न्यायालय अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, बूंदी (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी	:	**हनुमान सहाय जाट, आर.जे.एस.**
दीवानी दावा संख्या	:	11/2019
सी.आई.एस. संख्या	:	11/2019

भीमसिंह पुत्र रेवतीलाल, जाति महाजन,

निवासी सदर बाजार, बूंदी तहसील एवं जिला–बूंदी राज.

–वादी

ब ना म

1– सीताबाई पुत्री छोटा विधवा माधो, जाति माली,
निवासी–ग्राम मालीपुरा नमाना के पास तहसील एवं जिला बूंदी (राज)

2– जानकी बाई पुत्री छोटा पत्नी अणदीलाल, जाति माली,
निवासी छत्रपुरा बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

3– ग्यारसीबाई पुत्री छोटा पत्नी सूरजमल, जाति माली,
निवासी–छत्रपुरा बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

4– धापूबाई पुत्री छोटा पत्नी कैलाश, जाति माली,
निवासी छत्रपुरा बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

5– बजरंग लाल,**(विलोपित दिनांक 01.03.2014)**
6–श्योजीलाल
7–छीरतर पिसरान सुखदेव जाति माली,
निवासीगण–छत्रपुरा बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

8– गोपीबाई विधवा सुखदेव जाति माली,
निवासी–छत्रपुरा बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

9– राजेन्द्र शर्मा पुत्र रामस्वरूप शर्मा जाति ब्राहम्ण,
निवासी–छत्रपुरा बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

10–संजय शर्मा पुत्र मूलचंद, जाति ब्राहम्ण,
निवासी–तिवाडी पाडा बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

11–श्यामसुंदर गौतम पुत्र गिरिराज जाति ब्राहम्ण,
निवासी–फौलाई हाल निवासी आचार्य गली बूंदी
तहसील व जिला बूंदी (राज)

12–ललित मोहन शर्मा पुत्र हरिशंकर जाति ब्राहम्ण,
निवासी–मल्लाह शाहब के मंदिर के पास बूंदी तहसील एवं जिला बूंदी (राज)

13–नितीन सोनी पुत्र कन्हैया लाल, जाति स्वर्णकार
निवासी–अग्रवालों के नोहरे के पास बूंदी तहसील व जिला बूंदी (राज)

14–राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार बूंदी (राज)

15–उप पंजीयक बूंदी जिला बूंदी (राज)

––प्रतिवादीगण

वाद बाबत संविदा की विशिष्ट अनुपालना एवं स्थायी निषेधाज्ञा

उपस्थित :–

1– श्री कैलाश चंद गुप्ता अधिवक्ता वादी की ओर से।
2– श्री सुनील शर्मा, अधिवक्ता प्रतिवादीगण की ओर से ।

नि र्ण य **दिनांक : 19.02.2020**

1– वादी भीम सिंह के द्वारा प्रतिवादीगण सीताबाई व अन्य के विरूद्ध संविदा की विशिष्ट अनुपालना एवं स्थायी निषेधाज्ञा के अनुतोष के लिए मूल दावा न्यायालय सिविल न्यायाधीश, बूंदी के समक्ष पेश करने से यह प्रकरण दर्ज हुआ जो जो वास्ते सुनवाई एवं विधि अनुसार निस्तारण हेतु दिनांक 20.08.2019 को इस न्यायालय को प्राप्त हुआ। .

2– वाद पत्र के अनुसार तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कृषि भूमि खसरा सं. 1306 रकबा 10 बीघा, खसरा सं. 1307 रकबा 1 बीघा 2 बिस्वा, खसरा सं. 1429 रकबा 3 बीघा 13 बिस्वा , खसरा सं. 1431 रकबा 5 बीघा 1 बिस्वा कुल खसरा 4 क्षेत्रफल 19 बीघा 4 बिस्वा ग्राम छत्रपुरा बूंदी में स्थित है जो संवत 2039 से 2042 की जमाबंदी के अनुसार सुखेदव व छोटा हिस्सा बराबर खातेदार दर्ज थी। खातेदार सुखदेव व छोटा ने खसरा सं. 1306 व 1307 रकबा 11 बीघा 2 बिस्वा भूमि कृषि कार्य के लिए उपयुक्त नहीं रहने से आबादी में परिवर्तन हेतु भूखंडों में बांट कर विक्रय करना प्रारंभ किया। जिसमें एक भूखंड सं. बी–13 साइज 30 गुणा 61 वर्गफीट 1830 वर्गफीट वादी को 3 रूपए प्रतिवर्ग फीट की दर से 5490/–रूपए में बेचान का इकरार नामा दिनांक 16.06.86 को किया और उसी दिन वादी के पक्ष में इकरार नामा रूबरू गवाहान निष्पादित कर नोटेरी से तस्दीक करवाया। सुखदेव व

