न्यायालय–अति. सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट, किशनगढ़,
जिला अजमेर

पीठासीन अधिकारी – नितिन ओजवानी, आर.जे.एस.
(यूआईडी नंबर–आरजे 01538)
दीवानी वाद संख्या – 09/2015 (07/2016)
सी.आई.एस. नंबर – 12/2015
सी.एन.आर. नंबर – RJAJ1A–000016–2015

---

1. गज्रू पुत्र स्व. श्री अणदा उर्फ आनन्द **(फौत)।**
   1/1– नानी देवी पत्नी गज्रू, उम्र करीब 60 वर्ष।
   1/2– केली पुत्री गज्रू, उम्र करीब 35 वर्ष।
   1/3– जसवंत पुत्र गज्रू, उम्र करीब 30 वर्ष।
   1/4– माया रावत पुत्री गज्रू उम्र करीब 27 वर्ष।
2. बज्रराम पुत्र स्व. श्री अणदा उर्फ आनन्द, उम्र करीब 65 वर्ष।
3. जीवणराम पुत्र स्व. श्री अणदा उर्फ आनन्द, उम्र 58 वर्ष।
4. रामचन्द्र पुत्र स्व. श्री अणदा उर्फ, उम्र करीब 55 वर्ष।
5. राधा देवी पुत्री स्व. श्री अणदा उर्फ आनन्द पत्नी भैरू, उम्र करीब 60 वर्ष।
   सर्वनिवासीगण ग्राम ढाणी, पुरोहितान तहसील किशनगढ, जिला अजमेर, राज.।

–––वादीगण

ब ना म

1. मु.पन्नी स्व. श्री गोपी।
2. जीवराज पुत्र स्व. श्री गोपी।
3. ज्ञाना सिंह पुत्र स्व. श्री गोपी नाबालिग जरिये प्राकृतिक संरक्षिका माता पन्नी।
   सर्वनिवासीगण ग्राम ढाणी पुरोहितान तहसील किशनगढ, जिला अजमेर, राज.।
4. श्रीमान उप पंजीयक महोदय, तहसील किशनगढ, जिला अजमेर, राज.।

–––प्रतिवादीगण

वादपत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 1 सीपीसी वास्ते स्थायी निषेधाज्ञा व धारा 10 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम वास्ते पालना इकरारनामा दिनांक 09.02.2005

उपस्थित:–

1– विद्वान अधिवक्तागण **श्री रामदेव गुर्जर व श्री गोविंददास पुरोहित**, वास्ते वादीगण।
2– विद्वान अधिवक्ता **श्री अजय सिंह चौहान**, वास्ते प्रतिवादी सं. 1 लगायत 3
3– विद्वान राजकीय अधिवक्ता **श्री भागीरथ चौधरी**, वास्ते प्रतिवादी सं. 4

– निर्णय – **दिनांकः 17.11.2025**

1– वादीगण की ओर से यह वादपत्र विरूद्ध प्रतिवादीगण दिनांक

22.01.2015 को न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट, किशनगढ़ के यहां प्रस्तुत किया गया, जिसे उक्त न्यायालय में नियमानुसार दर्ज रजिस्टर किया गया। तत्पश्चात् श्रीमान् जिला एवं सेशन न्यायाधीश महोदय, अजमेर के आदेश दिनांकित 27.08.2015 व 28.08.2015 की पालना में न्यायालय–सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट, किशनगढ़, जिला अजमेर से उक्त पत्रावली इस न्यायालय में दिनांक 26.02.2016 को अंतरित होकर प्राप्त हुई, जिसे नियमानुसार इस न्यायालय में दर्ज रजिस्टर किया गया।

