न्यायालयः- अतिरिक्त जिला न्यायाधीश संख्या- 02, भरतपुर (राज.)

पीठासीन अधिकारी: सीताराम मीना, आर.जे.एस.(जिला न्यायाधीश संवर्ग)

नियमित दीवानी अपील सं. :- 82/2023

सीआईएस नंबर :- 33/2023

1- बृजमोहन शर्मा पुत्र शंकरलाल निवासी चांदपोल गेट बाहर भरतपुर तहसील व जिला भरतपुर ।

--अपीलांट/वादी

बनाम

1- भूरी सिंह पुत्र स्व. अमर सिंह

2- कन्हैया पुत्र स्व. अमर सिंह

निवासीयान मालीपाडा शाहगंज कस्बा हिण्डौन, जिला करौली, राज.

3- श्रीमती लक्ष्मी पत्नी पिन्टू पुत्री स्व. अमर सिंह

4- श्रीमती टीना पत्नी मौनू पुत्री स्व. अमर सिंह

निवासीयान माली मौहल्ला रेलवे स्टेशन के पास कस्बा बयाना तहसील बयाना जिला भरतपुर

--रेस्पोडेन्टान/प्रतिवादीगण

अपील विरूद्व निर्णय व डिक्री दिनांक 24.05.2023 द्वारा वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, भरतपुर पीठासीन अधिकारी श्री डूडाराम खौंकर, आर.जे.एस. वमुकदमा नंबरी दीवानी संख्या 17/2021 (17/2021) उनवानी बृजमोहन शर्मा बनाम भूरी वगैरह दावा बाबत स्पेशिफिक परफोरमेंस एक्ट बाबत प्लॉट एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु

उपस्थितः-

1- श्री नगेन्द्र कटारा, अधिवक्ता अपीलार्थी/वादी की ओर से

2- अनुपस्थित प्रत्यर्थीगण

:- निर्णय -:

दिनांकः- 06.05.2026

01. अपीलार्थी/वादी द्वारा यह अपील विद्वान वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, भरतपुर के निर्णय व डिक्री दिनांक 24.05.2022 से व्यथित होकर माननीय जिला न्यायाधीश, भरतपुर के न्यायालय में दिनांक 11.07.2023 को पेश की गई, जो माननीय जिला एवं सेशन न्यायाधीश महोदय, भरतपुर द्वारा न्यायालय एडीजे संख्या-01, भरतपुर को अंतरित की गई । तत्पश्चात श्रीमान् जिला न्यायाधीश महोदय, भरतपुर के आदेश क्रमांक स्था./2023/428 दिनांक 18.11.2023 द्वारा इस न्यायालय में अन्तरित किये जाने पर दिनांक

07.12.2023 को प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। आलोच्य निर्णय व डिक्री द्वारा वादी का वाद बाबत् वाद पत्र बाबत स्पेशिफिक परफोर्मेन्स एक्ट प्लाट वातायुन 4,20,000/- रूपये व स्थाई निषेधाज्ञा विरूद्ध प्रतिवादीगण अस्वीकार कर खारिज किया गया। जिसको चुनौती देते हुए यह अपील अपीलार्थी/वादी की ओर से पेश की गयी है, जिसका एतद्द्वारा निर्णय किया जा रहा है।

02. वादपत्र के अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रतिवादीगण अमरसिंह के वारिसान हैं तथा अमरसिंह के द्वारा जो सम्पत्ति छोडी गई है। उक्त सम्पत्ति के प्रतिवादीगण वैधानिक मालिक व स्वामी हैं तथा अमरसिंह द्वारा किये गये समस्त कार्य के लिए जिम्मेदार हैं तथा अमरसिंह की समस्त लेनदारी व देनदारी का दायित्व प्रतिवादीगण पर है। अमरसिंह का एक किता आवासीय भूखण्ड प्लाट आराजी खसरा नंबर 1066 रकवा 15 विस्वा चक नंबर 2 भरतपुर में स्थित है तथा खसरा नंबर 1066 रकवा 15 विस्वा के 1/3 हिस्से का मालिक व स्वामी था, को दिनांक 03.10.2011. को इकरारनामा द्वारा एक प्लाट जो बाबू घेसी व गीता शर्मा के मकानों के मध्य स्थित है तथा उक्त प्लाट चांदपोल दरवाजे से सरकूलर रोड को जाने वाली सडक के सहारे है, को ढाई लाख रूपये में विक्रय करने का सौदा अमरसिंह ने वादी से किया और प्रतिफल स्वरूप 70,000/- रूपये प्राप्त कर लिए तथा शेष राशि वक्त वयनामा अदा करने की शर्त रखी तथा अमरसिंह के द्वारा 70,000/- रूपये लेने की रसीद अलग से वादी को प्रदान की गई। उक्त सौदे का लिखित इकरारनामा दिनाक 03.10.2011 को निष्पादित कराया तथा उक्त इकरारनामा पर वादी व प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह ने हस्ताक्षर किये जिसे शिवचरण सिंह एडवोकेट नोटरी पब्लिक से तस्दीक कराया जिन्होंने अपने रजिस्टर में क्रम सख्या 4850 दिनांक 03.10.2011 पर दर्ज किया। उक्त इकरारनामा में शर्त अनुसार 1,80,000/- रूपये वक्त वयनामा अदा करने की शर्त रखी तथा उक्त इकरारनामा के मुताबिक उक्त जायदाद पर भाइयों के मध्य बंटवारे का दावा चलना व निस्तारण होने पर विवादित प्लाट का वयनामा वादी के हक में करा देने का इकरार किया। विचाराधीन मुकदमे का फैसला होने पर इकरारनामा की पालना करने हेतु अनेको बार मौखिक रूप से अमरसिंह से आग्रह किया तथा बंटवारे के दावे की बार बार नकल जब वादी ने प्रतिवादीगण को पिता अमरसिंह से मांगी तो वह कोई न कोई बहाना बनाकर टालता रहा व विभाजन वाद पत्र की कोई जानकारी नहीं दी। अमरसिह की मृत्यु होने के बाद दिनांक 25.01.2017 को वादी ने लिखित सूचना जरिये डाक

