

**न्यायालय:-द्वितीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1, तहसील बैहर,
जिला बालाघाट (म0प्र0)
समक्ष:-दिलीप सिंह**

आर.सी.एस.ए-300067 / 2016
संस्थित दिनांक-26.09.2016

आशाबाई उम्र-53 वर्ष, पति मदनगिरी गोस्वामी
जाति गुसाई सा.उकवा तह. परसवाडा, जिला बालाघाट म.प्र.

.....वादिनी

- / / विरुद्ध / / -

- 1-पीताम्बर उम्र 52 वर्ष पिता स्व. श्री बृजलाल जाति पवार
सा.उकवा तह. परसवाडा, जिला बालाघाट म.प्र.
- 2-श्रीमती खुशबु धुर्वे, उम्र-24 वर्ष, पति सुनील धुर्वे, जाति पनिका,
- 3-सुनील धुर्वे, उम्र-28 वर्ष, पिता बखरूदास, जाति पनिका,
दोनो निवासी बैहर तह. बैहर, जिला बालाघाट म.प्र.
- 4-सुखदेव गेड़ाम उम्र-43 वर्ष, पिता हीरालाल, जाति महार,
निवासी उकवा तह. परसवाडा, जिला बालाघाट म.प्र.
- 5-मध्य प्रदेश राज्य शासन द्वारा कलेक्टर, बालाघाटप्रतिवादीगण

- / / निर्णय / / -

(आज दिनांक-19.12.2017 को घोषित)

- 1- वादिनी ने यह वादपत्र प्रतिवादीगण के विरुद्ध इकरारनामा पूर्ति एवं खास मुख्तार नामा दिनांक 10.07.2012 एवं विक्रय पत्र दिनांकित 23.07.2012 को प्रभाव शून्य की घोषित किये जाने हेतु प्रस्तुत किया है।
- 2- प्रकरण में स्वीकृत तथ्य यह है कि प्रति.क्र.4, प्रति.क्र.1 का मामा है।
- 3- वादिनी का वादपत्र संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रति.क्र.1 शारीरिक रूप से दक्ष नहीं है। इस कारण उसे अपने ईलाज के लिए रूपयों की आवश्यकता थी। प्रति.क्र.1 ने वादिनी से प.ह.नं. 25 मौजा उकवा रा.नि.म. उकवा तहसील परसवाडा की शामिल खाते की भूमि में से अपने हिस्से की भूमि विक्रय करने का कहा था। वादिनी शामिल खाते में भूमि दर्ज होने के कारण प्रति.क्र.01 के बिक्री प्रस्ताव पर अपनी सहमति नहीं दे पाई थी। वादिनी द्वारा प्रति.क्र.01 के प्रस्ताव के प्रतिउत्तर में भूमि क्रय नहीं करने की बात पर प्रति.क्र.01 ने वादिनी से कहा था कि वह शामिल खाते में दर्ज भूमि का विभाजन एक दो माह के भीतर करवाकर क्रय शुदा

भूमि की रजिस्ट्री वादिनी के पक्ष में कर देगी, तब वादिनी बिक्री के प्रस्ताव पर सहमत हुई थी, तब बिक्री शुदा भूमि का सौदा 5,000/-रुपये प्रति डिस. के हिसाब से 15 डिस. भूमि का सौदा कुल 75,000/-रुपये में तय हुआ था। प्रति. क.01 बिक्री का प्रस्ताव लेकर वादिनी से दिनांक 10.06.2012 को प्रथम बार वादिनी के घर में मिली थी। वादिनी ने प्रति.क.01 के प्रस्ताव पर पूर्ण सहमति देते हुए दिनांक 11.06.2012 को इकरारनामा प्रति.क.1 के मकान में लिखवाया था। प्रतिफल की कुल राशि में से 10,000/-रुपये प्रति.क.01 ने प्राप्त किये थे। वाद पत्र के पैरा-2 में उल्लेखित शामिल खाते की भूमि ख.नं. 163/1 रकबा 0.671 हे., ख.नं. 164/1 प.ह.नं. 25 मौजा उकवा की भूमि पर पिताम्बर एवं उसके परिवार के सदस्यों के नाम एवं भूमि ख.नं. 164/1 रकबा 0.671 हे. प.ह.नं.25 मौजा उकवा की भूमि पर सुदेश व. बृजलाल, लक्ष्मीबाई, मनिषा, शिल्पा ना.बा.व. लक्ष्मीबाई महार के नाम खातेदार के रूप में दर्ज था। इकरारनामा दिनांक 11.06.2012 को शामिल खाते की भूमि का खास विभाजन प्रति.क.01 के द्वारा किये जाने पर वादग्रस्त भूमि ख.नं. 164/1क, 164 रकबा 0.41 डिस. प.ह.नं. 25 की भूमि पर पिताम्बर का नाम दर्ज है।

