

न्यायालय-सिविल न्यायाधीश वर्ग-2, आमला, जिला बैतूल (म0प्र0)
(पीठासीन अधिकारी-धन कुमार कुड़ोपा)

व्यवहार वाद क0-02ए/2015
संस्थापित दिनांक-30.01.2015
फाईलिंग नं. 233504000162015

कल्लू पिता बाबूलाल यादव, उम्र 36 वर्ष,
जाति गौली, नि0ग्राम बोदुड, तहसील मुलताई,
जिला बैतूल म0प्र0।

-----वादी

—:: विरुद्ध ::—

- 1— रामचरण पिता इमरत यादव उम्र 50 वर्ष,
- 2— रमेश पिता सुरज यादव, उम्र 36 वर्ष,
दोनों-जाति गौली, नि0ग्राम कलमेश्वरा, तह0 आमला,
जिला बैतूल म0प्र0।
- 3— म0प्र0 शासन कलेक्टर, बैतूल, जिला बैतूल म0प्र0।

-----प्रतिवादीगण

—:: निर्णय ::—

(आज दिनांक 28.09.2016 को घोषित)

- 1— वादी ने यह दावा प्रतिवादीगण के विरुद्ध विवादित भूमि कलमेश्वरा पटवारी हल्का नम्बर 50 ब.नं0 30 रा.नि.मं. बोरदेही, तहसील आमला, जिला बैतूल में स्थित भूमि खसरा नं. 167/3 रकबा 0.446 आरे भूमि का संविदा के विशिष्ट पालन, घोषणा कब्जे की पुष्टि एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु यह दावा प्रस्तुत किया गया है।
- 2— प्रकरण में स्वीकृत तथ्य यह है कि विवादित भूमि के उत्तर में गणेश की भूमि दक्षिण में भंगीलाल की भूमि पूर्व में रामचरण की शेष भूमि तथा पश्चिम में शिवाजी की भूमि है।
- 3— वादी का वाद संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रतिवादी कं0-1 के स्वत्व व आधिपत्य की कृषि भूमि खसरा नं0 167/3 रकबा 0.446 आरे भूमि मौजा कलमेश्वरा पटवारी हल्का नम्बर 50 ब.नं0 30 रा.नि.मं0 बोरदेही, तहसील आमला, जिला बैतूल में स्थित है, जो प्रतिवादी कं0-01 के नाम से शामिलाली राजस्व अभिलेख में दर्ज है,

किन्तु उक्त जमीन अनेक वर्ष पूर्व पारिवारिक बटवारे में प्राप्त होने से प्रतिवादी रामचरण काबिज कास्त रहा है। प्रतिवादी कं0-01 ने दिनांक 15/3/2013 को वादी को विक्रय करने का सौदा 40,000/-रूपये में कर 1,000/-रूपये में तथा दिनांक 16/12/13 को 39,000/-रूपये इस प्रकार पूर्ण सौदे की राशि प्राप्त करने के बाद उक्त संबंध में नोटरी गुलाम निजामुद्दीन अनवर सिद्धकी के समक्ष विक्रय के संबंध में लिखापढ़ी वादी के पक्ष में संपादित कर दी, जिसके अनुसार दिनांक 20/03/2014 तक रजिस्ट्री करने का करार किया था तथा वादी से पूर्ण राशि प्राप्त कर लेने पर प्रतिवादी कं0-1 रामचरण ने कब्जा भी सौंप दिया, तब से वादी इस जमीन के आधिपत्य में चला आ रहा है।