प्रतिवादीगण को दी तो उन्होंने विवादित जायदाद की कीमत अधिक बताकर कहा कि ढाई लाख रूपये के स्थान पर कुल रकम 4,20,000/- रूपये देनी होगी। मुकदमे आदि से बचने हेतु प्रतिवादीगण की उपरोक्त शर्त उसने मान ली तथा इकरारनामा अनुसार वयनामा कराने को कहा। वादी से दो लाख रूपये तुरन्त देने को कहा। वादी ने प्रतिवादीगण की बातों पर विश्वास कर दिनाक 26.11.2018 को दो लाख रूपये नकद अदा कर दिये तथा शेष राशि डेढ लाख रूपये वक्त वयनामा व कब्जा देने का वायदा किया तथा दो लाख रूपये लेने की रसीद प्रतिवादीगण ने वादी को प्रदान की। बाद में प्रतिवादीगण बहाना बनाते रहे और अब प्रतिवादीगण विवादित जायदाद को अन्य दीगर व्यक्तियों को बेचने को अमादा है। प्रतिवादीगण के मन में लालच आ गया है। प्रतिवादीगण ने षड्यन्त्र कर विवादित प्लाट दीगर व्यक्तियों को बेच दी तो वादी को अपरिमित क्षति होगी व अन्य दीगर मुकदमों में उलझना पड़ेगा। वादी ने प्रतिवादीगण को जरिये अधिवक्ता श्री विमल सिंह एक लिखित नोटिस दिनांक 20.07.2021 को दिलाया तय प्रतिवादीगण ने दिनांक 20.08.2021 को वादी के हक में वयनामा कराने से स्पष्ट इन्कार कर दिया जिससे वाद कारण पैदा हुआ है। न्यायशुल्क पूर्ण चस्पा है। न्यायालय को सुनवाई का पूर्ण क्षेत्राधिकार है। अतः वादी का वाद डिक्री फरमाया जावे कि प्रतिवादीगण इकरारनामा दिनांकित 03.10.2011 की शर्त के मुताबिक भूखण्ड का वयनामा वादी के हक में शीघ्रता से करावे। प्रतिवादीगण वाद पत्र की मद संख्या 4 में वर्णित आवासीय भूखण्ड को कहीं दीगर जगह रहन वय मुन्तकिल नहीं करें कब्जा नहीं देवें। ऐसा कोई कृत्य कारित नहीं करें जिससे वादी के हक हकूकों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव पड़ता हो। वादपत्र में वर्णित उपरोक्त कथनों के समर्थन में वादी बृजमोहन शर्मा का शपथ पत्र पेश किया गया।

03. प्रतिवादी संख्या-3 व 4 के अनुपस्थित रहने से उनके विरूद्ध दिनांक 24.09.2021 को एवं प्रतिवादी संख्या-1 व 2 के अनुपस्थित रहने से उनके विरूद्ध दिनांक 05.10.2021 को एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई।

04. वादी बृजमोहन द्वारा मौखिक साक्ष्य में पी.डब्ल्यू 1 स्वयं, पी.ड.02 राजेन्द्रपाल सिंह, पी.ड.03 अखिलेश शर्मा के बयान लेखबद्ध कराये गये तथा दस्तावेजी साक्ष्य में निम्न दस्तावेज पेश किए-

क्रम.स.	प्रदर्श मार्क	नाम दस्तावेज
1.	प्रदर्श-1	इकरारनामा दिनांक 03.10.2011

2.	प्रदर्श-2	मूल रसीद दिनांकित 26.11.2018
3.	प्रदर्श-3	मूल रसीद दिनांकित 03.10.2011
4.	प्रदर्श-4	नोटिस दिनांक 20.07.2021
5.	प्रदर्श-5	पोस्ट ऑफिस की रसीद
6.	प्रदर्श-6	नकल जमाबंदी सम्वत 2072 से 75 वर्ष 2018
7.	प्रदर्श-7	नक्शा मौका
8.	प्रदर्श-8	बृजमोहन द्वारा डाक से प्रतिवादीगण को सूचना देने के पत्र की प्रति

05 तत्पश्चात विचारण न्यायालय द्वारा एकपक्षीय बहस सुनकर निर्णय पारित किया जाकर वादी का वाद खारिज किया गया, जिससे व्यथित होकर वादीगण की ओर से यह अपील पेश की गई है । साथ ही धारा 5/14 मियाद अधिनियम का प्रार्थनापत्र पेश कर अपील पेश करने में हुई देरी को माफ करने का निवेदन किया ।

06. यहां यह उल्लेखनीय है कि इस न्यायालय में भी प्रतिवादीगण/ प्रत्यर्थीगण अनुपस्थित है। इस कारण दिनांक 07.11.2023 को प्रत्यर्थी संख्या-1 व 2 की एवं दिनांक 02.08.2023 को प्रत्यर्थी संख्या-3 व 4 की अनुपस्थित दर्ज की गई ।