छोटा ने उसी समय संपूर्ण विक्रय राशि 5490/–रूपए नगद प्राप्त करके बेचान किए गए भूखंड पर मौके पर पत्थर गाड कर चिन्हित किया और भौतिक कब्जा वादी को संभला दिया। इकरार नामे में विक्रेतागण खातेदारान ने यह वचन वादी को दिया कि विक्रेतागण स्वयं अथवा उनके वैधानिक प्रतिनिधि समस्त विभागों से स्वीकृति प्राप्त करने और भूखंड को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने के पश्चात भूखंड का विक्रय पत्र निष्पादित करके वादी के पक्ष में पंजीकृत करवा देगें। भूखंड का संपूर्ण मूल्य बेचानकर्ता खातेदारान को अदा कर दिया है। इसलिए भूखंड को पंजीकृत करवाने का दायित्व विक्रेतागण एवं उनके वैधानिक प्रतिनिधि उत्तराधिकारी का है। वादी विक्रय पत्र के स्टाम्प व पंजीकरण का शुल्क वहन करने के लिए पहले भी तैयार था। भविष्य में भी तत्पर रहेगा। वादी को बेचान किया गया भूखंड वाद पत्र के पैरा 4 में वर्णित सीमाओं में स्थित है। खातेदार सुखदेव, छोटा, पिसरान रतना द्वारा दिनांक 16.06.1986 को निष्पादित विक्रय इकरार की पालना हेतु उसके उत्तराधिकारी भी पाबंद हैं और विक्रय इकरार अभी तक प्रभावशील है। पटवारी हल्का छत्रपुरा बूंदी से वाद विषयक भूखंड की जमाबंदी की प्रति प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि खातेदार सुखदेव व छोटा का देहान्त हो जाने से उनके वारिसान का नाम खातेदार के स्थान पर दर्ज हो चुका है। खसरा सं. 1306 के खातेदार छोटा के वारिसान सीताबाई, जानकीबाई, ग्यारसीबाई व धापूबाई के हिस्से में बंटवारे में आना दर्ज है। जिनके द्वारा प्रतिवादी राजेन्द्र शर्मा व संदीप पुरोहित को बेचान किया जाना दर्ज है। संदीप पुरोहित द्वारा इस भूमि में अपना आधा हिस्सा प्रतिवादीगण संजय शर्मा, श्याम सुंदर गोतम, ललित मोहन शर्मा, नितिन सोनी को विक्रय किया जाना दर्ज है। उक्त तथ्यों की जानकारी प्रथम बार दिनांक 12.04.2013 को प्राप्त हुयी। वादी को किए गए बेचान के पश्चात किए गए सभी हस्तान्तरण शून्य एवं अवैध है। वादी को अधिकार प्राप्त है कि वह भूखंड सं. बी 13 के बाबत संविदा की विशिष्ट अनुपालना की डिक्री प्राप्त करे। वाद कारण दिनांक 01.05.2013 को उत्पन्न हुआ। अंत में प्रार्थना की है कि इकरार नामा दिनांक 16.06.1986 के साथ दिए गए ब्ल्यू प्रिंट नक्शे में बनाया गया भूखंड बी 13 का विक्रय पत्र वादी के पक्ष में पंजीकृत करवाए जाने की डिक्री पारित की जावे। प्रतिवादीगण सं. 09 लगायत 13 को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि वाद विषयक भूखंड पर जबरन कब्जा नहीं करे, आदि।

3— प्रतिवादी सं. 5 का नाम विलोपित करने का प्रार्थना पत्र वादी की ओर से पेश करने पर दिनांक 01.03.2014 को प्रतिवादी सं. 5 का नाम विलोपित

करने हेतु आदेशित किया गया है। प्रतिवादी सं 01 लगायत 04 व प्रतिवादी सं. 06 लगायत 08 बावजूद तामील उपस्थित नहीं आने से एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लायी गयी।

4— प्रतिवादीगण सं. 09 लगायत 13 की ओर से जवाब दावा संक्षेप में इस आशय का पेश किया गया है कि वाद पत्र की चरण सं. 01 में वर्णित तथ्य रिकार्ड के मुताबिक स्वीकार है। वाद पत्र के अन्य सभी पैरा में वर्णित तथ्य अस्वीकार हैं । वाद विषयक भूमि कृषि भूमि है। जिसके संबंध में वाद की सुनवाई का अधिकार राजस्व न्यायालय को है। इस न्यायालय को नहीं है। वाद विषयक दस्तावेज अनरजिस्टर्ड दस्तावेज है। जिसके आधार पर कोई कानूनी हक पैदा नहीं होता है। इकरार नामा कूट रचित दस्तावेज है । इकरार नामा अवधि बाधित है। अंत में वाद पत्र खारिज करने की प्रार्थना की है।

5. उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर निम्नांकित विवाद्यक विरचित किये गये ::—

1—क्या वादपत्र के पद सं. 3 में वर्णितानुसार प्रतिवादी सं. 01 से 08 के पूर्वज सुखदेव एवं छोटा द्वारा वादग्रस्त इकरारनामा दिनांक 16.06.86 वादी के पक्ष में 5490/—रूपए के प्रतिफल हेतु निष्पादित किया गया था ?

वादी

2—क्या वादी उक्त इकरार नामे की पालना कराने हेतु सदैव इच्छुक एवं तत्पर रहा है ?

वादी

3— क्या उक्त इकरारनामे के निष्पादनकर्ता सुखदेव एवं छोटा तथा उसके पश्चात प्रतिवादी सं. एक से आठ तक उक्त इकरारनामे की पालना करने से इंकार किया गया है ?

वादी

4— क्या वादी उक्त इकरारनामे की विनिर्दिष्ट पालना हेतु प्रतिवादीगण के विरूद्ध डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी है ?

वादी

5—आया वादी का वाद राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होने से खारिज किए जाने योग्य है ?

प्रतिवादीगण 09 से 13

6—अनुतोष ?

