

न्यायालय-द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश गोहद जिला, भिण्ड मध्यप्रदेश

॥ पीठासीन अधिकारी पी.सी.आर्य ॥

व्यवहार वाद क्र० 26ए/2014

संस्थादिनांक 03.10.2007

फाईलिंग नंबर-230303000012007

सुभाषचन्द्र दीक्षित पुत्र स्व० श्री रामसिंह
आयु 30 साल निवासी वार्ड नंबर-12 गोहदी
गेट गोहद जिला भिण्ड म०प्र०

.....वादी

बनाम

1. श्रीमती कमलाबाई पत्नी स्व० श्री आदिराम
आयु 80 साल
2. राकेश आयु 32 साल
3. राजू आयु 25 साल
4. बल्लू आयु 22 साल
समस्त पुत्रगण आदिराम
5. श्रीमती गीता पत्नी स्व० श्री भगवानसिंह
उम्र 34 साल
6. धर्मेन्द्र पुत्र भगवानसिंह आयु 16 साल
नाबालिग व सरपरस्त श्रीमती गीता माता खुद
समस्त निवासीगण ग्राम गोहदी परगना गोहद
जिला भिण्डअसल प्रतिवादीगण
7. म०प्र० शासन द्वारा :-
श्रीमान कलेक्टर महोदय,
जिला भिण्ड म०प्र०तस्तीवी प्रतिवादी

वाद स्वत्व घोषणा कराये जाने वयनामा एवं प्रचलित किये जाने स्थाई निषेधाज्ञा।

वादी द्वारा श्री एन०पी० कांकर अधि० ।
प्रतिवादी क्र०-1 लगायत 6 द्वारा श्री के०पी० राठौर अधिवक्ता।
प्रतिवादी क्र.- 7 पूर्व से एक पक्षीय ।

:- निर्णय :-

(आज दिनांक 20.04.16 को घोषित किया गया)

1. वादी की ओर से यह वाद मूलतः लिखतम विक्रय अनुबंध पत्र प्र०पी०-3 दिनांकित 11.07.05 के विनिर्दिष्ट अनुपालन में वादग्रस्त भूमि सर्वे क्रमांक-710 रकबा 0.63 है० स्थित ग्राम गोहदी तहसील गोहद जिला भिण्ड का प्रतिवादीगण की ओर से पंजीकृत वयनामा कराये जाने एवं उसकी घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा, अन्यत्र रहन विक्रय के संबंध में जारी किये जाने बाबत प्रस्तुत किया गया है।

2. प्रकरण में यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रतिवादीगण एक ही परिवार के सदस्य होकर स्व० आदिराम और भगवानसिंह के वारिस हैं। तथा वर्तमान में प्रतिवादी क्र०-6 धर्मेन्द्र वयस्क हो चुका है। यह भी स्वीकृत है कि प्रश्नगत भूमि सर्वे क्र०-710 रकवा 0.63 है० स्थित ग्राम गोहदी प्रतिवादीगण के स्वामित्व की है।
3. वादी का वाद स्वीकृत तथ्यों के अलावा संक्षेप में इस प्रकार है कि ग्राम गोहदी स्थित सर्वे नंबर-710 रकवा 0.63 है० भूमि के प्रतिवादी क्र०-1 लगायत 6 भूमिस्वामी एवं आधिपत्यधारी हैं जिन्हें उक्त भूमि हस्तांतरित करने का पूर्ण वैधानिक स्वत्व व अधिकार है। उक्त भूमि को प्रतिवादीगण ने वादी के हक में एक लाख रुपये प्रतिफल में विक्रय करने के संबंध में दिनांक 11.07.05 का विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित किया था। जिस समय पिछहत्तर हजार रुपये वादी से गवाहों के समख उन्होंने प्राप्त किये थे। शेष पच्चीस हजार रुपये वयनामा निष्पादित करने के दिनांक को देना तय हुआ था। उक्त विक्रय अनुबंध पत्र के समय प्रतिवादीगण के पास विवादित भूमि को विक्रय करने के लिये राजस्व अभिलेख में नामांतरण न होने के कारण यह अभिवचन लिया गया था कि खसरा भू-अधिकार ऋण पुस्तिका आदि प्राप्त होने पर दि० 31.03.06 से 31 मई 2006 की समयावधि में वे वादी के हक में अनुबंध पत्र की भूमि का वयनामा निष्पादित कर देंगे। उक्त निश्चित की गई अवधि में उसने प्रतिवादीगण से शेष पच्चीस हजार रुपये प्रतिफल प्राप्त कर वयनामा निष्पादित करने के लिये कहा तो कागजात पूरा न होने का बहाना लेकर वयनामा करने से प्रतिवादीगण टालमटूल करते रहे और दि० 25.09.07 को प्रतिवादीगण ने उसके हक में वादग्रस्त भूमि का पंजीकृत वयनामा कराने से साफ तौर पर इन्कार कर दिया।
4. वादी की ओर से यह अभिवचन भी किया गया है कि उसे यह जानकारी प्राप्त हुई थी कि प्रतिवादीगण ने जवानसिंह गुर्जर को भूमि विक्रय करने का अनुबंध कर लिया है और वे शीघ्रता में उसके हक को मारने के लिये जवानसिंह गुर्जर के हक में वयनामा कराने को उतारू हैं। जबकि दिनांक 11.07.05 के अनुबंध पत्र के आधार पर वे विधिक रूप से किसी अन्य के हक में वयनामा कराने के अधिकारी नहीं हैं और निर्धारित समयावधि में वयनामा न करने से उत्पन्न वाद कारण के तहत उपरोक्त वाद दि० 11.07.05 के प्र०पी०-3 के विक्रय अनुबंध पत्र के निष्पादन में शेष प्रतिफल राशि लेकर वयनामा कराने तथा किसी अन्य को भूमि विक्रय या हस्तांतरित न करने संबंधी स्थाई निषेधाज्ञा की आज्ञाप्ति हेतु उपरोक्त वाद प्रस्तुत करने हेतु डिकी चाही है। जिसमें यह अभिवचन भी किया गया है कि प्रतिवादी क्र०-6 नाबालिग है जो अपनी माँ श्रीमती गीता के संरक्षण में रहता है तथा उसके व गीता के हित विपरीत नहीं हैं तथा गीता उसकी प्राकृतिक संरक्षक होकर माँ है जिसकी हैसियत से उसने अनुबंध पत्र निष्पादित किया था।
5. प्रतिवादीगण की ओर से संयुक्त वादोत्तर प्रस्तुत करते हुए वादी के समस्त अभिवचनों का खण्डन करते हुए स्वीकृत तथ्यों के अलावा मूलतः यह अभिवचन किया है कि उन्होंने वादी के पक्ष में दि०-11.07.05 को पिछहत्तर हजार रुपये प्राप्त करके कोई अनुबंध पत्र निष्पादित नहीं किया बल्कि प्रतिवादी क्र०-2 लगायत 4 को मात्र पच्चीस हजार रुपये दिये गये थे। कथित अनुबंध दि०-11.07.05 प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 तथा प्रतिवादी क्र०-6 के सरपरस्त द्वारा नोटरी के समक्ष या किसी भी प्रकार से निष्पादित नहीं किया है और वादी ने प्रतिवादी क्र०-2 को शेष पचास हजार रुपये घर जाकर देने का आश्वासन दिया है और यह कहा था कि वह प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 एवं 6 के सरपरस्ती में अंगूठा घर पर लगवाकर नोटरी के यहाँ निष्पादित करवा देना किन्तु उसका पालन नहीं किया और जब घर जाकर रुपये मांगे तो वादी उसे टालता रहा और यह कहता रहा कि रुपये की व्यवस्था वह कर रहा है। वादी द्वारा शेष पचास हजार रुपये न देने के कारण दि०-01.08.05 को वादी को नोटिस भी दिया गया था। किन्तु उसके बावजूद भी वादी ने रुपये अदा नहीं किये न ही अनुबंध की शर्तों का पालन किया और वयनामा अनुबंध कराने की कोई तिथि या तारीख निश्चित नहीं की। इस कारण से कथित अनुबंध पत्र अवैध है और उसका क्रियान्वयन नहीं किया जा सकता है।

6. प्रतिवादीगण की ओर से यह भी अभिवचन किया गया है कि वादग्रस्त भूमि का विक्रय करने के लिये राजस्व अभिलेख में उन्होंने नामांतरण दि०-05.08.04 को ही बहुत पहले हो चुका था और भू-अधिकार ऋण पुस्तिका एवं खसरा अभिलेख भी उनके पास मौजूद थे। लेकिन वादी के पास रूपयों की व्यवस्था नहीं थी। इसलिये उसने रूपयों की व्यवस्था होने पर वयनामा कराने की बात कही थी। दि०-31.03.06 से 31.05.06 की समय सीमा में कागजात तैयार कराने की शर्त उन्हें बताये वगैर ही वादी ने लिखवा ली है जो वैधानिक नहीं है। इसलिये भी अवधि में अनुबंध का क्रियान्वयन नहीं किया जा सकता है और शासकीय कार्य के लिये कोई समय सीमा निश्चित नहीं की जा सकती है। वादी ने पंजीकृत वयनामा को निष्पादित कराने के लिये कोई रजिस्टर्ड नोटिस नहीं दिया है। इसलिये उनकी ओर से वयनामा को टालमटूल करने की बात गलत है। वास्तव में वादी पर रूपयों की व्यवस्था नहीं थी और वह वयनामा के लिये तत्पर व तैयार दावा प्रस्तुति के पूर्व तक नहीं रहा है न ही अनुबंध के तहत पिछहत्तर हजार रुपये दिये गये हैं इसलिये वयनामा कराने का हक स्वमेव समाप्त हो गया है। वादी के मन में बदयाति आ गई है वह बेईमानी करना चाहता है। उसे कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। प्रतिवादी क्र०-6 अवयस्क होने के बावजूद उसके संबंध में कोई पृथक से आवेदन पत्र मय शपत्र के नहीं दिया गया है। तथा प्रतिवादी क्र०-5 गरीब महिला है और वह नाबालिग की ओर से दावा करने में असमर्थ है उसकी व्यवस्था किये जाने का निवेदन भी वादोत्तर में करते हुए वादी का सव्यय निरस्त किये जाने की प्रार्थना की है।
7. उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर विद्वान पूर्वाधिकारी द्वारा निम्नलिखित वाद प्रश्नों की रचना की गई जिनके सम्मुख विवेचना उपरांत निकाले गये निष्कर्ष अंकित किये जा रहे हैं :-

क्रमांक	वादप्रश्न	निष्कर्ष
1	क्या प्रतिवादीगण ने दिनांक 11.07.05 को एक लाख रुपये प्रतिफल में भूमि खसरा क्र०-710 रकवा .63 को वादी के हक में विक्रय का अनुबंध निष्पादित किया?	
2	क्या प्रतिवादीगण ने अनुबंध दि०-11.07.05 निष्पादित करते समय वादी से 75000/-रुपये प्राप्त किये और शेष 25000/-रुपये वक्त रजिस्ट्री प्राप्त करने का करार किया ?	
3	क्या वादी ने प्रतिवादीगण से दि० 31मार्च2006 से 31 मई 2006 की समयावधि में अनुबंध के अनुसार वयनामा करने से प्रतिवादीगण ने टालमटूल की और दि०-25.09.07 को वयनामा करने से इन्कार किया?	
4	क्या दावा वादी असंयोजन पक्षकार के दोष से दूषित होने के कारण संचालन योग्य नहीं है?	
5	क्या प्रतिवादीगण विवादित भूमि को वादी के अलावा किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय न करे इस आशय की निषेधाज्ञा प्रतिवादीगण के विरुद्ध वादी प्राप्त करने का अधिकारी है?	
6	क्या वादी प्रतिवादीगण से कथित अनुबंध पत्र दि०-11.07.05 के अनुसार वादग्रस्त भूमि का वयनामा कराने का पात्र है?	
7	सहायता एवं व्यय?	

