न्यायालय : प्रथम व्यवहार न्यायाधीश, कनिष्ठ खण्ड नौगांव, जिला–छतरपुर
(समक्षः अविनी धाकड़)

RCSA No.62/2022
Filling No-255/2022
C.N.R. N0-MP1607-001218-2022
Filing Date-05-08-2022

1.	यादवेन्द्र सिंह परिहार तनय श्री रतन सिंह परिहार, उम्र–32 वर्ष, निवासी–ग्राम करारागंज, तहसील नौगांव, जिला छतरपुर म.प्र.

...............वादी

विरूद्ध

1	रामचरन कुशवाहा तनय श्री सटोला काछी, उम्र–72 वर्ष, निवासी–ग्राम करारागंज, तहसील नौगांव, जिला छतरपुर (म.प्र.)
2	शासन म.प्र. द्वारा जिलाध्यक्ष महोदय छतरपुर, जिला छतरपुर (म.प्र.)

...........प्रतिवादीगण

वादी द्वारा श्री जी. के. नायक अधिवक्ता।
प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा श्री हेमंत पाठक अधिवक्ता।
प्रतिवादी कमाक 02 पूर्व से एकपक्षीय।

//निर्णय//
(आज दिनांक 28.07.2026 को पारित)

1. वादी द्वारा यह दावा वादग्रस्त भूमि खसरा 1284 नवीन खसरा नंबर–1339 रकवा 0.299 हेक्टेयर स्थित मौजा करारागंज, पटवारी हल्का नंबर–16 तहसील नौगांव, जिला छतरपुर (जिसे निर्णय में वादग्रस्त भूमि के नाम से संबोधित किया जायेगा) के संबंध में विक्रय अनुबंध दिनांक–24.06.2020 के विर्निदिष्ट पालन एवं वैकल्पिक अनुतोष के रूप में बयाना राशि 4,00,000/–रुपये दिनांक–24.06.2020 से अदायगी दिनांक तक मय ब्याज दिलवाये जाने की सहायता हेतु प्रस्तुत किया गया है।

2. प्रकरण में महत्वपूर्ण स्वीकृत तथ्य यह है कि वादग्रस्त भूमि प्रतिवादी क्रमांक–1 के स्वामित्व की भूमि है एवं राजस्व अभिलेख में प्रतिवादी क्रमांक–1 के नाम दर्ज है।

3. वादी द्वारा प्रस्तुत दावा संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रतिवादी

क्रमांक–1 वादग्रस्त भूमि का स्वामी व आधिपत्यधारी है एवं वादग्रस्त भूमि राजस्व अभिलेखों में प्रतिवादी क्रमांक–1 के नाम दर्ज है। वादी एवं प्रतिवादी क्रमांक–1 एक ही ग्राम करारागंज के निवासी है जिसके कारण आये दिन मिलना–जुलना रहता है। वादी एवं प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा अपने निजी खर्चों के लिये आवश्यकता होने के कारण अपनी भूमि विक्रय करने का प्रस्ताव दिनांक–20.06.2020 को वादी के समक्ष रखे जाने पर वादी ने भूमि क्रय किये जाने में अपनी सहमति जताई और दोनों पक्षों के मध्य वादग्रस्त भूमि के क्रय–विक्रय की बात–चीत के बाद प्रतिवादी क्रमांक–1 वादी को वादग्रस्त भूमि 4,25,000/–रुपये में विक्रय करने हेतु सहमत हुआ।

4. प्रतिवादी क्रमांक–1 की आवश्यकता को देखते हुये वादी ने रुपयों की व्यवस्था करते हुये प्रतिवादी क्रमांक–1 को दिनांक–24.06.2020 को तयशुदा प्रतिफल की रकम में से 4,00,000/–रुपये गवाहों के समक्ष अदा कर दिये एवं प्रतिवादी क्रमांक 01 ने वादी के पक्ष में एक विक्रय इकरारनामा दिनांक–24.06.2020 को लेखक हरिहर शरण तिवारी से लेख कराकर एक वर्ष के अंदर शेष 25,000/–रूपये प्राप्त कर वादी के नाम विक्रयपत्र वादग्रस्त भूमि को बंधक मुक्त कराकर पंजीकृत कराने हेतु करार किया। उक्त इकरारनामा पर वादी एवं प्रतिवादी क्रमांक–1 ने अपने–अपने छायाचित्र चस्पा कर हस्ताक्षर किये तथा गवाहान ब्रजेश तिवारी एवं गनेश पाल ने भी अपने–अपने हस्ताक्षर किये थे।

5. वादी ने प्रतिवादी क्रमांक–1 से अनेक बार मौखिक रूप से विवादित भूमि का विक्रय–विलेख लेख करा देने व उसी समय अपने प्रतिफल की शेष रकम प्राप्त करने को कहा, किंतु प्रतिवादी क्रमांक–1 विक्रय–विलेख लेख व पंजीकृत कराने में बहाने–बाजी करता रहा, जिस कारण से वादी ने अपने अभिभाषक के माध्यम से दिनांक–31.12.2021 को प्रतिवादी क्रमांक–1 को एक वैधानिक नोटिस पंजीकृत डाक का प्रेषित किया था। उक्त नोटिस प्रतिवादी क्रमांक–1 को दिनांक–04.01.2022 को प्राप्त होने के उपरांत भी प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा वादी के पक्ष में वादग्रस्त भूमि का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया।

6. वादी विक्रयपत्र निष्पादित किये जाने हेतु दिनांक–19.01.2022 को उपपंजीयक कार्यालय नौगांव में साक्षियों सहित प्रतिफल की शेष राशि लेकर

