

न्यायालय अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, आमला, जिला बैतूल
(पीठासीन अधिकारी – श्रीमती मीना शाह)

व्य.वाद. क्रमांक:- 73ए/16

संस्थापन दिनांक:-26/09/16

फाईलिंग नं. 400346/2016

किशनजी पिता टुकड़्या, उम्र 50 वर्ष
 निवासी खतेड़ाकला, तहसील मुलताई,
 जिला बैतूल (म.प्र.)

.....वादी

वि रू द्ध

श्रीमती कौतिकाबाई पति शंकर, उम्र 60 वर्ष
 निवासी खेड़ली बाजार बारछीरोड,
 तहसील आमला, जिला बैतूल (म.प्र.)

.....प्रतिवादीगण

:- (निर्णय) :-

(आज दिनांक 26.09.2017 को घोषित)

1 वादी द्वारा यह दावा ख.नं. 425/2 रकबा 1.214 हे. में से रकबा 0.404 हे. जिसकी चतुर्सीमा उत्तर में नारायण गव्हाड़े का खेत, दक्षिण में अंजुलाबाई की भूमि, पूर्व में सोमतीबाई का खेत तथा पश्चिम में नागोराव दरवाई की जमीन है, स्थित ग्राम खतेड़ाकला तहसील आमला जिला बैतूल (अत्र पश्चात विवादित भूमि से संबोधित) के संबंध में संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु प्रस्तुत किया गया है।

2 वादी द्वारा प्रस्तुत दावे का संक्षेप में सार इस प्रकार है कि प्रतिवादी ने दिनांक 02.08.2004 को विवादित भूमि वादी को विक्रय करने की लिखित संविदा एक लाख रुपये में की थी। प्रतिवादी ने एक लाख रुपये पूर्ण राशि प्राप्त कर विवादित भूमि का उसे कब्जा सौंप दिया था। उक्त दिनांक से ही वादी विवादित भूमि पर काबिज चला आ रहा है। लिखित संविदा/बिसार पत्र में रजिस्ट्री दिनांक 02.08.2010 नियत की गयी थी किंतु प्रतिवादी की तबीयत खराब होने के कारण उसके द्वारा रजिस्ट्री कराने के लिए और समय की मांग कर रजिस्ट्री दिनांक 05.05.2016 को संपादित कराने का करार किया गया और यह भी करार किया गया कि यदि प्रतिवादी रजिस्ट्री कराने से इनकार करता है तब वादी न्यायालय के माध्यम से रजिस्ट्री करवा सकता है। प्रतिवादी के द्वारा ख.नं. 425/2 रकबा 1.214 हे. में से दो एकड़ श्रीमती सोमती के पक्ष में दिनांक 22.04.2016 को विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया गया है। खसरा नंबर 425/2 का शेष बचा रकबा 0.404 (एक एकड़) की रजिस्ट्री नहीं की गयी है जो कि वादी की है। वादी के द्वारा प्रतिवादी को कई बार रजिस्ट्री कराने के लिए कहा गया परंतु प्रतिवादी टाल मटोल करता रहा, तब वादी के द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रतिवादी को दिनांक 04.04.2016 को रजिस्टर्ड नोटिस भेजा गया परंतु दिनांक 05.05.2016 को प्रतिवादी

रजिस्ट्रार कार्यालय में अनुपस्थित रहा। वादी विक्रय संविदा के विशिष्ट पालन हेतु तैयार है परंतु प्रतिवादी किसी अन्य व्यक्ति को बेचने की तैयार में है। अतः वादी के द्वारा यह दावा विवादित भूमि के संविदा के विनिर्दिष्ट पालन हेतु प्रस्तुत किया गया है।

3 प्रकरण में प्रतिवादी पर सूचना की तामिली उपरांत भी उसके अनुपस्थित रहने पर उसके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

4 प्रकरण के न्यायपूर्ण निराकरण हेतु निम्न विचारणीय प्रश्न है :-

1. क्या प्रतिवादी ने दिनांक 02.08.2004 को विवादित संपत्ति एक लाख रुपये में विक्रय करने का अनुबंध पत्र निष्पादित किया ?
2. क्या प्रतिवादी ने उक्त अनुबंध के अनुसार वादी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने से इनकार कर दिया ?
3. क्या वादी अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिए सदैव तैयार तथा रजामंद या इच्छुक रहा है ?
4. सहायता एवं व्यय ?

