

**न्यायालय : वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश संख्या-01 वैर, जिला भरतपुर**

पीठासीन अधिकारी :- नमोनारायण मीणा, आर०जे०एस

दीवानी प्रकरण संख्या :- 34/2024

सी०आई०एस० नंबर :- 21/2024

जगराम पुत्र लक्ष्मनसिंह निवासी ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर राज.।

.....वादी

**बनाम**

- 1- भरत पुत्र करन निवासी ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर राज.।
- 2- हुकमसिंह पुत्र बलीराम निवासी ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर।

..... प्रतिवादीगण

दावा बाबत घोषित किए जाने नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ वयनामा दिनांक 23.10.2023 भरत बनाम हुकमसिंह व हुकम इम्तनाई दवामी

**उपस्थिति:-**

- 1-श्री हरीश भारद्वाज, विद्वान अधिवक्ता, वादी की ओर से।
- 2-श्री हनुमान चौधरी, विद्वान अधिवक्ता, प्रतिवादी संख्या 01 की ओर से।
- 4-श्री चंदनसिंह डागुर, विद्वान अधिवक्ता, प्रतिवादी संख्या 02 की ओर से।

--:निर्णय:-

दिनांक:- 17.03.2026

**01-** वादी की ओर से प्रतिवादीगण के विरुद्ध यह वाद बाबत घोषित किए जाने नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ वयनामा दिनांक 23.10.2023 भरत बनाम हुकमसिंह व हुकम इम्तनाई दवामी हेतु दिनांक 03.01.2024 को पेश किया गया है। वाद पत्र के अनुसार प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से है कि आराजी खसरा नम्बर पुराना 369 रकबा 1 बीघा 08 विस्वा नया खसरा नम्बर 494 रकबा 0.23 हैक्टेयर वाके ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर में स्थित है, जिसका प्रतिवादी संख्या 01 भरत 1/2 हिस्से यानि निस्फ हिस्से का खातेदार काश्तकार व काबिज आराजी था। प्रतिवादी संख्या 01 भरत ने दिनांक 22.12.2011 को आराजी खसरा नम्बर पुराना 369 रकबा 1 बीघा 08 विस्वा के 1/2 हिस्से को यानि अपने संपूर्ण हिस्से को वादी के लिए विक्रय कर वयनामा सब रजिस्ट्रार वैर के समक्ष तस्दीक करा दिया जिसको तस्दीक कर सब रजिस्ट्रार वैर ने दिनांक 22.12.2011 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 202 पृष्ठ संख्या 36 के क्रम संख्या 1586 पर वादी के हक में तस्दीक कर पंजीकृत किया गया और प्रतिवादी संख्या 01 ने वादी को उसी समय उक्त आराजियात पर कब्जा दे दिया तथा तब से आज तक उक्त आराजियात पर वादी निर्विवाद रूप से काश्त कर उपयोग उपभोग में लेता चला आ रहा है। उस समय उक्त आराजियात का नामान्तकरण वादी की अनभिज्ञता के कारण राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं हो पाया था और उक्त आराजियात राजस्व रिकॉर्ड में प्रतिवादी संख्या 01 भरत के नाम ही चलती रही तथा प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा वादी के हक में नामान्तकरण राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं करवाया। उक्त आराजियात को अपने नाम राजस्व रिकॉर्ड में

दर्ज होने के कारण प्रतिवादी संख्या 01 के मन में बेईमानी व वादी को आर्थिक हानि पहुंचाने की नियत से प्रतिवादी ने उक्त आराजियात का वयनामा दिनांक 23.10.2023 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अति. पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 के पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह के हक में तस्दीक करा दिया जो कि निम्न आधारों पर नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ है जिनमें प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा उक्त आराजियात जो मद संख्या 01 में वर्णित की गई है, का वयनामा दिनांक 22.12.2011 को वादी के हक में सब रजिस्ट्रार वैर के कार्यालय में संपूर्ण प्रतिफल राशि वादी से प्राप्त कर तस्दीक करा दिया गया एवं उसी समय उक्त आराजियात पर वादी को कब्जा दे दिया गया, इसलिए प्रतिवादी संख्या 01 को उक्त आराजियात का प्रतिवादी संख्या 02 के हक में वयनामा कराने का अधिकार नहीं था। प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह के लिए दिनांक 23.10.2023 को वयनामा कराते समय तथाकथित आराजी पर प्रतिवादी संख्या 01 का कब्जा नहीं था और न ही अब प्रतिवादीगण का कब्जा है, बल्कि उक्त आराजियात पर वादी का कब्जा है इसलिए वयनामा दिनांक 23.10.2023 नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ है। तथाकथित वयनामा दिनांक 23.10.2023 के पृष्ठ संख्या 03 पर अधिकार ट्रान्सफर की बात लिखी है वह गलत है क्योंकि विक्रेता प्रथम पक्ष के पास उक्त आराजियात को विक्रय करने का कोई अधिकार है ही नहीं तो वह द्वितीय पक्ष क्रेता को उक्त आराजियात बाबत कोई अधिकार कानूनन नहीं दे सकता, इसलिए तथाकथित वयनामा नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ है। वयनामा दिनांक 23.10.2023 मैलाफाईड इन्टेंशन से वादी को आर्थिक व मानसिक हानि पहुंचाने के उद्देश्य से कराया गया है जिसकी वादी को कोई जानकारी नहीं हुई जबकि उक्त आराजियात पर वादी का कब्जा था इसलिए तथाकथित वयनामा नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ है। दिनांक 25.12.2023 को प्रतिवादीगण ने वादी को धमकी दी है कि हमने आपस में मिलीभगत कर उक्त आराजियात जो मद संख्या 01 में वर्णित की गई है, का वयनामा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में तस्दीक करा लिया है तथा प्रतिवादी संख्या 02 ने धमकी दी है कि मैं वयनामा के आधार पर उक्त आराजियात का तुमसे जबरदस्ती कब्जा लूंगा और तुम्हें हर हालत में बेदखल करूंगा व तुम्हारी फसल को नष्ट व बरबाद करेंगे व आयन्दा इस आराजी का उपयोग उपभोग नहीं करने देंगे व फिक्टिसियस विक्रयपत्र की आड में इस आराजी को बैंक में रहन रखेंगे व दीगर व लठैत व्यक्तियों को रहन वय मुन्तकिल करेंगे। यदि प्रतिवादीगण अपनी इस धमकी की मंशा में कामयाब हो गए तो वादी को अपरिमित क्षति होगी जिसका मूल्यांकन द्रव्य के रूप में नहीं किया जा सकेगा, इसलिए वादी प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद करा पाने का अधिकारी है कि उक्त आराजियात में वादी के कब्जे काशत में प्रतिवादीगण कोई बाधा व रुकावट बेजा नहीं करें एवं न ही उक्त आराजियात को बैंक में रहन रखें तथा किसी दीगर व्यक्ति को रहन वय मुन्तकिल नहीं करें। वादी अदालत हाजा से यह घोषणा करा पाने का अधिकारी है कि प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में कराया गया वयनामा दिनांक 23.10.2023 पुस्तक संख्या एक जिल्द संख्या 293 अतिरिक्त पुस्तक संख्या एक जिल्द संख्या 652 पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर पंजीबद्ध वयनामा वादी की हद तक नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ है। विनाय मुखास्मत दावी हाजा दिनांक 23.10.2023 को प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में वयनामा कराये जाने से व दिनांक 25.12.2023 को वादी को दिए जाने धमकी उसके पश्चात वादी द्वारा फिक्टिसियस वयनामा की नकल लेने पर होने से पूर्ण जानकारी दिनांक 28.12.2023 व मुकाम ग्राम सीता तहसील वैर अन्दर हदूद अदालत हाजा पैदा हुआ है। दावा वादी अंदर म्याद पेश है। मालियत दावे की लिहाज से अदालत के क्षेत्राधिकार हेतु मूल्यांकन विक्रयपत्र में वर्णित राशि 1,50,000/-रूपये के विक्रय पत्र को निरस्त कराने हेतु राजस्थान

कोर्ट फीस एवं शूट वैल्यूएशन एक्ट 1961 की धारा 24बी के तहत निस्फ हिस्से पर कोर्ट फीस 4875/-रूपये व हुक्मतनाई दवामी हेतु मूल्यांकन 1000/-रूपये कायम कर कोर्ट फीस 25/-रूपये कायम कर कुल 4,900/-रूपये व तलवाना नियमानुसार चस्पा कर पेश है। मालियत दावे की लिहाज से व सकूनत फरीकैन व पैदा होने विनाय मुख्वास्मत व मुकाम ग्राम सीता तहसील वैर यह वाद अदालत हाजा के श्रवण योग्य है। अतः निवेदन है कि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 के हक में दिनांक 23.10.2023 को कराये गए वयनामा जो पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर पंजीबद्ध है वादी की हद तक नल एण्ड वोर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित किया जावे। साथ ही प्रतिवादीगण को इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे कि वह मद संख्या 1 में वर्णित आराजियात में वादी के कब्जे काश्त में मदाखलत व मजाहमत बेजा नहीं करे और न ही उक्त आराजी को किसी दीगर व्यक्ति के लिए व बैंक में रहन वय मुन्तकिल नहीं करे।

**02—** इसके विपरीत प्रतिवादी संख्या 02 की ओर से जवाब दावा पेश कर वाद पत्र के समस्त अभिवचनों को अस्वीकार करते हुए वादपत्र के तथ्यों को गलत बताया एवं कथन किया कि वादपत्र की मद संख्या 01 में वर्णित आराजी खसरा नम्बर पुराना 369 रकवा 1 बीघा 08 विस्वा जिसका नया खसरा नम्बर 494 रकवा 0.23 हैक्टेयर वाके ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर में स्थित होना मात्र स्वीकार है। प्रतिवादी संख्या 01 भरत वाके ग्राम सीता तहसील वैर में स्थित आराजी नम्बर 494 रकवा 0.23 हैक्टेयर में 1/2 हिस्से का रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार था। प्रतिवादी भरत को उक्त आराजी को बेचने के पूर्ण अधिकार प्राप्त थे जिसे अपनी घरेलू कार्यों हेतु रूपयों की जरूरत थी तो उसने राजीखुशी होश हवास से प्रसन्नता पूर्वक अपनी खातेदारी भूमि आराजी खसरा नम्बर 494 रकवा 0.23 हैक्टेयर से अपने 1/2 हिस्सा को वएवज 1,50,000/-रूपये में दिनांक 23.10.2023 को प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह को विक्रय कर वयनामा तहरीर करवा कर सब रजिस्ट्रार वैर के समक्ष व गांव के लोगों व गवाहान की उपस्थिति में प्रतिफल राशि प्राप्त कर तस्दीक करवाया था और मौके पर जाकर प्रतिवादी संख्या 01 ने प्रतिवादी संख्या 02 को कब्जा दिया था। तत्पश्चात राजस्व कर्मचारी व अधिकारियों ने मौके की रिपोर्ट लेकर व अवलोकन कर अनापत्ति होने पर प्रतिवादी संख्या 02 का कब्जा काश्त मानते हुए प्रतिवादी संख्या 02 के हक में नामान्तकरण दर्ज किया जो प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह की कब्जे काश्त की स्पष्ट साक्ष्य है। आराजी पर प्रतिवादी संख्या 02 दिनांक 23.10.2023 से वयनामा के अनुसार वयनामा के दिन से ही कब्जा काश्त करता चला आ रहा है। इससे पूर्व प्रतिवादी संख्या 01 उक्त भूमि पर अपने सहखातेदारान के साथ काश्त करता रहा है। वादी द्वारा उक्त भूमि पर कोई भी काश्त नहीं की गई है और न ही कभी कब्जा रहा है। प्रतिवादी संख्या 02 ने प्रतिवादी संख्या 01 से दिनांक 23.10.2023 को उक्त आराजी 1,50,000/-रूपये देकर जरिये विक्रय पत्र गवाहान की उपस्थिति में सब रजिस्ट्रार कार्यालय वैर में तस्दीक करवा कर खरीद की थी तथा प्रतिवादी संख्या 01 ने उक्त जमीन की कीमत 1,50,000/-रूपये प्राप्त किए थे तथा विधिवत उक्त विक्रय पत्र तहरीर व तस्दीक कराया था। विक्रयपत्र उचित प्रतिफल राशि के है, इसलिए उक्त दस्तावेज किसी भी तरह से नल एण्ड वॉर्ड व इन ऑपरेटिव इन लॉ नहीं है। वादी को उक्त विक्रय पत्र की जानकारी प्रथम दिन से ही थी, यदि वादी को कोई परेशानी उक्त दस्तावेज बाबत थी तो वह प्रतिवादी संख्या 02 से कह सकता था या सब रजिस्ट्रार व तहसीलदार वैर के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश कर सकता था अथवा अन्य कोई विधिक कार्यवाही अमल में ला सकता था, इसलिए वादी द्वारा उक्त दावा प्रतिवादी को मात्र तंग व परेशान करने की नीयत से व प्रतिवादी संख्या 02 की खातेदारी की भूमि को किसी भी तरह से