उपस्थित हुआ, किंतु प्रतिवादी क्रमांक–1 उपस्थित नहीं हुआ। वादी मुताबिक विक्रय इकरारनामा सदैव वादग्रस्त भूमि का विक्रय विलेख निष्पादित करने व प्रतिफल की शेष रकम अदा करने को तैयार व तत्पर है, किंतु प्रतिवादी क्रमांक–1 हमेशा प्रतिफल की शेष रकम प्राप्त करने एवं वादग्रस्त भूमि का विक्रय–विलेख वादी के पक्ष में लेख व पंजीकृत कराने में बहाने–बाजी करते रहे।

7. प्रतिवादी क्रमांक–1 ने वादी द्वारा दी गई राशि 4,00,000/–रुपये में से अपने पुत्र प्यारेलाल कुशवाहा के नाम ग्राम करारागंज में श्यामनारायण गोस्वामी, निवासी–करारागंज से भवन क्रय कर लिया है एवं जानबूझकर भूमि बंधक मुक्त नहीं कराया है। अतः विक्रय इकरारनामा दिनांक–24.06.2020 के विनिर्दिष्ट पालन हेतु एवं वैकल्पिक अनुतोष के रूप में 4,00,000/–रुपये दिनांक 24.06.2020 से अदायगी दिनांक तक मय ब्याज दिलाये जाने का निवेदन किया गया है।

8. प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा जवाबदावा इस आशय का प्रस्तुत किया गया है कि वादी एवं प्रतिवादी क्रमांक–1 के मध्य कोई मधुर संबंध नहीं थे। वादी के पिता राजनैतिक पकड़ रखने वाले प्रभावशील व्यक्ति है, जिस कारण से वादी के पिता ने वादी के नाम पर फर्जी लिखापढ़ी कराई है। प्रतिवादी क्रमांक–1 को कोई भी रुपयों की आवश्यकता नहीं थी, न ही प्रतिवादी क्रमांक–1 ने वादी से कोई पैसा लिया है। वादी ने प्रतिवादी क्रमांक–1 की अशिक्षा का लाभ लेकर उक्त लिखापढ़ी को बिना पढ़ाये हस्ताक्षर करा लिये थे। वादग्रस्त भूमि वादी के पिता के नाम की भूमि के पीछे राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है, जिस कारण से उक्त भूमि को हड़पने हेतु वादी द्वारा फर्जी लिखापढ़ी कराई गई है। वादी की ओर से संपूर्ण लिखापढ़ी वादी के पिता रतन सिंह द्वारा वादी के फर्जी हस्ताक्षरों से करते रहे हैं, जिस कारण से वादी को भी उक्त कार्यवाहियों के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। प्रतिवादी क्रमांक–1 पढ़ना नहीं जानता है एवं मात्र हस्ताक्षर करना जानता है। प्रतिवादी क्रमांक–1 ने उक्त स्टांप शपथ पत्र के लिये क्रय किया था। वादी अथवा दस्तावेज लेखक ने प्रतिवादी क्रमांक–1 को कोई भी लिखापढ़ी पढ़कर नहीं सुनाई थी। प्रतिवादी कमांक 01 ने कोई बयाना राशि वादी से प्राप्त नहीं की है।

9. प्रतिवादी के अभिवचन अनुसार दस्तावेज लेखक हरिशरण तिवारी का लाईसेंस फर्जी दस्तावेज लिखने के कारण निरस्त हो चुका है एवं पहचानकर्ता अशोक दुबे का भी ई–पंजीयन लिखने का लाईसेंस निरस्त हो चुका है। अतः उक्त लिखापढ़ी फर्जी व बनावटी होने के कारण दावा निरस्त किये जाने का निवेदन किया है।

10. प्रतिवादी क्रमांक–2 म.प्र. शासन है, जिसके विरूद्ध कोई अनुतोष नहीं चाहा गया है एवं आदेशपत्रिका दिनांक–06.09.2022 के अनुसार म.प्र. शासन के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई है।

11. प्रकरण के उचित निराकरण के लिये निम्नांकित विवाद्यक प्रश्न विरचित किये गये हैं जिनके संबंध में निष्कर्ष उनके सामने अंकित हैं :–

क्रमांक	**विवाद्यक प्रश्न**	**निष्कर्ष**
1.	क्या प्रतिवादी क्रमांक–1 ने वादी से दिनांक–24.06.2020 को वादग्रस्त भूमि खसरा नंबर–1284 रकवा 0.299 आरे स्थित हल्का नंबर–16 तहसील नौगांव, जिला छतरपुर को 4,25,000/–रुपये में विक्रय करने का अनुबंध किया और वादी के पक्ष में अनुबंध पत्र निष्पादित किया ?	**''प्रमाणित''**
2	क्या प्रतिवादी क्रमांक–1 ने उक्त अनुबंध के अनुसार वादी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने से अवैध रूप से इंकार कर दिया है ?	**''प्रमाणित''**
3.	क्या वादी अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिये सदैव तैयार एवं तत्पर रहा है?	**''प्रमाणित''**
4.	सहायता एवं व्यय ?	**निर्णय की कंडिका क्रमांक–39 के अनुसार**

<u>निष्कर्ष एवं आधार</u>

12. वादी द्वारा अपनी साक्ष्य में स्वयं (वा0सा–01) के रूप में तथा वादी साक्षी ब्रजेश तिवारी (वा.सा.02) को परीक्षित कराया एवं विक्रय

अनुबंध दिनांक 24.06.2020 प्र.पी.01, खसरा वर्ष 2020–2021 प्र.पी.02, खसरा वर्ष 2021–2022 प्र.पी.03, नोटिस दिनांक 31.12.2021 प्र.पी.04, डाक रसीद प्र.पी.05, पत्र दिनांक 19.01.2022 प्र.पी.06, विक्रय पत्र दिनांक 27.06.2020 प्र.पी.07, रीनम्बरिंग सूची ग्राम करारा वर्ष 2016–2017 प्र.पी. 08, खसरा वर्ष 2025–2026 प्र.पी.09, नक्शा प्र.पी.10 प्रस्तुत किया है।

