

न्यायालय जिला न्यायाधीश, बुलन्दशहर

उपस्थित: संजय सिंह-I,
(एच.जे.एस.)

सिविल अपील संख्या :- 85 सन् 2026

जाकिर हुसैन पुत्र श्री निजामुद्दीन खां, निवासी ग्राम ग्यासपुर, परगना बरन, तहसील व जिला बुलन्दशहर।

.....अपीलार्थी-प्रतिवादी

बनाम

श्रीमती सरोज पत्नी गजेन्द्र सिंह, निवासी के-180 मोन गार्डन, डी0के0 उत्तम नगर पश्चिमी दिल्ली-110059

.....प्रत्युत्तरदाता-वादी।

--: निर्णय :-

01. अपीलार्थी जाकिर हुसैन द्वारा यह सिविल अपील, मूलवाद संख्या 179 सन् 2018 (**नया मूलवाद संख्या 204 सन् 2006**) श्रीमती सरोज बनाम जाकिर हुसैन में विद्वान विचारण न्यायालय अपर सिविल जज, (प्रवर खण्ड) कक्ष संख्या-5, बुलन्दशहर द्वारा पारित निर्णय दिनांकित 13.04.2026 एवं डिक्री दिनांकित 16.04.2026 से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत की गयी है। प्रश्नगत आदेश के द्वारा वादनी का वाद आज्ञप्त किया गया है।

02. अपीलार्थी-प्रतिवादी के द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के प्रश्नगत निर्णय/आदेश को निम्न आधारों पर चुनौती दी गयी है कि विद्वान विचारण न्यायालय का निर्णय तथ्यों और कानून के विपरीत है। पत्रावली पर प्रस्तुत साक्ष्य से प्रतिवादी ने 2 लाख 75 हजार रुपये उधार सूद पर लेने का जो कथन किया है, उसे साक्ष्यों से भी साबित किया है, क्योंकि मंशा और नियत विवादित जमीन को विक्रय करने की नहीं थी। पक्षकारान के मध्य कोई संविदा जमीन को बेचने की कतई नहीं हुई है। प्रश्नगत निर्णय व आज्ञप्ति विधिक रूप से स्थिर रहने योग्य नहीं है। इन कथनों के आधार पर अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री निरस्त किये जाने की याचना की है।

03. संक्षेप में वादनी का वादपत्र में कथन इस प्रकार है कि प्रतिवादी वादपत्र में वर्णित खाता संख्या का संक्रमणीय भूमिधर मालिक व काबिज है, जिसका प्रतिवादी ने वादनी से विक्रय करने का सौदा अंकन 7 लाख 75 हजार रुपये में किया और वादनी से अंकन 7 लाख 50 हजार रुपये में प्रतिवादी ने बतौर बयाना नकद वसूल पाकर दिनांक 27.09.2016 को वादनी के हक में पंजीकृत इकरारनामा दिनांक 27.09.2016 को किया गया। इकरारनामा की शर्ता के अनुसार प्रतिवादी को वादनी के हक में दिनांक 26.03.2017 अर्थात् 06 माह तक बकाया रकम अंकन 25 हजार रुपये लेकर प्रतिवादी को वादनी के हक में प्रश्नगत भूमि का बैनामा करना था। वादनी ने दिनांक 04.03.2017 को व दिनांक 09.05.2017 को बजरिये डाक अपने अधिवक्ता से नोटिस प्रतिवादी को प्रेषित कराये कि वादनी उक्त दोनों नोटिस में नियत दिनांक पर सब रजिस्ट्री कार्यालय उप-निबन्धक द्वितीय बुलन्दशहर पर प्रातः 10 बजे से शाम 5 बजे तक प्रतिफल की बकाया धनराशि तथा बैनामों का खर्चा लेकर उपस्थित रहेगी, प्रतिवादी शेष रकम लेकर वादनी के हक में बैनामा पंजीकृत करा दें। उक्त नोटिस प्राप्त होने के बाद प्रतिवादी द्वारा

बैनामा करने में असमर्थता जतायी गयी और वादनी ने प्रतिवादी के कहने पर म्याद-तौसी दिनांक 27.03.2017 व दिनांक 25.05.2017 को पजीकृत करायी, जिसके अनुसार प्रतिवादी को वादनी के हक में नियत तिथियों पर प्रतिफल की शेष धनराशि लेकर प्रतिवादी को वादनी के हक में बैनामा निष्पादित कर दे। तदोपरान्त वादनी ने दिनांक 17.08.2017 को पुनः नोटिस प्रतिवादी को वादनी को इकरारनामों दिनांकित 27.09.2016 के अनुपालन में बैनामा निष्पादित करने हेतु प्रेषित किया गया, परन्तु प्रतिवादी के द्वारा वादनी के हक में इकरारनामा की शर्तों के अनुसार बैनामा निष्पादित नहीं किया है। वादनी उक्त इकरारनामा के अनुपालन में शेष धनराशि अदा करके बैनामा कराने हेतु सदैव तैयार व इच्छुक रही है और आज भी तैयार व इच्छुक है, परन्तु प्रतिवादी उक्त इकरारनामों के अनुसार वादनी के हक में बैनामा करने हेतु तैयार नहीं है। वादनी ने वाद कारण तथा मूल्यांकन व न्यायशुल्क दर्शित करते हुए वादनी के द्वारा पंजीकृत इकरारनामा के अनुपालन में बैनामा कराये जाने हेतु योजित किया गया।