4- वादिनी ने उसके वादपत्र में यह भी बताया है कि वादिनी ने इकरारनामा दिनांक 11.06.2012 के दो-तीन माह बाद प्रति.क.01 से संपर्क कर कहा था कि राजस्व प्रकरण क. 12अ-27 वर्ष 2011-12 दिनांकित 07.06.2012 के द्वारा ख.नं. 163/1, 164 का विभाजन तहसीलदार बैहर, उकवा के द्वारा किया जा चुका है। प्रति.क.01 इकरारनामा दिनांक 11.06.2012 में किये गये अभिवचन के अनुसार वादिनी के पक्ष में 15 डिस. भूमि का पंजीयन कर शेष प्रतिफल की राशि वादिनी से प्राप्त कर लेवें, परंतु प्रति.क.1 द्वारा वादिनी की उक्त बात पर किसी प्रकार की कोई तत्परता नहीं दिखाते हुए कुछ समय बाद भूमि का पंजीयन कराये जाने के लिए समय मांगा था एवं कहा था कि उसका स्वास्थ्य ठीक नहीं है। वादिनी ने प्रति.क.01 से पुनः दिनांक-29.10.2012 को कहा था कि इकरारनामा अनुसार उसके पक्ष में कय शुदा भूमि का पंजीयन बैहर चलकर करा दे, तब प्रति.क.1 ने कहा था कि दिनांक-10.07.2012 को उसका स्वास्थ्य खराब हो गया था, मानसिक स्थिति ठीक नहीं थी, तब प्रति.क.4 जो कि प्रति.क.1 का मामा है उसने प्रति.क.1 से कहा था कि चलो बैहर चलकर ईलाज करवा देता हूँ ऐसी स्थिति में प्रति.क.1 को गाड़ी से बैहर ले गये थे तथा उप पंजीयक के समक्ष ले जाकर हस्ताक्षर करने का कहा था एवं प्रति.क.1 से कुछ नहीं पूछा गया था। प्रति.क.1 वहां खड़े प्रति.क. 03 को नहीं पहचानती थी। उसके बाद प्रति.क.04 के द्वारा प्रति.क.03 से रुपये 5,000/-रुपये लेकर दिये थे। प्रति.क.1 को संदेह होने पर उसने बैहर

उप-पंजीयक कार्यालय में आकर संपर्क किया था तो उसे बताया गया था कि प्रति.क्र.3 को उसने अपना खास मुख्तयार दिनांक-10.07.2012 को इसलिए नियुक्त किया था कि प्रति.क्र.1 के नाम पर ख.नं. 163/1क, 164 रकबा 0.41 डिस. भूमि मौजा उकवा प.ह.नं. 25 में दर्ज थी। उसकी बिक्री एवं रजिस्ट्री करने प्रति.क्र.3 को खासमुख्तयार नियुक्त करने से वह भूमि प्रति.क्र.2 के पक्ष में बिक्री की जाकर पंजीकृत बिक्रीनामा का निष्पादन दिनांक-23.07.2012 को किया गया था। प्रति.क्र.1 ने दिनांक-30.10.2012 को नायब तहसीलदार बैहर के समक्ष शिकायत दर्ज की थी। प्रति.क्र.01 ने वादिनी को जानकारी देते हुए कहा था कि वह इकरारनामा अनुसार वादिनी के पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र का निष्पादन नहीं कर सकती है। वादिनी इकरारनामा की पूर्ति में वर्तमान में भी पूर्ण तत्परता रखती है तथा प्रति.क्र.01 से उसके पक्ष में विक्रय पंजीयन कराने की अधिकारी है। वादिनी ने उसके वादपत्र की प्रार्थना के अनुसार उसके पक्ष में डिक्री दिये जाने का निवेदन किया है।

