

**न्यायालय :- व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 बैहर के अतिरिक्त  
व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, बैहर, जिला बालाघाट (म.प्र.)  
(पीठासीन अधिकारी:-सिराज अली)**

व्य.वाद क्र.-44 ए/2014  
प्रस्तुति दिनांक-02.12.2009  
फाईलिंग क्र.23453001042009

पूनाराम पिता तुलसीराम भरने, उम्र-47 वर्ष, जाति सुनार  
निवासी-कमलनगर बैहर, तहसील बैहर,  
जिला बालाघाट (म.प्र.)

----- वादी

**बनाम**

1-श्रीमती नैनाबाई पति दिलीप कुमार, उम्र-40 वर्ष, जाति पंवार  
निवासी-ग्राम कोहका, तहसील बैहर,  
जिला बालाघाट(म.प्र.)

2-मध्यप्रदेश शासन द्वारा कलेक्टर, बालाघाट,  
जिला बालाघाट(म.प्र.)

----- प्रतिवादीगण

-----  
-: // **निर्णय** // :-

**(आज दिनांक-18/12/2015 को घोषित)**

1- वादी ने यह व्यवहार वाद प्रतिवादीगण के विरुद्ध ग्राम कमलनगर तहसील बैहर जिला बालाघाट स्थित खसरा नम्बर 568/1/16 रकबा 4 डिसमिल भूमि पर बने मकान (जिसे आगे विवादित मकान से सम्बोधित किया जायेगा) की विक्रय संविदा के विशिष्ट अनुपालन हेतु प्रस्तुत किया है।

2- प्रकरण में महत्वपूर्ण स्वीकृत यह है कि विवादित मकान प्रतिवादी क्रमांक-1 के स्वत्व का है।

3- वादी का वाद संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी और प्रतिवादी क्रमांक-1 के मध्य विवादित मकान के विक्रय करने का सौदा दिनांक-25.04.2004 को 30,000/-रुपये में हुआ था, जिसके अन्तर्गत वादी ने प्रतिवादी क्रमांक-1 को 12,000/-रुपये नगद देकर शेष राशि दिनांक-25.04.2005 को प्रतिवादी

क्रमांक-1 को अदा कर रजिस्ट्री करा लेना तय किया गया था। उक्त संविदा के अन्तर्गत प्रतिवादी क्रमांक-1 को कलेक्टर से विवादित मकान के विक्रय की अनुमति लेना था। उक्त तथ्य को प्रतिवादी क्रमांक-1 के पति ने जानबूझकर इकरारनामा में लेख नहीं कराया। प्रतिवादी क्रमांक-1 के द्वारा वादी को नोटिस दिये जाने पर प्रतिवादी क्रमांक-1 की नियत पर शंका हुई, जिसके जवाब में वादी ने प्रतिवादी क्रमांक-1 को विवादित मकान के इकरारनामा के अनुसार शेष राशि प्राप्त कर और कलेक्टर से विक्रय की अनुमति प्राप्त करते हुये उसके पक्ष में रजिस्ट्री कराने का आग्रह कर नोटिस दिया, किन्तु प्रतिवादी क्रमांक-1 ने विक्रय हेतु कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया। वादी ने इस आशय की आज्ञाप्ति चाही है कि प्रतिवादी क्रमांक-1 को यह निर्देशित किया जावे कि वह विवादित मकान को विक्रय करने की कलेक्टर बालाघाट से विधिवत् अनुमति प्राप्त कर शेष विक्रय राशि लेकर वादी के पक्ष में विक्रय पत्र को निष्पादन करे।