प्रतिवादी जाकिर हुसैन की ओर से प्रतिवाद पत्र कागज संख्या 31.ए दाखिल किया गया है, जिसमें वादनी को वादपत्र में वर्णित भूमि का मालिक व काबिज होने का कथन स्वीकार करते हुए शेष कथनों को अस्वीकार करते हुए अतिरिक्त कथन में कहा गया है कि प्रतिवादी वादगत कृषि भूमि का संक्रमणीय भूमिधर, स्वामी एवं काबिज है। प्रतिवादी ने दिनांक 27.09.2016 को वादिनी के पक्ष में किसी भी प्रकार का वास्तविक विक्रय इकरारनामा अपनी भूमि विक्रय करने की मंशा से नहीं किया। वास्तव में प्रतिवादी को अपनी पारिवारिक आवश्यकता हेतु धनराशि अंकन 2 लाख 75 हजार की आवश्यकता थी, जिसके बदले वादनी ने सुरक्षा के रूप में उक्त कथित इकरारनामा वादनी ने अपने पक्ष में करा लिया है। वादनी ने उक्त धनराशि चेक दिनांकित 27.09.201 के माध्यम से प्रतिवादी को अदा की गई। प्रतिवादी ने वादिनी से अंकन चार लाख पचहत्तर हजार रुपये या अन्य किसी अतिरिक्त धनराशि को बतौर अग्रिम प्राप्त नहीं किया है। वादिनी द्वारा प्रेषित कथित विधिक नोटिस प्रतिवादी को प्राप्त नहीं हुआ है। प्रथम कथित तौसी म्याद दिनांकित 27.03.2017 व द्वितीय कथित तौसी म्याद दिनांकित 25.05.2017, जो वादिनी एवं प्रतिवादी के मध्य निष्पादित है, विधि विरुद्ध, शून्य एवं निष्प्रभावी है। वादिनी इकरारनामा के आधार पर बैनामा कराने के लिए कभी भी इच्छुक, तैयार एवं तत्पर नहीं रही। वास्तव में दोनों पक्षकारों के मध्य विवादित भूमि का इकरारनामा विक्रय हेतु नहीं, बल्कि चैक में दर्शित धनराशि की अदायगी की सुरक्षा के रूप में लिखा गया था। इन कथनों के आधार पर वादनी का वाद खारिज किये जाने की याचना की है।

04. उभयपक्षों के अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा दिनांक 28.05.2019 को निम्नलिखित वाद बिन्दु विरिचत किये गये हैं—

1. क्या वादिनी पंजीकृत इकरारनामा दिनांक 27.09.2016 के अनुपालन में प्रतिवादी से अपने हक में बकाया धनराशि देकर वाद पत्र में वर्णित संपत्ति का बैनामा अपने पक्ष में कराने का अधिकारी है?
2. क्या वादिनी पंजीकृत इकरारनामा दिनांक 27.09.2016 के अनुपालन में बैनामा कराने हेतु सदैव तैयार एवं तत्पर रहा है?
3. क्या वाद का मूल्यांकन कम किया गया है?
4. क्या वाद पर प्रदत्त न्याय-शुल्क अपर्याप्त है?
5. क्या वाद, विबन्धन एवं मौन स्वीकृति के सिद्धांत से बाधित है?
6. क्या इस न्यायालय को वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है?

7. अनुतोष?

05. उभयपक्षों के अभिवचन के आधार पर न्यायालय द्वारा दिनांक **25.07.2019** को निम्नलिखित अतिरिक्त वाद बिन्दु विरचित किये गये—

8. क्या तौसी म्याद दिनांक 27.03.2017 पर किसी प्रकार का कोई वादिनी एवं प्रतिवादी के मध्य प्रतिफल का आदान-प्रदान न होने के कारण तौसी म्याद शून्य व बेअसर है। यदि हां तो प्रभाव?

9. क्या वादिनी का वाद कालबाधित है?