हडपने के आशय से झूठे तथ्यों पर पेश किया है जो काबिले खारिजी के है। प्रतिवादी संख्या 02 का अपने हिस्से पर कब्जा काश्त है तथा राज लगान अदा करता चला आ रहा है। वादी का उक्त आराजी से कोई संबंध व सरोकार नहीं है। दावा क्लीन हैंड से पेश नहीं किया है। प्रतिवादी संख्या 01 ने वादी को किसी प्रकार का कोई भी वयनामा दिनांक 22.12.2011 को नहीं कराया। वादी ने उक्त वादपत्र बिना कब्जा वापसी व बिना खातेदारी की घोषणा की रिलीफ चाहे पेश किया है, जबकि वादी का मौके पर आराजी के किसी भी भाग पर कोई कब्जा नहीं है और न ही उक्त आराजी पर काश्त की है। वादी को प्रतिवादीगण द्वारा कोई धमकी नहीं दी है, बल्कि स्वयं वादी ने कई बार प्रतिवादी संख्या 02 को जान से मारने की धमकी दी है और झूठे मुकदमों में फंसाने व आराजी पर जबरन कब्जा करने की धमकी दी है और कहा कि मैंने बेईमानी से दिनांक 22.12.2011 को एक वयनामा बिना प्रतिवादी भरत की जानकारी में लाये तैयार करवा लिया है जिसके बल पर तुम्हें उक्त आराजी पर काश्त नहीं करने दूंगा। साथ ही दिनांक 07.02.2024 को वादी ने कहा कि प्रतिवादी भरत अकेला व्यक्ति है जिसको मैंने लट्ट के बल पर अपने कब्जे में कर लिया है और मेरे साथ मिला लिया है, अब तुम्हें तुम्हारे हिस्से पर काश्त नहीं करने दूंगा। वादी ने उक्त वादपत्र कृषि भूमि की घोषणा बाबत पेश किया है, जबकि कृषि भूमि के संबंध में किसी भी प्रकार की घोषणा कराने का अधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त है। दिनांक 22.12.2011 का तथाकथित वयनामा भरत बनाम जगराम प्रतिवादी संख्या 01 ने पंजीबद्ध नहीं कराया और न ही वादी को कब्जा दिया गया और न ही प्रतिवादी को उक्त फर्जी वयनामा की कोई जानकारी है और न ही वादी के नाम राजस्व रिकॉर्ड में आराजी के कोई इंड्राज रहे और न ही इस आधार पर वादी का कोई एडवर्स पजेशन रहा। दावा बदनीयती से पेश किया है। वादी ने जिस फर्जी दस्तावेज के आधार पर यह दावा अपनी भूमि मानते हुए पेश किया है उसको 12 वर्ष से अधिक समय हो गया है, जिसका नामांतरण नहीं कराया गया है। दस्तावेज म्याद बाहर है। अंत में निवेदन किया है कि वादी का वाद मय हर्जा खर्चा खारिज फरमाया जावे।

**03—** हस्तगत वाद में प्रतिवादी संख्या 01 की ओर से जवाबदावा पेश नहीं हुआ है, जबकि प्रतिवादी संख्या 01 की तामील होने पर दिनांक 30.01.2024 को उपस्थिति हो चुकी है, इसके पश्चात दिनांक 26.08.2025 तक जवाबदावा पेश नहीं किया जिस पर प्रतिवादी संख्या 01 का जवाबदावा बंद किया गया।

**04—** उभय पक्ष की ओर से प्रस्तुत अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यक कायम किये गये :-

**1<sup>प</sup>** आया प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में दिनांक 23.10.2023 को कराये गए वयनामा जो पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर पंजीबद्ध है, वादी की हद तक नल एण्ड वॉइड व इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित किया जावे?

.....वादी

**2<sup>प</sup>** आया प्रतिवादी को जरिये हुकम इम्तनाई दवामी पाबंद किया जावे कि वह मद संख्या 01 में वर्णित आराजियात में वादी के कब्जे काश्त में मदाखलत व मजाहमत बेजा नहीं करे और उक्त आराजी को किसी दीगर व्यक्ति के लिए व बैंक में रहन वय मुन्तकिल नहीं करे?

.....वादी

3<sup>प</sup> आया वादी ने उक्त वादपत्र बिना कब्जा वापिसी व बिना खातेदारी की घोषणा की रिलीफ चाहे पेश किया है, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

.....प्रतिवादी संख्या 02

4<sup>प</sup> आया वादी ने दावा क्लीन हैंड से पेश नहीं किया है, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

.....प्रतिवादी संख्या 02

5<sup>प</sup> आया वादी ने वादपत्र कृषि भूमि की घोषणा बाबत पेश किया है, जिसकी घोषणा कराने का अधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त है, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

.....प्रतिवादी संख्या 02

6<sup>प</sup> आया वादी के दस्तावेज म्याद बाहर हैं, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

.....प्रतिवादी संख्या 02

7<sup>प</sup> अनुतोष?

05— वादी की ओर से साक्ष्य वादी में वादी ने स्वयं को पी.डब्ल्यू.1 जगराम के तौर पर तथा अन्य गवाह लक्ष्मनसिंह को पीडब्ल्यू-2 के तौर पर, गवाह धारा को पीडब्ल्यू-3 के तौर पर पेश कर बयान लेखबद्ध करवाये तथा दस्तावेजी साक्ष्य मे वयनामा उनवानी भरत बनाम जगराम दिनांक 22.12.2011 प्रदर्श-1, मिलान क्षेत्रफल प्रदर्श-2, नकल वयनामा भरत बनाम हुकमसिंह दिनांक 23.10.2023 प्रदर्श-3, नकल जमाबंदी संवत 2064-67 प्रदर्श-4, जमाबंदी संवत 2068-2071 प्रदर्श-5, जमाबंदी संवत 2075-2078 प्रदर्श-6 को प्रदर्शित करवाया है।

06— प्रतिवादीगण की ओर से साक्ष्य प्रतिवादी में प्रतिवादी हुकमसिंह को डी.डब्ल्यू.-01 के तौर पर तथा अन्य गवाह बलीराम को डी.डब्ल्यू.-02 के तौर पर, गवाह केवल डी.डब्ल्यू.-03 के रूप में परीक्षित करवाया है तथा दस्तावेजी साक्ष्य में वयनामा की प्रमाणित प्रति दिनांक 23.10.2023 भरत बनाम हुकमसिंह प्रदर्श ए-1, जमाबंदी संवत 2075-2078 प्रदर्श ए-2 को प्रदर्शित करवाया है।

07— बहस अंतिम उभय पक्षकारान सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। उभय पक्ष के अभिवचनों व पत्रावली पर उपलब्ध समस्त सामग्री के आधार पर प्रकरण में कायम किये गये विवाद्यकों के संबंध में न्यायालय का विवेचनात्मक निष्कर्ष निम्नानुसार है—

08— विवाद्यक बिन्दु-01, 02 व 03

आया प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में दिनांक 23.10.2023 को कराये गए वयनामा जो पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर पंजीबद्ध है, वादी की हद तक नल एण्ड वॉइड व इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित किया जावे?

.....वादी

आया प्रतिवादी को जरिये हुक्म इम्तनाई दवामी पाबंद किया जावे कि वह मद संख्या 01 में वर्णित आराजियात में वादी के कब्जे काश्त में मदाखलत व मजाहमत बेजा नहीं करे और उक्त आराजी को किसी दीगर व्यक्ति के लिए व बैंक में रहन वय मुन्तकिल नहीं करे?

.....वादी

आया वादी ने उक्त वादपत्र बिना कब्जा वापिसी व बिना खातेदारी की घोषणा की रिलीफ चाहे पेश किया है, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

.....प्रतिवादी संख्या 02

**09—** तनकी संख्या 01, 02 और 03 का सुविधा व साक्ष्य की पुनरावृत्ति को रोकने की दृष्टि से एक साथ निस्तारण किया जा रहा है। उक्त विवादकों के संदर्भ में दौराने बहस वादी के अधिवक्ता ने वादपत्र में अंकित तथ्यों का दोहराव कर तर्क दिया है कि आराजी खसरा नम्बर पुराना 369 रकबा 1 बीघा 08 विस्वा नया खसरा नम्बर 494 रकबा 0.23 हैक्टेयर वाके ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर में स्थित है, जिसका प्रतिवादी संख्या 01 भरत 1/2 हिस्से यानि निस्फ हिस्से का खातेदार काश्तकार व काबिज आराजी था। प्रतिवादी संख्या 01 भरत ने दिनांक 22.12.2011 को आराजी खसरा नम्बर पुराना 369 रकबा 1 बीघा 08 विस्वा के 1/2 हिस्से को यानि अपने संपूर्ण हिस्से को वादी के लिए विक्रय कर वयनामा सब रजिस्ट्रार वैर के समक्ष तस्दीक करा दिया जिसको तस्दीक कर सब रजिस्ट्रार वैर ने दिनांक 22.12.2011 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 202 पृष्ठ संख्या 36 के क्रम संख्या 1586 पर वादी के हक में तस्दीक कर पंजीकृत किया गया और प्रतिवादी संख्या 01 ने वादी को उसी समय उक्त आराजियात पर कब्जा दे दिया तथा तब से आज तक उक्त आराजियात पर वादी निर्विवाद रूप से काश्त कर उपयोग उपभोग में लेता चला आ रहा है। उस समय उक्त आराजियात का नामान्तकरण वादी की अनभिज्ञता के कारण राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं हो पाया था और उक्त आराजियात राजस्व रिकॉर्ड में प्रतिवादी संख्या 01 भरत के नाम ही चलती रही तथा प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा वादी के हक में नामान्तकरण राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं करवाया। उक्त आराजियात को अपने नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज होने के कारण प्रतिवादी संख्या 01 के मन में बेईमानी व वादी को आर्थिक हानि पहुंचाने की नियत से प्रतिवादी ने उक्त आराजियात का वयनामा दिनांक 23.10.2023 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अति. पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 के पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह के हक में तस्दीक करा दिया। दिनांक 25.12.2023 को प्रतिवादीगण ने वादी को धमकी दी है। यदि प्रतिवादीगण अपनी इस धमकी की मंशा में कामयाब हो गए तो वादी को अपरिमित क्षति होगी जिसका मूल्यांकन द्रव्य के रूप में नहीं किया जा सकेगा, इसलिए वादी प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद करा पाने व अदालत हाजा से घोषणा करा पाने का अधिकारी है। अतः निवेदन है कि वादी का वादपत्र विरुद्ध प्रतिवादीगण डिक्री फरमाया जावे।

**10—** इसके विरोध में अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या 02 का दौराने बहस जबाव दावा में अंकित तथ्यों का दोहराव कर तर्क यह रहा है कि प्रतिवादी संख्या 01 भरत वाके ग्राम सीता तहसील वैर में स्थित आराजी नम्बर 494 रकबा 0.23 हैक्टेयर में 1/2 हिस्से का रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार था। प्रतिवादी भरत को उक्त आराजी को बेचने के पूर्ण अधिकार प्राप्त थे जिसे अपनी घरेलू कार्यों हेतु रूपयों की जरूरत थी तो उसने राजीखुशी होश हवास से प्रसन्नता पूर्वक अपनी खातेदारी भूमि आराजी खसरा नम्बर 494 रकबा 0.23 हैक्टेयर से अपने

1/2 हिस्सा को वएवज 1,50,000/—रूपये में दिनांक 23.10.2023 को प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह को विक्रय कर वयनामा तहरीर करवा कर सब रजिस्ट्रार वैर के समक्ष व गांव के लोगों व गवाहान की उपस्थिति में प्रतिफल राशि प्राप्त कर तस्दीक करवाया था और मौके पर जाकर प्रतिवादी संख्या 01 ने प्रतिवादी संख्या 02 को कब्जा दिया था। तत्पश्चात राजस्व कर्मचारी व अधिकारियों ने मौके की रिपोर्ट लेकर व अवलोकन कर अनापत्ति होने पर प्रतिवादी संख्या 02 का कब्जा काशत मानते हुए प्रतिवादी संख्या 02 के हक में नामान्तरण दर्ज किया जो प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह की कब्जे काशत की स्पष्ट साक्ष्य है। आराजी पर प्रतिवादी संख्या 02 दिनांक 23.10.2023 से वयनामा के अनुसार वयनामा के दिन से ही कब्जा काशत करता चला आ रहा है। इससे पूर्व प्रतिवादी संख्या 01 उक्त भूमि पर अपने सहखातेदारान के साथ काशत करता रहा है। वादी द्वारा उक्त भूमि पर कोई भी काशत नहीं की गई है और न ही कभी कब्जा रहा है। वादी को उक्त विक्रय पत्र की जानकारी प्रथम दिन से ही थी, यदि वादी को कोई परेशानी उक्त दस्तावेज बाबत थी तो वह प्रतिवादी संख्या 02 से कह सकता था या सब रजिस्ट्रार व तहसीलदार वैर के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश कर सकता था अथवा अन्य कोई विधिक कार्यवाही अमल में ला सकता था, इसलिए वादी द्वारा उक्त दावा प्रतिवादी को मात्र तंग व परेशान करने की नीयत से व प्रतिवादी संख्या 02 की खातेदारी की भूमि को किसी भी तरह से हडपने के आशय से झूठे तथ्यों पर पेश किया है जो काबिले खारिजी के है। दावा क्लीन हैंड से पेश नहीं किया है। प्रतिवादी संख्या 01 ने वादी को किसी प्रकार का कोई भी वयनामा दिनांक 22.12.2011 को नहीं कराया। वादी ने उक्त वादपत्र बिना कब्जा वापसी व बिना खातेदारी की घोषणा की रिलीफ चाहे पेश किया है, जबकि वादी का मौके पर आराजी के किसी भी भाग पर कोई कब्जा नहीं है और न ही उक्त आराजी पर काशत की है। वादी को प्रतिवादीगण द्वारा कोई धमकी नहीं दी है, बल्कि स्वयं वादी ने कई बार प्रतिवादी संख्या 02 को जान से मारने की धमकी दी है और झूठे मुकदमों में फंसाने व आराजी पर जबरन कब्जा करने की धमकी दी है। वादी ने उक्त वादपत्र कृषि भूमि की घोषणा बाबत पेश किया है, जबकि कृषि भूमि के संबंध में किसी भी प्रकार की घोषणा कराने का अधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त है। अंत में निवेदन किया है कि वादीगण का वाद मय हर्जा खर्चा खारिज फरमाया जावे। अपने कथनों के समर्थन में प्रतिवादी संख्या 02 की ओर से निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किया:-

