



न्यायालय : जिला न्यायाधीश, चूरु (राजस्थान)  
पीठासीन अधिकारी:-सोनिका पुरोहित, R.J.S.(DJ Cadre)  
नम्बरी दीवानी प्रकरण संख्या-14/2023

जाकिर हुसैन खां पुत्र स्व.नबाव खां आयु 43 वर्ष निवासी वार्ड संख्या 37  
 मनोरंजन क्लब के पीछे, चूरु (राज)

-वादी

ब न अ म

1. साबिर पुत्र ज्यान मोहम्मद निवासी जकिरया मस्जिद के पास, वार्ड संख्या-3 सरदारशहर जिला चूरु (राज)
- 2.श्रीमती जुमिया पत्नी मोहम्मद सैय्यद निवासी सिक्का मस्जिद के पास वार्ड नम्बर 40 सरदारशहर जिला चूरु (राज)
- 3.उप-पंजीयक, चूरु।

-प्रतिवादीगण

दावा बाबत विशिष्ट अनुतोष

उपस्थिति:-

- 1.श्री पवन कुमार शर्मा अधिवक्ता वादी।
- 2.श्री पंकज सिंह अधिवक्ता प्रतिवादी।
- 3.श्री रोशनसिंह राठौड़, राजकीय अभिभाषक वास्ते अप्रार्थी सं.3

- निर्णय -

दिनांक:-17.03.2026

1. वादपत्र के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वाद पत्र में वर्णित कृषि भूमि खसरा संख्या 226 तादादी 18.1100 एवं व खसरा संख्या 227 तादादी 8.1700 विक्रम सम्वत् 2067-2070 के राजस्व अभिलेख में मोहम्मद, नानु, रमजान, सायरा, मन्नी पुत्र/पुत्रियां रहिमा 5/18 बहिस्सा बराबर एवं मंगतु, आमीन, बानो, बिस्मिल्ला पुत्र/पुत्रियां सुभान 1/18 बहिस्सा बराबर दर्ज थी और ये सभी उक्त कृषि भूमियों के अभिलिखित खातेदार काश्तकार थे। उक्त कृषि भूमियों के 5/18 हिस्से के हिस्सेदार खातेदार नानु का इन्तकाल हो जाने पर उसके 1/18 हिस्से का दिनांक 12.02.2015 को विरासतन नामान्तरकरण नानु की पत्नी श्रीमती धापिया तथा असगर, सलीम, जुबेदा व सहीदा के नाम से दर्ज हुआ तथा श्रीमती धापिया का भी इन्तकाल हो जाने पर नानु के उक्त 1/18 हिस्से विरासतन खातेदार केवल असगर, सलीम, जुबेदा व सहीदा रहे जिनका प्रत्येक का 1/72-1/72 हिस्सा राजस्व अभिलेख में दर्ज हुआ। उक्त सहीदा का इन्तकाल हो जाने से उसके 1/72 हिस्से का विरासतन इन्तकाल उसके पुत्र साबीर एवं पुत्री श्रीमती जुमिया के नाम से 1/144-1/144 हिस्सा दर्ज हुआ। उक्त सहीदा सरदारशहर के ज्यान मोहम्मद की पत्नी थी जो परिवार सहित सरदारशहर



रहती थी तथा पीहर चूरु होने से प्रतिवादीगण का अपने ननिहाल चूरु आना जाना रहता था इसलिए उन्होंने अपने ननिहाल के पैतृक मकान वाले मोहल्ले के अपने परिचित व्यक्ति मोहसिन से कहा कि वे सरदारशहर रहते हैं तथा चूरु आकर उक्त कृषि भूमि को काशत करना सम्भव नहीं है तथा उनको पारिवारिक आवश्यकताओं के लिए रूपयों की आवश्यकता भी है इसलिए वे अपने हिस्से की उक्त कृषि भूमि को विक्रय करना चाहते हैं तब मोहसिन ने दिनांक 13.05.2023 को वादी को उनसे मिलवाया तब प्रतिवादीगण ने अपने अपने उक्त 1/144-1/144 हिस्से को 250000-250000 रूपये में विक्रय करना तय और वादी ने उसी समय 200000 रूपये बतौर बयाना अदा कर शेष राशि 300000 रूपये 15 दिन में अदा करना तय हुआ जिस बाबत उसी दिन 500 रूपये के स्टाम्प पर मोहसिन व साहिद की मौजूदगी में एक इकरारनामा लिखा गया कि उक्त शेष राशि अदा करने पर विक्रीत भूमि का कब्जा व दखल क्रेता को देने व बैनामा क्रेता के निर्देशानुसार अन्य व्यक्ति के नाम करवा देने हेतु अपने आपको बचनबद्ध किया व इकरारनामा को नोटेरी से तस्दीक करवाया गया। इसके बाद दिनांक 20.05.2023, 24.05.2023 को इकरारनामा के अनुसार विक्रय पत्र निष्पादन हेतु वादी ने प्रतिवादीगण को कहलवाया तथा दिनांक 27.05.2023 को प्रतिवादी संख्या एक के मोबाईल नम्बर 8306018168 पर तथा जरिये अधिवक्ता विधिक नोटिस प्रतिवादीगण को भिजवाया जिसका दिनांक 02.06.2023 उन्होंने जवाब भिजवाया एवं दिनांक 13.05.2023 के उक्त इकरारनामा को फर्जी एवं कूटरचित बताते हुए विक्रय पत्र का पंजीयन करवाने से इनकार कर दिया जबकि वादी उक्त विक्रय पत्र के पंजीयन हेतु हमेशा तैयार एवं तत्पर रहा है। वादी का निवेदन है कि उसका वाद प्रतिवादीगण संख्या एक व दो के विरुद्ध सव्यय डिक्री किया जाकर वादगत उक्त कृषि भूमि का विक्रय पत्र उसके पक्ष में पंजीकृत करवावे एवं प्रतिवादी संख्या एक व दो द्वारा किसी अन्य को वादगत भूमि विक्रय की जाती है तो उसका पंजीयन नहीं किये जाने बाबत प्रतिवादी सं.3 को पाबन्द किया जावे।

