

**न्यायालय- व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1, गोहद जिला भिण्ड (म०प्र०)**

{समक्ष-अमित कुमार गुप्ता}

व्यवहार वाद क० 60 ए/2017

संस्थित दिनांक 07.10.14

1. जनकसिंह पुत्र श्री शंकरसिंह आयु 58 साल
  2. राजेन्द्रसिंह पुत्र श्री द्वारिकाप्रसाद आयु 53 साल
- समस्त जाति गुर्जर, धंधा खेती, समस्त निवासीगण  
ग्राम रतेकापुरा हाल सांगोली, पर० व जिला मुरैना म०प्र०

.....वादी

**विरुद्ध**

1. श्रीमती गुड्डीबाई वेबा पत्नी विरखा (मृत)- विलोपित

विधिक प्रतिनिधि- श्रीमती रामवती पुत्री गुड्डीबाई व विरखा

पत्नी रामवरन कोरी, निवासी ग्राम बिलोनी,  
हाल निवासी ग्राम सौधा परगना मेहगांव जिला भिण्ड म०प्र०

2. म०प्र० शासन द्वारा :-

कलेक्टर जिला भिण्ड म०प्र०

.....प्रतिवादीगण

वादी की ओर से अधिवक्ता श्री दिनेशसिंह गुर्जर।

प्रतिवादी क० 1 की ओर से अधिवक्ता श्री सुनील कांकर।

प्रतिवादी क० 2 एकपक्षीय।

**:::: निर्णय :::**

**(आज दिनांक 29.08.2017 को उद्घोषित)**

यह वाद वास्ते स्वत्व घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा तथा विक्रयपत्र को शून्य व निष्प्रभावी घोषित किए जाने बावत् भूमि सर्वे क्रमांक 213 रकबा 0.06 हेक्टेयर बंदोवस्त पूर्व सर्वे नंबर 249 रकबा 0.063 हे० तथा सर्वे क० 215 रकबा 0.47 हे० जिसका बंदोवस्त पूर्व सर्वे क० 251 रकबा 0.47 हे० कुल किता 2 कुल रकबा 0.53 हे० स्थित मौजा बिलोनी परगना गोहद जिला भिण्ड म०प्र० के 2/3 भाग (जिसे अत्र पश्चात् "विवादित भूमि" कहा जायेगा), के संबंध में प्रस्तुत किया गया है।

2. प्रकरण में यह तथ्य उल्लेखनीय व स्वीकृत है कि मूल प्रति०क० 1 गुड्डीबाई के रूप में दावा प्रस्तुत किया गया किन्तु उसकी पुत्री रामवती द्वारा गुड्डीबाई के मृत्यु 20 वर्ष पूर्व हो जाने के संबंध में तथ्य प्रकट किए जाने पर उसे प्रतिवादी क्रमांक 1 के रूप में संयोजित किया गया।

प्रतिवादी क्र० 2 प्रकरण में एकपक्षीय रहा और उसकी ओर से कोई जबाव भी प्रस्तुत नहीं किया गया।

3. वाद पत्र के सुसंगत अभिवचन संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि वादीगण विवादित भूमि के 2/3 भाग के समान रूप से स्वत्व व आधिपत्यधारी हैं और निरंतर उक्त भूमि पर कृषि कार्य करते चले आ रहे हैं। उन्होंने प्रतिवादी क्र० 1 के पक्ष में कोई भी विक्रयपत्र नहीं किया और न ही कोई प्रतिफल प्राप्त किया। प्रति०क्र० 1 का विवादित भूमि से कोई संबंध नहीं है। वादी करीब 20 साल से स्थाई रूप से सांगोली जिला मुरैना में निवास करते हैं इसलिए विवादित भूमि पर करतारसिंह निवासी घूरे का पुरा से खेती कराते हैं और कभी कभी फसल की देखरेख करने जाते हैं। प्रतिवादी क्र० 1 ने कभी विवादित भूमि में कृषि कार्य नहीं किया किन्तु दिनांक 15.09.14 को जब वादीगण भूमि को जोत रहे थे तब प्रतिवादी मृतक गुडडीबाई व उसके देवर रामजीलाल आए और कहने लगे कि तुम खेतों को मत जोतो, विक्रयपत्र हमारे पास है। उन्होंने 20 साल पहले विवादित भूमि का विक्रयपत्र करा लिया है। जब वादीगण ने जानकारी ली तो उन्हें पता चला कि दिनांक 16.09.1992 को प्रति० क्र० 1 ने अपने हक में विवादित भूमि का विक्रयपत्र वादीगण के स्थान पर किन्हीं अन्य व्यक्तियों को खड़ाकर करा लिया है और अपने हितबद्ध साक्षी गवाह बनाए हैं। उक्त विक्रयपत्र पूर्णतः फर्जी व कूटरचित है। वादीगण ने उक्त विक्रयपत्र के संबंध में पुलिस अधीक्षक भिण्ड एवं थाना प्रभारी गोहद को शिकायतें भेजी और नामांतरण न हो जाए इसलिए पटवारी को आपत्ति दी थी। अतः वादीगण द्वारा विवादित भूमि के संबंध में स्वत्व घोषणा, प्रति०क्र० 1 के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा तथा विक्रयपत्र दिनांक 16.09.92 को शून्य व निष्प्रभावी घोषित किए जाने की सहायता चाही है।