#### 1. Sirajudheen versus Zeenath & Ors. 2023(1) DNJ (SC) 241

**11—** उभय पक्ष की बहस सुनी गयी। बहस में उठाये गये तर्कों पर मनन किया गया। पत्रावली और दोनों पक्षकारान की ओर से पेश की गयी साक्ष्य का न्यायिक विवेचनानुसार अवलोकन किया। तनकी संख्या 01 व 02 को साबित करने का भार वादी पर है व तनकी संख्या 03 को साबित करने का भार प्रतिवादी संख्या 02 पर है। सुविधा की दृष्टि व साक्ष्य की पुनरावृत्ति को रोकने के उद्देश्य से उक्त सभी तनकीयात का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है।

**12—** उक्त विवाद्यकों के संबंध में पत्रावली पर आयी मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन करें तो विवाद्यक संख्या 01 व 02 को साबित करने के लिए वादी ने अपनी मौखिक साक्ष्य में कुल 03 गवाहान को परीक्षित करवाया है जिसमें स्वयं वादी पीडब्ल्यू-1 जगराम के रूप में परीक्षित हुआ है जिसने अपना साक्ष्य शपथ पत्र वादपत्र के हूबहू पेश किया है और गवाह ने दावे के समर्थन में उसने रजिस्ट्री दिनांक 22.12.2011 वउनवानी भरत बनाम जगराम पेश की जो प्रदर्श-1 है। मिलान क्षेत्रफल प्रदर्श-2, वयनामा भरत बनाम हुकमसिंह दिनांक 23.10.2023 प्रदर्श-3, नकल जमाबंदी संवत 2064 (चैकलिस्ट 28.07.2011)

प्रदर्श-4, नकल जमाबंदी संवत् 20678 से 2071 प्रदर्श-5 व जमाबंदी संवत् 2075-2078 प्रदर्श-6 को प्रदर्शित करवाया और अपने प्रतिपरीक्षण में कथन किया है कि विवादित खसरा में कौन कौन खातेदार हैं, वह उनका नाम नहीं बता सकता, जमाबंदी पेश है। यह बात सही है कि प्रदर्श-6 में अर्जुन पुत्र सेवा उर्फ सेवाराम, केवल पुत्र सेवाराम, बलीराम पुत्र सेवा उर्फ सेवाराम, भूरी पुत्री सेवा, मल्ली पुत्री सेवा, समला देवी पुत्री सेवा कितने कितने के खातेदार हैं वह नहीं बता सकता। यह बात सही है कि अर्जुन, केवल, बलीराम, भूरी, मल्ली, समला प्रत्येक 1/2, 1/2 हिस्से के खातेदार हो तो वह नहीं कह सकता। प्रदर्श-3 वयनामा भरत ने हुकमसिंह को कब करवाया उसे उसका पता नहीं है। यह बात सही है उक्त वयनामा भरत ने हुकमसिंह को दिनांक 23.10.2023 को सब रजिस्ट्रार के समक्ष कराया हो तो उसकी जानकारी में नहीं है। भरत ने हुकमसिंह से एक लाख पचास हजार रुपये प्राप्त करके वयनामा कराया इस बारे में उसे कुछ पता नहीं है। उसने प्रदर्श पी-3 वयनामा भरत बनाम हुकमसिंह को पढ लिया था। उसने भरत से जब जमीन क्रय की थी उस समय की जमाबंदी पत्रावली में पेश की है या नहीं जमाबंदी के बारे में नहीं जानता। उसने उस समय भरत से जमीन 60,000/-रुपये में क्रय की थी। यह उसकी जानकारी में नहीं है कि इस खसरा नम्बर का कानूनी विभाजन हो रहा है या नहीं। लक्ष्मनसिंह उसके पिता हैं।

**13-** इसी क्रम में वादी के अन्य गवाह पीडब्ल्यू-02 लक्ष्मन ने अपना साक्ष्य शपथ पत्र वादपत्र के हूबहू पेश किया है एवं दावे के समर्थन में प्रदर्श-1 पर बतौर गवाही स्वयं के हस्ताक्षर होना बताया है और अपने प्रतिपरीक्षण में कथन करता है कि प्रदर्श-3 पर भरत, हुकमसिंह व हुकमसिंह के पिता का फोटो है। उसके लडके के नाम रजिस्ट्री प्रदर्श-1 है जो कि सन 2011 में हुई है। कब्जा उनका है और उनके नाम दाखिला है। प्रदर्श-1 खातेदारी में दर्ज होने पर ही करवाया गया था व प्रदर्श-3 इन्होंने मिलीभगत से करवायी है। विवादित खेत में उसने फसल बोई है, हुकमसिंह ने कोई भी बाजरे व सरसों की फसल नहीं बोई है। प्रदर्श-3 हुकमसिंह ने होश हवास में भरत से कराई हो बल्कि मिलीभगत से कराई है।

**14-** इसी क्रम में वादी के अन्य गवाह पीडब्ल्यू-03 धारा ने अपने साक्ष्य शपथ पत्र में कथन किया है कि आराजी खसरा नम्बर पुराना 369 रकवा 1 बीघा 08 विस्वा नया खसरा नम्बर 494 रकवा 0.23 हैक्टेयर वाके ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर में स्थित है, जिसको वह जानता है जिसका प्रतिवादी संख्या 01 भरत 1/2 हिस्से यानि निस्फ हिस्से का खातेदार काश्तकार काविज आराजी था। उक्त आराजी उसकी आराजी के पास में है। सन 2011 में उक्त आराजी को भरत द्वारा अपने संपूर्ण हिस्से को जगराम के लिए विक्रय कर दिया गया था एवं भरत ने इस आराजी पर जगराम को उसी समय कब्जा दे दिया, तब से आज तक विवादित आराजी पर जगराम का ही कब्जा चला आ रहा है और गवाह अपने प्रतिपरीक्षण में कथन करता है कि सन 2011 में भरत ने जगराम को उक्त खसरा नम्बर बेचा था यह उसे पता है। विवादित जायदाद के तरफ पूर्व में बदनसिंह देवीसिंह का खेत है, पश्चिम में उसका खेत है, उत्तर में भूरा का व दक्षिण में लक्ष्मण का खेत है। यह कहना गलत है कि भरत ने जगराम को रजिस्ट्री नहीं कराई हो बल्कि हुकम को कराई हो। यह कहना गलत है कि इस खेत में अब हुकमसिंह ने सरसों की फसल बोई है बल्कि लक्ष्मन ने सरसों की फसल बोई है।

**15-** इसके अतिरिक्त उक्त विवादियों के संबंध में प्रतिवादीगण ने अपनी मौखिक साक्ष्य में कुल 03 गवाहान को परीक्षित करवाया है जिसमें स्वयं प्रतिवादी डीडब्ल्यू-1 हुकमसिंह के रूप में परीक्षित हुआ है जिसने अपना साक्ष्य शपथ पत्र जवाबदावे के हूबहू पेश किया है और अपने जवाबदावे के समर्थन में वयनामा

दिनांक 23.10.2023 उनवानी भरत बनाम हुकमसिंह प्रदर्श ए-1, नकल जमाबंदी संवत 2075-2078 प्रदर्श ए-2 को प्रदर्शित करवाया है और अपने प्रतिपरीक्षण में कथन किया है कि भरत ने जगराम के पक्ष में कब वयनामा कराया उसे जानकारी नहीं है, मुकदमा होने पर जानकारी हुई। गवाह आगे यह जाहिर करता है कि उसने जगराम के पक्ष में कराये गए वयनामा के संबंध में कोई कार्यवाही उसके नाम वयनामा खुल जाने के कारण नहीं की और जब आगे गवाह से यह कहा गया कि उसने इस बाबत भरत से पूछा तो गवाह यह जाहिर करता है कि भरत ने जगराम के पक्ष में वयनामा कराये जाने के तथ्य से मना किया, लेकिन वहीं यह भी जाहिर करता है कि उसने कोई फर्जकारी का मुकदमा नहीं कराया। गवाह आगे कथित करता है कि दिनांक 22.12.2011 को विवादित जायदाद का वयनामा भरत ने जगराम को करा दिया हो तो उसकी जानकारी में नहीं है और दिनांक 06.01.2012 को इंतकाल नम्बर 1299 पर भरत के स्थान पर जगराम का नामांतरण खुल गया हो तो भी उसकी जानकारी में नहीं है। साथ ही विवादित जायदाद का पुराना खसरा नम्बर 369 रकवा 1 बीघा 8 विस्वा था या नहीं उसे पता नहीं है। उसने उसे खसरा नम्बर 494 की रजिस्ट्री कराई थी।

**16-** इसी क्रम में प्रतिवादी के अन्य गवाह डीडब्ल्यू-02 बलीराम ने अपना साक्ष्य शपथ पत्र जवाबदावे के हूबहू पेश किया है और अपने प्रतिपरीक्षण में कथन किया है कि वह जगराम लक्ष्मण सभी को जानता है। भरत बाबाजी हो गया हो तो उसे पता नहीं है और यदि भरत दिनांक 23.10.2023 से पूर्व बाबाजी हो गया हो तो भी उसे पता नहीं है।

**17-** इसी क्रम में प्रतिवादी के अन्य गवाह डीडब्ल्यू-03 केवल ने अपने साक्ष्य शपथ पत्र में कथन किया है कि वह पक्षकारान व विवादित आराजी खसरा नम्बर 494 रकवा 0.2300 हैक्टेयर वाके ग्राम सीता तहसील वैर को जानता है। उक्त आराजी के 1/2 हिस्सा को प्रतिवादी हुकमसिंह ने भरत से दिनांक 23.10.2023 को जरिये रजिस्टर्ड वयनामा क्रय किया था और तभी से हुकमसिंह उक्त आराजी को काबिज होकर जोतता बोता चला आ रहा है। इस वर्ष हुकमसिंह ने उक्त आराजी में सरसों की फसल बोई है। उक्त विवादित आराजी में वादी जगराम का कोई संबंध व सरोकार नहीं है। उक्त गवाह अपने प्रतिपरीक्षण में कथन करता है कि विक्रय पत्र हुकम ने भरत से 2023 में कराया है। हुकमसिंह उसका खास भतीजा लगता है। भरत उनके आगे बाबाजी नहीं हुआ।

**18-** तनकी संख्या 01 व 02 का सुविधा व साक्ष्य की पुनरावृत्ति को रोकने की दृष्टि से एक साथ निस्तारण किया जा रहा है जिसमें बहस सुनी गई और दोनों ही तनकीयात को साबित करने का भार भी वादी पर अधिरोपित किया गया है। यहां वादी को यह साबित करना है कि प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में कराया गए वयनामा दिनांक 23.10.2023 जो पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 के पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर तस्दीक कराया है जिस पर वादी का हक व हिस्सा होने से वादी के हिस्से तक वादी उक्त वयनामा नल एण्ड वॉइड इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित कराने का अधिकारी है एवं तनकी संख्या 02 में वादी को यह साबित करना है कि उक्त आराजियात वादी के कब्जे काश्त की है इसलिए वादी के कब्जे काश्त में प्रतिवादीगण कोई मदाखलत, मजाहमत वेजा नहीं करें और न ही उक्त आराजी को किसी दीगर व्यक्ति के लिए व बैंक में रहन वय मुन्तकिल नहीं करें। उक्त तनकी संख्या 01 की प्रकृति इस प्रकार की है कि वह दस्तावेजी साक्ष्य से ही साबित होने योग्य है और विधि भी यह सिद्धांत प्रतिपादित करती है कि दस्तावेजी साक्ष्य को दस्तावेज से ही साबित किया जाए। चूंकि जहां दस्तावेजों की अन्तर्वस्तु का प्रश्न है तो वहां उसे दस्तावेजी साक्ष्य से ही साबित किया जाये जो प्रथम

