

न्यायालय—द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश गोहद जिला, भिण्ड मध्यप्रदेश  
॥ पीठासीन अधिकारी पी.सी.आर्य ॥

व्यवहार वाद क्र० 03ए/2014  
संस्थादिनांक 21/4/2014

सोबरन सिंह पुत्र रूपसिंह, 49 साल  
 निवासी ग्राम छीमका परगना गोहद  
 जिला भिण्ड मध्यप्रदेश

.....वादी  
 (Plaintif)

बनाम

- 1— अभिलाख सिंह, पुत्र लखपत सिंह,  
उम्र—50 साल, निवासी ग्राम छीमका
  - 2— श्रीमती मायादेवी पत्नी मोहर सिंह,  
उम्र—54 साल
  - 3— श्रीमती रामकटोरी, पत्नी मटरूलाल,  
उम्र—65 साल, निवासी ग्राम—कंचनपुर
  - 4— श्रीमती विद्यादेवी पत्नी प्रेमसिंह,  
उम्र—60 साल, ग्राम विजयगढ़
  - 5— श्रीमती सत्यभामा पत्नी फुलजारी,  
उम्र—45 साल, निवासी ग्राम कंचनपुर
  - 6— म०प्र० राज्य द्वारा कलेक्टर मण्डल भिण्ड
  - 7— तहसीलदार, गोहद जिला भिण्ड
  - 8— कैलाश नारायण पटवारी, मौजा छीमका,  
हल्का नंबर—34 तहसील गोहद जिला भिण्ड
- .....प्रतिवादीगण  
 (Defendentdent)

---

वाद स्वत्व घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु ।

---

वादी द्वारा श्री विजय श्रीवास्तव अधि० ।  
 प्रतिवादी क्र.—1 लगायत—5 द्वारा श्री ए.के. राणा अधिवक्ता ।  
 प्रतिवादी क्र.— 6, 7 एवं 8 एक पक्षीय ।

---

**:- नि र्ण य :-**

(आज दिनांक 05-08-2014 को घोषित किया गया)

1. वादी की ओर से यह वाद ग्राम छीमका तहसील गोहद स्थित कृषि भूमि सर्वे नंबर 775 रकवा 0.72 हैक्टेयर एवं 776 रकवा 0.71 हैक्टेयर में से 1/6 भाग के लिखतम् विक्रय अनुबंधपत्र दिनांक—11/8/2004 के तहत स्वत्व की घोषणा एवं कब्जा काशत में प्रतिवादीगण के द्वारा हस्ताक्षेप करने से रोकने संबंधी स्थाई निषेधाज्ञा की आज्ञाप्ति बाबत प्रस्तुत किया गया है ।

2. प्रकरण में यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रतिवादी क्रमांक-1 अभिलाख सिंह द्वारा अन्य प्रतिवादी क्रमांक-2 लगायत-05 को पंजीकृत विक्रयपत्र के द्वारा भूमि विक्रय की गयी है, यह भी निर्विवादित है कि वादी सोबरन सिंह और प्रतिवादी अभिलाख सिंह के मध्य नामांतरण के संबंध में राजस्व न्यायालय में कार्यवाही विचाराधीन है, जो आयुक्त चंबल संभाग के प्रदर्श पी.-08 की अपील में पारित आदेश के तहत विचाराधीन है ।

3. वादी ने यह वाद उक्त अनुतोष हेतु यह अभिवचनित करते हुए प्रस्तुत किया कि ग्राम छीमका में स्थित भूमि सर्वे नंबर 775 रकबा 0.72, 777 रकबा 0.71 में हिस्सा 1/6 का विवाद है, जिसका प्रतिवादी क्र.-1 हिस्सा 1/6 का भूमिस्वामी था, उक्त विवादित भूमि को विक्रय करने हेतु प्रति.क्र.-1 ने वादी से बातचीत की व प्रतिवादी क्र.-8 पटवारी ने उक्त जमीन की लिखापट्टी वादी के नाम करवाकर उसे किताब दे देने का आश्वासन दिया । प्रति.क्र.-1 व 8 की सहमति से 11/8/04 को लिखतम विक्रय अनुबंधपत्र की लिखापट्टी करायी गयी, जिसके पेटे वादी ने प्रतिवादी क्र.-01 को एक लाख आठ हजार रुपये नगद और दो हजार रुपया जमीन नाम होने पर भुगतान करने की बातचीत हुई, जिस प्रकार उक्त विवादित भूमि वादी ने क्रय की । प्रतिवादी क्र.-08 ने उक्त विक्रय अनुबंधपत्र के आधार पर प्रतिवादी क्र.-01 की सहमति से नामांतरण पंजी मौजा छीमका की नामांतरण पंजी पर क्र.-53 दि.-25/11/04 पर दर्ज किया और आपत्ति के इशतहार जारी किए गये, तदोपरांत विधिवत तात्कालिक तहसीलदार प्रतिवादी क्र.-07 द्वारा 27/12/04 को नामांतरण स्वीकार किया गया । नामांतरण स्वीकार के बाद भू अधिकार ऋण पुस्तिका क्रमांक-106437 प्रतिवादी क्र.-01 एवं प्रतिवादी क्र.-08 के हस्ताक्षर पश्चात प्रतिवादी क्र.-08 द्वारा जारी की गयी । इस प्रकार उपरोक्त विवादित भूमि का वादी राजस्व अभिलेख में इन्द्राज के आधार पर भूमिस्वामी आधिपत्यधारी है ।