2. प्रतिवादी संख्या एक व दो ने अपने जवाब दावे में वादपत्र के तथ्यों से इनकार करते हुए यह अंकित किया है कि उन्होंने वादी के साथ वादगत भूमि विक्रय करने का कोई इकरार नहीं किया एवं ना ही इस बाबत कोई राशि प्राप्त की। वादी को कोई वादाधार नहीं है। वादी द्वारा उप पंजीयक को धारा 80 सिविल प्रक्रिया संहिता का विधिक नोटिस दिये बिना पक्षकार



संयोजित किया है इसलिए वाद चलने योग्य नहीं है। जवाब दावे में यह भी अंकित किया है कि खसरा संख्या 226 व 227 में प्रतिवादी संख्या एक व दो सहित कुल 49 संयुक्त हिस्सेदार है जो अविभाजित भूमि होने से सभी का प्रत्येक इंच पर कब्जा व काश्त है। वादी ने वाद फर्जी एवं कूट रचित अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर पेश किया है जो चलने योग्य नहीं है। वाद वादी सव्यय खारिज करने का निवेदन किया।

3. प्रतिवादी संख्या-3 की ओर से दिनांक 20.05.2024 को जवाब दावा पेश नहीं करना चाहा गया जिस पर उभय पक्षकारान के अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित विवाद्यक विरचित किये गये-

1. आया प्रतिवादी संख्या एक व दो प्रत्येक ने कस्बा चूरू की रोही स्थित खेत खसरा संख्या 226 तादादी 18.1100 बीघा एवं खेत खसरा संख्या 227 तादादी 8.1700 बीघा में से सहीदा पुत्री नानु के हिस्से 1/72 में से बतौर उत्तराधिकारी प्राप्त 1/144-1/144 हिस्सा कुल हिस्सा 2/144 हिस्से को पांच लाख रुपये में वादी को विक्रय करने बाबत किया गया विक्रय अनुबन्ध करार दिनांक 13.05.2023 को वादी पंजीकृत करवाकर कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है?
2. आया वादी उपरोक्त विक्रय अनुबन्ध करार की पालना हेतु हमेशा तत्पर व तैयार था?
3. आया इकरारनामा दिनांक 13.05.2023 अपंजीकृत होने से हस्तगत वाद चलने योग्य नहीं है?
4. आया वादगत खेत की भूमि के अन्य खातेदारों द्वारा अपनी भूमि अन्य को विक्रय करने हेतु सहमत होने पर वादी ने इकरारनामा दिनांक 13.05.2023 फर्जी एवं कूटरचित तैयार किया है?
5. अनुतोष?

4. वादी पक्ष की ओर से साक्ष्य में पी.डब्ल्यू.1 जाकिर हुसैन खां, पी.डब्ल्यू.2 मोहसिन, पी.डब्ल्यू.3 मोहम्मद साहिद को परीक्षित करवाया एवं प्रलेखीय साक्ष्य में इकरारनामा प्रदर्श-1, नोटिस प्रदर्श-2, जमाबन्दी प्रदर्श-3 से 9 को प्रदर्शित करवाया गया। प्रतिवादी पक्ष की ओर से बावजूद दिये जाने समुचित अवसर के कोई साक्ष्य पेश नहीं की गई।

5. दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता वादी का यह कथन है कि वह पत्रावली में पेश साक्ष्य के आधार पर अपने पक्ष में विक्रयपत्र प्रतिवादी द्वारा करवाये जाने का आदेश प्राप्त करने का अधिकारी है। वादी के विशिष्ट अनुतोष के दावे में उसके द्वारा अपनी मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य से अपना दावा साबित होने की बहस की गई है और दौराने बहस यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि प्रतिवादीगण की खातेदारी का खेत चूरू में स्थित है जिसमें उनका 1/44 हिस्सा दोनों का स्थापित है। प्रतिवादीगण सरदारशहर में रहते हैं। और उनके द्वारा उपरोक्त भूमि पांच लाख रुपये में विक्रय करने का इकरार दिनांक 13.05.2023 को किया गया था जिसकी बाबत दो लाख रुपये बतौर अग्रिम राशि अदा किये जा चुके हैं एवं तीन लाख रुपये