साक्ष्य हो, यदि प्रथम साक्ष्य का अभाव हो तो उसी दस्तावेज की द्वितीयक साक्ष्य से उस बिंदु को साबित किया जा सकता है जो धारा 61 से 65 भारतीय साक्ष्य अधिनियम 1872 में स्पष्ट किया गया है कि किस तथ्य को किस साक्ष्य से साबित किया जा सकेगा। चूंकि तनकी संख्या 01 को जिन आधारों पर वादी ने अपने वादपत्र में चाहा है वह इस प्रकार की है कि उसे दस्तावेजी साक्ष्य से ही साबित किया जा सकेगा।

**19—** वादपत्र के अवलोकन से न्यायालय के समक्ष यह प्रश्न उभरकर आया है कि प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा एक रजिस्टर्ड वयनामा प्रदर्श-1 दिनांक 22.12.2011 को वादी जगराम के पक्ष में रजिस्टर्ड कर उपपंजीयक वैर के यहां रजिस्टर्ड करवाया जिसमें अपना 1 खसरा नम्बर अंकित किया और उस 1 खसरा नम्बर का 1/2 हिस्सा उसने वादी के पक्ष में विक्रय किया। उक्त खसरा नम्बर वयनामा में इस प्रकार हैं कि "मैं भरत पुत्र करन निवासी सीता तहसील वैर का हूं। मैं वाके ग्राम सीता तहसील वैर में आराजी खसरा नम्बर 369 से 1/2 हिस्सा सिंचित का खातेदार काश्तकार हूं जिसका मुझे बेचने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। उक्त जमीन हर भार से मुक्त है। कहीं भी रहन व बंधक नहीं है। उक्त जमीन में चाह पुख्ता व ट्यूवबैल नहीं है। उक्त जमीन कृषि उपयोग की है। उक्त जमीन ग्राम व सडक से 1 किलोमीटर से अधिक दूर है। मुझ विक्रेता को घरेलू कार्य के लिए रूपयों की जरूरत है। अतः मैं विक्रेता राजी खुशी होस हवास से प्रसन्नता पूर्वक अपनी खातेदारी भूमि आराजी खसरा नम्बर 369 से 1/2 हिस्सा सिंचित वाके ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर के हकूक खातेदारी मय पाला पूला डोल मेढ व अन्य दीगर हकूक जो उक्त जमीन से संबंध रखते उन सबके सहित जरेवय मुवलिग 60,000/-रूपये अंकेत साठ हजार रूपये में बनाम जगराम पुत्र लक्ष्मनसिंह निवासी सीता तहसील वैर जिला भरतपुर को बेचकर इकरार करता हूं कि उक्त जमीन पर जो अधिकार मुझ विक्रेता को प्राप्त थे। आइन्दा से समस्त जुमले हकूक खातेदारी क्रेता को प्राप्त होंगे। जरेवय मुवलिग 60,000/-रूपये अंकित साठ हजार रूपये मुझ विक्रेता ने क्रेता से बैरून अदालत नकद प्राप्त कर लिए हैं। अब कोई लेना देना बाकी नहीं रहा है। वयनामा का कुल खर्चा क्रेता ने अपने पास से खर्च किया है। उक्त बेची गई भूमि का कब्जा मौके पर मुझ विक्रेता ने क्रेता को दे दिया है। अगर किसी व्यक्ति की उजरदारी पर दावेदारी करने पर उक्त बेची गई भूमि समस्त या उसका हिस्सा कब्जे क्रेता से निकल जावेगा तो उसका मैं विक्रेता जुम्मेवार हूंगा। क्रेता उक्त जमीन का नामान्तकरण वयनामा के आधार पर दर्ज कराकर राजस्व रिकॉर्ड में अमल दरामद करा सकता है। वयनामा दोनों पक्षों को पढकर सुनाया गया व हस्ताक्षर कराये गए।"

**20—** इस प्रकार वयनामा प्रदर्श-1 से यह स्पष्ट रूप से प्रकट होता है कि प्रतिवादी भरत ने वादी जगराम के पक्ष में दिनांक 22.12.2011 को एक रजिस्टर्ड वयनामा उक्त खसरा नम्बर के 1/2 हिस्से का करवाया।

**21—** दूसरी ओर यह तथ्य उभरकर आता है कि प्रतिवादी भरत ने उक्त वयनामे के पश्चात एक वयनामा हुकमसिंह के पक्ष में दिनांक 23.10.2023 को उसी सम्पत्ति को लेकर कराया। उसी सम्पत्ति के उक्त खसरा नम्बर को लेते हुए करवाया जो खसरा नम्बर निम्न प्रकार हैं:— "मैं कि विक्रेता प्रथम पक्ष वाके ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर में आराजी खसरा नम्बर 494/0.23 हैक्टैयर से 1/2 सिंचित का खातेदार काश्तकार दर्ज रिकॉर्ड हूं जिसका मुझको बेचने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। उक्त जमीन हर भार से मुक्त है। कहीं भी रहन व बंधक नहीं है। उक्त जमीन में चाह पुख्ता नहीं है व ट्यूवबैल नहीं है। उक्त जमीन ग्राम व सडक से लगभग एक किलोमीटर दूर है। उक्त जमीन किसी भी न्यायालय में विवादित नहीं है। उक्त जमीन कृषि उपयोग की है। मुझ विक्रेता को घरेलू कार्य

हेतु रूपयों की जरूरत है। अतः मैं विक्रेता राजी खुशी होस हवास से प्रसन्नता पूर्वक अपनी खातेदारी भूमि आराजी खसरा नम्बर 494/0.23 हेक्टेयर से 1/2 हिस्सा सिंचित वाके ग्राम सीता तहसील वैर जिला भरतपुर के हक हकूक खातेदारी मय पाला पूला डोल मेढ व दीगर हकूक जो उक्त जमीन से संबंध रखते हैं। उन सबके सहित जरेवय मुवलिग 150000/—रूपये शब्देन एक लाख पचास हजार रूपया मुझ विक्रेता ने क्रेता से इस प्रकार प्राप्त किए हैं। राशि 15000/—रूपये जरिये चैक संख्या 491729 से शाखा पीएनबी वैर से दिनांक 23.10.2023 को प्राप्त कर लिए हैं। अब उक्त जमीन मद्दे कोई राशि लेना देना बाकी नहीं रहा है। वयनामा का समस्त खर्चा क्रेता ने अपने पास से खर्च किया है। उक्त बेची गई भूमि का कब्जा मौके पर मुझ विक्रेता ने क्रेता को दे दिया है। अगर किसी व्यक्ति उजरदारी या दावेदारी करने पर उक्त बेची गई भूमि या उसका हिस्सा कब्जे क्रेता से निकल जावेगा तो उसका मैं विक्रेता जुम्मेवार होगा। क्रेता उक्त जमीन का नामान्तकरण वयनामा के आधार पर दर्ज कराकर राजस्व रिकॉर्ड में अपने नाम अमल दरामद करा सकता है। वयनामा दोनों पक्षों को पढकर सुनाया गया व हस्ताक्षर कराये गए। अतः यह वयनामा अन्दर आहाता तहसील वैर में स्टाम्प कीमती 5000/—रूपया व पाइप पेपर तीन पर लेखबद्ध कर दिया। सनद रहे वक्त जरूरत काम आवे।”

**22—** इस प्रकार अब वादी का यह तर्क है कि प्रतिवादी भरत के द्वारा उसके हिस्से में उक्त खसरा नम्बर 369 का 1/2 हिस्सा आता था जो कुल 14 विस्वा का होता है, वह भरत के द्वारा वादी को दिनांक 22.12.2011 को ही जरिये रजिस्टर्ड वयनामा विक्रय कर दिया था तो अब प्रतिवादी भरत को पुनः किसी भी प्रकार वयनामा करने का अधिकार उसी सम्पत्ति के संबंध में नहीं रहा है। हालांकि इसके लिए दोनों ओर से मौखिक साक्ष्य पेश की गई है। मौखिक साक्ष्य के गवाहों की साक्ष्य का भी इस स्तर पर अवलोकन किया गया लेकिन मौखिक साक्ष्य से कहीं भी यह तथ्य उभरकर नहीं आता है कि वादी के पक्ष में दिनांक 22.12.2011 को किया गया वयनामा निरस्त करवा लिया हो। अर्थात् वादी के पक्ष में करवाया गया वयनामा आज दिनांक तक प्रभाव में है और वयनामा दिनांक 22.12.2011 के प्रभाव में होने से क्या प्रतिवादी भरत को पुनः वादी के पक्ष में विक्रय की गई भूमि को विक्रय करने का अधिकार है यह प्रश्न विधिक है और विधि के अनुसार ही इस प्रश्न पर विचार किया जाना है। इसके लिए सम्पत्ति अंतरण अधिनियम 1882 के सिद्धांतों का अवलोकन करें तो **यहां धारा 54 जो कि विक्रय सम्पत्ति में स्वामित्व के अंतरण के बारे में है जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि:—**“विक्रय ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व का अंतरण है जो दी जा चुकी हो या जिसके देने का वचन दिया गया हो या जिसका कोई भाग दे दिया गया हो और किसी भाग के देने का वचन दिया गया हो।” **साथ ही यहां मूर्त स्थावर सम्पत्ति के परिदान पर गौर करें तो:—**“मूर्त स्थावर सम्पत्ति का परिदान तब हो जाता है जब विक्रेता का या क्रेता द्वारा निर्दिष्ट व्यक्ति का सम्पत्ति पर कब्जा करा देता है।” **इसी के साथ विक्रय संविदा पर गौर करें तो:—**“किसी स्थावर सम्पत्ति के विक्रय के लिए संविदा पक्षकारों के बीच हुए अनुबंधों के अनुसार हो सकती है परंतु विक्रय संविदा स्वतः विक्रय सम्पत्ति में कोई हित या उस पर कोई भार सृष्ट नहीं कर सकती।” **यहां स्वामित्व के अंतरण के संबंध में गौर करें तो:—**“भारतीय विधि के अनुसार सम्पत्ति का स्वामी केवल एक ही हो सकता है, चाहे वह वास्तविक स्वामी हो या केवल न्यासी हो, क्योंकि विक्रय करने की स्थिति में स्वामित्व एक ही व्यक्ति में निहित कहा जाएगा।”

**23—** इस प्रकार धारा 54 में विक्रय की परिभाषा को स्पष्ट किया गया है जहां यह स्पष्ट किया गया है कि विक्रय ऐसी कीमत के बदले स्वामित्व का अंतरण

है जो या तो दी जा चुकी है या दिए जाने का वचन किया गया है या उसका कोई भाग दिया जा चुका है। दूसरी ओर मूर्त स्थावर सम्पत्ति का परिदान तब हो जाता है जब विक्रेता का क्रेता पर निर्दिष्ट सम्पत्ति का कब्जा करा देता है।

**24—** इसी के साथ यहां धारा 56 जो कि उपबन्ध सम्पत्ति अंतरण (संशोधन) अधिनियम 1929 द्वारा अधियोजित किए गए हैं। उक्त उपबंध उस दशा में लागू होते हैं जब :-“यदि कोई प्रतिकूल संविदा न हो। जब दो या अधिक सम्पत्तियों का स्वामी पहले किसी सम्पत्ति को एक व्यक्ति के पास बन्धक रख देता है तथा फिर उन सम्पत्तियों में से एक या दो सम्पत्तियां किसी दूसरे व्यक्ति को बेच देता है। उक्त दशा में क्रेता उक्त बन्धक ऋण की तुष्टि ऐसी सम्पत्ति से करा सकता है जो उसे बेची न गई हो।” अर्थात् धारा 56 उपबंध के लागू होने की दशा को स्पष्ट करती है।

**25—** न्यायालय को हस्तगत प्रकरण की परिस्थितियों के अनुसार यह देखना है कि क्या प्रतिवादी भरत को उक्त सम्पत्ति को विक्रय करने का अधिकार था। इसके लिए वादपत्र और वयनामा प्रदर्श-1 दोनों का अवलोकन करने से यह स्थिति स्पष्ट हुई है कि प्रतिवादी भरत के द्वारा वादी के पक्ष में एक वयनामा रजिस्टर्ड करवाया जाता है। आगे यह भी स्पष्ट करना उचित रहेगा कि उक्त भूमि का विक्रय तो पूर्ण हो गया लेकिन उक्त आराजियात का नामान्तकरण संख्या 1299 प्रदर्श पी-5 वादी की अनभिज्ञता के कारण राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं हो पाया है, लेकिन यहां विचार करने का प्रश्न यह है कि क्या विक्रय पूर्ण हुआ या नहीं।

**26—** विक्रय की पूर्णता के लिए पत्रावली पर आई मौखिक दस्तावेजी साक्ष्य दोनों का ही अवलोकन आवश्यक हो जाता है। इसके लिए यहां प्रदर्श-1 वयनामा उनवानी भरत बनाम जगराम का अवलोकन करें तो संपूर्ण वयनामा राशि बैरून अदालत प्राप्त करना स्वीकार है और प्रतिवादी संख्या 01 ने भी इसका विरोध नहीं किया कि प्रतिफल प्रतिवादी को अदा नहीं किया गया हो। चूंकि यहां प्रतिवादी संख्या 01 भरत ही प्रश्न उठा सकता है, लेकिन यहां हस्तगत वाद में साक्षी के तौर पर भरत पेश नहीं हुआ है और न ही भरत द्वारा कोई जवाब पेश किया गया है।

