<u>न्यायालय जिला न्यायाधीश, अजमेर, जिला–अजमेर (राजस्थान)</u>

पीठासीन अधिकारी – विक्रान्त गुप्ता, (जिला न्यायाधीश संवर्ग)

दीवानी वाद संख्या 31/2025 (253/13)(197/14)

श्रीमती सुमन पुत्री श्री विष्णुदत्त पत्नी श्री नन्दकिशोर, निवासी ग्राम नरवर, तहसील व जिला अजमेर हाल निवासी मकान नम्बर 95 गली नम्बर 01, शिप हाऊस नागौर गेट, जोधपुर।

–वादिया

<u>बनाम</u>

1 ज्ञानचन्द पुत्र श्री नौरत दत्तक पुत्र स्वर्गीय केलाराम, निवासी ग्राम नरवर, तहसील व जिला अजमेर।

2. चन्द्रप्रकाश पुत्र श्री मोहनलाल, निवासी शिव कॉलोनी, कुन्दन नगर, अजमेर।

– प्रतिवादीगण

वादपत्र अर्न्तगत आदेश 7 नियम 1
दीवानी प्रक्रिया संहिता

उपस्थित:

1. श्री अशोक कुमार माथुर, अधिवक्ता, वादिया की ओर से।
2. प्रतिवादीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

(आदेशिका दिनांक 21.08.2024 से एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लायी गयी।)

<u>निर्णय</u> **दिनांक: 16.03.2026**

1. वादिया की ओर से एक वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण अन्तर्गत आदेश 7 नियम 1 व्य.प्र.सं. बाबत् विक्रय पत्र दिनांकित 09.04.2013 को निरस्त करने न्यायालय में दिनांक 06.07.2013 को प्रस्तुत किये जाने पर वाद को नियमानुसार दर्ज रजिस्टर किया गया। तत्पश्चात उक्त वाद दिनांक 20.03.2014 को न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या–4, अजमेर के न्यायालय को वास्ते निस्तारण अन्तरित किया गया। कालान्तर में उक्त वाद पुनः इस न्यायालय को निस्तारण हेतु प्राप्त हुआ।

2. वाद पत्र के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि वादपत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित आराजी खतौनी संख्या 151 नई 661 पुराना, खसरा नम्बर 3040 रकबा 9 बीघा 18 बिस्वा किस्म बारानी 2 वाके ग्राम भवानीखेड़ा, तहसील व जिला अजमेर के खातेदार केलाराम थे। केलाराम के एक पुत्र भंवरीदेवी थी, जिसका देहान्त हो चुका है। केलाराम के कोई जायंदा पुत्र नहीं होने से केलाराम ने विधिक गवाहान की उपस्थिति में प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द को गोद लिया और गोद लेने व देने के दस्तूर के पश्चात प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द, केलाराम का

Authenticated Document

दत्तक पुत्र हो गया। इस गोदनामा के बाबत एक पंजीकृत दस्तावेज दिनांक 04.04.1996 को निष्पादित कर स्वर्गीय केलाराम ने एक पंजीकृत वसीयत लिखी कि तमाम चल व अचल सम्पत्ति का मालिक उसकी मृत्यु के पश्चात प्रतिवादी संख्या 1 होगा। केलाराम की मृत्यु के पश्चात उसका दत्तक पुत्र ज्ञानचन्द वादपत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित जायदाद का विधिक प्रक्रिया के तहत मालिक हो गया। ज्ञानचन्द ने उक्त जायदाद उचित प्रतिफल के अंदर दिनांक 21.05.2007 को वादिया को पंजीकृत विक्रय पत्र से विक्रय कर जायदाद का कब्जा सम्भला दिया, तब से वादिया का उक्त आराजी पर पूर्णतः कब्जा आज तक रहा है। केलाराम की पुत्री भंवरी देवी ने वादिया की खरीदशुदा जायदाद में से आधी जायदाद को अवैध व अनाधिकृत रूप से दिखावटी विक्रय पत्र के जरिये बिना किसी हक व अधिकार के विक्रय करना बताने पर, वादिया ने एक दीवानी वाद मय अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना–पत्र जिला न्यायाधीश के यहां पेश किया, जो अपर जिला न्यायाधीश संख्या 1, अजमेर के यहां विचारण एवं निर्णय हेतु अंतरित कर दिया गया, जो मुकदमा संख्या 46/2008 पर दर्ज किया जाकर विचारण हेतु दिनांक 03.08.2013 को लम्बित है, जिसमें न्यायालय द्वारा पक्षकारों को सुनकर अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई कि इस जायदाद को आगे विक्रय नहीं किया जावे, जिसमें प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द पक्षकार था। उपरोक्त लम्बित वाद में प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द ने स्वीकार किया कि उसने वादपत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित आराजी को विधिवत वादिया को विक्रय कर कब्जा सम्भला दिया, जिनकी जानकारी प्रतिवादी संख्या 2 चन्द्रप्रकाश को थी। लेकिन प्रतिवादीगण ने आपराधिक दुरभि संधि करते हुए गणपतलाल के साथ मिलकर कपट पूर्वक, बेईमानी से तमाम तथ्यों की जानकारी होते हुए भी वादिया के साथ छल, कपट व धनराशि एंठने के लिए वादपत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित जायदाद का फर्जी विक्रय पत्र दिनांकित 09.04.2013 निष्पादित कर दिया, जिसका पंजीकरण पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1792 पृष्ठ संख्या 137 क्रम संख्या 2013002138 पर पंजीबद्ध किया गया एवं अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 4162 के पृष्ठ संख्या 531 से 540 पर चस्पा किया गया, जिसके लिए पृथक से वादिया द्वारा कार्यवाही की जा रही है।