4- प्रतिवादी क्रमांक-1 ने वादपत्र के सम्पूर्ण अभिवचन से इन्कार करते हुये लिखित कथन में अभिवचन किया है कि विवादित मकान के विक्रय की संविदा दिनांक-25.04.2005 तक प्रभावशील रही है। प्रतिवादी क्रमांक-1 ने यह अस्वीकार किया कि उक्त विक्रय की संविदा 30,000/-रुपये में हुई थी और जिसके अंतर्गत उसने 12,000/-रुपये प्राप्त किया था। प्रतिवादी क्रमांक-1 ने यह अस्वीकार किया है कि विवादित मकान को विक्रय करने के संबंध में कलेक्टर से मन्जूरी लेने हेतु कोई मकान करार किया गया था। प्रतिवादी क्रमांक-1 ने यह भी अस्वीकार किया है कि उसने नोटिस अधिवक्ता के माध्यम से वादी को दिया गया था, जिसमें वादी को शंका उत्पन्न हुई थी। वादी विवादित मकान में अतिक्रामक है और वादी द्वारा प्रस्तुत विक्रय संविदा दिनांक-25.04.2004 अपंजीयत दस्तावेज होने से वादी का वाद निरस्त किये जाने योग्य है। प्रतिवादी क्रमांक-1 को बतौर हर्जाना वादी से दिलाया जाये और वादी का वाद सव्यय निरस्त किया जावे।

5— प्रतिवादी क्रमांक-2 प्रकरण में एकपक्षीय है तथा उसकी ओर से लिखित कथन पेश नहीं है।

6— उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर प्रकरण में निम्नलिखित वादप्रश्न विरचित किये गये, जिनके निष्कर्ष उनके समक्ष निम्नानुसार अंकित है :—

क्रं.	वाद-प्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या वादी एवं प्रतिवादी के बीच दिनांक-25.04.2004 को वादग्रस्त भूमि ख.नं. 568/1/16 रकबा 0.04 डिसमिल स्थित ग्राम कमलनगर बैहर तहसील बैहर जिला बालाघाट का 30,000/- में विक्रय का करार हुआ था ?	प्रमाणित नहीं
2	क्या वादी उक्त संविदा के पालन हेतु तत्पर था एवं प्रतिवादी क्र.1 उक्त संविदा का पालन नहीं कर रहा है ?	प्रमाणित नहीं
3	क्या वादी, प्रतिवादी क्र.1 से संविदा की पूर्ति कराने का अधिकारी है ?	प्रमाणित नहीं
4	क्या वादी का वाद समय अवधि से बाधित है ?	प्रमाणित
5	सहायता एवं वादव्यय ?	निर्णय की अंतिम कंडिका अनुसार

—:: सकारण निष्कर्ष ::—

वादप्रश्न क्रमांक-1 से 4 का निराकरण

7— उक्त वादप्रश्नों का सुविधा की दृष्टि से एक साथ निराकरण किया जा रहा है। प्रतिवादी क्रमांक-1 ने अपने अभिवचन में यह स्वीकार किया है कि विवादित मकान के विक्रय के संबंध में वादी एवं प्रतिवादी क्रमांक-1 के मध्य दिनांक-25.04.2004 को लिखित संविदा हुई थी, किन्तु यह अस्वीकार किया है कि उक्त संविदा 30,000/-रूपये में हुई थी और उसने 12,000/-रूपये नगद प्राप्त किये थे। इस प्रकार यह साबित करने का भार वादी पर है कि विवादित मकान के विक्रय की संविदा 30,000/-रूपये में हुई थी और वादी उक्त संविदा के पालन हेतु तत्पर एवं रजामंद रहा है।

8— वादी ने अपने पक्ष समर्थन में प्रतिवादी नैनाबाई के द्वारा अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित नोटिस दिनांक-25.08.09 प्रदर्श पी-1 पेश किया है, जिसमें प्रतिवादी क्रमांक-1 के द्वारा विहित समयावधि व्यतीत होने के उपरान्त विवादित मकान का विक्रय करार निरस्त होने से उसका रिक्त आधिपत्य सौंप देने और बकाया किराया राशि की मांग की गई है। उक्त नोटिस के अलावा एक अन्य नोटिस दिनांक-15.10.09 के जवाब में दिनांक-29.10.09 का नोटिस प्रदर्श पी-2 में भी वादी को प्रतिवादी क्रमांक-1 के द्वारा विवादित मकान की विक्रय संविदा निरस्त होने और उसका रिक्त आधिपत्य प्रदान करने की मांग की गई है।

