

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

{समक्ष-अमित कुमार गुप्ता}

व्यवहार वाद क० 28 ए/2017

संस्थित दिनांक 17.12.15

श्रीमती बेबी पुत्री मदनलाल पत्नी विद्याराम

जाति कडेरे, धंधा मजदूरी, आयु 47 साल

निवासी वार्ड नं० 16 गांधीनगर गोहद जिला भिण्डवादी

विरुद्ध

1. मदनलाल पुत्र हरचंद्र आयु 67 साल जाति कडेरे
निवासी ग्राम भडेरा परगना गोहद
2. श्रीमती रेखा पत्नी पुरुषोत्तम आयु 40 साल,
जाति कडेरे, धंधा घरू कार्य, निवासी ग्राम भडेरा
परगना गोहद
3. पुरुषोत्तम पुत्र वृन्दावन आयु 47 साल जाति कडेरे
धंधा खेती, निवासी ग्राम भडेरा, परगना गोहद
जिला भिण्ड म०प्र०
4. म०प्र० शासन जरिये कलेक्टर भिण्ड म०प्र०

.....प्रतिवादीगण

वादी की ओर से अधिवक्ता श्री दिनेश गुर्जर।

प्रतिवादी क्रमांक 1 लगायत 3 की ओर से अधिवक्ता श्री के०के० शुक्ला।

प्रतिवादी क्रमांक 4 पूर्व से एकपक्षीय।

::: निर्णय :::

(आज दिनांक 27.11.2017 को उद्घोषित)

यह वाद वास्ते स्वत्व घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा तथा विक्रयपत्र दिनांक 16.12.2013 को शून्य व निष्प्रभावी घोषित किए जाने बावत्, विवादित भूमि सर्वे क० 472 रकबा 0.24 हे० एवं 480 रकबा 0.58 हे० कुल कित्ता 2 कुल रकबा 0.82 हे० स्थित बांके मौजा भडेरा-इटायली परगना गोहद जिला भिण्ड के 1/2 भाग में से 1/2 भाग (जिसे अत्र पश्चात् "विवादित भूमि" कहा जाएगा), के संबंध में प्रस्तुत किया गया है।

2. प्रकरण में स्वीकृत व उल्लेखनीय तथ्य है कि वादी का पिता प्रतिवादी क० 1 है। प्रति०क० 3 प्रति०क० 1 के भाई का पुत्र होकर भतीजा व वादी का चचेरा भाई है। प्रति०क० 2 प्रति०क० 3 की पत्नी होकर वादी की चचेरी भाभी है।

3. वाद पत्र के सुसंगत अभिवचन संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि विवादित भूमि वादी के पिता मदनलाल को उसके भाईयों रामसहाय एवं वृन्दावन के साथ पिता हरचंद की मृत्यु उपरांत उत्तराधिकार में प्राप्त हुई थी। इस कारण से पूर्वजों की संपत्ति में वादी प्रति०क्र० 1 की संयुक्त हिन्दू परिवार की सहदायिकी संपत्ति में जन्म से सहदायिक के रूप में अधिकार रखती है। अन्य सहदायिक वादी के भाई की मृत्यु हो चुकी है, जबकि रामसहाय अपना हिस्सा 40 वर्ष पूर्व अन्य लोगों को विक्रय कर वर्तमान में मुडियाखेडा भिण्ड के पास रहते हैं। वादी प्रति०क्र० 1 की एक मात्र उत्तराधिकारी है, जो उसकी देखभाल व सेवा करती आ रही है तथा पिता के साथ काबिज होकर खेती करा रही है। चूंकि प्रति०क्र० 1 शरीर से वृद्ध व अशक्त हो गए हैं एवं उनके सोचने समझने की क्षमता कम हो गयी है इस कारण जब वादी अपनी ससुराल बच्चों के पास आ जाती है तो प्रति०क्र० 2 व 3 उसे फुसलाते व गुमराह करते रहते हैं। प्रति०क्र० 2 ने उसके पति प्रति०क्र० 1 से मिलकर गलत तरीके से बिना किसी अनुबंध व प्रतिफल दिए प्रति०क्र० 1 को बहला फुसलाकर एक दिखावटी व बनावटी विक्रय पत्र निष्पादित करा लिया है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरण भी करा लिया है जबकि उसे प्रतिफल प्रदान नहीं किया गया। जब जुलाई 2015 में वादी ने खेती करवाई तो प्रतिवादी क्र० 2 व 3 ने खेती करने से रोका और विक्रय पत्र के बारे में बताया तब उसने खसरे की नकल व विक्रय पत्र निकलवाया तो उसे अवैध विक्रय पत्र की जानकारी हुई। चूंकि वादी विवादित भूमि में उसके पिता मदनलाल के 1/2 भाग में अपना आधिपत्य प्राप्त कर चुकी है और उनके स्वर्गवास के बाद एकमात्र वारिस होने के कारण अधिकारी है। प्रति०क्र० 1 को संयुक्त हिन्दू परिवार की सहदायिकी संपत्ति होने से विवादित भूमि को विक्रय करने का अधिकार नहीं था। प्रति०क्र० 2 व 3 ने बिना प्रतिफल के अवैध विक्रयपत्र कराया है, प्रतिफल का कोई स्रोत नहीं बताया इस कारण से प्रतिवादी क्र० 2 के पक्ष में कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं, अतः वाद आज्ञप्त किए जाने की सहायता चाही है।