06. वादिनी की ओर से अपने कथनों के समर्थन में सूची 10. सी से मूल इकरारनामा कागज संख्या 11ए1/1.6, नोटिस दिनांकित 02.03.2017 कागज संख्या 12सी, डाक रसीद कागज संख्या-13सी, मूल तौसी म्याद कागज संख्या 14ए1/1-6, नोटिस दिनांकित 08.5.2017 कागज संख्या-15सी, डाक रसीद कागज संख्या 16सी, मूल तौसी म्याद कागज संख्या-17ए1/1-6, नोटिस दिनांकित 16.08.217 कागज संख्या 18सी, शाम की हाजिरी कायमी प्रार्थना पत्र कागज संख्या 19सी, व रसीद कागज संख्या-20सी, सुबह की हाजिरी कायमी प्रार्थना पत्र कागज संख्या 21सी, व रसीद कागज संख्या 22सी, उद्धरण खतौनी कागज संख्या-23सी दाखिल किये गए हैं।

07. प्रतिवादी द्वारा अपने प्रतिवाद पत्र के कथनों के समर्थन में कोई अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

08. मौखिक साक्ष्य में वादिनी श्रीमती सरोज पत्नी श्री गजेन्द्र सिंह द्वारा स्वयं का पी0डब्लू0-1 के रूप में साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 37ए2/1-4, सतीश पुत्र श्री इन्दर का पी0 डब्लू0-2 के रूप में साक्ष्य शपथ कागज संख्या 36ए2/1-2 तथा जयप्रकाश पुत्र मेवाराम का पी0डब्लू0-03 साक्ष्य शपथ कागज संख्या-39ए2/1-2 दाखिल किये गये हैं। प्रतिवादी की ओर से वादनी श्रीमती सरोज पी0डब्लू0 1 व पी0डब्लू0-02 सतीश पुत्र श्री इन्दर से प्रतिपरीक्षा की गयी। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांकित 28.08.2025 के द्वारा गवाह पी0डब्लू0 03 जयप्रकाश पुत्र मेवाराम से प्रतिवादी का प्रतिपरीक्षा का अवसर समाप्त किया गया।

09. मौखिक साक्ष्य में प्रतिवादी जाकिर हुसैन पुत्र स्व0 निजामुद्दीन का साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 45ए2/1-3 के रूप में डी0डब्लू0-01 तथा मुस्ताक पुत्र मुकीम का साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 46.ए2/1 के रूप में डी.डब्लू.-02 के दाखिल किये गये हैं, जिनसे वादनी की ओर से प्रतिपरीक्षा की गयी है तथा मूलवाद की पत्रावली को वास्ते बहस नियत किया गया।

04. उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी गयी तथा अपील की पत्रावली तथा मूलवाद की तलविदा पत्रावली व उस पर उपलब्ध साक्ष्य का सम्यक् रूप से परिशीलन किया गया।

10. इस निर्णय में अपीलार्थी को प्रतिवादी और प्रत्यर्थी को वादनी कहा जाएगा।

—:: निष्कर्ष ::—

11. प्रस्तुत सिविल अपील मूलवाद संख्या 179 सन् 2018 (नया मूलवाद संख्या 204 सन् 2006) श्रीमती सरोज बनाम जाकिर हुसैन में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण के तर्क सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का परिशीलन करने के उपरान्त निर्णय दिनांक 13.04.2026 पारित करते हुए वादनी का वाद आज्ञाप्त किये जाने तथा प्रतिवादी को निर्णय की दिनांक से 30 दिन के अन्दर इकरारनामा दिनांकित 27.09.2016 की शर्तों के अनुसार

प्रश्नगत सम्पत्ति खाता संख्या 109 के अन्तर्गत गाटा संख्या 800, कुल रकबा 0.4630 हे० में से रकबा 0.2730 हे०, स्थित ग्राम ग्यासपुर, परगना बरन, तहसील व जिला बुलन्दशहर, का रजिस्टर्ड बैनामा बकाया रकम अंकन 25 हजार रुपये वादनी से लेकर, वादनी के हक में करने और विक्रय की जाने वाली सम्पत्ति पर वादनी का कब्जा करा देने, अन्यथा की स्थिति में वादनी उक्त अवधि के उपरान्त न्यायालय के माध्यम से विधिनुसार विक्रय-पत्र निष्पादित किये जाने का अधिकारिणी होने के आदेश पारित किये गये हैं। प्रतिवादी की ओर से वादनी का वाद संविदा के विशिष्ट अनुपालन के अनुतोष हेतु आज्ञप्त किये जाने से क्षुब्ध होकर प्रस्तुत अपील योजित की गई है।