13. प्रतिवादी कमांक 01 ने स्वयं (प्र.सा.01) के रूप में परीक्षित कराया एवं अपने पक्ष के समर्थन में ट्रैक रिपोर्ट प्र.डी.01 को प्रदर्शित कराया है।

<u>विवाद्यक प्रश्न कमांक–01</u>

14. वादी यादवेन्द्र सिंह (वा0सा–01) ने अपने अभिवचनों के समर्थन में अपने न्यायालयीन कथन में व्यक्त किया है कि वादग्रस्त भूमि खसरा नंबर–1284 नवीन खसरा नंबर–1339 रकवा 0.299 हेक्टेयर मौजा करारा में स्थित है एवं उक्त भूमि प्रतिवादी क्रमांक–1 के स्वामित्व की भूमि है। प्रतिवादी क्रमांक–1 रामचरण कुशवाहा उसके घर पर आये और पैसों की आवश्यकता होना बताते हुये अपनी उक्त वादग्रस्त भूमि को बेचने का प्रस्ताव उसके सामने रखा, जिसके संबंध में उसका प्रतिवादी क्रमांक–1 रामचरण कुशवाहा से 4,25,000/–रुपये में वादग्रस्त भूमि का सौदा तय हो गया था। दिनांक 24.06.2020 को वह, उसके पिता रतन सिंह, चाचा देवेन्द्र सिंह परिहार, प्रतिवादी क्रमांक–1 रामचरण कुशवाहा, प्रतिवादी क्रमांक–1 का बेटा प्यारेलाल कुशवाहा, ब्रजेश तिवारी व गनेश पाल तहसील आये थे। तहसील में वे सभी लोग लेखक हरिहर शरण तिवारी के पास गये। वादी ने लिखापढ़ी के समय 4,00,000/–रुपये प्यारेलाल कुशवाहा, गनेश पाल, ब्रजेश तिवारी, रतन सिंह, देवेन्द्र सिंह परिहार के सामने प्रतिवादी क्रमांक–1 को दिये थे, जिसपर प्रतिवादी क्रमांक–1 रामचरण ने उससे कहा था कि एक वर्ष के अंदर वादग्रस्त भूमि को बंधक से मुक्त कराकर शेष रकम प्राप्त कर उसके पक्ष में रजिस्ट्री कर देंगे एवं उक्त दिनांक को उसके पक्ष में इकरारनामा लेख कराया।

15. वादी ने अग्रेतर कथन किया है कि इकरारनामा पर प्रतिवादी क्रमांक–1 रामचरण एवं वादी ने हस्ताक्षर किये थे। गवाह के रूप में ब्रजेश तिवारी एवं गनेश पाल ने हस्ताक्षर किये थे। उक्त इकरारनामे पर लेखक

हरिहर शरण तिवारी ने भी हस्ताक्षर किये थे। रामचरण कुशवाहा की पहचान अशोक दुबे द्वारा की गई थी, जिसके बाद सभी लोग इकरारनामे की नोटरी कराने गये थे, जिसे तश्दीक कराया गया था। उसने रामचरण कुशवाहा से जब उक्त कृषि भूमि की रजिस्ट्री कराने के लिये कहा तो प्रतिवादी क्रमांक–1 रजिस्ट्री कराने में हिला–हवाली करते रहे, इसके बाद वादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से नोटिस दिया था। बाद में वादी को पता चला था कि रामचरन कुशवाहा ने अपने लड़के प्यारेलाल कुशवाहा के नाम एक मकान खरीद लिया है।

16. वादी ने आगे यह भी कथन किया है कि इकरारनामा दिनांक 24.06.2020 की मूल प्रति प्रदर्शपी–1 के ए से ए भाग पर उसके हस्ताक्षर है तथा स से स भाग पर प्रतिवादी रामचरण के हस्ताक्षर है, जिसपर फोटो चस्पा है तथा द से द भागों पर साक्षी ब्रजेश तिवारी, एवं य से य भाग पर गनेश पाल के हस्ताक्षर है।

17. वादी साक्षी ब्रजेश तिवारी (वा.सा.02) ने अपने न्यायालयीयन कथनों में व्यक्त किया है कि वह वादी एवं प्रतिवादी को जानता है। वादगस्त जमीन करारागंज मौजा में है, जिसका रकवा 299 आरे है। उक्त जमीन रामचरण कुशवाहा के स्वत्व व आधिपत्य की है। वादी यादवेन्द्र सिंह एवं प्रतिवादी रामचरण कुशवाहा की वादग्रस्त जमीन का सौदा 4 लाख 25 हजार रुपये में तय हुआ था। उक्त सौदे में 4 लाख रुपये बयाने में यादवेन्द्र सिंह द्वारा रामचरण कुशवाहा को दिये गये थे तथा शेष राशि 25 हजार रुपये रजिस्ट्री के समय दिये जाने थे। उक्त सौदे की लिखापढ़ी दिनांक 24.06.2020 को हुई थी। रजिस्ट्री एक वर्ष के अंदर होनी थी एवं एक वर्ष के अंदर वादग्रस्त जमीन का ऋण बंधक मुक्त कराकर रजिस्ट्री करानी थी। इकरारनामा की लिखापढ़ी रामचरण कुशवाहा द्वारा तहसील प्रागंण नौगांव में कराई गई थी। उक्त इकरारनामा की लिखापढी रामचरण कुशवाहा द्वारा दस्तावेज लेखक तिवारी जी के द्वारा कराई गई थी, जिसपर यादवेन्द्र सिंह ने भी हस्ताक्षर किये थे तथा गवाह के रूप में उसन एवं गनेश पाल ने हस्ताक्षर किये थे। इकरारनामा प्रदर्शपी–1 के द से द भाग पर उसके एवं स से स भाग पर रामचरण के हस्ताक्षर है तथा य से य भाग पर गनेश पाल के हस्ताक्षर है। प्रदर्शपी–1 की प्रतिफल

