न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, संख्या 4, अजमेर, राजस्थान

पीठासीन अधिकारी – ऋतु मीणा
(जिला न्यायाधीश संवर्ग)

दीवानी वाद संख्या – 5738/2014 (208/2013)
सीआईएस नम्बर – 5738/2014

श्री कल्याणमल डाणी पुत्र स्व. श्री मन्नालाल जी डाणी, जाति अग्रवाल, उम्र–65 वर्ष, निवासी– प्लॉट संख्या–बी–19, छतरी योजना, वैशाली नगर, अजमेर

––– वादी

बनाम

1– श्रीमती रामप्यारी पत्नि स्व. श्री मांगीलाल जी, जाति– रावत,
2– श्री पप्पू उर्फ सूरज पुत्र स्व. श्री मांगीलाल जी, जाति– रावत,
3– श्री फूलचन्द पुत्र स्व. श्री भँवरलाल जी, जाति– रावत,
तीनों निवासीगण – ग्राम गनाहेड़ा, उपतहसील– पुष्कर, तहसील व जिला– अजमेर
4– श्री छैलसिंह रावत, पुत्र श्री रतनसिंह रावत, निवासी शनि मंदिर के पीछे, ग्राम मदारपुरा, तहसील व जिला अजमेर।

–––प्रतिवादीगण

वाद–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 1 व्यवहार प्रक्रिया संहिता

उपस्थित:–
1– श्री एन. के. दोसी, विद्वान अधिवक्ता वास्ते वादी
2– श्री मनोज मिश्रा, विद्वान अधिवक्ता वास्ते प्रतिवादी संख्या 1 से 3
3– प्रतिवादी संख्या 4 के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही

–निर्णय– दिनांक– 25.03.2026

01– वादी द्वारा प्रतिवादीगण के विरुद्ध हस्तगत वाद–पत्र दिनांकित 25.05.2013 को प्रस्तुत किया, जिसके संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रतिवादीगण को ग्राम गनाहेड़ा तहसील व जिला अजमेर में स्थित आराजी कृषि भूमि खाता नम्बर 72 नया 75 पुराना के खसरा संख्या 1352 कुल रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा जरिये बंटवारा नामान्तरण संख्या 410 दिनांक 13.2.2002 से प्राप्त हुई, जिसको प्रतिवादीगण ने विक्रय किये जाने के लिए वादी के पक्ष में एक इकरारनामा दिनांक 24.6.2010 का गवाहान के समक्ष हस्ताक्षर करते हुए नोटेरी के समक्ष

अभिप्रमाणित करवा कर इसकी प्रति अपने पास रखते हुए असल वादी को उपलब्ध करवाया गया। इकरारशुदा आराजी वाकै ग्राम गनाहेड़ा तहसील व जिला अजमेर में अवस्थित करती है, जिसका विवरण वाद–पत्र की मद संख्या 1 में वर्णित है। उक्त इकरारनामे के तहत प्रतिवादीगण ने अपनी आराजी को 13,25,000/– रूपये प्रति बीघा की दर से वादी को विक्रय किये जाने के लिए इकरार करते हुए उक्त इकरारनामा निष्पादन के वक्त 3,00,000/– रूपये की प्रतिफल राशि नगद अग्रिम तौर पर वादी द्वारा प्राप्त की गई। उक्त इकरारनामे के तहत बकाया प्रतिफल राशि के लिए यह शर्त तहरीर हुई कि "शेष रकम मयाद दो माह के अन्दर–अन्दर प्रतिवादीगण द्वारा प्राप्त कर वादी के कहे अनुसार उसके हक में बेनामा रजिस्ट्री करवा देंगें। इसमें किसी प्रकार की आनाकानी नही करेंगें। अगर आनाकानी करे तो सौदे की दुगुनी राशि मय हर्जे खर्चे सहित क्रेता को अदा करेंगें। अगर रूपये न दे व बेनामा भी नही करवाए तो क्रेता को पूर्ण अधिकार होगा कि वो शेष राशि अदा कर जरिये पंच–पंचायती या अदालत द्वारा जबरन बेनामा कराकर कब्जा प्राप्त कर लेवे। क्रेता उक्त मियाद में शेष रकम अदा नहीं करता है तो साई की रकम हजम समझी जावेगी। बेनामे के तहरीर व तकमील में जो भी खर्चा होगा क्रेता/वादी के जिम्मे होगा। उक्त इकरारनामे के तहत उक्त शर्तों के अलावा विशिष्ट रूप से और यह शर्त तय हुई कि उक्त भूमि का रकबा 2 बीघा 1 बिस्वा में से विक्रेतागण द्वारा 1 से 2 बिस्वा का हिस्सा, जो पीछे की ओर स्थित है, जो भगवान के स्थान के लिए रखी जायेगी, जिसकी जितनी भी रकम बनती है, वह कुल रकम में से कम कर दी जायेगी। उक्त मियाद में विक्रयशुदा आराजी का रजिस्ट्री से पहले सीमाज्ञान व तरमीम करवाने की जिम्मेदारी व जवाबदेही विक्रेतागण/ प्रतिवादीगण की रहेगी। आज दिनांक से उक्त आराजी पर क्रेता आज से ही मालिक व काबिज हो गये है। उक्त भूमि को क्रेता अलग–अलग भूखण्डों पर बाँट कर विक्रय कर सकते है या अन्य किसी को विक्रय आदि करे, जिसमें हम मुकिरान को किसी प्रकार की कोई आपत्ति व परेशानी नहीं होगी। क्रेता इकरारनामे के बाद उक्त भूमि पर बाउन्ड्री बनवा सकते है अथवा बोरिंग खुदवा सकते है। जो भी भूमि पर डवलपमेंट करना चाहे, करवा सकते है, जो भी खर्चा होगा क्रेता ही वहन करेंगें। विकेतागण को इसमें किसी प्रकार की आपित्त नही होगी। बाउन्ड्रीवाल का कार्य पूर्ण होने के पश्चात सौदे की कुल रकम में से 5 लाख रूपये क्रेता द्वारा अदा कर दिये जायेंगें। भूमि के बाबत् इकरारनामे के बाद विक्रेता के बुआ व बहनों से विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ पत्र बनवा कर देंगें। उक्त भूमि के बाबत् क्रेता के नाम नामान्तरण करवाने की जिम्मेदारी विक्रेतागण की है, जिसके एवज में कुल रकम में से 1,00,000/– रूपये नामान्तरण हो जाने के बाद क्रेता द्वारा अदा कर दी जायेगी।" वादी व प्रतिवादीगण के

मध्य उपरोक्त वर्णित शर्तों के आधार पर इकरारनामा निष्पादित होने के बाद उसकी पालना में वादी द्वारा इकरारशुदा आराजी को सद्भाविक रूप से खरीद किये जाने का इच्छुक होकर बकाया प्रतिफल राशि अदा किये जाने, स्वयं के खर्चे पर बेनामा निष्पदित करवाये जाने की गर्ज से निर्धारित समयावधि दो माह के भीतर वादी व उसके प्रतिनिधि ने इकरारशुदा आराजी पर एक बोरिंग खुदवा कर उसकी फिटिंग, वायरिंग, मशीन लगवाई गई। जिस पर वादी ने 75,000/– रूपये की राशि स्वयं द्वारा विनियोजित की गई। इकरारशुदा आराजी के आम सड़क के अलावा शेष तीन दिशाओं में स्वयं के खर्चे से दो–दो फीट गहरी नींव खुदवाते हुए उसके ऊपर 5–5 फुट ऊँची दीवार का निर्माण कार्य डेढ माह से भी अधिक अवधि में करवाया गया। जिस पर वादी ने 2,75,000/– रूपये की राशि स्वयं द्वारा आराजी को खरीद किये जाने के लिए विनियोजित की गई। प्रतिवादीगण ने अपनी कुल आराजी को विक्रय किये जाने से पूर्व उसमें से इकरारनामे के तहत निज भगवान के स्थान के लिए 1 से 2 बिस्वा का हिस्सा पीछे की ओर रखा जाना था। लेकिन इस हिस्से को प्रतिवादीगण ने सीमांकन/चिन्हित करवा कर उसका नाप देते हुए स्पष्टतया कितनी भूमि सुरक्षित रखी गई है, का विवरण वादी को नही दिया गया। प्रतिवादीगण द्वारा निर्धारित समयावधि दो माह के भीतर इकरारनामे की शर्त के तहत प्रतिवादीगण की बुआ व बहनों से विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ पत्र नहीं दिये गये। प्रतिवादी संख्या 3 ने वादी को अपनी तीन बहने श्रीमती सोहनी देवी, श्रीमती मीरा रावत तथा श्रीमती सुशीला के सहमति पत्र क्रमशः दिनांक 29.8.2010 व दिनांक 28.8.2010 के तस्दीक करवा कर वादी को दिनांक 30.8.10 को उपलब्ध करवाये गये। जबकि प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को भी इकरारनामे की शर्त के तहत अपने परिवारजन बुआ व बहनों से विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ पत्र दिये जाने थे, जो वादी को आज दिवस तक उपलब्ध नही करवाये गये।

02– वादी द्वारा बेनामा निष्पादन करवाये जाने के लिए वर्किंग जमाबन्दी की प्रमाणित प्रतिलिपि लिये जाने पर ज्ञात हुआ है कि इकरारशुदा आराजी 2 बीघा 2 बिस्वा के स्थान पर 2 बीघा 1 बिस्वा राजस्व अभिलेख में दर्ज है। तब वादी को नायब तहसीलदार द्वारा यह कहा गया कि यदि अभिलेख में ऐसी कोई त्रुटि है तो उसको बेनामा करवाये जाने से पूर्व संशोधित करवा लिया जाना उचित होगा। जिसपर वादी ने प्रतिवादीगण को दिनांक 31.8.2010 को यह अवगत करवा दिया गया कि राजस्व अभिलेख में उक्त त्रुटि संशोधित करवा लें, ताकि बेनामा की कार्यवाही सम्पन्न हो सके। जिस पर प्रतिवादीगण ने यह अवगत करवाया कि पटवारी के उपस्थिति नहीं होने से विधिवत प्रार्थना पत्र प्रतिवादीगण द्वारा दिनांक 31.8.10 को नही दिया जा सका।

