न्यायालय : जिला न्यायाधीश, चूरू (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारीः–सोनिका पुरोहित, R.J.S.(DJ Cadre)

सिविल वाद संख्या– 27/2021

रोशनअली पुत्र स्वर्गीय बरकत अली आयु 56 वर्ष निवासी पुराना वार्ड नम्बर 24, वर्तमान वार्ड नम्बर 18, चूरू (राजस्थान)

–वादी

ब ना म

1. जहूरदीन पुत्र स्वर्गीय जाफर हुसैन निवासी फतेहपुर जिला सीकर हाल जावा बास, वार्ड नम्बर 2 लाडनूं जिला नागौर (राज)
2. रतनलाल पुत्र बीरबलराम निवासी महरावणसर तहसील व जिला चूरू(राज)

–प्रतिवादीगण

वाद बाबत विशिष्ट अनुतोष एवं चिर–निषेधाज्ञा

उपस्थितिः–

1. श्री आनन्द बालान–योग्य अधिवक्ता वादी की ओर से।
2. श्री अभिषेक टावरी–योग्य अधिवक्ता प्रतिवादी सं.2 की ओर से।
3. श्री पवन सिंह अधिवक्ता– योग्य अधिवक्ता प्रतिवादी सं.1 की ओर से।

– नि र्ण य – **दिनांक–06–08–2026**

1. **वाद पत्र** के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार से हैं कि वाद–पत्र की मद संख्या एक में दर्शित आसा–पासा व माप का एक भूखण्ड प्रतिवादी संख्या एक ने विक्रय पत्र दिनांक 16.01.1985 के जरिये सम्पतमल से खरीद किया एवं उस पर एक दुकान का निर्माण करवाया। प्रतिवादी संख्या एक, वादी की सगी भुवा जैतून का पुत्र है जिसने उक्त दुकान दिनांक 03.12.1986 को 1,25,000 रूपये में वादी को विक्रय करने का अनुबन्ध कर यह राशि वादी से नकद प्राप्त कर कब्जा उसी समय वादी को सम्भला दिया तथा गवाह मोहम्मद याकूब व फरियाद खान एवं स्वयं वादी के हस्ताक्षर करवाकर वादी के हक में अनुबन्ध पत्र निष्पादित कर असल अनुबन्ध पत्र वादी के हवाले किया एवं इसके साथ ही दुकान का असल बैनामा, दुकान निर्माण की स्वीकृति व जमा कराई गई राशि की असल रसीदें भी वादी को सम्भला दिये गये। उक्त अनुबन्ध के समय प्रतिवादी संख्या एक व उसके परिवार के सदस्यों के बीच आपसी सम्पत्तियों को लेकर विवाद चलने के कारण प्रतिवादी संख्या एक ने अनुबन्ध के समय यह कहा कि उनका इस विवाद का निपटारा होने के बाद जब वादी कहेगा, वह वादगत दुकान का बैनामा वादी के हक में निष्पादित कर पंजीयन करवा देगा। उक्त अनुबन्ध एवं कब्जा लेने पश्चात वादी ने