4. प्रति०क्र० 1 की ओर से वादपत्र के अभिवचनों का प्रत्याख्यान करते हुए अभिवचन किया कि वादीगण विवादित भूमि के स्वामित्व व आधिपत्यधारी नहीं हैं बल्कि उन्होंने दिनांक 16.09.92 को गुडडीबाई के हक में विक्रयपत्र कब्जा उसकी माँ गुडडीबाई को सौंप दिया था तब से जब तक प्रति०क्र० 1 की माँ जीवित रही वे विवादित भूमि पर कृषि करती थी इसके बाद से उसकी कृषि होती है। वादी की ओर से कभी ग्राम घूरे का पुरा के करतारसिंह से खेती नहीं कराई गयी और न ही कभी कोई फसल वादीगण ने प्राप्त की। वादकारण दिनांक 15.09.2014 पूर्णतः असत्य रूप से तैयार किया गया है क्योंकि विक्रयपत्र के निष्पादन से 2 साल बाद प्रति०क्र० 1 की माँ गुडडीबाई की मृत्यु हो गयी थी। ऐसे में उसके द्वारा वादीगण को धमकी दिए जाने का तथ्य असत्य लेख किया गया है। चूंकि प्रतिवादी क्र० 1 अपनी माँ की मृत्यु के समय नाबालिग थी इस कारण से वह नामांतरण की कार्यवाही नहीं कर पाई और जब बालिग हुई तो पटवारी से नामांतरण के लिए कहने पर उसने नामांतरण कर देने की बात कही। वादीगण ने विक्रयपत्र प्रतिफल प्राप्त करके निष्पादित कराया और कब्जा सौंप दिया इस कारण से 22 वर्ष पश्चात् दावा प्रस्तुत किए जाने से वाद अवधि बाह्य है तथा कब्जा वापसी की सहायता चाहे बिना विनिर्दिष्ट अनुतोष अधि० की धारा 34 के अनुसार ग्राह्य योग्य

नहीं हैं। वादीगण ने मृत व्यक्ति के विरुद्ध दावा पेश किया ऐसे में प्रस्तुत दावा सव्यय निरस्त किए जाने की प्रार्थना की है।

5. उभय पक्षों के अभिवचनों एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर पूर्व पीठासीन अधिकारी द्वारा वाद प्रश्न निम्नानुसार विरचित किये गये, जिनका निष्कर्ष विवेचन उपरांत उनके समक्ष दिया जायेगा—

क्र०	वाद-प्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या भूमि सर्वे क्र० 213 रकबा 0.06 है० जिसका बंदोवस्त के पूर्व सर्वे क्रमांक 249 रकबा 0.63 है० था और भूमि सर्वे क्रमांक 215 रकबा 0.47 है० जिसका बंदोवस्त के पूर्व सर्वे क्रमांक 251 रकबा 0.47 है० था कुल कितना 2 कुल रकबा 0.53 है० स्थित मौजा बिलौनी परगना गोहद जिला भिण्ड के 2/3 भाग पर वादीगण का स्वत्व है ?	“ना साबित ”
2	क्या उक्त वादग्रस्त भूमि का वादीगण ने गुड्डीबाई के पक्ष में दिनांक 16.09.92 को विक्रय पत्र क्रमांक 2320 वैध रूप से निष्पादित किया था ?	“साबित ”
3	क्या उक्त वादग्रस्त भूमि पर वादीगण का आधिपत्य है ?	“ना साबित ”
4	क्या उक्त वादग्रस्त भूमि पर वादीगण के आधिपत्य में प्रतिवादी क्र० 1 द्वारा अवैध रूप से हस्तक्षेप करने का प्रयास किया जा रहा है ?	“ना साबित”
5	क्या वादी का उचित मूल्यांकन कर पर्याप्त न्यायशुल्क संदाय किया गया है ?	“मूल्यांकन उचित किन्तु न्यायशुल्क अपार्याप्त”
6	क्या वाद परिसीमा अवधि में पेश किया गया है ?	“नहीं”
7	सहायता एवं व्यय	“कण्डिका 18, 19 के अनुसार सव्यय निरस्त किया

#### सकारण निष्कर्ष

6. प्रकरण में वादी की ओर से स्वयं वादी जनकसिंह वा०सा० 1, करतारसिंह वा०सा० 2 तथा रामअख्यारसिंह वा०सा० 3 को परीक्षित कराया गया है जबकि प्रतिवादी क्र० 1 ने स्वयं रामवती प्रति०सा० 1 के रूप में परीक्षित कराया गया है। दस्तावेजों में वादी की ओर से धारा 80 सीपीसी का नोटिस प्रपी० 1, डाक रसीद प्र०पी० 2, खसरा वर्ष 2013-14 की प्रमाणित प्रति प्र०पी० 3, खतौनी वर्ष 2013-14 की प्रमाणित प्रति प्रपी० 4, विक्रय पत्र दिनांक 16.09.1992 की प्रमाणित प्रति प्र०पी० 5, थाना प्रभारी को संबोधित आवेदन दिनांक 26.09.14 प्र०पी० 6 के रूप में प्रस्तुत की है, जबकि प्रतिवादी की ओर से कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है।

