21/23

न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या 3 अलवर (राज०)

पीठासीन अधिकारी- ज्योति के.सोनी (जिला न्यायाधीश कैडर)

दीवानी अपील संख्या- 48/05/23
सी.आई.एस. नम्बर- 21/2023

01. सुनील कुमार मित्तल पुत्र श्री मक्खनलाल जी मित्तल जाति महाजन निवासी 252, स्कीम नंबर 2, अलवर तहसील व जिला अलवर राज0 हाल निवासी नवकार जैम्स डिस्ट्रीब्यूटर कंपनी लिमिटेड, **1249/62** बी, जेम्स टॉवर बिल्डिंग आठवीं मंजिल चैरोकुरंग रोड, बैन्कॉक, थाईलेण्ड जरिये मुख्त्यारआम राजेश कुमार मित्तल पुत्र श्री मक्खनलाल जी मित्तल उम्र करीब 57 साल निवासी मकान संख्या 252 स्कीम नंबर 2, अलवर तहसील व जिला अलवर राज.

..अपीलार्थी/वादी

बनाम

01. मोहनलाल पुत्र डूंगर राम जाति वर्मा उम्र करीब 60 साल निवासी ईश्वर लाल सैनी के मकान के पीछे, आकाशवाणी के पास स्कीम नंबर 5, अलवर तहसील व जिला अलवर राज.

..रेस्पोडेंट/प्रतिवादी

"दीवानी अपील विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 02.02.2023 पीठासीन अधिकारी सलोनी माथुर , आर.जे.एस. न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट संख्या 2, जिला अलवर द्वारा दीवानी दावा संख्या 34/76/2011 सुनील बनाम मोहनलाल में पारित किया गया"

उपस्थित:-
01.श्री मनीष कुमार शर्मा अधिवक्ता, अपीलार्थी/वादी की ओर से।
02.श्री अमनदीप सिंह, श्री आनंद सिंह अधिवक्ता, रेस्पोडेंट/प्रतिवादी की ओर से।

निर्णय **दिनांक: 30.07.2026**

01. **अपीलार्थी-वादी** की ओर से दीवानी अपील संख्या 48/05/23 बउनवान सुनील बनाम मोहनलाल विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय **दिनांक 02.02.2023** के विरूद्ध प्रस्तुत हुई है । जो कि कालान्तर में विचारण एवं निस्तारण हेतु अन्तरित होकर इस न्यायालय में प्राप्त हुई हैं।

02. यह दीवानी अपील संख्या 48/05/23 अपीलार्थी की ओर से विद्वान विचारण न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट संख्या 2, जिला अलवर, द्वारा दीवानी दावा संख्या 34/76/2011 सुनील बनाम मोहनलाल में पारित निर्णय **दिनांकित 02.02.2023** के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है। जिसमें ''वादी सुनील कुमार मित्तल द्वारा प्रस्तुत वाद अंतर्गत आदेश 7 नियम 1 सीपीसी विरूद्ध प्रतिवादी अस्वीकार कर खारिज किया गया ।" जिससे व्यथित होकर न्यायालय के समक्ष हस्तगत अपील अपीलार्थी /वादी द्वारा पेश की गयी ।

03. वादी सुनील कुमार ने एक दावा प्रतिवादी मोहनलाल के विरूद्ध दिनांक 23.11.10 को न्यायालय में इस आशय का प्रस्तुत किया कि वादी भारत का निवासी है और वर्तमान में पिछले सत्रह वर्षों से बैंकाक [थाईलैण्ड] में अपने परिवार सहित निवास कर रहा है। वादी ने एक भूखण्ड संख्या 59ए आराजी खसरा नंबर 80 हाल खसरा नंबर 109 ग्राम खुदनपुरी में जिसकी पैमाईश 40x60 फुट है तथा जिसकी हूदद अर्बा निम्न है-

तरफ पूर्व को-प्लॉट संख्या 59

तरफ पश्चिम को-रास्ता 30 फुट जिस पर निकास जारी

तरफ उत्तर को-प्लॉट संख्या 58ए

तरफ दक्षिण को-प्लॉट संख्या 61, सरस्वती स्कूल

जिसको खातेदार काश्तकार किशनचंद पुत्र गणेशदास से दिनांक 15.03.82 को पांच हजार रूपये में क्रय करने का इकरारनामा किया और इकरारनामा लिखवाकर संपूर्ण रकम काश्तकार किशनचंद को सौंप दी और उसने भूखण्ड का कब्जा भी उसे संभला दिया और इस प्रकार उक्त भूखण्ड पर वादी सन् 1982 से काबिज हुआ । सन् 1985 में वादी ने उक्त भूखण्ड में दो कमरे, रसोई, लैट्रीन, बाथरूम, बाउण्ड्रीवाल आदि का निर्माण करवाया और लगभग पचास हजार रूपये खर्च किये । वादी लगभग सत्रह वर्षो से बैंकाक में निवास कर रहा है और जब कभी भारत आता है तो अपने भूखण्ड की देखभाल करता है । परन्तु चूंकि वादी बाहर रहता है तो इस बात का फायदा उठाकर प्रतिवादी ने उसके भूखण्ड पर नाजायज रूप से कब्जा करने का प्रयास किया जिस पर वादी के पडौसियों ने दिनांक 18.11.2010 को वादी को इस संबंध में सूचना दी और उसे जानकारी हुयी कि प्रतिवादीगण ने लठ्ठ के जोर पर उसके स्वामित्व व अधिपत्य के प्लॉट पर कब्जा कर लिया है और उस पर निर्माण कार्य भी शुरू कर दिया है। तथा प्रतिवादी ने फर्जी दस्तावेजों के आधार पर उस पर विद्युत कनैक्शन भी ले लिया है। उक्त सभी सूचनाओं पर वादी दिनांक 22.11.10 को थाईलैण्ड से भारत आया