07. अपीलार्थी अधिवक्ता से बहस सुनी । पत्रावली का अवलोकन किया गया ।

08. सर्वप्रथम अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 5(14) मियाद अधिनियम का निस्तारण किया जाना उचित है । इस बाबत विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी/वादी का दौराने बहस प्रार्थनापत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए यह तर्क रहा है कि प्रकरण में दिनांक 25.05.2023 को निर्णय पारित किया था एवं उसकी नकल प्रार्थी को दिनांक 03.06.2023 को प्राप्त हुई है। दिनांक 04.06.2023 से 02.07.2023 तक ग्रीष्मावकाश होने तथा दिनांक 26.06.2023 से 11.07.2023 तक वादी अत्यधिक बीमार होने से अपील समय पर पेश नहीं करके 4 दिवस देरी से पेश की है। अतः अपील पेश करने में हुआ बिलम्ब क्षम्य किये जाने योग्य है।

09. अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत मियाद अधिनियम के प्रार्थनापत्र के संबंध में प्रस्तुत तर्कों पर विचार किया जाये तो विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय व डिक्री दिनांक 25.05.2023 को पारित करने के पश्चात अपीलार्थी की ओर से यह अपील दिनांक 11.07.2023 को पेश की गई थी। अपील पेश करने

में हुए बिलम्ब का कारण निर्णय की नकल प्राप्त होने के बाद न्यायालय के ग्रीष्मावकाश होने एवं उसके बाद दिनांक 26.06.2023 से 11.07.2023 तक अत्यधिक बीमार होने के कारण 04 दिन देरी से अपील पेश करना बताया गया है। जिसके संबंध में स्वयं अपीलार्थी का शपथपत्र भी पेश किया गया है। अतः अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत उक्त कारणों को देखते हुए अपील पेश करने में हुए बिलम्ब को न्यायहित में माफ किया जाता है।

10. दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी/वादी का तर्क रहा है कि प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह द्वारा वादी के पक्ष में वाद वर्णित एक प्लाट के विक्रय बाबत इकरारनामा निष्पादित किया गया था । तत्समय 70,000/- रूपये प्रतिवादी के पिता ने वादी से नकद प्राप्त कर लिए थे तथा अपने भाईयों के मध्य बंटवारे का विवाद होने का बहाना बनाकर वयनामा नहीं करवाया गया था। जबकि वादी शेष प्रतिफल राशि अदा करके अपने हक में वयनामा करवाने को हमेशा तैयार व इच्छुक रहा है । प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह की मृत्यु के पश्चात जब प्रतिवादीगण से वादी ने इकरारनानामा की पालना करवाने के लिए कहा तो उनके द्वारा भूखण्ड की कीमत में वृद्धि हो जाना बताकर 4,20,000/- रूपये प्रतिफल के बदले वयनामा करवाने का आश्वासन दिया तथा 2 लाख रूपये वादी से प्राप्त कर लिए, जिसकी रसीद निष्पादित कर दी गई। वादी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य से इकरारनामा निष्पादित होना स्पष्टतः साबित है। प्रतिवादीगण द्वारा उनके पिता अमरसिंह द्वारा किए गए इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 की निरंतरता में ही रसीद दिनांक 26.11.2010 को निष्पादित की गई थी। गवाह पी.ड.-2 राजेन्द्र पालसिंह ने इकरारनामा पर प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह के स्वयं के सामने हस्ताक्षर होना प्रमाणित किया है। साथ ही इकरारनामा का स्टाम्प पेपर भी अमरसिंह द्वारा क्रय करना बताया है। इसी प्रकार गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा ने भी प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह के हस्ताक्षर अपने सामने होने बाबत साक्ष्य दी है। लेकिन उक्त गवाहान की साक्ष्य को नजरअंदाज करते हुए तथा मिसरिडिग करके उक्त इकरारनामा को साबित नहीं मानकर विचारण न्यायालय ने तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि कारित की है। साथ ही उनका यह भी तर्क रहा है कि इकरारनामा के साथ संलग्न नक्शा प्रदर्श-7 पर दिनांक 10.08.2011 अंकित है, जिसे विचारण न्यायालय ने गलत रूप से 10.08.2001 पढा है। विचारण न्यायालय द्वारा अमरसिंह के हस्ताक्षरों के संबंध में मात्र विशेषज्ञ की साक्ष्य नहीं करने के आधार पर अमरसिंह के

हस्ताक्षर इकरारनामे पर नहीं मानकर कानूनी भूल की है। साथ ही उनका यह भी तर्क रहा है कि वादी की ओर से प्रस्तुत दस्तावेज प्रदर्श-1 व नक्शा प्रदर्श-7 के आधार पर बिक्रीत प्लॉट की सीमायें व आस पडौस साबित होते है। उनका यह भी तर्क रहा है कि इकरारनामा के निष्पादन के लिए अनुप्रमाणन साक्षियों की आवश्यकता नहीं है। इकरारनामा की पालना हेतु वादी द्वारा प्रतिवादीगण को नोटिस दिया जाना साबित है। वादी की ओर से प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर वाद वर्णित तथ्य स्पष्टतः साबित है। अतः विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री अपास्त की जाये । अपने तर्क समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किया-

1- Chandra Kala & Anr. Vs. Smt. Ram Pyari & Anr. 2018(1) CJ (Civ.) (Raj) 407

11. वादी अधिवक्ता की बहस पर मनन किया एवं संबंधित विधि व्यवस्थाओं का अवलोकन किया। पेश सम्मानीय न्यायिक दृष्टांत का अध्ययन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया। विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री के संबंध में इस न्यायालय का समीक्षात्मक निर्णय निम्न प्रकार है ?

12. इस न्यायालय को प्रकरण के निस्तारण के संबंध में निम्न विचारणीय बिन्दु पर विचार करना है कि - क्या वादी के पक्ष में प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह द्वारा दिनांक 03.10.2011 को वैध व परिवर्तनीय इकरारनामा निष्पादित किया गया, जिसकी विनिर्दिष्ट अनुपालना कराने व इकरारनामा में वर्णित भूमि के कब्जा प्राप्ति का वादी अधिकारी है ?