—:: सकारण निष्कर्ष ::—

वाद प्रश्न क्रमांक-4 का निराकरण

8. उक्त वाद प्रश्न प्रतिवादीगण के द्वारा वादोत्तर में ली गई विशेष आपत्ति पर से निर्मित किया गया था और उसके संबंध में माननीय उच्च न्यायालय मध्यप्रदेश खण्डपीठ ग्वालियर के द्वारा निराकृत की गई रिट याचिका क्रमांक-7499/11 आदेश दिनांक 17.12.15 के अनुसार प्रकरण में जवानसिंह गुर्जर को प्रतिवादी क्र०-8 के रूप में पक्षकार बनाये जाने के संबंध में पारित इस न्यायालय के पूर्व आदेश दि०-19.10.11 को निरस्त किया जा चुका है। अर्थात् जवानसिंह गुर्जर को प्रकरण के लिये आवश्यक पक्षकार नहीं माना गया है। इसलिये वाद प्रश्न क्रमांक-4 के संबंध में अब किसी भी प्रकार के निराकरण की आवश्यकता नहीं बची है और माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जवानसिंह गुर्जर के संबंध में यह निर्धारित किया जा चुका है कि उसके संबंध में वाद कारण भिन्न है। इसलिये उसे उक्त प्रकरण में संयोजित नहीं किया जा सकता है। वह पृथक से सिविल वाद करने की स्वतंत्रता रखता है। ऐसी स्थिति में वाद प्रश्न क्रमांक-4 को माननीय उच्च न्यायालय के उक्त आदेश के आलोक में विलोपित किया जाता है और यह पाया जाता है कि प्रकरण में आवश्यक पक्षकारों के असंयोजन का दोष नहीं है।

वाद प्रश्न क्रमांक-1 एवं 2 का निराकरण

9. उपरोक्त दोनों वाद प्रश्न मूल समव्यवहार प्र०पी०-3 के विक्रय अनुबंध पत्र के निष्पादन पर आधारित हैं इसलिये उनका सुविधा की दृष्टि से और साक्ष्य के विश्लेषण में पुनरावृत्ति न हो इस कारण उनका एक साथ विश्लेषण एवं निराकरण किया जा रहा है।

10. इस संबंध में वादी सुभाषचन्द्र दीक्षित वा०सा०-1 के द्वारा अपने अभिसाक्ष्य में अपने अभिवचनों के अनुरूप ही प्रस्तुत किये गये मुख्य परीक्षण के शपथ पत्र में साक्ष्य दी है और मूलतः यह बताया है कि प्रतिवादी क्र०-1 लगायत 6 विवादित भूमि सर्वे नंबर-710 रकबा 0.63 है० स्थित ग्राम गोहद के भूमिस्वामी एवं आधिपत्यधारी हैं और उन्हें भूमि विक्रय करने का पूर्ण वैधानिक अधिकार है जिसके तहत उन्होंने एक लाख रुपये प्रतिफल में भूमि विक्रय करने का दि०-11.07.05 को अनुबंध निष्पादित किया था। जिसके तहत पिछहत्तर हजार रुपये गवाह नेतराम व उमाचरण के समक्ष प्राप्त किये गये थे। शेष पच्चीस हजार रुपये वयनामा निष्पादन के दिनांक को प्राप्त करने का करार किया था और उस समय खसरा एवं भू-अधिकार ऋण पुस्तिका आदि राजस्व अभिलेख नहीं था और प्रतिवादीगण का राजस्व अभिलेख में नाम अंकित न होने के कारण अनुबंध किया गया था। तथा इक्त्तीस मार्च 2006 से 31 मई 2006 के मध्य शेष पच्चीस हजार रुपये प्राप्त करके वयनामा उसके पक्ष में निष्पादित करने की शर्त तय हुई थी। क्योंकि प्रतिवादीगण के पास कागजात पूर्ण नहीं थे। वा०सा०-1 ने पैरा-5 में यह बताया है कि कमलाबाई के पति आदिराम की मृत्यु कब हुई, इसके बारे में उसे पता नहीं है। लेकिन आदिराम के वारिसान के बारे में उसका यह कहना है कि आदिराम की एक लड़की व पांच लड़के थे जिनमें से दो की मृत्यु हो चुकी है। तीन लड़के राकेश, राजू व बललू हैं। आदिराम के जीवित वारिसानों में एक लड़की विमला, एक बहू गीता व नाती धर्मेन्द्र हैं। वह ज़ायवरी करता है।

11. पैरा-7 में उक्त साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि प्र०पी०-3 के अनुबंध की लिखापढी के समय उसे यह जानकारी नहीं थी कि कमलाबाई की पुत्री जीवित थी या नहीं थी। उसे यह भी जानकारी नहीं है कि कमलाबाई की पुत्री विमला की ससुराल किस स्थान पर है और अनुबंध के पूर्व विवादित भूमि केदस्तावेज नहीं देखे थे। उसके बड़े भाई अरविन्द ने खेत की किताब देखी थी और उनके बुलाने पर वह आया था। अनुबंध के समय जो भी शर्तें तय हुई थी वह उसके बड़े भाई अरविन्द से हुई। उसने प्र०पी०-3 पर हस्ताक्षर किये थे और रुपये कमलाबाई व राकेश को दिये थे। पैरा-8

में यह भी कहा है कि प्र०पी०-3 पर जब उसके हस्ताक्षर हुए थे और वह आया था उस समय वह टाईप हो रहा था तथा उसने वगैर पढ़े ही भाई अरविन्द के कहने पर हस्ताक्षर किये थे। शर्तों को नहीं पढ़ाया था। वह पढ़ा लिखा नहीं है। कोई दस्तावेज नहीं पढ़ सकता है। उसके भाई ने कचहरी आने का कहा था कि लिखापढी हो रही है पैसे लेकर आ जाओ तो वह घर से पैसे लेकर आया था। उसने लिखापढी के एक दिन पहले ही शाम को घर लौटने की बात भी बताई है।

12. वा०सा०-1 ने पैरा-9 में प्र०पी०-3 की लिखापढी का स्टाम्प बाबूसिंह स्टाम्प वैण्डर से कमला बाई और राकेश के द्वारा खरीदा जाना बताते हुए अपनी उपस्थिति बताई है और यह कहा है कि कुछ रुपये कम पड़ रहे थे इसलिये वह दुबारा रुपये लेने के लिये घर गया था और जब दुबारा लौटा तब लिखापढी चलती पाई थी। लिखापढी के दौरान वह केवल दस मिनट रुका था। इस दौरान प्र०पी०-3 पर उसके हस्ताक्षर हुए थे और कमलाबाई व राकेश को उसने रुपये दिये थे। उसके बार वह ट्रक पर चला गया था। उसके सामने प्र०पी०-3 पर गवाहों के हस्ताक्षर व पक्षकारों के हस्ताक्षर व अंगूठा हुए थे। लेकिन कितनी जगह हुए, यह वह नहीं बता सकता है। साथ ही यह भी कहा है कि पुरानी कचहरी में प्रकाशचन्द्र नोटरी के टेबिल पर हस्ताक्षर हुए थे और भगवानसिंह बघेल वकील साहब ने कराये थे। ऐसा पैरा-10 में बताया है। पैरा-11 में उसने यह कहा है कि प्र०पी०-3 की शर्तों के संबंध में सभी पक्षकारों की सहमति थी। लेकिन शर्तें क्या तय हुईं, यह उसे पता नहीं है। उसके सामने कोई शर्त तय नहीं हुई। उसने जो रुपये अदा किये उसके संबंध में पैरा-12 में यह कहा है कि दिनांक 11.07.05 को उसने सौ सौ रुपये की सात गड़्डियाँ और दस नोट 500-500 के दिये थे। जो चने की फसल बेचकर प्राप्त रुपये देना बताया है और यह भी कहा है कि खेती बाड़ी का काम उसका बड़ा भाई अरविन्द देखता है। उसने ही चने बेचे, किसने और कब बेचे, यह वह नहीं बता सकता है। पैरा-13 में उसने एक बार नोट गिनना भी बताया है। इस बात से इन्कार किया है कि प्र०पी०-3 की कार्यवाही के समय पच्चीस हजार रुपये ही भुगतान किये गये और शेष राशि कमलाबाई, उसकी बहू गीता व नाती धर्मेन्द्र के हस्ताक्षरों के लिये लाने पर देने की बात कही थी। इस बात से भी उसने इन्कार किया है कि कमला बाई और गीता पी०सी० भट्टेले नोटरी के यहाँ नहीं गईं न उनके कोई हस्ताक्षर वहाँ हुए।