5- प्रति.क्र.-1 ने वादिनी के वादपत्र का जवाबदावा प्रस्तुत कर वादिनी के वादपत्र के चरण क्र.1 लगा. 5 को स्वीकार कर उसके विशेष कथन में बताया है कि उसका स्वास्थ्य ठीक नहीं होने के कारण उसे ईलाज के लिए रूपयों की आवश्यकता होने के कारण उसने वादग्रस्त भूमि विक्रय का प्रस्ताव वादिनी के समक्ष रखा था, भूमि सामिल खाते में दर्ज थी। इस कारण वादिनी ने उक्त भूमि विभाजन उपरांत क्रय करने की बात प्रति.क्र.1 के समक्ष रखी थी। उक्त भूमि का विभाजन किया गया था, तब राजस्व प्रलेखों में ख.नं. 163/1क, 164 रकबा 0.41 डिस. भूमि प्रति.क्र.1 के नाम से राजस्व प्रलेखों में दर्ज की गई थी। उक्त भूमि में से 0.15 डिस. भूमि 5,000/-रूपये डिस. के हिसाब से विक्रय का इकरार दिनांक 11.06.2012 को किया जाकर प्रति.क्र.01 ने बयाना के तौर पर राशि प्राप्त की थी। जिस भूमि को प्रति.क्र.01 ने विक्रय की थी, उसके पूर्व में पिताम्बर की भूमि, पश्चिम में मदन गेडाम की भूमि, उत्तर में सोनी की भूमि, दक्षिण में पिताम्बर की भूमि स्थित है। दिनांक 10.07.2012 को प्रति.क्र.01 का स्वास्थ्य बिगड़ जाने एवं मानसिक स्थिति ठीक नहीं होने से उसके मामा सुखदेव गेडाम प्रति.क्र.4 ने बैहर में ईलाज कराने की कहकर प्रति.क्र.1 को गाडी में बैठाकर लेकर आया था एवं रजिस्ट्री कार्यालय ले गया था, प्रति.क्र.1 से हस्ताक्षर करने का कहा था। प्रति.क्र. 01 से कुछ नहीं पूछा था। प्रति.क्र.1 खडे व्यक्ति को नहीं पचानता था। प्रति.क्र.01 के मामा ने सुनील धुर्वे प्रति.क्र.3 से 5,000/-रूपये लेकर दिये थे एवं प्रति.क्र.1 को गाडी से उकवा लाकर छोड़ दिया था। संदेह होने पर प्रति.क्र.1 ने रजिस्ट्री आफिस बैहर में आकर पूछताछ की थी तो उसे बताया गया था कि दिनांक-10.

07.2012 को उसके मामा प्रति.क.4 द्वारा सुनील धुर्वे नामक व्यक्ति को खास मुख्तयार नियुक्त कर देने से सुनील धुर्वे की पत्नी खुशबु धुर्वे के नाम से विवादग्रस्त भूमि का दिनांक-23.07.2012 को विक्रय पंजीयन किया जा चुका है। प्रति.क.1 ने जिसकी शिकायत तहसीलदार के समक्ष दिनांक-30.10.2012 को की थी। जिस पर कोई कार्यवाही नहीं होने से अनुविभागीय अधिकारी राजस्व बैहर के समक्ष शिकायत दर्ज की थी। प्रति.क.1 ने विक्रय पत्र दिनांक-23.07.2012 को प्रभावशून्य किये जाने का निवेदन किया है।

6- प्रति.क.-2, 3, 4 ने वादिनी के वादपत्र का जवाबदावा प्रस्तुत कर वादिनी के वादपत्र को अस्वीकार कर उनके विशेष कथन में बताया है कि प्रति.क.1 एवं प्रति.क. 3 की कई वर्ष से जान पहचान एवं घरेलू संबंध होने के कारण प्रति.क.1 ने उसके कब्जे व मालिकी की भूमि ख.नं.163/1क, 164/1 रकबा 0.41/0.166 हे. मौजा उकवा प.ह.नं. 25 रा.नि.मं. उकवा तहसील परसवाड़ा की भूमि को विक्रय करने के लिए प्रति.क. 3 के पक्ष में दिनांक-10.07.12 को मुख्तयारनामा आम निष्पादित किया था तथा उक्त भूमि को विक्रय किये जाने के लिए प्रति.क.03 को अधिकृत किया गया था। उक्त मुख्तयारनामा के आधार पर प्रति.क.03 ने प्रति.क. 2 को उक्त भूमि को रुपये 1,00,000/- रुपये में विक्रय करने का सौदा कर उक्त विक्रय राशि दिनांक-23.07.2012 को प्राप्त कर प्रति.क. 2 के पक्ष में उक्त भूमि का पंजीयन कर दिया था, तब से लेकर आज तक उक्त भूमि पर प्रति.क. 2 का स्वामित्व एवं आधिपत्य है तथा उक्त भूमि का पंजीयन के पश्चात विधिवत नामान्तरण भी हो चुका है। प्रति.क. 2, 3, 4 ने वादिनी का वाद पत्र विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने का निवेदन किया है।

7- प्रकरण में प्रति.क.-5 दिनांक-19.12.16 को एकपक्षीय हो गया है। इस कारण प्रति.क.-5 की ओर से वादिनी के वादपत्र का जवाबदावा नहीं दिया है।

8- प्रकरण में वादपत्र, जवाबदावा एवं दस्तावेजों के आधार पर निम्नलिखित वादप्रश्न विरचित किये थे, जिनके सम्मुख मेरे द्वारा विवेचना उपरांत निष्कर्ष अंकित किये गए।