वादगत दुकान में अपने नाम से सुपर ऑटो मोबाईल्स के नाम से दुकान शुरू की जिसमें टेलीफोन का कनेक्शन भी अपने पिता के नाम से लिया जिसके नम्बर 252117 थे। वादगत दुकान अनुबन्ध की दिनांक से लगातार वादी के कब्जा, उपयोग, उपभोग एवं नियन्त्रण में चली आ रही है जिसका प्रतिवादी संख्या दो को शुरू से ही ज्ञान रहा है। प्रतिवादी संख्या एक का उसके पारिवारिक सदस्यों के साथ फतेहपुर स्थित बंटवारे का विवाद दिनांक 14.10.2020 को समाप्त हो जाने पर वादी ने प्रतिवादी संख्या एक को वादगत दुकान का बैनामा वादी के हक में निष्पादित कर पंजीकृत करवाने का कहा लेकिन प्रतिवादी संख्या एक के मन में लालच आ जाने से वह अतिरिक्त रूपयों की वादी से माँग करने लगा तथा बैनामा करवाने में आना-कानी करने लगा तो वादी ने उक्त अनुबन्ध पत्र के गवाहान एवं अन्य परिजनों से प्रतिवादी संख्या एक को समझाईश करवाई लेकिन वह नहीं माना। दिनांक 24.08.2021 को वादी के पास वादगत दुकान पर प्रतिवादी संख्या एक अपने साथ प्रतिवादी संख्या दो को लेकर आया व वादी से कहने लगा कि उसे पाँच लाख रूपये और दो तो वह वादी के नाम बैनामा करवा देगा, अन्यथा इस दुकान से वादी को जबरन बेदखल कर बैनामा किसी अन्य के नाम करवा देगा। वादी अनुबन्ध क अनुसार बैनामा अपने हक में पंजीकृत करवाने हेतु हमेशा तैयार एवं तत्पर रहा है। प्रतिवादी संख्या एक ने वादगत दुकान का बैनामा दिनांक 02.09.2021 को प्रतिवादी संख्या दो के नाम निष्पादित कर दिया जो वादी के अधिकारों के मुकाबले अवैध, निष्प्रभावी व शून्य है इसलिए निरस्त होने योग्य है। वादी ने यह अनुतोष चाहा है कि उसका दावा प्रतिवादी पक्ष के विरूद्ध सव्यय स्वीकार कर प्रतिवादी संख्या एक से वादगत दुकान के अनुबन्ध पत्र दिनांक 03.12.1986 की विशिष्ट अनुपालना में वादी के हक में बैनामा निष्पादित कर पंजीकृत करावे, प्रतिवादी संख्या एक द्वारा ऐसा नहीं करने पर स्वयं न्यायालय द्वारा करवाया जावे एवं साथ ही वादगत दुकान के सम्बन्ध में प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में निष्पादित बैनामा दिनांकित 02.09.2021 को निरस्त किया जावे। प्रतिवादी संख्या एक व दो के विरूद्ध चिरस्थाई निषेधाज्ञा जारी कि जावे कि वे वादगत दुकान से वादी को जबरन बेदखल नहीं करें एंव ना ही उसके कब्जा, उपयोग उपभोग में बाधा डालें।

2. <u>**प्रतिवादी संख्या एक** की ओर से जवाबदावा इस आशय का पेश किया गया कि</u> दिनांक 03.12.1986 को उसका वादी के साथ वादगत दुकान बाबत कोई अनुबन्ध नहीं हुआ एवं ना ही उसने वाद में वर्णित राशि प्राप्त की है। वह एवं वादी रिश्तेदार है जिसका फायदा उठाकर वादी ने अनुबन्ध वादगत दुकान विक्रय करने के पश्चात तैयार किया है जो फर्जी एवं कूटरचित है। वादी का वादगत दुकान पर कथित अनुबन्ध से कभी कब्जा नहीं रहा। पूर्व में वादी द्वारा विधिक नोटिस व अन्य किसी प्रकार की कार्यवाही वादगत दुकान को विक्रय रजिस्टर्ड करवाने के बाबत नहीं की। कथित अनुबन्ध पत्र नोटेरी से सत्यापित नहीं है। वादगत दुकान के बिजली व पानी के बिल प्रतिवादी संख्या एक के नाम से ही आते हैं एवं उनका भुगतान भी प्रतिवादी संख्या एक द्वारा ही किया गया है। प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के मध्य सम्पत्ति के विभाजन का कोई विवाद अस्तित्व में नहीं रहा। यह तथ्य केवल वाद को समय सीमा में लेने के लिए लिया गया है। प्रतिवादी संख्या एक दिनांक 02.09.2021 से पूर्व तक वादगत दुकान का एकमात्र मालिक व स्वामी था जिसके द्वारा प्रतिवादी संख्या दो को वादगत दुकान का विक्रय