13. इस साक्षी ने पैरा-16 में कमलाबाई और गीता के द्वारा उसके पक्ष में दि०-11.07.05 को अनुबंध संपादित न करने संबंधी सुझावों को इन्कार किया है तथा पैरा-17 में इस बात से इन्कार किया है कि आदिराम के स्थान पर उसके वारिसान का दि०-05.08.04 को नामांतरण प्र०पी०-3 के काफी पहले हो चुका था बल्कि उसने यह बताया है कि प्र०पी०-3 के अनुबंध के पहले प्रतिवादीगण के नाम दर्ज होने के संबंध में पटवारी से पूछा गया था तो पटवारी ने यह बताया था कि अभी कमलाबाई आदि का नाम दर्ज नहीं हुआ है। कमलाबाई वगैरा ने खुदवाये गये कुंआ के लिये लिये गये कर्ज की राशि बैंक में जमा नहीं की है। जमा करने के बाद उनका नाम चढ़ेगा। वादी की अभिसाक्ष्य के समर्थन में प्र०पी०-3 के अनुप्रमाणक साक्षी नेतराम वा०सा०-2 के रूप में परीक्षित हुआ है जिसने पक्षकारों को पूर्व से जानना बताते हुए वादी के इस अभिसाक्ष्य का समर्थन किया है कि प्रतिवादीगण ने वादी के पक्ष में दिनांक 11.07.05 को विवादित भूमि का एक लाख रुपये में विक्रय करने का अनुबंध किया था। उसके तहत पिछहत्तर हजार रुपये वादी से नगद प्राप्त किये थे। शेष पच्चीस हजार रुपये वयनामा के समय प्राप्त करना तय किया था और वयनामा 31 मार्च 2006 तक कराया जाना तय हुआ था। उसका यह भी कहना है कि अनुबंध दि०-11.07.05 पर उसके सामने श्रीमती कमला, श्रीमती गीता, राजू व बल्लू ने निशानी अंगूठा और राकेश ने हस्ताक्षर किये थे। वादी सुभाष के भी हस्ताक्षर हुए थे। गवाही में उसने व उमाचरण ने हस्ताक्षर किये थे जिसने प्र०पी०-3 के बी से बी भाग पर अपने हस्ताक्षर गवाही के तौर पर करना बताये हैं। उक्त साक्षी ने यह कहा है कि अनुबंध दिनांक को वह गोहद के अभिभाषक श्री विजयकुमार श्रीवास्तव के यहाँ मुंशी का काम करता था। जहाँ वह 10-12 साल तक काम करता रहा है। उसने मुंशी का काम सन् 1990 से करना प्रारंभ किया था। बीच में तीन चार साल काम छोड़ दिया था। वर्ष 2005 में प्रकाश चन्द्र भट्टेले, सतीश चन्द्र गुप्ता एवं विजय कुमार श्रीवास्तव नोटरी के रूप में

काम करते रहे थे। अनुबंध के समय वह प्रकाशचन्द्र भट्टेले नोटरी के यहाँ काम करता था या नहीं, यह उसे ध्यान नहीं है। उसने श्री प्रकाश चन्द्र भट्टेले के यहाँ कुछ समय मुंशी का काम करना कहा है।

14. पैरा-4 में उक्त साक्षी का यह भी कहना रहा है कि दिनांक 11.07.05 को सुभाष अपने भाई अरविन्द के साथ एवं प्रतिवादीगण जो कि लड़के थे भगवानसिंह बघेल वकील साहब के यहाँ गये थे। उसे गवाही के लिये अरविन्द और सुभाष ने कहा था और उनके ही साथ वह गया था। वहाँ अनुबंध में पक्षकार आदिराम के दो लड़के मौजूद थे जिनमें से एक राकेश है। दूसरे का नाम वह भूल गया है। यह स्वीकार किया है कि आदिराम के तीन लड़के हैं जिनमें राकेश के अलावा राजू व बल्लू हैं। जब वह नोटरी प्रकाशचन्द्र भट्टेले की सीट पर पहुँचा था तब सुभाष, अरविन्द और राकेश वहीं थे। वहीं उसके प्र०पी०-3 पर हस्ताक्षर हुए थे। उसके सामने प्र०पी०-3 का दस्तावेज किसी ने किसी को पढ़कर नहीं सुनाया था। वगैर पढ़े ही हस्ताक्षर हुए थे। अरविन्द और सुभाष ने यह बता दिया था कि वह जमीन खरीद रहे हैं, उसकी लिखापट्टी है, ऐसा पैरा-5 में बताया है। पैरा-6 में यह कहा है कि जब प्र०पी०-3 पर उसके हस्ताक्षर हुए थे तब सुभाष और उमाचरण के हस्ताक्षर पहले हो चुके थे। उसके बाद उसने किये थे और वह पांच मिनट ही कार्यवाही के लिये रुका था। फिर वह अपने मुंशीगीरी के काम में लग गया था। उसके सामने रूपयों का लेनदेन नहीं हुआ। किसने, किसको, कितने रुपये दिये, यह उसने नहीं देखा। नोटरी पंजी पर भी उसके, उमाचरण, सुभाष व राकेश के हस्ताक्षर होना भी कहा है। पैरा-7 में यह कहा है कि प्र०पी०-3 की लिखापट्टी के समय कमलाबाई और अन्य कोई महिला थी या नहीं, यह उसे ध्यान नहीं है। जब वह प्र०पी०-3 पर गवाही के हस्ताक्षर के लिये पहुँचा था तब तक वह टाईप हो चुका था। जिसे भगवानसिंह बघेल वकीलसाहब ने टाईप कराया था। नरेश सक्सेना द्वारा टाईप किया गया था।

15. इस साक्षी ने पैरा-8 में उसने यह भी स्वीकार किया है कि आदिराम का एक लड़का भगवानसिंह भी था जो प्र०पी०-3 की लिखापट्टी के समय फोट हो चुका था। उसकी पत्नी गीताबाई और पुत्र धर्मेन्द्र हैं। आदिराम के वारिसानों में उसकी पत्नी गीता बाई के अलावा तीन लड़के और एक लड़की होने की बात भी उसने कही है। प्र०पी०-3 के अनुबंध पत्र पर कमलाबाई, गीताबाई, राजू व बल्लू के निशानी अंगूठा लगाये जाने से पहले उसने इन्कार किया फिर दुबारा पूछने पर समझने के बाद उक्त लोगों के द्वारा अंगूठा लगाना बताया है और प्र०पी०-3 का बी से बी भाग भी सही होना कहा है। मुख्य परीक्षण का शपथ पत्र पढ़कर हस्ताक्षरित करना मुंशीगीरी के काम के दौरान बताया है।

16. वादी के भाई अरविन्द वा०सा०-3 ने भी अपने मुख्य परीक्षण में वादी सुभाष वा०सा०-1 की तरह ही साक्ष्य दी है तथा पैरा-5 में यह कहा है कि विवादित भूमि के अलावा अन्य कोई भूमि के संबंध में उसने न तो कोई बातचीत की न विक्रय पत्र कराया। जमीन के विक्रय के लिये खसरे की नकल लगती है। आदिराम की मृत्यु को 12-13 साल हो जाना, उसके दो लड़के उससे पहले खतम हो जाना बताते हुए राकेश, राजू और बल्लू आदिराम के जीवित लड़के होना तथा धर्मेन्द्र नाती, गीता बहू व कमला पत्नी वारिस बताये हैं। आदिराम की लड़कियों की शादी हो जाना बताया है। एक लड़की का नाम विमला होने की उसे जानकारी है। उसने पैरा-6 में यह कहा है कि जब वह खेत पर जा रहा था तब राकेश ने उससे कहा था कि उसकी जमीन बिकवा दो तो उसने मना कर दिया था तथा उसका भाई सुभाष तैयार हो गया था और सुभाष राकेश से जून के महीने में जमीन खरीदने को तैयार हो गया था। राकेश और सुभाष के बीच रुपये बीघा के हिसाब से तय नहीं हुए थे एक लाख रुपये तय हुए थे। उसने और उसे भाई सुभाष ने जून में कोई राजस्व कागजात नहीं देखे थे। दिनांक 11.07.05 को कचहरी में कागजात देखे थे जिसमें खेती की किताब देखी थी जिसमें प्रतिवादीगण के नाम लिखे थे और उसे भगवानसिंह बघेल वकीलसाहब ने पढ़कर सुनाया था जिससे यह ज्ञात हुआ था कि प्रतिवादीगण के नाम का इन्द्राज है। उसमें विमला का नाम नहीं था। उसके दो दिन बाद उसका भाई और वह राकेश के घर गये थे जिसकी तारीख याद नहीं है। उन्होंने कहा था कि कागजात पूरे करा लेना तब वयनामा करायेंगे जिस पर राकेश ने सहमति दी थी।

17. अनुबंध दिनांक 11.07.05 को कचहरी आने के पहले राकेश से कागजात पूरे हो जाने के बारे में पूछा था। उसका यह भी कहना रहा है कि यह तय हुआ था कि जब उसका भाई आ जायेगा उस दिन चलेंगे। उसने भाई के आने की बात राकेश को बताई थी। सुभाष के घर आने के बाद वह राकेश के घर गये थे और कहा था कि कोर्ट आ जाओ और कोई बातचीत नहीं हुई। फिर राकेश उसके घर होते हुए आया था कि कचहरी चलो। उस समय कागजात के बारे में नहीं पूछा था। उपपंजीयक के यहाँ बैठने वाले एक व्यक्ति से हस्ताक्षर कराये गये थे तो उसने एक बीघा के करीब अठारह हजार रुपये वयनामा में खर्च होने की बात बताई थी जिस पर वह और उसका भाई तैयार नहीं हुए थे। उसने दि० 11.07.05 को वयनामा की तैयारी भगवानसिंह बघेल वकील साहब से करवाना कहते हुए यह कहा है कि जमीन के पूरे कागजात नहीं थे। इसलिये वयनामा नहीं हुआ था। केवल अनुबंध हुआ था। क्योंकि कमलाबाई वगैरा के उपर कुएं के पैसे बकाया थे और जमीन पर ऋण होने की बात कमलाबाई ने बताई थी। अनुबंध के पहले उसने और उसके भाई ने खसरे की नकलें तहसीलदार से प्राप्त नहीं की थीं। उसके भाई और प्रतिवादी के बीच यह तय हुआ था कि मार्च से मई के महीने में रजिस्ट्री करा लेंगे। अनुबंध भगवानसिंह बघेल वकील साहब द्वारा टाईप कराया जाना बताया है जो दोनों पक्षों की उपस्थिति में लिखा गया था। किसी ने किसी को पढ़कर नहीं सुनाया था। अनुबंध पर पहले किसके हस्ताक्षर हुए, किस क्रम में हुए यह बताने में असमर्थता व्यक्त करते हुए यह कहा है कि सबके हस्ताक्षर हुए थे किस व्यक्ति के किस जगह हुए, यह भी वह नहीं बता सकता है। इस साक्षी ने भी इस बात से इन्कार किया है कि पिछहत्तर हजार रुपये का भुगतान नहीं किया।