वादपत्र में आगे अभिकथित किया कि तथाकथित विक्रय पत्र का निष्पादन करने का प्रतिवादी संख्या 1 को कोई हक व अधिकार नहीं था, क्योंकि वह पूर्व में ही पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांकित 21.05.2007 के जरिये वादपत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित आराजी को वादिया को विक्रय कर कब्जा सम्भला चुका था, जिसे उपपंजीयक, अजमेर के यहां दिनांक

Authenticated Document

21.05.2007 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1625 पृष्ठ संख्या 80 क्रम संख्या 2007002011 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 3492 के पृष्ठ संख्या 223 से 229 पर चस्पा किया गया। इस प्रकार दिनांक 21.05.2007 के पश्चात प्रतिवादी संख्या 1 को कोई अधिकार नहीं रहा, जिससे प्रश्नगत विक्रय पत्र शून्य, प्रभावहीन व निरस्त किये जाने योग्य है। प्रतिवादीगण ने कपटपूर्वक प्रश्नगत विक्रय पत्र दिनांकित 09.04.2013 में विवादित भूमि की फोटो बताते हुए, अन्य जायदाद की फोटो चस्पा करके धोखे से गुमराह करते हुए विक्रय पत्र निष्पादित कराया है, यानि की प्रश्नगत विवादित विक्रय पत्र में खसरा नम्बर 3040 रकबा 9 बीघा 18 बिस्वा ग्राम भवानीखेड़ा की फोटो नहीं है। प्रतिवादीगण जानते थे कि दीवानी वाद संख्या 46/2008 सुमन बनाम रितु मेहरडा न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या 1, अजमेर के न्यायालय में लम्बित है, जिसमें प्रतिवादी संख्या 1 ने वादिया के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र के बाबत स्वीकृत अभिकथन किये है, जिसकी जानकारी होते हुए भी प्रतिवादीगण ने गणपतलाल से मिलीभगत कर दिखावटी व मूल्यवान दस्तावेज तैयार कर विक्रय पत्र निष्पादित कर दिया। प्रतिवादीगण ने गणपतलाल भाट, गौरव अग्रवाल व सत्यनारायण गुर्जर से मिलकर यह फर्जी विक्रय पत्र फर्जी साक्ष्य एकत्रित करने की गरज से निष्पादित कराया कि इस जायदाद का किसी भी सरकारी संस्था, बैंक, सहकारी समिति, कम्पनी, फर्म आदि का कोई ऋण भार किसी भी प्रकार का बकाया नहीं है, ना ही किसी मुकदमा, इब्तदाई, कुर्की, डिक्री आदि में सम्मिलत है। प्रतिवादी संख्या 2 ने नामान्तरण के लिए सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया, तो वादिया को फर्जी विक्रय पत्र दिनांकित 09.04.2013 की जानकारी हुई, जिस पर उसने सही तथ्यों की जानकारी सक्षम अधिकारी को दी। अंत में विक्रय पत्र दिनांक 09.04.2013 निरस्तीकरण की आज्ञप्ति पारित करते हुए उपपंजीयन, अजमेर प्रथम को इस निरस्तीकरण का लाल स्याही से अंकन संबंधित अभिलेख पर करने का आदेश प्रदान करते हुए, प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द करने का निवेदन किया गया।

3. प्रतिवादीगण की ओर से पृथक–पृथक वादोत्तर प्रस्तुत कर मुख्य रूप से वादपत्र में वर्णित तथ्यों को गलत बताते हुए, अभिकथित किया कि ग्राम भवानीखेड़ा, तहसील व जिला अजमेर का खाता संख्या 36 का खसरा नम्बर 632 रकबा 0.85 हैक्टर खसरा नम्बर 633 रकबा 0.74 हैक्टर दोनों किस्म बारानी 1 एवं खसरा नम्बर 633/1975 रकबा 0.01 हैक्टर किस्म गै.मु.चाहा को उत्तरदाता प्रतिवादी ने जरिये विक्रय पत्र दिनांकित