6— वादी की ओर से अपने अभिवचनों को साबित करने के लिए

मौखिक साक्ष्य में गवाह पी0डब्ल्यू—1 भीम सिंह, गवाह पी0डब्ल्यू—2 कैलाश चंद गुप्ता को परीक्षित करवाया गया है तथा दस्तावेजी साक्ष्य में दस्तावेज जमाबंदी सम्वत 2039 —2042 की प्रति प्रदर्श—1, इकरारनामा प्रदर्श—2, विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति प्रदर्श —3,ब्ल्यू प्रिंट प्रदर्श—4, प्राधिकृत अधिकारी बूंदी का निर्णय दिनांक 10.07.2001 की प्रमाणित प्रति प्रदर्श —5, विक्रय पत्र दिनांक 05.06.1995 प्रदर्श 6 को प्रदर्शित कराया गया है।

प्रतिवादीगण की ओर से जवाबदावे के कथनों को साबित करने के लिए गवाह डीडब्ल्यू—1 श्यामसुंदर गोतम को पेश कर परीक्षित कराया गया है ।

7— उभयपक्ष की बहस सुनी गई। जुबानी बहस में विद्वान अधिवक्ता वादी ने तर्क दिया है कि वादी अपने अभिवचनों को साबित करने में सफल रहा है। उसके वाद पत्र को डिक्री किया जाकर इकरार नामे की विनिर्दिष्ट अनुपालना का आदेश किया जाने का निवेदन किया। अपने तर्को के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किए —

1. दुर्गा दान बनाम देवीदान आर.एल.डब्ल्यू. 1974 पेज 296
2. मगना के विधिक प्रतिनिधि बनाम अमरचंद व अन्य 2007 (3) एल.डब्ल्यू. 2200
3. एस.कलादेवी बनाम वी आर सोमा सुंदरम ए.आई.आर 2010 एस सी पेज 1654
4. हरजीत बनाम मेघा व अन्य 2002 (2) डब्ल्यू एल एन 221
5. जगदीश बनाम श्रीमती दीपशिखा गर्ग 2013 (1) डी.एन.जे. पेज 374
6. सच्चिदानंद शर्मा बनाम जे.डी.ए. आर.एल.आर. 1992 (1) पेज 793
7. रजिया बेगम व अन्य बनाम किशन लाल सेठी जरिए विधिक प्रतिनिधि व अन्य 2016 (1) डी.एन.जे. राज. पेज 347
8. ठाकुर शंकर सिंह बनाम धर्मदास आर एल आर 1993 (2) पेज 296
9. रामकरण व अन्य बनाम गोविन्द लाल व अन्य आर.एल.आर. 1998 (1) पेज 655
10. सत्या जैन जरिए विधिक प्रतिनिधि व अन्य बनाम अनीस अहमद रशीदी जरिए विधिक प्रतिनिधि व अन्य 2013 डी.एन.जे. एस.सी. पेज 127
11.भंवानीशंकर बनाम रेवेन्यू बोर्ड 2013 (3) डी.एन.जे. राज. पेज 1283
12. स्टेट आफ राज. बनाम हरिशंकर व अन्य आर. आर. डी 2014 पेज 727
13.राधेश्याम बनाम बृजेन्द्र सिंह 2006 (3) आर. एल .डब्ल्यू— पेज 2079

उपरोक्त तर्को का खंडन करते हुए जुबानी बहस में विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण ने कथन किया है कि दावा मियाद बाहर है। वादी के द्वारा रेडिनेस विलिंगनेस को साबित नहीं किया गया है। प्रतिवादीगण सद्भावी केता हैं। अंत में

वाद पत्र खारिज करने का निवेदन किया। अपने तर्को के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किए —

1. पोलस टिग्गा बनाम जेजारियस इक्का व अन्य ए.आई.आर. 2007 एन.ओ.सी. पेज 848 छत्तीसगढ

2. पटेल नटवर लाल रूप जी बनाम कोन्द्रग्रुप खेती विषयक व अन्य ए.आई.आर. 1996 एस.सी. पेज 1088

3. जोरावर सिंह बनाम श्रवण सिंह ए.आई.आर. 2002 एस .सी. पेज 1711

4. रजिया बेगम व अन्य बनाम किशन लाल सेठी जरिए विधिक प्रतिनिधि व अन्य 2016 (1) डी.एन.जे. राज. पेज 347

5.भंवानीशंकर बनाम रेवेन्यू बोर्ड 2013 (3) डी.एन.जे. राज. पेज 1283

6.रघुवीर सिंह व अन्य बनाम शेर सिंह ए.आई.आर. 2004 इलाहाबाद पेज 320

7.फौजीमल बनाम नाथूलाल व अन्य ए.आई.आर. 1965 राज. पेज 115

8.संभाजी राव बनाम विमलेस कुमारी कुलश्रेष्ठ व अन्य ए.आई.आर. 2004 एम पी पेज 74

9. जनाब एम एच एम याकूब व अन्य बनाम एम. कृष्णन व अन्य एआईआर 1992 मद्रास पेज 80

10.बृजमोहन द्विवेदी जरिए विधिक प्रतिनिधि बनाम शिखरचंद महाजन व अन्य 2018 (1) डी एन जे राज. 299

11.कलावती जरिए विधिक प्रतिनिधि बनाम राकेश कुमार व अन्य 2018 डी एन जे एस सी 327

8. उभयपक्ष के तर्को पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया। न्यायालय द्वारा कायम किये गये विवाद्यकों पर विनिश्चिय विवाद्यक निम्नानुसार है::—

<u>विनिश्चय विवाद्यक संख्या—1</u>

''क्या वादपत्र के पद सं. 3 में वर्णितानुसार प्रतिवादी सं. 01 से 08 के पूर्वज सुखदेव एवं छोटा द्वारा वादग्रस्त इकरारनामा दिनांक 16.06.86 वादी के पक्ष में 5490/—रूपए के प्रतिफल हेतु निष्पादित किया गया था ?''