13. उक्त विचारण बिन्दु के संबंध में वादी की ओर से वादपत्र में वर्णित तथ्यों की ताईद में स्वयं वादी गवाह पी.ड.-1 बृजमोहन शर्मा ने स्वयं का साक्ष्य शपथपत्र प्रस्तुत किया है। साथ ही वादी की ओर से परीक्षित अन्य गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा जो कि वादी का पुत्र है, ने भी स्वयं की मुख्य परीक्षा के शपथपत्र में वाद वर्णित तथ्यों का दोहराव किया है। स्वयं वादी गवाह पी.ड.-1 बृजमोहन शर्मा के कथनों के दौरान वाद वर्णित इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 प्रदर्श-1, प्रदर्श-2 मूल रसीद दिनांकित 26.11.2018 , प्रदर्श-3 मूल रसीद दिनांकित 03.10.2011, प्रदर्श-4 नोटिस दिनांक 20.07.2021, प्रदर्श-5 पोस्ट ऑफिस की रसीद, प्रदर्श-6 नकल जमाबंदी सम्वत 2072 से 75 वर्ष 2018, प्रदर्श-7 नक्शा मौका एवं प्रदर्श-8 बृजमोहन द्वारा डाक से प्रतिवादीगण को सूचना देने के पत्र की प्रति को पेश कर प्रदर्शित कराया है ।

14. वादी की ओर से प्रस्तुत अन्य गवाह पी.ड.-2 राजेन्द्र पाल सिंह ने स्वयं का स्टाम्प बेंडर का कार्य करना, प्रदर्श-1 का स्टाम्प स्वयं के द्वारा अमरसिंह को विक्रय किये जाने, उस पर अमरसिंह के हस्ताक्षर होने, उक्त इकरारनामा शिवचरन नोटेरी द्वारा तस्दीक किए जाने, उनके हस्ताक्षर स्वयं के द्वारा पहचानने, साथ ही उक्त इकरारनामा के साथ मौके का नक्शा प्रदर्श-7 संलग्न होने और स्वयं का स्टाम्प बेचने का रजिस्टर जिला मुद्रांक कार्यालय भरतपुर में जमा करवाने की साक्ष्य दी है ।

15. वादी की ओर से वादपत्र में लिए गए उक्त अभिवचनों तथा प्रस्तुत उपरोक्त साक्ष्य के परिपेक्ष्य में सर्वप्रथम हमें यह देखना है कि क्या वाद वर्णित प्लॉट के संबंध में प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह द्वारा विक्रय इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 को निष्पादित किया जाना साबित है ? इस संबंध में इकरारनामा प्रदर्श-1 का अवलोकन किया जाए तो उक्त इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 को लिखा जाने और उसी दिन नोटेरी पब्लिक भरतपुर से एटेस्टेड कराये जाने तथा उक्त इकरारनामा 100/- रूपये के स्टाम्प पेपर पर होना जाहिर आता है। वादी गवाह पी.ड.-1 बृजमोहन शर्मा ने उक्त इकरारनामा पर प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह के हस्ताक्षर होने बाबत कोई कथन नहीं किए है लेकिन वादी गवाह पी.ड.-2 राजेन्द्र पाल सिंह जो कि स्टाम्प विक्रेता है, ने प्रदर्श-1 पर अमरसिंह के तथा स्वयं वादी बृजमोहन के व गोपाल सिंह के हस्ताक्षर करना कहा है। लेकिन इकरारनामा प्रदर्श-1 पर उक्त गवाह राजेन्द्र पाल सिंह के हस्ताक्षर नहीं है । साथ ही इस गवाह का ऐसा भी कथन नहीं रहा है कि वह उक्त इकरारनामा का अनुप्रमाणन का साक्षी हो। हालांकि स्टाम्प वेंडर के तौर पर इकरारनामा प्रदर्श-1 का स्टाम्प पेपर इस गवाह द्वारा अमरसिंह को विक्रय किया जाना उसके द्वारा दी गई साक्ष्य से साबित है । लेकिन स्टाम्प विक्रय करने के बाद उक्त स्टाम्प को क्रेता द्वारा किस कार्य के लिए प्रयोग किया गया था, इस बाबत इस गवाह के कथनों को देखा जाए तो जब यह गवाह इकरारनामा का अनुप्रमाण का साक्षी नहीं है और न ही उक्त इकरारनामा को टाईप करने वाला गवाह है तो उस स्थिति में इस गवाह द्वारा इकरारनामा प्रदर्श-1 प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह द्वारा निष्पादित करवाने के संबंध में तथा इकरारनामा के निष्पादन एवं उसके सामने हस्ताक्षर करने के बाबत इस गवाह द्वारा किए गये कथन विश्वसनीय नहीं माने जा सकते है। इसके अतिरिक्त इस गवाह की साक्ष्य को सम्पूर्ण रूप से देखा जाए तो गवाह ने इकरारनामा प्रदर्श-1 के साथ नक्शा प्रदर्श-7 संलग्न होना बताया है । जबकि नक्शा प्रदर्श-7 के संबंध में सर्वप्रथम तो