09.04.2013 के गणपतलाल पुत्र पन्नालाल, गुलाबबाडी, अजमेर बहैसियत मुख्तयारआम ज्ञानचन्द दत्तक पुत्र केलाराम रेगर भवानी खेड़ा, तहसील व जिला अजमेर वालों से खरीद की थी, जिसका विक्रय पत्र का पंजीयन उप पंजीयक, अजमेर प्रथम के यहां दिनांक 09.04.2013 को पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 1792 पृष्ठ संख्या 147 क्रम .सं. 2013002138 पर पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 4162 के पृष्ठ संख्या 531 से 540 पर चस्पा किया गया, जिसका सेल डीड नम्बर 2013005484 है, से उत्तरदाता प्रतिवादी का कब्जा प्राप्त कर बहैसियत मालिक स्वामी खातेदारी अधिकारी प्राप्त कर प्रतिवादी संख्या 2 कब्जा प्राप्त कर काबिज है। वादिया ने खाता संख्या 151 नया 661 पुराना का खसरा नम्बर 3040 रकबा 09–18–00 किस्म बा–2 का हवाला दिया है, अपनी खरीदशुदा बताया है, बाबत वादिया ने अत्यधिक वेग, अस्पष्ट व विरोधाभासी व गलत तथ्यों का हवाला दिया है। स्वयं वादिया के अनुसार वह जोधपुर में निवास करती है, जिससे भवानी खेडा स्थित आराजी पर वादिया का कब्जा हो या हो सकता हो, वादिया काबिज हो, गलत है। वादिया ने वाद व अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया जाना बताया है, उनके नम्बर क्या थे, उनमें कौन–कौन पक्षकार थे, कब अपर जिला न्यायाधीश संख्या–1, अजमेर के यहां अंतरित हुआ, उसमें क्या अनुतोष चाहा गया, उसमें संशोधन न करवाकर अलग से क्यों वाद प्रस्तुत किया गया, जिनका वाद में अंकन नहीं किया है। अस्थायी निषेधाज्ञा कब व क्या जारी की गई, क्या आदेश पारित किया गया, जैसे महत्वपूर्ण तथ्यों का इन्द्राज नहीं किया है। गणपतलाल से मिलकर कपटपूर्ण व बेईमानी से विक्रय पत्र का निष्पादन कराने का कथन गलत है। कोई दुरभिसंधि नहीं की गई है। कौनसी आराजी का विक्रय किया गया, इसका अंकन वादिया ने नहीं किया है। उत्तरदाता प्रतिवादी सद्भावी क्रेता है। मूल्यवान प्रतिफल अदा कर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रतिवादी ने कब्जा प्राप्त किया है। उक्त आराजी पर वादिया का कभी कब्जा नहीं रहा है। प्रतिवादी दीवानी वाद संख्या 48/2008 में पक्षकार नहीं था, ना ऐसी कोई जानकारी उसे कभी किसी ने दी। वादिया स्वयं के अनुसार प्रतिवादी संख्या 2 के हक में विक्रय पत्र गणपतलाल द्वारा बहैसियत मुख्तयारआम ज्ञानचन्द के विक्रय पत्र निष्पादित किया गया है, जिससे गणपतलाल उक्त प्रकरण में आवश्यक पक्षकार है, को पक्षकार नहीं बनाया जाकर प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है। अंत में वादिया का वाद खारिज किये जाने का निवेदन किया।

Authenticated Document

4. दोनों पक्षों के अभिवचनों के आधार पर निम्न विवाद्यक विरचित किये गये–

1. आया कि वादिया द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से वाद अधीन भूमि विधिवत रूप से उचित प्रतिफल अदा कर जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 21.05.2007 क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया था, जो आज तक कायम है?

...वादिया

2. आया कि प्रतिवादी संख्या 02 ने गणपतलाल एवं गौरव अग्रवाल एवं सत्यनारायण गुर्जर एवं प्रतिवादी संख्या 01 के साथ दुरभि संधि कर वादिया के कब्जे की जानकारी रखते हुए छल कपट बेईमानी से धनराशि ऐठंने के लिए वाद अधीन सम्पत्ति के क्रम में फर्जी विक्रय पत्र दिनांक 09.04.2013 निष्पादित कराया है, जो वादपत्र की मद सं. 4 में वर्णित आधारों की रूह में शून्य एवं प्रभावहीन घोषित किये जाने योग्य है?

...वादिया

3. आया कि वादिया को प्रतिवादी सं. 02 के विरूद्ध कोई वादकारण हासिल नहीं हुआ, मालिकाना हक की घोषण के अनुतोष नहीं चाहने के आधार पर वाद पोषणीय नहीं है?

...प्रतिवादी सं. 02

4. आया कि प्रतिवादी सं. 02 द्वारा मूल्यवान प्रतिफल अदा कर वाद अधीन भूमि क्रय की गई है तथा वह सदभाविक क्रेता है?

...प्रतिवादी सं. 02

5. आया कि राजस्व न्यायालय में खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराये बिना सिविल न्यायालय में निरस्तीकरण का वाद पोषणीय नहीं है?

...प्रतिवादी सं. 02

6. आया कि जवाब वाद पत्र की मद सं. 12 अनुसार वादिया द्वारा असत्य तथ्यों पर वाद दायर किया है?

...प्रतिवादी सं. 02

7. आया कि गणपतलाल को पक्षकार नहीं बनाये जाने के आधार पर वाद पोषणीय नहीं है?

... प्रतिवादी सं. 02

8. अनुतोष ?

5. उपरोक्त विवाद्यक के समर्थन में वादिया की ओर से पी.डब्ल्यू 1 श्रीमती सुमन, पी.डब्ल्यू 2 ईश्वरलाल, पी.डब्ल्यू 3 कानाराम, पी.डब्ल्यू 4 विष्णुदत्त व पी.डब्ल्यू 5 निर्मल के साक्ष्य शपथ–पत्र प्रस्तुत किये गये। दस्तावेजी साक्ष्य में वादिया की ओर से प्रदर्श–1 ज्ञानचन्द द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र दिनांकित 21.05.2007, प्रदर्श–2 चन्द्रप्रकाश के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांकित 09.04.2013, प्रदर्श–3 वादिया द्वारा प्रश्नगत आराजी बाबत

Authenticated Document

रितु मेहरडा के विरूद्ध संस्थित दीवानी वाद संख्या 71/2008 (सी.आई.एस.नं.160/25) श्रीमती सुमन बनाम रितु मेहरड़ा की सत्य प्रतिलिपि, प्रदर्श–4 ज्ञानचन्द द्वारा उक्त दावे में दिया गया जबावदावा दिनांक 10.10.2008 की सत्य प्रतिलिपि, प्रदर्श–5 ज्ञानचन्द का शपथ–पत्र दिनांक 10.10.2008, पुनः प्रदर्श–5 उक्त दावे में वादिया की ओर से प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना–पत्र दिनांकित 05.03.2008 की सत्य प्रतिलिपि, प्रदर्श–6 व प्रदर्श–7 ज्ञानचन्द द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना–पत्र का प्रस्तुत जवाब व शपथ–पत्र दिनांकित 10.10.2008 को प्रदर्शित कराया गया।