4. प्रतिवादी क्र० 1 लगायत 3 की ओर से संयुक्त रूप से जबाव दावा प्रस्तुत कर वादपत्र के अभिवचनों का प्रत्याख्यान करते हुए अभिवचन किया कि विवादित भूमि में प्रति०क्र० 1 व उसके सगे भाई वृन्दावन का समान रूप से आधा आधा स्वामित्व व आधिपत्य था। वादी ने अपनी शादी के बाद पिता से किसी प्रकार के कोई संबंध नहीं रखे। वादी के शादी के एक साल बाद ही उसके पति की मृत्यु हो गयी थी और उसके बाद उसने अपनी मर्जी से गांधीनगर स्थित व्यक्ति रहने लगी और 20 साल से प्रति०क्र० 1 से उसका कोई संबंध नहीं है। वादी को विवादित भूमि में कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। वादी ने प्रति०क्र० 1 की कोई सेवा नहीं की, बल्कि प्रति०क्र० 1 मेहनत मजदूरी करके जीवन यापन करता रहा। उसे प्रति०क्र० 2 व 3 ने कभी गुमराह नहीं किया। वादी प्रति०क्र० 1 के साथ निवास नहीं कर रही है। प्रति०क्र० 3 के पिता वृन्दावन से प्रति०क्र० 1 ने अपनी पत्नी व बच्चों के इलाज व पुत्री वादी बेबी के विवाह हेतु कर्जा लिया गया था जो धीरे धीरे 4-5 लाख रुपये हो गया जिसे चुकाने व अन्य आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए प्रतिवादी क्र० 1 को रुपयों की आवश्यकता

थी, इस कारण से अपने हिस्से की भूमि को प्रति०क्र० 2 को संप्रतिफल विक्रय किया। जुलाई 2015 में अथवा कभी भी वादी विवादित भूमि पर खेती करने नहीं आई, उसके द्वारा गलत वाद कारण लेख किया गया है। प्रति०क्र० 1 को विधिवत विक्रय करने का अधिकार है इस कारण से उसने विक्रय किया, उसके साथ कोई धोखाधड़ी नहीं की गयी, न ही वादी का अधिकार मारने का कोई प्रयास किया। विक्रय पत्र के आधार पर सक्षम अधिकारी से प्रति०क्र० 2 ने विधिवत नामांतरण कराया जिस कारण से वादी को कोई वादकारण उत्पन्न नहीं होता, अतः वाद सव्यय निरस्त करने 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 472 रकबा 0.24 हे० 480 रकबा 0.58 हे०, स्थित मौजा भडेरा परगना गोहद में प्रतिवादी क्रमांक 1 मदनलाल के नाम से दर्ज 1/2 भाग के 1/2 भाग की वादिया भूस्वामी है ?	“ना साबित”
2	क्या उक्त वादग्रस्त भूमि के 1/4 भाग की वादिया आधिपत्यधारी है ?	“ना साबित”
3	क्या प्रतिवादी क्र० 1 द्वारा प्रतिवादी क्र० 2 के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र दिनांकित 16.12.13 वादिया के मुकाबले शून्य हैं ?	“ना साबित”
4	क्या उक्त वादग्रस्त भूमि को प्रतिवादीगण अवैध रूप से हस्तांतरित करने को प्रयासरत हैं ?	“ना साबित”
5	सहायता एवं व्यय	कण्डिका 17 एवं 18 के अनुसार वाद सव्यय निरस्त

