न्यायालय – अपर जिला न्यायाधीश, क्रम 2, अजमेर

पीठासीन अधिकारी विकास सिंह चौधरी, आर.जे.एस.
(जिला न्यायाधीश संवर्ग)

दीवानी वाद संख्या 34/2021
सी.आई.एस. नम्बर 111/2021

1–सुखदेव प्रसाद उम्र –64 वर्ष पुत्र स्व. भागीरथमल जाति–रेगर निवासी म.न.1400/3 नई बस्ती, जेलर वाली गली, लोहाखान, अजमेर।

..... वादी

बनाम

1–नारायण लाल बैरवा उम्र–45 वर्ष पुत्र स्व० हरजीराम बैरवा जाति–बैरवा गौत्र गोठवाल ग्राम शोकली पोस्ट शोकलिया पुलिस थाना सराना, तहसील टांटोटी वाया नसीराबाद जिला अजमेर
अजमेर का पता कुए के आगे व मंगला हलवाई के पास, प्रतापनगर, लोहाखान, अजमेर।

प्रतिवादी

<u>वाद बाबत संविदा की विनिर्दिष्ट अनुपालना</u>

उपस्थितिः–
1–श्री जी.के. अग्रवाल, विद्वान अधिवक्ता, वादी की ओर से।
2–श्री एस.के. भार्गव , विद्वान अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर सें।

<u>निर्णय</u> दिनांक 17–03–2026

1– वादी द्वारा प्रतिवादी के विरूद्ध संविदा की विनिर्दिष्ट अनुपालना का यह वाद मूल रूप से दिनांक 16–8–2021 को श्रीमान जिला न्यायालय, अजमेर मे प्रस्तुत किया जो कालांतर मे अंतरित होकर इस न्यायालय को प्राप्त हुआ।

2– वादी की ओर से प्रस्तुत वाद पत्र के सुसंगत तथ्य इस प्रकार से है कि प्रतिवादी ने सम्पत्ति प्रतापनगर लोहाखान मे स्थित है, जिसमे सतह की मंजिल पर दो कमरे, एक हॉल व रसोईघर लेटबाथ व जीना निर्मित है जिसकी थाला भूमि का क्षेत्रफल 144 वर्गगज है, को विक्रय करने का विक्रय विलेख (इकरारनामा बशक्ल कतई बेचान) का निष्पादन वादी के पक्ष में किया। उक्त विक्रय विलेख दिनांक 11–4–2018 को निष्पादित किया व 15,50,000/–रूपये की राशि भी प्रतिवादी ने प्राप्त कर ली। उक्त सम्पत्ति पर निर्माण अधूरा था, प्रतिवादी पेशे से मिस्त्री रहा है, तो प्रतिवादी ने उसे यह विश्वास दिलाया कि जो निर्माण अधूरा है वह दिनांक 31–7–18 तक पूर्ण कर कब्जा सुपुर्द कर देगा जिस बाबत भी एक दस्तावेज निष्पादित किया गया। प्रतिवादी ने वादी को यह विश्वास दिलाया कि जो अधूरा कार्य है वह पूर्ण करके प्रश्नगत सम्पत्ति का खाली कब्जा सुपुर्द कर देगा तथा रजिस्ट्री भी वादी के पक्ष मे करवा देगा। वादी इकरारनामा दिनांक 11–4–18 की पालना हेतु सदैव तैयार व तत्पर रहा था। अगस्त 2021 के प्रथम सप्ताह मे वादी को जानकारी हुयी कि प्रतिवादी अब उक्त सम्पत्ति किसी अन्य को

