

न्यायालय:-व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1 चन्देरी जिला-अशोकनगर

(पीठासीन अधिकारी:-जफर इकबाल)

फाइलिंग नंबर-235103001452015

व्यवहार वाद क्र.-10ए/17

संस्थापित दिनांक-08.07.15

1.विजय प्रताप सिंह पुत्र श्री जनार्दन सिंह कुशवाह जाति कुशवाह ठाकुर आयु 33 साल, पेशा कृषि निवासी पचमढी कॉलोनी चंदेरी जिला अशोकनगर म0प्र0। <div>.....वादी</div>
विरुद्ध
1.श्रीमती सुनीताबाई पत्नी आनंद सिंह जाति चिडार आयु 39 वर्ष निवासी नयापुरा पेट्रोल पंप के पास चंदेरी जिला अशोकनगर म0प्र0। <div>.....प्रतिवादी</div>
2.श्रीमान कलेक्टर महोदय, अशोकनगर, जिला अशोकनगर म0प्र0। <div>..... फोरमल प्रतिवादी</div>
वादी द्वारा श्री दीपक श्रीवास्तव अधिवक्ता। प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा श्री ए के भार्गव अधिवक्ता। प्रतिवादी क्रमांक 02 पूर्व से एकपक्षीय।

- / / निर्णय / / -

(आज दिनांक 11.08.2017 को घोषित)

01. वादी ने यह वाद प्रतिवादी के विरुद्ध कस्बा चंदेरी, पटवारी हल्का नंबर 15 तहसील चंदेरी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 270/1 मिन 3 रकवा 0.004 हेक्टेयर भूमि (जिसे आगे विवादित भूमि से संबोधित किया जाएगा) के संबंध में अनुबंध दिनांक 10.

01.14 का अनुपालन करवाने एवं कब्जा दिलाये जाने बाबत प्रस्तुत किया है।

02. प्रकरण में कोई महत्वपूर्ण उल्लेखनीय स्वीकृत तथ्य नहीं है।

03. वादी का वाद संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी के अनुसार उक्त विवादित भूमि प्रतिवादी के स्वत्व की भूमि है। वादी के अनुसार प्रतिवादी को अपनी आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए पैसों की जरूरत थी तथा उसने उक्त विवादित भूमि को विक्रय करने का अनुबंध दिनांक 10.01.14 को वादी से किया था तथा उसी दिनांक को वादी से रुपये प्राप्त करके वादी के हित में एक विक्रय अनुबंध पत्र उप-पंजीयक चंदेरी के कार्यालय में पंजीबद्ध करा दिया था एवं यह तय हुआ था कि जिस दिन वादी कहेगा एक वर्ष के भीतर उक्त भूमि का विक्रय-पत्र का पंजीयन वादी के हित में प्रतिवादी करा देगा तथा शेष 20000 रुपये वादी अदा कर देगा। वादी के अनुसार प्रतिवादी के मन में बदनियती आ गई तथा वह 20000 रुपये प्राप्त नहीं कर रही है और न ही वह विक्रय पत्र का पंजीयन वादी के पक्ष में कर रही है। वादी के अनुसार उसने दिनांक 30.06.15 को प्रतिवादी को यह बोला कि शेष राशि प्राप्त कर लो एवं विक्रय पत्र निष्पादित करा दो तथा विवादित भूमि का कब्जा सौंप दो, तब प्रतिवादी ने यह कहते हुए मना कर दिया कि उसने कोई अनुबंध पत्र वादी के हित में नहीं लिखा। इस प्रकार प्रतिवादी विक्रय अनुबंध पत्र का पालन नहीं कर रहा, जबकि वह करने के लिए आबद्ध है। अतः उपरोक्त आधारों पर वादी ने इस आशय की डिक्री चाही है कि उक्त विवादित भूमि से संबंधित विक्रय अनुबंध पत्र का पालन कराते हुए प्रतिवादी को 20000 रुपये दिलाकर विक्रय पत्र का पंजीयन वादी के हित में संपादित कराया जावे और साथ ही विवादित भूमि का कब्जा वादी को दिलाया जावे।

04. उक्त वादपत्र के जवाब में प्रतिवादी द्वारा वादी के वादपत्र में किए गए अभिवचनों को पूर्णतः अस्वीकार किया गया है। प्रतिवादी के अनुसार वादी द्वारा