#### वाद प्रश्न क्र० 1, 2 एवं 6 का निष्कर्ष

7. तथ्यों एवं साक्ष्य में उत्पन्न परिस्थितियों में पुनरावृत्ति के निवारण हेतु उक्त वादप्रश्नों का एक साथ निराकरण किया जा रहा है। वादीगण की ओर से अपने अभिवचनों की पुनरावृत्ति शपथपत्र में करते हुए विवादित भूमि के पूर्व सर्वे क्रमांक 249 एवं 251 जिनका वर्तमान सर्वे

क्रमांक क्रमशः 213 एवं 215 हो गया है, के 2/3 भाग के समान रूप से स्वत्व व आधिपत्यधारी होने का कथन किया है। वादीगण ने अपने स्वत्व के संबंध में यद्यपि कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया, किन्तु प्रकरण में उनकी ओर से खसरा व खतौनी वर्ष 2013-14 प्र०पी० 3 व 4 के रूप में प्रस्तुत की है जिनमें कॉलम नं० 3 में वादीगण का नाम 2/3 भाग के भूमिस्वामी के रूप में अंकित किया गया है तथा शेष 1/3 भाग के संबंध में हरपालसिंह पुत्र हंसराज का नाम उल्लेखित है। प्रतिवादी रामवती द्वारा अपने स्वत्व का आधार उसकी माँ स्व० गुडडीबाई के पक्ष में वादीगण द्वारा निष्पादित विक्रयपत्र दिनांक 16.09.1992 प्र०पी० 5 को बताते हुए वादीगण का विवादित भूमि पर कोई स्वत्व व आधिपत्य होने के तथ्य से इंकार किया है। प्रकरण में वादीगण की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि चूंकि उनके द्वारा कोई विक्रयपत्र स्व० गुडडीबाई के पक्ष में निष्पादित नहीं किया गया और ऐसी दशा में प्रतिवादी क्र० 1 को स्वयं उसका स्वत्व प्रमाणित करना है, जबकि वादीगण का नाम आज भी राजस्व अभिलेख में बतौर भूमिस्वामी दर्ज है। प्रकरण में उक्त तर्क के संबंध में यह तथ्य ध्यान देने योग्य है कि वादीगण द्वारा उनके स्वत्व का कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। जहां तक राजस्व अभिलेख का प्रश्न है तो वे स्वत्व संबंधी दस्तावेज नहीं होते हैं, बल्कि उनका उपयोग भू राजस्व के संबंध में राज्य के वित्तीय प्रयोजन के लिए संधारित किया जाता है।

8. सबूत के भार के संबंध में न्यायालय का ध्यान भारतीय साक्ष्य अधिनियम 1872 की धारा 101 तथा 102 की ओर आकर्षित होता है। जिसमें निम्नानुसार उपबंधित है:

**धारा 101** सबूत का भार निम्न प्रकार से उपबंधित करती है:- “जो कोई न्यायालय से यह चाहता है कि वह ऐसे किसी विधिक अधिकार या दायित्व के बारे में निर्णय दे, जो उन तथ्यों के अस्तित्व पर निर्भर है, जिन्हें वह प्राख्यात करता है, उसे साबित करना होगा कि उन तथ्यों का अस्तित्व है।

“जब कोई व्यक्ति किसी तथ्य का अस्तित्व साबित करने के लिये आबद्ध है, तब यह कहा जाता है कि उस व्यक्ति पर सबूत का भार है”।

**धारा 102** सबूत का भार किस पर होता है इसके संबंध में निम्नानुसार उपबंधित करती है:- “किसी वाद या कार्यवाही में सबूत का भार उस व्यक्ति पर होता है जो असफल हो जायेगा, यदि दोनों में से किसी भी ओर से कोई भी साक्ष्य न दी जाये”।

इस प्रकार से इस मामले में जहां कि यह तथ्य कि प्रतिवादी क्र० 1 के पक्ष में उसकी माँ स्व० गुडडीबाई के हक में निष्पादित विक्रय पत्र प्र०पी० 5 अभिलेख पर प्रस्तुत है, उक्त पंजीकृत विक्रयपत्र जिसमें कि वादीगण द्वारा मृत प्रतिवादी गुडडीबाई के हक में विवादित भूमि का विक्रय किया जाना तात्पर्यित है। ऐसी दशा में यदि उभय पक्षों की ओर से कोई साक्ष्य न दी जाती है तो ऐसी दशा में वादीगण का दावा विफल होगा। इस संबंध में न्यायालय का ध्यान न्याय दृष्टांत **दौलत सिंह विरुद्ध देवी सिंह 2011 (2) एम०पी०एल०जे० 328** की ओर आकर्षित होता है जिसमें अवधारित किया कि वादी को अपना वाद स्पष्ट व विश्वसनीय साक्ष्य द्वारा स्वयं ही सिद्ध करना होगा तथा वह प्रतिवादी



