

न्यायालय:- द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश, गौहद जिला भिण्ड (म0प्र0)  
(समक्ष: श्री पी.सी. आर्य )

सिबिल अपील क्रमांक: 16/14  
संस्थित दिनांक -7/5/2009

1. रामपाल, पुत्र-रामरतन (मृत), वारिसान:-

- (अ) चरनोबाई वेवा रामपाल,
  - (ब) होतमसिंह पुत्र-रामपाल,
  - (स) जगदीश पुत्र-रामपाल,
  - (द) राजू पुत्र-रामपाल,
  - (ई) सुनीता पुत्री-रामपाल,
  - (क) मीरा पुत्री-रामपाल,
  - (ख) अनीता पुत्री-रामपाल,
- समस्त जाति मॉझी, निवासीगण गोहद,  
परगना गौहद जिला भिण्ड।

2. छोटेलाल, आयु-65 साल,

3. (अ) महादेवी वेवा-रामरतन,  
(ब) नारायण, पुत्र-रामरतन,  
(स) राजाराम, पुत्र-रामरतन,  
(द) ऊषा पुत्री-रामरतन,  
(ई) लक्ष्मी पुत्री-रामरतन,
- समस्त जाति मॉझी, निवासीगण गोहद,  
परगना गौहद जिला भिण्ड।

4. रमेश पुत्र-गंगाराम मॉझी, आयु-40 साल,

5. अर्जुन पुत्र-गंगाराम मॉझी, आयु-35 साल,  
निवासीगण-पशु अस्पताल के सामने गोहद,  
जिला भिण्ड

-----अपीलार्थीगण/वादीगण

बनाम

1. हीरालाल पुत्र-भवानी, (मृत), वारिसान:-

- (अ) नर्मदा पुत्री-हीरालाल, आयु-45 साल,  
पत्नी-रतन बाथम, निवासी रेशम मिल,  
ग्वालियर।
- (ब) पालू पुत्री-हीरालाल, पत्नी-दर्शन,  
निवासी रेशम मिल, ग्वालियर।

2. शांति आयु-50 साल, पत्नी हीरालाल,

3. रामौतार आयु-30 साल, पुत्र हीरालाल,  
निवासी वार्ड नं0 2, पशु अस्पताल के  
सामने, गोहद जिला भिण्ड।

-----प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण

अपीलार्थीगण द्वारा श्री एस.एस.श्रीवास्तव अधिवक्ता ।  
प्रत्यर्थीगण द्वारा श्री एन.पी. कांकर अधिवक्ता ।

न्यायालय—श्री मनीष शर्मा, व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, गोहद, जिला भिण्ड द्वारा  
व्यवहारवाद प्रकरण क्रमांक-41 ए/2008 ई.दी. में पारित निर्णय दिनांक  
19/03/2009 से उत्पन्न सिविल अपील।

—::— निर्णय —::—

(आज दिनांक 2 जुलाई 2014 को घोषित किया गया)

01 अपीलार्थीगण की ओर से उक्त प्रथम सिविल अपील अंतर्गत धारा 96 एवं आदेश 41 नियम 1 सी0पी0सी0 के अंतर्गत व्यवहार न्यायाधीश वर्ग 2, गोहद के सिविल वाद क्रमांक 41 ए/2008 में प्रदत्त निर्णय व डिक्री दिनांकित 19/3/2009 से विछुब्द होकर प्रस्तुत की है, जिसके द्वारा विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी /वादीगण के वाद को निरस्त किया गया है ।

02 प्रकरण में विवादित भूमि की चर्तुसीमा के संबंध में कोई विवाद नहीं है। यह तथ्य भी स्वीकृत है कि वर्ष 1962 में विवादित भूमि पर निमार्ण हेतु वादी/अपीलार्थी रामपाल द्वारा नगर पालिका गोहद से स्वीकृति प्राप्त की गई है।

03— वादीगण/अपीलार्थीगण की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत वाद स्वत्व घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु इस आधार पर पेश किया गया था कि, विवादित भूमि कस्बा गोहद में वार्ड नम्बर 2 में स्थित है, जो 51 फुट लम्बी तथा 33.6 इंच चौड़ी पूर्व से पश्चिम तथा 29.6 इंच चौड़ी पूर्व से पश्चिम उत्तर दिशा की ओर है। वादी पैत्रक संपत्ति होने के आधार पर उस पर काबिज एवं आधिपत्यधारी है। उक्त जगह पर मकान निमार्ण हेतु स्वीकृति भी नगरपालिका गोहद से वादी रामपाल ने वर्ष 1961 में प्राप्त की है। पश्चिम भाग में बने हुए मकान के तीन परनाले विवादित भूमि में काफी समय से गिरते चले आ रहे हैं। प्रतिवादीगण क्रमांक 1 व 2 ने दिनांक 01.02.1994 को उक्त जगह में निमार्ण की अनुमति नगरपालिका गोहद से गलत आधारों पर प्राप्त कर ली है। रामपाल एवं गंगाराम के द्वारा प्रतिवादी के हक में कोई वयनामा नहीं किया, प्रस्तुत विक्रयपत्र फर्जी एवं झूठा है। रामपाल ने अपनी पत्नी शांतिबाई के नाम से वादीगण के स्वत्वों को नुकसान पहुँचाने के आशय से दिनांक 01.07.1984 को दिखावटी एवं फर्जी स्वत्वविहीन वयनामा कर दिया था, जिसका उसे कोई अधिकार नहीं था। प्रतिवादी द्वारा पक्का निमार्ण कार्य कराया गया तथा परनाले को बंद करने से वादी को रोका तब प्रतिवादीगण ने लठ के बल पर दो कमरों का निमार्ण करा लिया। अतः उक्त भाग को तुड़वाया जाकर कब्जा दिलाये जाने एवं 300रुपये प्रतिमाह के हिसाब से अन्तवर्ती लाभ दिलाए जाने तथा वादी के परनाले का पानी बहने से न रोके जाने तथा वयनामा दिनांक 07.01.1963 एवं दिनांक 01.07.1984 को शून्य घोषित किए जाने एवं स्थाई निषेधाज्ञा जारी किए जाने हेतु विचारण न्यायालय में दावा पेश किया।