सकारण निष्कर्ष

6. प्रकरण में वादी की ओर से स्वयं बेबी वा०सा० 1 को परीक्षित कराया गया है जबकि प्रतिवादीगण की ओर से प्रति० क्र०1 मदनलाल प्रति०क्र० 1, प्रति०क्र० 2 रेखा प्रति०सा० 2, अरविंदसिंह गुर्जर प्रति०सा० 3 एवं रघुनाथसिंह प्रति०सा० 4 को परीक्षित कराया गया है। दस्तावेजों में वादी की ओर से धारा 80 सीपीसी का सूचनापत्र प्र०पी० 1, खसरा पंचशाला संवत् 2069–2073 की प्रमाणित प्रति प्र०पी० 2, पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 16.12.13 की प्रमाणित प्रति प्र०पी०–3 प्रस्तुत की गयी। जबकि प्रतिवादीगण की ओर से कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं दी गयी है।

वाद प्रश्न क्र० 1 व 2 का निष्कर्ष

7. तथ्यों एवं साक्ष्य में उत्पन्न परिस्थितियों में पुनरावृत्ति के निवारण हेतु वादप्रश्नों का एक साथ निराकरण किया जा रहा है। प्रकरण में अभिवचनों में उल्लेखित तथ्यों की पुनरावृत्ति शपथ

पत्रीय साक्ष्य के माध्यम से की गयी है। वादी बेबी वा०सा० 1 अपने अभिवचनों में एवं शपथपत्रीय साक्ष्य में यह तथ्य लेख करती है कि विवादित भूमि वादी के पिता प्रति०क्र० 1 मदनलाल को उसके पिता हरचंद से मृत्यु उपरांत अपने भाईयों वृन्दावन एवं रामसहाय के साथ समान रूप से प्राप्त हुई थी, जिसमें वह संयुक्त हिन्दू परिवार की सहदायिकी संपत्ति होने से बतौर सहदायिक अपना अधिकार रखती है। प्रतिवादीगण ने अभिवचन एवं मदनलाल प्रति०सा० 1 द्वारा प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 4 में इस सुझाव से इंकार किया कि विवादित भूमि उसके पिता की है और स्वयं खरीदी गयी होने के संबंध में अभिवचन किया है। यह बताया है कि उसने भूमि को वृन्दावन अर्थात् प्रति०क्र० 1 के पिता व भाई से कृय किया था। प्रकरण में वृन्दावन से भूमि को कय किए जाने के संबंध में कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत न किया जाना स्वीकार करते हैं। साक्षी उसके पिता की मृत्यु के बाद कोई जमीन न मिलने का कथन करते हैं, कण्डिका 5 में विवादित भूमि को खरीदने के लिए 60-65 हजार रुपये प्रति वीघे के हिसाब से वृन्दावन को देना बताते हैं और वृन्दावन को उक्त भूमि पिता हरचंद से प्राप्त होना बताते हैं। इसी कण्डिका में स्वीकार करते हैं कि उसके पिता हरचंद से उसे एवं भाई वृन्दावन को 2 वीघा 2 विस्वा जमीन प्राप्त हुई थी और पिता की मृत्यु होने के बाद जमीन पर उसका नामांतरण हो गया था। यहां स्पष्ट रूप से स्वीकार कर लेता है कि विवादित भूमि पैत्रिक जमीन हैं जो उसे पिता से प्राप्त हुई थी।