राशि 4 लाख रुपये तहसील प्रागंण में लिखापढ़ी में उसके एवं साक्षी गनेश पाल एवं अन्य लोगों के समक्ष रामचरण कुश्वाहा को दिये थे। उसकी जानकारी में रामचरण ने वादी के पक्ष में वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र लेख नहीं कराया था।

18. प्रतिवादी साक्षी रामचरण कुशवाहा (प्र.सा.01) ने अपने न्यायालयीन कथनों में व्यक्त किया है कि वह वादी यादवेन्द्र सिंह को नहीं जानता है, जबसे मुकद्दमा चला है, तब से वादी को पहचानता है। वादी के पिता सरपंच थे। उसकी जमीन हाईवे से लगी हुई है, जिसकी कीमत लगभग 20 लाख रुपये बीघा है। उसने वादी को कोई जमीन बेचने का इकरार नहीं किया था और न ही कोई लिखापढ़ी की थी। वह पढ़ा–लिखा नहीं है तथा मात्र हस्ताक्षर करना जानता है। उसने प्रदर्शपी–1 के अनुसार कोई भी लिखापढ़ी जमीन विक्रय के संबंध में नहीं की थी। रतन सिंह गांव के सरपंच थे, उन्होंने उससे कहा था कि कोई सरकारी काम होना था उसमें तुम्हारा शपथपत्र लगना है तो तहसील में उसे वादी के पिता मिले थे, जिन्होंने प्रदर्शपी–1 के शपथपत्र के बहाने उसके हस्ताक्षर करा लिये थे। उसकी भूमि बंधक में है, उसने वादी को कोई जमीन अपनी जानकारी में विक्रय नहीं की है और न ही लिखापढ़ी की है। वादी ने दावा गलत आधारों पर प्रस्तुत किया है तथा उसकी जमीन हड़पना चाहता है।

19. वादी की ओर से तर्क के दौरान व्यक्त किया गया है कि प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा निजी आवश्यकता हेतु वादी से रुपयों की मांग की थी एवं उसके एवज में वादग्रस्त भूमि को विक्रय करने का अनुबंध किया था। वादग्रस्त भूमि प्रतिवादी क्रमांक–1 के द्वारा अलीपुरा बैंक में बंधक रखी गई थी, जिस कारण से उक्त भूमि के संबंध में विक्रय पत्र निष्पादित न किया जाकर विक्रय अनुबंध लेख कराया गया था, परंतु प्रतिवादी क्रमांक–1 ने उक्त राशि से अपने बेटे के लिये दिनांक–27.06. 2020 को भूमि खरीद ली एवं जानबूझकर विक्रय अनुबंध का पालन नहीं कराया। प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा अन्य व्यक्तियों के साथ भी इस प्रकार ही अनुबंध कर अनुबंध का पालन नहीं किया गया है। अतः वादी का दावा स्वीकार किये जाने का निवेदन किया है।

20. प्रतिवादी द्वारा तर्क के दौरान व्यक्त किया गया है कि प्रतिवादी

क्रमांक–1 मात्र हस्ताक्षर करना जानता है एवं पढ़ना–लिखना नहीं जानता है, वादी के पिता ने उससे किसी सरकारी काम के लिये शपथपत्र क्रय करवाये थे एवं उसके हस्ताक्षर करवाये थे, जिसका फायदा उठाकर वादी ने फर्जी रूप से दस्तावेज तैयार करा लिये थे। अतः दस्तावेज फर्जी होने के कारण वादी का दावा निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

21. प्रकरण में यह उल्लेखनीय है कि वादी की ओर से रीनम्बरिंग सूची प्रदर्शपी–8 प्रस्तुत की गई है, जिसके परिशीलन से एवं वादी एवं प्रतिवादी की साक्ष्य के परिशीलन से यह प्रकट है कि वादग्रस्त भूमि का पूर्व खसरा नंबर–1284 एवं नवीन खसरा नंबर–1339 है। उक्त तथ्य के संबंध में वादी व प्रतिवादी क्रमांक–1 के मध्य कोई विवाद नहीं है।

22. उल्लेखनीय है कि वादी यादवेन्द्र द्वारा विक्रय इकरारनामा प्र.पी. 01 के अ से अ भाग पर स्वयं के हस्ताक्षर होने का कथन किया है एवं उक्त दस्तावेज के स से स भाग पर प्रतिवादी रामचरण, द से द भाग पर साक्षी ब्रजेश तिवारी, य से य भाग पर गनेश पाल के हस्ताक्षर होने का कथन किया है। वादी की ओर से उक्त दस्तावेज के अनुप्रमाणन साक्षी ब्रजेश तिवारी को वादी साक्षी क्रमांक 02 के रूप में परीक्षित कराया गया है। ब्रजेश तिवारी ने भी अपने मुख्यपरीक्षण की कंडिका क्रमांक 02 में विक्रय इकरारानामा प्र.पी.01 के द से द भाग पर उसके हस्ताक्षर प्रमाणित किये हैं एवं उक्त दस्तावेज पर वादी यादवेन्द्र एवं प्रतिवादी रामचरण द्वारा हस्ताक्षर किये जाने का कथन किया है। वादी यादवेन्द्र तथा साक्षी ब्रजेश तिवारी के उक्त कथनों को प्रतिपरीक्षण में खंडित नहीं किया जा सका है। उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी रामचरण द्वारा भी अपने प्रतिपरीक्षण की कंडिका क्रमांक 02 में प्र.पी.01 के स से स भाग पर उसके द्वारा हस्ताक्षर किये जाने का कथन किया है। ऐसी परिस्थिति में प्र.पी.01 के दस्तावेज पर वादी, प्रतिवादी तथा अनुप्रमाण साक्षी के द्वारा हस्ताक्षर किये जाने का तथ्य प्रमाणित हैं।