सद्भाविक रूप से सही करते हुए विक्रय–पत्र उप–पंजीयक, चूरू के समक्ष निष्पादित किया है, जिसका ज्ञान वादी व उसके परिवारजन को रहा है। प्रतिवादी संख्या दो वादगत दुकान का एकमात्र मालिक व स्वामी है। दिनांक 14.10.2020 व 24.08.2021 को वादी, प्रतिवादी संख्या एक से कभी नहीं मिला। वादी ने बढ़ा–चढ़ा कर तथ्य अंकित किये हैं। वादी फर्जी एवं कूटरचित विक्रय अनुबन्ध–पत्र के आधार पर वादगत दुकान पर मालिकाना हक साबित करना चाहता है। कथित विक्रय–पत्र दिनांक 03.12.1986 में उल्लेखित गवाह मोहम्म्द याकूब ने प्रतिवादी संख्या एक के साथ दिनांक 01.08.1985 को शेखावाटी ऑटो पार्टस सेन्टर वादगत दुकान में 50–50 प्रतिशत की हिस्सेदारी में शुरू की थी जो उनके मध्य विवाद होने पर इस फर्म का विघटन हो गया जो विघटन दिनांक 19.02.1986 को नोटेरी से प्रमाणित किया गया था। इस विवाद के कारण मोहम्मद याकूब एवं वादी ने साजकर कथित अनुबन्ध पत्र वादगत दुकान को हड़पने के लिए तैयार किया है। वादी केवल मात्र प्रतिवादी संख्या एक का रिश्तेदार होने के कारण एवं चूरू का निवासी होने के कारण वादी द्वारा वादगत दुकान की देख–रेख की जाती थी। वादी द्वारा दिनांक 03.12.1986 के दस्तावेज को 35 वर्ष के लम्बे समय बाद प्रस्तुत करना ही दस्तावेज बाबत सन्देह पैदा करता है क्योंकि ऐसे दस्तावेज की विधिक रूप से अवधि 03 वर्ष की होने से इसको इतने लम्बे समय तक कायम नहीं रखा जा सकता। प्रतिवादी संख्या एक द्वारा अपना व्यवसाय चूरू से वर्ष 1988 में समाप्त कर वर्तमान पते पर निवास करता आ रहा है इसलिए दिनांक 03.12.1986 को कोई दस्तावेज निष्पादित करना सही नहीं है तथा इस दस्तावेज की हस्तलिपि विशेषज्ञ से जाँच करवाने पर इसमें प्रतिवादी संख्या एक के हस्ताक्षर फर्जी होना पाये गये हैं। वादी द्वारा वाद मूल्याकंन गलत किया गया है। प्रतिवादी संख्या एक का कथन रहा है कि वादी कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है इसलिए वाद वादी सव्यय खारिज किया जावे।

3. **प्रतिवादी संख्या दो** की ओर से जवाबदावा इस आशय का पेश किया गया कि वादगत दुकान बाबत अनुबन्ध–पत्र दिनांकित 03.12.1986 निष्पादित किये जाने की कोई जानकारी प्रतिवादी संख्या एक द्वारा उसके पक्ष में निष्पादित विक्रय–पत्र के समय उसे नहीं दी। हस्तगत वाद की जानकारी के बाद उसके द्वारा प्रतिवादी संख्या एक से वार्तालाप करने पर प्रतिवादी संख्या एक ने ऐसे किसी अनुबन्ध से इनकार किया तथा वादी के कथित अनुबन्ध पत्र को फर्जी एवं कूटरचित होना बताया। प्रतिवादी संख्या एक व उसके परिवार के मध्य सम्पत्ति को लेकर कोई विवाद नहीं रहा। यह तथ्य केवल मात्र वाद को समयावधि में लेने के लिए मिथ्या दर्ज करवाया गया है। वादी केवल मात्र प्रतिवादी संख्या एक का रिश्तेदार होने के कारण एवं चूरू का निवासी होने के कारण वादी द्वारा वादगत दुकान की देख–रेख की जाती थी। प्रतिवादी संख्या दो के हक में वादगत दुकान का विक्रय पत्र 11,00,000 रूपये में पंजीकृत करवाया गया इसलिए वादी से 5,00,000 रूपये की अतिरिक्त माँग करना सत्य नहीं है। वादी के हक में यदि वास्तव में विक्रय अनुबंध दिनांक 03.12.1986 को निष्पादित किया जाता तो 35 वर्ष के लम्बे अन्तराल के बाद विधिक कार्यवाही अमल में लाये जाने का कोई कारण नहीं है एवं इससे वादी का तैयार एंव तत्पर होने का तथ्य मिथ्या हो जाता है। प्रतिवादी संख्या दो द्वारा सद्भाविक रूप से विक्रयधन अदा कर वादगत सम्पत्ति क्रय की गई है एवं वही उसका वास्तविक मालिक