उक्त इकरारनामा मे कोई उल्लेख नहीं किया गया है। यदि इकरारनामा के साथ नक्शा संलग्न किया जाता तो इस बाबत इकरारनामा में अवश्य ही अंकन किया जाता। इसके अतिरिक्त उक्त नक्शा प्रदर्श-7 का अवलोकन करें तो उस पर दिनांक 10.08.2021 को नक्शा नबीस के हस्ताक्षरों के नीचे दिनांक 10.08.2021 अंकित होना स्पष्टतः जाहिर होता है। हालांकि विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में उक्त इकरारनामा पर दिनांक 10.08.2001 अंकन होना लिखा है जो टाईपिंग मिस्टेक होना प्रकट होता है। लेकिन अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा दिया गया यह तर्क कि उक्त नक्शा दिनांक 10.08.2011 का है, किसी भी दृष्टि से सही होना प्रकट नहीं होता है। अतः इस आधार पर भी देखा जाए तो वादी की ओर से परीक्षित उक्त साक्षी पी.ड.-2 राजेन्द्र पाल सिंह की साक्ष्य विश्वसनीय नहीं कही जा सकती है क्योंकि वह ऐसे दस्तावेज को उक्त इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 के साथ संलग्न होना बताता है, जो लगभग 10 वर्ष पश्चात मुर्तिब किया गया है ।

16. इसके अतिरिक्त इकरारामा प्रदर्श-1 के निष्पादन के संबंध में वादी की ओर से परीक्षित अन्य गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा स्वयं वादी का पुत्र है । यह गवाह इकरारनामा प्रदर्श-1 पर प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह तथा नोटेरी पब्लिक और स्टाम्प वेंडर के हस्ताक्षर पहचानने और उक्त सभी के द्वारा स्वयं के सामने हस्ताक्षर करना बताता है। लेकिन इकरारनामा प्रदर्श-1 के निष्पादन के समय उक्त गवाह का उपस्थित होना इकरारनामा में अंकित नहीं किया गया है और न ही वादी की ओर से वादपत्र में इस बाबत कोई अंकन किया गया है । ऐसी स्थिति में इस गवाह के कथनों के आधार पर भी इकरारनामा प्रदर्श-1 पर प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह के द्वारा हस्ताक्षर करने के संबंध में कहे गये कथन पश्चातवर्ती क्रम में सुधार करते हुए किया जाना प्रकट होता है। जबकि यदि यह गवाह इकरारनामा के निष्पादन के समय मौजूद होता तो प्रथम तो साक्षी के रूप में उसके हस्ताक्षर करवाना स्वाभाविक था क्योंकि इकरारनामा प्रदर्श-1 पर केवल एक ही साक्षी गोपाल के हस्ताक्षर है तथा दूसरे गवाह के जहां हस्ताक्षर होने थे, वह स्थान खाली छोडा हुआ है, अर्थात किसी के हस्ताक्षर नहीं है। अतः इस आधार पर भी उक्त गवाह द्वारा इकरारनामा प्रदर्श-1 के निष्पादन के बाबत दी गई साक्ष्य विश्वसनीय प्रतीत नहीं होती है ।

17. इकरारनामा के अनुप्रमाणन साक्षी के संबंध में दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का यह तर्क रहा है कि इकरारनामा के निष्पादन के लिए अनुप्रमाणन साक्षियों की आवश्यकता नहीं है । इस संबंध में अपने

तर्कों के समर्थन में सम्मानीय न्यायिक दृष्टांत Chandra Kala & Anr. Vs. Smt. Ram Pyari & Anr. 2018(1) CJ (Civ.) (Raj) 407 पेश किया है । जिसका हमारे द्वारा ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया । उक्त सम्मानीय न्यायिक दृष्टांत से संबंधित प्रकरण में निर्णायक दस्तावेजों पर प्रत्यर्थी द्वारा अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए गए थे हालांकि इकरारनामा तथा किसी भी समव्यवहार से पूर्णतया इंकार किया गया था। जिसके संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जब हस्ताक्षर स्वीकार किये गये है तो प्रत्यर्थी की साक्ष्य चाहे कितनी भी महत्वपूर्ण हो, नकारे जाने योग्य है । जबकि हस्तगत प्रकरण में देखा जाए तो इकरारनामा प्रदर्श-1 पर प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह के हस्ताक्षर होना स्वीकृत तथ्य नहीं है। ऐसी स्थिति में तथ्यों एवं परिस्थिति की भिन्नता के कारण उक्त सम्मानीय न्यायिक दृष्टांत से वादी को कोई सहायता प्राप्त नहीं होती है ।

18. ऐसी स्थिति में वादी की ओर से प्रस्तुत उपरोक्त साक्ष्य के आधार पर प्रदर्श-1 पर प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह एवं उक्त इकरारनामा के गवाह गोपालसिंह के हस्ताक्षर होना प्रमाणित करने में वादी असफल रहा है तो उक्त इकरारनामा प्रदर्श-1 का सम्यक रूप से निष्पादन नहीं होने बाबत विद्वान विचारण न्यायालय का निष्कर्ष विधिसम्मत प्रतीत होता है ।

19. इसी क्रम में यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि वादी की ओर से प्रस्तुत वादपत्र में बिक्रीत प्लॉट की कोई माप अंकित नहीं की गई है । हालांकि उक्त प्लाट प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह के कब्जेशुदा आराजी खसरा नंबर 1066 रकवा 15 बिस्वा वाके कस्बा भरतपुर चक नंबर-2 तहसील व जिला भरतपुर में से 1/3 हिस्से के भूखण्ड में ही प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह के द्वारा एक प्लॉट जो बाबू घोसी एवं गीता शर्मा के मध्य चांदपोल दरवाजा से सरकूलर रोड को जाने वाली सडक के सहारे स्थित होना बताया है, लेकिन बिक्रीत प्लॉट की चारो तरफ के आस पडौस अंकित नहीं किए गए है । इसी क्रम में वादी की ओर से प्रस्तुत इकरारनामा प्रदर्श-1 का अवलोकन किया जाए तो उसमें भी वादपत्र में अंकित अनुसार ही तथ्य अंकित किये गये है । जिसके आधार पर उक्त बिक्रीत प्लॉट की सीमायें एवं नाप स्पष्ट नहीं होते है । इस संबंध में वादी की ओर से प्रस्तुत नक्शा प्रदर्श-7 के बाबत यह तथ्य स्पष्ट हो चुके है कि उक्त नक्शा उक्त इकरारनामा की दिनांक को नहीं होकर उसके लगभग 10 वर्ष के पश्चात का है। ऐसी स्थिति में बिक्रीत भूखण्ड की सीमायें एवं नाप के संबंध में उक्त नक्शा प्रदर्श-7 वादी की साक्ष्य से साबित नहीं होता है। इसके अतिरिक्त