क्र.मांक	वादप्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या वादिनी दिनांक 11.06.2012 के अनुबंध द्वारा मौजा उकवा तहसील बिरसा परसवाड़ा की भूमि सर्वे क्रमांक-163/1क, 164 रकबा 0.41 डिस. भूमि में से 0.05 डिसमिल भूमि का विक्रय पत्र प्रतिवादी क.01 से स्वयं के पक्ष में कराने का अधिकारी है ?	“प्रमाणित नहीं”

2	क्या प्रतिवादी क०1 ने उक्त अनुबंध अनुसार वादी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने से अवैधानिक रूप से इंकार किया है ?	“प्रमाणित नहीं”
3	क्या वादिनी दिनांक 10.07.2012 का खास मुख्तयार एवं दिनांक 23.07.2012 का विक्रय पत्र शून्य घोषित कराने की अधिकारी है ?	“प्रमाणित नहीं”
4	क्या वादिनी बिक्रीनामे के लिए सदैव तत्पर और तैयार रही है ?	“प्रमाणित”
5	सहायता एवं व्यय ?	वादिनी का वादपत्र निर्णय की कंडिका-21 के अनुसार निरस्त किया गया है।

वादप्रश्न क्रमांक-01 लगा. 04 का निराकरण:-

9— वादप्रश्न क्र.1, 2, 3, 4 एक-दूसरे से संबंधित हैं। साक्ष्य की पुनरावृत्ति नहीं हो, इस कारण उक्त वादप्रश्नों का निराकरण एक साथ किया जा रहा है।

10— वादिनी आशाबाई वा.सा.1 ने स्वयं के मुख्यपरीक्षण के शपथपत्र की साक्ष्य में बताया है कि प्रति.क्र. 1 शारीरिक रूप से दक्ष व्यक्ति नहीं है। इस कारण उसे ईलाज के लिए रूपयों की आवश्यकता होने के कारण उसने साक्षी से संपर्क कर कहा था कि प.ह.नं. 25 मौजा एवं रा.नि.मं. उकवा तहसील परसवाड़ा में स्थित सामिल खाते की भूमि पर उसका नाम सह खातेदार के रूप में दर्ज है। वह उक्त शामिल खाते की भूमि से उसका हिस्सा विक्रय करना चाहता है। प्रति.क्र.01 ने यह भी कहा था कि वह शामिल खाते की भूमि से उसका हिस्सा पृथक करवा लेगा एवं उसके हिस्से की भूमि रकबा 0.15 डिस. भूमि क्रय ले। वादिनी एवं प्रति.क्र.01 के मध्य 500/-रूपये प्रति डिसमिल के हिसाब से 0.15 डिस. भूमि 75,000/-रूपये में विक्रय करने का करार हुआ था। इसके बाद वादिनी ने प्रथम बार दिनांक 10.06.2012 को प्रति.क्र.01 के घर पर आकर संपर्क किया था। तब वादिनी के द्वारा विक्रय प्रस्ताव को पूर्ण सहमति देते हुए दिनांक 11.06.2012 को विक्रय पत्र का निष्पादन दो गवाहों के समक्ष किया था। प्रति.क्र.1 ने उक्त विक्रयपत्र वादिनी के पक्ष में निष्पादन किया था। सौदा की सम्पूर्ण राशि 75,000/- रूपये में से 10,000/-रूपये बयनामा बतौर प्राप्त की थी।

11— वादिनी ने उसकी साक्ष्य में यह भी बताया है कि विक्रय पत्र निष्पादन दिनांक 11.06.2012 के दो-तीन माह पश्चात वादिनी ने प्रति.क्र. 1 से संपर्क करने पर कहा था कि राजस्व रिकार्ड के अनुसार रा.प्र.क्र. 12अ-27 वर्ष 2011-12 ख.नं.