8. प्रकरण में सर्वप्रथम तो वादी की ओर से ऐसा कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया जो कि इस तथ्य की पुष्टि करता हो कि विवादित भूमि पूर्व में उसके दादा स्व० हरचंद की संपत्ति थी। ऐसा भी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया जिसके आधार पर विवादित भूमि प्रति०क्र० 1 मदनलाल एवं उसके भाई वृन्दावन को अंतरित हुई हो अथवा न्यायगत होने की पुष्टि होती हो। प्रति०क्र० 1 के स्वामित्व का आधार मात्र खसरा संवत् 2069 से 2073 प्र०पी०-2 दर्शाया गया है। इस संबंध में सुस्थापित विधि है कि खसरा स्वत्व का प्रमाण नहीं होता है। इस संबंध में

न्याय दृष्टांत **Madhu Janiyani v State of Madhya Pradesh 2014 (3) MPLJ 567**

Held- It is settled proposition of law that the Khasra entries are prepared by the revenue authorities for the fiscal purposes to recover the land revenue and such entries does not give any right or title in the property to any person. इसके अतिरिक्त

न्याय दृष्टांत **Budhoo v Chironja Bai and Others 2010 (2) MPLJ 178**:-“10. It is

settled proposition of law that the record of right of the revenue record are kept only for the fiscal purpose of fixing the liability to pay the land revenue. On the basis of such revenue entries and record, the title of the parties with respect of the land, could not be adjudicated as such record itself is not sufficient to draw the inference confirming the title over the property in favour of either of the parties. In such premises, the findings of the Appellate Court appears to be perverse and contrary to the existing legal position. My aforesaid view is fully fortified by the

decision of the Apex Court in the matter of **Durga Das vs. Collector and others, (1996) 5 SCC 618 :1996 Indlaw SC 926** in which it was held as under :-

"2. This appeal..... Mutation entries do not confer any title to the property. It is only an entry for collection of the land revenue from the person in possession. The title to the property should be on the basis of the title they acquired to the land and not by mutation entries"....

9. प्रकरण में यदि प्रति०क्र० 1 की स्वीकृति के आधार पर यह मान भी लिया जाए कि विवादित भूमि उसे उसके पिता स्व० हरचंद से बतौर उत्तराधिकारी न्यायगत हुई थी, तो इस संबंध में यह तथ्य संपूर्ण साक्ष्य में स्पष्ट नहीं हुआ है कि स्व० हरचंद की मृत्यु किस समय हुई थी अर्थात् हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम 1956 के लागू होने के पूर्व या पश्चात् हुई थी, न ही यह स्पष्ट है कि हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 6 में किए गए संशोधन वर्ष 2005 के लागू होने के पूर्व हुई थी अथवा पश्चात् हुई थी। यह भी वादी की साक्ष्य में स्पष्ट नहीं किया गया कि अपने दादा की मृत्यु के समय उसका जन्म हुआ था या नहीं। विवादित भूमि प्रति०क्र० 1 मदनलाल को उसके पिता से प्राप्त होने के संबंध में यह तथ्य भी ध्यान देने योग्य है कि मदनलाल प्रति०सा० 1 अपने प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 4 में कथन करता है कि जब उसकी पत्नी खत्म हुई तब वह अपने भाईयों से अलग था, कण्डिका 7 में भी यह कथन करता है कि लडकी बेबी (वादी) का विवाह उसने अकेले किया था, शामिल में नहीं किया था। वादी बेबी वा०सा० 1 प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 6 में अपनी आयु करीब 40 वर्ष बताकर 12 साल की आयु में विवाह होना बताती है। साथ ही स्वयं उसके अभिवचन व शपथ पत्रीय साक्ष्य में अखण्डनीय रूप से यह तथ्य लेख है कि प्रति०क्र० 1 का सगा भाई रामसहाय 40 वर्ष पूर्व अपना हिस्सा बेचकर मुडियाखेरा भिण्ड जाकर रहने लगा है। इस प्रकार से स्वयं वादी के कथनों से प्रति०क्र० 1 का अपने भाईयों रामसहाय एवं वृन्दावन से विभाजन होने का तथ्य स्पष्ट हो रहा है। ऐसी दशा में विवादित भूमि संयुक्त हिन्दू परिवार की सहदायिकी संपत्ति के अस्तित्व के रूप में नहीं रह जाती है।