18. उक्त साक्षी ने इस बात से भी इन्कार किया है कि प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 की ओर से अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ। इस बात से भी इन्कार किया है कि पचास हजार रुपये घर जाकर भुगतान करने की बात कही गई थी जो नहीं दिये गये। इस कारण अनुबंध और नोटरी पंजी पर प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 की ओर से निशानी अंगूठा नहीं कराये गये थे जिनकी अंगूठा निशानी घर पर पचास हजार रुपये देकर कराने की बात तय हुई थी। उसे इस बात की जानकारी नहीं है कि प्रतिवादीगण का विवादित भूमि पर दिनांक 05.08.04 के पूर्व ही फोती का नामांतरण हो चुका था।

19. उक्त वाद प्रश्नों के संबंध में अभिलेख पर प्रतिवादीगण की ओर से कराई गई साक्ष्य में प्रतिवादी कमलाबाई प्र०सा०-1 ने अपने मुख्य परीक्षण के अभिसाक्ष्य में वादोत्तर के अभिवचनों की तरह ही इस आशय की साक्ष्य दी है कि विवादित भूमि के संबंध में प्रतिवादी क्र०-1, 3 लगायत 6 की ओर से न तो वादी से विक्रय की बातचीत हुई न ही उन्होंने कोई स्टांप खरीदा न कोई अनुबंध किया न स्टांप रजिस्टर पर हस्ताक्षर किये। यह भी कहा है कि विवादित भूमि पर उनका नामांतरण पति आदिराम की मृत्यु के पश्चात दिनांक 21.07.04 को पंजी क्र०-17 से हो चुका था। अनुबंध के बारे में यह कहा है कि दिनांक 11.07.05 को उन्हें वादी सुभाष से पिछहत्तर हजार रुपये नहीं मिले। बल्कि प्रतिवादी क्र०-2 लगायत 4 को केवल पच्चीस हजार रुपये दिये गये थे। उन्होंने उक्त अनुबंध पत्र पर किसी भी प्रकार से न तो कोई अंगूठा लगाया, न निष्पादन किया, न नोटरी के यहाँ अंगूठा हस्ताक्षर किये और वादी ने प्रतिवादी क्र०-2 से शेष 50 हजार रुपये घर पर जाकर देने तथा प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 की सरपरस्ती से अंगूठा लगवाकर नोटरी के यहाँ निष्पादित कराने को कहा था किन्तु वादी ने वे रुपये आज तक नहीं दिये और प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 की ओर से कोई अनुबंध पत्र नहीं किया गया। साक्षिया ने पैरा-6 में यह स्वीकार किया है कि प्र०पी०-2 की नामांतरण पंजी के मुताबिक ही खसरे में इन्द्राज है। पैरा-7 में उसने यह भी कहा है कि उसकी या उसके परिवार वालों की वादी सुभाष से जमीन बेचने के संबंध में कोई बातचीत नहीं हुई न ही कोई पैसरा लिया गया। राकेश और अन्य लड़कों के बारे में उसे जानकारी नहीं है। साक्षिया को प्र०पी०-3 का दस्तावेज दिखाकर फोटो पहचानने के लिये कहा गया तो साक्षिया ने कहा कि वह वृद्ध है और उसे आंखों से कम दिखाई देता है। उसने कोई फोटो नहीं खिंचवाया तथा उसने और उसके पुत्रों व बहू ने वादी के पक्ष में कोई लिखापट्टी नहीं की। नेतराम व उमाचरण को वह नहीं जानती है। इस बात से भी इन्कार किया है कि उमाचरण ने उसके पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा की कार्यवाही में शपथ पत्र सुभाष के विरुद्ध दिया था।

इस बात से उसने इन्कार किया है कि कुंआ खुदवाने के लिये बैंक से कर्ज लिया था जिसकी वजह से पटवारी ने खसरे की नकल नहीं दी जिसके कारण वयनामा नहीं हो सका। इस बात से भी इन्कार किया है कि प्र०पी०-3 की लिखापट्टी उन्होंने वादी के पक्ष में की थी और शेष पच्चीस हजार रुपये लेकर वयनामा करने को कहा था और जमीन की कीमती बढ़ जाने से वे बेईमानी के कारण इन्कार कर रहे हैं। अंत में उसने वकील के माध्यम से वादी सुभाष को अपनी और अपनी बहू गीता की ओर से नोटिस देना भी बताया है।

20. स्टांप वैण्डर बाबूसिंह प्र०सा०-2 ने अपने अभिसाक्ष्य में मूल स्टांप पंजी साथ लाते हुए इस आशय का भी कथन किया है कि वह वर्ष 2003 से गोहद में लायसेन्सी स्टांप बैण्डर है। वर्ष 2005 में दिनांक 11.07.05 को सौ रुपये का गैर न्यायिक स्टांप कमलाबाई बेवा आदिराम निवासी गोहदी को अनुबंध के लिये विक्रय किया था जिसे राकेश ने प्राप्त किया था। और प्राप्ति के उसकी स्टांप पंजी प्र०डी०-5 पर हस्ताक्षर किये थे। उसने प्र०डी०-5 पर स्टांप की प्रविष्टि की थी जो प्र०पी०-3 का होना बताते हुए उस पर भी अपने बी से बी भाग के विक्रय संबंधी हस्ताक्षर बताये हैं। साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि जहाँ अनुबंध के निष्पादक एक से अधिक होते हैं वहाँ किसी एक के हस्ताक्षर स्टांप विक्रय के समय ही कराये जा सकते हैं। प्र०पी०-3 का स्टांप राकेश और कमलाबाई के द्वारा सुभाष के हक में अनुबंध करने के लिये खरीदा गया था जो प्र०डी०-5 के माध्यम से बेचा था। साक्षी ने प्र०पी०-3 के पृष्ठ भाग पर सी से सी भाग पर राकेश के हस्ताक्षर भी बताये हैं और यह कहा है कि प्र०पी०-3 के पृष्ठ भाग पर जो अन्य अंगूठा कमला बाई लिखा है वह उसकी हस्तलिपि में नहीं है। प्र०पी०-3 पर स्टांप विक्रय के समय उसके समक्ष कोई अंगूठा निशानी नहीं हुई थी। साक्षी ने यह भी स्पष्ट किया है कि प्र०डी०-5 की प्रविष्टि में कमला बाई बेवा आदिराम अंकित है। कमलाबाई वगैरा अंकित नहीं है। ऐसा भी उल्लेख नहीं है कि राकेश कमलाबाई का पुत्र है लेकिन वह यह कहता है कि मौखिक रूप से राकेश ने कमलाबाई की पुत्री होना बताया था। इस बात से इन्कार किया है कि स्टांप विक्रय के समय कमला बाई मौजूद थी।

21. उक्त दोनों वाद प्रश्नों के संबंध में वादी के विद्वान अधिवक्ता का मूलतः यह तर्क रहा है कि प्रतिवादीगण ने विवादित भूमि का पंजीकृत एवं वैध स्वामी होते हुए तथा उन्हें विक्रय का अधिकार होते हुए उनके घरू खर्च की आवश्यकता के लिये रुपयों की आवश्यकता के कारण वादी सुभाष से भूमि विक्रय की बातचीत की थी और प्र०पी०-3 का अनुबंध पत्र निष्पादित किया जो नोटरी द्वारा प्रमाणित भी किया गया था। तथा रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा-17 के स्पष्टीकरण के अनुसार -जिस दस्तावेज से यह तात्पर्यित हो या जिसका प्रवर्तन ऐसा हो कि उसे स्थावर संपत्ति के विक्रय की संविदा हो जाती है उसके बारे में इसी तथ्य के कारण कि उसमें किसी अग्रिम धन या पूर कयधन या उसके किसी भाग के संदाय का कथन अन्तर्विष्ट है यह न समझा जायेगा कि उसका रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित है या कभी भी अपेक्षित था। मुताबिक विक्रय अनुबंध पत्र के पंजीयन की आवश्यकता नहीं होती है। क्योंकि उसके अनुक्रम में पंजीकृत विक्रय पत्र कराया जाता है। इसलिये प्र०पी०-3 की साक्ष्य में ग्राह्यता है और वह उचित रूप से मुद्रांकित है तथा प्रतिवादीगण द्वारा ही निष्पादित है जिसकी पुष्टि अनुप्रमाणक साक्षी ने भी की है तथा प्र०पी०-3 के तहत प्रतिवादीगण को पिछहत्तर हजार रुपये नगद दिये गये थे शेष पच्चीस हजार रुपये वयनामा के समय देना तय हुआ था। वयनामा मार्च 2006 से मई 2006 की अवधि में निष्पादित कराया जाना तय हुआ था। तत्समय पंजीकृत वयनामा इसलिये नहीं हुआ था क्योंकि प्रतिवादीगण पर पूरे कागजात नहीं थे। विवादित भूमि पर कुंआ के लिये बैंक से ऋण लिया गया था इस कारण पटवारी ने खसरे की नकल नहीं दी थी।

22. प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने वादी अधिवक्ता के तर्कों का विरोध करते हुए यह तर्क किया है कि प्र०पी०-3 का अनुबंध पत्र अपंजीकृत और पर्याप्त मुद्रांक पर है इसलिये वह साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है तथा प्रतिवादीगण द्वारा निष्पादित नहीं है। प्रतिवादीगण ने अंगूठा चिन्हों को इन्कार किया है। वादी ने उन्हें विशेषज्ञ से जांच कराने की कार्यवाही भी नहीं की है और प्र०पी०-3 के तहत प्रतिवादीगण को कोई पिछहत्तर हजार रुपये नहीं दिये गये बल्कि केवल पच्चीस हजार रुपये प्रतिवादी

क्र०-2 लगायत 4 को ही दिये गये थे। प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 की ओर से अनुबंध पत्र निष्पादित नहीं है। न ही उनके हस्ताक्षर हैं। न अंगूठा निशानी हैं। प्रतिवादी क्र०-6 उस समय नाबालिग था। नाबालिग के हिस्से को विक्रय करने के लिये सक्षम न्यायालय की पूर्व अनुमति भी नहीं ली गई इसलिये अनुबंध शून्य है और स्वयं वादी सुभाष को अनुबंध की शर्तों की कोई जानकारी नहीं है। वह अपने भाई अरविन्द को ही अनुबंध की जानकारी होने की बात बताता है। प्रतिफल के लेनदेन को भी प्रमाणित नहीं किया गया है और पंच साक्षी नेतराम ने भी वादी का समर्थन नहीं किया है। उसे वादी की ओर से पक्ष विरोधी भी घोषित किया गया है और उसने यह स्पष्ट रूप से कहा है कि उसके सामने रूपयों का लेनदेन नहीं हुआ था। इसलिये प्र०पी०-1 कतई प्रमाणित नहीं होता है इसलिये दोनों वाद प्रश्न वादी के विरुद्ध निर्णीत किये जावें।