163/1, 164 का विभाजन तहसीलदार न्यायालय द्वारा दिनांक 07.06.2012 को किया जा चुका है। इस कारण उक्त इकरारनामा के आधार पर साक्षी के पक्ष में 0.15 डिस. भूमि के विक्रय का पंजीयन कर शेष राशि प्राप्त कर लेवे। परंतु प्रति. क. 1 तत्परता दिखाये बिना कुछ समय पश्चात भूमि का विक्रय पंजीयन कराने का टालमटोल करते रहा। बार-बार कहने पर स्वास्थ्य खराब होने का बहाना लेकर विक्रय पंजीयन नहीं किया था। साक्षी एवं प्रति.क. 1 के मध्य भूमि के क्रय विक्रय के इकरारनामा के अनुसार प्रति.क.1 द्वारा सकारात्मक व्यवहार नहीं कर उक्त क्रयशुदा भूमि का प्रति.क.1 के मामा द्वारा झूठा मुख्तयारनामा प्रति.क.3 के पक्ष में निष्पादित करवा दिया था। उक्त क्रयशुदा भूमि का विक्रय पंजीयन प्रति.क. 3 के पक्ष में दिनांक 23.07.2012 करवा दिया गया है, जो वादिनी पर बंधनकारी नहीं है। इकरारनामा दिनांक 11.06.2012 के अनुसार क्रयशुदा भूमि शामिल खाते से विभाजन के उपरांत खसरा नम्बर 163/1, 164/1 रकबा 0.41 डिस. भूमि में से 0.05 डिस. भूमि के पूर्व में किशोर, पीताम्बर की भूमि, पश्चिम में खेमराज की भूमि, उत्तर में खेमराज सोनी की भूमि तथा दक्षिण में मदन गेडाम, पीताम्बर की भूमि है। उक्त भूमि का विक्रयनामा वादिनी अपने पक्ष में कराये जाने का अधिकार रखती है। क्रयशुदा भूमि का प्रति.क. 2, 3, 4 के द्वारा किये गए विक्रय पंजीयन के संबंध में प्रति.क. 1 द्वारा शिकायत दर्ज की गई थी कि उसकी शारीरिक अवस्था का फायदा उठाकर प्रति.क. 02, 03, 04 के द्वारा अवैधानिक रूप से वादग्रस्त भूमि का विक्रय पंजीयन करवा दिया गया है। इस कारण वह दिनांक 11.06.2012 के इकरारनामा के अनुसरण में व्यवहार नहीं कर पाई है। वादिनी एवं प्रति.क. 1 के मध्य हुए इकरारनामा के अनुसार विक्रय पत्र दिनांक-23.07.2012 को प्रभावशून्य घोषित किया जाना उचित है। वादिनी की साक्ष्य का समर्थन मदनगिरी गोस्वामी वा.सा.2 एवं धनलाल वा.सा.3 ने उनके मुख्य परीक्षण के शपथ पत्र की साक्ष्य में किया है।

12— वादिनी ने दस्तावेजी साक्ष्य में दिनांक-11.06.2012 का इकरारनामा प्रदर्श पी-1, दिनांक-11.07.2012 का वादग्रस्त भूमि का नक्शा प्रदर्श पी-2, वादग्रस्त भूमि का वर्ष 2011-12 का खसरा पांचसाला प्रदर्श पी-3 तथा न्यायालय नायब तहसीलदार बैहर(उकवा) के रा.प्र.क. 12अ-27 वर्ष 11-12 में पारित आदेश दिनांकित-07.06.2012 के आदेश प्रदर्श पी-4 दिनांक-23.07.12 के विक्रयपत्र की सत्यप्रतिलिपियां प्रदर्श पी-5 प्रस्तुत की है एवं वादग्रस्त भूमि को प्रति.क.1 द्वारा विक्रय से रोकने के संबंध में की गई आपत्ति की कार्बन प्रति प्रस्तुत की है।

13— पिताम्बर प्रति.क.01 ने वादिनी की साक्ष्य का खण्डन करते हुए बताया है कि दिनांक 10.06.2012 को उसने प.ह.नं.25 मौजा उकवा तहसील परसवाड़ा में

स्थित शामिल खाते की भूमि खसरा नम्बर 163/1, 164/1 रकबा 0.671 हे. भूमि में से अपने हक हिस्से की भूमि विक्रय करने का प्रस्ताव वादिनी के समक्ष रखा था एवं कहा था कि उक्त भूमि शामिल खाते की भूमि है। उक्त भूमि में से 15 डिस. भूमि क़य कर ले। साक्षी के विक्रय संबंधी प्रस्ताव पर वादिनी की सहमति नहीं बन पाई थी, तब साक्षी ने वादिनी से कहा था कि वह बिमार है उसे उपचार के लिए रुपयों की आवश्यकता है। विक्रय शुदा भूमि शामिल खाते में दर्ज है। विभाजन के बाद वह अपने हक हिस्से की 0.15 डिस. भूमि का विक्रय पंजीयन वादिनी के पक्ष में करा देगी। साक्षी की उक्त परिस्थिति को देखते हुए 5,000/- रुपये प्रति डिसमिल के हिसाब से 75,000/- रुपये में 15 डिसमिल भूमि विक्रय करने की बात हुई थी। दिनांक 11.06.2012 को उक्त क़य विक्रय का इकरारनामा बैहर आकर लिखा गया था। साक्षी ने 10,000/- रुपये बयनामा प्राप्त करने की पुष्टि करते हुए अपने हस्ताक्षर इकरारनामा पढ़ने व समझने के पश्चात किये थे। साक्षी को राजस्व प्रकरण क्र. 12अ-27 वर्ष 2011-12 के द्वारा राजस्व अभिलेख दुरुस्त करते हुए शामिल खाते की भूमि में से 163/1, 164/1 रकबा 0.41 डिस. भूमि विभाजन में प्राप्त हुई थी। विभाजन कार्यवाही के संबंध में इकरारनामा के अनुसार 0.15 डिस. भूमि का वादिनी के पक्ष में विक्रय पंजीयन किया जाना था। वादिनी ने साक्षी से बार-बार संपर्क किया था, परंतु साक्षी का स्वास्थ्य ठीक नहीं होने के कारण वह वादिनी द्वारा चाही गई तिथि पर उपस्थित नहीं हो सका था एवं बीमारी के कारण साक्षी सोचने समझने की स्थिति में नहीं था, कमजोर हो गया था। साक्षी उसके परिवार से अकेले निवास करता है। उसका कोई नहीं है।