वादी द्वारा दिनांक 31.8.10 को प्रतिवादीगण से इकरारनामे की पालना में बेनामा करवाये जाने के लिए प्रतिवादी संख्या 1 के नाम से तीन लाख रूपये तथा प्रतिवादी संख्या 3 के नाम से तीन लाख रूपये का बैंक ड्राफ्ट स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर शाखा वैशाली नगर अजमेर से तथा शेष प्रतिफल राशि नगद लेकर उपस्थित हुआ था, साथ ही बेनामा निष्पादन करवाये जाने के लिए डीड राईटर श्री कृष्ण गोपाल शर्मा, पुष्कर से प्रस्तावित बेनामा प्रारूप भी तैयार करवा लिया गया था, लेकिन राजस्व रिकॉर्ड में दुरूस्ती की कार्यवाही आवश्यक हो जाने से बैंक ड्राफ्ट व नगद राशि के द्वारा प्रतिवादीगण को भुगतान नहीं हो सका, अपितु प्रतिवादीगण द्वारा राजस्व रिकॉर्ड की दुरुस्ती कार्यवाही नहीं किये जाने से वादी को पुनः दिनांक 01.09.10 को प्रतिवादीगण द्वारा पुष्कर बुलाया गया। प्रतिवादीगण के आग्रह पर वादी पुनः दिनांक 01.09.10 को शेष बकाया प्रतिफल राशि की अदायगी के लिए उक्त अनुसार प्राप्त डिमाण्ड ड्राफ्ट व नगद राशि लेकर बेनामा करवाये जाने हेतु उपस्थित हुआ तो प्रतिवादीगण द्वारा पटवारी के उपस्थित होने के बावजूद उसके समक्ष राजस्व रिकॉर्ड में हो रखी त्रुटि को संशोधन करवाये जाने का प्रार्थना पत्र नही देकर बेनामा कार्यवाही से ही इन्कार कर दिया गया, जबकि वादी सद्भाविक रूप से इकरारशुदा आराजी को खरीद किये जाने का ईच्छुक होकर जैसे अभिलेख की स्थिति है, तदानुसार भी बकाया प्रतिफल राशि अदा कर अपने हर्जे खर्चे पर बेनामा करवाये जाने के लिए तत्पर एव तैयार है। उक्त कारण से दिनांक 1.9.10 को भी बेनामा कार्यवाही सम्पादित नहीं हो सकी।

03– प्रतिवादीगण ने अपने अधिवक्ता श्री एस.के. चौधरी के मार्फत एक नोटिस दिनांक 31.8.10 का जरिये कोरियर वादी को प्रेषित कराया जो दिनांक 1.9.10 प्राप्त होने पर वादी ने दिनांक 3.9.10 का जवाब जरिये अधिवक्ता से प्रतिवादीगण व उनके अधिवक्ता को प्रेषित किया और जवाब प्रस्तुत होने के 3 दिवस के भीतर विक्रय–पत्र निष्पादन हेतु अनुरोध किया गया और जो एक बिस्वा भूमि अतिरिक्त राजस्व अभिलेख की त्रुटि से प्रतिवादीगण के खातेदारी में दर्ज नही हुई, वह हिस्सा भी वादी द्वारा निर्मित चारदीवारी के अन्दर होने से इस बाबत् सम्पूर्ण रकबा की पैमाईश करवा कर चार दीवारी भीतर भूमि की प्रतिफल राशि प्राप्त करते हुए बेनामा करवा देवे ताकि इस अतिरिक्त भूमि के बाबत् आगे कोई विवाद उद्भूत नहीं हो। लेकिन इस नोटिस की प्राप्ति के बावजूद प्रतिवादीगण ने ना तो अभिलेख दुरूस्ती की कार्यवाही की, न ही बेनामा करवाये जाने के लिए उपस्थित हुए तो वादी ने पुनः प्रतिवादीगण को अपने अधिवक्ता से जरिये नोटिस दिनांक 6.9.2010 का प्रेषित करवा कर इकरारनामे की पालना में प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के परिवारजन के

सहमति पत्र, अभिलेख दुरूस्ती की कार्यवाही कर अतिरिक्त एक बिस्वा भूमि जो चार दीवारी के भीतर अवस्थित करती है, के बाबत् पैमाईश करवा कर निज मंदिर के लिए कितनी भूमि आरक्षित की गई है, से अवगत करावे। ताकि वास्तविक नाप के आधार पर बकाया प्रतिफल राशि का निर्धारण होकर, बेनामा निष्पादन की कार्यवाही सम्पादित हो सके। प्रतिवादीगण ने उक्त प्राप्त नोटिस का जरिये अधिवक्ता दिनांक 9.9.2010 से वादी को जवाब प्रेषित करवाते हुए इसके तहत असत्य रूप से वादी द्वारा बोरिंग का कार्य स्वंय द्वारा करवाये जाने, चार दीवारी का निर्माण करवाये जाने के तथ्य से इन्कार करते हुए त्रुटि संशोधन करवा लिये जाने की जानकारी दी गई। साथ ही यह अवगत कराया कि इकरारशुदा भूमि के पिछले दक्षिण–पश्चिम कोने वाले भाग में भगवान के मंदिर हेतु जमीन छोड़ी है जो 2 बिस्वा है, वादी दिनांक 13.9.2010 को उपस्थित होकर बेनामा करवा लेवे, से अवगत कराया गया।

04– वादी ने उक्त नोटिस की प्राप्ति पर प्रतिवादीगण के अधिवक्ता को जवाब दिनांक 10.9.10 का प्रेषित करते हुए त्रुटि संशोधन करवाने पर उसकी संशोधित जमाबन्दी की प्रतिलिपि उपलब्ध कराये जाने, भूमि की पैमाइश, सीमांकन, एवं पत्थरगढ़ी करवाये जाने के लिए उपखण्ड अधिकारी, अजमेर तथा नायब तहसीलदार पुष्कर के समक्ष विधिवत प्रार्थना पत्र दिनांक 10.9.10 का प्रस्तुत किया गया। ऐसी कार्यवाही में सही नाप होकर अन्य व्यक्ति की भूमि विक्रय की जा रही भूमि से अलग होकर बेनामा कार्यवाही हो सके, से अवगत कराया गया। जो प्रतिवादीगण को प्राप्त हो गया। साथ ही प्रतिवादीगण द्वारा अपने अधिवक्ता से वादी को निर्देशित दिनांक 13.9.2010 को भी वादी श्रीमान् उपपंजीयक महोदय/नायब तहसीलदार महोदय पुष्कर के कार्यालय में पूर्व से तैयार बैंक ड्राफ्ट व नगद राशि एवं प्रस्तावित प्रारूप बेनामा लेकर उपस्थित हो गया। प्रतिवादीगण द्वारा नियत दिनांक 13.9.10 को न तो संशोधित जमाबन्दी वादी को उपलब्ध करायी, न ही मौके पर सीमांकन करवा कर वास्तविक नाप से वादी को अवगत कराया एवं प्रतिवादीगण बकाया प्रतिफल प्राप्त कर बेनामा करवाये जाने के लिए ही उपस्थित नहीं हुए तो वादी ने पुनः प्रतिवादीगण को एक लिखित नोटिस दिनांक 19.9.2010 का जरिये अधिवक्ता उपरोक्त शेष रह गई कार्यवाही को पूर्ण करवा कर अवगत करवाते हुए तीन दिवस के भीतर बेनामा निष्पादन करवाये जाने के लिए उपस्थित हो जावे। यह नोटिस भी प्रतिवादीगण को प्राप्त हो गया लेकिन प्रतिवादीगण ने ना तो राजस्व अभिलेख के तहत दुरूस्ती कार्यवाही करवाई गई, न ही खातेदारी भूमि का सीमांकन करवाया। तब वादी द्वारा प्रतिफल राशि की अदायगी में जो बैंक ड्राफ्ट बनवाये गये थे, उनको सरेन्डर कर राशि अपने बैंक खाते में हस्तान्तरित करवा ली। वादी पर इकरारनामे की पालना में स्वयं के

खर्चे पर बकाया प्रतिफल राशि अदा करते हुए बेनामा निष्पादन की कार्यवाही की जानी थी, लेकिन प्रतिवादीगण ने इकरारनामे की शर्तों की पालना में कोई कार्यवाही नहीं की, जबकि वादी सभी विधिसंगत कार्यवाही करवाने में प्रतिवादीगण को अपेक्षित सहयोग हेतु भी तत्पर एवं तैयार रहा है।

05– वादी को यह जानकारी प्राप्त हुई कि प्रतिवादीगण ने वादी के पक्ष में उक्त इकरारनामे के रहते पुनः बेचान किये जाने हेतु इकरारनामा तहरीर कर दिया गया। उसके पश्चात् वादी के द्वारा यह वाद उक्त इकरारनामे की विनिर्दिष्ट अनुपालना करवाये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया। वादी ने इकरारशुदा आराजी को सद्भाविक रूप से खरीद किये जाने, उसकी पालना में स्वयं की राशि, बोरिंग एवं चारदीवारी बनवाये जाने में विनियोजित करते हुए बकाया प्रतिफल राशि अदा कर स्वयं के खर्चे पर बेनामा करवाये जाने के लिए हमेशा तत्पर एव तैयार रहा है। वाद के विचारण के दौरान प्रतिवादी सं. 3 ने आधार जमाबंदी संवत 2068–2071 के खाता संख्या 311 नया, खसरा सं. 1129/2785 जिसका क्षेत्रफल 0.1700 किस्म चाही में से 1600/1700 हिस्सा प्रतिवादी सं. 4 को जरिये पंजीबद्ध विक्रयपत्र दिनांक 14.02.2014 के द्वारा अंतरित कर दिया गया। प्रतिवादीगण सं. 1 लगायत 3 के मध्य कभी भी इकरारशुदा आराजी का कोई भी विभाजन नहीं हुआ है, के बावजूद प्रतिवादी सं. 3 के द्वारा अपने आपको तन्हा रूप से संपूर्ण इकरारशुदा आराजी का बेचान प्रतिवादी सं. 4 के पक्ष में किया गया है, जिसे करने का उसे कोई अधिकार नहीं था। प्रतिवादी सं. 4 के पक्ष में निष्पादित उक्त पंजीबद्ध बेनामा दिनांक 14.02.2014 को शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित कराने का अनुतोष हस्तगत वाद में चाहा गया। अंत में, वादी का वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण इस आशय का डिक्री किये जाने का निवेदन किया कि वादी के पक्ष में निष्पादित इकरारनामा दिनांक 24.6.2010 की विनिर्दिष्ट अनुपालना कराई जाकर विक्रय–पत्र निष्पादित करवाया जावे व कब्जा वादी को दिलाया जावे एवं प्रतिवादी सं. 3 के द्वारा प्रतिवादी सं. 4 के पक्ष में निष्पादित पंजीबद्ध बेनामा दिनांक 14.02.2014 व इसके आधार पर प्रतिवादी सं. 4 के पक्ष में दर्ज इन्द्राज को भी शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित करार किया जावे, साथ ही इस आशय का इंद्राज भी उप–पंजीयक महोदय, पुष्कर के समक्ष दर्ज किये जाने के लिए भी आदेश पारित किये जाये एवं यदि प्रतिवादीगण के द्वारा इकरारनामे की पालना नहीं कराई जाती है तो वादी के पक्ष में जरिये न्यायालय बेनामा करवाया जाकर कब्जा दिलवाया जावे। विकल्प में, बेनामा कार्यवाही सम्भव नही हो तो, प्रतिवादीगण से उनकी आराजी पर विनियोजित प्रतिफल राशि बाबत् बोरिंग एवं चारदीवारी निर्माण मय अग्रिम प्रतिफल राशि मय ब्याज एवं खर्चे सहित वादी को दिलवायी जावे एवं प्रतिवादीगण को