अंतरित करना चाहता है, जिस पर वादी दिनांक 7–8–21 को प्रतिवादी के अजमेर स्थित निवास व प्रतिवादी के गावं के पते पर नोटिस प्रेषित किया, तो प्रतिवादी ने अजमेर के पते पर प्रेषित नोटिस प्राप्त नही किया। नोटिस दिये जाने के बावजूद प्रतिवादी किसी अन्य को सम्पत्ति अंतरित करना चाहता है। वादी द्वारा प्रतिफल राशि प्रतिवादी को अदा की जा चुकी है। अब प्रतिवादी उक्त सम्पत्ति को अन्य तो हस्तान्तरित करने एवं उसमे तोडफोड करने पर आमादा है जिसे जरिये स्थायी निषेधाज्ञा रोका जाना आवश्यक है। अंत मे वादी का वाद विरूद्ध प्रतिवादी सव्यय आज्ञप्त किया जाकर प्रतिवादी को आदेशित करने का निवेदन किया कि प्रतिवादी इकरारनामा दिनांक 11–4–2018 की पालना मे वाद की मद संख्या एक मे वर्णित सम्पत्ति का विक्रय पत्र वादी के पक्ष मे निष्पादित करे व प्रतिवादी द्वारा ऐसा करने मे असफल होने पर न्यायालय के माध्यम से वादी के पक्ष मे विक्रय पत्र पंजीकृत कराया जावे तथा प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा से भी पाबंद किया जावे कि वह किसी अन्य को उक्त सम्पत्ति विक्रय नहीं करे। तथा विकल्प मे यह अनुतोष चाहा कि प्रतिफल राशि 15,50,000/–रूपये मय ब्याज वादी को दिलाये जावे।

3– प्रतिवादी ने जबाबदावा प्रस्तुत कर वाद पत्र मे अंकित तथ्यों को अस्वीकार करते हुए इकरारनामा निष्पादित करने के तथ्य से इंकार करते हुए कथन किया किउक्त सम्पत्ति को प्रतिवादी को विक्रय करने का ही अधिकार नहीं है क्योकि थाला भूमि राज्य सरकार की भूमि रही है। इकरारनामा से वादी को कार्यवाही करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता है। वादी ने प्रतिवादी को गुमराह कर धोखे से दस्तावेज निष्पादित कराया गया था। उसके द्वारा कभी भी अधूरे निर्माण को पूर्ण कर सम्पत्ति का कब्जा देने का आश्वासन नहीं दिया गया। वादी दिनांक 11–7–18 की पालना हेतु कतई तैयार नहीं रहा था। वादी ने कोई नोटिस नहीं दिया। प्रतिवादी ड्राईवर है जो घर से काफी दूर दूर तक जाता है एवं 10–15 दिन तक घर से दूर रहता है। जब वह अजमेर मे ही नहीं था तो नोटिस लेने से इंकार करने का प्रश्न ही नहीं उठता हैं। इकरारनामा पंजीकृत नहीं है। वादी गैर कानूनी व अवैध रूप से बी.सी. संचालित करता था। जिसमे प्रतिवादी की जो राशि जमा थी वह वादी द्वारा दी गयी। वादी ने कभी भी सम्पत्ति पेटे 15,50,000 रूपये नहिं दिये गये। अंत मे वादी का वाद अस्वीकार कर खारिज करने का निवेदन किया।

4– वादी द्वारा प्रतिवादी के जबाबदावे का जबाबुल जबाब प्रस्तुत जबाबदावे मे अंकित तथ्यों को अस्वीकार करते हुए वादी का वाद आज्ञप्त किये जाने का निवेदन किया।

5– उभय पक्षों के अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित विवाद्यक कायम किये गये––

1– आया प्रतिवादी ने दिनांक 11–4–2018 को वाद पत्र की चरण संख्या एक मे वर्णित सम्पत्ति को 15,50,000/–रूपये मे वादी को विक्रय करने का इकरार कर सम्पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त कर वादी के पक्ष मे इकरारनामा निष्पादित किया?

2– आया वादी संविदा के अपने भाग की पालना को सदैव तैयार व तत्पर रहा है?

3– आया वादी विरूद्ध प्रतिवाद वाद पत्र की चरण संख्याएक मे वर्णित सम्पत्ति से संबंधित प्रलेख दिनांक 11–4–2018 की पालना करवाने का एवं उससे संबंधित कॉन्सिशयल अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है?

विकल्प मे–

Authenticated Document

आया वादी उक्त विवाद्यक के विकल्प मे 15,50,000 रूपये की राशि व इस पर प्राप्त होने तक की ब्याज सहित राशि प्राप्त करने का अधिकारी है?

4– आया वादी विरूद्ध प्रतिवादी वाद पत्र के अनुतोष पैरा संख्या 11 के चरण संख्या (ब) मे वर्णितानुसार वांछित स्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है?

5– आया वादी का वाद वादकारण के अभाव मे चलने योग्य नहीं है?