यह भी महत्वपूर्ण है कि उक्त प्रदर्श-7 को मुर्तिब करने वाले नक्शा-नबीस को न्यायालय के समक्ष परीक्षित नहीं करवाया गया है। इसके अतिरिक्त यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि इकरारनामा प्रदर्श-1 में वादी प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह को वाद वर्णित आराजी के 1/3 हिस्से में से शेष जमीन अर्थात एक प्लॉट को विक्रय करना अंकित किया गया है । इसी प्रकार वादी की ओर से प्रस्तुत अन्य दस्तावेज प्रदर्श-3 रसीद में भी शेष जमीन से 1/3 हिस्सा जो बाबू घीसी एवं गीता शर्मा के मध्य खाली जमीन है, विकय करने का अंकन है। लेकिन वादी की ओर से प्रस्तुत अन्य दस्तावेज प्रदर्श-2 रसीद दिनांक 26.11.2018 में प्रतिवादीगण विक्रेतागण की आराजी खसरा नंबर 1066 रकवा 15 बिस्वा जिसके हाल आराजी खसरा नंबर 2168 है, उसके 1/3 हिस्से का विक्रय कराना अंकित किया गया है । इस प्रकार जहां इकरारनामा प्रदर्श-1 व रसीद प्रदर्श-3 में केवल प्रतिवादीगण के पिता के 1/3 हिस्से में से शेष रही जमीन जो बाबू घोसी व गीता शर्मा के मध्य रही है, को ही विक्रय करने का अंकन है वहीं प्रदर्श-2 में उक्त प्रतिवादीगण की सम्पूर्ण 1/3 हिस्से की जमीन को विक्रय करने बाबत अंकन किया गया है। अतः वाद वर्णित इकरारनामा के जरिए किस सम्पत्ति/प्लॉट को विक्रय करने का इकरारनामा किया गया था, इस संबंध में स्वयं वादी की ओर से प्रस्तुत उक्त दस्तावेजों में विरोधाभास जाहिर आता है। अतः वादी की ओर से प्रस्तुत उक्त साक्ष्य के विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर वाद वर्णित इकरारनामा के संबंध में बिक्रीत सम्पत्ति की पहचान वादी की साक्ष्य से साबित नहीं होती है ।

20. इसके अतिरिक्त वादी की ओर से प्रस्तुत दस्तावेज प्रदर्श-2 का अवलोकन किया जाए तो उक्त रसीद प्रदर्श-2 दिनांक 26.11.2018 की है, जिस पर रसीदी टिकट लगाकर प्रतिवादी संख्या-1 भूरी के ए से बी तथा प्रतिवादी संख्या-2 कन्हैया के हस्ताक्षर सी से डी स्थान के मध्य, वादी गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा ने स्वयं के सामने करना बताया है । इस संबंध में वाद वर्णित तथ्यों के परिपेक्ष्य में देखा जाए तो वादी इकरारनामा प्रदर्श-1 दिनांक 03.10.2011 के विक्रेता अमरसिंह की मृत्यु होने के पश्चात प्रतिवादीगण से उक्त इकरारनामा की पालना हेतु दिनांक 25.01.2017 को लिखित सूचना देने और उसके पश्चात दिनांक 26.11.2018 को अपने पिता द्वारा किए गए इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 का वयनामा इसी शर्त पर करवाना अभिकथित किया गया है कि विवादित जायदाद की कीमत अधिक है और अब हमें और रूपये दोगे तो ही वयनामा पंजीकृत करवायेंगे। इस प्रकार वादी ने इकरारनामा प्रदर्श-1 की निरंतरता में ही उक्त

प्रदर्श-2 अमरसिंह के वारिसान प्रतिवादीगण द्वारा निष्पादित कर 2 लाख रूपये प्राप्त करना बताया है लेकिन सर्वप्रथम तो उक्त रसीद प्रदर्श-2 पर अमरसिंह के सभी वारिसान के हस्ताक्षर नहीं है अर्थात सभी प्रतिवादीगण के हस्ताक्षर नहीं है, केवल प्रतिवादी संख्या-1 व 2 के ही हस्ताक्षर है। ऐसी स्थिति में वादी की ओर से वादपत्र में अंकित यह तथ्य कि प्रतिवादीगण ने दिनांक 26.11.2018 को अपने पिता द्वारा किये गये इकरारनामा को मानकर तथा कीमत अधिक बताकर 2 लाख रूपये लिये हो और वयनामा पंजीकृत करवाने का आश्वासन दिया हो, उक्त दस्तावेज प्रदर्श-2 से भी साबित नहीं होता है । इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रदर्श-2 का अवलोकन किया जाए तो उसमें पूर्व के इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 का कोई उल्लेख नहीं किया गया है, जबकि उक्त प्रदर्श-2 यदि इकरारनामा दिनांक 03.10.2011 की निरंतरता में निष्पादित किया जाता तो उस पर पूर्व के इकरारनामे का अवश्य उल्लेख किया जाता। इसके अभाव में उक्त प्रदर्श-2 रसीद से एक नवीन इकरारनामा मुर्तिब करना प्रकट होता है । लेकिन उक्त इकरारनामा वादी की ओर से साक्ष्य में पेश नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में वादी की ओर से दिया गया यह तर्क कि पूर्व के इकरारनामा प्रदर्श-1 की निरंतरता में ही प्रदर्श-2 निष्पादित कर प्रतिवादीगण द्वारा 2 लाख रूपये प्राप्त कर वयनामा पंजीकृत करवाने का आश्वासन दिया हो, साबित नहीं माना जा सकता है ।