6. प्रतिवादीगण की ओर से दौराने विचारण किसी के उपस्थित नहीं होने पर उनके विरूद्ध आदेशिका दिनांक 21.08.2024 के अनुसार एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लायी गयी।

7. बहस एक पक्षीय सुनी गई। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया।

विवाद्यक संख्या 1 व 2

8. उक्त दोनों विवाद्यक एक–दूसरे से परस्पर संबंधित होने के कारण इनका निस्तारण तथ्यों एवं साक्ष्य की पुनरावृत्ति से बचने के लिए सुविधा की दृष्टि से एक साथ किया जा रहा है। विवाद्यक संख्या 1 व 2 में वादिया को यह सिद्ध करना है कि आया कि वादिया द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से वाद अधीन भूमि विधिवत रूप् से उचित प्रतिफल अदा कर जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 21.05.2007 क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया था, जो आज तक कायम है तथा आया कि प्रतिवादी संख्या 02 ने गणपतलाल एवं गौरव अग्रवाल एवं सत्यनारायण गुर्जर एवं प्रतिवादी संख्या 01 के साथ दुरभि संधि कर वादिया के कब्जे की जानकारी रखते हुए छल कपट बेईमानी से धनराशि ऐठंने के लिए वाद अधीन सम्पत्ति के क्रम में फर्जी विक्रय पत्र दिनांक 09.04.2013 निष्पादित कराया है, जो वादपत्र की मद सं. 4 में वर्णित आधारों की रूह में शून्य एवं प्रभावहीन घोषित किये जाने योग्य है?

9. उक्त विवाद्यक के सम्बन्ध में विद्वान अधिवक्ता वादिया की ओर से तर्क पेश किया गया है कि वादपत्र में वर्णित आराजी के खातेदार केलाराम थे, जिन्होंने प्रतिवादी ज्ञानचन्द को जरिये पंजीकृत दस्तावेज गोद लेकर, उसके पक्ष में अपनी तमाम चल व अचल सम्पत्ति हेतु वसीयतनामा निष्पादित किया था, जिसके पश्चात वादपत्र में वर्णित आराजी उचित प्रतिफल राशि प्राप्त कर जरिये विक्रय पत्र दिनांकित 21.05.2007 के उक्त आराजी का कब्जा

वादिया को सम्भला दिया, तब से वादिया का उक्त आराजी पर कब्जा है। केलाराम की पुत्री भंवरी देवी ने वादिया की खरीदशुदा जायदाद में से आधी जायदाद को अवैध व अनाधिकृत रूप से दिखावटी विक्रय पत्र के जरिये बिना किसी हक व अधिकार के विक्रय करना बताने पर, वादिया ने एक दीवानी वाद मय अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना–पत्र जिला न्यायाधीश के यहां पेश किया, जो मुकदमा संख्या 46/2008 पर दर्ज किया जाकर विचारण हेतु लम्बित है, जिसमें न्यायालय द्वारा पक्षकारों को सुनकर अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई,जिसमें प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द पक्षकार था, जिसने वादपत्र में वर्णित आराजी को वादिया को विक्रय कर कब्जा सम्भलाना स्वीकार किया। प्रतिवादीगण ने आपराधिक दुरभि संधि करते हुए गणपतलाल के साथ मिलकर कपट पूर्वक, बेईमानी से तमाम तथ्यों की जानकारी होते हुए भी वादिया के साथ छल, कपट व धनराशि एंठने के लिए वादपत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित जायदाद का फर्जी विक्रय पत्र दिनांकित 09.04.2013 निष्पादित कर दिया, जिसका कोई अधिकार प्रतिवादी को नहीं था, जिससे प्रश्नगत विक्रय पत्र शून्य, प्रभावहीन व निरस्त किये जाकर वादिया की ओर से प्रस्तुत वाद स्वीकार किया जाकर प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे। विद्वान अधिवक्ता वादिया की ओर से उक्त दोनों विवाद्यकों के सम्बन्ध में कुल पांच गवाहान की साक्ष्य लेखबद्ध करवायी है। उक्त पांच गवाहान में से पी.डब्ल्यू 1 श्रीमती सुमन, जो कि वाद में वादिया है, ने अपने सम्पूर्ण मुख्य परीक्षण में वादपत्र में अंकित तथ्यों की पुष्टि की है। उक्त गवाह से प्रतिवादीगण की ओर से किसी भी प्रकार की जिरह नहीं किये जाने के कारण उक्त गवाह का मुख्य परीक्षण अखण्डित रहा है। वादिया की ओर से वादपत्र के समर्थन में पेश किये गये अन्य गवाहान पी.डब्ल्यू 2 ईश्वरलाल, गोदनामा प्रदर्श–2 का साक्षी है। गवाह पी.डब्ल्यू 3 कानाराम वादग्रस्त सम्पत्ति पर भंवरी व केलाराम का कब्जा नहीं होने बल्कि वादिया सुमन का कब्जा काश्त होकर, अन्य से काश्त करवाने बाबत साक्ष्य दी है। गवाह पी.डब्ल्यू 4 विष्णुदत्त, जो कि वादिया श्रीमती सुमन का पिता है, ने भी अपने मुख्य परीक्षण में वादग्रस्त सम्पत्ति प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द से क्रय करने, प्रतिवादी संख्या 1 को केलाराम द्वारा दिनांक 04.04.1996 को दत्तक ग्रहण करने, केलाराम की मृत्यु के पश्चात प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वादिया को दिनांक 21.05.2007 को वादग्रस्त सम्पत्ति जरिये विक्रय पत्र अन्तरित करने की साक्ष्य दी है। उक्त गवाह ने अपनी साक्ष्य में वादिया के अलावा वादग्रस्त जायदाद पर अन्य किसी का हक, सरोकार, हित नहीं होने, प्रतिवादी संख्या 2 को उसकी पुत्री अर्थात वादिया सुमन की खरीदशुदा जायदाद की जानकारी होने के बावजूद