2– वादपत्र के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि वादीगण व प्रतिवादीगण सं 1 से 3 ग्राम ढाणी पुरोहितान के स्थायी निवासी हैं तथा काफी समय से परस्पर परिचय है। प्रतिवादी सं 1 से 3 व अन्य सहखातेदार के संयुक्त कब्जे, काश्त, खातेदारी की ग्राम ढाणी पुरोहितान मे वादग्रस्त खसरा नम्बर 3 की 5 बीघा 7 बिस्वा भूमि बारानी दोयम स्थित है जिसमे प्रतिवादी सं 1 से 3 का 1/2 हिस्सा व अन्य सह–खातेदार मु. गुमानी बेवा भीया, हीरासिंह, लादूसिंह बीरमा सिंह, पुत्रगण भीया का 1/2 हिस्सा राजस्व रिकॉर्ड में इन्द्राज है। प्रतिवादी सं 1 से 3 व अन्य सहखातेदारो को अपने निजी कार्य के लिए रूपयों की आवश्यकता होने पर उन्होंने वादग्रस्त खसरा नम्बर 3 की भूमि को 50,000/– रूपये प्रति बीघा के हिसाब से कुल 2,67,500/– रूपये (1,33,750/– रूपये 1,33750/– रूपये) में विक्रय करने का इकरार वादीगण के पिता श्री अणदा पुत्र श्री लाला रावत के साथ दिनाक 09–02–2005 को किया और 100/– रूपये के स्टाम्प पर विकय इकरारनामा टाईप करवाकर गवाहान् कालू तोताराम, गोपीचन्द व छीतर प्रजापत के समक्ष हसताक्षर/अंगूठा निशानी करके वादीगण के पिता से वादग्रस्त भूमि के विक्रय पेटे 2,50,000/– रूपये नकद प्राप्त कर लिए तथा शेष राशि 17,500/– रूपये वक्त रजिस्ट्री प्राप्त कर वादग्रस्त भूमि का कब्जा दिए जाने का करार किया गया तथा प्रतिवादीगण व अन्य सह खातेदार मु– गुमानी बेवा भीया वगैरह ने उक्त अग्रिम राशि का विभाजन बराबर–बराबर 1,25,000/– रूपये 1,25,000/– रूपये कर लिया।

वादीगण के पिता श्री अणदा ने अपने जीवनकाल में प्रतिवादीगण सं 1 से 3 व अन्य सहखातेदार मु. गुमानी बेवा भीया, हीरासिंह, लादूसिंह व बीरम सिंह को

वादग्रस्त खरारा नम्बर 3 रकबा 5 बीघा 7 बिस्वा भूमि की शेष राशि 17,500/– रूपये प्राप्त कर विक्रय पत्र का नियमानुसार पंजीयन कराने का कई बार आग्रह किया परन्तु प्रतिवादीगण सं. 1 से 3 व अन्य सहखातेदार ने वादीगण के पिता श्री अणदा के पक्ष में वादग्रस्त भूमि का विकय पत्र प्रतिवादी सं. 4 के समक्ष पंजीयन नहीं कराया और वादीगण के पिता को शीघ्र पंजीयन कराने का मौखिक आश्वासन दिया। वादीगण के पिता श्री अणदा के बार–बार आग्रह करने के बाद मु. गुमानी बेवा भीया, हीरासिंह, लादूसिंह व बीरम सिंह पुत्रगण भीया ने अपने 1/2 हिस्सा भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन कराने में अपनी असमर्थता व्यक्त की और वादीगण के पिता को 1,25,000/– अक्षरे एक लाख पच्चीस हजार रूपये मय ब्याज 2,50,000/– रूपये नकद अदा कर इकरारनामा (राजीनामा) 100/– रूपये के स्टाम्प पर वादीगण के पिता श्री अणदा के पक्ष में गवाह पबूसिंह की उपस्थिति में दिनांक 24.06.2009 को निष्पादित कर दिया। वादग्रस्त भूमि के सहखातेदार मु. गुमानी बेवा भीया हीरा सिंह, लादू सिंह व बीरम सिंह के उक्त अनुसार राजीनामा करके अग्रिम राशि मय ब्याज अदा करने के बाद वादीगण के पिता ने प्रतिवादीगण सं. 1 से 3 को 1,33,750–1,25,000 = 8750/– रूपये प्राप्त कर वादग्रस्त भूमि के 1/2 हिस्से का पंजीयन कराने का आग्रह किया तो प्रतिवादीगण 1 से 3 ने वादीगण के पिता को यह पूर्ण विश्वास दिलाया कि हम इकरारनामा दिनांक 09.02.2005 से पाबन्द है तथा शीघ्र 1/2 हिस्से का पंजीयन करवा देंगे। वादीगण के पिता के बार–बार आग्रह करने के बाद भी प्रतिवादीगण 1 से 3 ने अपने 12 हिस्सा का पंजीयन शेष बकाया राशि 8750/– रूपये प्राप्त करके नहीं कराया और वादीगण के पिता का गंभीर बीमारी के कारण स्वर्गवास हो गया। वादीगण के पिता श्री अणदा के स्वर्गवास हो जाने के बाद वादीगण ने प्रतिवादीगण सं. 1 से 3 को शेष बकाया राशि 8,750/– रूपये प्राप्त कर 1/2 हिस्सा भूमि का पंजीयन कराने का कई बार आग्रह किया, परन्तु प्रतिवादीगण सं. 1 से 3 ने वादीगण को कोई सन्तोषप्रद जवाब नहीं दिया।