23. अभिलेख पर उभयपक्ष की ओर से प्रस्तुत की गई मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य को देखा गया। यह सुस्थापित विधि है कि सिविल वाद का निराकरण प्रबल संभावनाओं के संतुलन के आधार पर किया जाता है जिस संबंध में न्याय दृष्टांत **हसमत राय विरुद्ध रघुनाथ प्रसाद 1982 एम०पी०आर०सी०जे० पेज-1** में प्रतिपादित सिद्धान्त अवलोकनीय है। यह भी सुस्थापित सिविल प्रथा है कि जिन आधारों पर वादी वाद लाता है उन आधारों को प्रमाणित करने का भार उसी पर होता है वह प्रतिवादी की किसी कमजोरी का लाभ नहीं ले सकता है। इस संबंध में न्याय दृष्टांत **दूल्हे सिंह विरुद्ध जुझारसिंह 1995 भाग-2 एम०पी०डब्ल्यू०एन० एस०एन० 170** में प्रतिपादित सिद्धान्त अवलोकनीय है। विचाराधीन मामले में अनुबंध पत्र के निष्पादन के तथ्य को प्रमाणित करने का भार वादी पर ही है। वादी सुभाष के संबंध में इस आशय की स्थिति प्रकट होती है कि वह पेशे से ड्रायर भी है, ज्यादातर घर के बाहर रहता है। अनुबंध के समय भी वह बाहर से गाड़ी चलाकर ही लौटा था तथा बातचीत उसके भाई द्वारा की गई थी। प्रकरण में दोनों ही पक्षकार अनपढ़ हैं। वादी सुभाष केवल हस्ताक्षर करना जानता है और लिखना पढ़ना नहीं जानता है। उसका भाई अरविन्द भी मूलतः कृषक है और पढ़ना लिखना नहीं जानता है। वह भी हस्ताक्षर ही कर पाता है। अभिलेख पर जो दस्तावेजी साक्ष्य है, उसमें प्र०पी०-3 के अनुबंध पत्र के अलावा प्र०पी०-4 के रूप में जो खसरे की प्रमाणित प्रतिलिपि पेश हुई है वह इस बात को इंगित करती है कि विवादित भूमि के प्रतिवादी क्र०-1 लगायत 6 इन्द्राजित भूमिस्वामी हैं जिसकी पुष्टि नामांतरण पंजी प्र०डी०-2 से भी होती है। जिसके मुताबिक आदिराम के फोटो हो जाने पर प्रतिवादी क्र०-1 लगायत 6 के कब्जे का नामांतरण दिनांक 21.07.04 को हो चुका था जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रतिवादीगण विवादित भूमि के इन्द्राजित भूमिस्वामी थे और उन्हें संपत्ति विक्रय करने का या संपत्ति के संबंध में कोई अनुबंध करने का पूर्ण वैधानिक अधिकार व हक दिनांक 11.07.05 को था।

24. प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता का प्र०डी०-2 के आधार पर यह कहना रहा है कि प्रतिवादीगण इन्द्राजित भूमिस्वामी थे। राजस्व कागजातों की कोई कमी नहीं थी। जो वयनामा तत्समय कराये जाने का आधार बताया गया है और इस संबंध में अभिवचनों का अभाव है। जबकि वादी अधिवक्ता के मुताबिक पूरे दस्तावेज नहीं थे क्योंकि बैंक से ऋण था। इस कारण पटवारी ने खसरा नहीं दिया था। जिसके बिना वयनामा नहीं हो सकता था इसलिये अनुबंध हुआ था। अनुबंध पत्र के संबंध में यह सुस्थापित विधि है कि प्रत्येक दस्तावेज के निबंधनों से ही उसकी प्रकृति और आशय एकत्र किये जाते हैं जैसा कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत **रमाकांत दुबे विरुद्ध सुरेश चन्द्र 1990 भाग-2 एम०पी०डब्ल्यू०एन० 182** में प्रतिपादित सिद्धान्त अवलोकनीय है।

25. प्र०पी०-3 के विवरण को देखा जाये तो उसमें विवादित भूमि एक लाख रुपये में विक्रय करना तय पाते हुए पिछहत्तर हजार रुपये नगद भुगतान वादी की ओर से प्रतिवादी पक्ष को किया जाना बताया गया है और शेष पच्चीस हजार रुपये वयनामा के समय देना बताया है। वयनामा के बारे में कण्डिका-3 में यह उल्लेखित किया गया है कि पक्षकार क्रमांक-1 की ओर से प्रतिवादीगण के पास विक्रीत भूमि से संबंधित समस्त आवश्यक कागजात नहीं हैं जिन्हें वे प्राप्त करके 31 मार्च-2006 से लेकर 31 मई 2006 की अवधि में वयनामा पक्षकार क्रमांक-2 अर्थात् वादी के पक्ष में करा देंगे।

इससे यह सार रूप में आशय निकलता है कि दस्तावेजों की कमी तत्समय रही होगी। वाद पत्र के अभिवचनों में कण्डिका-3 में नामांतरण न होने का कारण बताया गया है जबकि प्र०डी०-2 के मुताबिक नामांतरण तो अनुबंध दिनांक के पूर्व से होना दर्शित हो रहा है। किन्तु इस आधार पर प्र०पी०-3 को संदिग्ध या अग्राह्य नहीं कहा जा सकता है क्योंकि दि०-01.07.05 को पक्षकारों के मध्य अनुबंध होने और रूपयों का लेनदेन होने की तो सकारात्मक साक्ष्य आई है। विवाद केवल इस बात पर है कि अनुबंध सभी पक्षकारों की तरफ से हुआ या नहीं और एक लाख रुपये में हुआ या पिछहत्तर हजार रुपये में हुआ और अनुबंध के समय पिछहत्तर हजार रुपये दिये गये या केवल पच्चीस हजार रुपये दिये गये तथा किसने प्राप्त किये क्योंकि अभिलेख पर जो वादोत्तर के अभिवचन हैं उसमें भी प्रतिवादीगण की ओर से संयुक्त वादोत्तर पेश किया गया है और उसमें अनुबंध दिनांक को अनुबंध होने की बात तो कही गई है किन्तु केवल प्रतिवादी क्र०-2 लगायत 4 की ओर से होना ही बताया गया है। उन्हें ही पच्चीस हजार रुपये कहे गये हैं। शेष प्रतिवादीगण को अनुबंध से अनभिज्ञ बताया गया है। किन्तु इस अनभिज्ञता को स्थापित करने का भार प्रतिवादीगण पर था और प्रतिवादीगण की ओर से इस संबंध में केवल कमलाबाई का कथन है क्योंकि बाबूसिंह तो स्टाम्प विक्रेता है और उसके अभिसाक्ष्य से इस बात की पुष्टि हो रही है कि उसने दिनांक 11.07.05 को ही प्र०पी०-3 के अनुबंध वाला 100 रुपये का गैर न्यायिक स्टाम्प विक्रय अनुबंध पत्र के लिये विक्रय किया था जिसे राकेश ने प्राप्त किया था। जो वादी प्रतिवादी के मध्य लिखे जाने के लिये था और प्र०डी०-5 मुताबिक ही विक्रय की पुष्टि होती है।

26. प्र०पी०-3 और प्र०पी०-5 मुताबिक कमलाबाई और सुभाष के मध्य अनुबंध के लिये स्टाम्प बेचा गया और राकेश ने प्राप्त किया। राकेश कमलाबाई का निर्विवादित रूप से पुत्र है। इस बात की पुष्टि बाबूसिंह ने भी तत्समय करना बताई है। इससे यह तो स्पष्ट होता है कि प्र०पी०-3 का दिनांक 11.07.05 को स्टाम्प खरीदकर लिखापट्टी हुई थी। प्र०पी०-3 के स्टाम्प पर भूमि विक्रय अनुबंध पत्र लिखा जाकर नोटरी पी०सी० भट्टेले से प्रमाणित कराया जाना प्रकट किया गया है। यह अभिलेख पर निर्विवादित है कि पी०सी० भट्टेले नोटरी का देहांत हो चुका है और उनका नोटरी संबंधी मूल अभिलेख पर्याप्त प्रयासों के बावजूद भी प्राप्त नहीं हो सका है जिसका आदेश पत्रिकाओं में भी उल्लेख है। इसलिये प्र०पी०-3 और प्र०डी०-1 लगायत प्र०डी०-5 जो कि उससे संबंधित दस्तावेज हैं उनसे ही मूल्यांकन करते हुए निराकरण करना होगा।

27. प्र०पी०-3 मुताबिक विक्रय अनुबंध पत्र सभी प्रतिवादीगण क्र०-1 लगायत 6 की ओर से लिखा जाना दर्शाया गया है जिसमें धर्मेन्द्र जो कि गीता का पुत्र है, और कमला बाई के बड़े पुत्र भगवानसिंह का नाबालिग पुत्र उसका नाती थी तत्समय वह 14 साल का होना अंकित किया गया है, वाद प्रस्तुति के समय जो 16 वर्ष का था, वर्तमान में उसके वयस्क होने की उपधारणा की जावेगी। क्योंकि उसकी जो उम्र अनुबंध पत्र और दावे में अंकित है, उसका कोई खण्डन नहीं है। वयस्क होने के बाद पक्षकार रहते हुए धर्मेन्द्र की ओर से प्र०पी०-3 के अनुबंध को शून्य मानने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की है और वह प्रकरण में स्वयं साक्ष्य के लिये उपस्थित नहीं हुआ है इसलिये प्रकरण में प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्याय दृष्टांत **सरोज विरूद्ध सुंदरसिंह 2014(1) एस०सी०सी०डी० 560 (एस०सी०)** का कोई लाभ प्राप्त नहीं हो सकता है और उसकी परिस्थितियों भी मामले से भिन्नतापूर्ण हैं। उक्त न्याय दृष्टांत के मामले में माँ ने अवयस्क पुत्रियों को विवादित मकानियत में हिस्सा मानते हुए वगैर न्यायालय की पूर्व अनुमति प्राप्त किये उनकी अवयस्कता में संपत्ति विक्रय कर दी थी जिसे पुत्रियों के भरणपोषण और खर्च के लिये आवश्यक बताया गया है। ऐसी परिस्थिति इस मामले में नहीं है और शून्यकरणीय संविदा के बाबत धर्मेन्द्र की ओर से कोई कार्यवाही नहीं की गई है।