14- पिताम्बर प्रति.क्र.1 का यह भी कहना है कि उसका मामा प्रति.क्र. 4 साक्षी को यह कहकर बैहर गाड़ी से ले गया था कि वह साक्षी का उपचार करा देगा। प्रति.क्र.04 के साथ तीन-चार व्यक्ति और थे। जिनके द्वारा कहा गया था कि साक्षी के उपचार के लिए पैसे की व्यवस्था कर देते हैं। साक्षी को हस्ताक्षर करना पड़ेगा एवं साक्षी से कहा था कि साक्षी को जहां लेकर जायेंगे वहां यदि साक्षी से कोई पूछताछ हो तो हां में उत्तर देना है। साक्षी उक्त व्यक्तियों की बात समझ नहीं पाया था। साक्षी बीमारी के कारण सोचने समझने में असमर्थ था। साक्षी को बाद में पता चला था कि उक्त भूमि विक्रय हो चुकी है। उक्त संबंध में साक्षी ने दिनांक 30.10.2012 को तहसीलदार के समक्ष शिकायत की थी। साक्षी से बार-बार वादिनी द्वारा इकरारनामा के अनुसार भूमि का विक्रय पंजीयन करने का कहा था। साक्षी टालमटोल करते रहा था। साक्षी ने सोचा कि तहसीलदार के समक्ष की गई कार्यवाही का निराकरण हो जाएगा। शिकायत का निराकरण नहीं होने के कारण वादिनी द्वारा उक्त वाद प्रस्तुत किया गया है। इकरारनामा

दिनांक-11.06.2012 के अनुसार साक्षी वादिनी को विक्रयशुदा भूमि के पूर्व में किशोर व पीताम्बर की भूमि, पश्चिम में खेमराज सोनी की भूमि, उत्तर में खेमराज की भूमि, दक्षिण में मदन गेडाम की भूमि की सरहद से लगी भूमि दे चुका हैं, तब से वादग्रस्त भूमि वादिनी के कब्जे में है। वादग्रस्त भूमि का दिनांक-23.07.2012 का विक्रय पंजीयन अवैधानिक रूप से किये जाने से प्रभावशून्य घोषित किये जाने योग्य है।

15- सुनील धुर्वे प्र.सा.2 ने उसकी साक्ष्य में बताया है कि प्रति.क्र.1 ने उसके स्वामित्व एवं कब्जे की भूमि ख.नं. 163/1क, 164/1 रकबा 0.41/0.166 हे. भूमि को विक्रय करने के लिए उक्त साक्षी के पक्ष में दिनांक-10.07.2012 को आममुखतयारनामा निष्पादित कर उक्त भूमि को विक्रय करने के लिए अधिकृत किया था। उक्त मुख्यतयारनामा के आधार पर साक्षी ने उक्त भूमि को उसकी पत्नी प्रति.क्र.2 के नाम से 1,00,000/-रुपये में विक्रय करने का सौदा कर उक्त राशि प्राप्त कर दिनांक-23.07.12 को प्रति.क्र.2 के पक्ष में भूमि का विक्रय पंजीयन कराकर कब्जा दिया था। वादिनी ने बिना अधिकार के प्रति.क्र.1 को फुसलाकर प्रति.क्र.2 लगा. 4 के विरुद्ध वाद प्रस्तुत कराया है। सुखदेव गेडाम प्र.सा.3, रतनसिंह मेरावी प्र.सा.4 ने उनकी साक्ष्य में सुनील धुर्वे की साक्ष्य की पुष्टि की है।

16- प्रकरण में वादिनी ने लिखित तर्क प्रस्तुत की है। प्रतिवादीगण ने वादिनी के लिखित तर्क के खण्डन में कोई लिखित तर्क प्रस्तुत नहीं की है, मौखिक तर्क किये हैं। वादिनी की संपूर्ण लिखित तर्क का मनन किया गया। वादिनी ने उसकी लिखित तर्क में बताया है कि वादिनी द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा जो न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। वह दस्तावेज स्टाम्प अधिनियम की धारा-33 के अंतर्गत कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के द्वारा स्टांपित दस्तावेज हैं। उक्त दस्तावेज विनिर्दिष्ट अधिनियम की धारा-10 में दिये गए प्रावधानों के अंतर्गत प्रदर्श दस्तावेज है, जो प्रदर्श पी-1 है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा-54 व रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा-49 के अनुसरण में पंजीकृत दस्तावेज हैं।