और प्रतिवादी से बात की तो प्रतिवादी ने उसे धमकियां दी व उसे जान से मारने पर उतारू हो गया और उसके खरीदशुदा परिसर पर निर्माण कार्य करवाते हुए उस पर अनाधिकृत रूप से कब्जा कर लिया । जिस पर वादी ने न्यायालय में स्थायी व आज्ञापक निषेधाज्ञा की मालियत आठ सौ रूपये कायम कर बीस रूपये कोर्ट फीस चस्पा की ।

04. अतः निम्न अनुतोष दिये जाने का निवेदन किया-दीवानी दावा बाबत स्थायी निषेधाज्ञा बहक वादी विरूद्ध प्रतिवादी इस आशय की सादिर फरमायी जावे कि वादी की मिलकियत मकबूजा के प्लॉट संख्या 59ए वाके आराजी खसरा नंबर 80 हाल खसरा नंबर 109 वाके ग्राम खुदनपुरी, तहसील व जिला अलवर जिसे दावा हाजा के साथ संलग्न नक्शा रंग सुर्ख मार्का ए,बी,सी,डी पैमाईशी 40 बाई 60 फुट से दर्शित किया गया है उस पर कोई निर्माणात ना करे और ना ही मौके की स्थिति में कोई रद्दोबदल या तब्दीली करे, मौके की स्थिति यथावत रखे । दीवानी दावा बाबत आज्ञापक निषेधाज्ञा बहक वादी विरूद्ध प्रतिवादी इस आशय की सादिर फरमायी जावे कि वादी की मिलकियत मकबूजा के प्लॉट संख्या 59ए वाके आराजी खसरा नंबर 80 हाल खसरा नंबर 109, ग्राम खुदनपुरी तहसील व जिला अलवर जिसे दावा हाजा के साथ संलग्न नक्शा रंग सुर्ख मार्का ए,बी,सी,डी पैमाईशी 40 बाई 60 फुट से दर्शित किया गया है, उस पर बने हुए निर्माणातों पर प्रतिवादी द्वारा जो जबरन लठ्ठ के जोर पर कब्जा किया वो कब्जा वादी को रेस्टोर फरमाया जावे तथा पाबंद फरमाया जावे कि वादी के उपयोग, उपभोग में किसी प्रकार की रूकावट, मजाहमत ना डाले ।

05. दिनांक 17.02.11 को प्रतिवादी मोहनलाल ने अपना जवाब दावा प्रस्तुत किया और यह उल्लेख किया कि वादी ने गलत तथ्यों के आधार पर न्यायालय में दावा प्रस्तुत किया है। विवादित भूखण्ड वादी के स्वामित्व व अधिपत्य का नहीं है और ना ही उसने कोई रसोई, कमरे आदि का निर्माण करवाया है। प्रतिवादी ने उक्त भूखण्ड टिकाई बाई से दिनांक 28.01.97 को अस्सी हजार रूपये में क्रय किया और उसके बाद से ही उक्त भूमि पर उसी का स्वामित्व व अधिपत्य चला आ रहा है। और उक्त भूखण्ड में कमरे, रसोई, बाथरूम, चार दीवारी का पुर्ननिर्माण सन् 2010 में करवाया और बिजली का कनैक्शन भी उसने भूखण्ड पर प्राप्त किया और विवादित भूखण्ड पर प्रतिवादी का ही स्वामित्व व अधिपत्य है। और वादी का उक्त भूखण्ड पर कब्जा भी नहीं है इसलिए दावा पोषणीय नहीं है। वादी ने कम न्यायशुल्क पर दावा प्रस्तुत किया है जो खारिज किये जाने योग्य है। अतः वादी का दावा खारिज किया जाए ।

06. उभय पक्षकारान द्वारा किये गये अभिवचनों के आधार पर निम्न तनकीयात कायम की गयी-

1. आया प्रतिवादी ने विवादित भूखण्ड में वादी को जबरन बेकब्जा करते हुए काबिज हो गये । जिसे वादी बेदखल करवाने का अधिकारी है तथा प्रतिवादी उक्त भूखण्ड पर भविष्य में कब्जा नहीं करे इस हेतु स्थायी निषेधाज्ञा से उन्हें पाबंद करवाने का अधिकारी है?

2.अनुतोष ?