स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि उक्त इकरारनामे की विनिर्दिष्ट अनुपालना होने तक इकरारशुदा आराजी को किसी भी रूप में बय, बेचान, हस्तान्तरण नहीं करे, इस आराजी पर कोई निर्माण नहीं करे।

06– प्रतिवादी संख्या 1 से 3 की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत कर अभिकथन किया कि नियत समयावधि में वादी ने अनुबन्ध की पालना नहीं की, जिस पर प्रतिवादीगण ने सद्भाविक रुप से दिनांक 31–8–10 को अपने अधिवक्ता श्री एस.के. चौधरी के जरिये नोटिस भिजवा कर सात दिवस में भी शेष राशि अदा कर बैनामा निष्पादित करवाने का अनुरोध किया अन्यथा अनुबन्ध निरस्त हो जाने व अग्रिम राशि अनुबन्धानुसार जप्त हो जाने बाबत सूचित कर दिया था, परन्तु फिर भी वादी ने अनुबन्ध के अपने भाग की पालना नहीं की और अनुबन्ध निरस्त होकर वादी द्वारा अदा की गई अग्रिम राशि जप्त हो गई। वादग्रस्त आराजी पर उक्त दो माह की अवधि में वादी ने प्रतिवादीगण से कहा कि अन्य खातेदारान विक्रित की जाने वाली भूमि बाबत विवाद नहीं करें, इसलिए प्रतिवादीगण स्वयं ही सीमांकन करवा कर बाउण्डरी बनवा, दे जिसकी राशि वादी द्वारा अनुबन्धानुसार बाउण्डरी बनवाने पर देय 5,00,000/– अक्षरे पांच लाख रुपये की राशि के साथ अदा कर दी जाऐगी, जिस पर प्रतिवादीगण द्वारा ही स्वयं के कब्जे काश्त की भूमि पर सीमांकन करवाते हुए निज मन्दिर की भूमि छोड कर 1,40,000/– रुपये खर्च कर बाउण्डरी बनवाई गई, जिसमें वादी ने कोई राशि नहीं लगाई है। इस प्रकार वादी को उक्त राशियां अदा करनी थी, परन्तु वादी ने नियत समयावधि में न तो उक्त राशि अदा ही की और न ही अन्तिम रुप से समस्त प्रतिफल राशि अदा करने हेतु नियत समय 13–9–10 को ही वादी ने उपस्थित होकर शेष प्रतिफल राशि अदा कर विक्रय–पत्र अपने पक्ष में निष्पादित ही करवाया, क्योंकि वादी के पास उक्त राशि की व्यवस्था नहीं थी। दो माह की सीमावधि में ही नियत निज भगवान स्थान को चिन्हित कर प्रतिवादीगण ने बाउण्डरी अपने खर्चे से बनवा कर विक्रय की जाने वाली भूमि को स्पष्ट कर वादी को प्रस्तुत कर दिया था, सडक की ओर की बाउण्डरी वादी स्वयं के द्वारा नहीं बनवाई गई। कभी बहनों एवं बुआओं के द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई थी। अनुबन्ध में यह विक्रय–पत्र निष्पादन पूर्व की आवश्यक शर्त नही थी, परन्तु फिर भी प्रतिवादीगण ने अनापत्ति–पत्र वादी को उपलब्ध करवा दिये थे। नियत समयावधित दो माह में मात्र वादी के पास विक्रय प्रतिफल राशि की व्यवस्था नहीं होने से मात्र वादी नोटिस भिजवाता रहा। अनुबन्ध की समय सीमा दो माह दिनांक 23–8–10 को ही समाप्त हो चुकी थी, परन्तु फिर भी प्रतिवादीगण ने यथोचित समय सद्भावनापूर्वक वादी को दिया, जिसमें भी वादी ने शेष प्रतिफल राशि अदा कर विकय–पत्र निष्पादित नहीं करवाया। राजस्व अभिलेख में

भूमि एक बिस्वा कम अंकित होने का वर्तमान अनुबन्ध से कोई संबंध नहीं था, प्रतिवादीगण निज मन्दिर हेतु चिन्हित करीबन दो बिस्वा के अतिरिक्त शेष भूमि को जिस पर बाउण्डरी भी प्रतिवादीगण ने बनवा दी थी, को नपवा कर तयशुदा दर 13,25,000/– रुपये प्रति बीघा से राशि प्राप्त करने हेतु प्रतिवादीगण तैयार व तत्पर थे, परन्तु वादी के पास धनराशि की व्यवस्था नहीं की थी। अनुबन्धानुसार दो बीघा भूमि मौके पर विद्यमान है, जिसकी अनुबन्धानुसार विक्रय–प्रतिफल राशि 26,50,000/– रुपये देय होती है, जिसमें से आंशिक राशि तीन तीन लाख कुल छः लाख रुपये के डिमाण्ड ड्राफट वादी लेकर आने के अभिकथन करता है, जबकि इससे अधिक राशि तो वादी को बाउण्डरी का निर्माण प्रतिवादीगण द्वारा कर दिये जाने के तुरन्त बाद ही अदा कर दी जानी थी, शेष प्रतिफल राशि की व्यवस्था वादी के पास नहीं थी। अतः वादी बैनामा निष्पादित करवाने को उपस्थित ही नहीं हुआ था। प्रतिवादीगण अनुबन्ध के अपने भाग की पालना करने को सदैव तैयार व तत्पर रहे, परन्तु वादी के पास प्रतिफल अदायगी की व्यवस्था नहीं होने से वादी ने अनुबन्ध के अपने भाग की पालना नहीं की। मौके पर निर्मित चार दीवारी के अन्दर अनुबन्धाधीन खसरों की ही भूमि रही है, अतिरिक्त भूमि निज भगवान स्थान हेतु छोडी गई है, जो प्रतिवादीगण के पास ही रहनी थी। वादी अनुबन्ध को विलम्बित करने के दुराशय से नोटिस दिनांकित 3–9–10, 10–9–10 एवं 19–9–10 प्रेषित कर चुप बैठ गया। निज मन्दिर के आरक्षित भूमि का चिन्हीकरण व विक्रय की जाने वाली भूमि का सीमांकन व नाप नियत समय में करवाया गया था। यदि वादी के पास प्रतिफल राशि की व्यवस्था होती तो पूर्ण देय प्रतिफल राशि का ड्राफ्ट बनवा कर प्रतिवादीगण को देता तथा बैनामा समुचित स्टाम्प पेपर्स पर तैयार करवा कर उपस्थित होता, परन्तु वादी न तो उपस्थित हुआ और न ही उसके पास शेष प्रतिफल राशि उपलब्ध ही थी। सीमांकन कर बाउण्डरी बनाई जा चुकी थी और संशोधन बैनामा निष्पादन हेतु आवश्यक नहीं था। मात्र बकाया प्रतिफल की व्यवस्था वादी के पास नहीं होने से वादी बैनामा करवाने को उपस्थित नहीं हुआ, अपितु मिथ्या नोटिस पुनः 19–9–10 को प्रेषित करवाया, जिसमें गलत व निराधार मनगढन्त आक्षेप राजस्व अभिलेख दुरुस्ती, पड़ोसी से विवाद आदि के लागये है। वादी को अनुबन्धानुसार बाउण्डरी बनवा कर नपवा कर राशि का भुगतान करना था, राजस्व अभिलेख में कोई दरुस्ती विक्रय–पत्र निष्पादन हेतु आवश्यक नहीं थी और न ही कोई विवाद ही था। प्रतिवादीगण के ऊपर किसी भी प्रकार का कोई दायित्व शेष नहीं था। वादी के पास प्रतिफल राशि की व्यवस्था नहीं होने से अनुबन्ध समय सीमा के साथ निरस्त हो गया। अतः वादी अनुबन्ध के अपने भाग की पालना करने को तैयार व तत्पर नही था और उसके पास

इस अवधि व नियत अवधि में विक्रय प्रतिफल राशि की व्यवस्था नहीं थी। वादी को अनुबन्ध निरस्त हो जाने से कोई वाद कारण हस्तगत वाद प्रस्तुत करने का उत्पन्न नहीं हुआ है। अंत में, वादी का वाद विशेष व्यय सहित खारिज करने का निवेदन किया।

07– प्रतिवादी संख्या 4 की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत कर अभिकथन किया कि प्रतिवादी सं. 1 से 3 व वादी के मध्य क्या लेन देन हुई, प्रतिवादी सं. 4 को जानकारी नहीं है। वादी एवं प्रतिवादी सं. 1 से 3 के मध्य इकरारनामा कब हुआ एवं कब निष्फल हुआ, इसकी प्रतिवादी सं. 4 को किसी प्रकार की कोई जानकारी नहीं है। प्रतिवादी सं. 1 से 3 व वादी के मध्य इकरारनामें की क्या शर्ते रही, जिनको प्रतिवादी सं. 4 को न तो किसी के द्वारा बताया गया और न ही कोई जानकारी दी गई। प्रतिवादी सं. 3 के द्वारा अपने हिस्से में आई सम्पत्ति का बेचान कर प्रतिवादी सं. 4 के पक्ष में दिनांक 14.02.2014 को विक्रय पत्र पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय, पुष्कर में उपस्थित होकर करवा दिया गया। तब से आज दिवस तक प्रतिवादी सं. 4 सम्पत्ति का मालिक व स्वामी काबिज चला आ रहा है एवं जिसका उपयोग उपभोग प्रतिवादी सं. 4 द्वारा किया जा रहा है एवं सम्पत्ति में अपनी गाय–भैंस का बाड़ा बनाकर मय परिवार के उपयोग उपभोग में लिया जा रहा है। विक्रय पत्र को शून्य व निष्प्रभावी कराने का हक वादी को नहीं है। प्रतिवादी सं. 4 सदभाविक क्रेता है। प्रतिवादी सं. 4 का राजस्व रिकार्ड में नामान्तरण सं. 297 दिनांक 04.03.2014 के तहत नामान्तरण दर्ज हुआ, जिसे वादी द्वारा आज दिनांक तक उक्त नामान्तरण को किसी भी न्यायालय, विभाग में चुनौती नहीं दी गई है, ऐसी स्थिति में वादी द्वारा स्वयं प्रतिवादी सं. 4 के राजस्व रिकार्ड को स्वीकार कर लिया गया है, उक्त तथ्य वादी की जानकारी में पूर्व में भी था। वादी द्वारा वांछित न्यायशुल्क अदा नहीं किया गया है। चूंकि राजस्थान न्यायशुल्क अधिनियम के तहत वांछित न्यायशुल्क विवादग्रस्त सम्पत्ति की बाजार दर पर अदा किया जाना है, ऐसी स्थिति में वादी द्वारा वांछित न्यायशुल्क अदा नहीं किये जाने की सूरत में भी वर्णित प्रकरण खारिज किये जाने योग्य है। प्रतिवादी सं. 4 सदभाविक क्रेता होने के कारण उपरोक्त प्रकरण में बेवजह पक्षकार बनाया गया है, जिसके कारण उपरोक्त वाद पक्षकारों के कुसंयोजन के कारण भी खारिज किये जाने योग्य है। प्रतिवादी सं. 4 सदभाविक क्रेता है, जिसने वांछित प्रतिफल अदा करते हुए वर्णित सम्पत्ति प्रतिवादी सं. 3 से दिनांक 14.02.2014 को खरीद की है, जिसका पंजीयन उप पंजीयक महोदय, पुष्कर के कार्यालय में दिनांक 14.02.2014 को पुस्तक सं. 1, जिल्द सं. 2. क्रम सं. 132/2014 के पृष्ठ सं. 32 के अतिरिक्त पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 2 के पेज सं. 273 से 280 पर पंजीबद्ध है, जिस पर खरीद