04— प्रतिवादीगण/प्रत्यर्थीगण ने प्रतिउत्तर में वादी के स्वत्व एवं आधिपत्य को अस्वीकार करते हुए मानचित्र को गलत बताया है एवं विवादित भूमि पैत्रक न होकर वयनामों के द्वारा प्राप्त होना व्यक्त किया है यह भी व्यक्त किया गया है कि 99/—रुपये

में वयनामा 7.1.63 को उनके पक्ष में किया गया था और उस समय वादी क्रमांक-1 ने हस्ताक्षर किए थे और प्रतिवादी क्रमांक-1 हीरालाल को कब्जा दिया था। प्रतिवादीगण का नगर पालिका गोंहद में नामान्तरण हो गया है और दिनांक 2.9.1994 को भवन निर्माण की अनुमति नगर पालिका गोहद से प्राप्त की है। वादी/अपीलार्थीगण ने गलत तथ्यों के आधार पर दावा पेश किया है। अतः दावा सब्यय निरस्त किए जाने की प्रार्थना की गई।

05— विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर बादप्रश्नों की रचना की और विचारण करते हुए उभयपक्ष की साक्ष्य उपरांत गुणदोषों पर आलोच्य निर्णय पारित कर वादी/अपीलार्थीगण का वाद खारिज किया जिससे व्यथित होकर उक्त अपील पेश की गई।

06— वादी/अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत अपील ज्ञापन में यह आधार लिया गया है कि विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने अभिलेख पर प्रस्तुत की गई साक्ष्य का सही रूप से मूल्यांकन नहीं किया और कोई दस्तावेज पेश न होने से वाद निरस्त कर दिया। साक्ष्य को नजर-अंदाज कर गलत तरीके से उसका वाद निरस्त किया है। विचारण न्यायालय ने परनालों का बहना एवं उनका अस्तित्व होना मान्य किया है तब वादी के पक्ष में स्थाई निषेधाज्ञा दिया जाना चाहिए था। विचारण न्यायालय ने वादी के पक्ष में स्थाई निषेधाज्ञा जारी न करने में त्रुटि की है। विचारण न्यायालय ने प्रतिवादीगण का कब्जा दीर्घ काल से होना गलत माना है। विचारण न्यायालय ने जिन आधारों पर वाद निरस्त किया है वे सुस्थापित विधिक सिद्धांतों के प्रतिकूल हैं। इसलिए अधीनस्थ न्यायालय का आलोच्य निर्णय और डिक्री को अपास्त किया जावे।

07— प्रत्यर्थी/प्रतिवादी हीरालाल की ओर से आदेश 41 नियम 22 व्य0प्र0स0 के अन्तर्गत कौंस ओब्जेक्शन प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी हीरालाल ने वाद प्रश्न क्रमांक-1 के अंश भाग एवं वाद प्रश्न क्रमांक-3 एवं 7 के संबंध में व्यक्त किया है कि वादी को वादग्रस्त भूमि का भूमिस्वामी घोषित किया गया है तथा वादप्रश्न क्रमांक 4 एवं 7 के निष्कर्ष गलत होकर कानून के खिलाफ हैं। प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण के हक में वादीगण रामपाल एवं रमेश व अर्जुन के पिता गंगाराम दिनांक 7.1.1963 को विधिवत वयनामा किया था जिससे हीरालाल को स्वत्व स्वामी प्राप्त हुए थे। 99/-रुपये प्रतिफल के वयनामा को पंजीयन कराना आवश्यक नहीं था। प्रत्यर्थी/प्रतिवादी क्रमांक-1 हीरालाल ने प्रत्यर्थी क्रमांक-2 शांतिबाई के हक में दिनांक 1.7.1984 को जो वयनामा किया था वह विधिनुसार सही है और शांतिबाई को भूमिस्वामी के स्वत्व प्राप्त हुए थे। उसने अपने स्वामित्व की भूमि पर नगरपालिका गोहद से भवन निर्माण की स्वीकृति लेकर निर्माण किया है। धारा 58 साक्ष्य विधान के अनुसार स्वीकृत तथ्यों को प्रमाणित करने की आवश्यकता नहीं होती है। अतः कौंस ओब्जेक्शन स्वीकार किया जाकर अपील निरस्त किए जाने की प्रार्थना की है।

07— उक्त विचाराधीन प्रथम सिविल अपील के निराकरण हेतु निम्न प्रश्न विचारणीय है :-

- 1— क्या अधीनस्थ न्यायालय ने आलोच्य निर्णय पारित करने में विधि एवं तथ्यों की भूल की है ? क्या अपील स्वीकार की जाकर वादी/अपीलार्थी का वाद डिक्री किए जाने योग्य है ?

- 2- क्या प्रत्यर्थी/प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत क्रास ऑब्जेक्शन स्वीकार किया जाकर प्रत्यर्थीगण को वाद ग्रस्त भूमि का स्वामी एवं आधिपत्यधारी घोषित किया जाना विधिसम्मत है?