4- आगे वादी ने अपने वादपत्र में बताया है कि वादी एवं प्रतिवादी कं0-1 रामचरण के मध्य दिनांक 13/03/2014 को रजिस्ट्रार के समक्ष पंजीयन कराने के संबंध में यह तय हुआ था कि उक्त सौदे के अनुसार रजिस्ट्री करने के पूर्व राजस्व रिकार्ड में फौती के संबंध में संशोधन कर रिकार्ड दुरुस्त करना आवश्यक है इसलिए रिकार्ड दुरुस्ती के बाद वादी के पक्ष में पंजीयन का आश्वासन देकर पंजीयन की म्याद दिनांक 20/03/2015 तक की अवधि आपसी सहमति से बढ़ा दी गई थी। वादी ने सौदे के बाद से लगातार हमेशा रजिस्ट्री बैनामा कराने को तैयार रहा है और अभी भी तैयार है वादी ने प्रतिवादी एक को कई बार मौखिक रूप से रजिस्ट्री बैनामा करने को कहा परन्तु हमेशा टाल-मटोल कर भविष्य में करने का कहकर टालते रहा करार के अनुसार रजिस्ट्री बैनामा न करने के फलस्वरूप वादी ने दिनांक 18/11/2014 को प्रतिवादी कं0-1 को रजिस्टर्ड नोटिस भिजवाया जिस पर प्रतिवादी ने रजिस्ट्री बैनामा सम्पादित नहीं किया और न ही नोटिस का कोई जवाब दिया।

5- आगे वादी ने अपने वादपत्र में बताया है कि प्रतिवादी रामचरण की कुटिल योजना व साजिश की यह जानकारी लगी कि उसने उक्त जमीन अन्य व्यक्ति को विक्रय कर दी है उस वास्तविकता की पूर्ण जानकारी दिनांक 23/12/2014 को रजिस्ट्रार कार्यालय से विक्रय पत्र की प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि प्राप्त होने पर हुयी कि उक्त करार वादी के मध्य होने के बाद भी प्रतिवादी कं0-1 ने सौदे वाली जमीन की रजिस्ट्री दिनांक 22/03/2013 को प्रतिवादी कं0-2 को पूर्ण साजिश पूर्ण तरीके से चुपचाप वादी को नुकसान पहुंचाने की गरज से कर दी है। प्रतिवादी कं0-1 एवं प्रतिवादी कं0-2 के मध्य विक्रय पत्र दिनांक 23/03/2013 वादी से विक्रय संविदा कायम रहते प्रतिवादी कं0-1 ने वादी का पूर्व सौदा बिना विखण्डीकरण कराये वादी के बिना सहमति प्राप्त किये तथा वादी से बिना कब्जा वापस प्राप्त के निष्पादित किया इसलिये विक्रय पत्र, वादी पर बंधनकारक नहीं है। प्रतिवादी कं0-2 उक्त अवैध विक्रय पत्र के आधार पर वादी को उक्त विवादित सौदे वाली कृषि भूमि पर से वादी के एक मात्र कब्जे में दखलांदाजी

कर बल पूर्वक कब्जा छीनकर बेकब्जा करने के प्रयास में है। इस प्रकार वादी द्वारा संविदा के विशिष्ट पालन घोषणा कब्जे की पुष्टि एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु प्रस्तुत किया है।

6— प्रतिवादी क्रं. 1 के द्वारा वादी के वादपत्र का जवाब पेश कर विरोध प्रगट कर अपने जबाब में व्यक्त किया है कि प्रतिवादी रामचरण की कृषि भूमि ख0नं0 167/3 रकबा 0.446 मौजा कलमेश्वरा, तहसील आमला, जिला बैतूल में है जो उसे आपसी बटवारे में प्राप्त होने से वह काबिज कास्त था विवादित जमीन की दर्शित चतुर्सीमा सत्य होने से स्वीकार है जिसे विक्रय करने का सौदा चालीस हजार रुपये में नोटरी सिद्धिकी के समक्ष 20/03/14 तक कल्लू वादी के पक्ष करने की तहरीर की थी तथा सौदे के पेठे राशि पूर्ण प्रतिफल प्राप्त होने से कब्जा भी वादी को सौंप दिया था। रजिस्ट्री की म्यांद 20/03/2015 तक वादी की सहमति से भाई शिवपाल एवं माँ सुमेदीबाई की मृत्यु हो जाने से रिकार्ड दुरुस्त करवाने के लिये बढाई थी। जिस संबंध में लिखित आपसी राजीनामा दि0 13/03/2014 को बनाया था जो दबाव के साथ प्रस्तुत है।