21. इसके अतिरिक्त प्रदर्श-2 पर किसी भी गवाह के हस्ताक्षर नहीं है। उक्त प्रदर्श-2 पर प्रतिवादीगण के जो हस्ताक्षर गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा स्वयं के सामने होना बताता है, उसका भी उक्त प्रदर्श-2 में कोई उल्लेख नहीं है । साथ ही प्रदर्श-2 में वादी बृजमोहन शर्मा से 2 लाख रूपये प्राप्त करना अंकित किया गया है। उक्त गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा से रूपये प्राप्त करना अंकित नहीं किया गया है। जबकि वादी गवाह पी.ड.-1 बृजमोहन शर्मा ने उक्त प्रदर्श-2 पर प्रतिवादीगण द्वारा स्वयं के सामने हस्ताक्षर करने का कथन नहीं किया है। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि प्रदर्श-2 में विक्रेता द्वारा क्रेता बृजमोहन शर्मा को कब्जा व दखल दे देने का अंकन किया गया है, जो कि वादी की ओर से वादपत्र में लिए गए अभिवचनों के पूर्णतया विपरीत है, क्योंकि वादी ने हस्तगत वाद में विवादित आराजी का विवादित भूखण्ड पर कब्जा दिलाए जाने का भी अनुतोष चाहा है। अतः इस आधार पर भी उक्त प्रदर्श-2 में अंकित तथ्य वादपत्र में अंकित तथ्यों से विपरीत होने से विश्वसनीय प्रतीत नहीं होते है।

22. इसके अतिरिक्त वादी की ओर से प्रस्तुत अन्य दस्तावेज प्रदर्श-3 रसीद का अवलोकन किया जाए तो उक्त रसीद पर दिनांक 03.10.2011 अंकित है । जिस पर रसीदी टिकट लगकार प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह तथा गवाह गोपालसिंह द्वारा हस्ताक्षर करना वादी गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा द्वारा बताया गया है लेकिन जब उक्त गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा इकरारनामा प्रदर्श-1 का गवाह नहीं है तो इकरारनामा के समय निष्पादित उक्त रसीद प्रदर्श-3 पर उसके सामने प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह द्वारा हस्ताक्षर करने बाबत इस गवाह द्वारा कहे गये कथन विश्वासयोग्य नहीं है। अतः इस संबंध में विचारण न्यायालय द्वारा पारित निष्कर्ष पूर्णतया सही है।

23. इसी क्रम में इकरारनामा की पालना हेतु वादी का सदैव तैयार व इच्छुक होने के संबंध मे देखा जाए तो वादी इकरारनामा प्रदर्श-1 दिनांक 03.10.2011 को प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह द्वारा निष्पादित करना बताता है। साथ ही उक्त प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह से इकरारनामा की पालना करने हेतु कहे जाने पर उनके भाईयों के मध्य बंटवारे का दावा विचाराधीन होने और उसका निस्तारण होने के बाद वयनामा कराने की कहना और बार-बार बहाना बनाकर टालना और विभाजन के वादपत्र की कोई जानकारी वादी को नहीं देना अभिकथित किया गया है । साथ ही यह भी अभिकथित किया गया है कि प्रतिवादी के पिता अमरसिंह की मृत्यु होने के पश्चात वादी ने दिनांक 25.01.2017 को लिखित सूचना जरिए डाक प्रतिवादीगण को दी थी। उक्त सूचना प्रदर्श-8 वादी गवाह पी.ड.-3 अखिलेश शर्मा के बयानों के दौरान पेश की गई है लेकिन उक्त दस्तावेज का अवलोकन किया जाए तो उस पर स्वयं वादी बृजमोहन शर्मा के हस्ताक्षर अंकित है, किसी अधिवक्ता के जरिए नहीं भिजवाया गया है । साथ ही उक्त प्रदर्श-8 पर रजिस्टर्ड डाक अंकित किया गया है, लेकिन रजिस्टर्ड डाक से संबंधित कोई रसीद व अन्य दस्तावेज पेश नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में वादी की साक्ष्य से उक्त प्रदर्श-8 साबित नहीं होता है। इसके अतिरिक्त यदि तर्क के तौर पर उक्त प्रदर्श 8 सूचना दिनांक 25.01.2017 को वादी द्वारा प्रतिवादीगण को भिजवाना मान भी लिया जाए तो भी यह तथ्य महत्वपूर्ण है कि प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह की मृत्यु कब हुई थी, इस बाबत कोई तथ्य वादपत्र में अंकित नहीं किए गए है। हालांकि पत्रावली पर उक्त अमरसिंह के मृत्यु प्रमाणपत्र की प्रति स्वयं वादी की ओर से ही पेश की गई है, जिसके अवलोकन से अमरसिंह की मृत्यु दिनांक 01.05.2013 को होना प्रकट होता है। जिसके संबंध में स्वयं वादी की ओर से आयुक्त नगर परिषद हिण्डौनसिंह द्वारा दिनांक 15.02.2023 को जारी