व स्वामी है इसलिए वादी उसके विरूद्ध चिरस्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अनुबन्ध–पत्र दिनांक 03.12.1986 फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज है जिसके आधार पर वादी को कोई वादाधार नहीं है। वाद, वादी सव्यय खारिज करने का निवेदन किया गया।

4. उभय पक्षकारान के अभिवचनों के आधार पर निम्नलिखित विवाद्यक विरचित किये गयेः–

1. **आया वादी, प्रतिवादी संख्या एक द्वारा वाद–पत्र की मद संख्या एक में अंकित आसा–पासा व माप की वादगत दुकान बाबत वादी के हक में विक्रय अनुबन्ध दिनांक 03.12.1986 निष्पादित करवाकर कब्जा वादी को सम्भला दिया तथा उक्त विक्रय अनुबन्ध की अनुपालना के लिए वादी हमेशा तैयार एवं तत्पर था ?**

–वादी

2. **आया प्रतिवादी संख्या एक द्वारा प्रतिवादी संख्या दो के हक में दिनांक 02.09.2021 को निष्पादित बैनामा वादी के अधिकारों के मुकाबले अवैध, निष्प्रभावी एवं शून्य है?**

–वादी

3. **आया विक्रय अनुबन्ध दिनांक 03.12.1986 फर्जी एवं कूटरचित है?**

–प्रतिवादीगण

4. **आया बैनामा दिनांक 02.09.2021 के समय वादगत दुकान समस्त प्रकार से भारमुक्त थी और प्रतिवादी संख्या दो उसका सद्भाविक क्रेता है?**

–प्रतिवादी संख्या दो

5. **आया वाद वादी मियाद बाहर है?**

–प्रतिवादीगण

6. **आया वाद मूल्याकंन गलत कायम किया जाकर अपूर्ण न्यायशुल्क पर प्रस्तुत किये जाने से पोषणीय नहीं है?**

–प्रतिवादीगण

7. **अनुतोष**

5. वादी पक्ष की ओर से साक्ष्य में **पी.ड.1 रोशनअली (वादी), पी.ड.2 मोहम्मद याकूब, पी.ड.3 फरियाद खां, पी.ड.4 रेणु कुमारी (हैण्ड राईटिंग एण्ड फिंगरप्रिंट विशेषज्ञ), तथा rebuttal साक्ष्य में पी.ड.5 साबीर** को परीक्षित करवाया एवं दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श 1 विक्रय अनुबंध दिनांकित 03–12–1986 (**जो प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन व वादी रोशनअली के बीच निष्पादित होना बताया गया है**), प्रदर्श 2 दुकान निर्माण के लिए नगरपालिका से ली गई निर्माण स्वीकृति आदेश, प्रदर्श 3 निर्माण आदेश के साथ स्वीकृत नक्शा, प्रदर्श. 4, 5 राशि जमा करवाने की रसीदें, प्रदर्श 6 असल बैनामा दिनांकित 16–01–1985 (जो सूरजमल बरड़िया व प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के मध्य निष्पादित हुआ है), प्रदर्श 7 बैनामा के साथ दुकान का नक्शा, प्रदर्श 8 वादी की माता द्वारा दिनेश कुमार सोनी को दुकान किराये पर देने बाबत किरायानामा दिनांकित 11.04.2019, प्रदर्श 9 से 14 दुकान के विद्युत बिल (असल), प्रदर्श 15 दुकान के जल कनैक्शन के लिए जारी नोटिस, प्रदर्श 16 टेलीफोन कनैक्शन का बिल, प्रदर्श 17 बिल जमा की रसीद, प्रदर्श 18 टेलीफोन का डिमाण्ड नोटिस, प्रदर्श 19 टेलीफोन