23. प्रतिवादी रामचरण द्वारा उक्त दस्तावेज पर हस्ताक्षर किये जाने के संबंध में व्यक्त किया गया है कि वादी के पिता रतन सिंह जो कि तत्समय गांव के सरपंच थे, उनके कहने पर सरकारी कार्य से शपथपत्र की आवश्यकता होने पर उसके द्वारा शपथ पत्र पर हस्ताक्षर किये गये थे।

उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी द्वारा न तो अपने अभिवचनों एवं न ही न्यायालयीन कथनों में ऐसा कोई तथ्य प्रकट किया है कि किस सरकारी कार्य के प्रयोजन के लिये उससे उक्त दस्तावेज पर हस्ताक्षर कराए गये हैं। जहां किसी व्यक्ति द्वारा किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर किये गये हों तब यह नहीं अपेक्षा की जा सकती कि उसके द्वारा बिना किसी कारण जाने किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर कर दिये जावें। इसके अतिरिक्त प्र.पी.01 के विक्रय इकरारानामा के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि उक्त दस्तावेज लेख होने के पश्चात् ही उस पर हस्ताक्षर किये गये हैं क्योंकि उक्त दस्तावेज में किसी भी अनिश्चित जगह पर हस्ताक्षर न होकर उचित जगह पर प्रतिवादी के हस्ताक्षर अंकित हैं।

24. प्रतिवादी की ओर से यह भी व्यक्त किया गया है कि विक्रय इकरारनामा प्र.पी.प01 के स्टाम्प में क्रय करने का प्रयोजन शपथ पत्र लेख है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि उक्त स्टाम्प में प्रयोजन शपथ पत्र के साथ–साथ इकरारनामा भी लेख है एवं मात्र प्रयोजन भिन्न लेख होने से प्र.पी.01 के दस्तावेज की सम्पूर्ण अन्तरवस्तु अविश्वसनीय नहीं हो जाती है वह भी तब जब उक्त दस्तावेज के निष्पादन का समर्थन अनुप्रमाणन साक्षी द्वारा किया गया हो।

25. प्रकरण में यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त स्टाम्प दिनांक 24.06.2020 को क्रय किया जाना लेख है एवं उक्त दिनांक को ही अनुबंध प्र.पी.01 का निष्पादन किया गया है ऐसी परिस्थिति में यह बचाव कि स्टाम्प विक्रय अनुबंध हेतु क्रय न कर अन्य किसी शपथपत्र हेतु क्रय किया गया था, स्वीकारयोग्य नहीं है।

26. प्रतिवादी द्वारा यह भी सुझाव दिया गया है कि प्र.पी.01 के दस्तावेज में लगे स्टाम्प के प्रथम पृष्ठ पर स्टाम्प सीरियल नम्बर 903809, दूसरे पृष्ठ पर सीरियल नम्बर 903810 एवं तृतीय पृष्ठ पर सीरियल नम्बर 202591 लेख हैं, जिसके कारण प्रतिवादी द्वारा उक्त स्टाम्प अलग–अलग समय पर क्रय किया जाना बताया गया है। उक्त तथ्य मात्र से ऐसी कोई संभावना दर्शित नहीं होती है कि मात्र सीरियल नम्बर में अन्तर होने से उक्त स्टाम्प एक ही साथ क्रय नहीं किये गये हों, बल्कि उक्त संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि स्टाम्प विक्रय किये जाने के समय स्टाम्प

विक्रेता के रजिस्टर का सीरियल नम्बर स्टाम्प के अगले पृष्ठ पर लेख किया गया है, जिसके अवलोकन से यह दर्शित है कि उक्त पृष्ठों पर सीरियल नम्बर 1018, 1019, 1020 लेख है। ऐसी परिस्थिति में स्टाम्प सीरियल नम्बर लगातार के न होने मात्र से उक्त दस्तावेज की सम्पूर्ण अन्तरवस्तु अविश्वसनीय नहीं हो जाती।

27. वादी यादवेन्द्र (वा0सा01) ने यह भी स्वीकार किया है कि विक्रय इकरारनामा लेख किये जाने की दिनांक 24.06.2020 को विक्रय पत्र का निष्पादन इसीलिये नहीं किया गया है क्योंकि वादग्रस्त भूमि बैंक में बंधक थी। उल्लेखनीय है कि प्र.पी.01 के दस्तावेज में भी इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि वादग्रस्त भूमि मध्यांचल ग्रामीण बैंक शाखा अलीपुरा में बंधक थी, जिस कारण से विक्रय इकरारनामे का निष्पादन कर एक वर्ष के अंदर विक्रय पत्र का निष्पादन किये जाने पर सहमति हुई थी। खसरा वर्ष 2020—2021 प्र.पी.02 खसरा वर्ष 2021—2022 प्र.पी.03 खसरा वर्ष 2025—2026 प्र.पी.09 के परिशीलन से भी यह प्रकट होता है कि उक्त भूमि तत्समय भी बैंक में बंधक थी और वर्तमान में भी उक्त वादग्रस्त भूमि का मोचन नहीं कराया गया है एवं उक्त भूमि बैंक में बंधक है, जिससे इस तथ्य को बल प्राप्त होता है कि वादग्रस्त भूमि बैंक में बंधक होने के कारण विक्रय अनुबंध लेख किये जाने की दिनांक को विक्रय पत्र का निष्पादन नहीं किया गया है। प्रतिवादी द्वारा यह भी सुझाव दिया गया है कि अनुबंध पत्र लेखक हरिहरशरण तिवारी का लायसेंस उसके द्वारा कई फर्जी दस्तावेज लेख किये जाने के कारण निरस्त हो चुका है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी की ओर से ऐसा कोई दस्तावेज अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे लेखक हरिहरशरण तिवारी का लायसेंस निरस्त किया जाना दर्शिता होता हो। इसके अतिरिक्त यदि यह मान भी लिया जावे कि लेखक हरिहरशरण तिवारी का लायसेंस निरस्त हुआ है तब भी मात्र इस तथ्य के कारण प्र.पी.01 का दस्तावेज अविश्वनीय नहीं हो जाता है।