दिनांक से ही प्रतिवादी सं. 4 मालिक, काबिज व स्वामी चला आ रहा है। विक्रय पत्र पंजीयन होने व मौके पर कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् प्रतिवादी सं. 4 द्वारा राजस्व रिकार्ड में अपने नाम नामान्तरण दर्ज करवाया गया, जिसका इन्द्राज नामान्तरण सं. 297 दिनांक 04.03.2014 बेचान से खसरा नं. 1129/2785 रकबा 0.17 में से विक्रेता फूलचन्द के हिस्से में से 1600/1700 हि. पर क्रेता छेलसिंह पुत्र श्री रतन सिंह, कौम रावत निवासी शनि मन्दिर के पीछे, ग्राम मदारपुरा, तहसील व जिला अजमेर, 1600/1700 हि. का अंकन स्वीकार हुआ। यदि माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिवादी सं. 4 द्वारा खरीद की गई कृषि भूमि के विक्रय पत्र को शून्य व निष्प्रभावी किया जाता है तो प्रतिवादी सं. 4 को अपूर्तनीय क्षति होगी, जिसका मूल्यांकन मुद्रा में नहीं किया जा सकेगा और प्रतिवादी सं. 4 को काफी आर्थिक नुकसान होगा, जिससे उसके परिवार के भूखे मरने की नौबत आ जायेगी और काफी कठिनाईयों का सामना करना पड़ेगा। प्रतिवादी सं. 1 से 3 के द्वारा भी अपने हिस्से की कृषि भूमियों का अन्य क्रेताओं को पूर्व में ही बेचान किया जा चुका है तथा प्रतिवादी सं. 3 के द्वारा 1 बिस्वा कृषि भूमि का चम्पाराम पुत्र सुगनाराम निवासी रघुनाथपुरा, तहसील परबतसर जिला नागौर को भी बेचान किया जा चुका है, जो अपने हिस्से पर काबिज है। अंत में, वादी का वाद खारिज किये जाने का निवेदन किया।

08– उपरोक्त अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यक विरचित किए गए :–

1– क्या, वादी दिनांक 24.06.2010 के इकरारनामे की विनिर्दिष्ट अनुपालना प्रतिवादीगण से करवाने का अधिकारी है ? ...वादी

2– क्या, वादी इकरारनामा दिनाकिंत 24.06.2010 के अनुपालना के लिए तत्पर व तैयार था ? ...वादी

3– क्या, इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 कालबाधित हो चुका है ?

4– अनुतोष ?

अतिरिक्त विवाद्यक

1– आया, पूर्व इकरारनामा दिनांक 24–06–2010 के अस्तित्व मे रहते प्रतिवादी संख्या एक लगायत तीन के द्वारा प्रतिवादी संख्या चार के पक्ष मे निष्पादित बैनामा दिनांक 14–02–2014 शून्य व निष्प्रभावी घोषित किये जाने योग्य है ? ...वादी

09– वादी पक्ष की ओर से मौखिक साक्ष्य के रूप में पीडब्ल्यू 1 कल्याणमल एवं पीडब्ल्यू 2 आशीष अग्रवाल को परीक्षित कराया एवं दस्तावेज़ी साक्ष्य में निम्न दस्तावेज़ात प्रस्तुत कर प्रदर्शित करवाए गए –

प्रदर्श 1	इकरारनामा दिनांक 24.06.2010
प्रदर्श 2	सोहनी रावत का सहमति पत्र
प्रदर्श 3	श्रीमती मीरा रावत का सहमति पत्र
प्रदर्श 4	श्रीमती सुशीला रावत का सहमति पत्र
प्रदर्श 5	नोटिस की प्रति
प्रदर्श 6 से 9	नोटिस की रजिस्टर्ड डाक रसीद
प्रदर्श 10	द्वितीय नोटिस दिनांक 06.09.2010
प्रदर्श 11 से 13	नोटिस की पावती
प्रदर्श 14 व 15	जवाब नोटिस
प्रदर्श 16 से 20	नोटिस की डाक रसीद
प्रदर्श 21 से 23	पावती
प्रदर्श 24	नोटिस दिनांक 19.09.2010
प्रदर्श 25 से 27	नोटिस की डाक रसीद
प्रदर्श 28 से 30	पावती रसीद
प्रदर्श 31	जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति
प्रदर्श 32	प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में बैनामा
प्रदर्श 33 से 35	जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति
प्रदर्श 36	बैंक को लिखे गये पत्र की प्रति

10– प्रतिवादी पक्ष की ओर से मौखिक साक्ष्य के रूप में कोई गवाह परीक्षित नहीं कराया गया एवं दस्तावेज़ी साक्ष्य में निम्न दस्तावेज़ प्रस्तुत कर प्रदर्शित करवाया गया –

प्रदर्श ए 1	रजिस्टर्ड विधिकि सूचना पत्र

11– बहस अंतिम सुनी गई।

12– दौराने बहस अधिवक्ता वादी के द्वारा यह तर्क दिया गया कि वाद–पत्र की मद संख्या 1 में वर्णित खसरा नम्बर जरिये बंटवारा नामांतरण संख्या 410 दिनांक 13.02.2020 प्रतिवादीगण को प्राप्त हुई थी। प्रतिवादीगण के द्वारा एक इकरारनामा

उक्त सम्पत्ति को विक्रय किये जाने के लिये दिनांक 24.06.2010 को वादी के पक्ष में निष्पादित किया गया, जो प्रदर्श 1 है। विवादित आराजी को 13,25,000/– रुपये प्रति बीघा की दर से विक्रय किये जाने के लिये इकरारनामा निष्पादित किया गया थ और 3,00,000/– रुपये इकरारनामा निष्पादन के समय प्रतिफल राशि अग्रिम अदा की गई थी और शेष राशि 2 माह की अवधि में प्रतिवादीगण को अदा करने की शर्त इकरारनामे में उल्लेखित की गई और इकरारनामे में यह भी शर्त दी हुई थी कि उक्त भूमि का रकबा 02 बीघा 01 बिस्वा में से विक्रेतागण द्वारा एक से दो बिस्वा का हिस्सा जो पीछे की ओर स्थित है, जो कि भगवान के स्थान के लिए रखी जायेगी, जिसकी जितनी कुल रकम में से कम कर दी जायेगी। उक्त मियाद में सम्पत्ति की रजिस्ट्री से पहले सीमाज्ञान करवाने की जिम्मेदारी विक्रेतागण/प्रतिवादीगण की होगी, जो इकरारनामा प्रदर्श 1 में उल्लेखित है। इकरारनामे में यह भी शर्त तय की हुई थी कि उक्त भूमि को क्रेता अलग–अलग भूखण्डों पर बाँट कर विक्रय कर सकते हैं, जिससे विक्रेतागण को कोई आपत्ति नहीं होगी और क्रेतागण उक्त भूमि पर बाउन्ड्री बनवा सकते है, बोरिंग खुदवा सकते हैं। बाउन्ड्रीवाल का कार्य पूर्ण होने के पश्चात सौदे की कुल रकम में से 5 लाख रूपये क्रेता द्वारा अदा किये जायेंगे और विक्रेता के बुआ व बहनों से विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ पत्र बनवा कर इकरारनामे के बाद क्रेतागण उपलब्ध कराये जायेंगे और भूमि के बाबत् क्रेता के नामान्तरण कराने की जिम्मेदारी विक्रेतागण की है, जिसकी ऐवज में कुल रकम में से 1,00,000/– रुपये नामान्तरण हो जाने के बाद क्रेता द्वारा अदा कर दी जायेगी। वादी के द्वारा इकरारशुदा आराजी पर एक बोरिंग खुदवाकर उसकी फिटिंग, वायरिंग, मशीन लगवाई थी, जिसपर वादी ने 75,000/– रुपये की राशि खर्च की और आम सड़क के अलावा शेष तीन दिशाओं में दो–दो फीट गहरी नींव खुदवाते हुए उसके ऊपर 5–5 फुट ऊँची दीवार का निर्माण कार्य करवाया, जिसपर वादी द्वारा 2,75,000/– रुपये खर्च किये गये। प्रतिवादी द्वारा सपत्ति को विक्रय किये जाने से पूर्व इकरारनामे के तहत निज भगवान के स्थान के लिये एक से दो बीघा हिस्सा पीछे की ओर से रखा जाना था, लेकिन इस हिस्से को प्रतिवादीगण ने सीमाज्ञान/चिन्हित करवाकर की कितनी भूमि सुरक्षित रखी गई, उसका नाप व विवरण वादी को नहीं दिया और प्रतिवादी से निर्धारित समयावधि दो माह के भीतर इकरारनामे की शर्त के तहत अपनी बुआ व बहनों से विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ पत्र नहीं दिये। इकरारनामे की शर्त की पालना दो माह के भीतर नहीं होने से विक्रय निष्पादन की कार्यवाही नहीं हो सकी। प्रतिवादी संख्या 3 ने अपनी तीन बहने श्रीमती सोहनी देवी, श्रीमती मीरा रावत तथा श्रीमती सुशीला से सहमति पत्र प्रदर्श 2 से प्रदर्श 4 से तस्दीक करवा कर वादी को उपलब्ध करवाये, जबकि