गलत आधारों पर वादपत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी द्वारा अपने जवाब में अभिवचित किया गया है कि उसने कोई अनुबंध पत्र की लिखापट्टी नहीं की और न ही प्रतिफल लिया। प्रतिवादी के अनुसार उक्त अनुबंध पत्र फर्जी व शून्य है। प्रतिवादी के अनुसार उसने कोई राशि प्राप्त नहीं की और न ही उसे प्राप्त करना शेष है। अतः उपरोक्त आधारों पर प्रतिवादी द्वारा वादी के वादपत्र को अस्वीकार कर निरस्त करने का अभिवचन किया गया है।

05. वादी एवं प्रतिवादी के अभिवचनों के आधार पर पूर्व पीठासीन अधिकारी द्वारा प्रकरण के निराकरण हेतु निम्नलिखित वाद प्रश्न की विरचना की हैं, जिनके आगे इस न्यायालय के सकारण निष्कर्ष निम्नवत है :-

क्रं.	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
01.	क्या कस्बा चंदेरी, पटवारी हल्का नंबर 15 तहसील चंदेरी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 270/1 मिन 3 रकवा 0.004 हेक्टेयर भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 10.01.2014 को प्रतिवादी क्रमांक 1 सुनीताबाई द्वारा वादी विजय प्रताप सिंह के पक्ष में निष्पादित किया गया ?	“हां”
02.	क्या वादी विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 10.01.2014 के अंतर्गत उसके द्वारा की जाने वाली कार्यवाही करने हेतु तत्पर एवं तैयार था व रहा है ?	“हां”
03.	क्या वादी विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 10.01.2014 में विनिर्दिष्ट सहायता प्राप्त करने की अधिकारी है ?	“हां”
04.	क्या वादी द्वारा प्रस्तुत वाद का उचित मूल्यांकन किया जाकर उस पर पर्याप्त न्यायशुल्क अदा किया गया है ?	“हां”

05.	सहायता एवं व्यय ?	“निर्णयानुसार वादी का वाद स्वीकार कर डिकी किया गया”
-----	-------------------	--

—:: सकारण निष्कर्ष ::—

06. वादी ने अपने वाद के समर्थन में वा.सा. 01 विजय प्रताप सिंह, वा.सा. 02 देवेंद्र सिहारे, वा.सा. 03 संदीप की मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत की है और साथ ही विक्रय अनुबंध पत्र प्रपी 01, ऋण पुस्तिका प्रपी 02, खसरा प्रपी 03, सूचना पत्र प्रपी 04 एवं डाक रसीद प्रपी 05 के दस्तावेज अभिलेख पर प्रस्तुत किए हैं। प्रतिवादी की ओर से प्र.सा. 01 सुनीताबाई की मौखिक साक्ष्य अभिलेख पर प्रस्तुत की गई है। प्रतिवादी की ओर से नगर पालिका का प्रमाणीकरण प्रडी 01, जल कर रसीद प्रडी 02 एवं विद्युत बिल प्रडी 03 के दस्तावेज अभिलेख पर प्रस्तुत किए गए हैं।

07. प्रकरण में अभिलेख पर आई हुई साक्ष्य आपस में संशक्त एवं अंतर्वलित है। अतः ऐसी स्थिति में साक्ष्य की पुनरावृत्ति के दोषनिवारणार्थ वाद प्रश्न क्रमांक 01 लगायत 03 का निराकरण एक साथ किया जा रहा है एवं वाद प्रश्न क्रमांक 04 एवं 05 का निराकरण पृथक-पृथक से किया जा रहा है।

—:: वादप्रश्न क्र. 01 लगायत 03 ::—

08. वा.सा. 01 विजय प्रताप सिंह ने अपने कथन में बताया है कि वह प्रतिवादी को जानता है। उक्त साक्षी के अनुसार प्रतिवादी को पैसे की आवश्यकता थी और उसने उक्त विवादित भूमि विक्रय करने का अनुबंध दिनांक 10.01.14 को उससे किया था और उसी दिनांक को दो लाख अस्सी हजार रुपये

उससे प्राप्त किए। उक्त साक्षी के अनुसार उक्त विक्रय अनुबंध पत्र उप पंजीयक चंदेरी के कार्यालय में गवाहों के समक्ष निष्पादित हुआ था तथा यह तय हुआ था कि शेष बीस हजार रुपये प्रतिवादी उससे प्राप्त कर एक वर्ष के भीतर विक्रय पत्र का पंजीयन करवा देगी। उक्त साक्षी के अनुसार प्रतिवादी के मन में बदनियती आ गई तथा वह उससे न तो बीस हजार रुपये प्राप्त कर रही है और न ही विक्रय पत्र का पंजीयन उसके पक्ष में करा रही है। उक्त साक्षी के अनुसार उसने दिनांक 30.06.15 को भी प्रतिवादी से निवेदन किया था, किंतु प्रतिवादी विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं करा रही। उक्त साक्षी के अनुसार उनकी मौखिक बात हुई थी कि प्रतिवादी उसे दो लाख अस्सी हजार रुपये वापस कर देगी और यदि नहीं करती है तो उक्त विवादित भूमि की रजिस्ट्री करवा देगी।