की शेष राशि विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने के समय देना तय हुआ था। वादी द्वारा प्रतिवादीगण से दिनांक 20.05.2023 व 23.05.2023 को सम्पर्क किया गया परन्तु उनके द्वारा परिवार में काम होना बताया जाकर, वे विक्रयपत्र निष्पादित करने हेतु उपस्थित नहीं आये जिस पर वादी ने नोटिस प्रदर्श-2 दिनांक 27.05.2023 को दिया है जिसके जवाब प्रदर्श-3 में प्रतिवादीगण ने इकरारनामा कूट रचित एवं फर्जी होने का कथन किया है। वादी की बहस है कि जिस बिन्दु पर प्रतिवादीगण द्वारा जिरह की जानी थी, उस बिन्दु पर प्रतिवादीगण द्वारा उसके गवाहों से कोई जिरह नहीं की गई है। वादी हमेशा ही अपने इकरारनामा अनुसार विक्रय पत्र निष्पादित करवाने के लिए तैयार एवं तत्पर रहा है जो उसकी साक्ष्य से साबित है। वादी ने जिरह भ्रामक होना बताया है जिसका खण्डन वादीगण के गवाहों की जिरह में भी नहीं हुआ है कि वादी विक्रय पत्र करवाये जाने हेतु तैयार एवं तत्पर ना रहा हो। वादी की यह बहस है कि प्रतिवादीगण की साक्ष्य से यह अप्रत्यक्ष रूप से स्वीकार किया गया है कि पक्षकारान के मध्य इकरारनामा तो किया गया था क्योंकि इस बाबत प्रतिवादीगण द्वारा वादी के गवाहों से सुझावात्मक जिरह करके प्रश्न पूछे गये हैं। इस जिरह से ऐसी परिस्थिति भी प्रमाणित नहीं होती है कि वादी के पास विक्रयपत्र निष्पादित करने हेतु कोई राशि नहीं हो और वादी द्वारा ही उपरोक्त विक्रय पत्र नहीं करवाया जा रहा हो। वादी द्वारा मुख्य एतराज यह भी लिया गया है कि प्रतिवादी द्वारा अपने जवाब के समर्थन में न्यायालय में कोई साक्ष्य भी पेश नहीं की गई है और प्रदर्श-1 इकरारनामा की फोटोप्रति की विधिक मान्यता बाबत बहस करते हुए वादी ने यह निवेदन किया है कि उसका वाद प्रतिवादीगण संख्या एक व दो के विरुद्ध सच्यय डिक्री किया जाकर वादगत उक्त कृषि भूमि का विक्रय पत्र उसके पक्ष में पंजीकृत करवावे एवं प्रतिवादी संख्या एक व दो द्वारा किसी अन्य को वादगत भूमि विक्रय की जाती है तो उसका पंजीयन नहीं किये जाने बाबत प्रतिवादी सं.3 को पाबन्द किया जावे। अपनी बहस के समर्थन में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये-

1. बसवाराज/पदमावथी व अन्य 2023(1) डीएनजे (एससी) 142
  2. दिनेश कुमार सक्सेना/विकास प्रिया.... 2023(2) डीएनजे (राज) 785
  3. मुन्नीदेवी व अन्य/सुनीता व अन्य 2023(3) डीएनजे (राज) 992
  4. सुघरसिंह/हरिसिंह..... 2021(4) डीएनजे (एससी) 1266
  5. छेन्दीजलापथी रेड्डी/बदाम परातपा..... 2019(2) WLC (एससी) सिविल 758
  6. शिवदयाल महाजन/बनवारीलाल महाजन 2018(2) डीएनजे (राज) 842
6. दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या एक व दो का यह कथन है कि वादी का दावा विधि अनुसार ही खारिज किये जाने योग्य है। प्रतिवादी संख्या एक व दो द्वारा कोई साक्ष्य न्यायालय में मौखिक रूप से पेश नहीं किये जाने का तथ्य स्वीकार करते हुए प्रतिवादीगण की तरफ से दौराने बहस यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि जिन विवादों को साबित करने



का भार प्रतिवादीगण पर था, उन विवाद्यकों बाबत जब साक्ष्य पत्रावली पर मौजूद है तो मात्र इस आधार पर प्रतिवादीगण के तर्क को अस्वीकार करना उचित नहीं है कि उनके द्वारा न्यायालय में कोई मौखिक साक्ष्य पेश नहीं की गई। प्रतिवादीगण द्वारा मुख्य एतराज यह लिया गया है कि वादी स्वयं द्वारा पेश इकरारनामा के अनुसार वादी द्वारा 15 दिन में भुगतान करके विक्रय पत्र निष्पादित करवाया जाना आज्ञापक था। उसके बाद वादी का इकरारनामा स्वयं ही निरस्त हो गया था क्योंकि निर्धारित समय अवधि के भीतर वादी द्वारा ना तो प्रतिवादीगण से सम्पर्क किया गया था और ना ही वह यह साबित कर पाया है कि उस समय अवधि के दौरान वह इकरारनामा अनुसार कथित तीन लाख रुपये की राशि अदा करने हेतु तैयार एवं तत्पर था। इस बाबत इकरारनामा प्रदर्श-1 व इसकी भाषा की ओर भी ध्यान आकर्षित करवाया गया है। इकरारनामा प्रदर्श-1 बाबत इस आधार पर भी एतराज जताया गया है कि यह इकरारनामा सरदारशहर में निष्पादित होने की कोई साक्ष्य पत्रावली में नहीं है जबकि प्रतिवादीगण के सरदारशहर का निवासी होने का तथ्य स्वयं वादी ने स्वीकार किया है। इकरारनामा, प्रतिवादीगण को चूरू का निवासी होना बताकर निष्पादित करवाया गया है जबकि दावा प्रतिवादीगण को सरदारशहर का निवासी होना बताकर दर्ज करवाया गया है। दावे में गवाहों के अंगूठे टाईपशुदा नाम लिखकर दर्ज नहीं करवाये जाने के आधार पर भी इकरारनामा फर्जी व कूटरचित होना बताया है। इकरारनामा के दोनों गवाहों ने भी वादी को, विक्रय पत्र निष्पादित करवाकर शेष राशि अदा करने हेतु तैयार एवं तत्पर होने के सम्बन्ध में कोई साक्ष्य नहीं दी है। यह बहस भी की है कि नोटिस प्रदर्श-2 से भी प्रतिवादीगण को एतराज है कि इस नोटिस में भी वादी द्वारा भुगतान करने के लिए नहीं लिखा है, अपितु नोटिस में भी यही दर्ज किया गया है कि यदि प्रतिवादीगण विक्रयपत्र निष्पादित कर दें तो उसके बाद वादी शेष राशि का भुगतान करेगा। इस नोटिस में विक्रय पत्र बाबत शेष राशि की अदायगी के सम्बन्ध में बैंक के विवरण के अभाव की ओर भी ध्यान आकर्षित किया गया है कि वादी द्वारा ना तो बैंक का नाम व ना ही बैंक का विवरण इस नोटिस में दर्शाया गया है जिससे स्पष्ट है कि वादी उपरोक्त राशि अदा करने के लिए तत्पर ही नहीं था। वादी ने स्वयं ने अपने दावे में ही यह नहीं लिखा है कि वह प्रतिवादीगण के पास कोई राशि लेकर गया हो जिससे यह स्पष्ट है कि वादी अपने दावे में ही यह स्वीकार करता है कि उसने प्रतिवादीगण को कोई शेष राशि अदा ही नहीं की है, जबकि अपनी साक्ष्य में वादी ने अपने दावे के कथनों के विपरीत यह कथन किया है कि वह प्रतिवादीगण से जब विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु मिला तब वह पैसे लेकर गया था। अपनी बहस के समर्थन में निम्नांकित न्यायिक दृष्टान्त पेश करते हुए यह तर्क प्रस्तुत किया है कि जब वादी वादपत्र में उल्लेखित इकरारनामा के निष्पादन