6– अनुतोष।

6– वादी की ओर से मोखिक साक्ष्य मे पी.डब्लयू–1 सुखदेव प्रसाद को प्रस्तुत कर परीक्षित कराया तथा दस्तावेजी साक्ष्य मे विभिन्न दस्तावेजात को प्रस्तुत कर प्रदर्शित कराया। प्रतिवादी की ओर से मौखिक साक्ष्य में डी.डब्लयू–1 नारायण को प्रस्तुत कर परीक्षित कराया गया।

7 – बहस अंतिम सुनी गयी एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उपरोक्त विवाद्यको पर विवेचन निम्नानुसार है––

विवाद्यक संख्या 1

आया प्रतिवादी ने दिनांक 11–4–2018 को वाद पत्र की चरण संख्या एक मे वर्णित सम्पत्ति को 15,50,000/–रूपये मे वादी को विक्रय करने का इकरार कर सम्पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त कर वादी के पक्ष मे इकरारनामा निष्पादित किया?

8– इस विवाद्यक को प्रमाणित करने का भार वादी पर था। जिसे साबित करने के लिए वादी द्वारा अपनी मौखिक साक्ष्य मे प्रदर्श–1 इकरारनामा प्रस्तुत किया है, जिरह मे कोई विपरीत कथन नही किया है।

9– वादी द्वारा अपने वाद पत्र मे जो अभिवचन किये है, उनके जबाब का अवलोकन करे तो जबाबदावे की मद संख्या एक मे प्रतिवादी ने यह अंकित किया है कि **"ऐसा इकरारनामा करने एवं सम्पत्ति बेचने का अधिकार प्रतिवादी को नही है। "** जबाब दावे की मद संख्या 3 मे यह भी अंकित रहा है कि–''**बल्कि जो दस्तावेज निष्पादित किया गया था वह वादी के द्वारा गुमराह कर व धोखे मे रखकर करवाया गया था।** '' इस प्रकार प्रतिवादी ने दस्तावेज का निष्पादन तो स्वीकार कर लिया है। अब उक्त दस्तावेज गुमराह कर निष्पादित करवाने का तथ्य साबित करने का भार प्रतिवादी पर आ जाता है, इस संबंध मे डी.डबलयू–1 नारायण प्रस्तुत हुआ है जो अपने मुख्यपरीक्षण में यह अंकित किया है कि वादी बीसी चलाता था, जिसमे उसे भी सदस्य बना रखा था। वादी ने बीसी के संदर्भ मे किये गये लेनदेन के कागजो का दुरूपयोग करते हुए फर्जी इकरारनामे बनाये है। इकरारनामे पर उसने किसी भी गवाह के सामने हस्ताक्षर नहीं किये। वादी ने कभी भी उसे 15,50,000 रूपये नगद नही दिये। वादी के द्वारा सरकारी जमीन उससे छीनने के लिए फर्जी इकरारनामा बनाया है। इस गवाह ने अपनी जिरह मे यह कथन किया है कि उसने बीसी चलाने का दस्तावेज नहीं देखा, न ही उसने शिकायत की। ऐसी स्थिति मे बचाव मे लिया गया आधार साबित नहीं हो सका है। फलतः यह विवाद्यक बहक वादी विनिश्चित किया जाता है।

विवाद्यक संख्या 2 व 3

2– आया वादी संविदा के अपने भाग की पालना को सदैव तैयार व तत्पर रहा है?

3– आया वादी विरूद्ध प्रतिवाद वाद पत्र की चरण संख्या एक मे

वर्णित सम्पत्ति से संबंधित प्रलेख दिनांक 11–4–2018 की पालना करवाने का एवं उससे संबंधित कॉन्सिशयल अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है?

विकल्प मे–

आया वादी उक्त विवाद्यक के विकल्प मे 15,50,000 रूपये की राशि व इस पर प्राप्त होने तक की ब्याज सहित राशि प्राप्त करने का अधिकारी है?