पक्ष की किसी भी कमजोरी का लाभ प्राप्त नहीं कर सकते हैं। इस प्रकार से वादी को अपना मामला अपनी साक्ष्य के आधार पर प्रमाणित करना है न कि प्रतिवादी की दुर्बलता के आधार पर। न्याय दृष्टांत भारत संघ और अन्य विरुद्ध बसावी कोआपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड 2014 (2) एम०पी०एल०जे० 486 एवं हाल में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अवधारित न्याय दृष्टांत Maya Devi v. Lalta Prasad AIR 2014 SC 1356 भी इसी तथ्य के संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया है कि स्वत्व के घोषणा और आधिपत्य के दावे में वादी अपने स्वत्व को पर्याप्त साक्ष्य के माध्यम से साबित कर सकेगा। यदि प्रतिवादीगण द्वारा कहा गया या ना कहा गया हो कि स्वत्व प्रतिवादीगण के विरुद्ध हो तो भी वादीगण के स्वत्व साबित करने के अभाव में वादी का दावा डिक्री नहीं हो सकता है।

9. वादीगण के द्वारा विक्रयपत्र प्र०पी० 5 के निष्पादन किए जाने से प्रत्याख्यान किया है। यद्यपि प्र०पी० 5 के दस्तावेज के संबंध में प्रतिवादी क्र० 1 द्वारा उसकी माँ स्व० गुड्डीबाई की मृत्यु होने के उपरांत अपने पक्ष में कोई नामांतरण न कराया जाना अभिलेख पर है, किन्तु अभिकथित नामांतरण के संबंध में प्रतिवादी की ओर से प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 8 में यह कथन किया कि उसे जानकारी नहीं है कि न्यायालय से तामील जाने पर उसे पता चला या नहीं कि विवादित जमीन पर वादीगण के नाम इन्द्राज है या नहीं। साक्षी ने कण्डिका 7 में यह स्वीकार किया कि उसकी माँ की मृत्यु होने के बाद उसने जमीन का साक्ष्य दिनांक तक नामांतरण कराए जाने हेतु पटवारी मौजा को कोई आवेदन नहीं दिया स्वतः स्पष्टीकरण किया कि उस समय वह छोटी थी। साक्षी द्वारा उसकी माँ की मृत्यु अरसा पूर्व हो जाने और उस समय नाबालिग होने के कारण नामांतरण न करा पाने का कथन शपथपत्र में किया है। इसके विपरीत वादीगण की ओर से अभिकथित विक्रयपत्र प्रपी० 5 के निष्पादन के तथ्य से इंकार अवश्य किया है, किन्तु विक्रयपत्र में हस्ताक्षर अथवा अंगूठा निशानी को अभिखण्डित किए जाने के संबंध में कोई भी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। जहां तक पंजीकृत विक्रयपत्र का प्रश्न है, इस संबंध में न्यायालय का ध्यान न्यायदृष्टांत शम्भू दयाल वि० धन्य कुमार 1989-1 एम पी डब्ल्यू एन 194 एवं शकुन्तला तिवारी वि० रमजान 2011 लॉ सूट एम पी 1076 भी अवलोकनीय है जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह व्यवस्था दी है कि जहां विक्रय पत्र पंजीकृत रूप में निष्पादित हो वहां न्यायालय को उसके सही होने की उपधारणा करनी चाहिये। न्याय दृष्टांत AIR 1970 SUPREME COURT 1942 "Kalianna Gounder v. Palani Gounder" भी पंजीकृत विलेख के निष्पादन व उसके साबित करने के भार के संबंध में अवलोकनीय है। यद्यपि उक्त उपधारणा खण्डनीय है किन्तु वादी को सारवान सुदृढ़ साक्ष्य के आधार पर उसे खण्डित करना चाहिये था, मात्र यह कथन कर देने कि वादीगण के द्वारा विक्रयपत्र का निष्पादन नहीं कराया गया, जबकि अभिकथित हस्ताक्षर व अंगूठा निशानी को प्रश्नचिह्नित करने हेतु कोई स्वीकृत हस्ताक्षर या हस्तलेख एवं अंगुष्ठ चिन्ह विशेषज्ञ से कोई जांच नहीं कराई गयी। ऐसे में उक्त उपधारणा उपरोक्त न्याय दृष्टांतों के प्रकाश में खंडित नहीं होती है।

10. पंजीकृत विक्रयपत्र के संबंध में न्यायालय का ध्यान रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 60 की ओर आकर्षित होता है। **60. Certificate of registration**

(1) After such of the provisions of sections 34,35,58 and 59 as apply to any document presented for registration have been complied with, the registering officer shall endorse thereon a certificate containing the word "registered", together with the number and page of the book in which the document has been copied.

(2) Such certificate shall be signed, sealed and dated by the registering officer, and shall then be admissible for the purpose of proving that the document has been duly registered in manner provided by this Act, and that the facts mentioned in the endorsements referred to in section 59 have occurred as therein mentioned.