07. प्रकरण में दिनांक 08.10.13 को निम्न संशोधित विवाद्यक विरचित किये गये-

1. आया प्रतिवादी ने विवादित भूखण्ड से वादी को जबरन बेकब्जा करते हुए काबिज हो गये जिसे वादी बेदखल करवाने का अधिकारी है तथा प्रतिवादी उक्त भूखण्ड पर भविष्य में कब्जा नहीं करे इस हेतु स्थायी निषेधाज्ञा से उन्हें पाबंद करवाने का अधिकारी है?

..वादी

2. आया दावा वादी स्थायी निषेधाज्ञा व कब्जा वापिस दिलाने का प्रस्तुत किया है, जो कानूनी रूप से पोषणीय नहीं है?

..प्रतिवादीगण

3. आया दावे पर वादी ने कोर्टफीस कम चस्पा किये जाने के कारण दावा पोषणीय नहीं है?

..प्रतिवादीगण

4. आया दावा वादी अज न्यायालय के आर्थिक क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण पोषणीय नहीं है?

..प्रतिवादीगण

5. आया दावे के साथ पेश इकरारनामा रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 के तहत साक्ष्य में ग्राह्य नहीं होने के कारण दावा पोषणीय नहीं है?

..प्रतिवादीगण

6.अनुतोष ?

08. हस्तगत प्रकरण में वादी व प्रतिवादीगण की ओर से निम्नानुसार मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत की गयी -

वादी पक्ष साक्षी

क्रम संख्या	साक्षी संख्या	साक्षी का नाम
1	पी डब्ल्यू 1	राजेश कुमार मित्तल
2	पी डब्ल्यू 2	राधारमन अग्रवाल
3	पी डब्ल्यू 3	सुरेन्द्र कुमार

वादी पक्ष दस्तावेज

क्रम संख्या	प्रदर्श संख्या	वादी दस्तावेज
1	प्रदर्श 1	प्रमाणित प्रति इकरारनामा
2	प्रदर्श 2	रसीद
3	प्रदर्श 3	खतौनी
4	प्रदर्श 4	नक्शा मौका
5	प्रदर्श 5	कमिश्नर रिपोर्ट
6	प्रदर्श 6 लगायत प्रदर्श 19	फोटो
7	प्रदर्श 20	सीडी
8	प्रदर्श 21	आदेशिकाओं की प्रति
9	प्रदर्श 22	टिकाई बाई बनाम मोहनलाल दावे की प्रति

प्रतिवादी पक्ष साक्षी

क्रम संख्या	साक्षी संख्या	साक्षी का नाम
1	डी डब्ल्यू 1	मोहनलाल

प्रतिवादी पक्ष दस्तावेज

क्रम संख्या	प्रदर्श संख्या	वादी दस्तावेज
1	प्रदर्श ए 1	पट्टा नगर विकास न्यास
2	प्रदर्श ए 2	नक्शा
3	प्रदर्श ए 3, प्रदर्श ए 4	रसीद
4	प्रदर्श ए 5	बैयनामा
5	प्रदर्श ए 6	सबरजिस्ट्रार के यहां कटी हुयी रसीद
6	प्रदर्श ए 7	लीजमुक्ति प्रमाण पत्र दिनांक 12.03.13

बहस अपील सुनी गयी । पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से इस न्यायालय के समक्ष तनकीवार विवेचन निम्न हैं-

तनकी संख्या 1, 2 व 5

09. तनकी संख्या 1 यह है कि "आया प्रतिवादी ने विवादित भूखण्ड से वादी को जबरन बेकब्जा करते हुए काबिज हो गये जिसे वादी बेदखल करवाने का अधिकारी है तथा प्रतिवादी उक्त भूखण्ड पर भविष्य में कब्जा नहीं करे इस हेतु स्थायी निषेधाज्ञा से उन्हें पाबंद करवाने का अधिकारी है?"

तनकी संख्या 2 यह है कि "आया दावा वादी स्थायी निषेधाज्ञा व कब्जा वापिस दिलाने का प्रस्तुत किया है, जो कानूनी रूप से पोषणीय नहीं है?"

तनकी संख्या 5 यह है कि "आया दावे के साथ पेश इकरारनामा रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 के तहत साक्ष्य में ग्राह्य नहीं होने के कारण दावा पोषणीय नहीं है?"

10. उक्त विवाद्यक एक दूसरे से परस्पर सम्बन्धित (अंर्तसंबंधित) हैं। इन विवाद्यकों में उद्भूत हुए विवाद्य प्रश्न पक्षकारों के जिन अभिवचनों पर आधारित है, वे अभिवचन क्रमशः एक दूसरे से कडी दर कडी इस तरह से जुड़े हुए हैं कि इन अभिवचनो के आधार पर जो विवाद्य प्रश्न निर्मित हुए हैं वे पक्षकारान के विनिर्दिष्ट अभिवचनों पर आधारित होने के बावजूद भी एक दूसरे के लिए खण्डनात्मक भी है, इसलिये किसी एक प्रश्न पर उन्हें एक दूसरे से पृथक नहीं किया जा सकता है, इसलिये तथा साक्ष्य के दोहराव से बचने के लिए उक्त विवाद्यकों का निर्णय एक साथ किया जा रहा है।