वादीगण, प्रतिवादीगण सं. 1 से 3 से उनके 1/2 हिस्सा भूमि के विक्रय पत्र का पंजीयन विक्रय इकरारनामा दिनांक 09.02.2005 की पालना में करवाने के कानूनन अधिकारी है और प्रतिवादीगण सं.1 से 3 अपने 1/2 हिस्से का

विकय पत्र का पंजीयन वादीगण के पक्ष में किए जाने हेतु कानूनन पाबन्द है। प्रतिवादीगण सं. 1 से 3 अपने 1/2 हिस्से को अन्य व्यक्ति को अन्तरण करने के लिए प्रयासरत् है और विक्रय पत्र का पंजीयन प्रतिवादी सं. 4 के समक्ष कराने के लिए प्रयासरत् है। प्रतिवादी सं. 1 से 3 को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना आवश्यक है कि वह वादग्रस्त भूमि में निहित अपने 1/2 हिस्सा का अन्तरण वादीगण के अलावा अन्य किसी भी व्यक्ति के पक्ष में नही करे एवं प्रतिवादी सं. 4 को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना आवश्यक है कि यदि प्रतिवादी सं. 1 से 3 वादग्रस्त भूमि के 1/2 हिस्सा का विक्रय पत्र या अन्य कोई अन्तरण वादीगण के अलावा अन्य किसी व्यक्ति के पक्ष में निष्पादित कर पंजीयन हेतु प्रस्तुत करे तो उसे पंजीयन नहीं करे इस कारण प्रतिवादी सं. 4 को पक्षकार बनाया गया है। वादीगण के बार–बार आग्रह करने के बाद भी प्रतिवादी सं. 1 से 3 ने अपने 1/2 हिस्सा भूमि का विकय पत्र वादीगण के पक्ष में पंजीयन नही कराया तो वादीगण ने अपने अभिभाषक द्वारा प्रतिवादी सं. 1 से 3 को दिनांक 15.12.2014 को रजिस्टर्ड सूचना पत्र के सूचित किया जो प्रतिवादी सं. 1 से 3 को नियमानुसार दिनांक 17.12.2014 को प्राप्त हो गया परन्तु प्रतिवादी सं. 1 से 3 ने नोटिस में वर्णित अवधि के भीतर वादग्रस्त भूमि के 1/2 हिस्सा भूमि के विक्रय पत्र का पंजीयन वादीगण के पक्ष में नही कराया इस कारण प्रस्तुत वाद पेश करना आवश्यक हुआ है। वाद कारण दिनांक 09.02.2005 को जब प्रतिवादी स. 1 से 3 ने वादीगण के पिता श्री अणदा के पक्ष में वादग्रस्त भूमि के 1/2 हिस्सा भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन कराने का करार किया और प्रतिफल स्वरूप 1,25,000/– रूपये प्राप्त किए तब और वादीगण के रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक 15.12.2014 मे वर्णित अवधि की समाप्ति के बाद दिनांक 23.12.2014 को उत्पन्न हुआ और उसके बाद दिन प्रतिदिन पैदा हो रहा है। प्रस्तुत वाद परिसीमा अधिनियम के आर्टिकल 54 के अनुसार विक्रय इकरारनामा दिनांक 09.02.2005 की पालना किए जाने बाबत प्रेषित नोटिस दिनांक 15.12.2005 से अंदर मियाद 3 वर्ष में प्रस्तुत है। अंत में निवेदन किया कि वादपत्र में अंकित प्रार्थना अनुसार वादिया को अनुतोष प्रदान किया जाये।

3– अधिवक्ता प्रतिवादी सं. 1 लगायत 3 की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत

कर कथन किये गये कि वादी तथा प्रतिवादी सं. 1 से 3 के मध्य किसी प्रकार का कोई सौदा निष्पादित नहीं हुआ है और न ही वादीगण के पिता के साथ दिनांक 09.02.2005 को कोई इकरारनामा निष्पादित हुआ है। जिस समय वादी इकरारनामा निष्पादित 9.2.2005 को बता रहा है उस समय प्रतिवादी संख्या 3 की उम्र मात्र 5–6 वर्ष थी वह किस प्रकार इकरारनामा निष्पादित कर सकता है जब सौदा ही निष्पादित नहीं हुआ तो साई पेटे 2,50,000/– रुपये लेने का सवाल ही उत्पन्न नहीं होता है। यदि वादीगण के पिता अणदा तथा प्रतिवादी सं. 1 से 3 के मध्य 2005 में यदि कोई सौदा हुआ होता तो वादीगण के पिता द्वारा इतनी लम्बी अवधि समय तक चुप क्यो बैठे रहे, प्रतिवादीगण के खिलाफ कार्यवाही क्यों नही की गयी। वादीगण के पिता की मृत्यु 2013 के आस पास हुई है इस प्रकार 2005 से 2013 यानी 8 वर्ष तक वादीगण के पिता द्वारा प्रतिवादीगण के खिलाफ किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही नही की गयी, इससे साफ इंगित होता है कि इनके मध्य किसी प्रकार का कोई सौदा तय नही हुआ है, वादीगण ने झूठा वाद प्रस्तुत किया है। प्रतिवादी संख्या 1 से 3 ने कभी भी अपनी सम्पत्ति का अंतरण करने का विचार नहीं किया है और न ही वादीगण के पिता से ऐसा कोई सौदा तय किया है। प्रतिवादीगण संख्या 1 से 3 अपनी सम्पत्ति के मालिक है कानूनी रूप से उन्हे मालिक की हैसियत से सारे अधिकार प्राप्त हैं। वादीगण द्वारा 9.2.2005 को वाद कारण उत्पन्न बता रहा है इस आधार पर वाद अन्दर मियाद प्रस्तुत नहीं है क्योंकि इकरारनामे की निष्पादन हेतु मियाद 3 वर्ष से है जबकि वादी ने यह वाद 2015 में प्रस्तुत किया है इस कारण वाद चलने योग्य नहीं है। उक्त वाद माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार मे नहीं होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है। वादीगण ने भूमि का सौदा 2,67,500/– रुपये बताया है जिसके आधार पर क्षेत्राधिकार अपर जिला जज महोदय को है न की सिविल जज (क.ख.) को। अतः यह वाद श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार के अभाव मे चलने योग्य नहीं है। अंत में वादीगण का वाद मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने का निवेदन किया।

4– न्यायालय द्वारा दिनांक 24.03.2017 को उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित विवाद्यक विरचित किये गये–

(1) आया वादीगण विरूद्ध प्रतिवादी सं. 1 से 3 के इस आशय की विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी है कि ग्राम ढाणी पुरोहितान के वादग्रस्त खसरा सं. 3 में निहित अपने 1/2 हिस्सा भूमि का विक्रय पत्र विक्रय इकरारनामा दिनांक 09.02.2005 की पालना में वादीगण के पक्ष में पंजीयन करावे ?

– वादीगण

(2) आया वादी विरूद्ध प्रतिवादी सं. 1 से 3 को इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि वह वादग्रस्त भूमि में निहित अपने 1/2 हिस्सा भूमि का अंतरण वादीगण के अलावा अन्य किसी भी व्यक्ति के पक्ष में निष्पादित नहीं करे ?

– वादीगण

(3) आया वादीगण का वाद अंदर मियाद प्रस्तुत नहीं किया गया है, इस कारण वाद चलने योग्य नहीं है ?

– प्रतिवादीगण

(4) आया वादीगण द्वारा पर्याप्त न्यायशुल्क अदा नहीं करने के कारण वाद खारिज होने योग्य है ?

– प्रतिवादीगण

अन्य अनुतोष ?

5– वादीगण द्वारा अपने वादपत्र में किये गये अभिवचनों के समर्थन में साक्ष्य वादी में गवाह पी.डब्ल्यू 1 रामचन्द्र, गवाह पी.डब्ल्यू 2 जीवणराम व गवाह पी.डब्ल्यू 3 महेन्द्र को परीक्षित करवाया गया एवं न्यायालय के समक्ष शपथ पत्र तस्दीक कराया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 1 विक्रय इकरारनामा दिनांक 09.02.2005, प्रदर्श 2 ग्राम ढाणी पुरोहितान की जमाबंदी, प्रदर्श 3 विधिक नोटिस दिनांक 15.12.2014 व प्रदर्श 4 लगायत 6 डाक विभाग की पोस्टल रसीद पेश कर प्रदर्शित कराये गये।

साक्ष्य प्रतिवादी में प्रतिवादी की ओर से गवाह डी.डब्ल्यू 1 जीवराम को परीक्षित करवाया गया।