4. इसके बावजूद प्रतिवादी क्र.-01 ने छल, कपट, बेईमानीपूर्वक बिना कोई प्रतिफल लिये व मौके पर कब्जा दिये, प्रतिवादी क्र.-02 लगायत-5 के हक में अधिकार विहीन विक्रयपत्र निष्पादित कर देने से किये गये विक्रयपत्र दिनांकित 18/12/2006 वादी के मुकाबले व्यर्थ व प्रभावशून्य है । फिर भी प्रतिवादी क्र.-01 ने काल्पनिक तथ्यों के आधार पर अनुविभागीय अधिकारी गोहद के न्यायालय में अपील की, जो प्र.क्र.-65/06-07 अपील माल पर संचालित होकर 6/2/08 को सहमति का नामांतरण

निरस्त कर दिया गया, जिसके विरुद्ध उसने आयुक्त चंबल संभाग के न्यायालय में द्वितीय अपील पेश की, जो संचालित होकर एस.डी.ओ. गोहद द्वारा पारित आदेश दिनांक-6/2/08 निरस्त करते हुए पुनः तहसीलदार को विधिवत निराकरण करने हेतु प्रत्यावर्तित किया गया है, जो तहसीलदार गोहद के न्यायालय में संचालित है।

5. प्रतिवादी क्र.-01 ने वादी से संपूर्ण प्रतिफल प्राप्त करके कब्जा वादी को विवादित भूमि का सौंप दिया था, पटवारी मौजा द्वारा जो भू अधिकार पुस्तिका जारी की गयी, उसमें भी वादी भूमिस्वामी दर्ज है। प्रतिवादी क्र.-01 द्वारा प्रतिवादी क्र.-02 लगायत-5 द्वारा किए गये विक्रयपत्रों की मदद से विवादित जगह पर निर्माण कार्य करने हेतु मटेरियल एकत्रित कर हैं एवं दिनांक-20/05/09 को मौके पर नापतौल करके जबरन निर्माण करने हेतु नींव आदि खोदने के लिए आ गये, जिसे वादी ने रोका तो प्रतिवादी क्र.-01 लगायत 5 झगडा करने को आमादा हो गये, जिससे वादकारण उत्पन्न हुआ। प्रतिवादी क्र.-01 के सहयोग से प्रतिवादी क्र.-02 लगायत-5 जबरन निर्माण करने को उतारू हैं। अतः वादपत्र पेशकर वाद स्वीकार कर विवादित भूमि के लिखतम् विक्रय अनुबंधपत्र दिनांक-11/8/2004 के तहत वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादी क्रमांक-1 लगायत-5 के विरुद्ध स्वत्व की घोषणा चाहे जाने की सहायता एवं कब्जा काश्त में प्रतिवादीगण के द्वारा हस्ताक्षेप करने से रोकने बाधा नहीं पहुंचाने संबंधी सहायता दिलाये जाने का निवेदन किया है। समर्थन में स्वयं का शपथपत्र पेश किया गया है।

6. मामले में वादी के उक्त समस्त अभिवचनों को खारिज करते हुए प्रतिवादी क्रमांक-1 एवं प्रतिवादी क्र.-2 लगायत-5 की ओर से प्रथक प्रथक जबावदावे प्रस्तुत कर व्यक्त किया है कि प्रतिवादी क्र.-1 विवादित भूमि विक्रय करने के लिए वादी के पास कभी नहीं गया, ना ही इस संबंध में कभी कोई बातचीत हुई थी। प्रतिवादी क्र.-1 ने प्रतिवादी क्र.-8 को कभी कोई लिखापट्टी बाबत सहमति प्रदान नहीं की, बल्कि वादी ने पटवारी से सांठ गांठ करके गलत नामांतरण राजस्व अभिलेख में करवाया, जिसके विरुद्ध प्रतिवादी क्र.-1 ने एस.डी.ओ. न्यायालय में अपील कराके निरस्त करवाया, प्रतिवादी क्र.-1 ने आज तक वादी के हक में कोई विक्रयपत्र संपादित नहीं किया है, इस प्रकार वादी विवादित भूमि का कतई भूमिस्वामी नहीं है।

7. वादी ने अनुबंधपत्र बिक्रय विलेश के वर्णित तारीख के एक वर्ष बाद विक्रयपत्र संपादित नहीं कराया एवं वादी इसमें टालमटूल करता रहा। प्रतिवादी क्र.-1

को घरू खर्च की तंगी के कारण विवादित जमीन कुछ प्लॉट्स का विक्रय प्रतिवादीगण को करना पडा । वादी ने प्रतिवादी के प्रफिल का कोई रूपया आज तक अदा नहीं किया, मौके पर प्लॉट को छोडकर शेष पर प्रतिवादी का कब्जा है । प्रतिवादी क्र.-8 जो सेवानिवृत्त हो चुका है, उसने वादी से मिलकर ऋण पुस्तिका गलत रूप से जारी की, नामांतरण आदेश गलत पारित किया, जो निरस्त हो चुका है । वादी ने मनगढंत तथ्यों पर प्रतिवादीगण को परेशान करने की नीयत से झूठा दावा पेश किया है, जो खारिजी योग्य है । प्रतिवादी क्र.-1 लगायत-5 ने जवाबदावा पेशकर वादी का वाद झूठे तथ्यों पर आधारित होने से सव्यय निरस्त किए जाने का निवेदन किया ।

8. उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर दि० 22/7/2011 को पूर्वाधिकारी द्वारा निम्नलिखित वाद प्रश्न निर्मित किये गये जिनके सम्मुख विवेचना उपरांत निष्कर्ष अंकित किये जा रहे हैं :-

क्रमांक	वादप्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या, वादी प्रतिवादी क्र.-1 की ग्राम छीमका में स्थित भूमि खसरा क्रमांक-775 रकवा 0.72, 776 रकवा 0.71 की 1/6 का स्वामी व आधिपत्यधारी हो गया है ?	
2	क्या, वादी, प्रतिवादी क्र.-1 से इस बाबत विक्रयपत्र निष्पादन कराने का अधिकारी है ?	
3	क्या, प्रतिवादी क्र.-1 द्वारा उक्त विवादित भूमि के विक्रयपत्र जो दिनांक-18/12/06 को प्रतिवादी क्र.-2 लगायत 5 के हक में किए गये हैं, वे उसके मुकाबले में व्यर्थ व शून्य हैं ?	
4	क्या, वादी प्रतिवादीगण के विरुद्ध चाहा गया स्थाई व्यादेश पाने का पात्र है ?	

निम्न वाद प्रश्न क्र-05 व 6 प्रारंभिक वाद प्रश्न के रूप में निरूपित किये गये हैं -

5	क्या, वादी का वाद अवधि में हैं ?	
6	क्या, वादी ने वाद का उचित मूल्यांकन कर उचित न्यायालय शुल्क अदा किया है ?	दि० 05/7/12 को प्रारंभिक वाद प्रश्न के रूप में निराकृत
7	सहायता एवं व्यय ।	

— सकारण निष्कर्ष —

09. वाद प्रश्न क्र० -5 के संबंध में विश्लेषण एवं निराकरण :-

उक्त वादप्रश्न विधि एवं तथ्य का मिश्रित वादप्रश्न है और उसके प्रमाण का भार वादी पर है । पूर्वाधिकारी द्वारा दिनांक-5/7/2012 को किए गये आदेश मुताबिक साक्ष्य उपरांत उक्त वादप्रश्न को निराकरण हेतु लंबित रखा है । वादी ने अपने वादपत्र के अभिवचनों में वादकारण दिनांक-20/5/2009 को विवादित भूमि पर प्रतिवादी क्र.-1 के द्वारा जबरन निर्माण कार्य करने की धमकी देने से उत्पन्न बताते हुए निर्धारित मियाद के भीतर वाद पेश करना बताया है । इसी अनुरूप वादी सोबरन सिंह वा.सा.-1 ने अपने मुख्य परीक्षण के शपथपत्र में कंडिका-02 में शपथपत्र प्रस्तुति दिनांक-11/9/12 को करीब तीन साल पहले वादकारण उत्पन्न होना कहा है । वादोत्तर में प्रतिवादीगण ने उत्पन्न बताये गये वादकारण का खण्डन किया है ।

10. मूल वाद की प्रकृति को देखा जाये तो वादी द्वारा वादपत्र के शीर्षक में स्वत्व घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा प्रचलित किए जाने का उल्लेख किया और सहायता पैरा में प्रश्नगत् विक्रय अनुबंधपत्र दिनांक-11/8/2004 का विनिर्दिष्ट अनुपालन कराये जाने और स्वत्व आधिपत्यधारी होने तथा प्रतिवादी क्र.-1 द्वारा प्रतिवादी क्र.-2 लगायत-5 को किए गये विक्रयपत्र दिनांकित 18/12/2006 को उसके मुकाबले व्यर्थ व प्रभावशून्य घोषित किए जाने की सहायता चाही । अर्थात् वादी दो प्रकार की डिक्री चाहता है, एक स्वत्व घोषणा की, दूसरी अनुबंध अनुपालन की । प्रकरण में इस बिन्दु पर कोई विवाद नहीं है कि प्रतिवादी क्र.-1 वादग्रस्त भूमि का पूर्व स्वामी रहा है । स्वत्व घोषणा का वाद उत्पन्न वादकारण से 03 वर्ष की मियाद के भीतर परिसीमा अधिनियम 1963 के अनुसूची के अनुच्छेद-56 के तहत पेश किया जा सकता है । किन्तु किसी संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन का वाद उक्त अधिनियम की अनुसूची के अनुच्छेद-541 के अंतर्गत पेश करना होता है और अनुच्छेद-54 के अनुसार किसी संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिए कोई वाद पालन के लिए नियत की गयी तारीख से तीन वर्ष के भीतर या यदि ऐसी तारीख नियत की गयी है, तब वादी को जब यह सूचना हो जाये कि पालन से इंकार कर दिया गया है, तब से तीन वर्ष के भीतर पेश किया जा सकता है ।

11. वादी के वाद आधार का मूल आधार प्रदर्श पी.-3 का लिखतम् विक्रयपत्र है, जिसमें वादग्रस्त भूमि जो कि प्रतिवादी क्र.-1 के 1/6 हिस्से की है, उसे एक लाख

दस हजार रुपये में विक्रय करना तय करते हुए एक लाख आठ हजार रुपये तत्समय देना, शेष बयनामा के समय दिया जाना उल्लेखित करते हुए अनुपालन के पालन के लिए एक वर्ष की मियाद तय की गयी । अर्थात् प्रदर्श पी.-3 के पृष्ठ भाग की अंतिम पंक्ति में ही यह स्पष्ट लिखा गया है कि दिनांक-11/8/2005 के पश्चात शीघ्र पालन किया जायेगा । अर्थात् वादी के कथानक अनुसार अनुबंध अनुपालन की तारीख दिनांक-11/8/2005 निश्चित की गयी । ऐसे में उक्त अनुबंध के अनुपालन हेतु अनुच्छेद-54 मुताबिक तीन वर्ष की मियाद दिनांक-10/8/2008 तक हो जाती है और मूल वाद वादी द्वारा दिनांक-22/6/2009 को पेश किया गया था । अर्थात् उक्त स्थिति मुताबिक विशुद्ध रूप से वाद मियाद के भीतर प्रस्तुत नहीं है ।