बाबत शेष विक्रय राशि अदा करने को तैयार एवं तत्पर ही नहीं था तो उसका दावा विधि अनुसार डिक्री किया ही नहीं जा सकता है। अपनी बहस के समर्थन में निम्नांकित न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये-

1. एसएलपी(सि)13933/2021 आर.शमा नाईक/जी.श्रीनिवास
  2. 2025(4)सीसीसी 467 संगीता सिन्हा/भावना भारद्वाज व अन्य
  3. 2024(3)सीसीसी 689 पी.रविन्द्रनाथ व अन्य/शशिकला व अन्य
  4. सि.अ.नं.10509/2013 (एससी) बाईघूत सरकार व अन्य/कांचीलाल...
  5. सि.अ.नं.457,58/1968 (एससी) रघुनाथ व अन्य/केदारनाथ
7. पी.डब्ल्यू.1 जाकिर हुसैन स्वयं वादी है जिसने मुख्य परीक्षा में प्रस्तुत अपने शपथपत्र में वादपत्र के तथ्यों को ही दोहराया है तथा प्रलेखीय साक्ष्य में इकरारनामा प्रदर्श-1, नोटिस प्रदर्श-2, जमाबन्दी प्रदर्श-3 से 9 को प्रदर्शित करवाया गया है। इस गवाह ने जिरह में इस गवाह ने कथन किया है कि इकरारनामा प्रदर्श 1 उसने साबिर व जूमिया के साथ किया था। उसने इकरारनामा प्रदर्श 1 के समय इन दोनों की आईडी देखी थी। इकरारनामा में इन दोनों की आईडी का हवाला नहीं दिया गया है। साबिर व जूमिया सरदारशहर के निवासी हैं। यह कहना सही है कि प्रदर्श-1 इकरारनामा में जूमिया व साबिर को चूरू का निवासी दिखा रखा है, गवाह ने स्वयं कहा कि ये चूरू के रहने वाले थे, जो सरदारशहर में जाकर बस गये। उसे यह पता नहीं कि साबिर व जूमिया कितने वर्ष पूर्व सरदारशहर जाकर बसे थे। यह कहना सही है कि इकरारनामा प्रदर्श 1 किया उस वक्त जूमिया व साबिर सरदारशहर ही रहते थे। इकरारनामा प्रदर्श 1 सरदारशहर में तैयार करवाया था और इसका सत्यापन भी सरदारशहर में ही करवाया था। इकरारनामा प्रदर्श 1 तैयार करवाने के समय मोहसीन व शाहीद भी उसके साथ थे। यह सही बताया है कि प्रदर्श 1 इकरारनामा के टाईपशुदा इबारत में दोनों साक्षियों के नाम अंकित नहीं है। यह सही बताया है कि उसने जिस खसरे की जमीन खरीदी है, उस खसरे में संवत् 2071 से 74 की जमाबंदी/राजस्व अभिलेख प्रदर्श 4 के अनुसार उसमें कुल 49 खातेदार/सह-हिस्सेदार थे। उस कुल रकबा में से उसने 7 बिस्वा जमीन प्रदर्श 1 के जरिए क्रय की है। यह सही बताया है कि जूमिया व साबिर के अलावा उसने अन्य किसी खातेदार से जमीन नहीं खरीदी है। यह सही बताया है कि उक्त बकाया तीन लाख रुपये का भुगतान उसने द्वारा 15 दिन में किया जाना था, गवाह ने स्वयं कहा कि वह करीब 20 तारीख को मोहसीन को लेकर साबिर के पास गया था और कहा था कि रुपये ले लो और जमीन नाम करवावो, तब ये लोग आनाकानी करने लग गए और कहा कि उन्होंने दूसरे से ज्यादा पैसे में सौदा कर लिया। उक्त 15 दिन की अवधि में उसने साबिर व जूमिया को कोई चैक या डीडी नहीं भिजवाई थी, गवाह ने खुद कहा कि वह चैक साथ लेकर गया था, लेकिन उन्होंने लेने से इंकार कर दिया था। दिनांक 27.05.2023 को उसने अपने अधिवक्ता से विधिक नोटिस प्रदर्श 2 भिजवाया था। यह सही बताया है कि प्रदर्श 2 की