10. उपरोक्त विवेचन में साक्ष्य के आधार पर विवादित भूमि संयुक्त हिन्दू परिवार की अविभाजित पैत्रिक संपत्ति होना स्पष्ट नहीं हो रही है। वादी की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि उसके पिता की सेवा व देखभाल उसके द्वारा की जाती है जिसका प्रतिवादी क्र० 1 मदनलाल ने स्पष्ट प्रत्याख्यान किया है। वादी बेबी प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 7 में स्वीकार करती है कि उसने अपने पिता से 15-20 साल तक सहायता नहीं मांगी और यह भी स्वीकार करती है कि पिता से अच्छे संबंध नहीं होने से उसने सहायता नहीं मांगी। साक्षी कण्डिका 11 में यह बताने में अस्मर्थ है कि कब कब किस किस महीने में वह अपने पिता के घर आई थी। कण्डिका 14 के अंत में स्वीकार करती है कि उसके पिता की देखभाल पुरुषोत्तम और रेखा करते हैं। मदनलाल प्रति०सा० 1 प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 5 में वादी की ओर से दिए गए सुझाव से इंकार करता है कि वादी बेबी कभी कभी गांव में उसके यहां आती है और 15-30 दिन उसके यहां रुकती है, स्वतः कहता है कि

बीस साल से एक भी बार उसके यहां नहीं आई। कण्डिका 7 में पुनः इसी प्रकार से सुझाव से इंकार किया कि वादी बेबी आज भी उसके गांव में आती है और प्रतिवादी की सेवा करती है तो स्वतः कथन करता है कि 20 साल से बेबी के दर्शन नहीं किए हैं अर्थात् उसे नहीं देखा। इस प्रकार से यदि संयुक्त हिन्दू परिवार की सहदायिकी संपत्ति होती तो उनके मध्य इस प्रकार के संबंधों की कल्पना नहीं की जा सकती थी।

11. प्रकरण में वादी की ओर से न्यायदृष्टांत आर० महालक्ष्मी विरुद्ध ए०बी० अंधारमन व अन्य 2009 (3) एस०सी०सी०डी० 1611 (सु०को०) के संबंध में आस्था व्यक्त की गयी है। उपरोक्त मामले में मान० सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष जिस व्यक्ति स्व० ए०बी० वेंकटरमन की संपत्ति का विवाद था जिसमें अपीलार्थी व प्रत्यर्थी पक्ष भाई बहन थे। उक्त मामले में दिनांक 27.04.1954 को बंटवारा होना निर्विवादित था तथा प्रस्तुत वाद बंटवारा संबंधी था। ऐसी दशा में आस्थागत न्यायदृष्टांत के तथ्य व परिस्थितियां प्रकरण में उल्लेखित तथ्य व परिस्थितियों से भिन्नता रखते हैं, इस कारण से वादी को कोई लाभ प्रदान नहीं करते हैं। वादीगण की ओर से अन्य न्यायदृष्टांत धन्नुलाल विरुद्ध सामंतीबाई 1995 (1) एम०पी० वीकलीनोट 189 के संबंध में आस्था व्यक्त की है जिसमें यह तथ्य मान० न्यायालय द्वारा संप्रेक्षित किया गया कि "पैत्रिक संपत्ति जिसका विभाजन न हुआ हो, उसे एक सहस्वामी द्वारा विक्रय नहीं किया जा सकता है। ऐसा करने पर विक्रय के प्रति अन्य सहस्वामी बाध्यकर नहीं हैं।" इस मामले में प्रतिवादी क्र० 1 मदनलाल ने उसके भाईयों से विभाजन होने का कथन किया है। उक्त विभाजन का तथ्य अखण्डनीय रहा है। साथ ही सर्वप्रथम तो विवादित भूमि संयुक्त हिन्दू परिवार की सहदायिकी संपत्ति होना ही प्रमाणित नहीं हैं और वादी तथा प्रतिवादी क्र० 1 के साथ विवादित भूमि की सहदायिक होकर सहस्वामी की स्थिति में हैं, ऐसा भी प्रमाणित नहीं हैं। ऐसे में आस्थागत न्यायदृष्टांत प्रकरण के तथ्य व परिस्थितियों से भिन्नता के कारण प्रतिपादित सिद्धांत से वादी को कोई लाभ प्राप्त नहीं होता है।

