर यदि प्रदर्श पी-4 का पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित नहीं हुआ था तो सर्वप्रथम इस बाबत स्पष्ट तथ्य विक्रय पत्र प्रदर्श पी-4 में लेख कराये जाना चाहिए थे, जो कि नहीं कराये गये हैं। प्रदर्श पी-8 की चिट्ठी पंजीकृत विक्रय पत्र, प्रदर्श पी-4 निष्पादित होने के बाद अपीलार्थी/वादी ने प्रतिअपीलार्थी/प्रतिवादी को इसीलिए रजिस्टार कार्यालय में वापस कर दी थी उसके आधार पर अब कोई कार्यवाही होना शेष नहीं बची थी। जिससे न्यायालय के मत में भूमि सर्वे क्रमांक 226 रकवा 0.439 हे. भूमि का पंजीकृत विक्रय पत्र अनुबंध पत्र के आधार पर निष्पादित कराये जाने हेतु जो वादी द्वारा प्रस्तुत किया गया है वह आधारहीन होने से विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय वह डिक्री दिनांक 29.10.2013 उचित निष्कर्ष दावा निरस्तगी बाबत लेख किये गये थे। विचारण न्यायालय द्वारा अभिलेख पर उपलब्ध मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य का उचित विवेचन करके निर्णय दिनांक 29.10.2013 पारित किया गया है। जिसमें कोई हस्ताक्षेप किये जाने के कोई आधार अभिलेख पर उपलब्ध न होने से अपील सारहीन प्रतीत होती है।

16. परिणामतः न्यायालय के मत में उपरोक्त विवेचन के पश्चात् विचारणीय प्रश्न प्रमाणित करने में अपीलार्थी/वादी असफल रहे हैं। परिणामतः योग्य विचारण न्यायालय द्वारा दावा निरस्ती विषयक लेख किए गए, निष्कर्ष को

पुष्टि योग्य होना ठहराया जाता है। तदानुसार यह अपील असफल होती है, जो सव्यय निरस्त की जाती है। प्रत्यार्थीगण का न्यायालीन व्यय अपीलार्थी/वादी वहन करें। अधिवक्ता शुल्क प्रत्येक पक्ष के लिए रुपये 500/- निर्धारित की जाती है।

17. तदानुसार जयपत्र बनाया जावे।

18. अपील अस्वीकृत की गई।

निर्णय आज दिनांक को खुले
न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं
दिनांकित किया गया।

मेरे बोलने पर टंकित किया
गया।

(आनन्द प्रिय राहुल)
प्रथम अपर जिला न्यायाधीश
अशोकनगर,
श्रृंखला न्यायालय चन्देरी

(आनन्द प्रिय राहुल)
प्रथम अपर जिला न्यायाधीश
अशोकनगर,
श्रृंखला न्यायालय चन्देरी

//9//

रजिस्ट्रेशन नम्बर 117 / 2017
अपील दीवानी प्रक.क. 23ए / 2017
संस्थित दिनांक 26.09.2014