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर है। इस विवाद्यक के संबंध में वादी ने अपने वाद पत्र में अभिवचन किया है कि कृषि भूमि खसरा सं.

1306 रकबा 10 बीघा, खसरा सं. 1307 रकबा 1 बीघा 2 बिस्वा ग्राम छत्रपुरा बूंदी में स्थित है जो संवत 2039 से 2042 की जमाबंदी में सुखेदव व छोटा के खाते में दर्ज थी। खातेदार सुखदेव व छोटा ने खसरा सं. 1306 व 1307 की भूमि रेलवे स्टेशन व रेलवे कालोनी के नजदीक आ जाने से कृषि कार्य के लिए उपयुक्त नहीं रहने से आबादी में परिवर्तन हेतु भूखंडों में बांट कर विक्रय करना प्रारंभ किया। इस कार्य के लिए उक्त भूमि पर बनाए गए भूखंड को दर्शाते हुए ब्ल्यू प्रिंट तैयार किया गया। बनाए गए भूखंडों में से भूखंड सं. बी 13 साइज 30 गुणा 61 वर्गफीट 3 रूपए प्रतिवर्ग फीट की दर से 5490/—रूपए में वादी को बेचान का इकरार नामा दिनांक 16.06.86 को किया व इकरार नामा रूबरू गवाहान निष्पादित कर नोटेरी पब्लिक से तस्दीक करवा दिया। खातेदार सुखदेव व छोटा ने उसी समय संपूर्ण विक्रय राशि 5490/—रूपए नगद प्राप्त करके बेचान किए गए भूखंड पर मौके पर पत्थर गाड कर चिन्हित किया और भौतिक कब्जा वादी को संभला दिया। मौखिक साक्ष्य में वादी की ओर से परीक्षित **गवाह पी.ड. 1 भीम सिंह** ने इस संबंध में कथन किया है कि कृषि भूमि खसरा सं. 1306 व खसरा सं. 1307 ग्राम छत्रपुरा बूंदी में स्थित है जो संवत 2039 से 2042 की जमाबंदी के अनुसार सुखेदव व छोटा के खाते में दर्ज थी। खातेदार सुखदेव व छोटा ने खसरा सं. 1306 व 1307 की रेलवे स्टेशन व रेलवे कालोनी के नजदीक आ जाने से कृषि के लिए उपयुक्त नहीं रहने से आबादी में परिवर्तन हेतु भूखंडों में बांट कर विक्रय करना प्रारंभ किया। उक्त कार्य के लिए उक्त भूमि पर बनाए गए भूखंडों को दर्शाते हेतु एक ब्ल्यू प्रिंट तैयार किया गया। खातेदार सुखदेव व छोटा ने मेरे से उसी समय विक्रय राशि 5490/—रूपए नकद प्राप्त कर बेचान किए गए भूखंड का मौके पर पत्थर गाड कर चिन्हित किए अनुसार भौतिक कब्जा संभला दिया था। **गवाह पी.ड. 2 कैलाश चंद** इकरार नामा स्वयं के समक्ष निष्पादित करने की ताईद करता है।

प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत जवाब दावे में वाद पत्र के अभिवचनों को अस्वीकार किया गया है तथा साथ ही अभिवचन किया है कि वाद विषयक दावा में इकरार नामा अनरजिस्टर्ड दस्तावेज है। जिसके आधार पर कोई कानूनी हक पैदा नहीं होते हैं। वाद विषयक दावा का दस्तावेज कूट रचित दस्तावेज है । वाद विषयक भूखंड पर वादी को कोई कब्जा नहीं है। प्रतिवादीगण की ओर से परीक्षित गवाह डी.ड. 1 श्यामसुंदर गोतम ने इस संबंध में कथन किया है कि वाद विषयक भूमि कृषि भूमि है। इकरारनामा अनरजिस्टर्ड है एवं कूटरचित दस्तावेज है।