मद संख्या 5 में ना तो कोई चैक संख्या अंकित है, ना ही बैंक का नाम अंकित है और ना ही दिनांक अंकित है। यह सही बताया है कि प्रदर्श 2 के साथ कोई चैक या डीडी उसने साबिर व जूमिया को नहीं भिजवाया था। यह भी सही बताया है कि प्रदर्श 1 इकरारनामा में सी से डी भाग में राशि अदा नहीं करने पर इकरारनामा निरस्त हो जाने की शर्त अंकित है। उसने वादगत जमीन का क्रय करने हेतु कोई बैनामा तैयार नहीं करवाया था। दिनांक 20.05.2023 को वह उप-पंजियक कार्यालय, चूरु में नहीं गया था। अज खुद कहा कि उसने वकील को रजिस्ट्री करने के लिए दस्तावेजात भिजवाये थे और 29 तारीख को रजिस्ट्री करवाने के लिए कहा था। यह सही बताया है कि उसने जो चैक जारी किए थे, उससे संबंधित बैंक खाते का कोई भी रिकॉर्ड उसने पत्रावली पर पेश नहीं किया है। यह भी सही बताया है कि इकरारनामा प्रदर्श 1 में इकरारनामा तैयार किए जाने का स्थान अंकित नहीं है, गवाह ने खुद कहा कि सरदारशहर तहसील में ही स्टाम्प लिया था और वहीं तैयार किया था। नोटेरी के रजिस्टर में भी हस्ताक्षर किए थे। इकरारनामा प्रदर्श 1 को किस नोटेरी से तस्दीक करवाया था. उसे नाम याद नहीं, अज खुद कहा कि कोई स्वामी थे। इकरारनामा प्रदर्श 1 पर नोटेरी की मोहर के साथ रजिस्टर के कोई नम्बर अंकित नहीं है।

8. पी.डब्ल्यू.2 मोहसिन एवं पी.डब्ल्यू.3 मोहम्मद साहिद इकरारनामा प्रदर्श 1 के साक्षीगण है जिन्होंने मुख्य परीक्षण में प्रस्तुत अपने शपथपत्र में वादगत भूमि का वादपत्र में अंकित अनुसार सौदा होना तथा वादी द्वारा एक इकरारनामा प्रदर्श 1 तैयार करवाकर उस पर उनके हस्ताक्षर क्रमशः ई से एफ एवं के से एल करवाना, वादी द्वारा स्वयं हस्ताक्षर करना व नोटेरी से तस्दीक करवाना कथन किया है। पी.डब्ल्यू.2 मोहसिन ने जिरह में कथन किया है कि मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र में लिखा हुआ है कि पाचं लाख रूपये में लेनदेन हुआ था जिसमें से दो लाख रूपये उस समय दे दिये थे और 15 दिवस में शेष तीन लाख रूपये देना तय हुआ था। यह लिखापट्टी सरदारशहर कोर्ट में हुई थी। लिखापट्टी के समय वह, जूमिया, साबिर, जाकिर व शाहिद मौजूद थे। स्टाम्प साबिर लेकर आया था, टाईप किसने किया, वह नाम नहीं बता सकता। गवाह का कथन है कि वे सब वहां मौजूद थे। यह सही बताया है कि इकरारनामा टाईप करवाते समय गवाह के नाम पूछे थे जो उन्होंने बता दिये थे। इकरारनामा पर उनके हस्ताक्षर करवाये थे, उनके नाम टाईप से नहीं लिखे गये थे, उनका नाम हाथ से लिखा था। इकरारनामा प्रदर्श 1 पर ई से एफ स्थान पर उसके हस्ताक्षर के नीचे अंग्रेजी में लिखी गई इबारत उसकी कलमी है। यह सही बताया है कि एक्स स्थान पर उसने जो जूमिया की अंगुठा निशानी होना बताया है, उसके नीचे जुमिया का नाम नहीं लिखा हुआ है। उक्त खसरे में प्रतिवादीगण के अलावा परिवार के अन्य सदस्य भी सह-खातेदार हैं



लेकिन सम्पूर्ण खातेदार कितने हैं, वह संख्या नहीं बता सकता। पी. डब्ल्यू.3 मोहम्मद साहिद ने जिरह में कथन किया है कि इकरारनामा प्रदर्श एक लिखवाने के समय जाकिर, साबिर, जूमिया, वह स्वयं एवं मोहसिन मौजूद थे। यह सही बताया है कि इकरारनामा टाईप करते समय उसका नाम गवाह के लिए पूछा गया था, तब उसने हां कर दिया था और अपना नाम बता दिया था। इकरारनामा प्रदर्श 1 पर के से एल उसके हस्ताक्षर के नीचे इबारत उसकी कलमी है। रुपये उसने नहीं गिने थे, जाकिर खान ने गिनकर दिये थे और साबिर ने गिनकर लिये थे। इस खसरे का मुल कितना क्षेत्रफल है, वह नहीं बता सकता। इस खसरे के और भी खातेदार हैं जिनकी जानकारी उसे नहीं है। जाकिर खान जमीन खरीदने-बेचने का काम करता है या नहीं, वह नहीं बता सकता क्योंकि वह जाकिर खान को इतना नहीं जानता। जाकिर खान चूरू का निवासी है, उसे इतनी जानकारी है। वादी क्या काम करता है, उसे पता नहीं। यह गलत बताया है कि इकरारनामा प्रदर्श 1 पर के से एल हस्ताक्षर चूरू में किये हों, सरदारशहर में नहीं किये हों।