प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के द्वारा अपनी बुआ व बहनों से विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ पत्र उपलब्ध नहीं कराये। वादी के द्वारा इकरारनामे की पालना में विक्रय–पत्र निष्पादित कराये जाने के लिये प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर 3,00,000 रुपये और प्रतिवादी संख्या 3 के नाम से 3,00,000 रुपये का बैंक ड्राफ्ट स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर शाखा वैशाली नगर अजमेर से तथा शेष प्रतिफल राशि नगद लेकर दिनांक 31.08.2010 को उपस्थित हुआ था और विक्रय–पत्र का प्रारूप भी तैयार करवाया गया था, लेकिन राजस्व रिकॉर्ड में दुरुस्ती की कार्यवाही नहीं होने से प्रतिवादीगण को बैंक ड्राफ्ट व नकद राशि के द्वारा भुगतान नहीं हो सका। वादी के द्वारा दिनांक 31.08.2010 को नायब तहसीलदार पुष्कर के समक्ष जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति व दस्तावेज़ प्रस्तुत करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया और वादी के द्वारा यह अवगत कराया गया कि क्रयशुदा आराजी दो बीघा एक बिस्वा के स्थान पर दो बीघा दो बिस्वा राजस्व अभिलेख में दर्ज होनी चाहिये थी, जिसपर नायब तहसीलदार द्वारा वादी को कहा गया कि यदि अभिलेख में ऐसी कोई त्रुटि है तो बैनामा कराये जाने से पूर्व संशोधन करवा लिया जायेगा। उक्त त्रुटि से वादी ने प्रतिवादीगण को अवगत करा दिया, परन्तु प्रतिवादीगण ने कोई प्रार्थना–पत्र संबंधित विभाग में राजस्व रिकॉर्ड में कोई त्रुटि के संशोधन हेतु पेश नहीं किया। प्रतिवादीगण के द्वारा विक्रय–पत्र की कार्यवाही से इंकार करने के पश्चात् हस्तगत वाद पेश किया गया। प्रतिवादीगण ने प्रदर्श ए 1 दिनांक 31.08.2010 को वादी को नोटिस प्रेषित किया, जिसका जवाब वादी ने प्रदर्श 5 दिनांक 03.09.2010 को प्रेषित किया, जो प्रतिवादीगण को प्राप्त हो गया। उसके पश्चात् भी प्रतिवादीगण के द्वारा इकरारनामे की पालना नहीं की गई। वादी ने प्रतिवादी को अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रदर्श 10 दिनांक 06.09.2010 को इकरारनामे की पालना में प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के परिवारजन के सहमति अभिलेख दुरुस्ती की कार्यवाही कर पैमाइश करवाकर निज मंदिर की कितनी भूमि आरक्षित की गई, उससे अवगत कराने के लिये नोटिस प्रेषित किया गया, ताकि वास्तविक नाप के आधार पर बकाया प्रतिफल राशि का निर्धारण होकर विक्रय–पत्र निष्पादन की कार्यवाही की जा सके। प्रतिवादीगण ने दिनांक 09.09.2010 प्रदर्श 14 को जवाब प्रेषित किया और वादी के बोरिंग कार्य कराने व चारदीवारी का निर्माण कराने से इंकार किया और यह भी अवगत कराया कि इकरारशुदा भूमि के पीछे दक्षिण पश्चिम कोने वाले भाग में भगवान के मंदिर हेतु जमीन छोड़ी है, जो दो बिस्वा है और वादी दिनांक 13.09.2010 को उपस्थित होकर बैनामा करवा ले। दिनांक 13.09.2010 को प्रतिवादीगण द्वारा संशोधित जमाबंदी वादी को उपलब्ध नहीं करवाई गई, न ही मौके का सीमांकन करवाकर वास्तविक नाप से वादी को अवगत कराया गया और

प्रतिवादीगण विक्रय–पत्र निष्पादन के लिये उपस्थित नहीं हुए। वादी ने पुनः एक नोटिस प्रदर्श 24 दिनांक 19.09.2010 को अपने अधिवक्ता के जरिये प्रतिवादीगण को प्रेषित किया और यह अवगत कराया कि शेष राशि जो कार्यवाही शेष रही, उसे पूर्ण करवाकर विक्रय–पत्र निष्पादन करवाये जाने के लिए उपस्थित हो, जो नोटिस प्रतिवादीगण को प्राप्त हो गया, लेकिन प्रतिवादीगण ने राजस्व अभिलेख में दुरूस्ती की कार्यवाही नहीं की, न ही खातेदारी भूमि का सीमांकन कराया। वादी को इकरारनामे की पालना में स्वयं के खर्चे पर बकाया प्रतिफल राशि अदा करते हुए विक्रय–पत्र निष्पादन की कार्यवाही की जानी थी, जबकि प्रतिवादीगण को इकरारनामे के तहत बहनों व बुआओं के सहमति पत्र, जमाबन्दी में जो अतिरिक्त एक बिस्वा भूमि राजस्व कार्यवाही में प्रतिवादीगण के नाम इन्द्राज होने से रह गई थी और निर्माण कराई गई चारदीवारी के भीतर होने से उसको प्रतिवादीगण द्वारा दुरुस्ती कार्यवाही किये जाने पर ही वास्तविक नाप के आधार पर बैनामा कार्यवाही होनी थी, लेकिन प्रतिवादीगण के द्वारा अपने दायित्व की पालना नहीं की गई, जिससे इकरारनामे की पालना में विक्रय–पत्र का निष्पादन नहीं हो सका। वादी निरन्तर रूप से इकरारनामे की पालना हेतु प्रयासरत रहा, परन्तु प्रतिवादीगण के द्वारा इकरारनामे की पालना में शर्तों की पालना नहीं की गई। वादी इकरारनामा की पालना के लिये हमेशा तैयार व तत्पर रहा है और बकाया प्रतिफल राशि भी अदा करने हेतु तैयार है। वाद के विचारण के दौरान प्रतिवादी संख्या 3, ने प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में अपने हिस्से की भूमि का विक्रय–पत्र प्रदर्श 32 दिनांक 14.02.2014 को निष्पादित करते हुए अपनी सम्पत्ति का बेचान किया गया, जबकि प्रतिवादी संख्या 3 को हस्तगत वाद की पूर्ण जानकारी थी, इसलिये प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में जो विक्रय–पत्र दिनांक 14.02.2014 निष्पादित हुआ है, उसे शून्य व निष्प्रभावी घोषित कराने का अनुतोष भी हस्तगत वाद में चाहा गया है। वादी के द्वारा जो साक्ष्य न्यायालय में पेश की गई है, उसका खण्डन प्रतिवादी के द्वारा अपनी साक्ष्य के माध्यम से नहीं किया गया है। प्रतिवादी की ओर से प्रकरण में कोई साक्ष्य पेश नहीं हुई है, जिससे वादी की साक्ष्य अखण्डित रही है एवं इकरारनामा प्रदर्श 1 में वर्णित शर्तों की पालना प्रतिवादी स्वयं के द्वारा नहीं की गई है, इसलिये विक्रय–पत्र का निष्पादन नहीं हो सका, जिसमें वादी की कोई त्रुटि नहीं रही है। अतः वादी के द्वारा प्रस्तुत वाद को स्वीकार किया जाकर वादी के पक्ष में निष्पादित इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 की पालना कराई जाकर विक्रय–पत्र वादी के पक्ष में निष्पादित किया जाये और प्रतिवादी संख्या 3 के द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में विवादित सम्पत्ति के संबंध में विक्रय–पत्र दिनांक 14.02.2014 का निष्पादन हुआ है, उसे शून्य व निष्प्रभावी घोषित किया जाये और प्रतिवादीगण से सम्पत्ति का कब्जा

Authenticated Document

वादी को दिलाया जाये। यदि विक्रय–पत्र की कार्यवाही संभव नहीं हो तो प्रतिवादीगण से उनकी आराजी में विसंयोजित प्रतिफल बाबत् बोरिंग व चारदीवारी निर्माण मय अग्रिम प्रतिफल राशि ब्याज सहित वादी को दिलाया जाये और प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबंद किया जाये कि वे इकरारनामे की पालना हेतु अपनी विवादित सम्पत्ति को किसी अन्य को बेचान नहीं करें।

13– अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के द्वारा यह तर्क दिया गया कि वादी के द्वारा विवादित आराजी को खरीद किये जाने का कथन करने पर सम्पत्ति के बाबत् इकरारनामा प्रदर्श 1 निष्पादित किया गया, परन्तु निर्धारित समय अवधि दो माह के भीतर वादी के द्वारा आराजी पर बोरिंग खुदवाकर उसकी फिटिंग, वायरिंग करने और उस पर 75,000 रूपये की राशि वादी द्वारा विनियोजित किये जाने का कथन वादी के द्वारा गलत रूप से किया गया है। बल्कि पूर्व के ही पुराने बोरिंग को प्रतिवादीगण के द्वारा गहरा करवाया गया था। नियत समयावधि में वादी के द्वारा इकरारनामा की पालना नहीं किये जाने पर प्रतिवादीगण ने दिनांक 31.08.2010 को अपने अधिवक्ता के जरिये एक नोटिस प्रदर्श ए 1 प्रेषित कर 7 दिन में शेष राशि अदा कर बैनामा निष्पादित कराने का निवेदन किया गया था। अन्यथा अनुबंध निरस्त हो जाने से अग्रिम राशि जब्त हो जाने के बारे में सूचित किया गया। इसके बावजूद भी वादी ने अपने भाग की पालना नहीं की। इस प्रकार इकरारनामा निरस्त होकर अग्रिम राशि जब्त की गई। इकरारनामा प्रदर्श 1 के अनुसार वादी के द्वारा प्रतिवादीगण से सीमांकन कर बाउण्डरी बनवाने को कहा गया था जिसकी राशि पांच लाख रूपये राशि वादी के द्वारा बाउण्डरी बनवाने पर अदा कर दी जायेगी जिस पर प्रतिवाीगण के द्वारा स्वयं के कब्जे काश्त की भूमि पर प्रतिवादीगण द्वारा स्वयं की भूमि पर सीमांकन करवाते हुए निज भगवान स्थान छोडते हएु एक लाख चालीस हजार रूपये खर्च कर बाउण्डरी बनवाई गई जिस पर वादी ने कोई राशि नही लगवाई। वादी को उक्त राशि अदा करनी थी परंतु वादी ने नियत समयावधि में कोई राशि अदा नहीं की, ना ही समस्त प्रतिफल राशि अदा करते हुए विक्रय पत्र का निष्पादन अपने पक्ष में करवाया। वादी के पास उक्त राशि की कोई व्यवस्था नहीं थी। दो माह की अवधि में निज भगवान स्थान को चिन्हित कर प्रतिवादीगण ने अपने खर्चे से बाउण्डरी बनवाई और विक्रय की जानी वाली भूमि का विवरण वादी को प्रस्तुत किया। राजस्व अभिलेख के अनुसार बहनो व बुआओ के अनापति पत्र का विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीयन कराने व शेष प्रतिफल राशि की अदायगी में कोई बाधा नहीं थी। अनुबंध में यह विक्रय पत्र निष्पादन से पूर्व आवश्यक शर्त नहीं थी परंतु फिर भी प्रतिवादीगण ने अनापत्ति पत्र वादी को उपलब्ध कराये। वादी के पास विक्रय प्रतिफल राशि की व्यवस्था नहीं थी इस कारण वादी के