**27—** यहां भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 10-25 के प्रावधानों का अवलोकन करना भी आवश्यक हो जाता है जिसके संबंध में अवलोकन करें तो यहां भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 10 प्रतिफल का बिंदु स्पष्ट किया गया है जो संविदा का आवश्यक और महत्वपूर्ण तत्व है। इसके संबंध में गौर करें तो प्रतिवादी संख्या 01 भरत द्वारा वादी जगराम के पक्ष में कराया गया विक्रयनामा 22.12.2011 का है और वादी द्वारा विक्रयनामा के दिन ही प्रतिवादी भरत को 60,000/-रूपये की राशि का नगद भुगतान कर दिया जो कि संभावनाओं के प्रतिपादन के सिद्धांत के अनुरूप ही साबित होना प्रकट होता है। चूंकि प्रतिफल का खण्डन मात्र भरत कर सकता था, जो पेश नहीं हुआ।

**28—** भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 11— इसके अनुसार प्रत्येक व्यक्ति संविदा करने में सक्षम है, जो—

1. प्राप्तवय हो,
2. स्वस्थचित्त हो,
3. विधि द्वारा संविदा करने से निरहित न हो।

**29—** इसी के साथ यहां भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 14 का अवलोकन करें तो उसमें वे तथ्य परिभाषित किये गये हैं जो स्वतंत्र सम्मति को

स्पष्ट करते हैं। यहां भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 15 में प्रपीडन को स्पष्ट किया गया है और धारा 14 यह स्पष्ट करती है कि कोई सम्मति जो धारा 15 प्रपीडन, धारा 16 असम्यक असर, धारा 17 कपट, धारा 18 दुर्व्यपदेशन के अधीन की गयी है। धारा 15 में प्रपीडन को इस प्रकार परिभाषित किया गया है कि:—“इस आशय से किसी व्यक्ति से कोई करार कराया जाए कोई ऐसा कार्य करना या करने की धमकी देना है, जो भारतीय दण्ड संहिता द्वारा निषिद्ध है, अथवा किसी व्यक्ति पर, चाहे वह कोई हो, प्रतिकूल प्रभाव डालने के लिए किसी सम्पत्ति का विधि विरुद्ध निरोध कराना या निरोध करने की धमकी देना है”। अर्थात् किसी व्यक्ति को धमकी देना, धमकी के प्रभाव से धन संदत्त करना या कोई चीज परिदत्त करना और यदि कोई ऐसी चीज प्रदत्त की गयी है तो वह भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 72 के अधीन प्रतिसंदाय या वापस करना होगा। इस प्रकार प्रपीडन के अधीन संविदा आती है तो वह शून्यकरणीय संविदा की श्रेणी में आती है और यहां प्रतिवादीगण ने अपने जवाब दावे में यह तर्क प्रमुखता से उठाया है कि विवादित सम्पत्ति के उक्त 1/2 हिस्से का प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह को दिनांक 23.10.2023 को वयनामा कराया, जबकि उक्त सम्पत्ति का प्रतिवादी संख्या 01 पूर्व में ही दिनांक 22.12.2011 को वादी के पक्ष में वयनामा करा चुका था और जिसकी प्रतिफल राशि भी वादी द्वारा वयनामा के उसी दिन दे दी गई थी। चूंकि यहां यह भी देखना आवश्यकता हो जाता है कि यदि प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा सम्पत्ति का स्वामित्व वादी को सौंप दिया गया था और उसके पश्चात उसने उसी सम्पत्ति का वयनामा प्रतिवादी हुकमसिंह के पक्ष में कराया तो क्या वह किसी असम्यक असर के अधीन था इसके लिए यहां धारा 16 भारतीय संविदा अधिनियम में असम्यक असर को परिभाषित किया है। असम्यक असर के संबंध में अवलोकन करें तो उसमें यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि “संविदा असम्यक असर द्वारा उत्प्रेरित कही जाते हैं जहां कि पक्षकारों के बीच विद्यमान संबंध ऐसे हैं कि उनमें से एक पक्षकार दूसरे पक्षकार की इच्छा की अधिशासित करने की स्थिति में है और उस स्थिति का उपयोग उस दूसरे पक्षकार से अत्रट्जु फायदा अभिप्राप्त करने के लिए करता है। विशिष्टतया और पूर्ववर्ती सिद्धांत की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना यह कि कोई व्यक्ति किसी अन्य की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में समझा जाता है जबकि वह—उस अन्य पर वास्तविक या दृश्यमान प्राधिकार रखता है, या उस अन्य के साथ वैश्वसिक संबंध की स्थिति में है, अथवा ऐसे व्यक्ति के साथ संविदा करता है जिसकी मानसिक सामर्थ्य पर आयु, रुग्णता या मानसिक या शारीरिक कष्ट के कारण अस्थायी या स्थायी रूप से प्रभाव पड़ा है”। आगे धारा 16 की उपधारा 3 का अवलोकन करें तो उसमें यह स्पष्ट किया गया है कि “जहां कि कोई व्यक्ति, जो किसी अन्य की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में हो, उसके साथ संविदा करता है, और वह संव्यवहार देखने से ही या दिए गये साक्ष्य के आधार पर लोकात्माविरुद्ध प्रतीत होता है वहां यह साबित करने का भार कि ऐसी संविदा असम्यक असर से उत्प्रेरित नहीं की गयी थी, उस व्यक्ति पर होगा जो उस अन्य की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में था”।

**30—** यहां इस संबंध में पत्रावली पर गौर करें तो यहां प्रतिवादी संख्या 01 भरत उपस्थित नहीं आया है और यह तथ्य उभरकर आता है कि जब प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा वादी के पक्ष में वयनामा कराया तब वह बालिग था और पत्रावली पर आई साक्ष्य से यह तथ्य भी स्पष्ट हुआ है कि जब प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में वयनामा कराया गया तब वह असम्यक असर के अधीन नहीं था। अर्थात् प्रतिवादी संख्या 01 ने वादी के पक्ष में जब वयनामा कराया तब वह मानसिक व शारीरिक रूप से स्वस्थचित्त था।

**31—** चूंकि इस स्तर पर यहां धारा 17 भारतीय संविदा अधिनियम पर गौर करें तो उसमें कपट को परिभाषित किया गया है। कपट और बेईमानी से किए गए कोई संव्यवहार जिसमें एक पक्षकार दूसरे पक्षकार को प्रवंचित करता है और संविदा करने के लिए उत्प्रेरित करता है, को स्पष्ट किया गया है। कपट में धोखे का तथ्य भी शामिल होता है और कपट के अधीन यदि कोई संव्यवहार किया जाता है तो वह शून्य व्यवहार की श्रेणी में आता है।

**32—** भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 23 में यह प्रावधान किया गया है कि कौनसे प्रतिफल और उद्देश्य विधिपूर्ण हैं और कौनसे नहीं।

**33—** भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 24 में अंशतः विधिविरुद्ध प्रतिफल और उद्देश्य वाले करारों को शून्य घोषित किया गया है, जिसमें यह धारा उपबंधित करती है कि कोई करार शून्य है, यदि—

1. एक या अधिक उद्देश्यों के लिए किसी प्रतिफल का कोई भाग विधिविरुद्ध है।

2. किसी एक उद्देश्य के लिए कई प्रतिफलों में से कोई एक या किसी एक का कोई भाग विधिविरुद्ध है।

**34—** भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 25 यह प्रावधानित करती है कि:—

प्रतिफल के बिना करार शून्य है, सिवाय जबकि वह लिखित तथा रजिस्ट्रीकृत हो या की गई किसी बात के लिए प्रतिकर देने का वचन हो, या परिसीमा विधि द्वारा वारित किसी ऋण के संदाय का वचन हो।

**35—** इस प्रकार भारतीय संविदा अधिनियम के प्रावधानों का भी अवलोकन करें तो भी हस्तगत प्रकरण में जब वयनामा प्रदर्श-1 भरत के द्वारा लिखा गया तो दोनों ही पक्षकार बालिग थे, स्वचित्त थे और प्रतिवादी के द्वारा ऐसा कोई तर्क नहीं दिया गया है कि वयनामा प्रदर्श-1 संविदा अधिनियम के सिद्धांतों की पूर्ण पालना नहीं होने से प्रवर्तनीय नहीं हो और न ही प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा वयनामा प्रदर्श-1 का खण्डन किया गया है। चूंकि वहां प्रतिफल प्राप्त करने का प्रश्न है तो प्रतिफल प्राप्त करना प्रदर्श-1 वयनामे से भी स्पष्ट है। जहां साठ हजार रुपये वक्त वयनामा प्राप्त करना अंकित है। भारतीय संविदा अधिनियम में जहां प्रतिफल का प्रश्न है तो यह आवश्यक नहीं है कि प्रतिफल कितना हो लेकिन प्रतिफल होना अवश्य चाहिए और हस्तगत पत्रावली में प्रतिफल की इनकारी भी नहीं है। प्रतिवादी ने ऐसा कोई अभिवाक् नहीं लिया है कि वयनामा प्रदर्श-1 तब लिखा गया तो संविदा अधिनियम के सिद्धांतों की पूर्ण पालना नहीं हुई हो। ऐसे में दिनांक 22.12.2011 को लिखा गया वयनामा संविदा अधिनियम के सभी सिद्धांतों की पालना करता है। जहां तक प्रतिवादी अधिवक्ता द्वारा यह तर्क उठाया है कि दिनांक 22.12.2011 को वादी के हक में सब रजिस्ट्रार वैर के कार्यालय में वयनामा तस्दीक नहीं करवाया, न ही प्रतिवादी संख्या 01 को वादी ने कोई प्रतिफल राशि अदा की और न ही प्रतिवादी संख्या 01 से वादी ने कोई कब्जा प्राप्त किया बल्कि दिनांक 23.10.2023 में प्रतिवादी संख्या 01 ने प्रतिवादी संख्या 02 से प्रतिफल राशि 1,50,000/-रुपये प्राप्त कर सब रजिस्ट्रार वैर के समक्ष वयनरामा तहरीर करवा कर कानूनन तस्दीक कराया है, लेकिन यहां यह स्पष्ट करना उचित रहेगा कि जब प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा वादी के पक्ष में वयनामा करवा दिया तो एक प्रकार से स्वीकृति इस प्रकार की दे दी और जब वयनामा वादी के पक्ष में करवा ही दिया है तो यह तथ्य सारहीन हो जाता है। चूंकि वयनामा रजिस्टर्ड है, जिसका खण्डन प्रतिवादी संख्या 01 भरत कर सकता

है। इस प्रकार वयनामा दिनांक 22.12.2011 की वैधता के संबंध में भी न्यायालय को विचार करना है जिस पर न्यायालय द्वारा भारतीय संविदा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार वयनामा प्रदर्श-1 के संबंध में विचार किया गया, पत्रावली पर मौखिक गवाहों की साक्ष्य पर भी विचार किया गया। वादी के गवाहों से प्रतिवादी अधिवक्ता को जिरह करने का पूर्ण अवसर दिया गया लेकिन ऐसा कोई तथ्य उभरकर नहीं आया है जो यह प्रकट करता हो कि वयनामा प्रदर्श-1 भरत बनाम जगराम में सिद्धांतों की पालना नहीं हुई हो।

**36—** इस प्रकार वयनामा प्रदर्श-1 पर किसी भी प्रकार का कोई आक्षेप नहीं होने से न्यायालय के समक्ष यह स्पष्ट हो चुका है कि उक्त वयनामा प्रदर्श-1 प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा वादी जगराम के पक्ष में बालिग पक्षकारों के मध्य स्वचित्त अवस्था में प्रतिफल प्राप्त करते हुए बिना किसी दाव दबाव के लिखा गया साबित हुआ है।