विद्वान विचारण न्यायालय के निर्णय दिनांकित 13.04.2026 के अवलोकन से विदित होता है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने वाद बिन्दु संख्या-01 व 02 को प्रत्यर्थी-वादनी के पक्ष में सकारात्मक रूप से, वाद बिन्दु संख्या 3, 4, 5, 6, 8 व 9 प्रतिवादी के विरुद्ध तथा वाद बिन्दु संख्या-7 अनुतोष को इकरारनामों के विशिष्ट अनुपालन में बैनामा कराये जाने की आज्ञप्ति हेतु वादनी के पक्ष में निर्णीत किया गया है।

12. अपील में वर्णित तथ्यों के आधार पर निम्न विनिश्चायक बिन्दु विरचित किया जाता है:-

01. क्या पक्षकारों के मध्य विक्रय अनुबन्धपत्र दिनांकित 27.09.2016 प्रश्नगत भूमि के विक्रय हेतु अथवा ऋण की अदायगी हेतु निष्पादित किया गया था ?

2. क्या वादनी/प्रत्यर्थी पंजीकृत इकरारनामा दिनांक 27.09.2016 के अनुपालन में बैनामा कराने हेतु सदैव तैयार एवं तत्पर रही है?

विनिश्चायक वाद बिन्दु संख्या- 01 व 02

उपरोक्त वाद बिन्दुओं के तथ्य साक्ष्य समीक्षा के दृष्टिकोण से एक-दूसरे से सम्बन्धित हैं, उपरोक्त तथा तथ्यों के दोहराने के बचने, संक्षिप्ता के लिए उक्त विनिश्चायक बिन्दुओं का एक साथ विश्लेषण व परीक्षण किया जाना न्यायसंगत प्रतीत होता है, तदनुसार इन विनिश्चायक बिन्दुओं का निम्नवत विश्लेषण व परीक्षण किया जा रहा है:-

13. अपीलार्थी/प्रतिवादी की ओर से मुख्य रूप से यह तर्क किया गया है कि पंजीकृत इकरारनामा दिनांकित 27.09.2016 में वर्णित भूमि को विक्रय करने के आशय से निष्पादित नहीं किया गया, बल्कि ऋण की सुरक्षा के ऐवज में निष्पादित किया गया था, इसलिए विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिक एवं तात्त्विक नहीं है।

14. इसके विरुद्ध प्रत्यर्थी-वादनी की ओर से मुख्य रूप से यह तर्क किया गया है कि प्रश्नगत इकरारनामा, वादगत भूमि के विक्रय हेतु ही निष्पादित हुआ था तथा विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिक एवं तात्त्विक है।

15. विधि का यह सर्वमान्य सिद्धान्त है कि सबूत का भार सदैव उस व्यक्ति पर होता है, जो किसी तथ्य का अभिकथन करता है अथवा दस्तावेज प्रस्तुत करता है, इसलिए अपीलार्थी-प्रतिवादी को साक्ष्य से यह साबित करना है कि पंजीकृत इकरारनामा भूमि को विक्रय करने के आशय से निष्पादित नहीं किया गया, बल्कि ऋण की सुरक्षा के ऐवज में निष्पादित किया गया था। यहां पर यह उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी की ओर से ऋण की सुरक्षा के ऐवज में विक्रय अनुबन्धपत्र निष्पादित किये जाने के सम्बन्ध में कोई अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। मात्र मौखिक साक्ष्य ही प्रस्तुत की गयी है।

16. उभय पक्ष के अभिवचनों से यह तथ्य निर्विवादित है कि अपीलार्थी/प्रतिवादी वादपत्र में वर्णित भूमि (कृषि) खाता संख्या 109 गाटा संख्या 800 रकबई 0.4630 है० में से 0.2730 है० लगानी 17.80 पैसे अपना सम्पूर्ण अंश स्थित ग्राम ग्यरसपुर परगना व तहसील बरन, जिला बुलन्दशहर का संकणीय भूमिधर मालिक व काबिज है।

17. विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध पंजीकृत विक्रय अनुबन्धपत्र (इकरारनामा) कागज संख्या 11.ए1/1-6 से यह स्पष्ट है कि उक्त वर्णित भूमि को अंकन सात लाख पचहत्तर हजार रुपये में विक्रय करने का पंजीकृत विक्रय अनुबन्धपत्र (इकरारनामा) वादनी के पक्ष में प्रतिवादी के द्वारा दिनांक 27.09.2016 को निष्पादित किया गया है। प्रश्नगत भूमि को सात लाख पचहत्तर हजार रुपये में प्रतिवादी द्वारा वादनी को विक्रय करना तय पाया गया और विक्रय अनुबन्ध पत्र में प्रतिफल की धनराशि के सम्बन्ध में यह तथ्य अंकित किया गया कि विक्रय अनुबन्ध पत्र के निष्पादन के समय प्रतिवादी ने वादनी से चैक दिनांक 27.09.2016 से अंकन दो लाख पचहत्तर हजार रुपये व चार लाख पचहत्तर हजार रुपये पेशतर वसूल पा लिये हैं। प्रतिफल की शेष अंकन पच्चीस हजार रुपये की धनराशि विक्रयपत्र निष्पादित करने के समय भुगतान किया जाना तय पाया था तथा विक्रयपत्र निष्पादित करने की दिनांक 26.03.2017 अर्थात् म्याद 06 माह रखी गयी। हालांकि प्रतिवादी की ओर से यह कहा गया है कि उसे पारिवारिक आवश्यकता हेतु अंकन दो लाख पचहत्तर हजार रुपये की आवश्यकता थी, जिसके बदले में वादनी ने प्रतिवादी से बतौर सुरक्षा मौजूदा विक्रय अनुबन्धपत्र (इकरारनामा) तहरीर कराया और प्रतिवादी ने अंकन 4 लाख पचहत्तर हजार रुपये की कोई धनराशि वादनी से बतौर पेशगी प्राप्त नहीं की है। प्रतिवादी को वादनी को चैक में दर्शित धनराशि दिनांक 26.03.2017 तक अदा करनी थी। वादनी एवं प्रतिवादी के मध्य भूमि विक्रय के सम्बन्ध में कोई सौदा नहीं हुआ।

18. प्रश्नगत विक्रय अनुबन्धपत्र में यह तथ्य अंकित है कि "मैंने (प्रथम पक्ष विक्रेता-जाकिर हुसैन) उपरोक्त कृषि भूमि का मुहायदा व मतुबलिग 7,75,000/-रुपये, जिसके आधे 3,87,500/-रुपये होते हैं, प्रतिफल के बदले में बहक द्वितीय पक्ष (क्रेता-जाकिर हुसैन) को बेचना तय करार पाया है और मिनजुमले जरेसमन मुबलिग 7,50,000/-रुपये बतौर बयाने में इस प्राप्त किये कि द्वारा चैक संख्या 008700 दिनांक 27.09.2016 आई.सी.आई. सी.आई. बैंक शाखा देहली कमाल मॉडल स्कूल, नई दिल्ली से अंकन 2,75,000/-रुपये व मु० 4,75,000/-रुपये पेशतर वसूल पा लिये हैं और बकिया रकम 25,000/-रुपये बरवक्त रजिस्ट्री बैनामा वसूल पाऊंगा और भूमि उपरोक्त का बेनामा अन्दर म्याद दिनांक 26.03.2017 यानि 06 माह तक बहक क्रेता उपरोक्त के हक में कर दूंगा, बाद म्याद क्रेता को हक होगा कि वह बकिया रकम मुबलिग 25,000/-रुपये अदालत में जमा करके बैनामों की रजिस्ट्री द्वारा अदालत अपने हक में करा ले। मुझ प्रथम पक्ष व मेरे वारिसान को कोई उजर व एतराज न होगा। यदि उक्त लिखित म्याद में द्वितीय पक्ष बैनामों की रजिस्ट्री अपनी हक में न कराये, तो रकम बयाना जप्त हो जायेगा"

19. उक्त से स्पष्ट है कि प्रश्नगत विक्रय अनुबन्धपत्र कागज संख्या 11.ए1/1-6 में दो लाख पचहत्तर हजार रुपये उधार सूद की गारण्टी के लिए विक्रय अनुबन्धपत्र का निष्पादित किया जाना अंकित नहीं है, मात्र भूमि के विक्रय हेतु अनुबन्ध पत्र का निष्पादित किया जाना अंकित है।

20. विद्वान विचारण न्यायालय में प्रश्नगत विक्रय अनुबन्धपत्र के विधिपूर्ण निष्पादन के समर्थन में प्रत्यर्थी-वादनी श्रीमती सरोज ने स्वयं को पी०डब्ल्यू०-01 के रूप में व गवाह सतीश को पी०डब्ल्यू०-02 के रूप में परीक्षित कराया है।