**-:- निष्कर्ष के आधार -:-**

**विचारणीय प्रश्न क्रमांक 1 एवं 2**

08- अभिलेख पर उपलब्ध लेखीय एवं मौखिक साक्ष्य तथा उभयपक्ष की ओर से उठाये गये बिन्दुओं को देखते हुए दोनों विचारणीय प्रश्नों का निराकरण पुनरावृत्ति न हो इस कारण सुविधा की दृष्टि से एक साथ किया जा रहा है। उभय पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्कों पर मनन किया गया। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय के मूल अभिलेख का अध्ययन व परिशीलन किया गया। विधि के मान्य सिद्धांतों पर चिंतन किया गया।

09- विद्वान अधीनस्थ न्यायालय के आलोच्य निर्णय के माध्यम से वादी/अपीलार्थी को विवादित भूमि का स्वामी घोषित किया गया है, किन्तु उनका आधिपत्य न मानते हुए आज्ञाप्क एवं स्थाई व्यादेश ओर कब्जा वापिसी व अन्तवर्ती लाभ की सहायता प्रदान करने से इंकार किया गया है ओर प्रतिवादीगण का आधिपत्य अवैध नहीं माना है। प्रकरण में प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण की ओर से मूल वाद में कोई प्रतिदावा नहीं किया गया था इसलिए यह बिन्दु विचारणीय रहेगा कि क्या उनके द्वारा कौंस आब्जेक्शन के माध्यम से चाही गई डिक्री प्रतिदावा के अभाव में प्रदान की जा सकती है?

10. मामले में वाद प्रश्न क्रमांक 4, 5 व 6 का प्रारंभिक रूप से निराकरण किया गया ओर उसके विरुद्ध किसी पक्ष द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई ओर इसके संबंध में कौंस आब्जेक्शन में न्यायशुल्क बाबत आपत्ति अवश्य उठाई गई किन्तु इस पर कोई सुद्रण जानकारी नहीं आई इसलिए न्यायशुल्क के संबंध में आपत्ति विधिसम्मत नहीं मानी जा सकती है ओर इस बाबत पृथक से निष्कर्ष दिया जाना प्रकरण में आवश्यक नहीं है।

11. मूल अभिलेख के परिशीलन से स्पष्ट है कि वादीगण की ओर से छोटेलाल व पातीराम की साक्ष्य कराई गई है ओर प्रदर्श पी-1 लगायत 4 के दस्तावेज पेश किए हैं। खण्डन स्वरूप प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण की ओर से हीरालाल, रामस्वरूप पुत्र धनुराम रामस्वरूप पुत्र मनराखन तथा विद्याराम को प्रतिवादी साक्षी क्रमांक-14 के रूप में पेश किया गया है ओर प्रदर्श डी-1 लगायत डी-16 के दस्तावेज भी पेश किए हैं। यह सुस्थापित विधि है कि जहाँ उभयपक्ष की ओर से मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य पेश की जाती है, वहाँ सम्पूर्ण साक्ष्य के आधार पर निष्कर्ष निकालने होते हैं। सिविल मामलों के संबंध में यह भी सुस्थापित विधि है कि वादी द्वारा जिन आधारों पर डिक्री चाही जावे उन्हें साबित ओर प्रमाणित करने का भार उन पर होता है वह प्रतिवादी की किसी कमजोरी का लाभ नहीं उठा सकते हैं। हस्तगत प्रकरण में भी यह सिद्धान्त लागू होगा ओर उपलब्ध साक्ष्य तथ्य, परिस्थितियाँ, अभिवचनों के आधार पर यह निष्कर्षित करना होगा कि जिन आधारों पर वादी ने मूल वाद पेश किया है उन्हें वह विधिनुसार प्रमाणित करने में सफल हुआ अथवा नहीं ओर क्या मौके पर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी का आधिपत्य अवैध हो जाता है या नहीं? विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने आधिपत्य अवैध नहीं माना है। प्रतिवादीगण द्वारा जो मूल आधार प्रस्तुत किया गया है उसमें प्रदर्श डी-1 के वयनामें के आधार पर अपना हक, अधिकार प्रकट करते हुए वादी के अभिवचनों का खंडन किया है ओर विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने प्रदर्श डी-1 के वयनामें को अवैधानिक करार दिया है। ऐसे में कब्जे का

बिन्दु विचारणीय हो जाता है। क्योंकि उक्त वयनामे के आधार पर ही प्रत्यर्थी/प्रतिवादी हीरालाल, जो वर्तमान में फौत हो चुका है को आधिपत्य प्राप्त होना प्रकट किया गया है।

12. जहाँ तक वादग्रस्त भूमि का वादी/अपीलार्थी के पैत्रिक होने का बिन्दु है इस संबंध में अभिलेख पर वादी की ओर से छोटेलाल की ओर उसके साक्षी पातीराम (वा0सा020) ने विवादित भूमि वादीगण के पूर्वजों के समय की पैत्रिक बताई है और उस समय से गोड़ा के रूप में उपयोग बताया है, जिसके पूर्व में वादीगण का रिहायशी मकान है, पश्चिम में विवादित भूमि जिसमें प्रतिवादी द्वारा बनाया गया मकान के बाद शासकीय गली है, पैत्रिक संपत्ति के संबंध में प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण द्वारा अभिवचनों में तो इंकार किया गया है किन्तु प्रतिवादीगण की ओर से अभिलेख पर जो साक्ष्य पेश की गई है उसमें स्वयं हीरालाल (प्र0सा01) ने अपनी साक्ष्य पैरा-3 में यह प्रकट किया गया है कि विवादित जगह के पीछे पूर्व दिशा की ओर वादी के चारों भाईयों के मकान बने हुए हैं, जिसमें चारों रहते हैं और पूर्व तरफ चार साइड पक्की हैं तथा विवादित जगह में पूर्व दिशा में वादीगण की छत है, जिसमें तीन परनाले हैं, जो प्रदर्श डी.-1 के बयनामा के पहले का बना हुआ है। वह यह भी कहता है कि जब उसने बयनामा कराया था, तब चारों रामपाल, गंगाराम, छोटेलाल एवं रामरतन मौजूद थे और परनाले फेरने की बात चारों से कही गयी थी। उसके अन्य साथी रामस्वरूप पुत्र धनूराम प्रतिवादी साक्षी क्रमांक-2 ने भी प्रतिपरीक्षण पैरा-1 में ही इस बात की स्वीकारोक्ति की है।