विवेचना एवं सकारण निष्कर्ष

विचारणीय प्रश्न क्र. 01, का निराकरण

5 वादी ने अपने वाद पत्र में यह अभिवचन किया है कि प्रतिवादी ने दिनांक 02.08.2004 को विवादित भूमि विक्रय करने की संविदा लेख की थी जिसमें वादी ने एक लाख रुपये प्रतिवादी को देकर विवादित भूमि का कब्जा प्राप्त कर लिया था तथा रजिस्ट्री के लिए दिनांक 02.08.2010 नियत की गयी थी। प्रतिवादी का स्वास्थ्य ठीक न होने से रजिस्ट्री दिनांक बढ़ाकर 05.05.2016 नियत की गयी।

6 वादी की ओर से दस्तावेज बिसार पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसके अवलोकन से विक्रेता/प्रतिवादी कौतिकाबाई के द्वारा श्रीमती सोमतीबाई एवं श्री किशन (वादी) को विवादित भूमि ख.नं. 425/2 रकबा 1.214 हे. क्रय किये जाने का सौदा किया जाना प्रकट होता है। उक्त दस्तावेज के अवलोकन से यह भी प्रकट हो रहा है कि रजिस्ट्रेशन हेतु दिनांक 02.08.2010 नियत की गयी है। उक्त दस्तावेज के पीछले पृष्ठ पर टीप में यह लेख है कि ख.नं. 425/2 रकबा 1.214 हे. में से दो एकड़ क्रेता नंबर एक अर्थात् सोमतीबाई तथा एक एकड़ क्रेता नंबर दो अर्थात् वादी को बेची गयी है। उक्त टीप के ही नीचे रजिस्ट्री दिनांक 05.05.2016 लेख है। वादी किशन (वा.सा.-1) ने मुख्य परीक्षण शपथ पत्र में यह बताया है कि उक्त बिसार पत्र पर उसने एवं प्रतिवादी ने गवाह प्रकाश, रमेश एवं अन्य लोगों के समक्ष हस्ताक्षर किये थे। कमलेश (वा.सा.-2) तथा प्रकाश (वा.सा.-3) ने मुख्य

परीक्षण शपथ पत्र में यह बताया है कि उक्त बिसार पत्र पर उनके हस्ताक्षर हैं और उनके समक्ष ही वादी एवं प्रतिवादी ने हस्ताक्षर किये थे। प्रतिवादी के एकपक्षीय रहने के कारण वादी साक्षियों के कथन अखंडनीय है। अतः ऐसी स्थिति में बिसार पत्र में साक्षियों द्वारा अपने हस्ताक्षर प्रमाणित किये जाने से बिसार पत्र का निष्पादन किया जाना प्रमाणित होता है। फलतः विचारणीय प्रश्न क्र. 1 प्रमाणित पाया जाता है।

विचारणीय प्रश्न क्र. 02 एवं 03 का निराकरण

7 वादी ने विवादित भूमि के बिसार पत्र के अनुसार रजिस्ट्री दिनांक 02.08.2010 होने का अभिवचन अपने वाद पत्र में किया है। साथ ही वादी ने यह भी बताया है कि 02.08.2010 को प्रतिवादी का स्वास्थ्य ठीक न होने से उक्त तिथि दिनांक 05.05.2016 किये जाने का करार प्रतिवादी के द्वारा किया गया परंतु इसके बाद भी प्रतिवादी ने विवादित भूमि की रजिस्ट्री नहीं करायी। प्रतिवादी के द्वारा दिनांक 22.04.2016 को बिसार पत्र की क्रेता नंबर एक सोमतीबाई के पक्ष में रजिस्ट्री निष्पादित करा दी गयी तब वादी के द्वारा कई बार प्रतिवादी को रजिस्ट्री कराने के लिए कहा परंतु प्रतिवादी ने विवादित भूमि की रजिस्ट्री उसके पक्ष में निष्पादित नहीं करायी।