12. प्रकरण में विवादित भूमि के संबंध में उपरोक्त विवेचन के आधार पर वादी का 1/2 भाग में समान रूप से प्रतिवादी क्र० 1 के साथ स्वत्वाधिकारी होने का तथ्य प्रमाणित नहीं हैं। जहां तक प्रकरण में विवादित भूमि पर वादी के आधिपत्य का प्रश्न है तो इस संबंध में जहां एक ओर वह वादी के साथ सहदायिकी संपत्ति होने से बतौर सहदायिक समान रूप से आधिपत्य में होने के आधार पर संयुक्त आधिपत्य का दावा कर रही है और संयुक्त आधिपत्य के तथ्य को प्रमाणित किए जाने हेतु उसकी ओर से कोई मौखिक अथवा दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। वादी ने विवादित भूमि के संबंध में अपने अभिसाक्ष्य के प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 8 में कथन किया है कि उसने खेत देखे हैं किन्तु वह दिशाएं नहीं जानती है। उसके खेत के उपर मायाराम चाचा के खेत बताती है, एक तरफ कोरियों के खेत होना बताती है किन्तु उनका नाम नहीं बता सकती है। साक्षी स्वयं टेक्टर से खेती करवाने और एक वीघा खेत की जुताई के 400-500 रुपये देना बताते हुए खेत में सरसों और गेहूं की खेती करने का कथन करती है, किन्तु कण्डिका 10 में यह बता पाने में अस्मर्थ है कि एक

वीघा में कितनी सरसों की फसल होती है। इसके विपरीत प्रतिवादी पक्ष की ओर से मदनलाल प्रति०सा० 1 ने विवादित भूमि पर प्रति०क्र० 3 पुरुषोत्तम द्वारा खेती किए जाने का कथन कण्डिका 7 में किया है। रघुनाथसिंह प्रति०सा० 4 ने विवादित भूमि पर प्रति०क्र० 2 का विक्रय दिनांक से कब्जा व वरताव होने का कथन किया है। साक्षी प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 5 में विवादित खेत के उत्तर एवं पश्चिम में जसवंत व्यास, दक्षिण में पुत्तू का खेत होना बताते हैं। विवादित भूमि के पास उसका कोई खेत न होना स्वीकार करता है किन्तु विवादित भूमि के 2-3 खेत उपर अपना खेत होना बताता है। साक्षी कण्डिका 6 में इस तथ्य से इंकार करता है कि मदनलाल के साथ उसकी लड़की भी खेती कराती थी व इससे भी इंकार करता है कि वादी बेबी की खेती हो रही है।

13. इस प्रकार से विवादित भूमि पर वादी का न तो स्वत्व होना पाया जाता है और न उसका कोई आधिपत्य विवादित भूमि पर होना प्रमाणित है। ऐसी दशा में वादप्रश्न क्रमांक 1 व 2 का निष्कर्ष "ना साबित" के रूप में दिया जाता है।