28. प्रतिफल राशि के संबंध में वादी द्वारा कथन किया गया है कि उक्त वादग्रस्त भूमि प्रतिवादी क्रमांक 01 ने राशि 4,25,000/—रूपये में विक्रय करने का अनुबंध किया था, जिसके परिणामस्वरूप वादी के द्वारा

4,00,000 / —रूपये प्रतिवादी कमांक 01 को नगद दिनांक 24.06.2020 को विकय अनुबंध लेख किये जाने के समय दे दिये गये थे एवं शेष राशि विकय पत्र के पंजीयन के समय दी जानी थी। उक्त तथ्य का समर्थन वादी साक्षी कमांक 02 ब्रजेश तिवारी जो कि प्र.पी.01 के दस्तावेज का अनुप्रमाणन साक्षी भी है, के द्वारा भी किया गया है एवं उसके द्वारा कथन किया गया है कि वादी ने प्रतिवादी कमांक 01 को उक्त राशि 4,00,000 / —रूपये उसके समक्ष प्रदान की थी। उल्लेखनीय है कि वादी ने यह भी व्यक्त किया है कि उक्त प्रतिफल राशि में से प्रतिवादी कमांक 01 रामचरण ने अपने पुत्र प्यारेलाल के नाम मकान खरीद लिया है। यद्यपि वादी द्वारा प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया है कि प्रतिवादी कमांक 01 के बेटे के पक्ष में निष्पादित विकय पत्र दिनांक 25.06.2020 प्र.पी.07 में यह कहीं भी लेख नहीं है हि उक्त विकय पत्र की प्रतिफल राशि प्रतिवादी कमांक 01 द्वारा अदा की गई है परंतु यह उल्लेखनीय है कि विकय पत्र दिनांक 25.06.2020 को तैयार कर दिनांक 27.06.2020 को पंजीकृत कराया गया है एवं अनुबंध पत्र दिनांक 24.06.2020 को तैयार किया गया है एवं उक्त दिनांक को ही राशि 4,00,000 / —रूपये प्राप्त किये जाने का कथन वादी की ओर से किया गया है। ऐसी परिस्थिति में उक्त परिस्थिति में इस तथ्य को अधिक संभाव्य बनाती है कि प्रतिवादी कमांक 01 द्वारा वादी से राशि प्राप्त करके विकय पत्र दिनांक 25.06.2020 की प्रतिफल राशि अदा की गई है। प्रतिवादी कमांक 01 के द्वारा वादी यादवेन्द्र तथा वादी साक्षी कमांक 02 ब्रजेश तिवारी के द्वारा बयाना राशि 4,00,000 / —रूपये प्रतिवादी कमांक 01 को दिये जाने के तथ्य का खंडन नहीं किया जा सका है।

29. ऐसी परिस्थिति में उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचना के आधार पर यह प्रमाणित है कि प्रतिवादी कमांक 01 ने वादी से दिनांक 24.06.2020 को वादग्रस्त भूमि का अनुबंध प्रतिफल राशि 4,25,000 / —रूपये में कर विकय अनुबंध पत्र निष्पादित किया था। अतः **विवाद्यक प्रश्न कमांक 01 का निष्कर्ष "प्रमाणित"** के रूप में दिया जाता है।

विवाद्यक कमांक—02, 03

30. उपरोक्त विवाद्यकों के संबधं में वादी यादवेन्द्र के अनुसार

प्रतिवादी कमांक 01 रामचरण द्वारा 01 वर्ष के अंदर बैंक का ऋण अदा कर शेष राशि 25,000/—रूपये वादी से प्राप्त कर भूमि बंधक मुक्त कराकर विक्रय पत्र का निष्पादन कराने का तथ्य व्यक्त करते हुये अनुबंध पत्र दिनांक 24.06.2020 निष्पादित किया गया था एवं उक्त अनुबंध पत्र प्र.पी.01 में भी उक्त तथ्य लेख किया गया है। उक्त साक्षी के अनुसार उसके द्वारा मौखिक रूप से विक्रय पत्र निष्पादित कराये जाने का निवेदन एक वर्ष के अवसान के पूर्व किया गया था परंतु प्रतिवादी कमांक 01 के द्वारा विक्रय पत्र का निष्पादन न कराये जाने के कारण उसने अपने अधिवक्ता के माध्यम से नोटिस दिनांक 31.12.2021 प्र.पी.04 प्रेषित किया था। परंतु उक्त नोटिस प्राप्त होने के पश्चात् भी प्रतिवादी कमांक 01 द्वारा विक्रय पत्र का निष्पादन नहीं किया गया है।

31. यद्यपि उक्त साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि उसके द्वारा प्रतिवादी कमांक 01 को नोटिस प्राप्त होने के संबंध में कोई अभिस्वीकृति प्रस्तुत नहीं की है परंतु यह उल्लेखनीय है कि मात्र अभिस्वीकृति प्रस्तुत न किये जाने को यह नहीं माना जा सकता कि वादी द्वारा कोई नोटिस प्रेषित ही नहीं किया गया था अथवा वादी संविदा के अपने भाग के पालन हेतु तैयार नहीं था। यद्यपि ट्रैक रिपोर्ट प्र.डी.01 में प्रतिवादी कमांक 01 को नोटिस प्राप्त होने का उल्लेख न होकर ''डिस्पैच टू बीओ'' लिखा है। परंतु यह उल्लेखनीय है कि वादी द्वारा प्रस्तुत डाक रसीद प्र.पी.05 के अनुसार प्रतिवादी कमांक 01 के नाम उसके पते पर नोटिस प्रेषित किया गया था जो कि वादी को वापस प्राप्त हुआ हो, इस संबंध में कोई तथ्य अभिलेख पर नहीं है। ऐसी परिस्थिति में यह उक्त तथ्य से यह प्रकट होता है कि प्रतिवादी को नोटिस प्राप्त हो गया था।