कनैक्शन हेतु जमा करवाई गई राशि की रसीद, प्रदर्श 20 जहूरदीन व उसके भाईयों के बीच फतेहपुर की सम्पत्तियों बाबत **निष्पादित डीड दिनांकित 13–10–2020/14–10–2020** की फोटो प्रति, प्रदर्श 21 नक्शा जो कि प्रदर्श 20 के साथ संलग्न है, प्रदर्श 22 वादी द्वारा पुलिस थाना कोतवाली में पेश रिपोर्ट, प्रदर्श 23, 24 पुलिस थाना कोतवाली, चूरू में पेश रिपोर्ट में दौराने जाँच पुलिस द्वारा शाहरूख व वादी रोशन अली के लिए गए बयान, प्रदर्श 25 न्यायालय में पेश परिवाद धारा 107, 116(3) जाप्ता फौजदारी की प्रमाणित प्रति, **प्रदर्श 26 हस्तलेख विशेषज्ञ की रिपोर्ट**, प्र**दर्श 26 ए** जहूरदीन के पासपोर्ट की प्रति, **प्रदर्श 26 बी** बयान जहूरदीन जो पुलिस द्वारा जाँच के दौरान लिए गए, **प्रदर्श 26 सी** जहूरदीन द्वारा रतनलाल प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में करवाये गये बैनामा दिनांकित 02–09–2021 की प्रति, **प्रदर्श 26 डी** इकरारामा की प्रमाणित प्रति भी जाँच रिपोर्ट के साथ संलग्न हैं, प्र**दर्श 26ई** जाँच रिपोर्ट के साथ जहूरदीन के हस्ताक्षरों की एनलार्ज प्रति संलग्न है, प्रदर्श 27 व प्रदर्श 28 फोटोज (सहवनवश पुनः प्रदर्श 27 व प्रदर्श 28 अंकित हो गया है) प्रदर्श 27 वादी द्वारा वादगत दुकान में शेखावाटी ट्रेवल्स के नाम बसों की बुकिंग शुरू की गई थी, जिसका विजिटिंग कार्ड, प्रदर्श 28 रजिस्ट्री की प्रमाणित प्रति जो कि वादगत दुकान के पास ही जहूरदीन की एक दुकान थी, जो जहूरदीन ने मनोज कुमार को विक्रय की थी, जिसको पूर्व में बरकत लूहार की दुकान होना दर्ज करवाया गया है, पेश कर प्रदर्शित करवाया गया।

6. **प्रतिवादी पक्ष की ओर से डी.ड.1 जहूरदीन** (प्रतिवादी संख्या एक), **डी.ड.2 आमीन** (जहूरदीन का सगा भाई), **डी.3 रतनलाल** (प्रतिवादी संख्या दो), डी.**ड.4 असलम**(पडौसी दुकानदार), **डी.ड.5 डॉक्टर दिनेश सेठी** (सेवानिवृत अतिरिक्त निदेशक एफएसएल जयपुर) को परीक्षित करवाया गया एवं प्रदर्श ए 1 हैण्ड राईटिंग/हस्ताक्षर विशेषज्ञ की जाँच रिपोर्ट दस्तावेज प्रदर्शित करवाया गया।