21. अपीलार्थी/प्रतिवादी के साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 45क से स्पष्ट नहीं होता है कि ऋण के ऐवज में प्राप्त की गयी धनराशि को प्रतिवादी द्वारा वादनी को वापस अदा की गयी या नहीं अथवा यह कि प्रतिवादी ऋण की धनराशि वादनी को वापस किया जाने को तैयार था। कथित ऋण की ब्याज दर कितनी थी। प्रतिवादी की ओर से वादनी को कथित ऋण पर ब्याज अदा किये जाने के सम्बन्ध में भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। यहां पर यह भी उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी प्रश्नगत भूमि का मालिक व संक्रमणीय भूमिधर है, फिर प्रतिवादी के द्वारा प्रश्नगत भूमि को गारंटी/सुरक्षा के तौर पर रख कर मान्यता प्राप्त संस्था बैंक आदि से ऋण प्राप्त करने के स्थान पर वादनी से पारिवारिक आवश्यकता हेतु किन परिस्थितियों में ऋण लिया गया है, यह भी प्रतिवादी/अपीलार्थी द्वारा नहीं किया गया है, जबकि अपीलार्थी-प्रतिवादी जाहिर हुसैन ने बतौर साक्षी डी0डब्लू0-01 प्रतिपरीक्षा के पेज संख्या 45ए2/4 पर स्वीकार किया है कि खाता संख्या 109 गाटा संख्या 800 रकवई 0.4630 है0 में 0.2730 है0 का मालिक व काबिज वह ही है, उसमें से सवा चार बीघे रकबे का सौदा सरोज से किया था। उसे दो लाख पचहत्तर हजार रुपये का चैक दिया था।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्णय विधि सिविल अपील संख्या 10990 सन् 2016, सरदारी लाल बनाम बिशन दास और अन्य 06 July, 2026 के प्रस्तर संख्या-37 (IV) (C) में विधिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि—

(c) Facts admitted need not be proved.30 Order VIII Rule 5 (1)

Specific denial.- (1) Every allegation of fact in the plaint, if not denied specifically or by necessary implication, or stated to be not admitted in the pleading of the defendant, shall be taken to be admitted except as against a person under disability:

Provided that the court may in its discretion require any fact so admitted to be proved otherwise than by such admission.

Section 58 of the Indian Evidence Act, 1872:

Facts admitted need not be proved.- No fact need to be proved in any proceeding which the parties thereto or their agents agree to admit at the hearing, or which, before the hearing, they agree to admit by any writing under their hands, or which by any rule of pleading in force at the time they are deemed to have admitted by their pleadings:

Provided that the court may, in its discretion, require the facts admitted to be proved otherwise than by such admissions.

Therefore, non-examination of a witness would not make a material difference.

प्रस्तुत प्रकरण में प्रतिवादी/अपीलार्थी जाहिर हुसैन डी0डब्लू0-01, जो कि विक्रय अनुबन्धपत्र दिनांकित 27.09.2016 में वर्णित सम्पत्ति का संक्रमणीय भूमिधर मालिक व काबिज है, ने प्रतिपरीक्षा में प्रत्यर्थी/वादनी को विक्रय अनुबन्धपत्र दिनांकित 27.09.2016 में वर्णित सम्पत्ति का सौदा करने का कथन किया है, जो कि स्वीकृत तथ्य है, जिसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा उक्त विधि व्यवस्था में प्रतिपादित विधिक सिद्धान्त के दृष्टिगत भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 58 के अनुसार स्वीकृत तथ्य को सिद्ध करने की आवश्यकता नहीं है।

22. इसके अतिरिक्त प्रतिवादी द्वारा यह कथन किया गया है कि उसके द्वारा अंकन दो लाख पचहत्तर हजार रुपये वादनी से ऋण पर लिया गया था। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा उक्त विधि व्यवस्था में यह विधिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि इस तथ्य को सिद्ध करने का भार प्रतिवादी पर था

कि विक्रय अनुबन्धपत्र में वर्णित भूमि का सौदा न होकर उक्त धनराशि वादिनी से प्रतिवादी के द्वारा ऋण पर ली गयी थी, इस सम्बन्ध में प्रतिवादी द्वारा कोई भी साक्ष्य विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गयी है।

The Hon'ble Apex court in the case of *Jaspal Singh vs. Ashwani Kumar in 2026 SC 753* in para 24 held that

" An omission bearing on a collateral transaction cannot be permitted to do the work of positive proof of fraud that the respondent himself failed to discharge, particularly where the cheque relied upon was not shown to correspond to the structured terms fo the very arrangement he had pleaded, and the High Court erred in allowing this circumstance to colour its view of the genuineness of the Agreement."

23. इस प्रकार विक्रय अनुबन्धपत्र कागज संख्या 11ए1/1-6 एवं उभयपक्ष की ओर से प्रस्तुत की गई मौखिक साक्ष्य के आधार पर यह तथ्य स्पष्ट होता है कि अपीलार्थी-प्रतिवादी ने सोच समझकर प्रश्नगत भूमि को विक्रय करने के लिये उचित प्रतिफल अंकन 7,75,000/-रुपये में से अंकन 7,50,000/-रुपये (अंकन 2,75,000/-रुपये चैक व नगद अंकन 4,75,000/-रुपये पेशतर) अग्रिम प्रतिफल प्राप्त करते हुए प्रत्यर्थी-वादनी के पक्ष में प्रश्नगत भूमि को विक्रय करने का विक्रय अनुबन्धपत्र निष्पादित किया था, जिसके अनुसार अपीलार्थी-प्रतिवादी को दिनांक 26.03.2017 तक अंकन 25 हजार रुपये प्राप्त करके प्रश्नगत भूमि का विक्रय पत्र प्रत्यर्थी-वादनी के पक्ष में निष्पादित करना था। पंजीकृत अनुबन्धपत्र तब तक विधिमान्य है, जब तक कि उसे विश्वसनीय साक्ष्यों से खण्डित न कर दिया जाये, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्णयज विधि विश्वनाथ बाबूराव साबलै बनाम शालिनी बाई नगप्पा एवं अन्य 2009 (108) आर डी 71 (सु0को0) में विधिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है।