12. वादी सोबरन सिंह वा.सा.-1 ने पैरा-7 में अनुबंधपत्र 2005 में लिखाया जाना कहा है और यह कहा है कि प्रतिवादी बयनामा के लिए नहीं आया तथा पैरा-8 में उसने अनुबंध मुताबिक एक वर्ष के भीतर पंजीकृत बयनामा कराये जाने के प्रयास से इंकार करने का खण्डन करते हुए यह कहा है कि प्रदर्श पी.-3 की लिखापढी के 5-6 साल बाद उसने अनुबंध के संबंध में पंचायत जोड़ी थी और यह भी स्वीकार किया है कि उसने कोई नोटिस प्रतिवादी को नहीं दिया था । बल्कि नामांतरण के संबंध में प्रतिवादी ने ही दिया है । उसका अन्य साक्षी मुन्नू सिंह वा.सा.-2 और रविन्द्र सिंह वा. सा.-3 हैं, जिसमें वा.सा.-2 रविन्द्र सिंह वादी का ही पुत्र है और प्रदर्श पी.-3 के अनुबंध के अनुप्रमाणक साक्षी हैं । उन्होंने भी 7-8 साल पहले प्रदर्श पी.-3 की लिखापढी बतायी है । अर्थात् जो समय सीमा तय की गयी, उसके तीन वर्ष के भीतर कोई अनुपालन कार्यवाही नहीं की गयी है, ना वाद पेश किया गया है ।

13. न्याय दृष्टांत **गुणवंत भाई मूलचन्द्र शाह विरुद्ध अंटोत उर्फ फारेल (2006) एस.सी.सी.-634** में यह प्रतिपादित किया गया है कि विचारण न्यायालय को सर्वप्रथम यह जांच करना चाहिये कि क्या विक्रय करार के पालन के लिए कोई समय नियत किया गया था और यदि किया गया था तो क्या उस नियत समय के तीन वर्ष के पश्चात वाद पेश किया गया है । जिस मामले में अनुबंध पालन के लिए कोई समय नियत न किया गया हो वहां न्यायालय को यह ज्ञात करना चाहिये कि वादी को यह सूचना किस तारीख को मिली कि अनुबंध के पालन से इंकार कर दिया गया है और यह देखना चाहिये कि क्या उस तारीख से तीन वर्ष के भीतर वाद पेश किया गया है । इस मामले में परिसीमा के बारे में जाँच करने की विधि को स्पष्ट

किया गया है । इस संबंध में न्याय दृष्टांत आर.के. पर्वत राज गुप्ता विरुद्ध के. सी. जय देव रेड्डी (2006) 2 एस.सी.सी.-428 भी अवलोकनीय है ।

14. सामान्यतः अचल संपत्ति के विक्रय अनुबंध के मामले में यह उपधारित किया जाता है कि समय संविदा का मर्म नहीं है चाहे ऐसा स्पष्ट अनुबंध भी हो, यह उपधारणा खंडित की जा सकती है । यह स्थापित विधि है कि यह ज्ञात करने के लिए कि समय संविदा का मर्म है यह उचित होता है कि संविदा की शर्तें देखी जायें इस संबंध में न्याय दृष्टांत एन. श्रीनिवास विरुद्ध कुट्टीकरण मशीन टूल्स लिमिटेड (2009) 5 एस.सी.सी.-182 अवलोकनीय है एवं तीन वर्ष के बाहर दावा प्रस्तुत करने के संबंध में न्याय दृष्टांत वेनकाप्पा गुरप्पा होसुर विरुद्ध कासव्वा 1997 सुप्रीम कोर्ट भाग-2 एम.पी.वीकली नोट-72 में भी तीन वर्ष के बाद पेश किया गया वाद वर्जित माना गया है । इसलिये वादी के द्वारा प्रदर्श पी.-1 का जो दावा पूर्व नोटिस दिया गया, जिसकी रजिस्ट्री रसीद प्रदर्श पी.-2 है, उससे वाद की समय सीमा अवरोधित नहीं होती है ।

15. ऐसी स्थिति में यह प्रमाणित पाया जाता है कि वादी द्वारा प्रस्तुत वाद संविदा अनुपालन की प्रक्रिया का होकर समय वर्जित है और इसी आधार पर वह किसी प्रकार की डिक्री पाने का अधिकारी नहीं है । क्योंकि यह सुस्थापित विधि है कि अचल संपत्ति के विक्रय के अनुबंध से क्रेता के पक्ष में संपत्ति पर कोई हित या भार सृजित नहीं होता है और वर्तमान मामलों में वादी के स्वत्व का आधार प्रदर्श पी.-3 का अनुबंधपत्र ही है । माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत राम भाउ नामदेव गजरे विरुद्ध नारायण बापू जी धोत्रा (2004) 8 एस.सी.सी.-614 के अनुसार अचल संपत्ति के विक्रय का करार प्रस्तावित क्रेता के पक्ष में संपत्ति पर कोई हित या भार सृजित नहीं करता है इस संबंध में न्याय दृष्टांत स्टेट ऑफ यू.पी. विरुद्ध डिस्ट्रिक्ट जज(1997) 1 एस.सी.सी.-496 निर्णय चरण-7 भी अवलोकनीय है ।