6– बहस अंतिम सुनी गई। दौराने बहस अधिवक्ता वादीगण द्वारा यह तर्क दिये गये कि यह वाद इकरारनामे में आधे हिस्से बाबत विनिर्दिष्ट अनुपालना हेतु पेश किया गया है, जिस बाबत प्रतिवादी द्वारा अपने जवाबदावे में उक्त इकरारनामे का

फर्जी होना बताया है, परन्तु इस बाबत कोई मुकदमा दर्ज नहीं करवाया गया। वादी द्वारा दावा मियाद अवधि में ही दायर किया गया है जो विधि अनुसार है। अपनी बहस के समर्थन में अधिवक्ता वादीगण द्वारा निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किये गये–

(1) Gaya Prasad vs Surendra Bahadur Singh (dead) by L.Rs and ors. AIR 1987 SC 925.

(2) Dr. Govinddas and another vs Smt. Shantibai and ors. AIR 1972 SC 1520.

(3) M. Lal Seal and another vs K.P. Ghowdhury AIR 1976 Culcutta 115 & AIR 1976 Culcutta 115(B).

(4) Ashok Kumar Mishra vs lajja Ram & Ors. 2024(3) CJ(Civ.) 1320.

(5) Vundavalli Ratna Manikyam & Anr. vs V.P.P.R.N. Prasada Roa 2020 (SAR) (Civ.) 544.

(6) Shyam Kumar Inani vs Vinod Agrawal & Ors. 2024(4) CJ(Civ.) (SC) 1131.

अंत में निवेदन किया कि वादपत्र में अंकित प्रार्थना अनुसार वादीगण को अनुतोष प्रदान किया जाये।

7– इसके विपरीत अधिवक्ता प्रतिवादी सं. 1 लगायत 3 के द्वारा दौराने बहस यह तर्क दिये गये कि वादी द्वारा बताये गये इकरारनामा का निष्पादन नहीं होने बाबत कथन किये गये एवं कोई निष्पादन होना माना भी जाये तो भी उक्त दावा मियाद अवधि बाद पेश किया गया है। साथ ही इकरारनामे में वर्तमान में कब्जा प्रतिवादी का दर्शाया गया है एवं वादी के गवाहों ने प्रतिवादी के हस्ताक्षर इकरारनामे में नहीं होने बाबत कथन किये हैं। अंत में वादीगण का वाद हर्जे खर्चे खारिज किये जाने का निवेदन किया।

8– बहस के तर्कों के प्रकाश में पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का ध्यानपूर्वक ससम्मान अवलोकन किया गया। अधिवक्ता पक्षकारान द्वारा लिखित बहस पेश की गयी है जो शामिल पत्रावली है।

9– यहां उपरोक्त विवाद्यक बिंदुओ में सर्वप्रथम विवाद्यक बिंदू संख्या 3 का निस्तारण किया जाना आवश्यक है जो कि वाद के निस्तारण के लिए आवश्यक है जिसका निस्तारण निम्नानुसार किया जा रहा है एवं न्यायालय द्वारा **विवाद्यक बिंदु सं. 3** इस आशय का बनाया गया है कि–**''आया वादीगण का वाद अंदर मियाद प्रस्तुत नहीं किया गया है, इस कारण वाद चलने योग्य नहीं है ?"**

उक्त विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादी पक्ष पर है। इस संबंध में प्रतिवादी द्वारा अपने जवाबदावे में यह तथ्य अंकित किये हैं कि वादीगण दिनांक 09.02.2005 को वादकारण उत्पन्न होना बता रहा है, इस आधार पर वाद अंदर मियाद प्रस्तुत नहीं है। क्योंकि इकरारनामे की निष्पादन हेतु मियाद 3 वर्ष है जबकि वादी ने यह वाद वर्ष 2015 में प्रस्तुत किया है इस कारण वाद चलने योग्य नहीं है। यहां वादी द्वारा न्यायालय के समक्ष परीक्षित करवाये गये गवाह पी.डब्ल्यू 1 रामचंद्र के बयानों का अवलोकन करें तो इस गवाह द्वारा साक्ष्य का शपथ पत्र न्यायालय के समक्ष पेश किया गया है एवं अभिकथित किया गया कि प्रदर्श पी 1 विक्रय इकरारनामा दिनांक 09.02.2005 है जिसमें मेरे पिता अणदा के साइन हैं। अपनी जिरह में उक्त गवाह द्वारा यह जाहिर किया गया कि प्रदर्श 1 विक्रय इकरारनामा मेरे सामने लिखा गया है एवं उसके सामने निष्पादित हुआ है। 2 माह में रजिस्ट्री कराने को कहा था एवं 2 माह में रजिस्ट्री नहीं करवाने की बात पर मेरे पिता ने ऐसा कोई नोटिस प्रतिवादीगण को नहीं दिया।