इस विवाद्यक के तहत प्रतिवादी सं. 01 लगायत 08 के पूर्वज सुखदेव व

छोटा द्वारा वादी के पक्ष में इकरारनामा दिनांक 16.06.1986 को निष्पादित किया जाना वादी द्वारा प्रमाणित किया जाना है। गवाह पी.ड. 1 रतन सिंह राणावत ने वाद पत्र के अभिवचनों की ताईद करते हुए मौखिक साक्ष्य में सुखदेव व छोटा द्वारा खसरा सं. 1306 एवं 1307 में काटे गए भूखंड सं बी 13 को बेचने का इकरारनामा दिनांक 16.06.1986 को स्वयं के पक्ष में निष्पादित करना कथन किया है। साथ ही इकरारनामा दिनांक 16.06.1986 प्रदर्श 2 को साक्ष्य में प्रदर्शित कराया गया है। अनुप्रमाणक साक्षी के रूप में परीक्षित गवाह पी.ड. 2 कैलाश चंद गुप्ता ने वादी के पक्ष में दिनांक 16.06.1986 को सुखदेव व छोटा द्वारा इकरारनामा निष्पादित करना बताया है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 68 के तहत यह प्रावधान है कि जिस दस्तावेज का अनुप्रमाणित होना विधि में अपेक्षित है उसके निष्पादन को साबित करने के लिए कम से कम एक अनुप्रमाणक साक्षी को बुलाया जाना आवश्यक है। इस मामले में वादी की ओर से अनुप्रमाणक साक्षी गवाह पी.ड. 2 कैलाश चंद गुप्ता को परीक्षित कराया गया है। जिसने स्वयं के सामने इकरारनामा निष्पादित करने की ताईद की है। जिससे स्पष्ट है कि भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 68 के तहत इकरारनामा के निष्पादन को साबित करने के लिए आवश्यक अनुप्रमाणक साक्षी को भी इस प्रकरण में साक्षी के रूप में पेश कर परीक्षित कराया गया है। दस्तावेज इकरार नामा प्रदर्श 2 को प्रदर्शित करवाया गया है तथा वादी गवाह पी.ड. 1 भीमसिंह ने वाद पत्र के अभिवचनों की ताईद की है। हालांकि इस मामले में विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण की ओर से यह तर्क रहा है कि इकरारनामा कूट रचित है परन्तु कूट रचित होने के संबंध में कोई साक्ष्य पेश नहीं की गयी है। केवल इकरारनामा के कुछ इंद्राज पेन के भरे होने के आधार पर कूट रचित होना बताया है। अन्य कोई आधार नहीं बताया गया है। इकरारनामे के इंद्राज पेन से भरा जाना कूट रचित होने का आधार नहीं हो सकता है। अतः इकरारनामा कूट रचित होना प्रमाणित नहीं है। विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण की ओर से यह भी तर्क रहा है कि इकरारनामा वादी के द्वारा हस्ताक्षरित नहीं है। जिससे वादी के पक्ष में इकरारनामा निष्पादित किया जाना प्रमाणित नहीं है। इकरारनामा प्रदर्श 2 में वादी के हस्ताक्षर नहीं है । इस संबंध में भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 2—ख के तहत प्रतिग्रहण की परिभाषा दी गयी है। जिसके अनुसार जबकि वह व्यक्ति जिससे प्रस्थापना की जाती है उसके प्रति अपनी अनुमति संज्ञापित करता है । तब वह प्रस्थापना प्रतिग्रहीत कही जाती है। प्रस्थापना, प्रतिग्रहीत हो जाने पर वचन बन जाती है। विधि द्वारा प्रवर्तनीय करार

संविदा कहलाती है। उक्त परिभाषा के अनुसार प्रस्थापना का प्रतिग्रहण आवश्यक है। प्रदर्श 2 इकरारनामा में अंकित है कि द्वितीय पक्ष भी क्रय करने के लिए सहमत है। जिससे स्पष्ट है कि इकरारनामा में प्रतिग्रहण अंकित है। साथ ही इकरारनामा में प्रतिग्रहण की संसूचना भी अंकित है। विक्रेता द्वारा यह अंकित किया गया है कि द्वितीय पक्ष भी क्रय करने के लिए सहमत है। जिससे प्रतिग्रहण की संसूचना होना भी प्रकट होता है। करार के लिए आवश्यक प्रस्थापना किया जाना, उसका प्रतिग्रहण किया जाना एवं प्रतिग्रहण संसूचित होना इकरार नामे की इबारत से प्रकट होना पाया जाता है। अतः विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी द्वारा लिए गए तर्क स्वीकार योग्य नहीं है। साथ ही वादी की ओर से इकरारनामा के निष्पादन को साबित करने के लिए पर्याप्त साक्ष्य भी पेश की गयी है। अतः निष्कर्षानुसार प्रतिवादी सं. 01 लगायत 08 के पूर्वज सुखदेव व छोटा के द्वारा वादग्रस्त इकरारनामा दिनांक 16.06.1986 को वादी के पक्ष में निष्पादित होना पाए जाने से विवाद्यक सं. 01 वादी के पक्ष में तय किया जाता है।

<u>विनिश्चय विवाद्यक संख्या–2</u>

9. **''क्या वादी उक्त इकरार नामे की पालना कराने हेतु सदैव इच्छुक एवं तत्पर रहा है ?''**

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर है। इस विवाद्यक के सबंध में वादी ने अपने वाद पत्र में अभिवचन किया है कि वादी ने भूखंड का संपूर्ण मूल्य बेचानकर्ता खातेदारान को अदा कर दिया है तथा भूखंड का रूपान्तरण करवाए जाने के पश्चात विक्रय पत्र निष्पादित करने एंव पजीकृत करवाने का दायित्व विक्रेतागण एवं उनके वैधानिक प्रतिनिधि उत्तराधिकारीगण पर है। वादी विक्रय पत्र के स्टाम्प व पंजीकरण का शुल्क वहन करने के लिए पहले भी तैयार था और भविष्य में भी तैयार रहेगा। वादी की ओर से परीक्षित गवाह पी.ड. 1 भीमसिंह ने इस संबंध में मौखिक साक्ष्य में कथन किया है कि मेरे पिता ने भूखंड का संपूर्ण मूल्य बेचानकर्ता को अदा कर दिया है। भूखंड का रूपान्तरण कराए जाने के पश्चात विक्रयपत्र निष्पादित करने एवं पंजीकृत कराने का दायित्व विक्रेतागण एवं उनके वैधानिक प्रतिनिधि उत्तराधिकारीगण पर है। मैं विक्रय पत्र के स्टाम्प व पंजीकरण का शुल्क वहन करने के लिए तैयार हूं।

इस प्रकार वादी की ओर से अपने अभिवचनों और मौखिक साक्ष्य में वाद विषयक भूखंड की विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि अदा कर देने के आधार पर