32. तत्परता एवं तैयारी के संबंध में विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा—16सी अवलोकनीय है:— जो यह प्रावधानित करती है कि वादी की ओर से यह साबित करना आवश्यक है कि वह अपने हिस्से की संविदा का पालन करने हेतु सदैव तैयार व तत्पर रहा है। तत्परता को परिस्थितियों, पक्षकारों के आशय एवं आचरण के आधार पर तय किया जाना चाहिये। उल्लेखनीय है कि पूर्वोक्त विवेचना के आधार पर यह प्रमाणित है कि वादी द्वारा दिनांक 24.06.2020 को राशि

4,00,000 / —रूपये प्रतिवादी कमांक 01 को अदा की गई थी एवं मात्र 25,000 / —रूपये वादी द्वारा प्रतिवादी कमांक 01 को अदा किये जाने थे। वादी की ओर से प्रतिफल राशि की अधिकतर राशि अदा कर दी गई है एवं मात्र 25,000 / —रूपये देना शेष थे। वादी की ओर से प्रतिवादी कमांक 01 को नोटिस भी प्रेषित किया गया था। अतः उक्त सम्पूर्ण परिस्थितियों के अवलोकन पश्चात् यह तथ्य प्रमाणित है कि वादी संविदा के अपने भाग के पालन हेतु सदैव तैयार एवं तत्पर रहा है।

33. उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी कमांक 01 द्वारा नोटिस दिनांक 31.12.2021 के पालन में ऐसा कोई कार्य नहीं किया गया है जिससे कि यह दर्शित हो कि वह संविदा के अपने भाग के पालन हेतु तैयार हो। प्रतिवादी कमांक 01 की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य से भी यह दर्शित नहीं होता है कि वह संविदा के अपने भाग के पालन हेतु तैयार था, बल्कि उसके द्वारा अनुबंध दिनांक 24.06.2020 के निष्पादन से ही इंकार किया गया है, जिससे कि यह तथ्य प्रमाणित होता है कि उसके द्वारा संविदा के अपने भाग के पालन से इंकार किया है। अतः **विवाद्यक प्रश्न कमांक 02, 03 का निष्कर्ष ''प्रमाणित''** के रूप में दिया जाता है।

सहायता एवं वाद व्यय

34. अतः उपरोक्त संपूर्ण साक्ष्य विवेचना एवं उपरोक्त विवाद्यक बिंदुओं पर प्राप्त निष्कर्षों के आलोक में वादी अधिसंभावनाओं की प्रबलताओं के आधार पर यह प्रमाणित करने में **सफल** रहा है कि प्रतिवादी कमांक 01 के द्वारा वादग्रस्त भूमि पुराना खसरा नम्बर 1284, नवीन खसरा नम्बर 1339 रकवा 0.299 हे. स्थित मौजा करारागंज पटवारी हल्का नम्बर 16 तहसील नौगांव जिला छतरपुर म.प्र. को प्रतिफल राशि 4,25,000 / —रूपये में विकय करने का अनुबंध किया था।

35. अब यह देखा जाना है कि क्या वादी उक्त भूमि का विकय पत्र अपने पक्ष में लेख कराने का अधिकारी है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि वादग्रस्त भूमि मध्यांचल ग्रामीण बैंक शाखा अलीपुरा में बंधक है, जिसके अनुसार यह प्रकट होता है कि उक्त भूमि पर प्रतिवादी कमांक 01 का हक अपूर्ण है, जिसके संबंध में विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा—13 अवलोकनीय हैः—

13. <u>क्रेता या पट्टेदार के उस व्यक्ति के विरुद्ध अधिकार जिसका कोई हक नहीं या अपूर्ण हक है</u>

(1) जहाँ कोई व्यक्ति, जिसका कोई हक नहीं है या केवल कोई अपूर्ण हक है, कतिपय स्थावर सम्पत्ति के विक्रय या पट्टे पर देने की संविदा करता है, तो क्रेता या पट्टेदार के (इस अध्याय के अन्य उपबंधों के अध्यधीन) निम्नलिखित अधिकार हैं, अर्थात्:

(क) यदि विक्रेता या पट्टाकर्ता ने संविदा के बाद सम्पत्ति में कोई हित अर्जित किया है, तो क्रेता या पट्टेदार ऐसे हित में से संविदा की पूर्ति करने के लिए उसे बाध्य कर सकेगा;

(ख) जहाँ हक की विधिमान्यता के लिये अन्य व्यक्तियों की सहमति आवश्यक है, और वे विक्रेता या पट्टाकर्ता के निवेदन पर सहमत होने के लिये बाध्य हैं, तो क्रेता या पट्टेदार ऐसी सहमति उपाप्त करने के लिये उसे बाध्य कर सकेगा, और जब हक को विधिमान्य करने के लिये अन्य व्यक्ति द्वारा कोई हस्तांतरण आवश्यक हो और वे विक्रेता या पट्टाकर्ता के निवेदन पर हस्तांतरण करने के लिये बाध्य हैं, तो क्रेता या पट्टेदार ऐसा हस्तांतरण उपाप्त करने के लिये उसे बाध्य कर सकेगा;