16. न्याय दृष्टांत धर्मा नायक विरुद्ध रामा नायक ए.आई.आर.-2008 एस.सी.-1276 के अनुसार विक्रय का अनुबंध अचल संपत्ति में कोई हित सृजित नहीं करता है विक्रय का अनुबंध एक एक्सीक्यूटरी कान्ट्रेक्ट होता है, जबकि विक्रय एक्सीक्यूटेंट कान्ट्रेक्ट होता है । न्याय दृष्टांत किशनलाल विरुद्ध रमेशचन्द्र गांधी एवं अन्य 1990 जे.एल.जे. पेज-770 भी इस संबंध में अवलोकनीय है ।

17. इस प्रकार प्रदर्श पी.-01 से वादी को कोई हक अर्जित होना नहीं माना जा सकता है । ऐसे में वह प्रदर्श पी.-03 के आधार पर स्वत्व घोषणा की आज्ञा पाने का वैधानिक रूप से हकदार नहीं रह जाता है । इसलिये स्वत्व घोषणा के लिए उत्पन्न वादकारण से जो मियाद भीतर दावा करना कहा है, उसका कोई विधिक मूल्य नहीं रह जाता है । फलतः वादप्रश्न क्रमांक-05 वादी के विरुद्ध निर्णीत कर "प्रमाणित" ठहराया जाता है ।

18. **—:—वादप्रश्न क्रमांक -01—:**

इस वादप्रश्न का सिद्धी भार भी वादी पर है और वादी ने अपने वादपत्र के अभिवचनों के अनुरूप मुख्य परीक्षण के शपथपत्र देते हुए वादी सोबरन सिंह वा.सा.-1 ने कंडिका-01 में ही 7-8 साल पहले भूमि **11 लाख रुपये** में खरीदना अंकित किया है, जो **11 लाख अंकों में लिखा है, शब्दों में उसने 1,08,000/-रुपये** लिखापट्टी के समय दिया जाना और शेष राशि भू-अधिकारी ऋण पुस्तिका मिलने के समय 10,000/-रुपये के रूप में उससे प्रतिवादी क्रमांक-1 द्वारा प्राप्त करना कहा गया है तथा यह भी कहा गया है कि प्रतिवादी ने ही सहमति से नामांतरण करवाया था और पटवारी से उससे भू-अधिकार ऋण पुस्तिका भी दिलवायी थी तथा वह प्रदर्श पी.-3 के आधार पर भूमिस्वामी आधिपत्यधारी हो जाना बताता है और यह भी कहता है कि नामांतरण के विरुद्ध जो अपील की गयी थी, वह कमिश्नर से प्रकरण रिमाण्ड हुआ है और प्रकरण विचाराधीन है तथा एस.डी.ओ. द्वारा उसके अनुबंध के आधार पर तहसीलदार द्वारा किए गये नामांतरण को खारिज कर दिया जाना भी वह पैरा-7 में स्वीकार करता है । पैरा-4 में भी अनुबंध 10,000/-रुपये में होना मुख्य परीक्षण में लिखवाना स्वीकार करता है उसे कय किए गये भूमि के सर्वे नंबर मालूम नहीं है तथा वह यह भी स्वीकार करता है कि प्रतिवादी अभिलाख का अपने अन्य भाईयों के बीच कोई बंटवारा नहीं हुआ है । जैसाकि उसने पैरा-4 में स्वीकार किया है और पैरा-5 में यह भी स्वीकार किया है कि एस.डी.ओ. के आदेश से राजस्व अभिलेख में उसका और प्रतिवादी का दोनों का नाम काटा जा चुका है ।

19. प्रदर्श पी.-3 के अनुबंध के संबंध में उसका यह कहना है कि वह अनुबंध पुरानी कचहरी में पी.सी. भट्टेले अधिवक्ता द्वारा करवाया गया था और उसके साथ मुंशी फौजदार सिंह भी था, जिसने कि सील सिक्के लगाये थे, जिनका स्वर्गवास हो चुका है,



टाइप करने वाले को वह नहीं जानता है, जो उनके पास ही बैठता था तथा स्याही से श्री पी.सी. भट्टले अधिवक्ता द्वारा भरा गया था । पैरा-10 में उसने अनुबंध के समय एक लाख आठ हजार रुपये देना बताते हुए यह कहा है कि कितने कितने के नोट दिये थे यह उसे ध्यान नहीं है । जबकि उसका पुत्र रविन्द्र सिंह पैरा-5 में पहले 10-10 के नोट देना फिर 100-100 के नोट देना बताता है । वादी ने रुपये सरसों की फसल बेचकर देना पैरा-10 में कहा है ।