**37—** अब यहां महत्वपूर्ण बिंदु कब्जे का है जिसे साबित करना अत्यंत आवश्यक है जिसके लिए पत्रावली का अवलोकन करें तो हस्तगत वाद में कब्जे के बिंदु को साबित करने के लिए सर्वप्रथम दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन करना आवश्यक है जिसके लिए वादी की ओर से वयनामा प्रदर्श-1 पेश किया है जिसमें यह स्पष्ट रूप से अंकित है कि दिनांक 22.12.2011 को प्रतिवादी संख्या 01 भरत ने वादी जगराम के पक्ष में वयनामा प्रतिफल राशि 60,000/-रुपये प्राप्त करते हुए कराया जिस पर उसी समय से वादी का कब्जा चला आ रहा है। जिसके लिए वादी की ओर से वयनामा के साथ साथ नामान्तकरण संख्या 1299 प्रदर्श-5 का अवलोकन करें तो उसमें भी विवादित सम्पत्ति खसरा नम्बर 369 का 1/2 हिस्सा दिनांक 06.01.2012 से भरत के स्थान पर जगराम के नाम सहखातेदार के रूप में स्वीकृत होना अंकित है। इस प्रकार उक्त विवादित सम्पत्ति पर वादी जगराम का कब्जा होना भी दस्तावेजी साक्ष्य से स्पष्ट होता है। अब यहां इस संबंध में पत्रावली पर आई मौखिक साक्ष्य पर गौर करें तो वादी की ओर से प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य में सभी गवाहान इस तथ्य की पुष्टि करते हैं कि प्रतिवादी संख्या 01 भरत ने वादी जगराम के पक्ष में दिनांक 22.12.2011 को एक वयनामा 60,000/-रुपये की प्रतिफल राशि प्राप्त करते हुए कराया। हालांकि प्रतिवादी को वादी के सभी गवाहों से जिरह का पूर्ण अवसर दिया और प्रतिवादी की ओर से लम्बी पूरी जिरह गवाहों से की गई लेकिन वादी का उक्त सम्पत्ति पर कब्जा नहीं रहा हो इस तथ्य को प्रतिपरीक्षण में भी प्रतिवादी स्पष्ट नहीं कर पाया है बल्कि वादी के गवाहों ने प्रतिपरीक्षण में स्पष्ट किया कि विवादित सम्पत्ति पर कब्जा वादी का ही है। चूंकि वादी से बार बार यह प्रश्न किए जाने पर प्रत्येक बार वादी ने अपना कब्जा बताया। वादी के गवाह पीडब्ल्यू-2 लक्ष्मन यह स्पष्ट करता है कि विवादित सम्पत्ति पर वादी का कब्जा था और उसके द्वारा ही फसल बोई गई थी। दूसरी ओर वादी की रजिस्टरी को स्वयं प्रतिवादी भी स्वीकार करता है। चूंकि प्रतिवादी ने वादी के गवाह पीडब्ल्यू-2 को सुझाव दिया जिस पर उत्तर इस प्रकार आया कि " यह सही है कि मेरे लडके नाम रजिस्टरी प्रदर्श-1 है जो सन 2011 में हुई थी" उक्त सुझाव अपने आप में प्रतिवादी की स्वीकारोक्ति के रूप में है। आगे प्रतिवादी के सुझाव को वादी गवाह ने इस प्रकार सही बताया कि खातेदार ही रजिस्टरी करवाता है। प्रदर्श-1 खातेदारी में दर्ज होने पर ही करवाया गया था। आगे गवाह भूमि की दिशा और उसके हद्दों के बारे में किए गए प्रश्नों पर स्पष्ट उत्तर देता है एवं यह कथन करता है कि पूर्व में विवादित खेत को काश्त करता था पर फिर उन्होंने ने ही ले लिया। विवादित खेत को वह स्वयं बो रहा है भरत नहीं बो रहा है। विवादित खेत में स्वयं के हिस्से में सरसों की फसल खड़ी है जो स्वयं ने बोई है। यहां प्रतिवादी के सुझाव को सही बताते हुए वादी गवाह ने

उत्तर दिया है। अर्थात् प्रतिवादी यह स्वीकार करता है कि कृय करने से पूर्व में ही विवादित खेत पर वादी काश्त करता चला आ रहा था और आगे यह स्पष्ट किया है कि अंदर अवधि 12 वर्ष में उसका ही कब्जा है। अतः वादी ने कब्जे के बिंदु को अपनी मौखिक साक्ष्य से साबित किया है। आगे गवाह पीडब्ल्यू-3 अपने प्रतिपरीक्षण में यह स्पष्ट करता है कि उक्त खेत में सरसों की फसल लक्ष्मन ने बोई है। इस प्रकार गवाहों की साक्ष्य में किए गए प्रतिपरीक्षण से यह तथ्य स्पष्ट होता है कि विवादित भूमि पर कब्जा वादी का ही है।

**38—** इसी के साथ प्रतिवादी के गवाहों से वादी द्वारा किए गए प्रतिपरीक्षण पर भी गौर करें तो यहां प्रतिवादी के गवाह स्पष्ट करते हैं कि भरत 2020-21 में साधु बन गया था और साधु बनने के बाद उन्होंने वयनामा करवाया था। दूसरी ओर प्रतिवादी यह भी स्वीकार करता है कि जब उसे वादी के पक्ष में हुए वयनामा की जानकारी हुई उसके बावजूद भी उसने कोई कार्यवाही वादी के वयनामा के विरुद्ध नहीं की, न ही प्रतिवादी संख्या 01 के विरुद्ध कोई कार्यवाही की। इस प्रकार मौखिक साक्ष्य से भी एवं दस्तावेजी साक्ष्य प्रदर्श-1 से भी यह तथ्य स्पष्ट होता है कि प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा विवादित आराजी को वादी को विक्रय कर दिया था और कब्जा वादी को उसी समय दे दिया था और तभी से वादी कब्जा काश्त चला आ रहा है।

**39—** दूसरी ओर अब न्यायालय को यह देखना है कि क्या जब वादी जगराम के पक्ष में एक वैध वयनामा प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा करवाया गया तो क्या प्रतिवादी भरत को वयनामा दिनांक 23.10.2023 उनवानी भरत बनाम हुकमसिंह प्रतिवादी संख्या 02 के पक्ष में कराने का अधिकार था। इस बिंदु के संबंध में पत्रावली पर आई साक्ष्य का विधि व सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के सिद्धांतों के अनुसार अवलोकन करें तो यह तथ्य तो स्पष्ट है कि प्रतिवादी भरत ने उक्त सम्पत्ति का विक्रय दिनांक 22.12.2011 को वादी जगराम के पक्ष में करा दिया था। अर्थात् जब सम्पत्ति का विक्रय दिनांक 22.12.2011 को प्रतिवादी भरत ने वादी जगराम के पक्ष में किया और विक्रय उसी दिन पूर्ण हो गया तो प्रतिवादी भरत से उक्त वयनामा प्रदर्श-1 में अंकित सम्पत्ति का स्वामित्व वादी जगराम में अंतरित हो गया तो फिर प्रतिवादी भरत के पास विक्रय वयनामा प्रदर्श-1 अंकित खसरा नम्बर पर स्वामित्व ही नहीं था तो प्रतिवादी भरत उक्त सम्पत्ति को किस प्रकार विक्रय कर सकता है। यदि प्रतिवादी भरत उक्त सम्पत्ति को दिनांक 22.12.2011 के पश्चात विक्रय करता है तो वह विक्रय प्रारंभ से ही शून्य की श्रेणी में आता है। चूंकि उसके पास सम्पत्ति को विक्रय करने का अधिकार था ही नहीं। मात्र न्यूट्रेशन की एंटीज के कारण उक्त सम्पत्ति राजस्व रिकॉर्ड में भरत के नाम दर्ज थी, जबकि प्रदर्श-5 नामान्करण संख्या 1299 विक्रय करते समय स्वामित्व व अंतरण होना विधि द्वारा स्पष्ट किया गया है। यहां नामान्करण वादी के पक्ष में दिनांक 09.06.2014 को मुताबिक प्रदर्श-5 भाग ए से बी हो चुका है। अर्थात् वादी के पास पूर्ण स्वामित्व प्राप्त हो चुका है।

**40—** हस्तगत प्रकरण में प्रतिवादी भरत के द्वारा सम्पत्ति का विक्रय वादी के पक्ष में किया गया, इसका अर्थ यह नहीं है कि सम्पत्ति पर प्रतिवादी संख्या 01 को स्वामित्व प्राप्त हो। प्रतिवादी भरत अपना स्वामित्व दिनांक 22.12.2011 को वादी जगराम के पक्ष में अंतरित कर चुका था, मात्र राजस्व रिकॉर्ड में अंकन होना शेष था जो एक प्रक्रिया का भाग है, न कि स्वामित्व अंतरण का भाग है। यहां यह स्पष्ट करना उचित रहेगा कि प्रतिवादी भरत को अपने द्वारा किए गए वयनामा दिनांक 22.12.2011 का पूर्ण ज्ञान था और प्रतिवादी भरत के द्वारा ही मात्र राजस्व रिकॉर्ड में अंकन का फायदा उठाकर दूसरा वयनामा प्रतिवादी हुकमसिंह के पक्ष में करना अपने आप में कपट को उल्लेखित करता है। चूंकि दिनांक 22.12.2011 का

वयनामा प्रतिवादी भरत के पूर्ण ज्ञान में था और प्रतिवादी भरत के ज्ञान में यह भी था कि राजस्व रिकॉर्ड में वादी जगराम की अनभिज्ञता के कारण वादी के पक्ष में अमल दरामद नहीं हो पाया है और आगे यह भी स्पष्ट करना उचित रहेगा कि वादी के पक्ष में अमल दरामद नहीं होने का मुख्य कारण वादी की अनभिज्ञता रही है। चूंकि प्रदर्श-5 नामान्तकरण संख्या 1299 में खसरा नम्बर 369 की 1/2 भूमि में जगराम को सहखातेदार के रूप में स्वीकृत हुआ है, जिससे कि यह तथ्य स्पष्ट होता है कि प्रतिवादी संख्या 01 भरत ने खसरा नम्बर 369 का 1/2 हिस्सा जो कि 14 विस्वा का है, उसे वादी जगराम को 60,000/-रूपये की प्रतिफल राशि प्राप्त करते हुए विक्रय किया और फिर प्रतिवादी भरत के द्वारा सन 2023 में प्रतिवादी संख्या 02 के पक्ष में वयनामा करवाया जो कराने का प्रतिवादी को कोई अधिकार नहीं था। प्रतिवादी के द्वारा इस प्रकार वयनामा कराकर अनुचित लाभ प्राप्त करना प्रकट हुआ है।

**41—** हस्तगत पत्रावली में परिस्थितियां इस प्रकार की हैं कि प्रतिवादी भरत पहले वादी के पक्ष में उसी सम्पत्ति का वयनामा कराता है और फिर उसी सम्पत्ति का वयनामा प्रतिवादी संख्या 02 के पक्ष में करा देता है जो प्रतिवादी संख्या 01 व 02 के द्वारा की गई दुर्विधि को भी स्पष्ट करता है। यहां वादी जगराम ने अपने अधिकारों के प्रति सजग रहते हुए जब उसे यह ज्ञान हुआ कि प्रतिवादी भरत ने वादी की सम्पत्ति को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय किया तो उसके द्वारा तुरंत ही यह वाद संस्थित किया। चूंकि न्यायालय को इस स्तर पर मात्र यह देखना है कि जहां एक व्यक्ति के द्वारा अपनी सम्पत्ति का दो जगह वयनामा किया गया है तो कौनसा वयनामा इन्फोर्सिवल इन लॉ रहेगा। चूंकि यहां जब दिनांक 22.12.2011 को प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा पूर्व में ही वादी के पक्ष में वयनामा कराया गया है तो फिर दिनांक 22.12.2011 जो उस वयनामा के आधार पर प्राप्त की गई सम्पत्ति का पुनः वयनामा करवाया गया है तो फिर पुनः वयनामा के क्रेता उस सम्पत्ति के अधिकारों को कैसे प्राप्त कर सकते हैं, जबकि यह विधि का सिद्धांत है कि कोई व्यक्ति अपने से अच्छा हक दूसरे व्यक्ति को हस्तांतरित नहीं कर सकता है। इसी स्तर पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत:- P.Kishore Kumar Vs Vittal K.Patkar 2024(1) CIVIL COURT CASES 278 (S.C.). का अवलोकन करें तो यहां इसके लिए विधि में धारा 54 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 विक्रय विलेख एवं विशिष्ट अनुतोष की धारा 34 का हस्तगत प्रकरण में एक साथ अवलोकन किया जाना आवश्यक हो जाता है। जहां विक्रय विलेख में कोई भी विक्रेता अपने से अच्छा हक दूसरे को हस्तांतरित नहीं कर सकता वहीं धारा 34 स्वामित्व की घोषणा के लिए दिए गए सिद्धांतों को इंगित करती है और माननीय न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत में यह भी स्पष्ट किया गया कि यह विधि का स्थापित सिद्धांत है कि विक्रेता अपने से अच्छा या बेहतर हक क्रेता को हस्तांतरित नहीं कर सकता जो *nemo dat quod non habet* कहावत से उत्पन्न हुआ है जिसका अर्थ भी यही है कि कोई भी व्यक्ति अपने पास मौजूद हक, अधिकार, भूमि से बेहतर हक, अधिकार, भूमि, वस्तु हस्तांतरित नहीं कर सकता है और जब वादी ने यह स्पष्ट कर दिया है कि विक्रेता का भूमि पर स्वामित्व को हस्तांतरित करने का अधिकार इसलिए नहीं था, चूंकि कब्जा वादी के ही पास चला आ रहा है जिसको वादी ने गवाहों की साक्ष्य से भी स्पष्ट किया है तो यहां माननीय न्यायालय ने भी यह स्पष्ट किया कि जब प्रतिवादी विक्रेता के पास कब्जा नहीं था तो उन्होंने किस प्रकार हस्तांतरित किया उनको हस्तांतरण का अधिकार नहीं था।

**42—** अर्थात् सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 54 व धारा 34 यह स्पष्ट करती है कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के अनुसार कोई व्यक्ति अपने से अच्छा