(ग) जहाँ विक्रेता विल्लंगमरहित सम्पत्ति के विक्रय की प्रव्यंजना करे, किन्तु सम्पत्ति क्रय धन से अनधिक किसी राशि के लिये बंधकित है और विक्रेता को वस्तुतः केवल उसके मोचन का अधिकार है, तो क्रेता उसे बंधक के मोचन के लिये और विधिमान्य उन्मोचन और, जहाँ आवश्यक हो, बंधकदार से कोई हस्तांतरण भी अभिप्राप्त करने के लिये, बाध्य कर सकेगा।

(घ) जहाँ विक्रेता या पट्टाकर्ता संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के लिये वाद लाए और हक के अभाव में या अपूर्ण हक के आधार पर वाद खारिज हो जाए, तो प्रतिवादी को उसका निक्षेप, यदि कोई हो, उस पर ब्याज सहित, वापसी का, वाद के उसके खर्चे पाने का अधिकार है, और सम्पत्ति में विक्रेता या पट्टाकर्ता के ऐसे निक्षेप, ब्याज और ब्याज पर व्यय, यदि कोई हों, पर धारणाधिकार है जो संविदा की विषयवस्तु है ।

36. उक्त प्रावधान के परिशीलन पश्चात् वर्तमान प्रकरण के आलोक में धारा–13 उपधारा–1(ग) के अनुसार न्यायालय बंधककर्ता से बंधक को मुक्त करने तथा बंधककर्ता से वैध्य उन्मुक्ति प्राप्त करने का निर्देश दे सकती है। जहां कि,

01. विक्रेता सम्पत्ति को किसी भाग के बिना बेचने का दावा करता है।

02. सम्पत्ति क्रय राशि के अनाधिक राशि के लिये बंधक रखी गई हो।

03. केवल विक्रेता को ही सम्पत्ति को बंधक से उन्मोचन कराने का अधिकार हो।

37. वर्तमान प्रकरण में ऐसी कोई साक्ष्य अभिलेख पर नहीं है जिससे यह दर्शित होता हो कि वादग्रस्त भूमि कितनी राशि हेतु बंधक पर रखी गई है। मात्र इस संबंध में तथ्य अभिलेख पर है कि वादग्रस्त भूमि बंधक है। वादी द्वारा अपने प्रतिपरीक्षण में यह स्वीकार किया गया है कि उसके द्वारा बैंक से इस संबंध में कोई जानकारी प्राप्त नहीं की गई है कि उक्त भूमि कितनी राशि हेतु बैंक में बंधक रखी गई है। ऐसी परिस्थिति में संविदा का शब्दशः पालन कराया जाकर विक्रय पत्र का निष्पादन व पंजीयन कराने का अनुतोष प्रकरण की परिस्थितियों में उचित प्रकट नहीं होता है।

38. वादी ने प्रतिवादी क्रमांक 01 से वैकल्पिक अनुतोष के रूप में बयाना राशि 4,00,000/—रूपये, विक्रय इकरारनामा दिनांक 24.06.2020 से मय ब्याज वापस प्राप्त करने का अनुतोष चाहा गया है। वादी द्वारा बयाना राशि 4,00,000/—रूपये अदा किये जाने का तथ्य प्रमाणित है। प्रकरण में वादी सद्भाविक क्रेता है। ऐसी परिस्थिति में जो बयाना राशि वादी द्वारा अदा की गई थी वह वादी को वापस दिलाया जाना आवश्यक है। उल्लेखनीय है कि वादी व प्रतिवादी क्रमांक 01 के मध्य ब्याज की कोई राशि अभिनिर्धारित नहीं की गई है और न ही प्रकरण उधार दी गई राशि के संबंध में है। ऐसी परिस्थिति में यह आवश्यक है कि बयाना राशि पर ब्याज भी वादी को दिलाया जावे। अतः वर्तमान प्रकरण की परिस्थितियों के आलोक में वादी का राशि अदायगी दिनांक से दावा प्रस्तुत किये जाने की दिनांक तक प्रतिफल राशि 4,00,000/—रूपये पर 06 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से तथा दावा प्रस्तुति दिनांक से अदायगी दिनांक तक भी उक्त राशि 4,00,000/—रूपये पर 06 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज सहित बयाना राशि 4,00,000/—रूपये वापस दिलाया जाना उचित प्रतीत होता

है।

39. अतः उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचना के आधार पर वादी अधिसंभावनाओं की प्रबलता के आधार पर अपना दावा प्रमाणित करने में **सफल** रहा है। अतः वादी का वाद **स्वीकार** कर निम्नानुसार आज्ञप्ति पारित की जाती हैः—

1. वादी इकरारनामा दिनांक 24.06.2020 के आधार पर प्रतिवादी क्रमांक 01 से बयाना राशि 4,00,000/—रूपये (चार लाख रूपये) एवं इकरारनामा दिनांक 24.06.2020 से दावा प्रस्तुति दिनांक तक एवं दावा प्रस्तुति दिनांक से अदायगी दिनांक तक उक्त बयाना राशि 4,00,000/—रूपये पर 06 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः प्रतिवादी क्रमांक 01 को निर्देशित किया जाता है कि वह वादी को उक्तानुसार राशि अदा करे।

2. वादी एवं प्रतिवादी स्वयं अपना वाद व्यय वहन करेंगे।

3. अधिवक्ता शुल्क म0प्र0 व्यवहार नियम के नियम 523 के अनुसार अथवा प्रमाणित होने पर, जो भी कम हो।

तद्नुसार आज्ञाप्ति बनाई जाए।

स्थानः—नौगांव, जिला छतरपुर म.प्र.
दिनांकः—28.07.2026

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

सही/—
(अविनी धाकड)
प्रथम व्यवहार न्यायाधीश कनिष्ठ
खण्ड नौगांव, जिला छतरपुर

मेरे निर्देशन में लिखा गया।

सही/—
(अविनी धाकड़)
प्रथम व्यवहार न्यायाधीश कनिष्ठ
खण्ड नौगांव, जिला छतरपुर