प्रकरण में न्यायालय का ध्यान रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 34 की ओर भी आकर्षित होता है जिसमें रजिस्ट्रीकर्ता आफीसर द्वारा रजिस्ट्रीकरण के पूर्व जांच के संबंध में प्रावधान किया गया है। उक्त धारा उपबंधित है कि जब रजिस्ट्रीकर्ता आफीसर के समक्ष निष्पादक व्यक्ति या उसके प्रतिनिधि, समनुदेशिती या पूर्वोक्त में उल्लेखित प्राधिकृत अभिकर्ता अनुज्ञात समय के अंदर उपस्थित कर दस्तावेज प्रस्तुत करते हैं, तब उक्त धारा 34 की उपधारा 3 के अधीन रजिस्ट्रीकरण आफीसर तदुपरि—

**क**—यह जांच करेगा कि ऐसी दस्तावेज उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित की गयी थी या नहीं जिनके द्वारा उसका निष्पादन किया जाना तात्पर्यित है,

**ख**—अपने समक्ष उपसंजात होने वाली और यह अभिकथन करने वाले कि वह दस्तावेज उनके निष्पादन की है, व्यक्तियों की अनन्यता के बारे में अपना समाधान करेगा, तथा

**ग**—जबकि कोई व्यक्ति प्रतिनिधि के समनुदेशिती के या अभिकर्ता के रूप में उपसंजात हो रहा है, तब ऐसे व्यक्ति के ऐसे उपसंजात होने के अधिकार के बारे में अपना समाधान करेगा।

यदि रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी उसके समक्ष उपस्थित होने वाले निष्पादनकर्ता के संबंध में समाधान कर यह पाता है कि वह व्यक्ति वही है जो निष्पादन के लिए अभिकथित है तो धारा 35 के अधीन दस्तावेज का पंजीकरण करेगा और यदि निष्पादनकर्ता से भिन्न व्यक्ति को पाता है तो वहां अध्याय 12 में विहित प्रक्रिया अर्थात पंजीकरण से इंकार करने के लिए उल्लेखित प्रक्रिया का अनुसरण करेगा। इस प्रकार से उपरोक्त प्रावधान के प्रकाश में भी रजिस्ट्रार द्वारा अपने पदीय कर्तव्य के निर्वहन में निष्पादित दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के प्रावधानों का पालन कर निष्पादित किये जाने की उपधारणा का आधार दर्शाता है। पंजीयक रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 84 के अधीन लोकसेवक की श्रेणी में आता है। ऐसे में भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 114—ड के अधीन भी उसके सम्यक् रूप से पदीय कर्तव्य के निर्वहन में निष्पादन किये जाने की उपधारणा का आधार होता है।

11. प्रकरण में वादीगण की ओर से **न्यायदृष्टांत छोटेराम विरुद्ध कुंजविहारी लाल व अन्य 1989 जे०एल०जे०—331** के संबंध में आलंब लेते हुए यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि जहां विक्रेता यह साबित कर देता है कि विक्रय नाम मात्र का था तो अभिकथित विक्रयपत्र को सम्यक रूप