Authenticated Document

प्रतिवादी संख्या 1 से कपटपूर्वक फर्जी विक्रय पत्र निष्पादित करते हुए अविधिक कृत्य किये जाने की साक्ष्य दी है। गवाह पी.डब्ल्यू 5 निर्मल ने अपने मुख्य परीक्षण में वादग्रस्त सम्पत्ति का भवानीखेड़ा, तहसील अजमेर में स्थित होने, कब्जा वादिया का होने, वादग्रस्त सम्पत्ति गवाह के पिता भंवरलाल द्वारा ठेके के रूप में सन् 2014 व 15 में लेकर काश्त करने की साक्ष्य के साथ ही अपनी बहन रमती के द्वारा भी सन 2022 व 2023 में वादिया के कहेनुसार ठेकेदार के रूप में काश्त करने बाबत साक्ष्य दी है। उक्त सभी गवाहान से प्रतिवादीगण की ओर से किसी भी प्रकार की जिरह नहीं किये जाने के कारण उक्त सभी गवाहान की साक्ष्य अखण्डित रही है। अतः वादिया की ओर से पेश की गई साक्ष्य का खण्डन नहीं किये जाने के कारण वादग्रस्त सम्पत्ति को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 21.05.2007 प्रदर्श 1 के जरिये क्रय कर कब्जा प्राप्त करने के बावजूद प्रतिवादी संख्या 2 ने गणपतलाल एवं गौरव अग्रवाल तथा सत्यनारायण गुर्जर व प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द के साथ दुर्भि संधि कर वादिया के वैध कब्जे की जानकारी होने के बावजूद छल, कपट व बईमानी से धनराशि प्राप्त करने के लिए वादग्रस्त सम्पत्ति के क्रम अवैध विक्रय पत्र दिनांक 09.04.2013 को निष्पादित करवाये जाने के कारण उसे वादिया अवैध व शून्य घोषित करवाने की अधिकारिणी होने के कारण उक्त दोनों विवाद्यक वादिया के पक्ष में निर्णीत किये जाने का निवेदन किया।

10. बहस एक तरफा सुनी गई। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि ग्राम भवानीखेड़ा तहसील व जिला अजमेर में स्थित कृषि भूमि खतौनी संख्या नई 151 पुरानी 661 खसरा नम्बर 3040 रकबा 9 बीघा 18 बिस्वा किस्म बारानी 2 उसने ज्ञानचन्द दत्तक पुत्र स्वर्गीय श्री केलाराम से दिनंक 21.05.2007 को 4,50,000/–रूपये में क्रय करके विधिवत कब्जा प्राप्त किया था, तब से उसके अलावा किसी अन्य व्यक्ति का कोई हक, सरोकार व हित नहीं है। स्वर्गीय केलाराम इस जायदाद के अकेले खातेदार काश्तकार थे, जिनके कोई पुत्र नहीं होने के कारण सामाजिक रीति रिवाज से ज्ञानचन्द को हिन्दू रीति रिवाज के अनुसार दिनांक 04.04.1996 को गोदनामा निष्पादित कर गोद लिया था, जिससे ज्ञानचन्द, स्वर्गीय केलाराम का एकमात्र दत्तक पुत्र था। स्वर्गीय केलाराम ने विधिवत गवाहों के समक्ष दिनांक 04.04.1996 को अपनी अन्तिम वसीयत ज्ञानचन्द के पक्ष में निष्पादित कर, उपपंजीयक के यहां पर पंजीकृत करायी थी। केलाराम के देहान्त दिनांक 06.03.1999 के पश्चात केवल ज्ञानचन्द ही केलाराम की समस्त चल व अचल सम्पत्ति का मालिक हो गया। भंवरीदेवी का कोई भी हक, सरोकार व

Authenticated Document

हित इस जायदाद में नहीं था और ना ही है। इसके बावजूद एक फर्जी विक्रय पत्र बिना किसी प्रतिफल के भंवरीदेवी ने रितु मेहरड़ा के नाम किये जाने पर एक अन्य दावा पेश किया गया।

11. पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि ग्राम भवानीखेड़ा, तहसील व जिला अजमेर स्थित खसरा 3040 रकबा 09 बीघा 18 बिस्वा भूमि स्वर्गीय श्री केलाराम व उससे पूर्व उसके पूर्वजों के नाम से खातेदारी में दर्ज थी। यह अविवादित स्थिति है कि श्रीमती भंवरी स्वर्गीय केलाराम की जाईन्दा पुत्री है। यह स्वीकृत स्थिति है कि प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द को स्वर्गीय श्री केलाराम ने रजिस्टर्ड गोदनामा दिनांकित 04.04.1996 के जरिये गोद लिया था। स्वर्गीय श्री केलाराम द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में गोदनामा की दिनांक 04.04.1996 के दिन ही एक रजिस्टर्ड वसीयतनामा निष्पादित किया गया।