9— वादी पूनाराम (वा.सा.1) ने अपने मुख्यपरीक्षण में बताया है कि विवादित मकान को बेचने के संबंध में दिनांक-25.04.2004 को सौदा कर लिखा-पढ़ी की थी और बयाना पेढे 12,000/-नगद प्राप्त किया था। साक्षी के उक्त कथन से यह प्रकट होता है कि उसने विवादित मकान के मालिक के रूप में विक्रय करने का सौदा कर बयाना राशि प्राप्त की थी। यद्यपि वादी का वाद यह है कि उसने प्रतिवादी क्रमांक-1 से विवादित मकान को क़य करने का सौदा कर प्रतिवादी क्रमांक-1 को बयाना राशि प्रदान की है। साक्षी ने कथित संविदा के संव्यवहार के संबंध में वाद पत्र के अभिवचन के अनुरूप अपने मुख्यपरीक्षण में कथन नहीं किया है।

10— वादी ने अपने पक्ष समर्थन में साक्षी महेश (वा.सा.2) की साक्ष्य कराई है, जिसने अपने कथन में बताया है कि इकरारनामा दिनांक-25.04.2004 को विवादित मकान के विक्रय की संविदा होने के संबंध में और सौदे के अनुसार 12,000/-रूपये नगद राशि प्राप्त करने और शेष राशि दिनांक-25.05.2004 तक अदा कर रजिस्ट्री करवाना तय हुआ था। साक्षी के उक्त कथन में रजिस्ट्री की मियाद दिनांक-25.05.2004 होना बताया गया है, जो कि वादी के अभिवचन से हटकर है। वादी के अभिवचन के अनुसार रजिस्ट्री की मियाद दिनांक-25.05.2004 न होकर दिनांक-25.04.2005 है। इस प्रकार उक्त साक्षी के द्वारा रजिस्ट्री की मियाद दिनांक को ही वादी के अभिवचन से हटकर बताया गया है। साक्षी ने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया कि विवादित मकान की रजिस्ट्री वादी के पक्ष में

नहीं हुई है और लिखा-पढ़ी की भी कोई रजिस्ट्री नहीं हुई है। साक्षी ने प्रतिपरीक्षण में यह भी स्वीकार किया है कि वह नहीं बता सकता कि उक्त संविदा की लिखा-पढ़ी किसने किया था। इस प्रकार इस साक्षी के संपूर्ण कथन का परिशीलन किया जाए तो कथित संविदा के समय साक्षी की उपस्थिति संदेहास्पद हो जाती है। साक्षी के कथित संविदा दिनांक-25.04.2004 का बतौर गवाह होना भी प्रमाणित नहीं है। साक्षी ने संविदा की समय अवधि के संबंध में भी असत्य कथन किये हैं। इस प्रकार साक्षी के कथन से वादी को महत्वपूर्ण समर्थन प्राप्त नहीं होता।

11— वादी पूनाराम (वा.सा.1) ने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि उसके विवादित मकान में रहने से पहले वहां किरायेदार रहते थे। साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि उसने विवादित मकान का कब्जा लेने बाबत कोई लिखापढ़ी नहीं की और न ही उसकी रजिस्ट्री कराई है। साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि उसने इकरारनामा के अनुसार एक साल के अन्दर रजिस्ट्री कराने का अनुबंध किया था। साक्षी का स्वतः कथन है कि उसने एक साल के भीतर कई बार जाकर प्रतिवादी क्रमांक-1 से निवेदन किया था। साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि उक्त के संबंध में उसने अपने वादपत्र में अभिवचन नहीं किया है। ऐसी दशा में साक्षी का अभिवचन के अभाव में किया गया कथन साक्ष्य में ग्राह्य योग्य नहीं है। साक्षी ने अपने मुख्यपरीक्षण में भी कथित इकरारनामा के निष्पादन के लगभग 6 महीने बाद प्रतिवादी क्रमांक-1 के पति से जमीन विक्रय की मन्जूरी के लिये बोला था, किन्तु वादपत्र में स्पष्ट अभिवचन के अभाव में उक्त के संबंध में भी साक्ष्य में किये गए कथन ग्राह्य योग्य नहीं है।