7— आगे प्रतिवादी क्रं. 1 ने जवाब में बताया है कि मृतक व्यक्ति के संबंध में फौती दर्ज ना होने से विवादित जमीन की रजिस्ट्री नहीं हो सकी है। प्रतिवादी को रमेश पिता सुरज यादव उसके हितबद्ध साक्षी तथा दस्तावेज लेखक द्वारा गुमराह करने के कारण कि उसे अन्य कृषि जमीन की जो कृषि फसल की नुकसान प्राकृतिक आपदा से हुई थी मुआवजा मिलेगा उस आश्वासन के कारण धोखे में रखकर उस प्रतिवादी के अनपढ़ एवं सीधेपन ग्रामीण का नाजायज लाभ लिया गया है उस प्रतिवादी ने रमेश से विवादित संपत्ति की कोई राशि प्राप्त नहीं है और न ही उस प्रतिवादी ने रमेश को विवादित जमीन का कब्जा दिया था क्योंकि उसके द्वारा पूर्व में ही कल्लू को विवादित जमीन का कब्जा दे दिया है जो वह काबिज कास्त चला आ रहा है उस प्रतिवादी ने कोई रजिस्ट्री रमेश के पक्ष में नहीं की हैं। इस प्रकार प्रतिवादी क्रं. 1 ने इस प्रकरण से उन्मोचित किए जाने का निवेदन किया है।

8— दिनांक 29/09/15 को प्रतिवादी क्रं. 2 एवं दिनांक 11/09/15 को प्रतिवादी क्रं. 3 के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही की गई।

9— वादी द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र एक पक्षीय निराकरण हेतु निम्नलिखित प्रश्न विचारणीय है:—

विचारणीय प्रश्न

निष्कर्ष

01— “क्या प्रतिवादीगण ने वादी के पक्ष में दिनांक 15/03/2013 को ग्राम कलमेश्वरा प.ह.नं. 50 में स्थित भूमि ख.नं. 167/3 रकबा 0.52 एकड का

40,000/-रुपये में विक्रय का अनुबंध किया था?

02- "क्या प्रति0क्रं 1 ने वादी से दिनांक 15.03.2013 को एक हजार रुपये और दिनांक 16.12.13 को उनचालीस हजार रुपये प्राप्त कर बैनामा करा लिये जाने का करार किया था?

03- "क्या वादी दिनांक 20.03.15 या उसके पूर्व बैनामा कराने के लिये तत्पर रहा है तथा प्रतिवादी ने कोई तत्परता नहीं दिखाई?

04- "क्या वादी, प्रतिवादी के विरुद्ध संविदा का विनिर्दिष्ट पालन की सहायता पाने का अधिकारी है?

05- "क्या वादी, प्रतिवादी क्रं. 1 के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा पाने का अधिकारी है?

06- "सहायता एवं वाद व्यय?

—:: निष्कर्ष एवं उसके आधार ::—

—::विचारणीय प्रश्न कं0-1 व 2 का निराकरण::—

10- सुविधा की दृष्टि से विचारणीय प्रश्न क्रं. 1 व 2 का निराकरण एक साथ किया जा रहा है। क्योंकि विश्लेषण के समय साक्ष्य की पुनरावृत्ति न हो।

11- वादी साक्षी कल्लू (वा0सा0-1) ने अपनी साक्ष्य में बताया है कि रामचरण पिता ईमरत यादव से उसके स्वामित्व एवं आधिपत्य की कृषि भूमि ख0नं0 167/3 रकबा 0.446 मौजा कलमेश्वरा, तहसील आमला, जिला बैतूल में स्थित भूमि में से 0.52 डिसमिल जिसके उत्तर में गणेश की भूमि, दक्षिण में भंगीलाल की भूमि, पूर्व में रामचरण की शेष भूमि तथा पश्चिम में शिवाजी की भूमि खरीदने का सौदा 40,000/-रुपये में किया था। उसने रामचरण को गवाह के समक्ष 1000/-रुपये एवं दिनांक 16/12/13 को 39,000/-रुपये अनवर सिद्धकी के समक्ष गवाहों के समक्ष दिये जिसके संबंध में रामचरण ने उसके पक्ष में विक्रय के संबंध में गवाहों के समक्ष उसकी स्वेच्छया से पढ़, सुन, समझकर विक्रय पत्र हेतु लिखा पढ़ी कर दी, विक्रय के प्रतिफल की पूरी राशि देने पर रामचरण मौके पर कब्जा दिया तब से वह निरंतर कब्जे में चला आ रहा है।