10– इन दोनो ही विवाद्यको को साबित करने का भार वादी पर रहा था। इस संबंध मे प्रदर्श–1 महत्वपूर्ण दस्तावेज रहा है जिसकी मद संख्या एक मे यह अंकित रहा है कि–– '' यह कि प्रलेख मे वर्णित एक मलवा सम्पत्ति जो कि प्रताप नगर लोहाखान, अजमेर मे स्थित है, वर्णित सम्पत्ति मेरी खरीदशुदा है जिसको मैने दिनांक 25–1–2018 को रघुनाथसिंह पुत्र नाथूसिंह जाति–राजपूत, निवासी प्रतापनगर, लोहाखान, अजमेर वालो से जरिये इकरारनामा के द्वारा खरीद की हुई है, जो खरीद के बाद से मेरे एकाकी स्वामित्वाधिकारी की सम्पत्ति है।''

11– इस संबंध मे यह सुस्थापित विधिक स्थित है कि कोई भी व्यक्ति किसी अन्य को वह चीज नहीं बेच सकता जो उसके पास नहीं हो।(Nemo dat quod non habet)

12– इस प्रकार प्रदर्श–1 इकरारनामा के पठन मात्र से यह स्पष्ट है कि बेचानकर्ता प्रतिवादी को बेचान का अधिकार ही नहीं रहा था। ऐसी स्थिति मे इकरारनामा की विनिर्दिष्ट अनुपालना नहीं करायी जा सकती है किन्तु वादी द्वारा प्रतिवादी को कुल 15,50,000/–रूपये की राशि उक्त इकरारनामा पेटे अदा करना कथन किया है एवं उपरोक्त विवाद्यक संख्या एक के विवेचन मे इकरारनामा का निष्पादन साबित माना जा चुका है। अतः वादी उक्त राशि प्रतिवादी से मय ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी होना पाया जाता है एवं उक्त विवाद्यक तदनुसार विनिश्चित किये जाते है।

विवाद्यक संख्या –4

आया वादी विरूद्ध प्रतिवादी वाद पत्र के अनुतोष पैरा संख्या 11 के चरण संख्या (ब) मे वर्णितानुसार वांछित स्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है?

13 चूॅकि वादी को संविदा की विनिर्दिष्ट अनुपालना का अधिकारी होना नहीं माना गया है इस कारण वादी स्थायी निषेधाज्ञा भी प्राप्त करने के अधिकारी नहीं रहा है।

विवाद्यक संख्या –5

आया वादी का वाद वादकारण के अभाव मे चलने योग्य नहीं है?

14– इस विवाद्यक को प्रमाणित करने का भार प्रतिवादी पर था लेकिन उसके द्वारा इस संबंध मे कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है । अतः यह विवाद्यक विरूद्ध प्रतिवादी विनिश्चित किया जाता है।

विवाद्यक संख्या–5
अनुतोष।

15– चूॅकि उपरोक्त विवेचन के दौरान इकरारनामा प्रदर्श–1 का निष्पादन तो साबित रहा है लेकिन इकरारनामा मे अंकित इबारत के अनुसार विक्रय की जाने वाली सम्पत्ति मलवा सम्पत्ति होने से प्रतिवादी को उक्त सम्पत्ति विक्रय करने का अधिकार नहीं होना माना गया है। इस कारण वादी इकरारनामा की विनिर्दिष्ट अनुपालना करवाने का अधिकारी नहीं रहा है लेकिन वादी द्वारा इकरारनामा पेटे जो राशि प्रतिवादी को अदा की गयी वह राशि एवं उक्त राशि पर दावा दायरी से 6 प्रतिशत वार्षिक साधारण की दर

से मय ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी होना पाया जाता है। अतः उपरोक्त विवेचनानुसार वादी का वाद बाबत संविदा की विनिर्दिष्ट अनुपालना तो खारिज किये जाने योग्य रहा है लेकिन वादी अदा की गयी राशि मय ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी रहा हैं।

<u>आदेश</u>

16– फलतः वादी सुखदेव प्रसाद द्वारा प्रतिवादी नारायण लाल के विरूद्ध प्रस्तुत वाद बाबत अनुतोष बाबत संविदा की विनिर्दिष्ट अनुपालना अस्वीकार कर खारिज किया जाता है लेकिन वादी प्रतिवादी से इकरारनामा पेटे अदा की गयी राशि 15,50,000/–रूपये(अक्षरे पन्द्रह लाख पचास हजार रूपये)की राशि एवं उक्त राशि पर दावा दायरी से वसूली तक 06 प्रतिशत साधारण वार्षिक की दर से ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है। तदनुसार पर्चा डिक्री बनाया जावे।

(विकास सिंह चौधरी)
अपर जिला न्यायाधीश क्रम 2, अजमेर

17- निर्णय आज दिनांक 17–03–2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विकास सिंह चौधरी)
अपर जिला न्यायाधीश क्रम 2, अजमेर

Authenticated Document