11. तनकी संख्या 1 को साबित करने का भार वादी पर है तथा तनकी संख्या 2 व 5 को साबित करने का भार प्रतिवादीगण पर है। इस संबंध में अपीलार्थी/वादी अधिवक्ता ने दौराने बहस तर्क दिया कि विवादित भूमि वादी के द्वारा सन् 1982 में जरिये इकरारनामा क्रय की गयी और संपूर्ण रकम का भुगतान करने के बाद कब्जा भी प्राप्त किया गया और सन् 1985 में उसने दो कमरे, लैट्रीन, रसोई, बाथरूम आदि का निर्माण करवाया । तथा इकरारनामा पर प्रदर्श डाला जा चुका है इसलिए उस पर कोई आपत्ति नहीं की जा सकती और इकरारनामा पढे जाने योग्य है तथा इकरारनामे का रजिस्ट्रेशन आवश्यक नहीं है क्योंकि दावा विनिर्दिष्ट अनुतोष का दावा नहीं है तथा विचारण न्यायालय ने साक्ष्य का उचित विवेचन नहीं किया है। अतः विचारण न्यायालय के आदेश को अपास्त किया जाए और वादी का दावा डिक्री किया जाए। अपने तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किये गये-

1.Sheetal [Smt.] V/S Amrit Lal Kansara & Ors.

2019[2] CJ[Civ.][Raj.] 687

2.Ramdev Dudi V/S Kana Ram & Ors.

2022[1] CJ[Civ.][Raj.] 644

3.Dropadi Meena [Smt.] V/S Smt. Vandana Meena

2017[1] CJ [Civ.] [Raj.] 473

12. प्रतिवादी विपक्षी अधिवक्ता ने दौराने बहस तर्क दिया कि विनिर्दिष्ट अनुतोष की धारा 6 के तहत वादी को अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है तथा जमाबंदी में वादी का कोई नाम अंकित नहीं है तथा प्रदर्श 1 पर स्वयं वादी के कोई हस्ताक्षर नहीं है और इकरारनामे के गवाहों को न्यायालय में पेश नहीं किया गया है और स्वयं वादी साक्ष्य हेतु उपस्थित नहीं आया । तथा सन् 1982 में इकरारनामे के बाद रजिस्ट्री क्यों नहीं करवायी गयी तथा प्रतिवादी ने सन् 1997 में टिकाई बाई से उक्त संपत्ति को क्रय किया था तब ही से वह उस पर स्वामित्व के रूप में काबिज है और विचारण न्यायालय ने साक्ष्य का उचित विवेचन करके निर्णय पारित किया है । अतः विचारण न्यायालय के आदेश की पुष्टि की जाए और अपील खारिज की जाए ।

13. बहस उभय पक्षीय सुनने पत्रावली व विधि व्यवस्था का अवलोकन करने के पश्चात न्यायालय का मत है कि **गवाह पी डब्ल्यू 1 राजेश कुमार मित्तल है जो वादी सुनील का भाई है । जिसे वादी द्वारा उसका मुख्त्यारआम नियुक्त कर मुकदमें की पैरवी करने का अधिकार दिया गया था । गवाह पी डब्ल्यू 2 राधारमन व पी डब्ल्यू 3 सुरेन्द्र है । जो वादी के जान-पहचान के हैं।** उक्त तीनों ही गवाह अपनी मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र में वादपत्र में कहे कथनों की पुष्टि में कथन करते हैं और उल्लेख करते हैं कि वादी भारत का निवासी है और वर्तमान में पिछले सत्रह वर्षों से बैंकाक [थाईलैण्ड] में अपने परिवार सहित निवास कर रहा है। वादी ने एक भूखण्ड संख्या 59ए आराजी खसरा नंबर 80 हाल खसरा नंबर 109 ग्राम खुदनपुरी में जिसकी पैमाईश 40x60 फुट है तथा जिसकी हूदद अर्बा निम्न है-

तरफ पूर्व को-प्लॉट संख्या 59

तरफ पश्चिम को-रास्ता 30 फुट जिस पर निकास जारी

तरफ उत्तर को-प्लॉट संख्या 58ए

तरफ दक्षिण को-प्लॉट संख्या 61, सरस्वती स्कूल

जिसको खातेदार काश्तकार किशनचंद पुत्र गणेशदास **से** दिनांक 15.03.82 को पांच हजार रूपये में क्रय करने का इकरारनामा किया और इकरारनामा लिखवाकर संपूर्ण रकम काश्तकार किशनचंद को सौंप दी और उसने भूखण्ड का कब्जा भी उसे संभला दिया और इस प्रकार उक्त भूखण्ड पर वादी सन् 1982 से काबिज हुआ । सन् 1985 में वादी ने उक्त भूखण्ड में दो कमरे, रसोई, लैट्रीन, बाथरूम, बाउण्ड्रीवाल आदि का निर्माण करवाया और लगभग पचास हजार रूपये खर्च किये । वादी लगभग सत्रह वर्षों से बैंकाक में निवास कर रहा है और जब कभी