इस संबंध में पत्रावली पर उपलब्ध इकरानामा प्रदर्श 1 का सर्वप्रथम अवलोकन किया जाना आवश्यक है। यदि उक्त इकरारनामा प्रदर्श 1 का अवलोकन करें तो उक्त इकरारनामा वर्ष 2005 में निष्पादित होना स्पष्ट दर्शित है। उक्त इकरारनामे के अनुसार खसरा सं. 3 रकबा 5 बीघा 7 बिस्वा को अणदा पुत्र लाला को 50,000/– रूपये प्रति बीघा के हिसाब से कुल 2,67,500/– रूपये में विक्रय करने का इकरार किया गया था, जिसके विक्रय पेटे अणदा द्वारा 2,50,000/– रूपये नकद प्राप्त किए गए एवं शेष राशि 17,500/– रूपये वक्त रजिस्ट्री प्राप्त कर वादग्रस्त भूमि का कब्जा दिए जाने व मियाद अवधि 2 माह यानी दिनांक 09.04.2005 तक उक्त शेष राशि प्राप्त कर प्रतिवादीगण द्वारा उक्त विक्रय पत्र का

पंजीयन अणदा के पक्ष में करवा दिये जाने का अंकन है। यहां परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 54 का अवलोकन करें तो विनिर्दिष्ट अनुपालना के संबंध में परिसीमा काल उस तारीख से प्रारम्भ होगा जो कि इकरारनामे में नियत की गई हो। यदि ऐसी कोई तारीख इकरारनामे में तय नहीं की गई है तो उस स्थिति में परिसीमा काल उस तारीख से प्रारम्भ होगा जब वादी को यह सूचना हो जाये कि प्रतिवादी ने इकरारनामे की शर्तों की पालना से इन्कार कर दिया। इस संबंध में निम्न न्यायिक दृष्टांत का अवलोकन किया जाना आवश्यक है-

(1) **Ram Lal & Ors. VS Bajrang Lal 2012(3) DNJ (Raj.) 1460** में माननीय राज. उच्च न्यायालय ने सारतः यह न्यायिक मत प्रतिपादित है कि–Suit for specific performance of the contract–Limitation period of three years commenced from the date when performance is refused.

(2) **Rathnavathi & Anr. VS Kavita Ganashamdas 2015 DNJ (SC) 15** में माननीय उच्चतम न्यायालय ने सारतः यह न्यायिक मत प्रतिपादित है कि Limitation for filing suit for specific performance–No time period fixed in the agreement–Period of limitation would start from the date when the vendor refused to execute the sale deed.

10. हस्तगत प्रकरण में जो इकरारनामा प्रदर्श 1 है उसके अवलोकन से यह प्रकट होता है कि इकरारनामे में पालना हेतु दिनांक 09.04.2005 की तारीख नियत की गई थी एवं इस तारीख तक उक्त शेष राशि प्रतिवादीगण द्वारा प्राप्त कर विक्रय पत्र का पंजीयन अणदा के पक्ष में करवाया जाना तय हुआ था, परन्तु उक्त तारीख तक प्रतिवादीगण द्वारा उक्त पंजीयन नहीं करवाया गया, इस बाबत् वादी द्वारा केवल मौखिक निवेदन किया गया एवं उक्त पंजीयन प्रतिवादीगण द्वारा नहीं करवाये जाने की स्थिति में इस दौरान वादी द्वारा कोई दावा न्यायालय के समक्ष नहीं लाया गया एवं साथ ही उक्त शेष राशि प्रतिवादीगण द्वारा किसी अन्य तारीख तक देय किये जाने बाबत कोई इकरारनामा अणदा द्वारा प्रतिवादीगण के साथ नहीं किया गया। यहां यह