द्वारा प्रतिवादीगण को नोटिस दिये गये, परन्तु कुल राशि की अदायगी नहीं की गई। प्रतिवादीगण निज मंदिर हेतु चिन्हित दो बिस्वा के अतिरिक्त शेष भूमि पर जिस पर बाउण्डरी भी प्रतिवादी ने बनवा दी थी उसे तयशुदा कर 13,25,000/– रूपये प्रतिबीघा से प्राप्त करने हेतु प्रतिवादीगण तैयार थे। राजस्व अभिलेख में भूमि एक बिस्वा कम अंकित होने का इकरारनामे से कोई संबंध नहीं था, परंतु वादी के पास प्रतिफल राशि की व्यवस्था नहीं थी इसलिए वादी विक्रय पत्र निष्पादित कराने के लिए उपस्थित नहीं हुआ। जबकि प्रतिवादीगण अपने भाग की पालना कराने हेतु हमेशा तैयार व तत्पर रहे। निज मंदिर के आरक्षित भूमि का चिन्हीकरण व विक्रय की जाने वाली भूमि का सीमांकन व नाप नियत समय में करवाया गया था। मौके पर सीमांकन कर बाउण्डरी बनवाई जा चुकी थी इसलिए संशोधित जमाबंदी उपलब्ध कराने की विक्रय पत्र निष्पादन हेतु कोई आवश्यकता नहीं थी। राजस्व अभिलेख में कोई दुरूस्ती विक्रय पत्र निष्पादन हेतु आवश्यक शर्त नहीं थी। प्रतिवादीगण के उपर इकरारनामा निष्पादन व इकरारनामे की पालना हेतु कोई दायित्व शेष नहीं था। प्रतिवादीगण का अनुबंध के भाग की पालना में भूमि का कब्जा संभलाना व विक्रय पत्र की राशि प्राप्त करने के अलावा अन्य कोई दायित्व शेष नहीं था परंतु वादी के पास विक्रय प्रतिफल राशि की व्यवस्था नहीं थी। इसलिए उसके द्वारा स्वयं इकरारनामे की पालना नहीं कराई गई। वादी के द्वारा इकरारनामें की पालना नही कराये जाने के कारण इकरारनामा निरस्त हो चुका है और विवादित संपत्ति का बेचान प्रतिवादी संख्या 4 को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 14.02.2014 किया जा चुका है। प्रतिवादी संख्या 4 के द्वारा सम्पूर्ण प्रतिफल राशि अदा करते हुए संपत्ति को जरिये विक्रय पत्र प्रदर्श–32 के जरिये खरीद किया जा चुका है। अतः वादी इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 की पालना कराने का अधिकारी नहीं है एवं विक्रय अनुबंध निरस्त हो जाने के पश्चात इतने लम्बे समय तक कोई कार्यवाही वादी के द्वारा नहीं की गई और हस्तगत वाद वर्ष 2013 में पेश किया गया है जो मात्र प्रतिवादी को परेशान करने की नियत से पेश किया है इसलिए हस्तगत वाद परिसीमा अवधि से बाधित होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है और इकरारनामा प्रदर्श–1 में जो दो माह का समय दिया गया है उसकी पालना वादी के द्वारा नहीं की गई है इसलिए इकरारनामा की मियाद अवधि समाप्त होने के कारण वादी इकरारनामा की पालना नहीं करा सकता है। उक्त इकरारनामा निरस्त हो चुका है। अतः ऐसी स्थिति में वादी हस्तगत वाद के माध्यम से कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः वादी के द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र अस्वीकार कर खारिज किया जाये।

Authenticated Document

14– सुना गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। विवाद्यकों पर साक्ष्य एवं विधिक प्रावधानों के आलोक में न्यायालय का विवेचन, विश्लेषण व निष्कर्ष निम्न प्रकार है:–

15– <u>**विवाद्यक संख्या – 1 व 2**</u>

"क्या, वादी दिनांक 24.06.2010 के इकरारनामे की विर्निविष्ट अनुपालना प्रतिवादीगण से करवाने का अधिकारी है ?"

एवं

"क्या, वादी इकरारनामा दिनाकिंत 24.06.2010 के अनुपालना के लिए तत्पर व तैयार था ?"

16– विवाद्यक संख्या 1 व 2 को साबित करने का भार वादी पर है। दोनो विवाद्यक एक–दूसरे से संबंधित होने के कारण सुविधा की दृष्टि से व तथ्यों की पुनरावृति रोकने के लिए दोनो विवाद्यक का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है। वादी के द्वारा अपने वाद पत्र में मद संख्या 1 में वर्णित भूमि को जरिये इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 से प्रतिवादी संख्या 1 से 3 से खरीद किया जाना बताया है और उक्त आराजी को 13,25,000/– रूपये प्रतिबीघा की दर से खरीद किये जाने का इकरार करते हुए तीन लाख रूपये की प्रतिफल राशि अग्रिम रूप से नकद इकरारनामा निष्पादन के समय प्रतिवादी संख्या 1 से 3 को दिया जाना बताया है। वादी के द्वारा उक्त इकरारनामा से दिनांक 24.06.2010 की पालना कराने हेतु हस्तगत वाद पेश किया गया है। इस संबंध में पत्रावली पर आई साक्ष्य का अवलोकन करते है तो वादी पी.डब्ल्यू–01 के रूप में न्यायालय में परीक्षित हुआ और अपनी मुख्य परीक्षा में वाद पत्र में वर्णित तथ्यों के संबंध में कथन करता है। जिरह में गवाह ने बताया है कि इकरारनामा प्रदर्श–1 पुष्कर में निष्पादित हुआ था। इकरारनामा प्रदर्श–1 डीड राईटर ने लिखा उसका नाम उसे पता नहीं है। इकरारनामा प्रदर्श–1 के समय कौन कौन गवाह मौजूद थे वह नहीं बता सकता व इकरारनामा किस खसरा नंबर के संबंध में किया गया आज उसे याद नहीं है। गवाह ने आगे कहा कि इकरारनामा में लिखा है। इकरारनामा में कौन–कौन से खसरे लिखे है उसे याद नहीं है। गवाह ने यह स्वीकार किया है कि जिस संपत्ति का इकरारनामा हुआ था वह कृषि भूमि है। इकरारनामा 2 बीघा 1 बिस्वा के लिए था जो 13,25,000/– रूपये प्रतिबीघा के हिसाब से था उसमें तीन लाख रूपये एडवान्स दिये थे। यह सही है कि उसने तीन लाख रूपये की राशि के अतिरिक्त अन्य कोई राशि आज दिवस तक प्रतिवादी को नहीं

दी है। गवाह ने आगे कहा कि उसने ड्राफट बनवाया था, यह सही है कि वह बैंक ड्राफट प्रतिवादी को नहीं दे पाये, उन्होने वापस ड्राफट बैंक में जमा करवा दिया। आज मौके पर रामप्यारी का कब्जा हो यह उसकी जानकारी में नहीं है। गवाह ने यह स्वीकार किया है कि आज उसका कब्जा नहीं है। आज मौके पर किसका कब्जा है यह उसकी जानकारी में नहीं है। प्रदर्श–2, 3, 4 की तारीख, महीना व साल याद नहीं है, गवाह ने आगे कहा कि तीन बहिनो ने सहमति पत्र दिये थे। उसे याद नहीं है कि उसके वकील साहब ने रामप्यारी, सूरज व फूलचन्द को कब–कब नोटिस दिये, गवाह ने आगे कहा कि समय–समय पर नोटिस दिये, गवाह ने यह भी स्वीकार किया है कि उक्त संपत्ति को फूलचन्द ने छैलसिंह को बेची, गवाह ने आगे कहा किसको बेची उसे याद नहीं। प्रदर्श–33, 34, 35 जमाबंदी रामप्यारी ने उसे दी हो तो बात पुरानी होने से उसे याद नहीं है। यह उसे नहीं पता कि आज तारीख में छेलसिंह रावत का कब्जा हो। प्रदर्श–2, 3 व 4 इकरारनामा करते समय उसे प्राप्त नहीं हुए थे। प्रदर्श–2, 3 व 4 इकरारनामा के कितने समय बाद उसे दिये आज याद नहीं है। नोटिस प्रदर्श ए–1 उसे प्राप्त होने के बाद इकरारनामें की पालना में वह विक्रय पत्र पंजीयन कराने गया या नहीं आज उसे याद नहीं है। उसे याद नहीं है कि विवादित संपत्ति पर बाउण्डरी वॉल या बोरिंग कराने के कोई फोटोग्राफ या बिल उसने पत्रावली में पेश किया हो। यह सही है कि प्रदर्श–1 इकरारनामें की भूमि का नाप 2 बीघा 1 बिस्वा लिखा है जो सही लिखा है। गवाह ने आगे कहा कि उस समय जानकारी के अनुसार सही लिखा है। दिनांक 31.08.2010 को जानकारी में आया है कि उक्त भूमि का नाप दो बीघा दो बिस्वा है, संपत्ति पर उसका कब्जा कभी नही था। यह सही है कि इकरारनामा प्रदर्श–1 की पालना हेतु दो माह की मियाद थी। यह उसकी जानकारी में नही है कि दिनांक 24.06.2010 से दो माह की अवधि में उसके द्वारा कोई नोटिस प्रतिवादीगण को दिया गया हो। उसे याद नहीं है कि उसके द्वारा दिनांक 31.08.2010 से पूर्व इकरारनामा की पालना हेतु नोटिस प्रतिवादीगण को दिया गया हो। यह उसकी जानकारी में नही है कि विवादित भूमि दिनांक 14.02.2014 को फूलचन्द ने छेलसिंह को बेच दी हो। विक्रय पत्र के पंजीयन दिनांक 14.02.2014 के बाद से छैल सिंह का कब्जा चला आ रहा हो यह उसकी जानकारी में नहीं है। छेलसिंह के द्वारा संपत्ति में क्या–क्या निर्माण कर दिया और क्या–क्या पेड पौधे लगा दिये यह उसकी जानकारी में नहीं है। छेलसिंह को उसके द्वारा कोई नोटिस नहीं दिया गया।

17– वादी की ओर से गवाह पीडब्ल्यू 2 आशीष परीक्षित हुआ है, जो वादी का पुत्र है और वह अपने मुख्य परीक्षण में वाद–पत्र में वर्णित तथ्यों के संबंध में ही कथन करता है। जिरह में गवाह ने यह बताया है कि प्रदर्श 1 स्टाम्प उसके द्वारा क्रय