9. बहस पर विचार किया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का सम्मानपूर्वक अवलोकन कर मार्ग-दर्शन प्राप्त किया जिनमें प्रतिपादित सिद्धान्तों से हम सहमत हैं। विवाद्यक अनुसार न्यायालय का विनिश्चय निम्नप्रकार है-

### तनकी संख्या-1 व 2

10. वादी ने दावा इकरारनामा दिनांक 13.05.2023 की पालना में अपने पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करवाये जाने हेतु पेश किया है परन्तु प्रतिवादीगण का यह जवाब है कि इस इकरारनामों के जरिये पक्षकारान के मध्य यह सुनिश्चित हुआ था कि यदि क्रेता, विक्रेता को निर्धारित समय में बकाया राशि अदा नहीं करता है तो वह सौदा निरस्त समझा जावेगा और अग्रिम बयाना राशि जब्त समझी जावेगी। इस सम्बन्ध में न्यायालय द्वारा उभय पक्षकारान के अभिवचनों बाबत तनकीयात विरचित की गई थी। सुविधा की दृष्टि से तनकी संख्या एक व दो का निस्तारण एक साथ किया जाना उचित है कि आया विक्रय अनुबन्ध करार दिनांक 13.05.2023 को वादी पंजीकृत करवाकर वादगत भूमि का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है तथा वादी उपरोक्त विक्रय अनुबन्ध करार की पालना हेतु हमेशा तत्पर व तैयार था? इन दोनों तनकीयात को साबित करने का भार वादी पर था। प्रदर्श-एक इकरारनामा दिनांक 13.05.2023 का अवलोकन किया गया जिसमें यह अंकित है कि ".....विक्रीत तय शुदा भूमि का बैनामा द्वितीय पक्ष के निर्देशानुसार किसी अन्य व्यक्ति आदि के नाम से करवा देंगे। यदि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्षकार को निर्धारित समय में बकाया राशि अदा नहीं करता है यह सौदा निरस्त समझा जावेगा तथा अग्रिम बयाना राशि जब्त समझी जावेगी। अगर द्वितीय पक्ष द्वारा बकाया राशि निश्चित समय पर चुकता





करने पर प्रथम पक्ष बैनामा करवाने में आनाकानी करे तो द्वितीय पक्षकार को यह अधिकार होगा कि वोह विक्रीत भूमि का बैनामा जरिये सक्षम न्यायालय में कानूनी कार्यवाही कर विक्रीत भूमि को अपने कब्जे अधिकार में लेकर बैनामा अपने नाम करवा सकेगा.....।" पत्रावली में दिनांक 11.08.2025 की आदेशिका में यह अंकित है कि वादी ने अपनी मुख्य परीक्षा बाबत शपथपत्र पेश किया, परन्तु दिनांक 17.09.2025 को भी उसने जिरह हेतु अवसर का निवेदन किया जिसके जवाब में प्रतिवादीगण ने प्रार्थना पत्र पेश कर पर्याप्त अवसर दिये जाने के पश्चात भी वादी द्वारा साक्ष्य पेश नहीं किये जाने का निवेदन किया। न्यायालय ने अपनी आदेशिका में यह अंकित किया है कि पूर्व में वादी को सात अवसर दिये जा चुके थे। गत पेशी पर साक्ष्य में गवाह का शपथपत्र पेश करने के बाद आज गवाह को उपस्थित रखना था, परन्तु गवाह उपस्थित नहीं। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.10.2023 के अनुसार वाद के निपटारे तक प्रतिवादीगण को वादगत सम्पत्ति हस्तान्तरित करने से रोका गया था एवं इसी कारण वादी जानबूझकर गवाह को पेश नहीं करना चाहता है। न्यायालय ने पूर्व में काफी अवसर दिये जाने के बाद यह आदेश दिया कि साक्ष्य वादी बंद की जाती है और यदि गवाह उपस्थित रहा तो उसकी साक्ष्य ले ली जायेगी, परन्तु फिर भी गवाह उपस्थित नहीं आया और दिनांक 03.11.2025 को उसने एक प्रार्थना पत्र पेश करके यह निवेदन किया कि मूल विक्रय अनुबन्धपत्र गुम हो गया है इसलिए विक्रय अनुबन्धपत्र दिनांक 13.05.2023 की फोटोप्रति को द्वितीय साक्ष्य के रूप में प्रदर्शित करने की अनुमति प्रदान की जावे। प्रतिवादी द्वारा इस पर एतराज नहीं किये जाने पर उभय पक्षकारान को सुनकर द्वितीय साक्ष्य की अनुमति दी गई और पी.डब्ल्यू.1 जाकिर हुसैन वादी के बयान लेखबद्ध किये गये। दिनांक 29.11.2025 की आदेशिका अनुसार वादी का आदेश 18 नियम 3 ए सपठित धारा 114, 151 सिविल प्रक्रिया संहिता अस्वीकार कर खारिज किया गया और पत्रावली साक्ष्य प्रतिवादी हेतु मुकरर की गई। वादी ने अपने बयानों में उपरोक्त इकरारनामा की फोटोप्रति होने का जो आधार दिया है, उसके सम्बन्ध में पूर्व में कोई आदेश नहीं किया गया था परन्तु वादी को इस दस्तावेज की फोटोप्रति पेश करने की अनुमति दे दी गई थी। इस इकरारनामा में प्रतिवादीगण को सरदारशहर का निवासी होना बताया गया है परन्तु फिर भी इकरारनामा चूरू में ही लिखा जाना बताया गया है और गवाहों के नाम भी इकरारनामा में टाईपशुदा नहीं होना, यही जताता है कि ये नाम इकरारनामा में बाद में जोड़े गये हैं और इकरारनामा गवाहों की अनुपस्थिति में निष्पादित होने की सम्भावना से भी इनकार नहीं किया जा सकता। इस बाबत पी.डब्ल्यू.3 मोहम्मद साहिद की जिरह में भी यही कथन आया है कि इकरारनामा टाईप करते समय उसका नाम गवाह के लिए पूछा गया था तब उसने हां कर दिया था और अपना नाम बता दिया था, परन्तु फिर भी गवाह का