13. वादीगण के चारों भाई एक ही मकान जो पुश्तैनी है तथा जो मकान हीरालाल द्वारा बनाया गया था, वह वादीगण के पूर्वजों का था और बयनामा के पूर्व चारों भाईयों का था। इससे विवादित भूमि पैत्रिक संपत्ति वादी/अपीलार्थी की होना प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की ओर से स्वीकृत है और पैत्रिक संपत्ति विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आलोच्य निर्णय द्वारा मानी है। उसमें कोई विधि या तथ्य की भूल नहीं है और पैत्रिक संपत्ति मानी जानी का निष्कर्ष पुष्टि योग्य हैं तथा चारों वादीगण का इसमें पैत्रिक हक होना बताया गया है, इसलिये यह बिन्दु भी विचारणीय रहेगा कि प्रदर्श डी-1 का वयनामा को तो अवैधानिक करार दिया है किन्तु उसे संपाशिवक उद्देश्य (को लेटरल पर्पज) के लिए साक्ष्य को ग्राह्य बताया है, यह विधिक बिन्दु देखना होगा। क्योंकि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी का आधिपत्य अवैध नहीं माना गया है, जो प्रदर्श डी-1 पर ही आधारित है। ऐसे में प्रदर्श डी-1 का दस्तावेज प्रकरण के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण है और उसका मूल्यांकन और विश्लेषण करना होगा जो कि 99 रुपये प्रतिफल का बताया गया है। जो अपंजीकृत था, जिसे विचारण न्यायालय के द्वारा ने तत्समय विवादित भूमि का मूल्य 700 रुपये मानकर मुद्रांकित कराया गया।

14. वादी/अपीलार्थी की ओर से छोटेलाल वा.सा.-1 और पातीराम वा.सा.-2 ने अपने मुख्य परीक्षण शपथपत्र में प्रदर्श डी-1 के बयनामे के अस्तित्व से इंकार किया है तथा छोटेलाल ने बयनामा हीरालाल के पक्ष में उसके भाई गंगाराम और रामपाल द्वारा किया जाना स्पष्टतः प्रतिपरीक्षण में भी इंकार किया है। उसकी कंडिका 14 में एक स्थान पर 7/1/63 को गंगाराम व रामपाल से हीरालाल को जगह बयनामा की थी, उल्लेखित है। क्योंकि ऊपर ही बयनामा ना करना भी लेखबद्ध किया गया है। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि साक्षी के कथन को संपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिये एवं गुमराह वाक्य के आधार पर, जो उसके कथन में आये हों, उसके कथन का सार व्यक्त नहीं किया जा सकता है। इस संबंध में न्याय दृष्टांत जसवंत सिंह विरुद्ध चंपालाल आदि 1984 राजस्व निर्णय पेज-36 अवलोकनीय है, ऐसे में वादी साक्षी क्र.-1 का

बयनामा खण्डित ही माना जावेगा । जो वह अपनी संपूर्ण साक्ष्य में कह रहा है, लेकिन पातीराम अ.सा.-2 ने प्रतिपरीक्षण पैरा-11 में गंगाराम, रामपाल के द्वारा 1963 में हीरालाल के हक में बयनामा किए जाने की बात बतायी है और हीरालाल द्वारा गंगाराम के जीवनकाल में ही मकान बना लेने की बात कही तथा उसमें रामपाल के सभी भाईयों का अलग अलग रहना बताया है और छोटेलाल से अपनी रिश्तेदारी प्रकट की है । किन्तु उसे यह जानकारी नहीं है कि कितनी भूमि पर मकान बना है ? और कितनी बेची गयी ? किसने गवाही दी ? उसके अनुसार भगवान और मेवाराम दोनों की मृत्यु हो चुकी है । जो प्रदर्श डी.-1 के अनुप्रमाणक साक्षी हैं । पातीराम भी प्रदर्श डी.-1 का साक्षी नहीं है और वह बयनामा की बात सुने मुताबिक बताता है । प्रदर्श डी.-1 के बयनामा के संबंध में प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण की ओर से भी साक्ष्य पेश की गयी है, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है कि संपूर्ण साक्ष्य के आधार पर निष्कर्ष निकालना होगा । ऐसे में इस बिन्दु पर प्रतिवादी साक्ष्य का मूल्यांकन आवश्यक है ।