भारत आता है तो अपने भूखण्ड की देखभाल करता है । परन्तु चूंकि वादी बाहर रहता है तो इस बात का फायदा उठाकर प्रतिवादी ने उसके भूखण्ड पर नाजायज रूप से कब्जा करने का प्रयास किया जिस पर वादी के पडौसियों ने दिनांक 18.11.2010 को वादी को इस संबंध में सूचना दी और उसे जानकारी हुयी कि प्रतिवादीगण ने लठ्ठ के जोर पर उसके स्वामित्व व अधिपत्य के प्लॉट पर कब्जा कर लिया है और उस पर निर्माण कार्य भी शुरू कर दिया है। तथा प्रतिवादी ने फर्जी दस्तावेजों के आधार पर उस पर विद्युत कनैक्शन भी ले लिया है। उक्त सभी सूचनाओं पर वादी दिनांक 22.11.10 को थाईलैण्ड से भारत आया और प्रतिवादी से बात की तो प्रतिवादी ने उसे धमकियां दी व उसे जान से मारने पर उतारू हो गया और उसके खरीदशुदा परिसर पर निर्माण कार्य करवाते हुए उस पर अनाधिकृत रूप से कब्जा कर लिया ।

14. गवाह पी डब्ल्यू 1 ने दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 1 प्रमाणित प्रति इकरारनामा, प्रदर्श 2 रसीद, प्रदर्श 3 खतौनी, प्रदर्श 4 नक्शा मौका, प्रदर्श 5 कमिश्नर रिपोर्ट, प्रदर्श 6 लगायत प्रदर्श 19 फोटो, प्रदर्श 20 सी.डी को प्रदर्शित कराया ।

15. जिरह में भी उक्त तीनों गवाह इन्हीं तथ्यों की पुष्टि करते हैं और स्पष्ट रूप से उल्लेख करते हैं कि वादी सुनील ने उक्त प्लॉट सन् 1982 में खरीदा था । जिसका इकरारनामा प्रदर्श 1 पत्रावली पर है। गवाह पी डब्ल्यू 1 राजेश अपनी जिरह में यह भी स्वीकार करता है कि जिस समय प्रदर्श 1 तहरीर हुआ था उस समय वह वहां मौजूद था और इकरारनामे के गवाह राजेन्द्र व तिलकराज हैं। राजेन्द्र अलवर में रहता था तथा राजेन्द्र व तिलकराज के पिता का नाम की उसे जानकारी नहीं है, तो यह आवश्यक नहीं कि राजेश को गवाहों के पिता के नाम की भी जानकारी हो ।

16. गवाह पी डब्ल्यू 1 राजेश से जिरह उसकी उम्र के संबंध में, इकरारनामा सन् 1982 में निष्पादित होने, उस समय वह किस स्थिति में था और कितनी उसकी उम्र आदि थी इस संबंध में पूछा गया है जो प्रस्तुत प्रकरण में सुसंगत नहीं है। क्योंकि इकरारनामा प्रदर्श 1 राजेश के पक्ष में निष्पादित नहीं किया हुआ है, बल्कि वादी सुनील के पक्ष में निष्पादित किया हुआ है और जिसे प्रदर्श 1 के रूप में पत्रावली पर स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करवाया गया है। और उक्त इकरारनामा फर्जी तरीके से सुनील ने निष्पादित किया हो ऐसे कोई तथ्य अपनी मौखिक साक्ष्य या दस्तावेजी साक्ष्य से पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाये हैं। तथा प्रतिवादी मोहन ने वादी सुनील के विरूद्ध कोई एफ.आई.आर आदि दर्ज नहीं करवायी जिससे यह स्पष्ट हो सके कि किशनलाल पुत्र गणेशदास व वादी सुनील ने गलत तरीके से सन् 1982 में इकरारनामा प्रदर्श 1 निष्पदित किया हो ।

17. गवाह पी डब्ल्यू 2 राधारमन , पी डब्ल्यू 3 सुरेन्द्र भी अपनी जिरह में यह स्पष्ट कथन करते हैं कि प्रदर्श 1 के बाबत उन्हें जानकारी है और सुनील ने उन्हें इकरारनामे आदि के संबंध में बताया था तथा टिकाई बाई किशनचंद की ही पत्नि है तथा वर्तमान में किशनचंद व टिकाई बाई दोनों की मृत्यु हो चुकी है। इस प्रकार उक्त गवाह भी यह स्पष्ट रूप से कथन करते हैं कि वादी सुनील ने दिनांक 15.03.1982 के इकरारनामे से किशनचंद से भूखण्ड को क्रय करने का इकरारनामा किया था ।

18. **गवाह डी डब्ल्यू 1 मोहनलाल** है। उक्त गवाह अपनी मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र में जवाब दावे में कहे कथनों की पुष्टि में कथन करता है और उल्लेख करता है कि वादी ने गलत तथ्यों के आधार पर न्यायालय में दावा प्रस्तुत किया है। विवादित भूखण्ड वादी के स्वामित्व व अधिपत्य का नहीं है और ना ही उसने कोई रसोई, कमरे आदि का निर्माण करवाया है। प्रतिवादी ने उक्त भूखण्ड टिकाई बाई से दिनांक 28.01.97 को अस्सी हजार रूपये में क्रय किया और उसके बाद से ही उक्त भूमि पर उसी का स्वामित्व व अधिपत्य चला आ रहा है। और उक्त भूखण्ड में कमरे, रसोई, बाथरूम, चार दीवारी का पुर्ननिर्माण सन् 2010 में करवाया और बिजली का कनैक्शन भी उसने भूखण्ड पर प्राप्त किया और विवादित भूखण्ड पर प्रतिवादी का ही स्वामित्व व अधिपत्य है। और वादी का उक्त भूखण्ड पर कब्जा भी नहीं है इसलिए दावा पोषणीय नहीं है। वादी ने कम न्यायशुल्क पर दावा प्रस्तुत किया है जो खारिज किये जाने योग्य है। अतः वादी का दावा खारिज किया जाए ।

19. दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श ए 1पट्टा नगर विकास न्यास, प्रदर्श ए 2 नक्शा, प्रदर्श ए 3 रसीद, प्रदर्श ए 4 रसीद, प्रदर्श ए 5 बैयनामा सबरजिस्ट्रार अलवर, प्रदर्श ए 6 रसीद, प्रदर्श ए 7 लीज मुक्ति प्रमाण पत्र दिनांक 12.03.13 को प्रदर्शित कराया गया ।

20. जिरह में उक्त गवाह पर्याप्त रूप से विरोधाभासी कथन करता है और यह स्पष्ट रूप से उल्लेख करता है कि वह वादी सुनील को नहीं जानता है और वह थाईलेण्ड में रहता हो तो भी उसे जानकारी नहीं है। **उक्त गवाह जिरह में यह स्पष्ट स्वीकार करता है कि टिकाई बाई किशनचंद की पत्नि है और किशनचंद से वादी सुनील ने सन् 1982 में जरिये इकरारनामा भूखण्ड संख्या 59ए क्रय किया था । और उसी भूखण्ड को प्रतिवादी मोहनलाल के द्वारा उसकी मृत्यु के बाद उसकी पत्नि टिकाई बाई से दिनांक 28.01.1997 को क्रय करने के संबंध में कथन कहे गये हैं।** परन्तु इस संबंध में गवाह डी डब्ल्यू 1 मोहनलाल

अपनी जिरह में यह स्पष्ट रूप से स्वीकार करता है कि उसने दिनांक 28.01.97 का इकरारनामा पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाया ।

21. यदि उक्त भूमि मोहनलाल ने टिकाई बाई से जरिये बैयनामा या इकरारनामा क्रय की थी तो फिर उसे उक्त इकरारनामा या बैयनामा की मूल प्रति पत्रावली पर उपलब्ध करवानी चाहिए थी, परन्तु उसके बावजूद उसने उसके स्वयं के स्वामित्व या अधिपत्य के संबंध में कोई भी दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाये । और उक्त दस्तावेज उपलब्ध नहीं करवाने का कोई भी उचित कारण प्रतिवादी मोहनलाल द्वारा नहीं दिया गया है।

22. गवाह डी डब्ल्यू 1 मोहनलाल ने उसके पक्ष में एक पट्टा जारी किया गया जो प्रदर्श ए 1 है वह उपलब्ध करवाया है, परन्तु उक्त पट्टा किन आधारों पर जारी किया गया इस संबंध में कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं करवाये गये । और प्रदर्श ए 1 दिनांक 12.03.13 को जारी किया गया है। जबकि वादी द्वारा प्रतिवादी के विरूद्ध दिनांक 23.11.2010 को दावा प्रस्तुत कर दिया गया और दौराने दावा यदि यू.आई.टी द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में कोई पट्टा जारी किया गया है तो उक्त पट्टे की वैद्यता को स्वीकार नहीं किया जा सकता क्योंकि उक्त पट्टा किन आधारों पर जारी किया गया है और उसके स्वामित्व के संबंध में क्या दस्तावेज हैं यह प्रतिवादी मोहनलाल व यू.आई.टी द्वारा नहीं बताया गया है। और जवाब दावे में भी प्रतिवादी मोहनलाल ने उसके पास पट्टा होने के संबंध में कोई अपने अभिवचन नहीं कहे हैं । इस प्रकार जिस पट्टे के आधार पर प्रतिवादी स्वयं को विवादित भूमि का मालिक बता रहा है तो उसके आधार पर उसे मालिक नहीं माना जा सकता क्योंकि सर्वप्रथम तो जिस भूमि का बेचान टिकाई बाई के पति किशनचंद के द्वारा सन् 1982 में ही कर दिया गया था तो फिर टिकाई बाई द्वारा उसी भूखण्ड का बेचान दिनांक 28.01.1997 को किस प्रकार किया जा सकता है यह किसी भी गवाह द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है।

23. गवाह डी डब्ल्यू 1 मोहनलाल अपनी जिरह में इस तथ्य को भी स्पष्ट रूप से स्वीकार करता है कि टिकाई बाई को आंखों से दिखाई नहीं देता था और जब किसी महिला को आंखों से दिखायी ही नहीं देता था तो फिर किस प्रकार इकरारनामा दिनांक 28.01.1997 को निष्पादित किया और केवल इकरारनामे के आधार पर यू.आई.टी द्वारा किस प्रकार पट्टा जारी किया गया इस संबंध में ना तो प्रतिवादी ने किसी भी यू.अई.टी के अधिकारी की साक्ष्य लेखबद्ध करवायी है और दिनांक 28.01.97 के इकरारनामे के बाद प्रतिवादी ने उसके बेचान की रजिस्ट्री क्यों नहीं करवायी इसका भी कोई उचित कारण प्रतिवादी द्वारा नहीं दिया गया है। इस प्रकार प्रतिवादी द्वारा केवल एक पट्टा प्रस्तुत करके यह साबित नहीं