12- वादी साक्षी नंदू (वा0सा0-2) ने अपनी साक्ष्य में बताया है कि

रामचरण ने उसकी मौजा कमलेश्वरा, तहसील आमला, जिला बैतूल की कृषि भूमि लगभग 0.52 एकड़ थी 40,000/-रूपये में बेचने के सौदा चार वर्ष पूर्व किया था कल्लू से लेकर रामचरण ने स्टॉम पर बेचने की लिखा पढ़ी नोटरी सिद्दकी के पास की थी। बेचेनामा की लिखापढ़ी को गवाह के समक्ष पढ़ सुन समक्षकर, कबूल कर अपना निशानी अंगूठा किया था।

13- वादी साक्षी रामपाल (वा0सा0-3) ने अपनी साक्ष्य में बताया है कि रामचरण ने उसके कब्जे की कमलेश्वरा की कृषि जमीन में से 0.52 एकड़ को 40,000/-रूपये में बेचने के सौदा लगभग 4 वर्ष पहले की किया था। संपूर्ण राशि लेकर स्टॉम पर बेचेनामा की लिखा पढ़ी कर नोटरी के पास गवाहों के समक्ष कबूल कर रामचरण ने कल्लू के पक्ष में लिखी थी। जिसमें बेचने वाले रामचरण तथा उसने तथा कल्लू ने निशानी अंगूठा तथा गवाह ने किए थे।

14- वादी साक्षी लल्लू (वा0सा0-4) ने अपनी साक्ष्य में बताया है कि रामचरण की कृषि भूमि जो जमीन कमलेश्वरा में ही उसके देखा है। आज से लगभग चार साढ़े चार वर्ष पहले 52 डिसमिल जमीन शिवाजी एवं गणेश की मेढ से लेकर जमीन बेचने का सौदा रामचरण ने कल्लू से किया था पहले बिसार में पहले 1000/-रूपये लिया तथा बाद में जमीन को बेचेनामा की लिखा पढ़ी नोटरी श्री सिद्दकी के पास पंजीयन करने का समय शेष सम्पूर्ण राशि लेकर विक्रय पत्र लिखा था। लिखा पढ़ी को पढ़वाकर सोच समझकर कबूल कर रामचरण ने कल्लू को निशानी अंगूठा गवाहों के सामने किया था।

15- प्रतिवादी साक्षी रामचरण (प्रति0वा0सा0-1) ने अपनी साक्ष्य में बताया है कि स्वामित्व एवं आधिपत्य की कृषि भूमि मौजा कमलेश्वरा, तहसील आमला, जिला बैतूल खसरा नं. 167/3 रकबा 0.446 आरे भूमि बटवारे में मिली थी उसने उसके बटवारे में मिली सम्पत्ति में से 0.52 डिसमिल कृषि भूमि जिसके पश्चिम में शिवजी की भूमि, उत्तर में गणेश की भूमि, दक्षिण में भंगीलाल की भूमि तथा पूर्व में उसकी बची भूमि को कल्लू से बेचने का सौदा दिनांक 15/03/13 को 40,000/-रूपये में किया था यह पुरी राशि प्राप्त कर कब्जा भी कल्लू को दे दिया तब से वह काबिज काश्त सौदे वाली भूमि पर है।