नहीं किया गया, न ही वह उसमें गवाह है और न ही उसके द्वारा इकरारनामा निष्पादित कराया गया है। गवाह ने यह स्वीकार किया है कि इकरारनामा प्रदर्श 1 की मियाद दो माह की थी। इस इकरारनामा प्रदर्श 1 में दो बीघा का ही करार था। इकरारनामा प्रदर्श–1 13,25,000/– रुपये बीघा के हिसाब से तय हुआ था। उसके पिताजी ने प्रदर्श 1 इकरारनाा की पालना में सर्वप्रथम नोटिस कब दिया, तारीख उसे याद नहीं है। गवाह ने आगे कहा कि पुराना मेटर होने के कारण आज ध्यान नहीं है। इकरारनामे के समय उन्हें जमाबन्दी प्राप्त हो गई थी, फिर गवाह ने कहा जमाबन्दी बाद में प्राप्त हुई थी। जब इकरारनामा किया गया था, तब वो मौके पर सम्पत्ति की स्थिति देखने के बाद ही हुआ था। इकरानामा प्रदर्श 1 के तहत उनके द्वारा 3 लाख रुपये की राशि अदा कर दी गई थी। इकरारनामा प्रदर्श 1 को पंजीयन विभाग से उनके द्वारा रजिस्टर्ड नहीं करवाया गया। उक्त सम्पत्ति का विक्रय छैल सिंह के हक में विक्रय–पत्र का पंजीयन कब कराया गया, उसकी तारीख उसे याद नहीं है। इकरारनामा प्रदर्श 1 के तहत उनके द्वारा 3 लाख रुपये की राशि अदा कर दी गई थी। 3 लाख की रसीद इकरारनामा प्रदर्श 1 है और 3 लाख के अलावा उनके द्वारा कोई राशि अदा नहीं की गई थी। इस सुझाव से इंकार किया है कि इस सम्पत्ति पर उनके द्वारा बाउण्ड्रीवॉल बनवाई व बोरिंग कराई, उनके बिल पत्रावली पर पेश नहीं किये हैं। जब सम्पत्ति से उनके पिता का कब्जा चला गया, उसकी कोई पुलिस रिपोर्ट उसके पिता द्वारा नहीं की गई। इकरारनामा प्रदर्श 1 जून 2010 में किया गया था। इकरारनामा प्रदर्श 1 के निष्पादन के दो महिने के बाद ही डिसप्यूट हो गया था, गवाह ने आगे कहा कि इकरारनामे की शर्ते पूरी नहीं होने के कारण डिसप्यूट हो गया था। गवाह ने यह स्वीकार किया कि इस दो माह की अवधि के मध्य उनके द्वारा विक्रेता को कोई राशि अदा नहीं की गई। गवाह ने यह भी स्वीकार किया कि शर्ते पूरी नहीं होने के कारण राशि अदा नहीं की गई। गवाह ने यह स्वीकार किया कि एस. के. चौधरी वकील साहब के द्वारा प्रदर्श ए 1 दिनांक 31.08.2010 को इकरारनामे की पालना बाबत् नोटिस दिया था, जो प्राप्त हो गया था। बाद खरीद के छैल सिंह सम्पत्ति में वहां निवास कर रहा हो और उपयोग–उपभोग कर रहा हो तो यह उसकी जानकारी में नहीं है। इकरारनामा की गई सम्पत्ति में इकरारनामे के दो माह पश्चात् कभी नहीं गये।

18– वादी के द्वारा हस्तगत वाद में इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 प्रदर्श 1 की पालना कराने हेतु पेश किया है और वादी अपने वाद–पत्र में यह अभिवचन करते हुए आया है कि विवादित सम्पत्ति का इकरारनामा प्रदर्श 1 दिनांक 24.06.2010 को वादी व प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के मध्य निष्पादित हुआ था और सम्पत्ति को 13,25,000 रुपये प्रति बीघा की दर से बेचान का करार हुआ था,

जिसमें से 3,00,000 रुपये की नकद अग्रिम राशि इकरारनामा निष्पादन के समय वादी के द्वारा अदा की गई। वादी इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 के संबंध में आगे यह बताता है कि उक्त इकरारनामे में जो शर्तें वादी व प्रतिवादीगण के मध्य तय हुई थीं, उनकी पालना प्रतिवादीगण द्वारा नहीं किये जाने के कारण दो माह की अवधि में इकरारनामे की पालना नहीं हो सकी। वादी के द्वारा इकरारनामे की शर्तों में मुख्य रूप से यह शर्त बताई कि इकरारनामा इस शर्त के साथ निष्पदित हुआ था कि भूमि का रकबा दो बीघा एक बिस्वा में से एक से दो बिस्वा पीछे की ओर से विक्रेतागण द्वारा भगवान के स्थान के लिये रखा जायेगा और जितनी रकम बनती है, वह कुल रकम में से कम की जायेगी और उक्त मियाद अवधि में रजिस्ट्री से पहले विक्रयशुदा आराजी का सीमाज्ञान और तरमीम विक्रेतागण के द्वारा कराई जायेगी एवं प्रतिवादीगण अपनी बहनों व बुआ से विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ–पत्र दो माह की अवधि में वादी को देंगे एवं इकरारनामे में उल्लेखित आराजी दो बीघा एक बिस्वा के स्थान पर दो बीघा दो बिस्वा राजस्व अभिलेख में दर्ज होनी थी, परन्तु उक्त त्रुटि का संशोधन प्रतिवादीगण के द्वारा नहीं कराया गया और प्रतिवादी संख्या 3 के द्वारा अपनी तीनों बहनों का अनापत्ति प्रमाण–पत्र वादी को उपलब्ध कराया, परन्तु प्रतिवादी संख्या 1 व 3 के द्वारा विक्रय बाबत् अनापत्ति शपथ–पत्र वादी को उपलब्ध नहीं कराया गया एवं प्रतिवादीगण के द्वारा सम्पत्ति का सीमाज्ञान व कौनसी भूमि निज भगवान के मंदिर के लिये छोड़ी गई, उस कोई विवरण व नाप वादी को नहीं बताया गया। इस प्रकार, इकरारनामा की शर्तों की पालना प्रतिवादीगण के द्वारा नहीं की गई और प्रतिवादीगण के द्वारा विवादित सम्पत्ति का बेचान प्रतिवादी संख्या 4 को दिनांक 14.02.2014 को किया गया, जिसे भी शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित कराने के लिये हस्तगत वाद में वादी ने अनुतोष चाहा है।

19– इस संबंध में, विक्रय इकरारनामा प्रदर्श 1 का अवलोकन करते हैं तो विवादित सम्पत्ति को विक्रय करने का करार 13,25,000 रुपये प्रति बीघा के हिसाब से तय किया गया था और 3,00,000 रुपये नकद प्रतिवादीगण के द्वारा वादी से प्राप्त किये गये थे, जिसे प्रतिवादीगण के द्वारा भी स्वीकार किया गया। उक्त इकरारनामा में आराजी को विक्रय करने की निम्न शर्तें तय की गई थीं –

1– यह कि उक्त भूमि का रकबा 02–01–00 में से विक्रेतागण द्वारा 1 से 2 बिस्वा का हिस्सा जो कि पीछे की ओर स्थित है जो कि भगवान के स्थान के लिए रखी जाएगी जिसकी जितनी भी रकम बनती है वह कुल रकम में से कम कर दी जाएगी।

Authenticated Document

2– उक्त मियाद मे विक्रयशुदा आराजी का रजिस्ट्री से पहले सीमाज्ञान व तरमीम कराने की जिम्मेदारी व जवाबदेही हम विक्रेतागण की है व रहेगी।

3– यह कि आज दिनांक से उक्त आराजी पर क्रेता आज से ही मालिक व काबिज हो गये हैं। उक्त भूमि को क्रेता अलग अलग भूखंण्डों पर बांट कर विक्रय कर सकते है या अन्य किसी को विक्रय आदि करे, जिसमें हम मुकिरान को किसी प्रकार की कोई आपत्ति व परेशानी नहीं होगी।

4– यह कि क्रेता जी इकरारनामे के बाद उक्त भूमि पर बाउण्ड्री बनवा सकते है एवं बोरिंग खुदवा सकते है और जो भी इस भूमि पर डवलपमेन्ट करना चाहे, करवा सकते है जो भी खर्चा होगा वह क्रेता जी वहन करेंगे। विक्रेतागण को इसमें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी। बाउण्ड्रीवॉल का काम पूर्ण होने के पश्चात सौदे की कुल रकम में से 5,00,000/– अक्षरे पांच लाख रूपये क्रेता द्वारा अदा कर दिए जाऐंगे।

5– यह कि उक्त भूमि के बाबत इकरारनामें के बाद विक्रेता के बुआ व बहनों से विक्रय बाबत अनापत्ति शपथ पत्र बनवा कर देंगे।

6– यह कि उक्त भूमि के बाबत क्रेता के नाम नामान्तरकरण करवाने की जिम्मेदारी हम विक्रेतागण की है, जिसके एवज में कुल रकम में से 1,00,000/– अक्षरे एक लाख रूपये नामान्तरकरण हो जाने के बाद क्रेता द्वारा अदा कर दी जाएगी।

20– इकरारनामे की पालना दो माह की अवधि में किये जाने का करार दोनों पक्षों के मध्य किया गया। उक्त इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 को निष्पादित किया गया था। इस प्रकार दिनांक 24.06.2010 से दो माह की अवधि दिनांक 24.08.2010 तक उक्त इकरारनामे की पालना की जानी थी।

21– प्रतिवादीगण के द्वारा इस संबंध में मुख्य रूप से यह आपत्ति की गई है कि वादी के पास में विवादित सम्पत्ति को खरीद किये जाने की प्रतिफल राशि नहीं थी, इसलिये उसके द्वारा इकरारनामे की पालना नहीं की गई, इसलिये उनके द्वारा इकरारनामा निरस्त होने और अग्रिम राशि जब्त हो जाने के संबंध में वादी को सूचित किया गया था। हस्तगत वाद में सर्वप्रथम नोटिस इकरारनामे की पालना कराने हेतु प्रदर्श ए 1 प्रतिवादीगण के अधिवक्ता के द्वारा वादी को प्रेषित किया गया, जो दिनांक 31.08.2010 को प्रेषित किया, जिसमें प्रतिवादीगण के द्वारा वादी को सूचित किया गया कि इकरारनामा के बाद से प्रतिवादीगण इकरारनामे की पालना कराने के लिये तैयार एवं तत्पर रहे हैं और उनके द्वारा कई बार इकरारनामे के अनुसार बैनामा निष्पादित कराने का अनुरोध किया, परन्तु वादी के द्वारा टालमटोल की गई और

प्रतिवादीगण के द्वारा सदैव इकरारनामे की शर्तों की पालना करने के लिये तैयार व तत्पर होना उक्त नोटिस में बताया एवं नोटिस प्रदर्श ए 1 में यह भी उल्लेखित किया गया कि उक्त विधिक सूचना पत्र की प्राप्ति के 7 दिवस के भीतर उप पंजीयक कार्यालय में उपस्थित होकर इकरारनामे की शर्तों के अनुसार शेष धनराशि अदा कर कृषि आराजी का बैनामा/रजिस्ट्री वादी के हक में निष्पादित कराने के लिये सूचित किया गया और असफल रहने पर अदा की गई राशि इकरारनामे के अनुसार फोरफिट हो जाने बाबत् वादी को सूचित किया गया। उक्त नोटिस का जवाब वादी के द्वारा दिनांक 03.09.2010 को प्रदर्श 5 प्रेषित किया गया और जिसमें प्रतिवादीगण के द्वारा इकरारनामे की शर्तों की पालना नहीं कराये जाने के कारण इकरारनामे की पालना में कृषि आराजी के बैनामा निष्पादन की कार्यवाही सम्पन्न नहीं होना प्रतिवादीगण के द्वारा सूचित किया गया। उसके पश्चात् वादी के द्वारा पुनः दिनांक 06.09.2010 को नोटिस प्रदर्श 10 अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रतिवादीगण को प्रेषित किया गया, जिसमें भी राजस्व रिकॉर्ड में एक बिस्वा भूमि त्रुटिवश दर्ज होने को संशोधित नहीं करवाने के आधार पर इकरारनामे की पालना नहीं किये जाने बाबत् प्रतिवादीगण को सूचित किया गया। उसके पश्चात् प्रतिवादीगण के द्वारा अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 09.09.2010 को वादी व उसके अधिवक्ता को नोटिस प्रदर्श 14 प्रेषित किया गया और उसमें यह सूचित किया कि इकरारनामा की पालना में आराजी शेष प्रतिफल राशि नकद अदा कर दिनांक 13.09.2010 को उप पंजीयक कार्यालय में सुबह 10:30 बजे उपस्थित होकर अपने पक्ष में आराजी बैनामा निष्पादित कराने हेतु सूचित किया गया, जिसका जवाब वादी के द्वारा दिनांक 10.09.2010 को प्रदर्श 15 दिया गया। उसके पश्चात् वादी के अधिवक्ता के द्वारा दिनांक 19.09.2010 को प्रतिवादीगण को नोटिस प्रदर्श 24 प्रेषित किया गया, जिसमें उसके द्वारा दिनांक 13.09.2010 को नायब तहसीलदार पुष्कर के समक्ष उपस्थित होने के लिये कहा गया, परन्तु प्रतिवादीगण के द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 को पुष्कर से बाहर अजमेर में जाना बताते हुए बैनामा निष्पादन की कार्यवाही नहीं होना बताया।