उल्लेखनीय है कि वादी को इसी तारीख दिनांक 09.04.2005 तक प्रतिवादी को नोटिस प्रेषित कर इकरारनामा की पालना करने हेतु कहा जाना था एवं इंकारी की तिथि से तीन वर्ष के भीतर इकरारनामा की विनिर्दिष्ट अनुपालना का वाद प्रस्तुत किया जाना था, जबकि वादी द्वारा अपने वादपत्र में इकरारनामा करार की दिनांक 09.02.2005 से ही स्वयं के द्वारा प्रतिवादी से बार-बार आग्रह किये जाने के बावजूद प्रतिवादी द्वारा इंकार किया जाना एवं विधिक नोटिस प्रतिवादी को दिनांक 15.12.2014 को प्रेषित किया जाना वर्णित किया है। अतः प्रकट है कि वादी को दिनांक 09.04.2005 को ही यह ज्ञान हो गया था कि प्रतिवादी द्वारा उक्त इकरारनामा का पंजीयन उसके पक्ष में नहीं करवाया जाकर इकरारनामा की पालना नहीं की जा रही है। जबकि वादी द्वारा वर्ष 2014 में प्रतिवादी द्वारा इंकारी किया जाना एवं नोटिस प्रेषित किया जाना वर्णित किया है जो मात्र वहित परिसीमा काल बढ़ाने के उद्देश्य से अंकन किया गया है। अतः उपरोक्त समस्त परिस्थितियों से प्रकट है कि वादी द्वारा वाद विहित परिसीमा काल के भीतर प्रस्तुत नहीं किया है। लिहाजा यह विवाद्यक प्रतिवादीगण अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहे हैं। अतः **यह विवाद्यक बिंदु सं. 3 प्रतिवादी के पक्ष में निर्णित किया जाता है।**

11. न्यायालय द्वारा **विवाद्यक बिंदु सं. 1 व 2** इस आशय के बनाये गये हैं कि–**''आया वादीगण विरूद्ध प्रतिवादी सं. 1 से 3 के इस आशय की विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी है कि ग्राम ढाणी पुरोहितान के वादग्रस्त खसरा सं. 3 में निहित अपने 1/2 हिस्सा भूमि का विक्रय पत्र विक्रय इकरारनामा दिनांक 09.02.2005 की पालना में वादीगण के पक्ष में पंजीयन करावे?"** एवं **''आया वादी विरूद्ध प्रतिवादी सं. 1 से 3 को इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि वह वादग्रस्त भूमि में निहित अपने 1/2 हिस्सा भूमि का अंतरण वादीगण के अलावा अन्य किसी भी व्यक्ति के पक्ष में निष्पादित नहीं करे?"**

उक्त विवाद्यक परस्पर अन्तर्सबंधित होने से इनका एक साथ विनिश्चय किया जा रहा है। उक्त दोनों विवाद्यक को साबित करने का भार वादीगण पर है। वाद के अवलोकन से जाहिर आता है कि वादी द्वारा वाद बाबत् विनिर्दिष्ट अनुतोष विरूद्ध

प्रतिवादीगण प्रस्तुत किया गया है। उक्त विवाद्यकों का विनिश्चय धारा 16(c) विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम के प्रावधानानुसार किया जाना न्यायोचित प्रकट होता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **Bala Krishna vs Bhagwan Das, AIR 2008 SC 1786** के मामले में सारतः यह अभिनिर्धारित किया गया है कि–

"The plaintiff's readiness and willingness, which is a condition precedent, must be in accordance with the terms of the agreement."

12. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम के प्रावधानों अनुसार विक्रय अनुबंध के निष्पादन के बाद से लेकर वाद प्रस्तुत करने तक वादी का विक्रय अनुबंध की विनिर्दिष्ट अनुपालना हेतु अपने दायित्व का निर्वहन करने हेतु तत्पर एवं इच्छुक रहने का तथ्य अभिकथित किया जाना व प्रमाणित किया जाना आवश्यक है और यदि ऐसे अभिकथन व साक्ष्य नहीं है तो विनिर्दिष्ट अनुपालना का वाद डिक्री नहीं किया जा सकता।

13. इकरारनामा प्रदर्श 1 के अंतर्गत वादी व प्रतिवादी के मध्य यह इकरार हुआ कि–

"........साई पेटे रूपये 2,50,000/– अक्षरे दो लाख पचास हजार रूपये रोकड़ी आज दिनांक 09.02.2005 को प्राप्त कर लिये हैं शेष बकाया राशि अंदर मियाद दो माह यानी दिनांक 09.04.2005 तक प्राप्त कर क्रेता के कहे अनुसार क्रेता के खर्चे से विक्रय पत्र पंजीयन करवा देंगे।"