स्वयं के जिम्मे किसी प्रकार का दायित्व नही होना बताया गया है तथा पंजीयन शुल्क वहन करने के लिए पहले से ही तैयार एवं तत्पर होना बताया गया है। परन्तु इस विवाद्यक के तहत इकरार नामे की पालना के लिए तैयार एवं तत्पर रहने के बिन्दु को इकरार नामे की बकाया शर्तो की पूर्ति के लिए तैयार एवं तत्पर रहने के संदर्भ में देखा जाना है। इकरारनामा प्रदर्श 2 के अनुसार वादी के जिम्मे निम्न शर्तो की पूर्ति करना रखा गया है–

i) भूखंड के रूपान्तरण, रजिस्ट्री एवं अन्य समस्त खर्चे द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

ii) विभागों से स्वीकृति प्राप्त करने में दोनों पक्ष सहयोग करेंगें।

वादी की ओर से वाद पत्र के अभिवचनों एवं पेश की गयी मौखिक साक्ष्य में केवल पंजीयन शुल्क को वहन के लिए तैयार रहने के संबंध में बताया गया है। विभागों से स्वीकृति प्राप्त करने में सहयोग करने के संबंध में वाद पत्र में कोई अभिवचन नहीं किया गया है। इकरारनामे की उपरोक्त दोनों शर्तो की पूर्ति के लिए तैयार एवं तत्पर रहने के संबंध में वादी द्वारा इकरार नामे के निष्पादक सुखदेव व छोटा को मौखिक रूप से कहने के संबंध में कोई अभिवचन नहीं किया गया है न ही लिखित रूप से कहने के संबंध में कोई अभिवचन किया गया है और नही इस संबंध में कोई साक्ष्य पेश की गयी है। साथ ही सुखदेव व छोटा के वारिसान को भी मौखिक रूप से कहने के संबंध में कोई अभिवचन नहीं किया गया है और न ही लिखित रूप से कहने के संबंध में कोई अभिवचन किया गया है और न ही इस संबंध में कोई साक्ष्य पेश की गयी है। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 16–सी के अनुसार संविदा की मर्मभूत शर्तो के लिए तैयार व तत्पर रहना आवश्यक है। इकरार नामा प्रदर्श 2 के अनुसार केवल पंजीयन करवाना ही शेष था। इसलिए संविदा की उपरोक्त दोनों शर्ते जो वादी के जिम्मे डाली गयी हैं, संविदा की मर्मभूत शर्त होना प्रकट होता है । जिनकी पूर्ति के लिए वादी को प्रारंभ से ही तैयार व तत्पर रहना साबित करना है। इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत **भावराव बनाम महादेव एआईआर 1979 बॉम्बे पेज 208** में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि संविदा की पालना के लिए तैयार व तत्पर रहना इकरारनामा के निष्पादन की दिनांक से लेकर लगातार जारी रहना साबित करना आवश्यक है। साथ ही न्यायिक दृष्टांत **कलावती जरिए विधिक प्रतिनिधि बनाम राकेश व अन्य 2018 डी एन जे एस सी 327** में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि वादी को इकरारनामा के निष्पादन की दिनांक से डिक्री पास होने की दिनांक तक यह साबित करना आवश्यक है कि वह संविदा की पालना के लिए

लगातार तैयार व तत्पर रहा है। इकरार नामे का पंजीयन करवाने में निष्पादन के समय राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 42–ए के तहत कृषि भूमि को छोटे टुकड़ों में विक्रय किया जाना एवं उसका पंजीयन किया जाना अनुज्ञेय नहीं होने की बाधा होना बताया गया है। उक्त प्रावधान को 1992 से भूतलक्षी प्रभाव से निरस्त किया जाना बताया गया है। इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत **भंवानीशंकर बनाम रेवेन्यू बोर्ड 2013 (3) डी.एन.जे. राज. पेज 1283** पेश किया गया है। जिससे इकरार नामे के निष्पादन के समय पंजीयन करवाने में विधिक प्रावधान की बाधा होना एवं उक्त प्रावधान को भूतलक्षी प्रभाव से समाप्त करना प्रकट होता है। विधिक प्रावधान की बाधा को भूतलक्षी प्रभाव से समाप्त किए जाने के पश्चात पंजीयन की कार्यवाही हेतु वादी द्वारा सुखदेव व छोटा को मौखिक /लिखित रूप से कहना आवश्यक था। सुखदेव व छोटा की मृत्यु के पश्चात उनके वारिसान को मौखिक/लिखित रूप से कहना आवश्यक था । परन्तु इस संबंध में वादी की ओर से न तो अभिवचन रहा है और न ही कोई साक्ष्य पेश की गयी है। वादी द्वारा दस्तावेज के निष्पादक सुखदेव व छोटा को तथा उनकी मृत्यु के पश्चात उनके वारिसान को दस्तावेज इकरार नामे का पंजीयन करवाने के लिए मौखिक/लिखित रूप से कहने के संबंध में कोई साक्ष्य नहीं है। वाद पत्र में वादी द्वारा वादोत्पत्ति का कारण वाद पत्र के पैरा 8 में अंकित किया गया है। जिसके अनुसार दिनांक 01.05.2013 को प्रतिवादी सं. 09 लगाात 13 द्वारा आकर वादी को संपूर्ण भूमि खरीद लेने के संबंध में धमकी देने और लडाई झगडा करने पर आमादा होने पर वाद कारण उत्पन्न हुआ है। जिससे स्पष्ट है कि वाद पत्र के अनुसार वाद उत्पन्न होने का जो आधार बताया गया है वह भी प्रतिवादी सं. 09 लगायत 13 द्वारा भूमि को खरीद लेने की धमकी देने व लडाई झगडा करने पर आमादा होने का बताया गया है। जिससे एवं संपूर्ण वाद पत्र क अभिवचनों से इकरारनामा के निष्पादक व उसके वारिसान को वाद पेश करने तक संविदा की पालना के लिए तैयार व तत्पर रहने के संबंध में सूचित करना प्रकट नहीं होता है। साथ ही इकरारनामा के निष्पादक व उनके वारिसान द्वारा संविदा की विनिर्दिष्ट पालना से इंकार करना भी प्रकट नहीं होता है। अतः वादी के वाद पत्र के अभिवचनों एवं वादी की ओर से प्रस्तुत मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य से इकरारनामा के निष्पादन की दिनांक से वाद पत्र पेश होने की दिनांक तक लगातार संविदा की विनिर्दिष्ट पालना के लिए तैयार व तत्पर रहना प्रकट नहीं होने से यह विवाद्यक वादी के विरूद्ध तय किया जाता है।