12 पत्रावली के अवलोकन से यह भी प्रकट होता है कि वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 3040 की भूमि स्वर्गीय श्री केलाराम की स्वअर्जित भूमि ना होकर, पूर्वजों से प्राप्त भूमि रही है, जिसमें 1/2 हिस्सा श्रीमती भंवरी का स्वर्गीय श्री केलाराम की पुत्री होने के आधार पर तथा 1/2 हिस्सा प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द का स्वर्गीय श्री केलाराम का दत्तक पुत्र होने के आधार पर विधिनुसार होना पाया जाता है। पत्रावली के अवलोकन से यह भी प्रकट होता है कि प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द द्वारा वादिया सुमन को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र प्रदर्श–1 दिनांकित 21.05.2007 के द्वारा खसरा नम्बर 3040 का सम्पूर्ण रकबा 9 बीघा 18 बिस्वा भूमि को विक्रय किया गया है। पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि वादिया को वादग्रस्त सम्पत्ति प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा विक्रय किये जाने के पश्चात श्रीमती भंवरी ने वादग्रस्त सम्पत्ति का 1/2 हिस्सा अपने आपको स्वर्गीय केलाराम की जाईन्दा पुत्री बताकर श्रीमती रितु मेहरड़ा को दिनांक 20.02.2008 को विक्रय कर दिया, जिसके विरूद्ध भी वादिया की ओर से एक अन्य दीवानी वाद संख्या 71/2008 (सी.आई.एस.सं. 160/25) सुमन बनाम रितु मेहरड़ा न्यायालय में पेश किया गया है, जिसकी सत्यापित प्रतिलिपि प्रदर्श–3 के रूप में पत्रावली में प्रस्तुत कर वादिया की ओर से प्रदर्शित करवायी गयी है, जिसके अनुसार श्रीमती भंवरी ने वादग्रस्त खसरा नम्बर 3040 में अपना हिस्सा 1/2 अर्थात कुल रकबा 04 बीघा 19 बिस्वा बताते हुए उक्त 1/2 हिस्से की भूमि का विक्रय विलेख श्रीमती रितु मेहरड़ा के हक में निष्पादित किया गया है।

13. पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि हस्तगत वाद में प्रतिवादी संख्या–1 ज्ञानचन्द द्वारा गणपतलाल को दिये गये मुख्तयारआम के आधार पर गणपतलाल ने

प्रतिवादी संख्या 2 चन्द्रप्रकाश को वादग्रस्त आराजी का 1/2 हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 09.04.2013 को विक्रय कर दिया। वादिया की ओर से उक्त विक्रय पत्र को अवैध व शून्य होने के आधार पर निरस्त करवाने हेतु यह वादपत्र वादग्रस्त भूमि का सम्पूर्ण हिस्सा वादिया ने प्रतिवादी संख्या 1 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रदर्श–1 दिनांकित 21.05.2007 से क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया था, के आधार पर पेश किया गया है।

14. पत्रावली के अवलोकन से यह भी प्रकट होता है कि ज्ञानचन्द प्रतिवादी संख्या 1 ने वादिया सुमन को जो विक्रय पत्र प्रदर्श 1 निष्पादित करते हुए, अपने स्वामित्व व कब्जे की जो सम्पत्ति अन्तरित करने बाबत कथन किये हैं, के संबंध में यह उल्लेखनीय है कि पूर्व में किये गये विवेचन व विश्लेषण के अनुसार यह साबित माना जा चुका है कि वादग्रस्त आराजी की भूमि स्वर्गीय श्री केलाराम की स्वअर्जित भूमि ना होकर, पूर्वजों से प्राप्त भूमि रही है, जिसमें 1/2 हिस्सा श्रीमती भंवरी का स्वर्गीय श्री केलाराम की पुत्री होने तथा 1/2 हिस्सा प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द का स्वर्गीय श्री केलाराम का दत्तक पुत्र होने के आधार पर विधिनुसार साबित पाया गया है। अतः ज्ञानचन्द को सम्पूर्ण वादग्रस्त सम्पत्ति का मालिक व कब्जाधारी नहीं माना जा सकता है और ज्ञानचन्द को केवल मात्र अविभाजित 1/2 हिस्से का ही स्वामी माना जा सकता है, इसलिए वादिया की ओर से किया गया यह कथन कि वह विक्रय करने की दिनांक से ही वादग्रस्त सम्पत्ति पर बतौर स्वामी काबिज काश्त है, स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है,क्योंकि किसी भी सम्पत्ति पर विधिनुसार काबिज काश्त व स्वामी उसी क्रेता को माना जा सकता है, जिसने जिस विक्रेता से भूमि क्रय की गई है, उसका उक्त सम्पूर्ण भूमि पर वैध रूप से स्वामित्व व कब्जा हो। प्रतिवादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या–2 को वादग्रस्त सम्पत्ति का विक्रय जरिये विक्रय पत्र प्रदर्श–2 के किया गया है, वह विक्रय पत्र उसी भूमि अर्थात अविभाजित 1/2 हिस्सा का ही किया गया है, जबकि ऊपर विवेचित किया जा चुका है कि वादग्रस्त भूमि में विरासतन श्रीमती भंवरी का वादग्रस्त भूमि में स्वर्गीय श्री केलाराम की मृत्यु के पश्चात उसकी जाईन्दा पुत्री होने के आधार पर अविभाजित 1/2 हिस्सा प्राप्त होना साबित पाया गया है।

15. पत्रावली के अवलोकन से यह साबित होता है कि स्वर्गीय श्री केलाराम की मृत्यु के पश्चात वादग्रस्त आराजीयात खसरा नम्बर 3040 रकबा 9 बीघा 18 बिस्वा भूमि के मृतक केलाराम के विधिक वारिसान स्वर्गीय श्रीमती भंवरी जो कि मृतक केलाराम की जाईन्दा पुत्री है तथा ज्ञानचन्द जो कि मृतक केलाराम का दत्तक पुत्र होने के कारण संयुक्त खातेदार