17- प्रकरण में वादिनी द्वारा प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा प्रस्तुत किया है। उक्त इकरारनामा के द्वारा प्रति.क्र.1 के शामिल खाते की प.ह.नं. 25 मौजा उकवा की पैतृक भूमि ख.नं. 163, 164 में से 0.15 डि. भूमि 5,000/-रुपये प्रति डिसमिल के हिसाब 75,000/-रुपये में विक्रय करने का इकरानामा वादिनी से प्रति.क्र.1 का हुआ था। वादिनी ने प्रति.क्र.1 को बयाना में 10,000/-रुपये दे दिये थे एवं शेष राशि 65,000/-रुपये प्रति.क्र.1 को पंजीयन के समय देना उल्लेखित है। उक्त इकरारनामा दिनांक-11.06.12 को संपादित हुआ था। उक्त इकरारनामा में यह नहीं उल्लेखित है कि वादिनी को किस दिनांक तक इकरारनामा में

उल्लेखित भूमि का विक्रय पंजीयन अपने पक्ष में कराना था। इकरारनामा संपादित होने के उपरांत सुनील धुर्वे प्रति.क.3 ने प्रति.क.1 के मुख्तयारनामा के द्वारा भूमि ख.नं. 163/1क, 164/1 रकबा 0.41/0.166 हे. भूमि दिनांक-23.07.12 को प्रति. क. 2 को विक्रय कर दी है। न्यायालय नायब तहसीलदार बैहर उकवा के रा.प्र.क. 12अ-27 वर्ष 11-12 आदेश दिनांक-07.06.12 के द्वारा भूमि सर्वे क. 163/1, 164 में से 0.41 डि. भूमि प्रति.क.1 को मिली थी। वर्ष 2011-12 के प्रदर्श पी-3 के खसरा पांचसाला में 163/1क, 164/1 रकबा 0.166ए. भूमि प्रति.क.1 के नाम पर दर्ज है। वादिनी एवं प्रति.क.1 के मध्य प्रदर्श पी-1 इकरारनामा 100/-रूपये के स्टाम्प पर हुआ था। पर्याप्त स्टाम्प शुल्क नहीं देने के कारण उक्त इकरारनामा पर न्यायालय कलेक्टर ऑफ स्टाम्प के आदेश दिनांक-10.02.16 के द्वारा 14,600/-रूपये मुद्रांक शुल्क दिये जाने का आदेश हुआ था। उक्त आदेश के पालन में वादिनी ने 14,600/-रूपये अदा कर उक्त दस्तावेज पर पर्याप्त मुद्रांक शुल्क दी है।

18- प्रश्नाधीन प्रकरण में प्रति.क.1 ने प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा संपादित होना स्वीकार किया है। प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा वादिनी एवं प्रति.क.1 के मध्य संपादित होने के उपरांत प्रति.क.1 के मुख्तारआम के आधार पर प्रति.क.3 सुनील धुर्वे ने उसकी पत्नी प्रति.क. 2 को भूमि ख.नं. 163/1क, 164/1 रकबा 0.41/0.166 हे. भूमि दिनांक-23.07.12 के रजिस्टर्ड विक्रयपत्र द्वारा विक्रय कर दी है। रजिस्ट्रीकरण अधिनियम वर्ष 1908 की धारा-17 में यह बताया है कि दस्तावेजों जिनका रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है एवं उक्त धारा के परंतुक "1(क) में यह बताया गया है कि ऐसी दस्तावेजों की, जिनमें संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53-क के प्रयोजनों के लिए किसी स्थावर संपत्ति को प्रतिफलार्थ अंतरित करने की संविदा अंतर्विष्ट है, रजिस्ट्री करनी होगी यदि वे रजिस्ट्रीकरण और अन्य संबंधित विधियों(संशोधन) अधिनियम, 2001(2001 का 48) के प्रारंभ पर या उसकी पश्चात् निष्पादित की गई हैं और यदि ऐसी दस्तावेजों की ऐसे प्रारंभ पर या उसके पश्चात् रजिस्ट्री नहीं की जाती है, तो उनका उक्त धारा 53क के प्रयोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा।" रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के उक्त प्रावधान के पालन में प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा रजिस्टर्ड दस्तावेज नहीं है। वर्तमान प्रकरण की विवादित भूमि का इकरारनामा दिनांक-11.06.12 को वादिनी एवं प्रति.क.1 के मध्य हुआ था। उक्त इकरारनामा वादिनी ने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम में हुए संशोधन दिनांक-24.09.2001 के पालन में रजिस्टर्ड नहीं कराया था। रजिस्ट्रीकरण अधिनियम में हुए दिनांक-24.09.2001 के संशोधन के पश्चात् की विक्रय संविदा का रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है, परंतु वादिनी