किए गए पत्र क्रमांक 13062 भी पेश किया गया है। अतः उक्त दस्तावेजात के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि जब इकरारनामा प्रदर्श-1 दिनांक 03.10.2011 के निष्पादन के बाद दिनांक 01.05.2013 को ही अमरसिंह की मृत्यु हो गई थी तो भी उसके पश्चात दिनांक 25.01.2017 तक अर्थात लगभग 3 साल 8 माह तक वादी द्वारा इकरारनामा की पालना हेतु कोई कार्यवाही करना जाहिर नहीं होता है । ऐसी स्थिति में वादी द्वारा मात्र वादपत्र में यह अंकन कर देने से कि वह इकरारनामा की पालना हेतु हमेशा तैयार व इच्छुक रहा है, उसका सदैव तैयार व इच्छुक होना साबित नहीं माना जा सकता है। इसके अतिरिक्त यह भी स्पष्ट है कि जब शेष प्रतिफल की अदायगी करना वादी के जिम्मे था तो यह नहीं कहा जा सकता है कि इकरारनामा की पालना में वादी को कुछ भी किया जाना शेष नहीं रहा था । इस संबंध में स्वंय वादी की ओर से प्रस्तुत सम्मानीय न्यायिक दृष्टांत Chandra Kala & Anr. Vs. Smt. Ram Pyari & Anr. 2018(1) CJ (Civ.) (Raj) 407 में भी माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारि किया गया है कि जब सम्पूर्ण भुगतान किया जा चुका है तथा वादी द्वारा कुछ भी किया जाना शेष नहीं रहा है तो उसके तैयार व इच्छुक रहने के तथ्य अभिकथित करने की अपेक्षा नहीं है । जिससे यह न्यायालय पूर्णतया सहमत है । लेकिन हस्तगत प्रकरण में सम्पूर्ण राशि का भुगतान किये जाने बाबत स्वयं वादी के अभिवचन नहीं रहे है । अतः उक्त सम्मानीय न्यायिक दृष्टांत से वादी को कोई सहायता प्राप्त नहीं होती है ।

24. इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि जब इकरारनामा प्रदर्श-1 दिनांक 03.10.2011 को निष्पादित किया गया था और उक्त इकरारनामा के विक्रेता अमरसिंह की मृत्यु दिनांक 01.05.2013 को हो गई थी तो उसके पश्चात भी हस्तगत वाद दिनांक 02.09.2021 को पेश किया गया है । इस संबंध में इकरारनामा प्रदर्श-1 का अवलोकन किया जाए तो उसमें यह अंकित किया गया है कि विक्रेता का अपने भाईयों से बंटवारे का दावा विचाराधीन है उसका निपटारा होने के बाद वयनामा पंजीकृत करा देगा। जिससे यह अवश्य जाहिर आता है कि उक्त इकरारनामा की पालना हेतु कोई समयावधि निर्धारित नहीं की गई थी। लेकिन जब विक्रेता की मृत्यु दिनांक 01.05.2013 को चुकी थी तो उसके पश्चात भी उक्त इकरारनामा की पालना हेतु वादी द्वारा प्रतिवादीगण से 03 वर्ष से अधिक समय तक अर्थात नोटिस प्रदर्श-8 दिनांक 25.01.2017 को दिये जाने तक कोई सम्पर्क करना वादी की साक्ष्य से स्पष्ट नहीं होता है । ऐसी सिथति में वादी की ओर से प्रस्तुत वाद अन्दर मियाद होना जाहिर नहीं होता है ।

25. हालांकि वादी की ओर से वाद प्रस्तुती से पूर्व नोटिस प्रदर्श-4 प्रतिवादीगण को दिये जाने तथा उसके संबंध में रजिस्ट्री रसीद प्रदर्श-5 पेश की गई है। उक्त नोटिस दिनांक 20.07.2021 का है लेकिन वादी की ओर से उक्त नोटिस जब संविदा की पालना की अवधि निकलने के पश्चात दिया गया है तो उक्त नोटिस के आधार पर भी वाद अन्दर मियाद होना नहीं माना जा सकता है।

26. इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण है कि वादी की ओर से प्रस्तुत जमाबंदी प्रदर्श-6 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उसमें सम्वत 2072- 75 की खातेदारी में प्रतिवादीगण के पिता अमरसिंह का नाम अंकित नहीं है बल्कि उक्त अमरसिंह के पिता पातरिया पुत्र नानगा का नाम होना प्रकट होता है। अतः स्पष्ट है कि जब बिक्रीत भूमि/सम्पत्ति ही विक्रेता के नाम राजस्व रिकार्ड में नहीं थी तो इस बाबत किया गया विक्रय इकरारनामा कोई महत्व नहीं रखता है ।

27. ऐसी स्थिति में वादी की ओर से प्रस्तुत वाद स्वीकार नहीं कर खारिज करने में विचारण न्यायालय द्वारा दिया गया निष्कर्ष उचित प्रतीत होता है, जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है । ऐसी स्थिति में वादी का वाद खारिज किये जाने एवं विचारण न्यायालय के निर्णय व डिक्री की पुष्टि किया जाना उचित प्रतीत होता है ।

:- आ दे श -:

28. परिणामतः अपीलार्थी/वादी की ओर से प्रस्तुत की गई अपील दिनांकित 11.07.2023 अस्वीकार की जाकर खारिज की जाती है एवं विद्वान विचारण न्यायालय के अपीलाधीन निर्णय/डिक्री दिनांकित 24.05.2023 की पुष्टि की जाती है । अपील का खर्चा उभय पक्षकारान अपना-अपना स्वयं वहन करेंगे। तदनुसार अपील न्यायालय का डिक्री पर्चा मुर्तिब हो। निर्णय सत्यप्रति के साथ विद्वान् विचारण न्यायालय की पत्रावली अविलम्ब प्रेषित की जावे।

(सीताराम मीना)
अपर जिला न्यायाधीश
संख्या-02, भरतपुर

29. निर्णय आज दिनांक 06.05.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया जाकर हस्ताक्षरित व दिनांकित किया गया।

(सीताराम मीना)
अपर जिला न्यायाधीश
संख्या-02, भरतपुर