15. मूलतः प्रतिवादी हीरालाल प्र.सा.-1 ने अपने मुख्य परीक्षण में साक्ष्य कंडिका-1 में विवादित भूमि रामपाल के भाई गंगाराम दोनों से खरीदना और उसके बाद अपना मकान बनाना बताया है जिसमें दो पक्के कमरे, तीन खपरेल लैटरिन, बाथरूम आदि अनुमति लेकर बनाना बताया है। प्र0डी0 01 के संबंध में उसके प्रतिपरीक्षण पैरा 03 एवं 04 में यह महत्वपूर्ण स्वीकारोक्ति आई है कि उसने वयनामा के प्रतिफल के रूप में 500/- रुपये रामपाल, गंगाराम को दिये और 500/- रुपये में ही जमीन खरीदी थी किन्तु 99/- रुपये का वयनामा कराये जाने के संबंध में पैरा 04 में उसका ऐसा कहना रहा है कि खर्च की वजह से 99/- रुपये लिखवाया था क्योंकि यदि 500/- रुपये लिखवाते तो खर्च बढ़ता और रजिस्ट्री करानी पड़ती। वह मेवाराम व भगवानदास को साक्षी बताता है और वयनामा स्टाम्प स्वयं अपने नाम से खरीद कर लेना भी स्वीकार करता है। यह निर्विवादित है कि प्र0डी0 01 की अनुप्रमाणक साक्षियों में से भगवानदास और मेवाराम के नाम का उल्लेख है और उनके हस्ताक्षर हैं किन्तु प्र0डी0 01 में पक्षकार और अनुप्रमाणक साक्षियों का पूर्ण विवरण नहीं हैं। अनुप्रमाणक साक्षियों के नाम वल्लिदयत पते अंकित नहीं हैं और प्रतिवादी/ प्रत्यर्थी की ओर से जो अन्य साक्षी पेश किये गये हैं उनमें प्रतिवादी साक्षी क्रमांक 02 के अनुसार प्र0डी0 01 के वयनामे के ना तो वह साक्षी हैं और न ही वयनामे के समय साथ जाना बताया है। वह केवल लोगों से वयनामे की बात सुनना कहता है लेकिन किस प्रकार से जानकारी लगी यह बताने में वह असमर्थ है। इसके अलावा अनुप्रमाणक बताया गया साक्षी मेवाराम फौत हो चुका है और उसका भाई रामस्वरूप प्रतिवादी साक्षी क्रमांक 03 और उसके पुत्र विद्याराम को प्र0सा0 04 के रूप में पेश किया गया है। प्र0डी0 01 के मेवाराम के हस्ताक्षर होना कहता है किन्तु मेवाराम के मानक हस्ताक्षर के संबंध में कोई प्रमाण अभिलेख पर नहीं है जिससे उसके हस्ताक्षरों की तुलना की जा सके।

16- प्र0सा0 03 एवं 04 जो कि मेवाराम के निकट संबंधी हैं उनके कथनों में विरोधाभाषी स्थिती है। प्र0सा0 03 के अनुसार उसका भाई मेवाराम जो उससे 10 साल बड़ा था, उसके सामने नहीं पड़ा, लेकिन उसने हस्ताक्षर करते हुऐ देखा है। मेवाराम के हस्ताक्षरों का कोई कागज नहीं है। वह मेवाराम का निगोतिया के यहाँ तौला-ताली का काम करना बताता है। लेकिन उसके सामने मेवाराम ने अन्य किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर नहीं किये। जबकि मेवाराम के पुत्र प्र0सा0 04 में इस बात से इंकार किया है कि उसका पिता कहीं नोकरी करता था, वल्कि उसने पिता का सब्जी बेचना और उसको हिसाब किताब कॉपी पर लिखना बचपन से बताया है। उसके अनुसार उसके पिता हस्ताक्षर के

पहले दः नहीं लिखते थे, जैसा कि प्र०डी० ०१ में प्रकट होता है। मेवाराम के नाम के और भी व्यक्ति होना दोनों की ही साक्ष्य में आया है क्योंकि उनके पडोस में मेवाराम आदिवासी का रहना भी प्र०सा० ०४ ने माना है। मेवाराम पुत्र अर्जुन नामक व्यक्तियों के संबंध में प्र०सा० ०४ को जानकारी नहीं है और प्र०सा० ०३ को मोहल्ले में अन्य कोई मेवाराम होना या छोटेलाल का भतीजा मेवाराम होने की जानकारी नहीं है। ऐसे में वयनामे की पुष्टि प्रतिवादी साक्षी क्रमांक ०२ लगायत ०४ से नहीं मानी जा सकती है और वह इस लिये भी विश्वसनीय नहीं है क्योंकि प्र०सा० ०२ के अनुसार वादी छोटेलाल के लडकों से उसका फौजदारी का मामला मारपीट संबंधी चला था। ऐसे में उसका इस रजिस्ट्रार के आधार पर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी का साक्षी बनना परिलक्षित होता है और प्रतिवादी साक्षी क्रमांक ०३ व ०४ वयनामा के समय होने के पुष्टि नहीं होती है क्यों कि प्र०सा० ०४ तो उस समय था ही नहीं, क्यों कि प्र०डी० ०१ सन् १९६३ का है और प्र०सा० ०४ की उम्र २००९ में ४० साल प्रकट की गई है। जिससे उसका जन्म १९६९ को होना अर्थात् वयनामा के ०६ साल बाद का होने से उसे वयनामा के संबंध में कोई जानकारी नहीं हो सकती है और प्र०सा० ०३ जो मेवाराम का भाई है वह इस कारण विश्वसनीय नहीं है क्योंकि स्वयं प्रतिवादी हीरालाल प्र०डी० ०१ के वयनामा की प्रतिफल की राशि ५००/- रुपये होना और ५००/- रुपये ही रामपाल, गंगाराम को देना कहता है, जबकि प्रतिवादी साक्षी ०३ वयनामा के समय स्वयं का साथ में होना अवश्य कह रहा है किन्तु वह हीरालाल द्वारा उसके सामने वयनामा के ९९/- रुपये देना प्रतिपरीक्षण कण्डिका ०४ में कहता है इससे उसकी साक्ष्य खण्डित हो जाती है।

१७— प्र०डी० ०१ के दस्तावेज की व्याख्या की जावे तो वह जहां एक ओर अपंजीकृत दस्तावेज है और साक्ष्य से ही यह स्पष्ट हो जाता है कि वास्तविक प्रतिफल ५००/- रुपये था तथा सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम १८८२ की धारा ५४ के अनुसार जहाँ १००/- रुपये या उससे अधिक मूल्य के स्थावर संपत्ति का अंतरण किया जाता है तो उसका लिखित और पंजीकृत दस्तावेज अनिवार्य है और धारा ४९ रजिस्ट्रीकरण अधिनियम १९०८ के अनुसार जिन दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित है। उनके अरजिस्ट्रीकरण होने की दशा में स्थावर संपत्ति पर उसका कोई प्रभाव नहीं होगा। उक्त धारा की उप धारा 'ग' के परन्तुक में विनिर्दिष्ट अन्तोष अधिनियम (१८७७ क-१) के अध्याय ०२ के अधीन विनिर्दिष्ट पालन के बाद संविदा की साक्ष्य के तौर पर या सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम १९८२ की धारा ५३-क के प्रयोजन के लिये संविदा का भागितः पालन का साक्ष्य के तौर पर या किसी ऐसे सम्पाश्विक सम्व्यवहार की साक्ष्य के तौर पर, जो रजिस्ट्रीकृत लिखित द्वारा किये जाने के लिये अपेक्षित न हो, ली जा सकेगी।