हक किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित नहीं कर सकता है। चूंकि जहां प्रतिवादी भरत ने वादी के पक्ष में विक्रय किया तो धारा 54 व 34 के अनुसार स्वामित्व का अंतरण वादी के पक्ष हो गया और प्रतिवादी का स्वामित्व ही नहीं रहा तो वह वयनामा प्रदर्श-3 उनवानी भरत बनाम हुकमसिंह कैसे कर सकता था। अर्थात् वयनामा प्रदर्श-3 प्रारंभ से ही शून्य था। अब न्यायालय को यह देखना है कि क्या उक्त दस्तावेज प्रदर्श-3 प्रारंभ से ही शून्य था। इसके संबंध में भारतीय संविदा अधिनियम के प्रावधानों का न्यायालय द्वारा अवलोकन किया गया तो यह प्रकट होता है कि जब प्रतिवादी भरत के पास किसी सम्पत्ति का स्वामित्व ही नहीं था तो वह विक्रय करने का अधिकारी भी नहीं रखता था। चूंकि वह सम्पत्ति का वास्तविक स्वामी नहीं था। चूंकि वह अपना स्वामित्व वादी के पक्ष में पूर्व में ही हस्तांतरित कर चुका था। यहां यह भी स्पष्ट करना उचित रहेगा कि वादी के द्वारा प्रतिवादी को उक्त भूमि पर अधिकृत भी नहीं कर रखा था तो फिर प्रतिवादी संख्या 01 को भूमि के अंतरण का अधिकार ही नहीं था और यदि प्रतिवादी भरत के द्वारा कोई अंतरण वादी जगराम के बिना या दिनांक 22.12.2011 के पश्चात किया जाता है तो वह अंतरण कपटपूर्ण अंतरण है। चूंकि बिना स्वामी के किसी सम्पत्ति के स्वामित्व का अंतरण ही नहीं किया जा सकता है और प्रदर्श-3 के अधीन जो अंतरण किया है वह अंतरण प्रतिवादी संख्या 01 के द्वारा बिना स्वामित्व के किया गया है जो प्रारंभ से ही शून्य की श्रेणी में आता है।

**43—** दूसरी ओर जहां प्रतिवादी का यह तर्क रहा कि राजस्व रिकॉर्ड में वर्तमान में भूमि उसके नाम दर्ज है इसलिए वो स्वामित्व रखता है, इसके लिए माननीय न्यायालय द्वारा इसी न्यायिक दृष्टांत में यह स्पष्ट किया कि राजस्व अभिलेख स्वामित्व के दस्तावेज नहीं है अर्थात् राजस्व अभिलेख के आधार पर स्वामित्व को साबित नहीं किया जा सकता है। **(i) Revenue records- It is trite law that revenue records are not documents of title.**

**44—** इस प्रकार पत्रावली पर आई संपूर्ण दस्तावेजी साक्ष्य मौखिक साक्ष्य का गहनता से अवलोकन करने के पश्चात न्यायालय के समक्ष यह प्रकट हुआ है कि दिनांक 22.12.2011 को प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा वादी जगराम के पक्ष में कराया गया रजिस्टर्ड वयनामा विधि के सभी सिद्धांतों की पालना करते हुए, स्वामित्व का अंतरण करते हुए करवाया गया है और साक्ष्य से यह बिंदु भी स्पष्ट हुआ है कि कब्जा भी प्रतिवादी संख्या 01 के द्वारा वादी को दे दिया गया था। हालांकि कब्जे पर प्रतिवादीगण का आक्षेप है कि उक्त खसरा नम्बर पर वादी का कब्जा नहीं है तो दोनों ओर की मौखिक साक्ष्य से यह तथ्य भी स्पष्ट हो चुका है कि वादी का खसरा नम्बर पुराना 369 का 14 विस्वा भूमि अर्थात् 1/2 हिस्से में जो क्षेत्रफल आता है उस क्षेत्रफल पर अपना कब्जा है। यहां यह तथ्य भी उभरकर आया है कि भूमि के सभी अंशधारियों ने मनवट के आधार पर आधा आधा खसरा पृथक पृथक ले रखा है यदि भूमि के सभी अंशधारियों ने मनवट के आधार पर बंटवारा कर खा है तो यहां उस भूमि के सभी अंशधारियों की भूमि के प्रत्येक इंच पर स्वामित्व व कब्जा माना जाएगा। यह अलग बात है कि भूमि के अंशधारियों ने अपनी सुविधा और क्षेत्रफल की कमी के कारण खसरा नम्बर का मनवट के आधार पर विभाजन कर लिया है तो यह नहीं कहा जा सकता है कि वादी का उक्त खसरा नम्बर पर कब्जा नहीं है। चूंकि वादी को जितना बेचा गया है उतने क्षेत्रफल पर वादी का कब्जा होना मौखिक साक्ष्य से प्रकट हुआ है। गवाह पीडब्ल्यू-1 से की गई जिरह में गवाह ने यह स्पष्ट किया कि उसने उस समय भरत से जमीन 60,000/-रूपये में क्रय की थी। यहां गवाह पीडब्ल्यू-2 से की गई जिरह में भी यह तथ्य उभरकर आया है कि उसके बेटे के नाम जो रजिस्ट्री

हुई वह वैर रजिस्ट्रार के यहां हुई जो कि उक्त रजिस्ट्री प्रदर्श-1 है जो कि सन 2011 में हुई है। कब्जा उनका और उनके नाम ही दाखिला है। गवाह आगे जाहिर करता है कि प्रदर्श-3 इन्होंने मिलीभगत से करवाई थी। उसके नाम 14 विस्वा है। विवादित खेत को वह स्वयं बो रहा है, भरत नहीं बो रहा है। विवादित खेत में उसने फसल बोई है। गवाह आगे यह भी कथित करता है कि प्रदर्श-3 हुकमसिंह ने होश हवास में भरत से कराई हो बल्कि मिलीभगत से कराई है। गवाह यह भी कथन करता है कि इस खेत पर उसका ही कब्जा है। अर्थात् उक्त गवाह स्वयं यह स्वीकार करता है कि उक्त विवादित खसरा नम्बर जो कि 1/2, 1/2 हिस्से में है जिसमें 1/2 हिस्सा उसने भरत से खरीदा जो कि 14 विस्वा का है, यह साक्ष्य से स्पष्ट है कि वादी का कब्जा खसरा संख्या पुराना 369 रकबा 1 बीघा 8 विस्वा में से 1/2 अर्थात् 14 विस्वा पर है और यह भी साक्ष्य से स्पष्ट है कि खसरा संख्या 369 रकबा का 1/2 हिस्सा 14 विस्वा है और यह भी स्पष्ट है कि भरत कुल 1/2 हिस्से का हिस्सेदार है। इस प्रकार यह तथ्य तो स्पष्ट है कि वादी जगराम के पक्ष में दिनांक 22.12.2011 को प्रतिवादी भरत के द्वारा वयनामा रजिस्टर्ड करवाया और रजिस्टर्ड वयनामा के मुताबिक उसे सम्पत्ति का कब्जा सौंपा गया तो यहां स्वामित्व का पूर्ण रूप से अंतरण वादी के पक्ष में हो चुका था। चूंकि सम्पत्ति का रजिस्टर्ड वयनामा हुआ अर्थात् विक्रय पूर्ण हुआ और विक्रय की पूर्णता में वादी को कब्जा भी मौके पर सौंप दिया तो यहां प्रतिवादीगण के ज्ञान में यह बात थी कि उक्त सम्पत्ति का विक्रय पूर्व में किया जा चुका है तो फिर प्रतिवादीगण को उक्त भूमि क्रय नहीं करनी चाहिए थी जबकि भूमि का विक्रय पूर्व में ही वादी के पक्ष में हो चुका है।

**45—** इस प्रकार पत्रावली पर आई समस्त दस्तावेजी साक्ष्य जिसमें राजस्व दस्तावेज, जमाबंदियां, मिलान क्षेत्रफल अन्य दस्तावेजात के बिंदुओं को ध्यान में रखते हुए यह स्पष्ट हुआ है कि वादी के पक्ष में किया गया वयनामा दिनांक 22.12.2011 वैध था और विधिक सिद्धांतों की पालना करते हुए किया गया था। इसलिए दिनांक 22.12.2011 को ही वयनामा प्रदर्श-1 में वर्णित सम्पत्ति का स्वामित्व प्रतिवादी संख्या 01 से वादी जगराम में अंतरित हो चुका था, विक्रय पूर्ण हो चुका था। वादी ने कब्जा भी सम्पत्ति पर ले लिया था इसलिए दिनांक 22.12.2011 के पश्चात मात्र राजस्व रिकॉर्ड में अंकित नहीं होने मात्र के कारण प्रतिवादी संख्या 01 भरत के द्वारा प्रदर्श-1 में वर्णित आराजी का किया गया वयनामा प्रतिवादी संख्या 01 के पास स्वामित्व नहीं होने से प्रारंभ से ही शून्य थे इसलिए उक्त दस्तावेजात शून्य घोषित किए जाते हैं। चूंकि वादी तनकी संख्या 01 को पूर्ण रूप से अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहा है और यह भी साबित हो पाया है कि विक्रय की दिनांक को ही वादी ने प्रदर्श-1 में वर्णित सम्पत्ति पर अपना कब्जा प्राप्त कर लिया था और उसका उपयोग उपभोग करता चला आ रहा है इसलिए वादी उपरोक्त तनकी संख्या 01 में विस्तृत रूप से किए गए विवेचन के आधार पर स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है कि प्रतिवादीगण उसके उपयोग उपभोग में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करें।

**46—** जहां तक तनकी संख्या 03 में प्रतिवादी संख्या 02 न्यायालय से यह अनुतोष चाहता है कि वादी ने उक्त वादपत्र बिना कब्जा वापिसी व बिना खातेदारी की घोषणा की रिलीफ चाहे पेश किया है जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है, जिसके संबंध में अवलोकन करें तो उक्त तनकी के संबंध में भी पूर्व में विस्तृत विवेचन किया जा चुका है जिसमें यह तथ्य स्पष्ट हो चुका है कि उक्त विवादित सम्पत्ति वादी की स्वयं की क्रयशुदा सम्पत्ति है जो कि उसने प्रतिवादी संख्या 01 से क्रय की है जिस पर वादी का पूर्ण अधिकार व स्वामित्व है। चूंकि यहां यह तथ्य भी मुख्य है कि "यदि किसी सम्पत्ति पर किसी पक्षकार का

स्वामित्व होता है तो उसे कब्जा वापसी या खातेदारी की घोषणा की जरूरत नहीं होती है, क्योंकि वह केवल स्थाई निषेधाज्ञा मांग सकता है, जो कि वादी ने अपनी कब्जेशुदा सम्पत्ति के लिए न्यायालय से मांगी है। चूंकि यदि विवादित भूमि पर स्वयं वादी का कब्जा हो और प्रतिवादी द्वारा बाधा उत्पन्न की जा रही हो, तब वादी केवल स्थायी निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत कर सकता है, जिसके लिए कब्जा वापसी या खातेदारी की घोषणा की मांग आवश्यक नहीं है। जहां उक्त सम्पत्ति वादी की कब्जेशुदा है”

**47—** इस प्रकार विस्तृत रूप से किए गए विवेचन के आधार पर प्रतिवादी संख्या 02 द्वारा उठाया गया तर्क या चाही गई रिलीफ कि वादी ने उक्त वादपत्र बिना कब्जा वापसी या बिना खातेदारी की घोषणा की रिलीफ चाहे पेश किया है जो कि खारिज किए जाने योग्य है, निराधार प्रतीत होता है, क्योंकि वादग्रस्त सम्पत्ति वादी के कब्जे की है जिस पर प्रतिवादी द्वारा अनावश्यक ही हस्तक्षेप किया गया है। अतः कब्जा वापसी अथवा खातेदारी घोषणा की मांग करना आवश्यक नहीं है। चूंकि उक्त सम्पत्ति पर प्रतिवादी संख्या 02 का किसी भी प्रकार से कब्जा नहीं है और न ही उक्त सम्पत्ति उसके आधिपत्य की या कब्जेशुदा है। क्योंकि हस्तगत वाद में वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्य के विस्तृत रूप से किए गए विवेचन के आधार पर यह तथ्य स्पष्ट हो चुका है कि उक्त सम्पत्ति वादी ने प्रतिवादी संख्या 01 से दिनांक 22.12.2011 को जरिये वयनामा उचित प्रतिफल प्रदान करते हुए क्रय की थी जिस पर वादी उक्त दिनांक से ही अपना स्वामित्व व आधिपत्य प्राप्त कर चुका था, लेकिन प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा उक्त सम्पत्ति का वयनामा वादी के पक्ष में कराने के पश्चात भी उक्त सम्पत्ति को दिनांक 23.10.2023 को जरिये वयनामा प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह को विक्रय की जबकि उक्त सम्पत्ति पर दिनांक 22.12.2011 के पश्चात प्रतिवादी संख्या 01 को उक्त सम्पत्ति को बेचने का कोई अधिकार नहीं था फिर भी प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा उक्त सम्पत्ति को प्रतिवादी संख्या 02 से मिलीभगत कर उसे विक्रय की जिसे वादी वादपत्र के माध्यम से नल एण्ड वॉइड इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित कराने में सफल रहा है। इसलिए प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत उक्त तनकी विधि व तथ्य दोनों दृष्टि से असंगत है। चूंकि कब्जा वापसी का अनुतोष तभी प्रदान किया जा सकता है जब वह वादी की कब्जेशुदा सम्पत्ति हो और उस पर किसी और ने कब्जा कर लिया हो, लेकिन यहां पर जो विवादित सम्पत्ति है वह वादी ने प्रतिवादी संख्या 01 से क्रय की है जिसे वादी अपने उपयोग उपभोग में लेता चला आ रहा है। ऐसे में कब्जा वापसी की रिलीफ चाहना आवश्यक नहीं रह जाता है, केवल स्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष ही आवश्यक माना जाता है और वादी ने जो हस्तगत वाद प्रस्तुत किया है वह घोषित किए जाने वयनामा उनवान भरत बनाम हुकमसिंह नल एण्ड वॉइड इन ऑपरेटिव इन लॉ करवाने हेतु पेश किया है जिसे वादी अपनी साक्ष्य से साबित करने में पूर्णतः सफल रहा है।