// विचारणीय प्रश्न क्रमांक 3 व 4 //

14. प्रकरण में वादी ने प्रति०क्र० 1 द्वारा प्रति०क्र० 2 रेखा के पक्ष में किया गया विक्रय पत्र दिनांक 16.12.13 जिसकी प्रमाणित प्रति प्र०पी० 3 के रूप में प्रस्तुत की गयी है, उसे बिना प्रतिफल के प्रति०क्र० 1 को बहला फुसलाकर निष्पादित करा लेने के संबंध में अभिवचन व साक्ष्य प्रस्तुत की है। वादी का मुख्य रूप से यह आधार है कि प्रति०क्र० 1 की शारीरिक व मानसिक स्थिति ठीक नहीं रहती इस कारण से प्रति०क्र० 2 व 3 ने प्रतिफल देने की क्षमता न होने एवं प्रति०क्र० 1 को विक्रय की आवश्यकता न होने के बावजूद दिखावटी व मिथ्या विक्रय पत्र प्र०पी० 3 निष्पादित किया गया है। विक्रय पत्र प्र०पी० 3 सर्वप्रथम तो पंजीकृत दस्तावेज है जिसके संबंध में निष्पादन के समय पक्षकार व साक्षियों की उपस्थिति का तथ्य भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के अधीन निष्पादन को उपधारणा करने का आधार प्रकट करता है। जहां तक निष्पादन सप्रतिफल एवं प्रति०क्र० 1 द्वारा स्वस्थ चित्त अवस्था में किया गया, इस संबंध में वादी की ओर से कोई साक्ष्य स्वयं पेश नहीं की गयी। जबकि प्रतिवादी क्र० 1 मदनलाल प्रति०सा० 1 अपने शपथ पत्र में प्र०पी० 3 के निष्पादन को कर्जा चुकाने व अन्य आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए किए जाने का तथ्य लेख कराया है। साक्षी प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 6 में कथन करता है कि उसे वयनामा कराने के बाद 4 लाख रुपये मिले थे जिससे अपने भाई वृन्दावन एवं गांव के लोगों का कर्जा पटा दिया था। यद्यपि कर्ज संबंधी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया, किन्तु मदनलाल प्रति०सा० 1 ने अपने अभिसाक्ष्य में सप्रतिफल विक्रय किए जाने का कथन किया है। अरविंद प्रति०सा० 3 जो कि प्र०पी० 3 का अनुप्रमाणक साक्षी है, वह अपने प्रतिपरीक्षण की कण्डिका 4 में विक्रय पत्र दिनांक को प्रति०क्र० 2 द्वारा प्रति०क्र० 1 को 4 लाख 15 सौ रुपये दिए जाने का कथन करता है। साक्षी उक्त कण्डिका में एक लाख रुपये प्रतिवादी क्र० 2 रेखा द्वारा 18 साल पहले मदनलाल को ऋण के स्वरूप में बिना लिखापट्टी दो लोगों के समक्ष दिए जाने के संबंध में कथन करते हैं। प्र०पी० 3 के विक्रय पत्र में विक्रय प्रतिफल 4 लाख

15 सौ रुपये पंजीयक कार्यालय के बाहर दिए जाने उल्लेखित है। इस प्रकार से विक्रय पत्र प्र०पी० 3 के साक्षी अरविंद प्रति०सा० 3 द्वारा अपने अभिसाक्ष्य में विक्रय पत्र निष्पादन व सप्रतिफल होने का तथ्य प्रमाणित किया है।