12— प्रकरण में प्रतिवादी क्रमांक-1 की ओर से साक्ष्य पेश नहीं की गई है। यद्यपि वादी को अपने बल पर ही वाद प्रमाणित करना होता है तथा इस हेतु वह प्रतिवादी क्रमांक-1 की किसी कमी का लाभ प्राप्त नहीं कर सकता है। प्रकरण में स्वयं वादी पक्ष की ओर से जिस संविदा दिनांक-25.04.2004 के आधार पर वाद प्रस्तुत कर उसके विशिष्ट अनुपालन हेतु अनुतोष चाहा गया है, उक्त संविदा को ही साक्ष्य में प्रदर्श नहीं कराया गया है। वादी द्वारा प्रस्तुत संविदा



दिनांक-25.04.2004 को अपर्याप्त रूप से स्टाम्पित होने के कारण न्यायालय द्वारा साक्ष्य प्रारम्भ होने के पूर्व ही वादी को उसे कलेक्टर ऑफ स्टाम्प से विधिवत् स्टाम्पित कराने हेतु निर्देशित किया गया था, किन्तु वादी ने अनेक अवसर प्राप्त होने के उपरान्त भी उक्त दस्तावेज को विधिवत् स्टाम्पित न कराने से उसे साक्ष्य के दौरान प्रदर्श नहीं किया गया है। ऐसी दशा में उक्त महत्वपूर्ण दस्तावेज प्रदर्श न होने से साक्ष्य में पड़े जाने योग्य भी नहीं है। इस संबंध में न्यायदृष्टांत **खुशीराम अवस्थी विरुद्ध साहबसिंह व अन्य 2012(3) एम.पी.एल.जे. 555** में माननीय उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि स्टाम्प न लगे हुए अथवा कम स्टाम्प लगे दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा-49 के अनुसार सांपार्श्विक प्रयोजन सहित किसी भी प्रयोजन के लिए विचार में नहीं लिया जा सकता। इस प्रकार प्रकरण में वादी ने कथित संविदा दिनांक-25.04.2004 को विधिवत् प्रमाणित नहीं किया है।

13— यदि तर्क के लिए उभयपक्ष के अभिवचन व मौखिक साक्ष्य के आधार पर उभयपक्ष के मध्य विवादित मकान की दिनांक-25.04.2005 को विक्रय संविदा होना मान भी लिया जाये तो भी उभयपक्ष की मौखिक साक्ष्य से ही यह स्पष्ट हो जाता है कि उक्त संविदा के अनुसार विक्रय की शेष राशि प्रतिवादी नैनाबाई को दिनांक-25.04.2005 को वादी के द्वारा विवादित मकान का विक्रय पत्र पंजीयन करा लेना तय किया गया था। वादी ने ऐसी साक्ष्य पेश नहीं की है कि कथित संविदा के अलावा भी कोई मौखिक संविदा उभयपक्ष के मध्य तय हुई थी कि कथित संविदा की नियत समय अवधि को विस्तारित किया गया है। वादी कथित संविदा के अनुसार निर्धारित समय अवधि के भीतर विवादित मकान को क्रय करने के लिए तैयारी एवं रजामन्दी साबित करने में विफल रहा है। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा-16 सी के आज्ञापक प्रावधान एवं उसके अनुपालन हेतु वादी ने स्पष्ट अभिवाक नहीं किया है और न ही उक्त तथ्य को साबित किया है। इस संबंध में न्यायदृष्टांत **जे.पी. बिल्डर्स विरुद्ध ए. रामादास राव (2011) 1 एस.सी.सी. 429** अवलोकनीय है।