विनिश्चय विवाद्यक संख्या–3

10. **''क्या उक्त इकरारनामे के निष्पादनकर्ता सुखदेव एवं छोटा तथा उसके पश्चात प्रतिवादी सं. एक से आठ तक उक्त इकरारनामे की पालना करने से इंकार किया है ?''**

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर है। वादी ने अपने वाद पत्र में अभिवचन किया है कि दिनांक 01.05.2013 को प्रतिवादी सं. 09 लगायत 13 वाद विषयक भूखंड पर आए । वादी उस समय भूखंड पर उगे बबूल को कटवा रहा था। प्रतिवादीगण ने वादी को धमकी दी कि संपूर्ण भूमि उन्होंने खरीद ली है। वादी ने प्रतिवादीगण को इकरारनामा दिनांक 16.06.1986 दिखाया तो प्रतिवादीगण लडाई झगडा करने पर आमादा हो गए। यही वादोत्पत्ति का कारण है। मौखिक साक्ष्य में वादी की ओर से परीक्षित गवाह पी.ड. 1 भीमसिंह ने इस संबंध में कथन किया है कि दिनांक 01.05.2013 को प्रतिवादीगण सं. 09 लगायत 13 द्वारा वादग्रस्त भूखंड पर जबरन कब्जा करने की धमकी दी गयी। इस प्रकार वाद पत्र एवं मौखिक साक्ष्य में प्रतिवादी सं. 09 लगायत 13 दिनांक 01.05.2013 को वाद विषयक भूखंड पर आने और धमकी देने एवं लडाई झगडा करने पर आमादा होना बताया है। प्रतिवादी सं. 01 लगायत 08 एवं सुखदेव व छोटा के द्वारा इकरारनामा की पालना करने से इंकार करने के संबंध में कोई अभिवचन नहीं किया गया है न ही इस संबंध में कोई साक्ष्य पेश की गयी है। इकरारनामा के निष्पादनकर्ता सुखदेव व छोटा को वादी द्वारा इकरारनामे की पालना हेतु लिखित नोटिस दिए जाने एवं उनके द्वारा इंकार करने के संबंध में कोई अभिवचन नहीं है। निष्पादककर्ता सुखदेव व छोटा के पश्चात प्रतिवादी सं. 01 लगायत 08 को लिखित सूचना दिया जाना एवं उनके द्वारा इंकार किए जाने के संबंध में कोई अभिवचन नहीं है न ही कोई साक्ष्य पेश की गयी है। मौखिक रूप में इंकारी के संबंध में भी कोई अभिवचन नहीं किया गया है न ही साक्ष्य पेश की गयी है। अतः निष्कर्षानुसार प्रतिवादी सं. 01 से 08 और सुखदेव व छोटा द्वारा पालना से इंकार करने के संबंध में अभिवचन व साक्ष्य के अभाव में यह विवाद्यक वादी के विरूद्ध तय किया जाता है।

विनिश्चय विवाद्यक संख्या–4

11. **''क्या वादी उक्त इकरारनामे की विनिर्दिष्ट पालना हेतु प्रतिवादीगण के विरूद्ध डिकी प्राप्त करने का अधिकारी है ''**