20. वादी का अन्य साक्षी मुन्नू सिंह वा.सा.-2 ने मुख्य परीक्षण में तो वादी का समर्थन किया किन्तु प्रतिपरीक्षण पैरा-4 में जब उसे सत्यता की कसौटी पर कसा गया तो उसने यह कहा है कि उसके सामने सोबरन सिंह ने अभिलाख सिंह का कोई रुपये नहीं दिये थे और प्रदर्श पी.-3 पर पहले उसने अपने हस्ताक्षरों से इंकार किया, फिर चस्मा लगाकर हस्ताक्षर स्वीकार किए तथा प्रदर्श पी.-3 की दिनांक वह 19/8/2004 या 2005 बताता है और यह कहता है कि उसे ठीक से पता नहीं प्रदर्श पी.-3 का स्टाम्प कौन खरीदकर लाया था क्या, लिखापणी हुई थी, इसकी भी उसे जानकारी नहीं है । ऐसे में वा.सा.-2 जो कि मुख्य परीक्षण के अभिसाक्ष्य पर स्थिर नहीं है, उससे वादी का समर्थन नहीं माना जा सकता है और उसकी साक्ष्य विधिक रूप से स्वीकार किए जाने योग्य प्रदर्श पी.-3 के निष्पादन के बिन्दु पर नहीं है, जिसका वह महत्वपूर्ण साक्षी था । जैसा कि वादी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्कों में भी बताया है और प्रतिवादी अधिवक्ता ने उसका खण्डन किया है ।

21. वा.सा.-1 और वा.सा.-3 दोनों पिता पुत्र होकर प्रदर्श पी.-1 और 3 के साक्षी होकर पक्षकार है । लेकिन इस आधार पर उनकी साक्ष्य को अग्राह्य नहीं किया जा सकता है क्योंकि सिविल वाद के मामले में यह सुस्थापित विधि है कि प्रत्येक सिविल वाद का निराकरण प्रबल संभावनाओं के आधार पर किया जाता है, ना कि संदेह के आधार पर । ऐसे में रिश्ते के साक्षी होने के आधार पर कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता जबकि यह देखना होगा कि तथ्यों के विषय में उनकी वास्तविक जानकारी क्या है ?

22. प्रदर्श पी.-03 के अनुबंध के निष्पादन से प्रतिवादी क्रमांक-1 अभिलाख सिंह प्र.सा.-1 ने अपने शपथपत्रीय मुख्य परीक्षण में स्पष्टतः खण्डन किया है और भूमि को घरू खर्चे की तंगी के कारण अन्य प्रतिवादीगण को दिनांक-18/12/2006 को विक्रयपत्र के माध्यम से बेचना बताया है । जैसाकि पैरा-7 में भी उसका कहना रहा है

और विवादित भूमि पर वह अपना कब्जा बताता है । वह प्रदर्श पी.-3 के ई से ई भाग पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार करता है । लेकिन यह देखना होगा कि क्या केवल हस्ताक्षर स्वीकार करने से प्रदर्श पी.-3 प्रमाणित होगा या नहीं ?

23. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत रमाकांत दुबे विरुद्ध सुरेश चन्द्र 1990 भाग-2 एम.पी. वीकली नोट शॉर्ट नोट -82 में यह मार्गदर्शित किया गया है कि दस्तावेजों के निबंधनों से भी उसकी प्रकृति और आशय एकत्रित किया जाना चाहिये । वर्तमान हस्तगत प्रकरण में प्रदर्श पी.-03 का ही मूल दस्तावेज है, जिसे विक्रय अनुबंध बताया गया है । किन्तु उसके प्रदर्श पी.-1 व 2 में जो नीली स्याही से शब्द अंकित किए गये हैं, उनपर पक्षकारों या अनुबंध कराने वाले नोटरी पी.सी. भट्टेले या उसके लेखक किसी के भी लघु हस्ताक्षर नहीं है । पृष्ठ क्रमांक-2 में एफ से एफ भाग पर निष्पादन दिनांक 11/8/2004 के सन में क्रमांक-2004-05 लिखकर ओवर राइटिंग की गयी है, जिससे ऐसा प्रकट होता है कि पहले 2004 टाइप से लिखा था, जिसे अंक "पांच" किया गया, फिर उसे अंक "चार" किया गया । प्रदर्श पी.-1 के नोटरीकर्ता श्री पी.सी. भट्टेले अभिभाषक के जो हस्ताक्षर प्रथम पृष्ठ और द्वितीय पृष्ठ के पिछले भागों में हैं, उनमें दिनांक स्पष्ट रूप से 11/8/2004 अंकित है, जिससे यह आभास मिलता है कि उक्त दस्तावेज 2004 में लिखाया होगा, जबकि स्वयं वादी पैरा-5 में अनुबंधपत्र 2005 में लिखाया जाना कहता है, यह भी एक महत्वपूर्ण विरोधाभास है ।

24. साथ ही जहां प्रतिफल का सवाल है, कभी वादी 11 लाख रुपये प्रतिफल बताता है, कभी 1,10,000/-रुपये प्रतिफल बताता है और 1,08,000/-रुपये अनुबंध के समय दिया जाना कहता है, उसका पुत्र रविन्द्र सिंह वा.सा.-3 भी यह स्वीकार करता है कि प्रदर्श पी.-3 पर सन 2004 काटकर 2005 किया है और नोटरी कराने का कारण वह प्रतिवादी की यह सलाह बताता है कि प्रतिवादी ने कहा था कि रजिस्ट्री में खर्चा अधिक आयेगा, नोटरी करा लो हम तुम्हारा सारा काम करा देंगे । लेकिन ऐसा अभिवचनों में नहीं है । प्रदर्श पी.-3 के पृष्ठ भाग पर वह अपने पिता अर्थात् सोबरन सिंह और साक्षी मुन्नू सिंह के हस्ताक्षर ना होना स्वीकार करता है और यह कहता है कि स्टाम्प उसका पिता खरीदकर लाया था । प्रतिफल के संबंध में वह एक नई बात यह भी कहता है कि रुपये दस्तावेज लिखने के पहले दिये गये थे और प्रतिवादी उनके घर से लेकर आया था, तब वह उसका पिता और मुन्नू सिंह थे लेकिन मुन्नूसिंह