होकर वाद प्रस्तुति की दिनांक तक उक्त वादग्रस्त आराजीयात का माप एवं सीमांकन से किसी भी पक्षकार ने बंटवारा करवाया हो, जिससे कि यह साबित होता हो कि कौन सा भूमि का 1/2 हिस्सा श्रीमती भंवरी एवं 1/2 हिस्सा ज्ञानचन्द का हो। उक्त भूमि का नाप एवं सीमांकन से 1/2–1/2 बंटवारा श्रीमती भंवरी व ज्ञानचन्द के मध्य नहीं होना प्रकट होता है। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि किसी भी भूमि/भूखण्ड के भूस्वामी की मृत्यु होने के पश्चात उसके विधिक वारिसान के मध्य उसके (मृतक) द्वारा छोड़ी गई भूमि/भूखण्ड का यदि माप एवं सीमांकन के आधार पर बंटवारा विधिनुसार निष्पादित नहीं होता है तब तक मृतक द्वारा छोड़ी गई भूमि/भूखण्ड के प्रत्येक भाग पर उसके वैद्य विधिक वारिसान का स्वामित्व होता है इसलिए इस प्रकार अविभाजित भूमि/भूखण्ड का वैध माप एवं सीमांकन के आधार पर बंटवारा न होने के कारण यदि किसी भी वैध सह–स्वामी/कब्जेधारी के द्वारा यदि भूमि का विक्रय किया जाता है तो इस प्रकार का विक्रय पत्र भूमि/भूखण्ड का बंटवारा माप एवं सीमांकन के आधार पर न होने के कारण यह स्पष्ट रूप से दर्शित नहीं होता है कि वैध सह–स्वामी/कब्जेधारी द्वारा कौन से हिस्से का विक्रय पत्र निष्पादित किया है साबित नहीं होता है। किसी भी संयुक्त खातेदारी की आराजीयात पर सह–स्वामी का माप एवं सीमांकन के आधार पर बंटवारा न होने के कारण इस प्रकार की अविभाजित भूमि पर प्रत्येक सह–खातेदार का भूमि के प्रत्येक हिस्से पर स्वत्व निहित होता है। पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि हस्तगत वाद में वादग्रस्त खसरा नंबर 3040 के सह–स्वामी श्रीमती भंवरी व ज्ञानचंद के मध्य किसी भी प्रकार से माप एवं सीमांकन के आधार पर बंटवारा नहीं किया गया है इसलिए श्रीमती भंवरी व ज्ञानचंद द्वारा माप एवं सीमांकन के आधार पर बंटवारा न होने के बावजूद भी भूमि का विक्रय वादिया व प्रतिवादी संख्या 2 को किया गया है। उक्त विक्रय पत्र प्रदर्श 1 व 2 न्यायालय के विनम्र मत में वादग्रस्त संपत्ति का माप एवं सीमांकन के आधार पर बंटवारा न किए जाने के कारण वैध नहीं माने जा सकते हैं। उपरोक्त विवेचन व विश्लेषण से वादिया तथा चन्द्रप्रकाश प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र ही वैध नहीं पाए गए हैं। ऐसी स्थिति में भी वादिया के पक्ष में किसी भी प्रकार का अनुतोष प्रदान किया जाना न्यायोचित नहीं पाया जाता है। अतः उपरोक्त साक्ष्य के विवेचन व विश्लेषण के उपरान्त विवाद्यक संख्या 1 व 2 वादिया के विरूद्ध निर्णीत किये जाते हैं।

Authenticated Document

<u>विवाद्यक संख्या–3 लगायत 8</u>

16. उक्त सभी विवाद्यक एक–दूसरे से परस्पर संबंधित होने के कारण इनका निस्तारण तथ्यों एवं साक्ष्य की पुनरावृत्ति से बचने के लिए सुविधा की दृष्टि से एक साथ किया जा रहा है। विवाद्यक संख्या 3 लगायत 8 में प्रतिवादी संख्या 2 को यह सिद्ध करना है कि आया कि वादिया को प्रतिवादी संख्या 02 के विरूद्ध कोई वादकारण हासिल नहीं हुआ, मालिकाना हक की घोषण के अनुतोष नहीं चाहने के आधार पर वाद पोषणीय नहीं है, आया कि प्रतिवादी सं. 02 द्वारा मूल्यवान प्रतिफल अदा कर वाद अधीन भूमि क्रय की गई है तथा वह सदभाविक क्रेता है, आया कि राजस्व न्यायालय में खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराये बिना सिविल न्यायालय में निरस्तीकरण का वाद पोषणीय नहीं है, आया कि जवाब वाद पत्र की मद संख्या 12 अनुसार वादिया द्वारा असत्य तथ्यों पर वाद दायर किया है तथा आया कि गणपतलाल को पक्षकार नहीं बनाये जाने के आधार पर वाद पोषणीय नहीं है। उक्त विवाद्यकों के संबंध में प्रतिवादी संख्या 2 के विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही होने के कारण उसके द्वारा पेश किये गये जवाब दावे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार की कोई साक्ष्य पेश नहीं की गई है।