निर्णयज विधि ईश्वर दास जैन (मृतक) द्वारा विधिक वारिसान बनाम सोहनलाल (मृतक) द्वारा विधिक वारिसान (2000)(1)434 पर माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह अवधारित किया है कि पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 58 के अन्तर्गत उपनिबन्धक द्वारा विलेख पर किया गया पृष्ठांकन उसके सही होने की उपधारणा को पुष्ट करता है। एक अन्य निर्णयज विधि आदित्य प्रसाद आदि बनाम गौरी शंकर आदि से सम्बन्धित द्वितीय अपील संख्या 1347 सन 1981 में निर्णय दिनांकित 09.12.1994 पारित करते हुए यह मत माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया कि **"Sale-deed Registration of-Endorsement of sale consideration-Sufficient proof of passing of consideration-Seller cannot be permitted to deny this fact."**

24. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्णयज विधि में अवधारित किया गया है कि जब विक्रेता द्वारा निष्पादित पंजीकृत विलेख में यह लिखा है कि विक्रय मूल्य प्राप्त हो चुका है, तो उस कथन पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। यदि विक्रय विलेख में यह लिखा है कि मूल्य पहले ही प्राप्त कर लिया गया है, तो जो विक्रेता यह दावा करता है कि वास्तव में मूल्य प्राप्त नहीं हुआ था, उसी पर यह साबित करने का भार होगा। विक्रय विलेख का निष्पादन और पंजीकरण विवादित नहीं है और एक पंजीकृत विक्रय विलेख है और विक्रय विलेख के निष्पादन पर विवाद नहीं है, इसलिए यह अनुमान लिया जायेगा कि लेन-देन वास्तविक और सही था। प्रस्तुत मामले में अपीलार्थी प्रतिवादी की ओर से ऐसा कोई विश्वसनीय एवं सारवान साक्ष्य विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया जाना परिलक्षित नहीं होता है। इस प्रकार विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत विक्रय

अनुबन्धपत्र जो कि एक पंजीकृत विलेख है पर, अविश्वास किये जाने व कोई त्रुटि किया जाना परिलक्षित नहीं होता है।

25. उक्त के अतिरिक्त विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा इस बिन्दु पर कि क्या वादनी उपरोक्त इकरारनामा के अनुपालन में सदैव प्रतिफल की शेष धनराशि अदा करके **बैनामा कराने के लिए तैयार, तत्पर व इच्छुक** रही है?" पर अपना अभिमत देते हुए यह पाया है कि वादपत्र के समर्थन में वादनी द्वारा नोटिस दिनांक 02.03.2017 मय रजिस्ट्री रसीद कागज संख्या-12सी व 13 सी, नोटिस दिनांकित 08.05.2017 कागज संख्या 15सी मय रजिस्ट्री रसीद दिनांकित 09.05.2017 कागज संख्या 16सी, नोटिस दिनांकित 16.08.2017 मय रजिस्ट्री रसीद कागज संख्या 18 सी प्रस्तुत किया गया है, जिनसे वादपत्र के अभिवचनों का समर्थन करता है। अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा उक्त नोटिसों को प्राप्त किये जाने से इंकार किया गया है। वादनी द्वारा पंजीकृत डाक के माध्यम से उक्त नोटिस प्रेषित किये गये हैं, जिन पर प्रतिवादी का जो पता उल्लिखित है, उसी पते का उल्लेख इकरारनामों में है एवं उसी पते को उल्लिखित करते हुए प्रतिवादी द्वारा अपना साक्ष्य शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार प्रतिवादी का यह तर्क विश्वास किये जाने योग्य नहीं रह जाता कि उक्त नोटिस प्रतिवादी को प्राप्त नहीं हुए हैं। इसके अतिरिक्त वादनी द्वारा उपनिबंधक कार्यालय, द्वितीय, बुलन्दशहर के समक्ष अपनी उपस्थिति कायम कराने का प्रार्थना पत्र दिनांकित 24.08.2017 कागज संख्या 22.सी पत्रावली पर दाखिल किया गया है। पत्रावली पर इकरारनामों एवं तौसी म्याद इकरारनामों की म्याद अनुसार वादनी द्वारा प्रतिवादी को बैनामा किये जाने के आशय से प्रेषित नोटिस क्रमशः दिनांकित 23.01.2017, 08.05.2017 व 17.08.2017 दाखिल किया गया है जोकि यह दर्शित करते हैं कि वादनी इकरारनामा के अनुपालन में बैनामा करने को सदैव तैयार व इच्छुक रही है। इस संबंध में वादनी द्वारा जिरह में दिया गया बयान उल्लेखनीय है। वादिनी द्वारा यह स्पष्ट रूप से कथन किया गया है कि "जिस दिन मैंने तौसी म्याद करवायी थी, उस दिन मेरे पास 25,000/- रुपये थे। जाकिर नहीं आया था, इसलिये बैनामा नहीं हुआ।" इस प्रकार प्रत्यर्थी/वादनी इकरारनामा के अनुसार बैनामा कराने के लिये सदैव इच्छुक, तैयार व तत्पर रही है, मैं हस्तक्षेप करने या उसे परिवर्तित करने का कोई आधार नहीं पाता है। अतः विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा वाद बिन्दु संख्या-1 व 2 के सम्बन्ध में जो, निष्कर्ष व्यक्त किया गया है, उससे यह न्यायालय सहमत है।