नाम टाईप नहीं किया गया है। गवाह ने जिरह में यह गलत बताया है कि प्रदर्श 1 इकरारनामा पर के से एल स्थान पर उसके हस्ताक्षर चूरू में किये गये हों और सरदारशहर में नहीं किये हों। जबकि इकरारनामा चूरू में बनाये जाने का कथन स्वयं वादी ने अपने अभिकथनों एवं पत्रावली पर पी.डब्ल्यू.1 उसने तथा पी.डब्ल्यू.2 मोहसिन ने किया है। इससे भी वादी की इकरारनामा बाबत साक्ष्य सन्दिग्ध प्रतीत होती है। यह तथ्य भी इकरारनामा को सन्दिग्ध बनाता है।

11. वादी स्वयं विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु तैयार एवं तत्पर रहा हो, इस बाबत उसकी साक्ष्य स्पष्ट नहीं है। उसने अपने बयानों में इस तथ्य बाबत स्पष्ट कथन नहीं किये हैं। अपने दावे में उसका प्रतिवादीगण को राशि दिये जाने का कहने बाबत स्पष्ट कथन नहीं है और अपनी साक्ष्य में उसके द्वारा जो स्पष्टीकरण दिया गया है, उससे भी प्रतिवादीगण ने एतराज जताया है कि जो कथन उसके अभिकथनों में नहीं है, उसके विपरीत कथन वादी न्यायालय में गलत रूप से करता है। वादी कोई शेष राशि लेकर प्रतिवादीगण के पास गया हो, या उसने प्रतिवादीगण के समक्ष कोई चैक प्रस्तुत किया हो, ऐसा कथन न तो वादी के वाद में है और ना इस बाबत कोई सन्तोषप्रद साक्ष्य ही पत्रावली पर है। वादी के अन्य गवाह भी इस बाबत कोई स्पष्ट कथन नहीं करते हैं। कि वादी विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु तैयार व तत्पर रहा हो। वादी को न केवल यह तथ्य अपने वाद में अभिकथित करना था, अपितु इस बाबत उसे सन्तोषप्रद एवं स्पष्ट मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य भी पेश करना आवश्यक था। उसके द्वारा यह साबित किया जाना आवश्यक था कि वह विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु न केवल आर्थिक रूप से सक्षम था, अपितु वह विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीकृत करवाने हेतु तत्पर भी था। इसके सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्याय दृष्टान्तों का अवलोकन कर उनसे मार्ग-दर्शन प्राप्त किया जिनमें प्रतिपादित सिद्धान्तों से हम सहमत हैं। माननीय उच्चतम न्यायालय ने अपने न्यायिक दृष्टान्त एसएलपी(सि)13933/2021 आर.शमा नाईक बनाम जी.श्रीनिवास में माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि-

10. The law is well settled. The plaintiff is obliged not only to make specific statement and averments in the plaint but is also obliged to adduce necessary oral and documentary evidence to show the availability of funds to make payment in terms of the contract in time.

12. न्यायिक दृष्टान्त 2025(4)सीसीसी 467 संगीता सिन्हा बनाम भावना भारद्वाज व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि-

16(8).....These requirements have to be properly pleaded by the parties in their respective pleadings and proved with the aid of evidence in accordance with law. It is only then the Court is entitled to exercise



its discretion and accordingly grant or refuse the relief of specific performance depending upon the case made out by the parties on facts.”

17. It is trite law that ‘*readiness*’ and ‘*willingness*’ are not one but two separate elements. ‘*Readiness*’ means the capacity of the Respondent No. 1-buyer to perform the contract, which would include the financial position to pay the sale consideration. ‘*Willingness*’ refers to the intention of the Respondent No. 1-buyer as a purchaser to perform his part of the contract, which is inferred by scrutinising the conduct of the Respondent No. 1-buyer/purchaser, including attending circumstances.

18. Continuous readiness and willingness on the part of the Respondent No. 1-buyer/purchaser from the date of execution of Agreement to Sell till the date of the decree, is a condition precedent for grant of relief of specific performance. This Court in various judicial pronouncements has held that it is not enough to show the readiness and willingness up to the date of the plaint as the conduct must be such as to disclose readiness and willingness at all times from the date of the contract and throughout the pendency of the suit up to the decree.

13. न्यायिक दृष्टान्त 22024(3)सीसीसी 689 पी.रविन्द्रनाथ व अन्य बनाम शशिकला व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि-

22.Having considered the submissions, our analysis is as follows:

(i) Relief of specific performance of contract is a discretionary relief. As such, the Courts while exercising power to grant specific performance of contract, need to be extra careful and cautious in dealing with the pleadings and the evidence in particular led by the plaintiffs. The plaintiffs have to stand on their own legs to establish that they have made out case for grant of relief of specific performance of contract. The Act, 1963 provides certain checks and balances which must be fulfilled and established by the plaintiffs before they can become entitled for such a relief. The pleadings in a suit for specific performance have to be very direct, specific and accurate. A suit for specific performance based on bald and vague pleadings must necessarily be rejected.