से निष्पादन को साबित करने का भार दूसरे पक्ष पर आ जाता है। आस्थागत न्यायदृष्टांत के प्रकरण में प्रतिवादी क्र० 1 द्वारा दुर्यपदेशन अथवा असम्यक असर के अधीन विलेख निष्पादन कराए जाने का अभिवचन किया गया था। जबकि न्यायालय के समक्ष इस प्रकरण में वादीगण द्वारा दुर्यपदेशन अथवा असम्यक असर का अभिवचन न लेते हुए विक्रयपत्र उनके द्वारा निष्पादित किए जाने से पूर्णतः इंकार किया है। ऐसी दशा में आस्थागत न्यायदृष्टांत के तथ्य व परिस्थितियां प्रकरण से भिन्नता के कारण वादीगण को कोई लाभ प्रदान नहीं करती हैं। वहीं दूसरी ओर प्रतिवादी क्रमांक 1 की माँ मृत गुड्डीबाई के पक्ष में प्र०पी० 5 के पंजीकृत विक्रयपत्र के आधार पर उसके सम्यक निष्पादन की उपधारणा को खण्डित किए जाने हेतु वादीगण की साक्ष्य सारवान नहीं पाई जाती है। वादी जनकसिंह वा०सा० 1 ने प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 9 में यह कथन किया है कि प्र०पी० 5 के विक्रयपत्र में उसकी पहचान साक्षी कप्तानसिंह व सत्यराम ने गलत रूप से की है। किन्तु यह स्वीकार किया है कि उसने उक्त साक्षियों सत्यराम व कप्तानसिंह के विरुद्ध कोई आपराधिक कार्यवाही नहीं की थी। साक्षी द्वारा मृत गुड्डीबाई के विरुद्ध प्र०पी० 6 की शिकायत वाद प्रस्तुति के चार दिन पूर्व किया जाना दर्शित है। प्रकरण में यह तथ्य भी ध्यान देने योग्य है कि वादीगण द्वारा अपने अभिवचनों में वाद कारण दिनांक 15.09.14 को विवादित भूमि पर कृषि करते समय मृतक गुड्डीबाई और उसके देवर रामजीलाल के पास आने और खेत के विक्रयपत्र के संबंध में बताए जाने का कथन किया है। जबकि गुड्डीबाई की मृत्यु वाद प्रस्तुति से 20 वर्ष से अधिक समय पहले ही हो चुकी थी। वादी जनकसिंह वा०सा० 1 ने प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 8 में स्वीकार किया है कि दिनांक 15.09.14 को गुड्डीबाई जीवित नहीं थी। साक्षी अपने प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 11 में कथन करता है कि उसने मुख्य परीक्षण के पैरा नं० 4 में गुड्डीबाई के देवर रामजीलाल एवं एक अन्य महिला लिखाई है किन्तु अभिकथित महिला का नाम बताने में अस्मर्थ है। साक्षी इसी कण्डिका में कथन करता है कि उसने गुड्डीबाई को नहीं देखा, गांव वालों से पूछकर गुड्डीबाई की लडकी का नाम रामवती लिखाया है। इस प्रकार से वादी के कथन से स्पष्ट हो जाता है कि उसके द्वारा वाद प्रस्तुत करने के लिए जो आधार वाद कारण दिनांक दर्शाया है, वह मात्र वाद म्याद अवधि में लिए जाने के लिए प्रस्तुत किया गया है। ऐसे में वादीगण का प्र०पी० 5 के विक्रयपत्र का उनके द्वारा निष्पादन किए जाने का तथ्य प्रमाणित पाया जाता है तथा विक्रयपत्र दिनांक 16.09.1992 से तीन वर्ष की अवधि में दावा प्रस्तुत न होने से वाद अवधि बाह्य होना भी प्रमाणित पाया जाता है। अतः वाद प्रश्न क्रमांक 1 का निष्कर्ष "नासाबित", वादप्रश्न क्रमांक 2 का निष्कर्ष "साबित" तथा वाद प्रश्न क्रमांक 6 का निष्कर्ष "नहीं" के रूप में दिया जाता है।

#### वाद प्रश्न क्र० 3 एवं 4 का निष्कर्ष

12. वादीगण ने विवादित भूमि पर अपना आधिपत्य बताते हुए अभिवचन एवं साक्ष्य प्रस्तुत की है कि उनकी ओर से ग्राम घूरे का पुरा का निवासी करतारसिंह कृषि कार्य करता है। वादी जनकसिंह वा०सा० 1 अपने मुख्य परीक्षण में लेख कराता है कि दिनांक 15.09.14 को जब विवादित



भूमि को जोत रहे थे तो गुडडीबाई का देवर रामजीलाल एवं एक महिला को लेकर उनके पास आया और कहने लगा कि इन खेतों को तुम मत जोतो, इन खेतों का 20 वर्ष पहले विक्रयपत्र करा लिया है। तब उसने कहा कि ऋण पुस्तिका उनके पास है, उन्होंने कैसे विक्रयपत्र फर्जी करा लिया। साक्षी अपने प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 10 में महत्वपूर्ण विरोधाभासी कथन करता है "मैं दो नंबर जोते हुए हूँ। मैं दो कौन कौनसे नंबर जोते हुए हूँ, नहीं बता सकता। मैं जो दो नंबर जोते हुए हूँ उनका मैं रकबा भी नहीं बता सकता।" साक्षी कण्डिका 12 में कथन करता है कि वह ग्राम सांगोली में रहता है और करीब 25-26 साल से सांगोली में रहता है, वह बिलोनी गांव कभी नहीं रहा। साक्षी कण्डिका में यह भी बताता है कि ग्राम बिलोनी में इस जमीन के अलावा अन्य तीन वीघा जमीन थी जिसे राणाजीत को बेच दिया था और वयनामा किए करीब 25 साल हो गए। इस प्रकार से जहां एक ओर यह साक्षी विवादित भूमि पर करतारसिंह के माध्यम से कृषि करना बताता है इसके विपरीत दिनांक 15.09.14 को स्वयं जुताई करते समय मृत गुडडीबाई का देवर रामजीलाल व एक महिला का आना बताता है तथा यह भी विपरीत रूप से कथन करता है कि 25-26 साल से वह ग्राम बिलोनी में कभी नहीं रहा। करतारसिंह वा०सा० 2 के रूप में परीक्षित किए गए। उक्त साक्षी वादी जनकसिंह से भिन्न कथन करते हुए दो साल पहले खेतों की जुताई के समय वादीगण के खेतों को देखने आने का तथ्य मुख्य परीक्षण में लेख करते हैं। साक्षी प्रतिपरीक्षण में एक साल पहले वादीगण का रामजीलाल और गुडडीबाई से झगडा होना बताते हैं, रामजीलाल और गुडडीबाई का खेत पर आ जाने का कथन करते हैं। कण्डिका 8 में गुडडीबाई को करीबन 18-20 साल से जानने का कथन करते हुए उक्त कण्डिका में गुडडीबाई व रामजीलाल खेतों के पड़ोस में रहते हैं इसलिए उनको जानने का कथन करते हैं। साक्षी कण्डिका 9 में कथन करते हैं "एक साल से मुझे पता नहीं कि गुडडीबाई मर गयी या जिंदा है, एक साल पहले गुडडीबाई जिंदा थी।" इस प्रकार से यह साक्षी अरसा पूर्व मृत गुडडीबाई के साक्ष्य से एक वर्ष पूर्व जीवित होने की बात बताते हैं जबकि वादीगण गुडडीबाई से भिन्न किसी महिला के खेत पर आने को बताते हैं ऐसी दशा में स्वयं वादी एवं साक्षी करतार वा०सा० 2 के कथन में महत्वपूर्ण विरोधाभास मौजूद है।