22– पत्रावली में प्रदर्श 36 डिमाण्ड ड्राफ्ट निरस्ती का प्रार्थना–पत्र, जो वादी के द्वारा बैंक एस.बी.बी.जे., वैशाली नगर, अजमेर में प्रस्तुत किया गया, उसकी प्रति प्रस्तुत की है, जिसका अवलोकन करते हैं तो वादी के द्वारा दिनांक 31.08.2010 को दो डिमाण्ड ड्राफ्ट तीन–तीन लाख रुपये की राशि के बनाये गये थे, जिन्हें निरस्त कराया गया, परन्तु वादी व प्रतिवादीगण के मध्य विवादित कृषि आराजी को 13,25,000 रुपये प्रति बीघा के हिसाब से बेचान किये जाने का करार हुआ था और वादी के द्वारा तीन–तीन लाख रुपये के दो डिमाण्ड ड्राफ्ट बनवाये गये

थे, जो सम्पूर्ण प्रतिफल राशि के नहीं थे और इकरारनामा प्रदर्श 1 के अनुसार दिनांक 24.08.2010 तक इकरारनामे की पालना में विक्रय–पत्र का निष्पादन किया जाना था, परन्तु दिनांक 24.08.2010 तक वादी के द्वारा इकरारनामे की पालना के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई, जबकि गवाह पीडब्ल्यू 2 अपने बयानों में यह स्वीकार करता है कि इकरारनामा प्रदर्श 1 के निष्पादन के दो महिने के बाद ही विवाद हो गया था। इकरारनामे की शर्ते पूरी नहीं होने के कारण विवाद हुआ था और दो माह की अवधि के मध्य उनके द्वारा कोई राशि अदा नहीं की गई। इकरारनामे की पालना के लिये सर्वप्रथम नोटिस वादी के द्वारा प्रतिवादी को नहीं दिया गया, बल्कि प्रतिवादीगण के द्वारा प्रदर्श ए 1 नोटिस इकरारनामे की पालना हेतु सर्वप्रथम अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रदर्श ए 1 दिनांक 31.08.2010 को वादी को प्रेषित किया गया, उसके पश्चात् भी वादी के द्वारा मात्र तीन–तीन लाख रुपये की राशि के दो डिमाण्ड ड्राफ्ट बनवाये गये थे, जबकि वादी का यह दायित्व था कि यदि प्रतिवादीगण के द्वारा इकरारनामे की पालना हेतु उसे नोटिस प्रेषित किया गया है तो उसे सम्पूर्ण शेष राशि प्रतिवादीगण को अदा की जानी थी, जो वादी के द्वारा नहीं की जाकर नोटिस प्रदर्श ए 1 का जवाब दिनांक 03.09.2014 को प्रदर्श 5 प्रेषित किया गया और उसके पश्चात् निरन्तर रूप से मात्र नोटिस व उसके जवाब वादी के द्वारा प्रेषित किये जाते रहे, परन्तु शेष प्रतिफल राशि की अदायगी वादी के द्वारा नहीं की गई। वादी की साक्ष्य से यह तथ्य भी सामने आता है कि विवादित सम्पत्ति पर उनका कब्जा नहीं है और वादी इकरारनामा प्रदर्श 1 की पालना करने हेतु तैयार व तत्पर रहा हो, यह वादी अपनी साक्ष्य से प्रमाणित नहीं कर पाया है एवं प्रदर्श 1 इकरारनामे के अनुसार दो माह की अवधि में इकरारनामे की पालना की जानी थी, परन्तु दो माह की अवधि दिनांक 24.08.2010 के पश्चात् भी वादी के द्वारा इकरारनामे निष्पादन की पालना में कोई नोटिस या कार्यवाही नहीं की गई। इस प्रकार, वादी इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 की पालना कराने के लिये अधिकारी नहीं पाया जाता है। अतः विवाद्यक संख्या 1 व 2 वादी के विरुद्ध एवं प्रतिवादीगण के पक्ष में निर्णीत किये जाते हैं।

23– <u>विवाद्यक संख्या – 3</u>

"क्या, इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 कालबाधित हो चुका है ?"

24– उक्त विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादी पर है। प्रतिवादीगण के द्वारा यह आपत्ति ली गई है कि इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 की पालना दो माह की अवधि में की जानी थी, परन्तु वादी के द्वारा इकरारनामा की पालना में

प्रतिफल राशि अदा नहीं की गई, इसलिये इकरारनामा परिसीमा अवधि से बाधित होने के कारण वादी उसकी पालना कराने का अधिकारी नहीं है। प्रदर्श 1 इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 की पालना दो माह की अवधि में दिनांक 24.08.2010 तक की जानी थी एवं प्रदर्श 1 इकरारनामे में समय संविदा का सार है तो ऐसी स्थिति में वादी के निर्धारित समयावधि में संविदा की पालना की जानी थी और हस्तगत प्रकरण में दिनांक 24.08.2010 तक इकरारनामे की पालना की जानी थी, जो वादी के द्वारा नहीं की गई और हस्तगत वाद वादी के द्वारा दिनांक 25.05.2013 को पेश किया गया। इस प्रकार, इकरारनामा परिसीमा अवधि से बाधित होने के कारण वादी उसकी पालना कराने का अधिकारी नहीं पाया जाता है। अतः उक्त विवाद्यक प्रतिवादीगण के पक्ष में एवं वादी के विरुद्ध निर्णीत किया जाता है।

25– <u>अतिरिक्त विवाद्यक</u>

"आया, पूर्व इकरारनामा दिनांक 24–06–2010 के अस्तित्व मे रहते प्रतिवादी संख्या एक लगायत तीन के द्वारा प्रतिवादी संख्या चार के पक्ष मे निष्पादित बैनामा दिनांक 14–02–2014 शून्य व निष्प्रभावी घोषित किये जाने योग्य है ?"

26– उक्त विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर है। वादी के द्वारा हस्तगत वाद में यह अभिवर्णित किया है कि इकरारनामा दिनांक 24.06.2010 के अस्तित्व में रहते हुए प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में बैनामा दिनांक 14.02.2014 निष्पादित कराया, जिसे शून्य व निष्प्रभावी घोषित कराने का अनुतोष भी हस्तगत वाद में चाहा गया है। न्यायालय के द्वारा विवाद्यक संख्या 1 को निर्णीत करते समय वादी को इकरारनामा प्रदर्श 1 की पालना कराये जाने का अधिकारी नहीं माना गया है और इकरारनामा प्रदर्श 1 में निर्धारित दो माह की अवधि में इकरारनामे की पालना नहीं होने के कारण प्रतिवादीगण के द्वारा इकरारनामा निरस्त करते हुए और अग्रिम प्रतिफल राशि को फोरफिट करते हुए जरिये प्रदर्श 32 विक्रय–पत्र के प्रतिवादी संख्या 3 फूलचन्द के द्वारा सम्पत्ति को प्रतिवादी संख्या 4 छैल सिंह को बेचान किया जा चुका है और वर्तमान में विवादित सम्पत्ति पर प्रतिवादी संख्या 4 का कब्जा है। इस प्रकार, इकरारनामा प्रदर्श 1 के निरस्त होने के पश्चात् विवादित सम्पत्ति प्रतिवादी संख्या 4 को विक्रय–पत्र प्रदर्श 32 के जरिये सम्पत्ति को बेचान किया गया है, इसलिये वादी विक्रय–पत्र दिनांक 14.02.2014 को शून्य व निरस्त घोषित कराने का अधिकारी नहीं है। अतः उक्त विवाद्यक वादी के विरुद्ध एवं प्रतिवादीगण के पक्ष में निर्णीत किया जाता है।

27– अनुतोष

हस्तगत वाद में वादी के द्वारा यह भी अनुतोष चाहा गया है कि यदि बेनामा कार्यवाही संभव नहीं हो तो वादी को प्रतिवादीगण से उनकी आराजी पर विनियोजित प्रतिफल राशि बाबत् बोरिंग एवं चारादीवारी निर्माण मय अग्रिम प्रतिफल राशि मय ब्याज दिलाई जावे, परन्तु वादी के द्वारा आराजी पर कोई चार दीवारी का निर्माण किया हो व बोरिंग का निर्माण किया हो, इस बाबत् कोई दस्तावेज़ या प्रमाण व फोटोग्राफ्स पत्रावली पर पेश नहीं किये, न ही कोई बिल निर्माण करने बाबत् पेश किया है एवं जो अग्रिम प्रतिफल राशि इकरारनामा निष्पादन के समय अदा की गई थी, उक्त राशि इकरारनामा की पालना निर्धारित समयावधि में नहीं होने से जब्त की जा चुकी है। अतः वादी इस संबंध में कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

28– चूंकि विवाद्यक संख्या 1, 2 एवं अतिरिक्त विवाद्यक वादीगण के विरुद्ध एवं प्रतिवादीगण के पक्ष में, विवाद्यक संख्या 3 प्रतिवादीगण के पक्ष में एवं वाद के विरुद्ध निर्णीत किये गये हैं। अतः वादी न्यायालय से किसी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं एवं वादी का वाद खारिज किये जाने योग्य है।

आदेश

29– परिणामतः वादी कल्याणमल की ओर से प्रतिवादीगण रामप्यारी वगैरह के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया वाद अन्तर्गत आदेश 7 नियम 1 व्यवहार प्रक्रिया संहिता अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

30– खर्चा पक्षकारान अपना–अपना वहन करेंगे। तदनुसार डिक्री पर्चा तैयार किया जावे।

(ऋतु मीणा)
अपर जिला न्यायाधीश, संख्या 4
अजमेर, राजस्थान

31– निर्णय आज दिनांक 25.03.2026 को विवृत्त न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(ऋतु मीणा)
अपर जिला न्यायाधीश, संख्या 4
अजमेर, राजस्थान

JAMSHEED AHMED
Digitally signed by JAMSHEED AHMED
Date: 2026.03.30 16:32:58 +0530

Authenticated Document