28. जहाँ तक प्र०पी०-3 की साक्ष्य में ग्राह्यता का प्रश्न है, रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा-17 ऊपर वर्णित स्पष्टीकरण के मुताबिक उसके पंजीयन की आवश्यकता नहीं होती है और सौ रुपये के स्टाम्प पर लिखा गया है। इसलिये वह साक्ष्य में ग्राह्य योग्य है। इस संबंध में

प्रतिवादीगण की आपत्ति अस्वीकार करते हुए उसे साक्ष्य में ग्राह्य योग्य दस्तावेज माना जाता है।

29. जहाँ तक अनुबंध पत्र की शर्तों का प्रश्न है, अनुबंध पत्र की शर्तों के संबंध में वादी सुभाष अपने भाई को जानकारी होना बताता है। किन्तु वह मूलतः इस बात की पुष्टि अवश्य करता है कि प्र०पी०-3 की लिखापट्टी उसके सामने हुई, उस पर उसके हस्ताक्षर भी हुए और प्रतिवादीगण के भी हुए तथा गवाहों के भी हुए। शर्तों का उसे पता नहीं है। किन्तु प्र०पी०-3 सहमति से पुरानी कचहरी में होना और एक लाख रुपये में तय होना, पिछहत्तर हजार रुपये भुगतान किये जाना, शेष पच्चीस हजार रुपये वयनामा के समय भुगतान करना बताया गया है। नेतराम प्र०पी०-3 का पंच साक्षी है जो प्र०पी०-3 के निष्पादन की तो पुष्टि करता है किन्तु प्रतिफल के संबंध में वादी का समर्थन नहीं करता है। किन्तु वह प्र०पी०-3 पर प्रतिवादी क्र०-1 लगायत 5 का अंगूठा निशानी और हस्ताक्षर की पुष्टि करता है। वादी का भाई अरविन्द है उसने भी अनुबंध की पुष्टि की है और अपनी उपस्थिति बताई है। चूंकि पक्षकार अशिक्षित हैं, इसलिये उनके अभिसाक्ष्य में प्रतिपरीक्षण में विरोधाभास अवश्य उत्पन्न हुए हैं। किन्तु वे तात्त्विक स्वरूप के नहीं माने जा सकते हैं। प्र०पी०-3 के अनुबंध की पुष्टि जहाँ एक ओर प्र०डी०-1 से होती है वहीं प्र०डी०-2 मुताबिक प्रतिवादीगण की अधिकारिता सुनिश्चित होती है।

30. प्र०डी०-3 के रूप में जो नोटिस दिया जाना बताया गया है जो प्रतिवादी राकेश और राजू बल्लू की ओर से जरिये अभिभाषक वादी को दिनांक 01.08.05 को देना कहा गया है उसके विवरण में जो तथ्य उल्लेखित किये गये हैं उससे भी इस बात की पुष्टि होती है कि दिनांक 11.07.05 को अनुबंध पत्र संपादित हुआ था। वादी की साक्ष्य के संबंध में दस्तावेजी साक्ष्य प्र०पी०-3 के रूप में है जिसके मुताबिक पिछहत्तर हजार रुपये दिये गये और कुल एक लाख रुपये में भूमि विक्रय होना तय हुई थी जबकि प्रतिवादीगण के मुताबिक पिछहत्तर हजार रुपये में से केवल पच्चीस हजार रुपये ही मिलना और पचास हजार रुपये शेष रहना कहकर आये हैं किन्तु उनकी साक्ष्य में अधिक बल नहीं है क्योंकि ऐसा कोई प्रमाण नहीं है जो यह साबित करे कि सौदा पिछहत्तर हजार रुपये में तय हुआ हो और पचास हजार रुपये प्रतिवादी क्र०-1, 5 व 6 को देना हों। क्योंकि पच्चीस हजार रुपये प्रतिवादी क्र०-2 लगायत 4 के द्वारा प्राप्त करना वादोत्तर के अभिवचनों में बताया गया है। जबकि कमलाबाई ने प्र०सा०-1 के रूप में जो साक्ष्य दी है उसमें वह अपनी ही अभिवचनों का खण्डन करते हुए यह कहता है कि राकेश को छोड़कर अन्य किसी से कोई अनुबंध ही नहीं हुआ। राकेश स्वयं भी अनुबंध का खण्डन करने के लिये न्यायालय में नहीं आया है। न ही कमला बाई के अन्य पुत्र राजू व बल्लू आये और कमलाबाई को विशेष तथ्यों की जानकारी नहीं है। उसे आंखों से कम दिखाई देता है। वह प्र०पी०-3 पर चस्पा छायाचित्रों को भी नहीं पहचान सकती है। जबकि वादी की ओर से अनुप्रमाणक साक्षी नेतराम द्वारा प्रतिवादीगण के अंगुष्ठ चिन्ह और हस्ताक्षरों की पुष्टि की गई है।

31. ऐसी स्थिति में खण्डन का आधार प्रतिवादीगण पर चला जाता है कि वह प्र०पी०-3 पर अंगूठा हस्ताक्षर और कमलाबाई, गीताबाई, राजू और बल्लू के अंगुष्ठ चिन्हों का खण्डन करते। यदि उन्होंने कोई अनुबंध निष्पादित नहीं किया और न अंगुष्ठ चिन्ह लगाया तो वे प्र०पी०-3 पर चस्पा अंगुष्ठ चिन्हों की हस्तलेख विशेषज्ञ से जांच करा सकते थे। किन्तु उन्होंने औपचारिक खण्डन किया है। कोई जांच नहीं कराई है न न्यायालय से जांच के लिये कोई निवेदन किया है। ऐसे में प्र०पी०-3 के संबंध में यही उपधारणा निर्मित होगी कि वह प्रतिवादीगण की ओर से निष्पादित दस्तावेज ही है। क्योंकि आंशिक प्रतिफल प्राप्ति और अनुबंध होने की पुष्टि प्रतिवादीगण ने स्वयं की है। ऐसे में प्रतिफल संभावनाओं के संतुलन के आधार पर वादी के पक्ष में चला जाता है और प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये अन्य न्याय दृष्टांत **करनसिंह विरुद्ध मायाराम 1985 एम०पी०डब्ल्यू०एन० एस०एन०-329** का प्रतिवादीगण को कोई लाभ प्राप्त नहीं हो सकता है।

32. जहाँ तक यह प्रश्न उठाया गया है कि प्रतिवादीगण का नामांतरण पूर्व से था और राजस्व कागजातों की कमी का कोई बिन्दु नहीं है। इसलिये अनुबंध संदिग्ध है। इसे इसलिये स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि वाद पत्र में नामांतरण न होने का आधार पैरा-3 में अवश्य लिया है। किन्तु पैरा-5 में स्पष्ट अभिवचन इस आशय के भी हैं कि वयनामा करने में आवश्यक राजस्व कागजात प्राप्त

न होने का बहाना लेकर टालमटूल की गई। प्र०पी०-3 में भी आवश्यक कागजात न होने का उल्लेख कण्डिका-3 में किया गया है और वयनामा की एक निश्चित समय सीमा तय की गई है। ऐसे में प्र०पी०-3 का आलेख काल्पनिक नहीं माना जा सकता है। इसलिये पूर्व से नामांतरण न होने के आधार पर वादी के मामले को अप्रमाणित अनुबंध निष्पादन के संदर्भ में नहीं माना जा सकता है और कमला बाई प्र०सा०-1 की साक्ष्य उक्त वाद प्रश्नों के संबंध में वादी साक्ष्य के मुकाबले अधिक महत्व नहीं रखती है।

33. वादी सुभाष वा०सा०-1 के अभिसाक्ष्य में यह तथ्य भी आया है कि वह अनुबंध लिखापढी के दौरान एक बार घर गया था और कुछ पैसे कम पड़ गये थे वह लेकर आया था। उसने स्पष्ट रूप से पिछहत्तर हजार रुपये किस तरह से दिये, इसका उल्लेख अपने कथन के पैरा-12 एवं 13 में किया है। तथा धनराशि के संग्रह को भी स्पष्ट किया है। इसलिये वादी की साक्ष्य स्वाभाविक स्वरूप की है और रुपये नेतराम के सामने आदान प्रदान न होने से यह नहीं माना जा सकता है कि आंशिक प्रतिफल का आदान प्रदान नहीं हुआ क्योंकि वह स्पष्ट रूपसे इन्कार नहीं करता है। बल्कि उसने अपनी उपस्थिति तो बताई है कि वह अनुबंध के समय मुंशीगीरी का काम कचहरी में करता था और वह पांच मिनट ही कार्यवाही के दौरान रुका था और हस्ताक्षरों के बाद वह चला गया था। इसलिये यह भी संभव है कि हस्ताक्षर हो जाने के बाद रूपयों का लेनदेन हुआ हो और उससे इन्कार भी नहीं किया जा सकता है। क्योंकि पच्चीस हजार रुपये प्राप्त होने की पुष्टि स्वयं प्रतिवादी पक्ष की ओर से है और प्रतिवादीगण की ओर से ऐसी साक्ष्य नहीं है कि पच्चीस हजार रुपये हस्ताक्षर या अंगुष्ठ चिन्ह होने और प्र०पी०-3 का दस्तावेज लिखे जाने के पहले ही प्राप्त किये गये थे इसलिये प्रकरण में वादी साक्ष्य में आये इस तथ्य का कि भगवानसिंह बघेल एड० के द्वारा प्र०पी०-3 की लिखापढी कराई गई थी। उनके साक्ष्य में पेश न किये जाने के आधार पर वादी के विरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है।

34. प्र०पी०-3 के निष्पादन के संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि प्रतिवादीगण की ओर से ऐसा कोई आधार नहीं लिया गया है कि अनुबंध दिनांक 11.07.05 को वे सम्मिलित रूप से नहीं रहते थे। न ही उन्होंने कोई साक्ष्य दी है कि वे अलग-अलग रहते थे। इसलिये अलग-अलग प्रतिफल की आवश्यकता थी। और इसी कारण प्रतिवादीगण का यह अभिवचन और साक्ष्य स्वीकार नहीं की जा सकती है कि अनुबंध हो जाने के बाद उस पर प्रतिवादी क्र०-1, 5 एवं 6 की ओरसे अनुबंध के निष्पादन और नोटरी से प्रमाणित कराने के लिये यह कहा गया था कि पचास हजार रुपये घर पर देने पर वह करा देंगे। यह बात किसने किससे कही, इस बारे में कोई साक्ष्य नहीं है और इस बारे में राकेश, राजू और बल्लू सक्षम साक्षी हो सकते थे जिनमें से कोई भी साक्ष्य में उपस्थित नहीं हुआ है। इसलिये भी संभावनाओं का संतुलन वादी के पक्ष में चला जाता है।