13. साक्षी करतार वा०सा० 2 अपने प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 7 में विवादित खेत की बटाई की कोई लिखापढी न होने की बात बताते हैं और हिन्दू माह चैत में आधी आधी फसल बांट लेने का कथन करते हैं। साक्षी यह बताते हैं कि खेत की लागत के संबंध में उसके व वादी जनकसिंह के मध्य कभी कोई लिखापढी नहीं हुई। उसके पास लिखित ऐसा कोई सबूत नहीं है जिससे बता सके कि खेत बटाई पर जोत रहा है। जबकि यह नितांत असंभव है कि कोई व्यक्ति अपने बटाईदार से लागत के हिसाब के संबंध में कोई दस्तावेज न मांगे। प्रकरण में साक्षी रामअख्यार वा०सा० 3 जो मुख्य परीक्षण में करतारसिंह को वादीगण द्वारा विवादित भूमि भाडे पर जुताने का तथ्य बताते हैं वे प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 5 में कथन करते हैं कि करतारसिंह भाडा नहीं लेते और बटाई से खेती करते हैं। साक्षी शपथपत्र में ए से ए भाग पर उक्त बात लिखाए जाने से इंकार करते



हैं। यह साक्षी विवादित भूमि के ग्राम बिलोनी का निवासी नहीं हैं और विवादित खेत से 400-500 मीटर दूरी पर तीन वीघा अपनी जमीन होना बताता है। साक्षी प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 6 के अंत में कथन करता है कि खेत जोतने की लिखापढी टेक्टर वाला अर्थात् बटाईदार रखता है और उसके अनुसार वह जुताई के पैसे देता है जबकि करतारसिंह वा०सा० 2 ने अपने अभिसाक्ष्य में जुताई की कोई लागत के संबंध में हिसाब रखने के तथ्य से इंकार किया है। ऐसी दशा में वादी की साक्ष्य विवादित भूमि पर उसके आधिपत्य के संबंध में विरोधाभासी है।

14. प्रतिवादी रामवती प्रति०सा० 1 अपने मुख्य परीक्षण में ही विवादित भूमि पर अपना आधिपत्य बताते हुए उसकी खेती होने का कथन करती है। साक्षी प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 8 में स्वीकार करती है कि विवादित जमीन पर उसके द्वारा खेती नहीं की गयी बल्कि स्वतः कथन करती है कि चाचा रामजीलाल को खेती के लिए दे जाती है वही खेती करते हैं। चूंकि वाद प्रश्न क्र० 1 में प्रतिवादी क्र० 1 की माँ गुडडीबाई के पक्ष में प्र०पी० 5 का विक्रयपत्र प्रमाणित पाया गया है उक्त विक्रय पत्र में विक्रेतागण द्वारा मृत गुडडीबाई को भूमि का कब्जा मौके पर करा दिए जाने का तथ्य उल्लेखित है। ऐसी दशा में जहां वादी की विरोधाभासी व अपुष्ट साक्ष्य अभिलेख पर है ऐसे में उस पर विश्वास न करते हुए प्र०पी० 5 के माध्यम से मृत गुडडीबाई तत्पश्चात प्रति०क्र० 1 का विवादित भूमि पर आधिपत्य प्रमाणित मानने हेतु समुचित साक्ष्य अभिलेख पर प्रमाणित है। प्रतिवादी क्र० 1 द्वारा अवैध रूप से वादीगण के आधिपत्य में हस्तक्षेप का प्रश्न उत्पन्न ही नहीं होता क्योंकि वादीगण का आधिपत्य प्रमाणित नहीं पाया गया है और प्रतिवादी क्र० 1 के द्वारा आधिपत्य में हस्तक्षेप की कोई भी साक्ष्य वादीगण की ओर से विश्वसनीय रूप से प्रमाणित नहीं हैं। अतः वादप्रश्न क्रमांक 3 व 4 का निष्कर्ष "ना साबित" के रूप में दिया जाता है।