**48—** अतः उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार विवाद्यक संख्या 01, 02 व 03 वादी के पक्ष में व प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णीत किये जाते हैं।

#### **49— विवाद्यक बिन्दु—04 व 06**

आया वादी ने दावा क्लीन हैंड से पेश नहीं किया है, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

#### **.....प्रतिवादी संख्या 02**

आया वादी के दस्तावेज म्याद बाहर हैं, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

## .....प्रतिवादी संख्या 02

**50—** यहां तनकी संख्या 04 व 06 को साबित करने का भारत प्रतिवादी पर है जिसमें प्रतिवादी संख्या 02 तनकी संख्या 04 में यह अनुतोष चाहता है कि वादी ने दावा क्लीन हैंड से पेश नहीं किया है जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है, जिसके संबंध में अवलोकन करें तो इस संबंध में प्रतिवादीगण की ओर से ऐसी कोई दस्तावेजी या मौखिक साक्ष्य पेश नहीं की गई है कि वादी ने अपने वादपत्र में कौनसा तथ्य छिपाया है या कौनसा गलत तथ्य रखा है। चूंकि प्रतिवादी द्वारा मात्र यह सामान्य आरोप लगाना कि वादी ने वाद क्लीन हैंड से प्रस्तुत नहीं किया है, पूर्णतः निराधार प्रतीत होता है, चूंकि प्रतिवादी ने यहां यह स्पष्ट नहीं किया है कि वादी ने कौनसा महत्वपूर्ण तथ्य न्यायालय से छिपाया है। चूंकि किसी तथ्य को छिपाने का प्रश्न साक्ष्य के आधार पर विचारणीय विषय है, न कि प्रारंभिक आपत्ति का आधार। वहीं तनकी संख्या 06 पर गौर करें तो उक्त तनकी के माध्यम से प्रतिवादी यह अनुतोष चाहता है कि वादी के दस्तावेज म्याद बाहर हैं जिस कारण से वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है, जिसके लिए अवलोकन करें तो न्यायालय को वाद में यह देखना है कि वादी द्वारा प्रस्तुत वाद म्याद भीतर दायर हुआ है या नहीं, न कि दस्तावेज कब के हैं। चूंकि किसी वाद में दस्तावेज पुराने हैं या म्याद से बाहर हैं, वह किसी वाद को खारिज करने का आधार नहीं हो सकता है। चूंकि दस्तावेज की तिथि का वाद की वैधता से सीधा संबंध नहीं होता है।। इसलिए प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत यह तनकी कि वादी के दस्तावेज म्याद से बाहर हैं पूर्णतः निराधार हैं। क्योंकि दस्तावेजों की तिथि का वाद की वैधता से कोई प्रत्यक्ष संबंध नहीं है और वाद की म्याद का निर्धारण कारण-ए-कार्यवाही के आधार पर किया जाता है। अतः प्रतिवादी संख्या 02 की उक्त तनकीयात विधि व तथ्य दोनों दृष्टि से असंगत है।

**51—** अतः उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार विवाद्यक संख्या 04 व 06 वादी के पक्ष में व प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णीत की जाती है।

**52— विवाद्यक बिन्दु-05**

आया वादी ने वादपत्र कृषि भूमि की घोषणा बाबत पेश किया है, जिसकी घोषणा कराने का अधिकार राजस्व न्यायालय को प्राप्त है, जिस कारण वादी का वाद खारिज किए जाने योग्य है?

## .....प्रतिवादी संख्या 02

**53—** जहां तक तनकी संख्या 05 में दावा राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होने से खारिज किए जाने का निवेदन किया, जिसके संबंध में अवलोकन करें तो किसी लिखित दस्तावेज जो एक पक्षकार के विरुद्ध हो, ऐसी दस्तावेज को शून्य निष्प्रभावी घोषित करने का अधिकार न्यायालय हाजा को भी प्राप्त है और हस्तगत विक्रयनामा को शून्य घोषित करने का अधिकार न्यायालय को किस प्रकार नहीं है कि वाद की परिस्थितियां न्यायालय के क्षेत्राधिकार के विपरीत रही हों। इस तथ्य को प्रतिवादी ने लेशमात्र भी साबित नहीं किया है, जबकि प्रतिवादी को अपनी साक्ष्य से यह साबित करना आवश्यक है कि न्यायालय को किस कारण से क्षेत्राधिकार नहीं है। चूंकि राजस्व न्यायालय द्वारा जो अनुतोष जारी किए जाते हैं वह खातेदारी अधिकार की घोषणा, कब्जा वापसी, बेदखली, किराया/लगान वसूली, सीमा विवाद, बंटवारा या कृषि भूमि से संबंधित कब्जा विवाद है, जिसके लिए हस्तगत वाद की तथ्य व परिस्थिति का अवलोकन करें तो उक्त वाद के तथ्य व परिस्थिति बिल्कुल विपरीत है चूंकि हस्तगत वाद में वादी ने जो अनुतोष चाहा वह स्वयं की कयशुदा भूमि पर अपना स्वामित्व आधिपत्य बताते हुए स्थाई

निषेधाज्ञा की रिलीफ चाही है और प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा वादी की क्रयशुदा सम्पत्ति पर उसके जानकारी के बिना उक्त सम्पत्ति को बेईमानी से प्रतिवादी संख्या 02 के हक में वयनामा कराने संबंधी दस्तावेज को नल एण्ड वॉइड इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित करने के संबंध में चाही है। चूंकि उक्त विवादित सम्पत्ति जिसे वादी ने दिनांक 22.12.2011 को जरिये एक रजिस्टर्ड वयनामा प्रतिवादी संख्या 01 से 60,000/-रूपये में क्रय की थी जिस पर प्रतिवादी भरत द्वारा वादी जगराम को उक्त सम्पत्ति पर उसी समय कब्जा सौंप दिया था जिसे वादी अपने उपयोग उपभोग में लेता चला आ रहा था, लेकिन उक्त सम्पत्ति को प्रतिवादी संख्या 01 भरत ने प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह से मिलीभगत कर धोखाधड़ी व बेईमानी से उक्त सम्पत्ति का पुनः दिनांक 23.10.2023 को वयनामा प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह के पक्ष में कराया जो कि शुरू से ही शून्य था।

**54—** जिसके संबंध में विधि का अवलोकन करें तो विधि यह सिद्धांत प्रतिपादित करती है कि किसी पंजीकृत दस्तावेज जैसे विक्रयपत्र को रद्द या निरस्त करने का अधिकार सिविल न्यायालय के पास है, राजस्व न्यायालय के पास दस्तावेज रद्द करने की शक्ति नहीं है और हस्तगत वाद में वादी ने जो रिलीफ चाही है वह विवादित सम्पत्ति जो कि वादी की क्रयशुदा सम्पत्ति है जिसे वादी ने प्रतिवादी संख्या 01 भरत से 60,000/-रूपये प्रतिफल अदा करते हुए क्रय किया था जिसे प्रतिवादी संख्या 01 भरत ने प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह से मिलीभगत करते हुए उक्त सम्पत्ति का पुनः एक वयनामा प्रतिवादी संख्या 02 हुकमसिंह के हक में कराया जो कि शुरू से ही शून्य था जिसके लिए वादी हस्तगत वाद लेकर आया है, जिसे निरस्त करने का अधिकार केवल सिविल न्यायालय को ही प्राप्त है, राजस्व न्यायालय उक्त दस्तावेज को निरस्त करने की शक्ति नहीं रखता है, वह तो केवल खातेदार अधिकार की घोषणा, कब्जा वापसी, बेदखली, सीमा आदि मुद्दों पर ही अपना निर्णय पारित कर सकता है। जिसके यहां विनिर्दिष्ट अनुतोष अनिधिम की धारा 31 का अवलोकन करें तो:—

**कब रद्दकरण का आदेश किया जा सकेगा:—** “कोई व्यक्ति जिसके विरुद्ध कोई लिखत शून्य या शून्यकरणीय हो और जिसको यह युक्तियुक्त आशंका हो, ऐसी लिखत यदि विद्यमान छोड़ दी गई तो वह उसे गंभीर क्षति कर सकती है, उसको शून्य या शून्यकरणीय न्यायनिर्णीत कराने के लिए वाद ला सकेगा और न्यायालय स्वविवेक में उसे ऐसा न्यायनिर्णीत कर सकेगा और उस न्यायालय को परिदत्त और रद्द किए जाने के आदेश दे सकेगा।”

**55—** इस प्रकार पूर्ण रूप से किए गए विवेचनानुसार यह तथ्य उभरकर आता है कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 31 के तहत दस्तावेज रद्द करने का अधिकार केवल दीवानी न्यायालय को ही प्राप्त है, राजस्व को नहीं। चूंकि राजस्व न्यायालय के पास जो अधिकार व शक्ति हैं वह केवल किसी वाद की घोषणा व कब्जे वापसी के संबंध में हैं। ऐसे में हस्तगत वाद में किसी प्रकार का अनुतोष राजस्व न्यायालय द्वारा जारी नहीं किया जा सकता है बल्कि हस्तगत वाद में वादी ने जो अनुतोष विवादित सम्पत्ति के संबंध में चाहा है वह स्थाई निषेधाज्ञा व प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में वादी की क्रयशुदा सम्पत्ति का पुनः कराये गए वयनामा प्रदर्श-3 को नल एण्ड वॉइड इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित कराने के संबंध में चाहा है जिसका अधिकार सिविल न्यायालय को ही प्राप्त है। इस प्रकार प्रतिवादी संख्या 02 द्वारा उठाया गया तर्क कि उक्त वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को है, सिविल न्यायालय को नहीं निराधार है। ऐसे में तनकी संख्या 05 को प्रतिवादी संख्या 02 अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहा है। अतः तनकी संख्या 05 वादी के पक्ष में व प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णीत की जाती है।

### अनुतोष

**56—** चूंकि विवाद्यक संख्या-01 व 02 को साबित करने का भार वादी पर था एवं वादी अपनी साक्ष्य से उक्त विवाद्यक संख्या-01 व 02 को अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहा है और पूर्व में किये गये विवेचन के अनुसार उपरोक्त विवाद्यक संख्या-01 व 02 का निस्तारण वादी के पक्ष में व प्रतिवादीगण के विरुद्ध किया गया है। वहीं तनकी संख्या 03, 04, 05 व 06 को साबित करने का भार प्रतिवादी पर था जिसे प्रतिवादी अपनी साक्ष्य से साबित करने में असफल रहा है जो कि वादी के पक्ष में व प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णीत किए जाते हैं। अतः वादी के पक्ष में इस प्रकार का अनुतोष जारी किया जाना न्यायोचित पाया जाता है कि प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में दिनांक 23.10.2023 को कराये गए वयनामा जो पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर पंजीबद्ध है, वादी की हद तक नल एण्ड वॉइड व इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित किया जाना व प्रतिवादी को जरिये हुक्म इम्तनाई दवामी पाबंद किया जाना कि वह मद संख्या 01 में वर्णित आराजियात में वादी के कब्जे काश्त में मदाखलत व मजाहमत बेजा नहीं करे और उक्त आराजी को किसी दीगर व्यक्ति के लिए व बैंक में रहन वय मुन्तकिल नहीं करे, ऐसा आदेश दिया जाना न्यायोचित पाया जाता है। वादी इस प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी प्रतीत होता है।

### —:आदेश:—

**57—** अतः वाद वादी जगराम विरुद्ध प्रतिवादीगण भरत व अन्य बाबत घोषित किए जाने नल एण्ड वॉइड व इन ऑपरेटिव इन लॉ वयनामा दिनांक 23.10.2023 भरत बनाम हुकमसिंह व हुक्म इम्तनाई दवामी स्वीकार कर आदेश दिया जाता है कि प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा प्रतिवादी संख्या 02 के हक में दिनांक 23.10.2023 को कराये गए वयनामा जो पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 293 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 652 पृष्ठ संख्या 212 से 215 पर पंजीबद्ध है, वादी की हद तक नल एण्ड वॉइड व इन ऑपरेटिव इन लॉ घोषित किया जाता है। साथ ही प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाता है कि वे मद संख्या 01 में वर्णित आराजियात में वादी के कब्जे काश्त में मदाखलत व मजाहमत बेजा नहीं करे और उक्त आराजी को किसी दीगर व्यक्ति के लिए व बैंक में रहन वय मुन्तकिल नहीं करे। पक्षकारान खर्चा अपना-अपना स्वयं वहन करेंगे। तदनुसार पर्चा डिक्री बनाया जावे।

(नमोनारायण मीणा)  
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,  
संख्या-01,वैर

**58—** निर्णय आज दिनांक 17.03.2026 को लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नमोनारायण मीणा)  
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,  
संख्या-01,वैर