8 संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन का अनुतोष साम्या पर आधारित है जो न्यायिक विवेक के अधीन है। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 16 (c) यह प्रावधान करती है कि :-

"16. Personal bars to relief.-Specific performance of a contract be enforced in favour of a person -

- (a) who would not be entitled to recover compensation for its branch; or
- (b) who has become incapable of performing, or violates any essential term of, the contract that on his part remains to be performed, or acts in fraud of the contract, or wilfully acts at variance with, or in subversion of, the relation intended to be established by the contract, or
- (c) who fails to aver and prove that he has performed or has always been ready and willing to perform the essential terms of the contract which are to be performed by him, other than terms the performance of which has been prevented or waived by the defendant."

9 संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के अग्रिम मामले में वादी को यह अभिवचन करना एवं उसे प्रमाणित करना आज्ञापक है कि वह संविदा के अपने भाग के अनुपालन के लिए सदैव अर्थात् प्रत्येक तात्विक समय पर तत्पर एवं इच्छुक रहा है।

10 वादी के द्वारा ऐसा अभिवचन नहीं किया गया है कि वादी संविदा के अपने भाग का अनुपालन करने के लिए सदैव इच्छा व्यक्ति की हो एवं तत्परता दिखायी हो। वादी का मात्र यह अभिवचन एवं साक्ष्य है कि उसने कई बार प्रतिवादी से आग्रह किया था कि रजिस्ट्री करा दे परंतु अभिलेख पर वादी की ओर से दिनांक 04.04.2016 (प्रदर्श पी-6) के सूचना पत्र के अतिरिक्त दिनांक 02.08.2004 के विक्रय अनुबंध के निष्पादन के बाद से प्रतिवादी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का निष्पादन कराये जाने संबंधी परिचर्चा करने का न तो कोई स्पष्ट विवरण दिया है और न ही प्रमाण प्रस्तुत किया है। साथ ही वादी ने यह अभिवचन किया है कि बिसार पत्र में रजिस्ट्री दिनांक 02.08.2010 नियत थी परंतु प्रतिवादी का स्वास्थ्य ठीक न होने से दिनांक 05.05.2016 नियत की गयी। जबकि बिसार पत्र (प्रदर्श पी-1) के अवलोकन से कहीं पर भी यह स्पष्ट नहीं हो रहा है कि प्रतिवादी के द्वारा रजिस्ट्री हेतु आगामी तिथि 05.05.2016 किये जाने का करार किया गया हो। मात्र पिछले पृष्ठ पर यह टीप लेख है कि क्रेता नंबर एक को दो एकड़ भूमि और क्रेता नंबर दो को एक एकड़ भूमि बेची गयी है। साथ ही रजिस्ट्री दिनांक 05.05.2016 भिन्न स्याही से लेख किया जाना स्पष्ट प्रतीत हो रहा है। यदि वाकई में प्रतिवादी के द्वारा रजिस्ट्री दिनांक बढ़ाये जाने का करार किया जाता तो इसका स्पष्ट उल्लेख बिसार पत्र में किया जाता परंतु ऐसा करार बिसार पत्र के अवलोकन से प्रकट नहीं हो रहा है। मात्र टीप के नीचे रजिस्ट्री दिनांक 05.05.2016 लेख कर दी गयी है जिससे कि यह स्पष्ट प्रतीत हो रहा है कि वादी के द्वारा अपने दावे को समयावधि में लाने के लिए उक्त तिथि का अभिवचन किया जा रहा है।