14— वादी ने वाद प्रस्तुति हेतु वाद कारण दिनांक-25.11.2009 को उत्पन्न होना बताया है, जब प्रतिवादी क्रमांक-1 से बार-बार संपर्क करने के बाद भी कोई सार्थक नतीजा नहीं निकला। इस संबंध में वादी की ओर से कोई साक्ष्य पेश नहीं की गई है कि कथित संविदा के अतिरिक्त भी कोई मौखिक संविदा तय हुई थी, जिसमें संविदा की समय सीमा दिनांक-25.04.2005 के पश्चात् भी प्रतिवादी क्रमांक-1 ने वादी को कलेक्टर से विक्रय की अनुमति प्राप्त करने के उपरांत विवादित मकान का विक्रय किये जाने का आश्वासन दिया था। वादी ने दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया है कि उसके द्वारा प्रतिवादी क्रमांक-1 से विहित समय अवधि में विवादित मकान के इकरारनामा के अनुसार शेष राशि प्राप्त कर और कलेक्टर से विक्रय की अनुमति प्राप्त करते हुये उसके पक्ष में रजिस्ट्री कराने का आग्रह कर नोटिस दिया, किन्तु प्रतिवादी क्रमांक-1 ने विक्रय हेतु कलेक्टर से अनुमति प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया। वास्तव में कथित संविदा में तय समय अवधि दिनांक-25.04.2005 के तीन वर्ष के भीतर वादी के द्वारा विक्रय के करार के पालन में तत्परता एवं रजामन्द होने के तथ्य को प्रमाणित नहीं किया है।

15— परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 54 के अंतर्गत संविदा के विशिष्ट अनुपालन हेतु वाद कारण उत्पन्न होने तीन वर्ष के भीतर वाद पेश किया जाना था। वादी के द्वारा अभिवचन में कथित संविदा की समय सीमा दिनांक-25.04.2005 तय होना बताया है। वादी पूनाराम (वा.सा.1) ने अपने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया कि उसने इकरारनामे के अनुसार एक वर्ष के अंदर रजिस्ट्री कराने का अनुबंध किया था। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया कि उसने वाद पेश करने के पूर्व प्रतिवादी क्रमांक-1 को कोई नोटिस नहीं दिया और यह दावा तीन साल के भीतर पेश नहीं किया है। इस प्रकार वादी ने विवादित मकान के विक्रय की रजिस्ट्री तय समय सीमा दिनांक-25.04.2005 को वाद कारण उत्पन्न होने के पश्चात् संविदा के विशिष्ट अनुपालन हेतु तीन वर्ष के भीतर अर्थात् दिनांक-25.04.2008 तक दावा प्रस्तुत न कर यह वाद प्रतिवादी क्रमांक-1 के विरुद्ध दिनांक-02.12.2009 को विलंब से विहित समय अवधि पश्चात् प्रस्तुत किया है।

16— प्रकरण में प्रस्तुत संपूर्ण साक्ष्य की विवेचना उपरांत यह निष्कर्ष निकलता है कि वादी ने विवादित मकान की कथित विक्रय संविदा प्रमाणित नहीं की है और न ही यह प्रमाणित नहीं किया है कि उक्त विक्रय की संविदा 30,000/—रुपये में हुई थी। उभयपक्ष के मध्य कथित संविदा के अंतर्गत रुपये का लेन-देन या बयाना राशि दिए जाने का तथ्य भी प्रमाणित नहीं है। वादी ने यह भी प्रमाणित नहीं किया है कि वह कथित संविदा के पालन हेतु तत्पर एवं रजामन्द रहा है। इस प्रकार वादप्रश्न क्रमांक-1, 2 व 3 “प्रमाणित नहीं” के रूप में निराकृत किया जाता है तथा वादप्रश्न क्रमांक-4 “प्रमाणित” के रूप में निराकृत किया जाता है।

### सहायता एवं व्यय

17— वादी ने अपना वाद प्रमाणित नहीं किया है। अतएव वादी का वाद निरस्त करते हुए निम्नानुसार आज्ञाप्ति पारित की जाती है :-

(1) वादी का वाद निरस्त किया जाता है।

(2) वादी अपने साथ प्रतिवादीगण का भी वाद व्यय वहन करेगा तथा अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर नियमानुसार देय होगी।

उपरोक्तानुसार आज्ञाप्ति तैयार की जावे।

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

मेरे निर्देशन पर मुद्रलिखित।

**(सिराज अली)**

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, बैहर के  
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,  
बैहर

**(सिराज अली)**

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, बैहर के  
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,  
बैहर