09. वा.सा. 02 एवं वा.सा. 03 दोनों ने अपने मुख्य परीक्षण में बताया है कि दिनांक 10.01.14 को उनके समक्ष रजिस्टार कार्यालय चंदेरी में उक्त भूमि को खरीदने का अनुबंध वादी एवं प्रतिवादी ने किया था। दोनों साक्षीगण के अनुसार प्रतिवादी ने वादी से दो लाख अस्सी हजार रुपये उनके समक्ष प्राप्त किए थे तथा प्रतिवादी ने उसके समक्ष अनुबंध पत्र पर हस्ताक्षर किए थे एवं उस पर उन्होंने भी हस्ताक्षर किए थे। यद्यपि दोनों साक्षीगण ने अपने कथन में बताया है कि उन्हें जानकारी नहीं है कि प्रतिवादी को पैसों की क्यों आवश्यकता थी। दोनों साक्षीगण ने स्पष्ट रूप से अपने कथनों में बताया है कि यह तय हुआ था कि शेष बीस हजार रुपये वादी प्रतिवादी को अदा करेगा तथा प्रतिवादी विवादित भूमि की रजिस्ट्री करा देगी।

10. प्रतिवादी साक्षी 01 सुनीता ने अपने कथन में बताया है कि उक्त विवादित भूमि का कोई अनुबंध उसने वादी के पक्ष में नहीं किया। उक्त साक्षी के अनुसार वादी ने गलत रूप से प्रकरण चलाया है। यद्यपि अपने प्रतिपरीक्षण में प्रतिवादी ने इस बात को स्वीकार किया है कि प्रपी 01 के प्रत्येक पृष्ठ के ए से ए

भाग पर अंकित हस्ताक्षर उसी के हैं। उक्त साक्षी ने इस बात को भी स्वीकार किया है कि अनुबंध पत्र के पेज नंबर 03 के पिछले भाग पर चस्पा फोटो उसका है। उक्त साक्षी ने इस बात को भी स्वीकार किया है कि उसने विक्रय अनुबंध पत्र प्रपी 01 पर हस्ताक्षर रजिस्ट्रार कार्यालय चंदेरी में किए थे। उक्त साक्षी के अनुसार उससे कुछ कागजों पर हस्ताक्षर करवाए गए थे, किंतु साक्षी ने अपने कथन में बताया है कि उसने यह पता नहीं लगाया कि उक्त हस्ताक्षर किस बात के करवाए गए। उक्त साक्षी के अनुसार उसने वादी के विरुद्ध कोई कार्यवाही भी नहीं की।

11. इस प्रकार अभिलेख पर जो उपरोक्त साक्ष्य आई है उसके अवलोकन से प्रकट हो रहा है कि वा.सा. 01 ने अपने कथन में बताया है कि उक्त विवादित भूमि के संबंध में विक्रय अनुबंध पत्र प्रपी 01 दिनांक 10.01.14 को उपपंजीयक कार्यालय में निष्पादित हुआ था। वा.सा. 01 की साक्ष्य का अनुसमर्थन वा.सा. 02 एवं वा.सा. 03 ने अपने कथनों में किया है। दोनों ही साक्षीगण ने अपने कथनों में स्पष्ट रूप से बताया है कि प्रपी 01 के विक्रय अनुबंध पत्र का निष्पादन उनके समक्ष उप पंजीयक कार्यालय चंदेरी में हुआ था। दोनों ही साक्षीगण ने अपने कथनों में वादी की साक्ष्य का अनुसमर्थन करते हुए कथन किया है कि उनके समक्ष वादी ने प्रतिवादी को दो लाख अस्सी हजार रुपये प्रदान किए थे तथा शेष बीस हजार रुपये के संबंध में यह तय हुआ था कि एक वर्ष के भीतर वादी प्रतिवादी को उक्त राशि अदा कर देगा तथा प्रतिवादी उक्त विवादित भूमि के संबंध में वादी के पक्ष में रजिस्ट्री करा देगी।

12. उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी ने भी प्रपी 01 की कार्यवाही को स्वीकार किया है। प्रतिवादी ने प्रपी 01 के दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर होना बताया है और प्रपी 01 के दस्तावेज को प्रमाणित किया है। प्रतिवादी प्रपी 01 के दस्तावेज के संबंध में यह स्पष्टीकरण देने में असमर्थ रहा है कि उसके द्वारा प्रपी

01 पर हस्ताक्षर बिना सोचे-समझे किए गए थे। प्रतिवादी यह भी प्रमाणित करने में असफल रहा है कि प्रपी 01 के दस्तावेज पर उसने हस्ताक्षर साक्षीगण के कहने पर ऐसे ही कर दिए थे। प्रतिवादी का कहना है कि उसने साक्षीगण के कहने पर प्रपी 01 पर हस्ताक्षर कर दिए थे, किंतु प्रतिवादी ने इसके बाद क्यों कार्यवाही नहीं की, इसका कोई उल्लेख प्रतिवादी ने अपनी साक्ष्य में नहीं किया है।

13. उल्लेखनीय है कि प्रपी 01 के दस्तावेज के संबंध में वादी ने जो मौखिक साक्ष्य अभिलेख पर प्रस्तुत की है उससे यह प्रमाणित हो रहा है कि प्रपी 01 का दस्तावेज उक्त दिनांक को निष्पादित हुआ था। प्रपी 01 का दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17 के अंतर्गत रजिस्टर्ड है। प्रपी 01 के दस्तावेज के अवलोकन से प्रकट होता है कि दिनांक 10.01.14 को वादी द्वारा प्रतिवादी को दो लाख अस्सी हजार रुपये नगद प्रदान किए गए थे तथा यह निश्चय हुआ था कि शेष बीस हजार रुपये की राशि एक वर्ष के भीतर अदा कर प्रतिवादी द्वारा उक्त विवादित भूमि का विक्रय पत्र निष्पादित करा दिया जावेगा। प्रपी 04 के सूचना पत्र से यह भी स्पष्ट है कि वादी ने प्रतिवादी को विक्रय पत्र निष्पादित कराने के लिए सूचित किया था तथा निवेदन भी किया था। उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा प्रस्तुत मौखिक साक्षी तथा प्रपी 04 के दस्तावेज से यह प्रमाणित हो रहा है कि वादी अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए सदैव तैयार तथा इच्छुक रहा। प्रपी 02 एवं प्रपी 03 के दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि उक्त विवादित भूमि प्रतिवादी के स्वत्व की भूमि है। प्रपी 03 उक्त विवादित भूमि का कब्जा है जिस पर प्रतिवादी का नाम भूमि स्वामी के रूप में दर्ज है। इस प्रकार प्रतिवादी को उक्त विवादित भूमि विक्रय करने का अधिकार है।

14. प्रस्तुत प्रकरण में प्रपी 01 के दस्तावेज से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के मध्य यह तय हुआ था कि वे एक वर्ष के भीतर उक्त विवादित भूमि का विक्रय पत्र पंजीकृत करा लेंगे। यद्यपि अचल संपत्ति के विक्रय करार में ऐसी उपधारणा

नहीं होती कि समय संविदा का मर्म है और यदि समय संविदा का मर्म न हो तब भी न्यायालय यह इंफर कर सकती है कि संविदा का युक्तियुक्त समय में पालन होना चाहिए। प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त आधार पर संविदा का पालन समय के भीतर होना आवश्यक है। उल्लेखनीय है कि उक्त अनुबंध पत्र रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17 के अंतर्गत पंजीकृत है। वादी को अपने वाद में यह प्रमाणित करने का भार था कि एक वैध विक्रय करार वादी के पक्ष में किया गया जिसका प्रतिवादी ने भंग किया तथा वादी अनुबंध की शर्तों का पालन करने के लिए सदैव तत्पर एवं इच्छुक रहा है।