16- वादी ने अपने समर्थन में प्र0पी0 1 का रजिस्टर्ड नोटिस जिसमें प्रतिवादी कं. 1 रामचरण को विवादित भूमि के 40,000/-रूपये में बेचने का सौदा और दिनांक 15/03/13 को 1000/-रूपये तथा दिनांक 16/12/13 को 30,000/-रूपये, इस प्रकार पूर्ण सौदे की राशि प्रति0कं 1 को देकर विवादित भूमि प्राप्त कर कब्जा प्राप्त किया है, का उल्लेख है। प्र0पी0 2 का दस्तावेज रजिस्टर्ड नोटिस की रसीद है। प्र0पी0 3 का दस्तावेज रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की सत्यप्रतिलिपि

है जिसमें खसरा नं. 167/3 रकबा 0.446 हे0 विक्रीत रकबा 0.223 हे0 भूमि प्रतिवादी कं. 1 रामचरण के द्वारा रमेश के पक्ष में निष्पादित की गई है।

17— इस प्रकार वादी स्वयं की साक्ष्य एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत साक्षी एवं प्रतिवादी साक्षी रामचरण की मौखिक साक्ष्य अनुसार विवादित भूमि खसरा नं. 167/3 रकबा 0.446 हे0 भूमि में से 0.52 हे0 भूमि वादी कल्लु को 40,000/—रुपये में दिनांक 15/03/2013 को विक्रय अनुबंध किया था। साथ ही मौखिक साक्ष्य अनुसार यह भी स्पष्ट है कि प्रतिवादी कं. 1 ने 15/03/2013 को एक हजार रुपये तथा 16/12/13 को 39,000/—रुपये प्राप्त कर बैनामा करा लिए जाने का करार किया था। वादी एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत साक्षी एवं प्रतिवादी साक्षी की मौखिक साक्ष्य की अपेक्षा दस्तावेजी साक्ष्य बहुत महत्वपूर्ण मानी जाती है। साथ ही सबूत का भार स्वयं वादी पर है और उसे वो सभी समस्त मौखिक एवं दस्तोवजी साक्ष्य से अपना दावा प्रमाणित करना होता है।

18— वादी विवादित भूमि को विक्रय का सौदा एवं विक्रय पत्र निष्पादित कराने का गवाहों के समक्ष व्यक्त किया है। किन्तु गवाह अनवर सिद्दकी के समक्ष विक्रय पत्र निष्पादित करने को व्यक्त किया है उक्त गवाह को न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है और ना ही जिस विक्रय पत्र को निष्पादित करने का व्यक्त किया है उसे भी प्रमाणित नहीं कराया गया है।

19— जबकि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा-17 “ख” अन्य निर्वसीयती लिखत जिनमें यह तात्पर्यरित हो या जिसका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर सम्पत्ति पर या स्थावर सम्पत्ति में एक सौ रुपये या उससे अधिक के मूल्य का कोई अधिकार हक या हित चाहे वह निहित चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में चाहे भविष्य में सृष्ट घोषित समनुदेशित परिसीमित या निर्वापित करती हो, उक्त अधिनियम अनुसार भी विक्रय पत्र या इकरारनामा भी रजिस्ट्रीकृत नहीं है।

20— भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा-35 यह उपबंधित करती है कि सम्य रूप से स्टाम्पित न की गई लिखित साक्ष्य आदि में आग्रह है—शुल्क से प्रभार्य कोई भी लिखत जब तक कि ऐसी लिखत सम्यक् रूप से स्टाम्पित नहीं है, किसी व्यक्ति द्वारा जो विधि द्वारा या पक्षकारों की सम्पत्ति से साक्ष्य लेने के लिए प्राधिकार रखता है, किसी भी प्रयोजन के लिए साक्ष्य में ग्राह्य नहीं होगी अथवा ऐसे किसी व्यक्ति द्वारा या किसी लोक अधिकारी द्वारा उस पर कार्यवाही नहीं की जाएगी या वह रजिस्ट्रीकृत या अधि प्रमाणित नहीं की जाएगी। इस प्रकार उक्त अधिनियम अनुसार भी वादी की ओर से न तो कोई लिखित इकरारनामा प्रमाणित नहीं कराया गया है और ना ही रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज न्यायालय में पेश किए गए हैं। इस प्रकार यह नहीं माना जा सकता कि विवादित भूमि का विक्रय का सौदा