11 वादी ने बिसार पत्र दिनांक से ही विक्रय की गयी भूमि ख.नं. 425/2 रकबा 1.214 हे. में से एक लाख रुपये अदा कर कब्जा प्राप्त कर लिया जाना बताया है। बिसार पत्र दिनांक 02.08.2004 का है। वादी के द्वारा दावा वर्ष 2016 में प्रस्तुत किया गया है। यदि वास्तव में प्रतिवादी के द्वारा वादी को विवादित भूमि ख.नं. 425/2 में का रकबा 0.404 का कब्जा दखल दिया गया होता तो राजस्व अभिलेखों में वादी का कब्जा दर्ज होना चाहिए था और यदि उसका कब्जा लेख नहीं किया गया था तो कब्जा लेख कराने के लिए या विवादित जमीन अपने नाम दर्ज कराने के लिए वादी की ओर से राजस्व न्यायालय में कार्यवाही होनी चाहिए थी। वादी ने अपने कब्जे के समर्थन में कोई भी राजस्व अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये हैं और इस आशय के दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किये हैं कि उसने अपने नाम नामांतरण कराने या कब्जा दर्ज कराने की कोई कार्यवाही किया हो। जबकि वादी की ओर से ही प्रस्तुत दस्तावेज खसरा वर्ष 2011 से 2016 के अवलोकन से विवादित भूमि ख.नं. 425/2 रकबा 1.214 हे. वर्ष 2013-14 तक प्रतिवादी कौतिका के नाम तथा वर्ष 2015 से 2017 तक ख.नं. 425/2 रकबा 0.404 हे. प्रतिवादी कौतिका के नाम पर दर्ज होना प्रकट होता है।

12 इस प्रकार वादी की ओर से न तो कोई स्पष्ट अभिवचन है और न ही कोई प्रमाण है जिससे कि यह प्रमाणित माना जा सके कि वादी विक्रय अनुबंध के अपने भाग का अनुपालन करने हेतु सदैव तत्पर एवं इच्छुक रहा है। साथ ही ऐसी कोई भी स्पष्ट साक्ष्य वादी ने प्रस्तुत नहीं की है कि प्रतिवादी के द्वारा बिसार

पत्र के अनुपालन में रजिस्ट्री दिनांक 02.08.2010 के उपरांत दिनांक 05.05.2016 नियत की गयी। अतः विचारणीय प्रश्न क्र. 02 एवं 03 अप्रमाणित पाये जाते हैं।

विचारणीय प्रश्न क्र. 04 का निराकरण

13 उपर्युक्तानुसार की गई साक्ष्य विवेचना के अनुसार वादी अपना दावा प्रमाणित करने में असफल रहा है। अतः वादी द्वारा प्रस्तुत दावा निरस्त किया जाता है तथा निम्न आशय की डिक्री पारित की जाती है।

1. वादी का विवादित भूमि ख.नं. 425/2 रकबा 1.214 हे. में से रकबा 0.404 हे. जिसकी चतुर्सीमा उत्तर में नारायण गव्हाड़े का खेत, दक्षिण में अंजुलाबाई की भूमि, पूर्व में सोमतीबाई का खेत तथा पश्चिम में नागोराव दरवाई की जमीन है, स्थित ग्राम खतेड़ाकला तहसील आमला जिला बैतूल के संबंध में संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन हेतु प्रस्तुत दावा निरस्त किया जाता है।
2. वादी अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेगा।
3. अधिवक्ता शुल्क म.प्र. सिविल कोर्ट नियम एवं आदेश 179 सहपठित नियम 523 के निर्धारित होता है अथवा जो प्रमाणित हो या न्यून हो, खर्च में जोड़ा जावे।

तदनुसार आज्ञाप्ति तैयार की जाये।

निर्णय खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित मेरे निर्देशन पर मुद्रलिखित।
तथा दिनांकित कर घोषित।

(श्रीमती मीना शाह)
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,
आमला, जिला बैतूल

(श्रीमती मीना शाह)
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,
आमला, जिला बैतूल