१८— ऐसी स्थिती में प्र०डी० ०१ का आधिपत्य के बिन्दू पर सम्पाश्विक उद्देश्य के लिये ग्राह्य दस्तावेज विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मानने में विधिक त्रुटि की गई है क्योंकि प्र०डी० ०१ की सम्पत्ति तथा अन्तरण अधिनियम की धारा के अधीन नहीं आता है और ऐसा सम्पाश्विक उद्देश्य के लिये भी ग्राह्य नहीं किया जा सकता है। इस संबंध में अविनाश कुमार चौहान विरुद्ध विजय कृष्ण ए.आई.आर.-२००९ सु. को. पेज-१४८९ में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि स्टाम्प अधिनियम की धारा-३५ के संदर्भ में यदि कोई दस्तावेज उचित रूप से मुद्रांकित नहीं है तो साक्ष्य में ग्राह्य नहीं हो सकता है ना ही वह अनुशांगिक कार्यवाही के लिए उपयोग में लाया जा सकता है। प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत चैनसिंह विरुद्ध रामचन्द्र एवं अन्य १९९२ (भाग ०१) एम. पी.जे.आर. पेज २९९ पेश किया है जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा साक्ष्य विधान



की धारा 91 की व्याख्या करते हुए यह मार्ग दर्शन दिया गया है कि विलेख में यदि कब्जा देने का उल्लेख है तो ऐसा कब तक स्वत्व धाराण करने वाले पक्षकार पर बंधनकारी माना जावेगा। जब तक संतोषप्रद स्पष्टीकरण न दे दिया गया हो जो कि सर्वमान्य सिद्धांत है, किन्तु इस मामले में इसलिये लागू नहीं होगा कि प्र०डी० 01 के अस्तित्व को प्रश्नगत कहा है और प्र०डी० 01 वैधानिक नहीं माना गया है। इसलिये उक्त प्राधान का कोई लाभ उन्हें नहीं पहुँचता है।

19— विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्र०डी० 01 के सम्पाशिक उद्देश्य के लिये आक्षेपित निर्णय में ग्राह्य दस्तावेज मान कर विधिक त्रुटि किए जाना पाया जाता है। क्योंकि दोनों संव्यवहार का ही अस्तित्व विधिवत स्थापित नहीं है व ऐसे दस्तावेज को ग्राह्य किया जाना विधि सम्मत नहीं है। दस्तावेजों के संबंध में यह भी सुस्थापित विधि है कि किसी दस्तावेज के निबंधन से ही उसके संव्यवहार की प्रकृति और आशय एकत्र किए जाने चाहिए। उसके निबंधन का रूपांतरण एवं खंडन करने वाली मौखिक साक्ष्य महत्वहीन हो जाती है। जैसा कि म०प्र०उच्च न्यायालय द्वारा न्यायदृष्टांत रमाकांत विरुद्ध सुरेशचन्द्र 1990(भाग-2) एम०पी०वीकली नोट-182 में सिद्धांत उत्पादित किया गया है। प्र०पी० 01 को वादी/अपीलार्थी द्वारा फर्जी अथवा कूट रचित होना बताया गया है। प्रत्यर्थी/प्रतिवादी उसे सप्रतिफल व कब्जे का आदान प्रदान सहित वास्तविक विक्रय बताकर आया है। ऐसे में कपट के बिन्दू का प्रमाण का भार वादी पर और वास्तविक विक्रय का भार प्रतिवादी पर है। प्र०डी० 01 के संबंध में जहाँ स्वयं उसके क्रेता की ही प्रतिफल बावत् विरोधाभाषी साक्ष्य और अभिवचन से उसे प्र०डी० 01 का वास्तविक विक्रय नहीं माना जा सकता है न ही उससे हक अधिकार का अन्तरण माना जा सकता है क्यों कि अभिलेख पर जो साक्ष्य आई है उसमें वादी/ अपीलार्थीगण 04 भाई हैं गंगाराम, रामरतन फौत हो चुके हैं तथा रामपाल व छोटेलाल जो जीवित हैं उनकी पैतृक संपत्ति मानी गई है। ऐसे में सम्पूर्ण भूमि गंगाराम व रामपाल के द्वारा विक्रय ही नहीं की जा सकती है क्योंकि उसमें रामरतन और छोटेलाल का भी समान रूप से हक अधिकार अंश व हित है और प्र०डी० 01 में रामरतन व छोटेलाल की सहमति का विक्रय पत्र में कोई उल्लेख नहीं है। जबकी सामिल सरीक तत्समय पाये गये हैं। ऐसे में प्र०डी० 01 से प्रत्यर्थी/प्रतिवादी हीरालाल को यह हक अधिकार, स्वत्व व वैद्य अधिकार का अन्तरण विधि अनुरूप नहीं माना जा सकता है और मौके पर जो प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण का निर्माण व अधिपत्य है वह ऐसी स्थिती में अवैधानिक हो जाता है और यह सुस्थापित विधि है कि किसी भी अतिक्रामक का कब्जा विधि द्वारा संरक्षित नहीं किया जा सकता।