अर्थात् उक्त इकरारनामा के अनुसार दिनांक 09.04.2005 तक प्रतिवादी को शेष प्रतिफल राशि वादी के पक्ष में अदा करनी थी। गवाह पी.डब्लयू 1 रामचंद्र द्वारा भी अपनी साक्ष्य में यह स्वीकारा गया कि दो माह में रजिस्ट्री कराने को कहा था एवं दो माह में रजिस्ट्री नहीं कराने की बात पर मेरे पिता ने ऐसा कोई नोटिस प्रतिवादीगण को नहीं दिया। अतः उक्त इकरारनामे के आधार पर, उस दिनांक 09.04.2005 से परिसीमा काल की 3 वर्ष की अवधि की गणना शुरू होगी। चूंकि वादीगण ने प्रतिवादीगण द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन नहीं करने पर दिनांक 20.01.2015 को उक्त वाद न्यायालय में पेश किया जो कि परिसीमा अवधि के

भीतर नहीं है। इस प्रकार वादी की संविदा के अपने हिस्से की अनुपालना करने की तत्परता एवं इच्छा होना नहीं माना जा सकता है। ऐसे में वादी विरूद्ध प्रतिवादी विनिर्दिष्ट अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी होना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। ऐसी स्थिति में वादी बिंदू संख्या 1 अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहा है।

जहां तक विवाद्यक बिंदु सं. 2 की बात है तो वादी द्वारा इकरारनामा के आधे हिस्से की भूमि का अंतरण किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में नहीं किये जाने बाबत स्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहा गया है। यहां स्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष के लिए यह अति-आवश्यक है कि वादी उक्त विवादित सम्पत्ति पर वैध रूप से काबिज हो, तभी स्थाई निषेधाज्ञा का आदेश पारित किया जा सकता है। पत्रावली के समग्र अवलोकन से यह जाहिर आता है कि इकरारनामा के अवलोकन से विवादग्रस्त सम्पत्ति का कब्जा वादी को नहीं दिया गया है। ऐसे में वादीगण प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद कराने के अधिकारी होना न्यायोचित प्रतीत नहीं होते हैं। अतः **उपरोक्त विवेचनानुसार बिंदु सं. 1 व 2 वादीगण के विरूद्ध तय किये जाते हैं।**

14. न्यायालय द्वारा **विवाद्यक बिंदु सं.** 4 इस आशय का बनाया गया है कि–‘‘**आया वादीगण द्वारा पर्याप्त न्यायशुल्क अदा नहीं करने के कारण वाद खारिज होने योग्य है ?"**

उक्त विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादी पक्ष पर है। परन्तु इस संबंध में प्रतिवादी द्वारा कोई दस्तावेजी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष पेश नहीं किया गया है। वादी द्वारा दौराने बहस दिये गये तर्कों में उक्त इकरारनामा में आधे हिस्से की प्रतिफल राशि 1,33,750/– रूपये निर्धारित कर पर्याप्त न्यायशुल्क अदा किये जाने के तथ्यों से न्यायालय को अवगत करवाया है, परन्तु इस संबंध में प्रतिवादी द्वारा न तो बहस के दौरान वादी द्वारा दिये गये तर्कों का विरोध किया गया एवं न ही इस संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष पेश की गयी। ऐसे में यह विवाद्यक प्रतिवादी अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहे हैं। अतः **यह विवाद्यक बिंदु सं.** 4 **प्रतिवादी के विरूद्ध तय किया जाता है।**

<u>अनुतोष</u>–

16– चूंकि हस्तगत प्रकरण में महत्वपूर्ण विवाद्यक बिन्दू संख्या 3 वादी के विरूद्ध विनिश्चित किया गया है एवं उक्त विवाद्यक अनुतोष प्राप्ति से संबंधित मूल विवाद्यक है। ऐसे में वादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण स्वीकार किये जाने योग्य प्रतीत नहीं होता है।

– <u>आदेश</u> –

17– अतः परिणामस्वरूप वादी पक्ष की ओर से प्रतिवादी पक्ष के विरूद्ध प्रस्तुत वाद अंतर्गत 7 नियम 1 सीपीसी वास्ते स्थायी निषेधाज्ञा व धारा 10 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम **अस्वीकार कर, खारिज** किया जाता है।

18– खर्चा पक्षकारान अपना–अपना वहन करेंगे। तद्नुसार पर्चा डिकी मूर्तिब हो।

(नितिन ओजवानी)
अति. सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट,
किशनगढ़, जिला अजमेर

19– निर्णय आज दिनांक **17.11.2025** को लिखाया जाकर, बाद हस्ताक्षर विवृत न्यायालय में सुनाया गया।

(नितिन ओजवानी)
अति. सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट,
किशनगढ़, जिला अजमेर