#### **वाद प्रश्न क्र० 5 का निष्कर्ष**

15. प्रकरण में वादीगण द्वारा विवादित भूमि के संबंध में स्वतः घोषणा, स्थाई निषेधाज्ञा तथा विक्रयपत्र दिनांक 16.09.1992 को उनके हितों के प्रतिकूल शून्य व निष्प्रभावी घोषित किए जाने हेतु सहायता चाही गयी है। वादीगण द्वारा वादपत्र की कण्डिका 9 में विक्रयपत्र के प्रतिफल 18 हजार रुपये के आधार पर मूल्यांकन करते हुए नियत न्यायशुल्क 500 रुपये तथा स्थाई निषेधाज्ञा हेतु 200 रुपये मूल्यांकन करते हुए नियत न्यायशुल्क 100 रुपये कुल 600 रुपये न्यायशुल्क के साथ दावा प्रस्तुत किया है। चूंकि वादीगण ने प्र०पी० 5 के विक्रयपत्र को शून्य व निष्प्रभावी घोषित करने की सहायता चाही है जिसमें वे स्वयं पक्षकार है ऐसे में उन्हें वाद का मूल्यांकन विक्रयपत्र प्रतिफल मूल्य के आधार पर करते हुए मूल्यानुसार (Ad-veloram) न्यायशुल्क प्रस्तुत करनी चाहिए थी। इस संबंध में न्यायालय का ध्यान न्यायदृष्टांत—**AIR 2010 SC 2807 "Suhrid Singh v. Randhir Singh"** की ओर आकर्षित होता है जिसमें मान० सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया कि—

“ Where the executant of a deed wants it to be annulled, he has to seek cancellation of the deed. But if a non-executant seeks annulment of a deed, he has to seek a declaration that the deed is invalid, or non est, or illegal or that it is not binding on him. The difference between a prayer for cancellation and declaration in regard to a deed of transfer/conveyance, can be brought out by the following illustration relating to 'A' and 'B' - two brothers. 'A' executes a sale deed in favour of 'C'. Subsequently 'A' wants to avoid the sale. 'A' has to sue for cancellation of the deed. On the other hand, if 'B', who is not the executant of the deed, wants to avoid it, he has to sue for a declaration that the deed executed by 'A' is invalid/void and non-est/illegal and he is not bound by it. In essence both may be suing to have the deed set aside or declared as non-binding. But the form is different and court-fee is also different. If 'A', the executant of the deed, seeks cancellation of the deed, he has to pay ad-valorem court-fee on the consideration stated in the sale deed. If 'B', who is a non-executant, is in possession and sues for a declaration that the deed is null or void and does not bind him or his share, he has to merely pay a fixed court-fee of Rs. 19.50 under Article 17(iii) of Second Schedule of the Act. But if 'B', a non-executant, is not in possession, and he seeks not only a declaration that the sale deed is invalid, but also the consequential relief of possession, he has to pay an ad valorem court-fee as provided under Section 7(iv)(c) of the Act. Section 7(iv)(c) provides that in suits for a declaratory decree with consequential relief, the court-fee shall be computed according to the amount at which the relief sought is valued in the plaint. The proviso thereto makes it clear that where the suit for declaratory decree with consequential relief is with reference to any property, such valuation shall not be less than the value of the property calculated in the manner provided for by clause (v) of Section 7.” (para- 6)

इस प्रकार से वादी द्वारा वाद का मूल्यांकन अवश्य उचित किया है किन्तु मूल्यानुसार न्यायशुल्क प्रस्तुत नहीं की है। अतः वाद प्रश्न क्रमांक 5 का निष्कर्ष “मूल्यांकन उचित किन्तु न्यायशुल्क अपर्याप्त” के रूप में दिया जाता है।

#### सहायता एवं व्यय

17. उपरोक्त विवेचन के आधार एवं तथ्यों व साक्ष्य की अधिप्रबलता के आधार पर वादीगण विवादित भूमि सर्वे क्रमांक 213 रकबा 0.06 हेक्टेयर बंदोवस्त पूर्व सर्वे नंबर 249 रकबा 0.063 हे० तथा सर्वे क्र० 215 रकबा 0.47 हे० जिसका बंदोवस्त पूर्व सर्वे क्र० 251 रकबा 0.47 हे० कुल किता 2 कुल रकबा 0.53 हे० स्थित मौजा बिलोनी परगना गोहद जिला भिण्ड म०प्र० के 2/3 भाग के संबंध में वाद प्रमाणित करने में असफल रहे हैं। अतः वाद सव्यय निरस्त किया जाता है।

18. उभय पक्षों का वाद व्यय वादीगण वहन करेंगे। अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर अथवा सूची अनुसार, जो भी कम हो, आज्ञाप्ति में जोड़ी जाये।

#### तदनुसार आज्ञाप्ति तैयार की जाये।

निर्णय खुले न्यायालय में टंकित,  
हस्ताक्षरित, मुद्रांकित व दिनांकित  
कर उद्घोषित किया गया।  
सही/—

**(Amit kumar Gupta)**  
Civil judge Class-1  
Gohad distt.Bhind (M.P.)

मेरे निर्देशन पर टंकित  
किया गया।  
सही/—

**(Amit kumar Gupta)**  
Civil judge Class-1  
Gohad distt.Bhind (M.P.)

य जानकारी हेतु प्रतिलिपि  
य / विधिक उपयोग हेतु अमान्य)

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