(c) In the case of [His Holiness Acharya Swami Ganesh Dassji v. Sita Ram Thapar25](#), it was held under paragraph 2:

“2. There is a distinction between readiness to perform the contract and willingness to perform the contract. By readiness may be meant the capacity of the plaintiff to perform the contract which includes his financial position to pay the purchase price. For determining his willingness to perform (2022) SCC Online SC 840 (1996) 4 SCC 526,



his part of the contract, the conduct has to be properly scrutinised. There is no documentary proof that the plaintiff had ever funds to pay the balance of consideration. Assuming that he had the funds, he has to prove his willingness to perform his part of the contract. According to the terms of the agreement, the plaintiff was to supply the draft sale deed to the defendant within 7 days of the execution of the agreement, i.e., by 27-2-1975. The draft sale deed was not returned after being duly approved by the petitioner. The factum of readiness and willingness to perform plaintiff's part of the contract is to be adjudged with reference to the conduct of the party and the attending circumstances.

14. न्यायिक दृष्टान्त सि.अ.नं.10509/2013 (एससी) बाईचूत सरकार व अन्य बनाम कांचीलाल... में माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि-

30.We find no reason to disagree with the findings of the Trial Court regarding the inadmissibility of the agreement to sell dated 29.03.1999. The document, being insufficiently stamped, was rightfully barred from being admitted as evidence in the absence of the requisite stamp duty and penalty being paid and certified by the Collector. The High Court, in treating this document as admissible without resolving the stamp duty deficiency, overlooked the statutory mandate under the Stamp Act. As the document is foundational to the suit, the failure to comply with the statutory requirements renders the entire claim unenforceable. Consequently, the suit must be dismissed, as it is based on an instrument that is legally inadmissible as evidence. The plaintiff cannot claim relief on the basis of a document that has not satisfied the legal requirements for admissibility.

15. अतः उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के अवलोकन एवं मार्ग-दर्शन से यह स्पष्ट है कि जब वादी द्वारा विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु तैयार एवं तत्पर होने के सम्बन्ध में कोई सन्तोषप्रद या स्पष्ट साक्ष्य पेश नहीं की गई हो तो वादी अपना दावा डिक्री करवाये जाने का अधिकारी नहीं है। विद्वान अधिवक्ता वादी की ओर से प्रस्तुत उपर उद्धृत न्याय दृष्टान्तों का अवलोकन कर उनसे मार्ग-दर्शन प्राप्त किया जिनमें प्रतिपादित सिद्धान्तों से हम सहमत हैं, परन्तु तथ्यों की भिन्नता पाई गई है इसलिए वे वादी को कोई सहायता नहीं पहुंचाते हैं। अतः तनकी संख्या एक व दो को वादी के विरुद्ध निस्तारित किया जाना उचित है।

#### तनकी संख्या-3 व 4

16. इन दोनों तनकीयात को साबित करने का भार प्रतिवादी संख्या एक व दो पर था। इन तनकीयात बाबत हालांकि प्रतिवादी संख्या एक व दो ने अपने जवाब दावे में कथन किये हैं, परन्तु अपने जवाब दावे के समर्थन में



उनके द्वारा न तो कोई साक्ष्य पेश की गई है और ना ही दौराने बहस कोई सन्तोषप्रद तर्क प्रस्तुत किये गये हैं। हालांकि वादी के गवाहों के बयानों की जिरह में यह तथ्य अवश्य स्थापित किया गया है कि विवादित भूमि के अन्य खातेदार भी हैं परन्तु उन खातेदारों द्वारा अपनी भूमि अन्य को विक्रय करने हेतु सहमत होने पर वादी ने इकरारनामा प्रदर्श 1 फर्जी एवं कूटरचित तैयार किया हो। यह तथ्य प्रतिवादीगण न तो अपनी साक्ष्य से साबित करवा पाये हैं और ना ही वादी के गवाहान की जिरह से, परन्तु न्यायालय स्वयं वादी को अपने इकरारनामा के आधार पर विक्रय पत्र निष्पादित करवाये जाने का अधिकारी नहीं होना मान चुका है। इकरारनामा प्रदर्श 1 अपंजीकृत होने से हस्तगत वाद चलने योग्य नहीं है, इस बाबत भी प्रतिवादी संख्या एक व दो ने न तो कोई साक्ष्य पेश की है और ना ही विधिक स्थिति स्पष्ट की है। इसलिए तनकी संख्या-3 व 4 का निस्तारण प्रतिवादी संख्या एक व दो के विरुद्ध किया जाना उचित है

### अनुतोष

17. तनकी संख्या एक व दो का निस्तारण वादी के विरुद्ध एवं तनकी संख्या तीन व चार का निस्तारण प्रतिवादी संख्या एक व दो के विरुद्ध किया जाता है। इस प्रकार तनकियात बाबत किये गये निस्तारण के अनुसार वादी कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

### आ दे श

18. वादी जाकिर हुसैन की ओर से प्रस्तुत विक्रय पत्र की विशिष्ट अनुपालना का यह वाद विरुद्ध प्रतिवादीगण खारिज किया जाता है। वाद व्यय पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे। तद्रुसार डिक्री पर्चा मुर्तिब हो।

( सोनिका पुरोहित )

जिला न्यायाधीश, चूरू

19. निर्णय आज दिनांक 17.03.2026 को विवृत न्यायालय में सुनाया गया।

( सोनिका पुरोहित )

जिला न्यायाधीश, चूरू