35. प्र०डी०-1 नोटरी पंजी की फोटोप्रति जिसे द्वितीयक साक्ष्य में ग्राह्य योग्य माना गया है उसमें प्र०पी०-3 के अनुबंध पत्र के संबंध में जो प्रविष्टि क्र०-2234 दिनांक 11.07.05 को हुई है। उसमें सभी छः प्रतिवादीगण के नामों का उल्लेख है। हस्ताक्षर अवश्य राकेश और सुभाष के तथा अंगूठा निशानी राजू और बल्लू के दर्शित हैं। साक्षियों के रूप में नेतराम और उमाचरण के दर्शित हो रहे हैं। जो हस्ताक्षर प्र०पी०-3 पर हैं वे ही उस पर दिख रहे हैं। किन्तु उसके आधार पर यह उपधारणा नहीं बनाई जा सकती है कि प्र०पी०-3 का अनुबंध केवल राकेश, राजू व बल्लू से हुआ और प्रतिवादीगण की ओर से संयुक्त दिये गये वादोत्तर के बावजूद प्र०डी०-3 को आधार बनाते हुए ऐसा अभिवचन नहीं किया गया है कि अनुबंध केवल राकेश, राजू और बल्लू का ही सुभाष से हुआ था। बल्कि वे अस्पष्ट रूप से पच्चीस हजार रुपये राकेश, राजू और बल्लू द्वारा प्राप्त किया जाना कहकर आये हैं और कमलाबाई साक्ष्य में तो उससे भी इन्कार कर देती है। कमलाबाई का जिस तरह का साक्ष्य है, उससे वे तथ्यों को छुपाते हुए साक्ष्य देना परिलक्षित हो रहा है। इसलिये उसके बारे में यही निष्कर्ष निकलता है कि वह न्यायालय के समक्ष स्वच्छ हाथों से आना नहीं चाहती है तथा पूरी व स्पष्ट बात नहीं बताना चाहती है। ऐसे में वादी की साक्ष्य को स्पष्ट और सुदृढ़ माना जावेगा।

36. प्र०पी०-3 पर जो पांच छायाचित्र हैं, उनमें दो महिलाओं के हैं, तीन पुरुषों के हैं। मामले में कमलाबाई और गीताबाई ही दो महिलाएँ पक्षकार हैं इसलिये उनके ही छायाचित्र होने की उपधारणा बनेगी क्योंकि ऐसा कोई प्रमाण नहीं है कि वादी या उसके भाई के पास छायाचित्र कहाँ से उपलब्ध हो गये यदि प्रतिवादीगण ने उपलब्ध नहीं कराये। इससे भी अनुबंध पत्र के निष्पादन को बल मिलता है। वादी साक्ष्य में यह भी आया है कि अनुबंध के समय खसरा नहीं था। भू-अधिकार ऋण पुस्तिका थी। खसरे के अभाव में पंजीकृत विक्रय पत्र नहीं हो सकता था, यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है और मामले में ऐसा आधार नहीं लिया गया है कि अनुबंध हुआ ही नहीं और वह कूटरचित है। इससे भी वादी की साक्ष्य को बल मिलता है।

37. इस प्रकार से अभिलेख पर जो साक्ष्य, तथ्य और परिस्थितियाँ हैं, उनके आधार पर उपरोक्त विश्लेषण मुताबिक यह प्रमाणित होता है कि दिनांक 11.07.05 को प्रतिवादीगण की ओर से वादी के पक्ष में विवादित भूमि सर्वे क्रमांक-710 रकवा 0.63 है० को एक लाख रुपये प्रतिफल में विक्रय करने में प्र०पी०-3 का अनुबंध पत्र निष्पादित किया गया था और उसके तहत पिछहत्तर हजार रुपये देते समय नगद प्राप्त किये गये थे। शेष पच्चीस हजार रुपये पंजीकृत विक्रय के समय प्रदान किया जाना तय हुआ था। इसलिये दोनों वाद प्रश्न क्रमांक-1 व 2 वादी प्रमाणित करने में सफल रहा है अतः उन्हें प्रमाणित पाते हुए वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णीत किया जाता है।

वाद प्रश्न क्रमांक-3 का निराकरण

38. इस संबंध में भी प्रमाण भार वादी पर है कि वह प्र०पी०-3 के तहत हुए अनुबंध पत्र के अनुपालन के लिये अपने भाग का अनुपालन करने को तत्परता और तैयारी दिखाये। जैसा कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा-16 (सी) में प्रावधान है। इस संबंध में वादी की ओर से जो साक्ष्य दी गई है, स्वयं वादी सुभाष वा०सा०-1 के द्वारा मुख्य परीक्षण में यह बताया गया है कि उसने निर्धारित अवधि में 31 मार्च 2006 से 31 मई 2006 के बीच प्रतिवादीगण से पच्चीस हजार रुपये लेकर उसके हक में वयनामा संपादित कराने के लिये कहा था। किन्तु कागजात पूरे न होने का बहाना बनाकर वे टालमटूल करते रहे और दिनांक 25.09.07 को वयनामा करने से साफ इन्कार कर दिया तथा जवानसिंह गुर्जर को विक्रय अनुबंध करने की उसे जानकारी लगी तब उसने दावा समयावधि के भीतर किया है।

39. जवानसिंह गुर्जर की उक्त भूमि के संबंध में हस्तक्षेप की परिस्थिति अभिलेख पर विद्यमान है। क्योंकि जवानसिंह प्रकरण में अपने अनुबंध पत्र के तहत पक्षकार बनने के लिये आया था और पक्षकार बनाने का आदेश हुआ था जिसे माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निरस्त कर दिया गया। इससे इस बात की पुष्टि अवश्य होती है कि समय व्यतीत हो जाने के कारण भूमियों की कीमतों में हुई वृद्धि के आधार पर लालच और बेईमानी के कारण विवाद की स्थिति निर्मित हुई है। जहाँ तक वादी की तत्परता और तैयारी का प्रश्न है, उसने अपने अभिसाक्ष्य में वयनामा कराने के लिये तत्पर और तैयार रहने की साक्ष्य दी है, प्रतिवादीगण के घर जाना भी बताया है जिसकी पुष्टि उसका भाई अरविन्द वा०सा०-3 भी अपने अभिसाक्ष्य में करता है और उसने स्पष्ट साक्ष्य दी है। प्रतिवादीगण की ओर से वादी की तत्परता और तैयारी का खण्डन इस आधार पर किया गया है कि वादी ने अनुबंध निष्पादन के बाद घर जाकर पचास हजार रुपये देकर कमलाबाई, गीताबाई और धर्मेन्द्र की ओर से अनुबंध निष्पादित करा लेने पर सहमति दी थी। किन्तु वह उसके बाद पैसे देने नहीं आया और अनेक बार कहने के बाद भी पैसे नहीं दिये जिस पर से उन्होंने जरिये अभिभाषक प्र०डी०-3 का नोटिस भी वादी को दिया था जो डांक से भेजा था और उसकी यू०पी०सी० की रसीद प्र०डी०-4 के रूप में पेश करना भी बताया है जिसके अनुरूप कमलाबाई प्र०सा०-1 ने भी साक्ष्य दी है और वादी को उदासीन रहने के आधार पर प्र०पी०-3 के अनुपालन की अधिकारिता समाप्त हो जाने का आधार लिया है, इसी अनुरूप तर्क भी किये गये हैं।

40. वादी के विद्वान अधिवक्ता ने वादी की तय समय सीमा में वयनामा कराने के लिये तत्पर और तैयार रहने का जो प्रतिवादीगण द्वारा कामजाता पूरा न होने के आधार पर टालते रहने और अंतिम बार मनाकर जवानसिंह गुर्जर नामक व्यक्ति को अनुबंध कर लेने की जब वादी को जानकारी लगी तब उसने कृषि भूमि होने से शासन को पक्षकार बनाते हुए दावा पूर्व धारा-80 सीपीसी का नोटिस रजिस्टर्ड डांक से भेजते हुए कार्यवाही की है तथा वह आज भी तत्पर और तैयार है। इसलिये वादी आज भी अपने भाग का पालन करने को तत्पर और तैयार है और पूर्व में भी रहा है। इसलिये उक्त वाद प्रश्न वादी के पक्ष में प्रमाणित निर्णीत किया जावे जबकि प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने तर्कों में खण्डन करते हुए यह कहा है कि वादी ने अनुबंध की शर्तों का पालन नहीं किया और जो पक्षकारों के मध्य तय हुआ था वैसा भी पालन नहीं किया। पचास हजार रुपये नहीं दिये इसलिये उसके द्वारा जो पच्चीस हजार रुपये बतौर एडवांस प्रतिवादी क्र०-2 लगायत 4 को दिये गये थे वे भी राजसात हो गये हैं और प्र०पी०-3 का अनुपालन नहीं कराया जा सका है जिसके संबंध में प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा न्याय दृष्टांत भी पेश किये गये हैं जिनका आगे उल्लेख किया जायेगा।