15. प्रस्तुत प्रकरण में वादी ने यह प्रमाणित किया है कि प्रपी 01 का दस्तावेज निष्पादित हुआ था। वादी की साक्ष्य से यह भी प्रमाणित होता है कि प्रतिवादी ने संविदा का भंग किया है तथा आज दिनांक तक उक्त संविदा का पालन नहीं किया है। वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य से यह भी प्रमाणित हो रहा है कि वह उक्त विक्रय अनुबंध पत्र में अपने भाग का पालन करने के लिए सदैव तत्पर रहा है। उपरोक्त तथ्य न केवल मौखिक साक्ष्य से प्रमाणित हो रहा है, बल्कि प्रपी 04 के दस्तावेज से भी प्रमाणित हो रहा है। इस संबंध में निम्न न्यायदृष्टांत **काली अन्ना गोडर विरुद्ध पालानी गोन्डर ए.आई.आर. 1970 एस.सी. 1942** प्रकरण में अनुकरणीय है। उक्त न्यायदृष्टांत में तीन न्यायमूर्तिगण की पीठ के मामले में संविदा में दो हजार रुपये अदा करने का उल्लेख था तथा विक्रेता का पक्ष था कि उसे मात्र तीन सौ पचास रुपये अदा किए गए हैं। ऐसी दशा में क्रेता को साक्ष्य देने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि लेख में रुपये की प्राप्ति अंकित थी। प्रस्तुत प्रकरण में भी लगभग ऐसी ही स्थिति है। प्रपी 01 के दस्तावेज में दो लाख अस्सी हजार रुपये की प्राप्ति का उल्लेख है। वादी की साक्ष्य से यह प्रमाणित हो रहा है कि वह अपने भाग के पालन के लिए सदैव तत्पर रहा है तथा मौखिक साक्ष्य के आधार पर भी यह निष्कर्ष दिया जा सकता है कि वादी सदैव तत्पर रहा है। **(शंकरलाल विरुद्ध ताराचंद्र आई.एल.आर. 2008 एम.पी. 824)**। प्रतिवादी की

ओर से न्यायदृष्टांत लक्ष्मीदत्त वि० पदमलाल एवं अन्य एमपीडब्ल्यूएन 29 की फोटोप्रति प्रस्तुत की गई है, किंतु उक्त न्यायदृष्टांत में प्रतिपादित सिद्धांत प्रस्तुत प्रकरण की परिस्थितियों में लागू नहीं होता।

16. उपरोक्त समग्र विवेचन के प्रकाश में यह निष्कर्ष दिया जाता है कि वादी यह प्रमाणित करने में सफल रहा है कि दिनांक 10.01.14 को प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में उक्त विवादित भूमि का विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया था। वादी यह भी प्रमाणित करने में सफल रहा है कि वह विक्रय अनुबंध पत्र के अपने भाग का पालन करने के लिए सदैव तत्पर रहा है तथा प्रतिवादी द्वारा विक्रय पत्र निष्पादित करने से अवैध रूप से इंकार किया गया है। और इस प्रकार वादी विनिर्दिष्ट सहायत प्राप्त करने का अधिकारी है। परिणामतः वाद प्रश्न क्रमांक 01 लगायत 03 सकारात्मक निर्णीत किये जाते हैं।

—:: वादप्रश्न क्रं.-04 ::—

17. वादी ने प्रस्तुत वाद संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु प्रस्तुत किया है। वादी ने जो न्यायशुल्क अदा किया है वह न्यायशुल्क अधिनियम की धारा 7 के प्रावधानों के अंतर्गत एडवोलेरम न्यायशुल्क अदा किया है। वादी ने वाद का मूल्यांकन तीन लाख रुपये कर छत्तीस हजार रुपये न्यायशुल्क अदा किया है जो कि विधि अनुरूप प्रकट होता है। परिणामतः वाद प्रश्न क्रमांक 04 सकारात्मक निर्णीत किया जाता है।

—:: वादप्रश्न क्रं.-05 ::—

18. साक्ष्य एवं विधि के उपरोक्त विवेचन के प्रकाश में यह निष्कर्ष दिया जाता है कि वादी अपना वाद प्रमाणित करने में सफल रहा है। परिणामतः वादी

का वाद स्वीकार कर डिक्री किया जाता है। एतद् द्वारा आदेशित किया जाता है कि प्रतिवादी वादी से शेष बीस हजार रुपये प्राप्त कर वादी के पक्ष में विवादित भूमि पटवारी हल्का नंबर 15 तहसील चंदेरी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक 270/1 रकवा 0.004 हेक्टेयर का विक्रय पत्र निष्पादित करे और यदि प्रतिवादी ऐसा नहीं करता है तो वादी न्यायालय के माध्यम से विक्रय पत्र का निष्पादन करा सकेगा।

19. वाद का संपूर्ण व्यय प्रतिवादी द्वारा वहन किया जाएगा एवं अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर या सूची अनुसार जो भी कम हो देय होगी।

उपरोक्तानुसार जयपत्र की रचना की जावे।

निर्णय पृथक से टंकित कर विधिवत मेरे बोलने पर टंकित किया गया।
हस्ताक्षरित व दिनांकित किया गया।

(ज़फ़र इकबाल)
व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1
चंदेरी, जिला अशोकनगर

(ज़फ़र इकबाल)
व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1
चंदेरी, जिला अशोकनगर