17. विद्वान अधिवक्ता वादिया की ओर से उक्त विवाद्यकों के संबंध में तर्क दिये गये है कि वादग्रस्त संपत्ति वादिया ने पूर्व में जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रदर्श 1 दिनांक 21.05.2007 से प्रतिवादी संख्या 1 से क्रय की थी उसके पश्चात प्रतिवादी संख्या 2 ने वादग्रस्त संपत्ति का 1/2 हिस्सा प्रतिवादी संख्या 1 से जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 09.04.2013 को क्रय कर ली गई है जिसके आधार पर वादिया को पर्याप्त वादकारण उत्पन्न हुआ है। मालिकाना हक पूर्व से ही वादिया का होने के कारण नहीं चाहने मात्र से वादिया का वाद पोषणीय नहीं होना नहीं माना जा सकता है। उनका यह भी तर्क है कि बिना किसी विधिक अधिकार के अर्थात् भूमि का स्वामी न होते हुए भी यदि किसी भूमि को मूल्यवान प्रतिफल अदा करते हुए क्रय की जाती है तो इस प्रकार के क्रेता को किसी भी प्रकार से सद्भाविक क्रेता नहीं माना जा सकता है। उनका यह भी तर्क है कि खातेदारी अधिकारों का विवाद हस्तगत वाद में निहित नहीं होने के कारण इस न्यायालय में वाद पोषणीय है। विद्वान अधिवक्ता वादिया उक्त विवाद्यक के संबंध में यह भी तर्क रहा है कि वादिया को वादग्रस्त संपत्ति का पुनः विक्रय बिना किसी अधिकार के करने पर किसी भी प्रकार का विलंब कारित न करते हुए हस्तगत वाद बिना किसी तथ्यों को छिपाये सत्य व सारभूत तथ्यों के आधार पर पेश किया गया है। गणपतलाल वाद में किसी भी प्रकार से आवश्यक पक्षकार नहीं होने के कारण उसे पक्षकार के

Authenticated Document

रूप में संयोजित नहीं किया गया है। अतः उक्त सभी विवाद्यक प्रतिवादी संख्या 2 के विरूद्ध निर्णीत किये जाने का निवेदन किया।

18. बहस एक पक्षीय सुनने के पश्चात पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द ने जरिये मुख्तयारनामा आम प्रतिवादी संख्या 2 चन्द्रप्रकाश को वादग्रस्त खसरा नम्बर 3040 का आधा हिस्सा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रदर्श–1 दिनांकित 09.04.2013 विक्रय किया है। उक्त विक्रय पत्र के पश्चात वादिया की ओर से हस्तगत वाद उक्त विक्रय पत्र निरस्तगी बाबत पेश किया गया है, जो कि न्यायालय के विनम्र मत में पर्याप्त वाद कारण माना जा सकता है। यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा मूल्यवान प्रतिफल अदा कर वादग्रस्त भूमि क्रय की गई है, किन्तु वह सद्भाविक क्रेता है, यह तथ्य स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है, क्योंकि जब वादग्रस्त भूमि का माप व सीमांकन के आधार पर विभाजन तथा पूर्व में किये गये विक्रय पत्रों के आधार पर प्रतिवादी संख्या 2 को सद्भाविक क्रेता नहीं माना जा सकता। प्रतिवादी संख्या 2 को क्रेता सावधान के सिद्धांत के अनुसार भी सद्भाविक क्रेता नहीं माना जा सकता है। राजस्व न्यायालय में खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराये बिना सिविल न्यायालय में निरस्तीकरण का वाद पोषणीय है अथवा नहीं, इस बाबत प्रतिवादी संख्या 2 की ओर से कोई साक्ष्य पेश नहीं की गई है। वादिया की ओर से प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादन के पश्चात हस्तगत वाद पेश किया जा चुका था, जिसमें किसी प्रकार का विलम्ब कारित नहीं किया गया है, ना ही वादिया के हस्तगत वाद में किसी भी प्रकार के तथ्यों को छुपाया गया है। यह स्वीकृत स्थिति है कि विक्रय पत्र प्रदर्श–2 दिनांक 09.04.2013 प्रतिवादी संख्या 1 ज्ञानचन्द के मुख्तयारआम गणपतलाल के द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 चन्द्रप्रकाश के पक्ष में निष्पादित किया है, जो कि वाद में आवश्यक पक्षकार है अथवा नहीं, इस बाबत प्रतिवादी संख्या 2 की ओर से किसी भी प्रकार की कोई साक्ष्य पेश नहीं की गई है, इसलिए इसे साबित नहीं माना जा सकता है। अतः उपरोक्त विवेचन व विश्लेषण के अनुसार सम्पूर्ण विवाद्यक प्रतिवादी संख्या 2 के विरूद्ध निर्णीत किये जाते हैं।

<u>अनुतोष–</u>

19. उपरोक्त विवेचनानुसार वाद में विरचित विवाद्यकों में किये गये विवेचन व विश्लेषण के आधार पर वादिया द्वारा चाहा गया अनुतोष वादिया प्राप्त करने की अधिकारिणी नहीं होने के कारण वादिया का वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण अस्वीकार कर खारिज किये जाने योग्य है।

आदेश

20. परिणामस्वरूप वादिया श्रीमती सुमन की ओर से प्रस्तुत वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण ज्ञानचन्द व अन्य अस्वीकार कर खारिज किया जाता है। तद्नुसार डिक्री पर्चा तैयार किया जाये। खर्चा पक्षकारान अपना–अपना वहन करेंगे।

(विक्रान्त गुप्ता)
जिला न्यायाधीश, अजमेर

21. निर्णय आज दिनांक 16.03.2026 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(विक्रान्त गुप्ता)
जिला न्यायाधीश, अजमेर

DINESH MUNDRA
Digitally signed by DINESH MUNDRA
Date: 2026.03.16 16:27:56 +0530

Authenticated Document