प्रतिवादी कं. 1 ने वादी के पक्ष में निष्पादित किया।

21— प्रतिवादी कं. 1 ने अपने समर्थन में प्र0पी0 डी 1 का राजीनामा पेश किया है किन्तु उक्त राजीनामा के अनुसार भी यह नहीं माना जा सकता कि विवादित भूमि के विक्रय का सौदा 40,000/—रुपये में किया गया है। क्योंकि जिस सौदे के संबंध में वादी एवं प्रतिवादी राजीनामा के अनुसार स्वीकार करना व्यक्त किय है किन्तु विवादित भूमि के विक्रय के सौदे के संबंध में कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं है।

22— उर्पयुक्त किए गए साक्ष्य एवं विश्लेषण से यह स्पष्ट नहीं है कि दिनांक 15/03/13 को ग्राम कमलेश्वरा प0ह0नं0 50 में स्थित भूमि खसरा नं. [167/3](#) रकबा 0.52 एकड़ का 40,000/—रुपये में विक्रय का अनुबंध किया था। उर्पयुक्त साक्ष्य से यह भी स्पष्ट नहीं है कि प्रतिवादी कं. 1 ने वादी से दिनांक 15/03/13 को 1000/—रुपये और दिनांक 16/12/13 को 30,000/—रुपये प्राप्त कर बैनामा करा लिए जाने का करार किया था। इस प्रकार विचारणीय प्रश्न कं0 1 व 2 का निराकरण “अप्रमाणित” रूप से किया जाता है।

विचारणीय प्रश्न कं 3,4,5 का निराकरण

23— विचारणीय प्रश्न कं. 1 व 2 से यह स्पष्ट नहीं है कि दिनांक 15/03/13 को ग्राम कमलेश्वरा प0ह0नं0 50 में स्थित भूमि खसरा नं. [167/3](#) रकबा 0.52 एकड़ का 40,000/—रुपये में विक्रय का अनुबंध किया था। यह भी स्पष्ट नहीं है कि प्रतिवादी कं. 1 ने वादी से दिनांक 15/03/13 को एक हजार रुपये और दिनांक 16/12/13 को 30,000/—रुपये प्राप्त कर बैनामा करा लिए जाने का करार किया था। ऐसी परिस्थिति में यह नहीं माना जा सकता कि दिनांक 20/03/15 या उसके पूर्व बैनामा कराने के लिए वादी तत्पर रहा तथा प्रतिवादी ने कोई तत्परता नहीं दिखाई और वादी प्रतिवादी के विरुद्ध संविदा का विनिर्दिष्ट पालन की सहायता पाने का अधिकारी भी नहीं है। साथ ही वादी के पक्ष में स्थायी निषेधाज्ञा भी जारी नहीं की जा सकती। इस प्रकार विचारणीय प्रश्न कं 3, 4, 5 का निराकरण “अप्रमाणित” रूप से किया जाता है।

सहायता एवं वाद व्यय

24— वादी अपना दावा प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः निम्न आशय की डिक्री एवं आज्ञा पारित की जाती है।

- 1— वादी अपना दावा प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः वादी का दावा निरस्त किया जाता है।
- 2— वादी स्वयं का तथा प्रतिवादी का वाद व्यय वहन करेगा।
- 3— अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर नियमानुसार देय हो।
उपरोक्तानुसार आज्ञाप्ति बनाई जावे।

निर्णय खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित व
दिनांकित कर घोषित किया गया

मेरे निर्देशन पर कम्प्यूटर
पर टंकित किया गया।

(धनकुमार कुडोपा)
व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2
आमला जिला बैतूल म0प्र0

(धनकुमार कुडोपा)
व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2
आमला जिला बैतूल म0प्र0