26. उपरोक्त समस्त विवेचन के आधार पर यह स्पष्ट होता है कि प्रस्तुत प्रकरण में विक्रय अनुबन्धपत्र (इकरारनामा) दिनांकित 27.09.2016 का निष्पादन और पंजीकरण विवादित नहीं है तथा उक्त विक्रय अनुबन्धपत्र (इकरारनामा) एक पंजीकृत दस्तावेज है और इसके निष्पादन पर विवाद नहीं है, इसलिए यह अनुमान (Presumption) लिया जायेगा कि उक्त विक्रय अनुबन्धपत्र में उल्लिखित लेन-देन वास्तविक और सही था। अतः अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रश्नगत पंजीकृत विक्रय अनुबन्धपत्र (इकरारनामा) दिनांकित 27.09.2016 अंकन दो लाख पचहत्तर हजार रुपये ऋण की ऐवज में बतौर गारंटी नहीं लिखा गया था, अपितु प्रश्नगत भूमि के विक्रय हेतु लिखा गया था। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिक एवं तात्त्विक प्रतीत होता है। अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा अपील के मध्य अन्य किसी तथ्यात्मक एवं विधिक बिन्दु पर कोई तर्क या बल नहीं दिया गया है।

27. उपरोक्त समस्त विवेचन के आधार पर इस न्यायालय का यह अभिमत है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा मूलवाद संख्या 204 सन् 2026 श्रीमती सरोज बनाम जाकिर हुसैन में पारित निर्णय दिनांकित 13.04.2026 एवं डिक्री दिनांकित

16.04.2026 में कोई विधिक एवं तथ्यात्क त्रुटि परिलक्षित नहीं हाती है तथा प्रश्नगत निर्णय व डिक्री विधिक एवं तथ्यपरक है, जिसमें हस्तक्षेप किये जाने का कोई औचित्य प्रकट नहीं होता है। तदनुसार आलोच्य निर्णय दिनांकित 13.04.2026 एवं डिक्री दिनांकित 16.04.2026 रहने योग्य है। अतएव प्रस्तुत सिविल अपील संख्या 85 सन् 2026 जाकिर हुसैन बनाम श्रीमती सरोज निरस्त होने योग्य है।

आदेश

सिविल अपील संख्या 85 सन 2026 जाकिर हुसैन बनाम श्रीमती सरोज निरस्त की जाती हैं तथा विद्वान विचारण अपर सिविल जज, (प्रवर खण्ड) कक्ष संख्या-5, बुलन्दशहर द्वारा मूलवाद संख्या 179 सन् 2018 (**नया मूलवाद संख्या 204 सन् 2006**) श्रीमती सरोज बनाम जाकिर हुसैन में पारित निर्णय दिनांकित 13.04.2026 एवं डिक्री दिनांकित 16.04.2026 पुष्ट किये जाते हैं।

इस आदेश की एक प्रति के साथ विचारण न्यायालय का अभिलेख, विचारण न्यायालय को प्रेषित किया जाये।

(संजय सिंह-I)

जिला न्यायाधीश,
बुलन्दशहर।

दिनांक: 07.08.2026,

यह निर्णय आज मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित व दिनांकित कर उद्घोषित किया गया।

(संजय सिंह-I)

जिला न्यायाधीश,
बुलन्दशहर।

दिनांक: 07.08.2026,

आई0डी0 क्रमांक-यू0पी0-2015