20— चूंकि प्र०डी० 01 का वयनामा वास्तविक विक्रय और विधि सम्मत और उसका निष्पादन नहीं माना गया है ऐसे में हीरालाल द्वारा अपनी ही पत्नी शांतीबाई को प्र०डी० 02 का दिनांक 01/07/1984 को किया गया वयनामा का कोई विधिक मूल्य नहीं रहा है और स्वयं हीरालाल प्र०सा० 01 ने इस संबंध में यह महत्वपूर्ण स्वीकारोक्ति भी की है कि उसकी पत्नी शांतिबाई का कोई वयनामा नहीं है और न ही अभिवचनों में ऐसा बताया तथा वैसे ही लिखवा लिया, शांतीबाई को कोई हक नहीं मिला। शांतीबाई के नाम से नगर पालिका से निर्माण की अनुमति ली वह भी उसने गडसड करके ली है जिसके पैरा 05 व 06 में उसने यह भी कहा है कि प्र०डी० 02 भी केवल दिखावटी व नुमाईसी दस्तावेज की श्रेणी में आयेगा और उससे किसी हक व अधिकार का अन्तरण नहीं माना जा सकता है। ऐसे में शांतीबाई के नाम जो अनुमति नक्शा आदि प्र०डी० 03, डी० 06, 09, 10, 14, 15 के दस्तावेजों का कोई महत्व नहीं है और न ही उनका विश्लेषण आवश्यक है तथा हीरालाल के द्वारा निर्माण की अनुमति के संबंध में जो दस्तावेज प्र०डी०



04, 05, 07, 08, 11, 12, 13, 16 के पेश किये गये हैं उनका भी कोई विधिक मूल्य नहीं रह जाता है क्योंकि प्रोडी0 01 का वयनामा वैधानिक नहीं पाया जाता है और निर्माण स्वीकृति के आधार पर किसी व्यक्ति को कोई हक या अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं तथा स्वयं प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि 99/- रुपये में प्रोडी0 01 का वास्तविक वयनामा कराया था। जबकि वादी साक्ष्य से विवादित सम्पत्ति पैत्रक होना उनके पूर्व से मकान होना, उसका निवासरत् होना और उनके मकानों के तीन परनाले प्रतिवादी द्वारा बनाये गये मकान तरफ व गली में होना उपलब्ध साक्ष्य से प्रमाणित होता है और प्रतिवादी साक्षियों ने भी परनाले के अस्तित्व को स्वीकार किया है। इस संबंध में माननीय म.प्र. उच्च न्यायालय द्वारा न्याय दृष्टांत उमाशंकर शुक्ला विरुद्ध ललिताबाई 1997 भाग-1 एम.पी.वीकली नोट शॉर्ट नोट-199 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि 100 रुपये से अधिक की संपत्ति के अंतरण से संबंधित दस्तावेज प्रवर्तित नहीं किया जा सकता है। यदि उसका रजिस्ट्रेशन नहीं हो, जो वर्तमान मामले में भी लागू होता है क्योंकि प्रदर्श डी.-1, 99/- के प्रतिफल के आधार पर निष्पादित बताया गया है।

21— स्वयं प्रतिवादीगण के द्वारा वादोत्तर की कण्डिका 05 व 09 में परनालों और वादीगण के मकानों की स्वीकारोक्ति की गई है। साक्ष्य में भी स्वीकार किया है और यह बताया है कि प्रोडी0 01 के निष्पादन के समय मौखिक रूप से यह तय हुआ था कि वादीगण परनाले फेर लेंगे। परनाले फेर लेने के बिन्दु का प्रमाण भार हस्तगत प्रकरण में प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण पर था जिसे वह पूर्ण करने में असफल रहे हैं। जबकि परनालों के अस्तित्व और उनसे ही वर्तमान में भी पानी का निकास एवं प्रत्यर्थी एवं प्रतिवादीगण ने साक्ष्य में भी स्वीकार किया है और स्वीकारोक्ति आई है। उससे प्रतिवादीगण द्वारा निर्माण किये गये मकान में भी इस बात की पुष्टि हो जाती है कि परनाले पूर्व से हैं और प्रतिवादी का मकान बाद में बना है।

22— प्रकरण में प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण ने कोई प्रतिदावा प्रतिकूल आधिपत्य के आधार पर नहीं है। ऐसे में उनकी ओर से जो कौंस आब्जेक्शन में कब्जा वर्तमान में है 12 वर्ष ही म्याद का आधार लिया है वह स्वीकार नहीं किया जा सकता। उसका अविलम्ब तभी लिया जा सकता है जबकि मामले में प्रतिकूल आधिपत्य का आधार लिया जाता। ऐसे में मियाद की गणना उत्पन्न वादकारण के आधार पर की जावेगी और उससे वादी के अभिवचनों को और साक्ष्य में जून 1999 में बलपूर्वक कब्जा करके निर्माण करने की बात बताई है, जिसकी पुष्टि प्रतिवादी साक्षी रामस्वरूप प्रोसा0 02 के प्रतिपरीक्षण कण्डिका 01 से होती है। जिसमें उसने स्वीकार किया है कि वादी के कमरों के परनाले हीरालाल की चोक में गिरते हैं जिसे वह हमेशा से ही देखता चला आ रहा है और प्रतिवादीगण ने जब परनाले देखे थे तब विवाद हुआ था तभी से मामला चालू हुआ था। इससे प्रकट किये गये वादकारण को बल मिलता है। ऐसे में विद्वान अधिनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष की निर्माण बताये गये बाद कारण के समय का न होकर और पूर्व का है। उसे स्थिर नहीं रखा जा सकता है। वादी साक्षी क्रमांक 02 ने गंगाराम के जीवन काल में निर्माण बताया है, लेकिन गंगाराम की मृत्यु कब हुई यह स्पष्ट नहीं किया है। ऐसे में अभिलेख पर जो समग्र साक्ष्य विद्यमान है उससे वादी के आधारों को बल मिलता है। ऐसे में विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय मुताविक वादप्रश्न क्रमांक 02-स को अप्रमाणित मानने में तथ्य की भूल किया जाना पाया जाता है और इस बिन्दु पर आलोच्य निर्णय अपास्त किये जाने योग्य है तथा प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण द्वारा किया गया कौंस आब्जेक्शन भी उक्त स्थिती में निरस्त योग्य है। विद्वान अधिनस्थ न्यायालय का वादग्रस्त भूमि पर सन्