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर है। यह विवाद्यक इकरार नामा के निष्पादन व इकरार नामा की पालना हेतु तैयार व तत्पर रहने के बिन्दु पर आधारित है। विवाद्यक सं. एक के तहत इकरारनामा का निष्पादन वादी के पक्ष में होना पाया गया है तथा विवाद्यक सं. एक वादी के पक्ष में तय हुआ है। परन्तु विवाद्यक सं. दो के तहत इकरार नामा की पालना कराने हेतु तैयार एवं तत्पर रहने का बिन्दु वादी के पक्ष में प्रमाणित नहीं पाए जाने से उक्त विवाद्यक वादी के विरूद्ध तय हुआ है। साथ ही इस विवाद्यक के तहत यह भी देखना है कि क्या प्रतिवादीगण सद्भावी क्रेता हैं। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 19 के तहत यह प्रावधान किया गया है कि संविदा के विनिर्दिष्ट पालन का प्रवर्तन उन पक्षकारों के विरूद्ध कराया जा सकेगा जिनका वर्णन उक्त धारा के खंड ए से इ तक दिया गया है। खंड ख में सद्भावी क्रेता का अपवाद दिया गया है। इस संबंध में विद्वान अधिवक्ता वादी की ओर से तर्क रहा है कि प्रतिवादीगण को इकरारनामे के निष्पादन की जानकारी थी। इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी की ओर से तर्क रहा है कि प्रतिवादीगण सं. 09 लगायत 13 को इकरारनामा के निष्पादन की सूचना नहीं थी। उन्होंने रेवेन्यु रिकार्ड देख लिया था। न्यायालय में भी कोई प्रकरण लंबित नहीं था। सुखदेव व छोटा के वारिसान द्वारा भी नहीं बताया गया था। कोई लिखित सूचना भी नहीं दी गयी थी। इस संबंध में न्यायिक दृष्टांत **पलाय दत्ता बनाम मोहम्मद अली अफसर ए आई आर 2016 कल. 199** में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि बिना सूचना के प्रतिवादी सं. 10 ने प्रतिवादी सं 01 लगायत 09 से सम्पत्ति क्रय की एवं प्रतिफल का संदाय किया जो कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 19–बी के अपवाद के तहत आता है। अतः संविदा के विनिर्दिष्ट पालन का प्रवर्तन प्रतिवादी सं 10 के विरूद्ध नहीं कराया जा सकता। इस मामले में प्रतिवादीगण को संविदा के निष्पादन की सूचना के संबंध में कोई अभिवचन व साक्ष्य नहीं आयी है। रेवेन्यु रिकार्ड में भी वादी का नाम अंकित नहीं था। अतः प्रतिवादी सं. 09 लगायत 13 को इकरारनामा के निष्पादन की सूचना होने का कोई भी आधार प्रकट नहीं होता है। ऐसी दशा में प्रतिवादी सं. 09 लगायत 13 के द्वारा वाद विषयक संपत्ति का क्रय किया जाना धारा 19–बी के अपवाद के तहत आता है। अतः विवाद्यक सं. दो के तहत संविदा की पालना कराने हेतु तैयार व तत्पर रहना प्रमाणित नहीं पाए जाने से तथा प्रतिवादी सं. 09 लगायत 13 सद्भावी क्रेता पाए जाने से यह विवाद्यक वादी के विरूद्ध तय किया जाता है।

<u>विनिश्चय विवाद्यक संख्या–5</u>

12. **''आया वादी का वाद राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होने से खारिज किए जाने योग्य है ?''**

इस विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादी सं. 09 लगायत 13 पर है। इस विवाद्यक के संबंध में प्रतिवादीगण ने अपने जवाब दावे में यह अंकित किया है कि वाद विषयक भूमि कृषि भूमि है। कृषि भूमि होने से राजस्व न्यायालय को श्रवणाधिकार प्राप्त है। मौखिक साक्ष्य में प्रतिवादीगण की ओर से परीक्षित गवाह डी.ड. 1 श्यामसुंदर गोतम ने इस संबंध में कथन किया है कि वाद विषयक भूखंड कृषि भूमि है। इस प्रकार प्रतिवादीगण की ओर से राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार के संबंध में केवल कृषि भूमि होने के आधार बाबत अभिवचनों एवं मौखिक साक्ष्य में कथन किए गए हैं। परन्तु विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 के अध्याय 2 की धारा 09 से 25 में इकरारनामे के विनिर्दिष्ट अनुपालन के संबंध में प्रावधान किए गए हैं। उक्त प्रावधानों में कृषि भूमि के संबंध में इकरारनामे को अलग नहीं किया गया है। उक्त अधिनियम के तहत कृषि भूमि से संबंधित इकरारनामे के विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में सुनवाई हेतु सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार वर्जित नहीं किया गया है। साथ ही राजस्व विधियों के तहत भी इकरारनामे के विनिर्दिष्ट अनुपालन बाबत पेश किए गए वाद की सिविल न्यायालय की अधिकारिता को वर्जित नहीं किया गया है। अतः विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 09 से 25 के तहत इकरारनामे की विनिर्दिष्ट अनुपालना हेतु पेश किए वाद की सुनवाई की अधिकारिता सिविल न्यायालय को होना पाया जाता है। अतः निष्कर्षानुसार यह विवाद्यक प्रतिवादीगण के विरूद्ध तय किया जाता है।

<u>अनुतोष</u>

13. हालांकि विवाद्यक सं. 01 वादी के पक्ष में तय हुआ है। परन्तु विवाद्यक सं. 02 लगायत 04 वादी के विरूद्ध तय हुए हैं। इसलिए वादी संविदा की विनिर्दिष्ट अनुपालना का अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है। इकरार नामा का निष्पादन प्रमाणित पाए जाने पर यदि विनिर्दिष्ट अनुपालन स्वीकार योग्य नहीं पाया जाए तो विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 21 के तहत वादी को प्रतिकर दिलाया जा सकता है। परन्तु प्रतिकर का अनुतोष दिलाने के लिए धारा 21(5) के तहत यह

प्रावधान किया गया है कि इस धारा के अधीन प्रतिकर नहीं दिलाया जाएगा जब तक कि वादी ने अपने वाद पत्र में ऐसे प्रतिकर का दावा न किया हो। इस मामले में भी वादी ने अपने वाद पत्र में प्रतिकर की मांग नहीं की है। अतः उक्त प्रावधा के तहत वादी प्रतिकर का अनुतोष प्राप्त करने का हकदार नहीं है। लिहाजा वादी का वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण अस्वीकार कर खारिज किए जाने योग्य है।

::— आ दे श —::

14— अतः वाद, वादी विरूद्ध प्रतिवादीगण बाबत संविदा की विशिष्ट अनुपालना एवं स्थायी निषेधाज्ञा अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

खर्चा पक्षकारान अपना—अपना स्वयं वहन करेगें। तद्नुसार इस आशय का डिक्री पर्चा मूर्तिब हो।

अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश
बूंदी (राजस्थान)

निर्णय आज दिनांक 19.02.2020 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश
बूंदी (राजस्थान)