ने प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा उक्त संशोधन के पालन में रजिस्टर्ड नहीं कराया है। इस कारण वादिनी प्रति.क.1 से प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा में उल्लेखित भूमि का विक्रयपत्र स्वयं के पक्ष में कराने की अधिकारी नहीं है। प्रति.क.1 ने प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा संपादित होना स्वीकार किया है, परंतु प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा रजिस्टर्ड नहीं होने के कारण यह प्रमाणित नहीं माना जाता है कि प्रति.क.1 ने प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा के पालन में उक्त इकरारनामा में उल्लेखित भूमि का विक्रयपत्र निष्पादित करने से अवैधानिक रूप से इंकार किया है।

19— प्रश्नाधीन प्रकरण में वादिनी ने दिनांक-10.07.2012 का मुख्तयारआम प्रस्तुत कर प्रदर्श नहीं कराया है। इस कारण उक्त मुख्तयारआम को शून्य घोषित किया जाना उचित नहीं है। दिनांक-23.07.2012 का विक्रयपत्र प्रति.क.3 ने प्रति.क.2 के पक्ष में प्रति.क.1 की सहमति से किया है या नहीं। वह तभी शून्य घोषित किया जा सकता था कि जब वादिनी ने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम में हुए संशोधन के पालन में इकरारनामा रजिस्टर्ड कराया होता। रजिस्ट्रीकरण अधिनियम में हुए संशोधन के पश्चात् की विक्रय संविदा का रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है, परंतु वादिनी ने प्रदर्श पी-1 का इकरारनामा उक्त संशोधन के पालन में रजिस्टर्ड नहीं कराया है। इस कारण दिनांक-23.08.2012 का विक्रयपत्र शून्य घोषित किया जाना उचित नहीं है।

20— प्रकरण में वादिनी प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा का पालन करने के लिए सदैव तत्पर एवं तैयार रही थी। वादिनी के वादपत्र के पैरा-3 को प्रति.क.1 ने उसके जवाबदावा में पूर्ण रूप से स्वीकार किया है। प्रति.क.1 ने प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा का संपादित होना स्वीकार कर प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा की शर्तों के पालन में इकरारनामा की विक्रयशुदा भूमि का विक्रयपत्र वादिनी के पक्ष में रजिस्टर्ड कराने के लिए तैयार थी, परंतु प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा में उल्लेखित विक्रयशुदा भूमि प्रति.क.3 ने प्रति.क.1 के मुख्तयारआम के द्वारा प्रति.क.2 को विक्रय कर दी है। इस कारण प्रति.क.1 प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा की शर्तों का पालन कर वादिनी के पक्ष में विक्रयशुदा भूमि का बिक्रीनामा संपादित नहीं कर पाई है। प्रदर्श पी-5 का विक्रयपत्र शून्य घोषित नहीं माना गया है। इस कारण प्रति.क.1 प्रदर्श पी-1 के इकरारनामा की विक्रयशुदा भूमि को विक्रय नहीं कर सकती है, परंतु वादिनी के वादपत्र के अभिवचन प्रति.क.1 ने उसके जवाबदावा में स्वीकार किये हैं। इस कारण वादिनी के वादपत्र के अभिवचन की प्रति.क.1 द्वारा जवाबदावा में की गई स्वीकारोक्ति के आधार पर एवं वादिनी की साक्ष्य से यह प्रमाणित माना जाता है कि वादिनी बिक्रीनामा के लिए सदैव तत्पर एवं तैयार थी।

वादप्रश्न क्रमांक-5 सहायता एवं व्यय

21- प्रकरण की उपरोक्त विवेचना में वादिनी विवादग्रस्त भूमि के संबंध में अपना वादपत्र प्रमाणित करने में असफल रही है। अतः वादिनी का वादपत्र निरस्त किया जाता है। परिणामस्वरूप निम्न आशय की डिक्री पारित की जाती है:-

- 1- उभयपक्ष अपना-अपना वाद व्यय वहन करेंगे।
- 2- अभिभाषक शुल्क नियमानुसार देय होगी।

तदनुसार आज्ञाप्ति बनाई जावे।

निर्णय खुले न्यायालय में दिनांकित,
हस्ताक्षरित कर घोषित किया गया।

मेरे बोलने पर टंकित।

(दिलीप सिंह)

द्वितीय व्य0न्याया0 वर्ग-1,
तहसील बैहर, जिला बालाघाट

(दिलीप सिंह)

द्वितीय व्य0न्याया0 वर्ग-1,
तहसील बैहर, जिला बालाघाट

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