1970 के पूर्व से आधिपत्य होने का निष्कर्ष भी अपास्त किये जाने योग्य है और वादीगण विवादित भूमि का आधिपत्य पाने का वैध अधिकारी पाया जाता है। जहाँ तक 300/- रुपये मासिक अन्तर्वर्ती लाभ का प्रश्न है इस बावत् सुदृण साक्ष्य का अभाव है स्वयं वादीगण के अभिवचनों के अनुसार विवादित भूमि का उपयोग गौंड़ा के रूप में अर्थात् पशुओं का सामान रखने व उन्हें बांधने के लिया करना बताया है। ऐसे में उसे कोई आय अर्जित न होना स्पष्ट होता है। ऐसी साक्ष्य नहीं आई है कि प्रतिवादी द्वारा वादग्रस्त भूमि पर किया गया निर्माण और आधिपत्य के कारण उसे अपने मवेसी बांधने तथा उनका सामान रखने के लिये कोई आर्थिक व्यय करना पड़ा हो। ऐसे में अन्तर्वर्ती लाभ नहीं दिलाया जा सकता है।

23- वादीगण की ओर से यह आधार भी लिया गया है कि प्रतिवादी द्वारा जिस जगह पर निर्माण कर लिया है उसकी कीमत 5000/- रुपये देकर प्रतिवादी वयनामा करा लेने और खाली जगह का वापस कब्जा देगा तथा जो एक परनाला बनाकर बंद किया है उसमें पाईप डालकर पानी निकालने का इंतजाम कर देगा और शेष पानी खुली जगह से निकलता रहेगा। इससे वादीगण की विक्रय की भावना झलकती है। ऐसे में निर्मित भाग के संबंध में वैकल्पिक डिक्री भी वादीगण के पक्ष में प्रदत्त किया जाना उचित व न्याय संगत होगा। परनालों से पानी निकलने की साक्ष्य आई है उनके संबंध में स्थाई निषेधाज्ञा प्रचलित किया जाना भी उचित व न्यायसंगत होगा। विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण की निर्माण स्वीकृतियाँ डी0 05, 13, 16 को भी मान्य करने में त्रुटी की गई है। ऐसी स्थिति में वादी/अपीलार्थीगण की ओर से प्रस्तुत प्रथम सिविल अपील आंशिक रूप से स्वीकार किये जाने योग्य है।

24. फलतः प्रस्तुत प्रथम सिविल अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण का कोस प्रकरण निरस्त किया जाता है और विद्वान अधीनस्थ न्यायालय के आलोच्य निर्णय व डिक्री दिनांकित 19/03/09 विधिसम्मत ना होने से अपास्त करते हुए वादी/अपीलार्थीगण के पक्ष में प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण के विरुद्ध निम्न आशय की आज्ञा प्रदत्त की जाती है :-

- (अ) वादीगण का वादग्रस्त भूमि का पैत्रक भूमिस्वामी होने से संयुक्तः भूमिस्वामी होना घोषित किया जाता है।
- (ब) प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण को निर्देशित किया जाता है कि वह विवादित भूमि अ, ब, स, द का वादीगण को दो माह के भीतर रिक्त आधिपत्य सौंप कर रसीद प्राप्त करें तथा निर्मित भाग 19 गुणित 35 वर्गफीट में वादीगण एक परनाले में पाईप डालकर पानी का निकास चालू करें व अन्य दो परनाले क, ख, ग, घ भूमि में गिरते हैं उन्हें यथावत् चालू रहने देना और उनमें किसी प्रकार का कोई अवरोध या बाधा उत्पन्न नहीं करेंगे।
- (स) प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण निर्मित भूभाग जिसमें दो पक्के कमरे, गैलरी जिसमें वह खपरैल भी डालकर रहता है उस भूभाग 19.6 फीट गुणित 33.6 फीट का वर्ष 1999 में बताये गये 5000/- रुपये मूल्य पर 06 प्रतिशत वार्षिक व्याज जोड़ते हुए दो माह के भीतर उसको वादीगण/अपीलार्थीगण से विधिवत् प्रतिफल देकर पंजीकृत विक्रय पत्र करालें अन्यथा उक्त भूभाग पर हुये निर्माण स्वयं के व्यय पर हटाकर वादी/अपीलार्थी को रिक्त

आधिपत्य देगा । अवधि निकल जाने के बाद वादीगण प्रत्यर्थी/प्रतिवादीगण के खर्च पर विधि अनुसार कार्यवाही कर निर्माण को हटा सकेंगे और आधिपत्य ले सकेंगे । वादपत्र में संलग्न नक्शा डिक्री का अंग रहेगा ।

25. प्रकरण में उत्पन्न परिस्थितियों में उभयपक्ष अपना-अपना व्यय स्वयं वहन करेंगे जिसका अभिभाषक शुल्क प्रमाणित होने पर या तालिका अनुसार जो भी कम हो जोड़ा जावे ।

तदनुसार डिक्री बनाई जावे ।

निर्णय खुले न्यायालय में दिनांकित व  
हस्ताक्षरित कर घोषित किया गया

मेरे बोलने पर टंकित किया गया

सही /—  
(पी०सी०आर्य)  
द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड

सही /—  
(पी०सी०आर्य)  
द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश  
गोहद जिला भिण्ड