41. प्र०डी०-3 के बारे में प्रतिवादी अधिवक्ता ने अपने तर्कों में अधिक बल दिया है। प्र०डी०-3 का वयनामा करने से यह तो प्रकट होता है कि दिनांक 01.08.05 को राजू, बल्लू और राकेश की तरफ से श्री नारायणसिंह तोमर एड० द्वारा वादी सुभाष को इस आशय का नोटिस दिया गया था कि दिनांक 11.07.05 के अनुबंध के पालन में शेष पचास हजार रुपये कई बार मांगने के बावजूद भी नहीं दिये गये हैं। इसी कारण कमलाबाई, गीताबाई और धर्मेन्द्र की ओर से अनुबंध पर अंगूठा निशानी नहीं लगाई गई न ही नोटरी करवाई गई है और सात दिन के भीतर पचास हजार रुपये भुगतान करके अनुपालन करें अन्यथा पच्चीस हजार रुपये की एडवांस राशि जप्त कर ली जावेगी जिसे यू०पी०सी० के माध्यम से प्र०डी०-4 मुताबिक प्रस्तुत करना बताया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि वादी को रजिस्टर्ड नोटिस नहीं भेजा गया। यू०पी०सी० के माध्यम से नोटिस भेजा तो जा सकता है किन्तु यू०पी०सी० के माध्यम से यह निश्चित नहीं किया जा सकता है कि वास्तविकता में पाने वाले को नोटिस प्राप्त हुआ। जबकि रजिस्टर्ड ए०डी० के माध्यम से नोटिस भेजे जाने पर पावती वापिस आती है जो इस बात का प्रमाण होती है कि डांक संबंधित पर तामील हुई है इसलिये प्र०डी०-3 व 4 के आधार पर नोटिस जारी होना तो माना जा सकता है किन्तु वादी को वास्तव में प्राप्त हुआ हो, यह निश्चित रूप से प्रमाणित नहीं माना जा सकता है और वादी ने तो ऐसे किसी नोटिस के मिलने से भी इन्कार किया है इसलिये नोटिस वास्तविकता में वादी को मिला, इसकी पुष्टि में कोई प्रमाण न होने से यह नहीं कहा जा सकता है कि प्र०डी०-3 के नोटिस से अनुबंध की शर्तों का पालन होगा और उसका निष्पादन नहीं हो सकता है।

42. मूल वाद विशुद्ध रूप से प्र०पी०-3 के विक्रय अनुबंध के तहत संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन का ही पेश किया गया है। यह सही है कि वादी की ओर से दावा करने के पहले प्रतिवादीगण को प्र०पी०-3 के अनुपालन संबंधी कोई नोटिस दिया जाना नहीं बताया गया है किन्तु वाद पत्र के अभिवचनों में दावा उस परिस्थिति में पेश किया गया जब जवानसिंह गुर्जर नामक व्यक्ति को अनुबंध करने की जानकारी उन्हें लगी और प्रतिवादीगण ने अनुबंध का पालन करने से साफ तौर पर दिनांक 25.09.07 को इन्कार कर दिया। मूल वाद तत्पश्चात दिनांक 01.10.07 को पेश किया गया है जो प्र०पी०-3 के अनुबंध पत्र में उल्लेखित समयावधि के आधार पर संविदा के अनुपालन हेतु विहित परिसीमा काल तीन वर्ष के भीतर ही पेश किया गया है। जैसाकि परिसीमा अधिनियम 1963 की अनुसूची के अनुच्छेद 54 में स्पष्ट प्रावधान है। इसलिये दावा करने के पूर्व प्रतिवादीगण को नोटिस न दिये जाने से यह नहीं माना जा सकता है कि वादी अपने भाग का पालन करने को तत्पर व तैयार नहीं था।

43. प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा वादी की तत्परता और तैयारी के खण्डन में जो तर्क किये गये हैं, उनके समर्थन में न्याय दृष्टांत आशाराम विरुद्ध कोड़ाजी 1988 भाग-2

एम०पी०डब्ल्यू०एन० एस०एन०-170 को पेश किया है जिसमें विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा-16 के संबंध में यह मार्गदर्शन दिया गया है कि उक्त प्रावधानों के तहत वर्णित शर्तों को पूरा करने का अभिवचन न हो तो डिक्री प्रदान नहीं की जा सकती है। और प्रतिवादी भी अपने भाग पर पालन करने पर सहमत न हो तो ऐसी स्थिति में धन की डिक्री दी जा सकती है। अर्थात् जो अग्रिम प्रतिफल भुगतान गया गया है वह दिलाया जा सकता है किन्तु इस प्रकरण में ऐसी परिस्थिति नहीं है। वादी अपने भाग का पालन करने को तत्पर व तैयार है। समयावधि में उसने वाद किया है। प्रतिवादीगण को वयनामा के लिये कहना भी बताया है। प्रतिवादीगण एक ओर तो अनुबंध को ही चुनौती दे रहे हैं दूसरी ओर वादी की तत्परता और तैयारी को प्रश्नगत करते हैं। जहाँ अनुबंध को ही चुनौती दे दी गई है वहाँ तत्परता और तैयारी का आधार विधिक रूप से नहीं लिया जा सकता है क्योंकि दोनों बातें एक साथ संभव नहीं हैं। वादी की तत्परता और तैयारी किस प्रकार नहीं है, इस बारे में कोई सुदृढ़ साक्ष्य नहीं है जबकि वादी की स्पष्ट साक्ष्य है इसलिये उक्त न्याय दृष्टांत का प्रतिवादी को कोई लाभ प्राप्त नहीं हो सकता है और यह नहीं माना जा सकता है कि वादी अपने हक का पालन करने को तत्पर व तैयार नहीं रहा है।

44. वादी ने अभिवचनों में तत्पर और तैयार रहने के तथ्य लिये हैं, साक्ष्य भी दी है इसलिये प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये अन्य न्याय दृष्टांत **बहादुरसिंह विरुद्ध चैनसिंह 1989 भाग-1 एम०पी०डब्ल्यू०एन० एस०एन०-110** तथा न्याय दृष्टांत **हैमचंद जैन विरुद्ध सीताराम 1990 भाग-2 एम०पी०डब्ल्यू०एन० एस०एन०-137** भी प्रकरण में लागू नहीं होते हैं। एवं अन्य प्रस्तुत न्याय दृष्टांत **मानसिंह कौर (मृत) विधिक प्रतिनिधियों द्वारा विरुद्ध हरतारसिंह सांघा 2010(3) एस०सी०सी०डी० पेज-11452(एस०सी०)** एवं **विनोद अग्रवाल एवं अन्य विरुद्ध भारत कुमार लाठी एवं अन्य 2012 एम०पी०जे०आर० वोल्यूम-1 पेज-84** के न्याय दृष्टांतों में माननीय उच्चतम न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा जो विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा-16(सी) के संबंध में वादी की तत्परता और तैयारी के संबंध में मार्गदर्शन दिया है कि वादी को अपने भाग का पालन करने की तत्परता और तैयारी के संबंध में अभिवचन करना और साक्ष्य द्वारा उन्हें प्रमाणित करना आवश्यक है। उनका इस प्रकरण में वादी द्वारा पालन किया जाना दर्शित होता है। इसलिये उक्त न्याय दृष्टांतों के आधार पर प्रतिवादीगण के खण्डन स्वरूप लिये गये आधार को बल नहीं मिलता है कि वादी तत्पर और तैयार नहीं था और न ही है इसलिये उक्त न्याय दृष्टांतों का मार्गदर्शन वादी के विरुद्ध नहीं होना दर्शित होते हैं। जिस प्रकार से साक्ष्य आई है उससे प्रतिवादीगण का ही अपने भाग का पालन करने को तत्पर और तैयार न रहना प्रकट होता है। इसी कारण जवानसिंह गुर्जर को भी प्रकरण में शामिल कराने की कार्यवाही की गई। ऐसी स्थिति में वाद प्रश्न क्रमांक-3 भी वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णीत कर प्रमाणित पाया जाता है।

वाद प्रश्न क्रमांक-5, 6 एवं 7 का निराकरण

45. उपरोक्त तीनों वाद प्रश्न सहायता संबंधी होने से सुविधा की दृष्टि से एवं साक्ष्य की पुनरावृत्ति से बचने के लिये उक्त तीनों वाद प्रश्नों का निराकरण एकसाथ किया जा रहा है।

46. विचाराधीन वाद के माध्यम से वादी ने प्र०पी०-3 के अनुपालन में प्रतिवादीगण से शेष पच्चीस हजार रुपये प्राप्त कर विवादित भूमि का पंजीकृत विक्रय पत्र अपने हक में निष्पादित कराये जाने के आक्षेप के साथ साथ इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा भी चाही है कि वह अन्य किसी को विक्रय या हस्तांतरित न करे। विचारण के स्तर पर विक्रय पर प्रतिबंध अस्थाई निषेधाज्ञा के माध्यम से भी लगाया गया था। चूंकि वाद प्रश्न क्रमांक-1 लगायत 3 के किये गये निराकरण मुताबिक प्र०पी०-3 का अनुबंध पत्र विवादित भूमि के संबंध में वादी एवं प्रतिवादीगण के मध्य निष्पादित होना प्रमाणित पाया गया है। वादी अपने भाग के पालन को तत्पर व तैयार रहना भी पया गया है इसलिये वह प्र०पी०-3 के विक्रय अनुबंध पत्र के अनुपालन में प्रतिवादीगण से शेष प्रतिफल पच्चीस हजार रुपये

भुगतान कर पंजीकृत विक्रय पत्र करा पाने का वैधानिक रूप से पात्र पाया जाता है और वाद प्रश्न क्रमांक-3 वादी के पक्ष में इसी अनुक्रम में प्रमाणित निर्णीत किया जाता है।

47. जहाँ तक चाही गई स्थाई निषेधाज्ञा का प्रश्न है, वादी के पक्ष में संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन की डिक्री उक्त निर्णय के माध्यम से दी जा रही है इसलिये स्थाई निषेधाज्ञा प्रचलित किये जाने की आवश्यकता अब नहीं रह जाती है। इसलिये वाद प्रश्न क्रमांक-5 को अप्रमाणित निर्णीत किया जाता है।

48. इस प्रकार से उपरोक्त समग्र विश्लेषण के आधार पर वादी का वाद आंशिक रूप से प्रमाणित निर्णीत करते हुए वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादीगण क्र०-1 लगायत 6 के विरुद्ध निम्न आशय की आज्ञा प्रदान की जाती है कि :-

1. प्रतिवादी क्र०-1 लगायत 6 वादी के पक्ष में दिनांक 11.07.05 के प्र०पी०-3 के विक्रय अनुबंध पत्र के अनुपालन में ग्राम गोहदी स्थित भूमि सर्वे क्रमांक-710 रकबा 0.63 है० का शेष पच्चीस हजार रुपये प्रतिफल प्राप्त करके उसके हक में पंजीकृत विक्रय पत्र का विधिवत निष्पादन दो माह के भीतर करावें अन्यथा उक्त अवधि पश्चात वादी निष्पादन कार्यवाही के माध्यम से उक्त अनुबंध के अनुपालन के तहत विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित करा सकेगा।
2. प्रकरण की परिस्थितियों को देखते हुए उभयपक्ष अपना अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे जिसमें अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर या सूची अनुसार दोनों में से जो भी कम हो, वादव्यय में जोड़ा जावे।
तदनुसार जयपत्र तैयार किया जावे।

दिनांक- 20 अप्रैल-2016

निर्णय खुले न्यायालय में 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)