किया जा सकता कि विवादित भूखण्ड पर सन् 1997 से उसका स्वामित्व व अधिपत्य है।

24. गवाह डी डब्ल्यू 1 मोहनलाल अपनी जिरह में यह स्पष्ट रूप से स्वीकार करता है कि उसने यू.आई.टी से लाकर ना तो पट्टे की पत्रावली पेश की है , ना ही उसकी आदेशिकाएं पेश की है और उसे पट्टा एग्रीमेंट के आधार पर प्राप्त हुआ हो तो उक्त तथ्य भी उसने कहीं पर अंकित नहीं किये हैं और उसने सक्षम न्यायालय में तकमील मुआयदा का दावा प्रस्तुत करके विवादित भूखण्ड के बाबत कोई डिक्री भी पारित नहीं करवायी ।

25. गवाह डी डब्ल्यू 1 मोहनलाल की जिरह से यह तथ्य भी उभरकर आता है कि टिकाई बाई व मोहनलाल के मध्य पूर्व में अन्य दावे भी लंबित रहे हैं । टिकाई बाई ने प्रतिवादी मोहनलाल के विरूद्ध दावा प्रस्तुत किया था और बाद में मोहनलाल ने भी प्रतिवादी टिकाई बाई के विरूद्ध विनिर्दिष्ट अनुतोष का दावा प्रस्तुत किया था, परन्तु उक्त दोनों दावे में निर्णय क्या रहा इस बाबत कोई दस्तावेज प्रतिवादी द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाया है । यदि टिकाई बाई ने वैद्य तरीके से प्रतिवादी मोहनलाल के पक्ष में कोई बेचान इकरारनामा निष्पादित किया होता तो फिर उसने मोहनलाल के विरूद्ध दावा प्रस्तुत क्यों किया इस संबंध में कोई तथ्य मोहनलाल के द्वारा नहीं बताये गये हैं।

26. इस प्रकार पत्रावली पर जो दस्तावेज हैं उन सभी दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि किशनलाल की मृत्यु होने के बाद मोहनलाल द्वारा टिकाई बाई जो कि एक वृद्ध और अंधी महिला थी उससे किसी इकरारनामे के संबंध में हस्ताक्षर आदि करवाये होगें , परन्तु उक्त इकरारनामे की प्रति पत्रावली पर नहीं है। और बाद में दोनों पक्षों के मध्य विवाद भी हुआ ।

27. गवाह डी डबल्यू 1 मोहनलाल अपनी जिरह में यह भी स्वीकार करता है कि उसे वादी के दावे की जानकारी होने पर भी वादी ने दिनांक 15.03.1982 को इकरारनामा फर्जी तरीके से कराया हो इस संबंध में वादी के विरूद्ध कोई एफ.आई.आर आदि दर्ज नहीं करवायी तथा उक्त इकरारनामे को शून्य करवाने के लिए भी सक्षम न्यायालय में कोई कार्यवाही नहीं की ।

28. प्रतिवादी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस तर्क दिया गया कि प्रदर्श 1 इकरारनामा के गवाहों की साक्ष्य लेखबद्ध नहीं करवायी है तो प्रदर्श 1 इकरारनामे के गवाहों की साक्ष्य लेखबद्ध नहीं करवाने से इकरारनामा प्रदर्श 1 फर्जी या कूटरचित नहीं हो जाता है। उक्त इकरारनामा किशनचंद द्वारा नहीं लिखा गया होता तो टिकाई बाई

या उसके परिवार के सदस्य भी वादी के विरूद्ध कोई कानूनी कार्यवाही कर सकते थे, परन्तु उनके द्वारा वादी के विरूद्ध कोई कानूनी कार्यवाही नहीं की गयी ।

29. प्रतिवादी ने अपने जवाब दावे व अपनी जिरह में इस तथ्य को स्वीकार किया है कि सन् 1997 में उसने टिकाई बाई से प्लॉट को क्रय करने के बाद दो कमरे, रसोई, लेट बाथ आदि का पुनः निर्माण करवाया है तो इसका यह स्पष्ट अर्थ है कि उक्त प्लॉट में पूर्व से ही दो कमरे, रसोई, लेट बाथ, आदि का निर्माण किया हुआ था और उक्त निर्माण सुनील द्वारा सन् 1985 में करवाना बताया गया है और सन् 1982 में जब किशनचंद ने उक्त प्लॉट का बेचान इकरार वादी सुनील के पक्ष में किया उस समय उस प्लॉट में कोई निर्माण कार्य नहीं था और उक्त निर्माण कार्य किशन चंद या उसकी पत्नि टिकाई बाई या उसके परिवार के किसी अन्य व्यक्ति द्वारा करवाया गया हो इस संबंध में प्रतिवादी द्वारा कोई भी मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवायी गयी है। इससे भी यह स्पष्ट है कि उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य वादी सुनील के द्वारा ही करवाया गया है।