15. वादी की ओर से न्यायदृष्टांत श्रीमती गुलाब बाई व अन्य विरुद्ध रतीराम 1993 (1) विधि भास्वर 85 के संबंध में आस्था व्यक्त की गयी, जिसमें मान० न्यायालय द्वारा संप्रेक्षित किया कि "कृषि भूमि के बेनामीदार द्वारा अंतरण की दशा में कब्जा न देना व प्रतिफल न देना अंतरण के विधिक प्रभाव को गठन करने हेतु पर्याप्त नहीं हैं।" वर्तमान मामले में प्रति०क० 1 सर्वप्रथम तो बेनामीदार के रूप में नहीं हैं। साथ ही विवादित भूमि पर स्वयं कृषि करने व विक्रय उपरांत कृषि प्रतिवादी क० 3 पुरुषोत्तम द्वारा किए जाने के संबंध में अभिलेख पर तथ्य प्रकट किए गए हैं। वादी स्वयं कृषि करने के संबंध में निराधार कथन कर रही है जिसका विवेचन वादप्रश्न क्रमांक 2 के रूप में किया जा चुका है। प्रकरण में प्र०पी० 3 का विक्रय पत्र सप्रतिफल निष्पादित होना प्रमाणित हुआ है, ऐसी दशा में आस्थागत न्यायदृष्टांत के तथ्य व परिस्थितियां इस प्रकरण के तथ्य व परिस्थितियों से भिन्नता के कारण लागू होना नहीं पाए जाते। न्यायदृष्टांत लाखनसिंह व अन्य विरुद्ध बेटाबाई (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि व अन्य 2017 (1) जेएलजे० 160 के संबंध में वादी की ओर से हाल ही में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्णित अपील में संप्रेक्षित सिद्धांत पर आस्था व्यक्त की है, जिसमें मान० न्यायालय के समक्ष विवादित 94 बीघा जमीन व एक मकान का विक्रय 4 हजार रुपये के प्रतिफल में करना दर्शाया गया था, जबकि स्वयं विक्रेता द्वारा प्रतिपरीक्षण में 15 बीघा जमीन का विक्रय पत्र 3 हजार रुपये में कराया जाना स्वीकार किया गया था, ऐसी दशा में मान० न्यायालय द्वारा विवादित विक्रय पत्र को बिना प्रतिफल के होने का तथ्य सिद्ध मानते हुए अपील निरस्त की। इससे भिन्न हस्तगत मामले में सर्वप्रथम तो विक्रय पत्र प्र०पी० 3 सप्रतिफल होने का तथ्य प्रमाणित हुआ है। साथ ही विक्रय पत्र में उल्लेखित प्रतिफल मूल्य की अपर्याप्तता दर्शित नहीं होती है। ऐसी दशा में विक्रय पत्र प्र०पी० 3 संदिग्ध होना प्रतीत नहीं हो रहा है। अतः आस्थागत न्यायदृष्टांत के तथ्य व परिस्थितियां प्रकरण से भिन्नता के कारण लागू होना नहीं पाए जाते हैं। वादी की ओर से न्यायदृष्टांत साधूराम विरुद्ध रामाधारसिंह 1995 (2) म०पी० वीकली नोट 105 के संबंध में आस्था व्यक्त की जिसमें बिना प्रतिफल विक्रय को शून्य होने का तथ्य मान० न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया। किन्तु इस मामले में उक्त न्यायदृष्टांत बिना प्रतिफल का तथ्य वादी द्वारा प्रमाणित करने में असफल रहने से लागू होना नहीं पाया जाता है।

16. प्रकरण में प्रतिवादीगण द्वारा विवादित भूमि को अवैध रूप से हस्तांतरित करने हेतु प्रयासरत होने के प्रश्न के संबंध में वादी की ओर से अपने शपथपत्र में ऐसा कोई तथ्य लेख नहीं कराया गया कि प्रतिवादीगण विवादित भूमि को विक्रय करने के प्रयास में हैं। साथ ही प्रतिवादी पक्ष की साक्ष्य में भी ऐसा कोई सुझाव नहीं दिया गया है। प्रकरण में विवादित भूमि पर वादी का उसके पिता के जीवनकाल में कोई भी अधिकार उत्पन्न होना नहीं पाया गया है और पिता द्वारा प्र०पी० 3 के

माध्यम से प्रति०क्र० 2 को विक्रय पत्र निष्पादित किए जाने से वादी पर उक्त विक्रयपत्र बाध्यकारी है। वादी का विवादित भूमि पर आधिपत्य का तथ्य भी प्रमाणित नहीं हैं, ऐसी दशा में प्रतिवादीगण द्वारा विवादित भूमि को हस्तांतरित करने का वादप्रश्न प्रमाणित नहीं होता है। अतः वादप्रश्न क्रमांक 3 व 4 का निष्कर्ष "ना साबित" के रूप में दिया जाता है।

सहायता एवं व्यय

17. उपरोक्त विवेचन के आधार एवं तथ्यों व साक्ष्य की अधिप्रबलता के आधार पर वादी विवादित भूमि सर्वे क्र० 472 रकबा 0.24 हे० एवं 480 रकबा 0.58 हे० कुल किता 2 कुल रकबा 0.82 हे० स्थित बांके मौजा भडेरा-इटायली परगना गोहद जिला भिण्ड के 1/2 भाग में से 1/2 भाग के संबंध में अपना दावा प्रमाणित करने में असफल रही है। अतः वाद सव्यय निरस्त किया जाता है।

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

तदनुसार आज़ाप्ति तैयार की जाये।

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

मेरे निर्देशन पर टंकित
किया गया।

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

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