ने स्वयं यह स्वीकार किया कि उसके समाने सोबरन सिंह ने अभिलख सिंह को पैसे नहीं दिये । ऐसे में प्रतिफल का आदान-प्रदान का बिन्दु भी संदेह की परिधि में है ।

25. वा.सा.-3 का साक्षी इस संबंध में विश्वसनीय नहीं है क्योंकि पैरा-5 में पहले वह 10-10 के नोट देना बताता है और जब उसे यह समझ आया कि 10-10 के नोट बताने पर मात्रा अधिक हो रही है तब वह 100-100 के नोट बताता है, जबकि रुपये देने वाले सोबरन सिंह को कोई ध्यान नहीं है । ऐसे में प्रतिवादी का यह तर्क और यह साक्ष्य कि उसे कोई रुपये वादी ने नहीं दिये सत्यता के अधिक निकट होना प्रकट होता है ।

26. विधिक स्थिति को देखा जाये तो यह सुस्थापित विधि है कि अभिवचन से बाहर जाकर अनुतोष नहीं दिया जा सकता है। जैसा कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत **म.प्र.राज्य विरुद्ध बाबूलाल शर्मा 2006 भाग-2 एम.पी.जे. आर.-पेज-32** में मार्गदर्शित किया गया है तथा न्याय दृष्टांत **मूलचन्द्र विरुद्ध राधाशरण एवं अन्य 2006 भाग-2 एम.पी.जे.आर. पेज-600** में यह सिद्धांत भी प्रतिपादित किया गया है कि अभिवचन सबूत का स्थान नहीं ले सकते हैं, उसे साक्ष्य से ही प्रमाणित करना होता है इसलिये हस्तगत प्रकरण में वादी के जो अभिवचन हैं, उससे भिन्न साक्ष्य होने से अभिवचन प्रमाणित नहीं होते हैं और अभिवचनों से बाहर जाकर दी गयी साक्ष्य भी विधिक रूप से ग्राह्य योग्य नहीं है । ऐसे में प्रदर्श पी.-3 का निष्पादन ही संदिग्ध हो जाता है और उसके संबंध में वादी की साक्ष्य ही दुर्बल है, इसलिये यदि प्रतिवादी की साक्ष्य को पूरी तरह से भी दृष्टि ओझल कर भी दिया जाये तब भी वादी के मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य से वादप्रश्न क्रमांक-1 प्रमाणित नहीं होता है ।

27. वादी की ओर से इस बात पर भी अधिक बल दिया गया है कि अनुबंधपत्र पूर्ण सम्यवहार था क्योंकि संपूर्ण प्रतिफल लिया जा चुका था और उसके आधार पर ही प्रतिवादी क्र.-1 ने वादी का नामांतरण कराया और उसे भू-अधिकार ऋण पुस्तिका पटवारी द्वारा प्रदान की गयी इसलिये उसे स्वत्व अर्जित हो गये हैं, क्योंकि वह ग्रामीण परिवेश का अशिक्षित व्यक्ति है और नामांतरण हो जाने व भू-अधिकार ऋण पुस्तिका बन जाने से वह स्वयं को स्वामी मानने लगा इसलिये उसने अनुबंध पालन के लिए पूर्व में कार्यवाही नहीं की, जबकि प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क रहा है कि विनिर्दिष्ट अनुपालन के मामले में विनिर्दिष्ट अनुतोष के अधिनियम की धारा-16 का

पालन किए वगैर क्रेता को कोई हक प्राप्त नहीं होते हैं ।

28. हस्तगत प्रकरण में अभिलेख पर जो साक्ष्य आई है और जो तथ्य व परिस्थितियां प्रकट हुई हैं उनमें प्रदर्श पी.-3 लगायत पी.-8 नामांतरण की कार्यवाही से संबंधित दस्तावेज हैं, जिसमें भू-अधिकार ऋण पुस्तिका प्रदर्श पी.-7 भी शामिल है, किन्तु उनके आधार पर वादी को स्वत्व अर्जित हो जाना इसलिये नहीं माना जा सकता क्योंकि यह सुस्थापित विध है कि नामांतरण हक का आधार नहीं होता है । जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी न्याय दृष्टांत **नवलशंकर ईश्वरलाल दबे विरुद्ध गुजरात राज्य ए.आई.आई. 1994 सु.को. पेज-1496** में मार्गदर्शन दिया है तथा इस बिन्दु पर माननीय उच्च न्यायालय भी न्याय दृष्टांत **नवलकिशोर जायसवाल विरुद्ध कुंजबिहारी 1996 एम.पी.वीकली नोट शॉर्ट नोट-24** में यह स्पष्टतः प्रतिपादित किया गया है कि नामांतरण से किसी भी प्रकार का ना तो स्वत्व प्राप्त होता है, ना ही अधिकार का विनिश्चय किया जा सकता है । इसे और अधिक स्पष्ट करते हुए न्याय दृष्टांत **भंवरलाल विरुद्ध कस्तूरीबाई 2008 राजस्व निर्णय पेज-94** में यह प्रतिपादित किया गया है कि राजस्व अधिकारियों का नामांतरण आदेश न्यायिक आदेश नहीं होता है और हक प्रदान नहीं कर सकता है । हक के विनिश्चय की अधिकारिता सिविल न्यायालय को है ।