30. प्रतिवादी विपक्षी अधिवक्ता का दौराने बहस यह तर्क रहा है कि **इकरारनामा प्रदर्श 1 पर प्रदर्श डालने मात्र से वह साबित नहीं माना जा सकता** और उससे वादी को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता है और उक्त इकरारनामा पर्याप्त रूप से मुद्रांकित भी नहीं है। तो प्रतिवादी अधिवक्ता का उक्त तर्क उचित प्रतीत नहीं होता है क्योंकि सर्वप्रथम तो वादी के द्वारा जो दावा प्रतिवादी के विरूद्ध प्रस्तुत किया है वह स्थायी निषेधाज्ञा व आज्ञापक व्यादेश के संबंध में प्रस्तुत किया गया है और उक्त इकरारनामा केवल मात्र एक सुसंगत दस्तावेज है। वादी का दावा प्रतिवादी के विरूद्ध विनिर्दिष्ट अनुतोष का नहीं है इसलिए उक्त इकरारनामे का पर्याप्त रूप से स्टॉम्पित होना आवश्यक नहीं है । यदि उक्त दावा विनिर्दिष्ट अनुतोष का होता तो इकरारनामे को स्टॉम्पित करवाया जाना आवश्यक होता, परन्तु उक्त दावा विनिर्दिष्ट अनुतोष बाबत नहीं है इसलिए इकरारनामा प्रदर्श 1 एक सुसंगत दस्तावेज है जिसके आधार पर वादी के द्वारा यह साबित किया गया है कि उसने किशनचंद पुत्र गणेशदास से उक्त भूखण्ड को **दिनांक 15.03.1982** को क्रय किया था ।

अधिवक्ता अपीलार्थी/वादी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों के तथ्य भिन्न होने के कारण हस्तगत प्रकरण पर चस्पा नहीं होते हैं।

अतः **तनकी संख्या 1 वादी के पक्ष में तथा तनकी संख्या 2, 5 प्रतिवादी के विरूद्ध तैय की जाने योग्य है ।**

तनकी संख्या 3, 4

31. तनकी संख्या 3 यह है कि "आया दावे पर वादी ने कोर्टफीस कम चस्पा किये जाने के कारण दावा पोषणीय नहीं है?

तनकी संख्या 4 यह है कि "आया दावा वादी न्यायालय आर्थिक क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण पोषणीय नहीं है?"

32. तनकी संख्या 3 व 4 को साबित करने का भार प्रतिवादी पर है। इस संबंध में प्रतिवादी अधिवक्ता ने दौराने बहस तर्क दिया कि वादी ने दावा कम कोर्टफीस पर पेश किया है और दावा न्यायालय के आर्थिक क्षेत्राधिकार में नहीं होने के कारण पोषणीय नहीं है। जबकि अपीलार्थी/वादी अधिवक्ता ने उक्त तर्को का विरोध किया ।

33. इस संबंध में पत्रावली के अवलोकन से दर्शित है कि अपीलार्थी/वादी के द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा और आज्ञापक व्यादेश के संबंध में दावा प्रस्तुत किया गया है और जो कोर्टफीस पेश की गयी है वह पूर्ण रूप से उचित है क्योंकि स्वामित्व की घोषणा का कोई दावा नहीं है। तथा दावा स्थायी निषेधाज्ञा का होने के कारण न्यायालय के आर्थिक क्षेत्राधिकार में भी है।

अतः **तनकी संख्या 3, 4 प्रतिवादी के विरूद्ध तैय की जाने योग्य है।**

अनुतोष

34. चूंकि उपरोक्त विवेचन के आधार पर तनकी संख्या 1 वादी के पक्ष में तथा तनकी संख्या 2,3,4,5 प्रतिवादी के विरूद्ध तैय की गयी है। ऐसी दशा में विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य **निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 02.02.2023** विधिक प्रावधानों के विपरीत एवं त्रुटिपूर्ण होने से अपास्त किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

आदेश

35. अतः **अपीलार्थी/वादी** की ओर से प्रस्तुत **अपील स्वीकार** की जाकर विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य **निर्णय एवं डिक्री दिनांक 02.02.2023** को अपास्त किया जाता है ।

36. प्रतिवादी को जरिये स्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किया जाता है कि वह विवादित आराजी से वादी को जबरन बेदखल नहीं करे तथा विवादित आराजी में वादी के उपयोग उपभोग में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करे । तथा प्रतिवादी को

यह भी आदेश दिया जाता है कि वह **दो माह के अंदर विवादित आराजी का कब्जा वादी को संभलाये ।**

37. खर्चा पक्षकारान अपना अपना वहन करेगें । पर्चा डिक्री तदानुसार तैयार की जावे । निर्णय की प्रति मय अभिलेख विद्वान अधीनस्थ न्यायालय को अविलंब प्रेषित की जावे ।

(ज्योति के.सोनी)
अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश
संख्या 3, अलवर

38. निर्णय आज दिनांक 30.07.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(ज्योति के.सोनी)
अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश
संख्या 3,अलवर