29. ऐसे में प्रदर्श पी.-3 लगायत पी.-8 के दस्तावेजों से वादी को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते हैं और वर्तमान में तो उसका नामांतरण समाप्त भी हो चुका है तथा प्रदर्श पी.-9 और 10 के रूप में जो धारा-107, 116 द.प्र.सं. के परिवाद और पुलिस प्रतिवेदन पेश किए गये उनका इस मामले में कोई विधिक महत्व नहीं है ।

30. प्रकरण में यह स्पष्ट रूप से प्रकट है कि वादी के द्वारा प्रदर्श पी.-3 के अनुपालन के हित बाबत् तत्पर और तैयार रहने संबंधी अपने पक्ष का पालन करने का कोई भी स्पष्टीकरण नहीं दिया है । अर्थात् यह स्पष्ट है कि प्रकरण में वादी के द्वारा विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा-16 (ग) और धारा-20 का कोई अनुपालन नहीं किया गया है । ऐसे में वह उस अनुबंध का अनुपालन करा पाने का हकदार ही नहीं है । जैसा कि न्याय दृष्टांत **हेमचन्द्र जैन विरुद्ध सीताराम 1990 एम.पी. वीकली नोट शॉर्ट नोट-137** एवं **विजय कुमार गोयल विरुद्ध नेमीचंद जैन 1997 एम.पी. वीकली नोट शॉर्ट नोट-2** में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है ।

31. इस तरह से भले ही प्रदर्श पी.-03 को साक्ष्य में ग्राह्य किए जाने बाबत वादी ने उसे विधिवत मुद्रांकित करा लिया है, उससे कोई अन्यथा प्रभाव नहीं पड़ता है। ऐसी स्थिति में वादी अपनी दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्य के आधार पर यह प्रमाणित करने में पूर्णतः असफल है कि प्रतिवादी क्र.0-1 से उसका वादग्रस्त भूमि के संबंध में हुए अनुबंध के तहत वह भूमिस्वामी और आधिपत्यधारी हो गया है। फलतः वादप्रश्न क्रमांक-01 वादी के विरुद्ध निर्णीत कर “अप्रमाणित” ठहराया जाता है।

32. —::— **वादप्रश्न क्रमांक-02 का विवेचन एवं निराकरण** —::—

चूंकि वादप्रश्न क्रमांक-01 के ऊपर वर्णित विश्लेषण में वादी को वादग्रस्त भूमि के संबंध में किसी प्रकार का हक अधिकार होना प्रमाणित नहीं हुआ है। ऐसे में वह प्रतिवादी क्र.-1 से प्रदर्श पी.-3 विक्रय अनुबंधपत्र के विनिर्दिष्ट अनुपालन के अनुक्रम में पंजीकृत विक्रयपत्र करा पाने का अधिकारी नहीं है। क्योंकि प्रदर्श पी.-3 को देखते हुए तो वाद मियाद बाहर भी है। फलतः वादप्रश्न क्रमांक-2 भी वादी के विरुद्ध निर्णीत कर “अप्रमाणित” ठहराया जाता है।

33. —::— **वादप्रश्न क्रमांक-03 का विवेचन एवं निराकरण** —::—

जहां तक वादप्रश्न क्रमांक-3 का प्रश्न है, इसका प्रमाण भार भी वादी पर था लेकिन वादी अपने अनुबंध को विधिक रूप से प्रमाणित नहीं कर सका है, इसलिये दिनांक-18/12/2006 को प्रतिवादी क्र.-1 द्वारा प्रतिवादी क्र.-2 लगायत-5 के हक में किए गये पंजीकृत विक्रयपत्र वादी के मुकाबले व्यर्थ एवं प्रभावशून्य घोषित नहीं किए जा सकते हैं। क्योंकि वादी को तो विधिक हक ही प्राप्त नहीं हुआ है। फलतः वादप्रश्न क्रमांक-03 भी “अप्रमाणित” निर्णीत कर वादी के विरुद्ध ठहराया जाता है।

—::— **वादप्रश्न क्रमांक-04 एवं 07 विवेचन एवं निराकरण** —::—

34. उपरोक्त दोनों वादप्रश्न सहायता संबंधी होने से एक साथ निराकृत किए जा रहे हैं।

35. चूंकि उक्त विश्लेषण के आधार पर वादी का कोई स्वत्व आधिपत्य वादग्रस्त भूमि पर नहीं पाया गया है और ना ही वह संविदा का विनिर्दिष्ट अनुपालन करा पाने का हकदार माना गया है। ऐसे में ना तो वह स्वत्व घोषणा पाने का पान है, ना ही स्थाई निषेधाज्ञा उसके पक्ष में प्रचलित की जा सकती है।

36. फलतः वाद का वाद कतई सदभावनापूर्वक ना होने से सब्यय खारिज किया जाता है।

37. वादी अपने वादव्यय के साथ साथ प्रतिवादीगण का वादव्यय भी वहन करेगा जिसमें अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने से सूची अनुसार दोनों में से जो भी कम हो वादव्यय में जोड़ा जावे ।

तदनुसार जयपत्र **(Decree )** बनायी जावे ।

दिनांक— 5 अगस्त 2014

निर्णय खुले न्यायालय मे हस्ताक्षरित एवं  
दिनांकित किया गया ।

मेरे बोलने पर टंकित किया गया ।

**(पी०सी०आर्य)**

द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड (म०प्र०)

**(पी०सी०आर्य)**

द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड (म०प्र०)