7. **पी.ड.1 रोशनअली (वादी)** ने कथन किया है कि उसने इस प्रकरण में मुख्य परीक्षा हेतु साक्ष्य का शपथ पत्र पेश किया है। इस गवाह ने अपने मुख्य परीक्षा के शपथ–पत्र में वाद–पत्र के तथ्यों को दोहराते है। गवाह ने कथन किया है कि प्रतिवादी जहूरदीन उसकी सगी भुआ का बेटा भाई लगता है। जहूरदीन ने अपनी दुकान उसे **विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1** के द्वारा विक्रय की थी। प्रदर्श 1 का स्टाम्प जहूरदीन ही खरीद कर लाया था। इस विक्रय की गई दुकान का कब्जा विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 लिखे जाने के समय ही उसे दे दिया गया था और दुकान के संबंध में दुकान का असल बैनामा व नगर पालिका से ली गई भवन निर्माण की स्वीकृति भी उसे दे दिए थे। इस दुकान में जहूरदीन द्वारा विक्रय के समय विद्युत कनैक्शन लिया हुआ था। जहूरदीन द्वारा नगर परिषद चूरू से दुकान निर्माण के लिए ली गई **असल स्वीकृति आदेश प्रदर्श 2** है, जिसके साथ स्वीकृत **असल नक्शा प्रदर्श 3** है। राशि जमा करवाने की **रसीद प्रदर्श 4 व 5** हैं। इस दुकान का असल बैनामा भी जहूरदीन ने इकरारनामा से दुकान विक्रय के समय उसे दिया था, जो **प्रदर्श 6** है। बैनामा के साथ दुकान का **नक्शा प्रदर्श 7** है, जो बैनामा का ही भाग है। यह दुकान उसकी माता ने दिनेश कुमार सोनी को सन् 2019 में किराये पर दी थी, क्योंकि वह उस समय गाड़ी लेकर बाहर लेकर गया हुआ था, जिसका असल **कियायानामा प्रदर्श 8** है। इस दुकान में लिए गए **विद्युत कनैक्शन के असल बिल प्रदर्श 9 से प्रदर्श 1**4 हैं। इस दुकान में लिए

गए पानी के कनैक्शन के संबंध में जारी **नोटिस प्रदर्श 15** है। वादगत दुकान को उसके पिता के नाम से लिया गया **टेलिफोन कनैक्शन का बिल प्रदर्श 16** है व बिल जमा की **रसीद प्रदर्श 17** है। इस दुकान में उसके पिता के नाम से टेलिफोन कनैक्शन लेने के लिए भरे गये फॉर्म पर जारी डि**माण्ड नोटिस प्रदर्श 18** है तथा जो राशि विभाग में जमा करवाई गई थी, **उसकी रसीद प्रदर्श 19** है। जहूरदीन व उसके भाईयों के बीच फतेहपुर की सम्पत्तियों में हुए राजीनामा के अनुसार **निष्पादित डीड की फोटोप्रति प्रदर्श 20** है। उसके चाचा का लड़का साबिर अली भी प्रदर्श 20 के निष्पादन के समय मौजूद था। प्रदर्श 20 के साथ संलग्न नक्शा की फोटो प्रति प्र**दर्श 21** है। जब उसने विक्रय अनुबंध से दुकान खरीद की थी, तब उसने दुकान में सामान रखकर दुकान में खड़े होकर फोटो खींची थी, जो फोटो उसने पत्रावली पर पेश की हैं। वादगत दुकान से रतनलाल ने उसे जबरन बेदखल करने की कोशिश की, तब उसने पुलिस थाना कोतवाली, चूरू में रिपोर्ट की थी, जिस प्रार्थना पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि प्र**दर्श 22** है, जिस पर पुलिस द्वारा शाहरूख व उसके बयान लिए गए थे, जिनकी प्रमाणित प्रतिलिपि **प्रदर्श 23** व **24** है। पुलिस द्वारा कार्यवाही कर न्यायालय उपखण्ड मजिस्ट्रेट महोदय चूरू के न्यायालय में परिवाद पेश किया था, जिस परिवाद की प्रमाणित प्रतिलिपि **प्रदर्श 25** है। उसके द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांकित 03.12.1986 पर जहूरदीन के हस्ताक्षरों से जहूरदीन के पासपोर्ट व जहूरदीन द्वारा रतनलाल के हक में किए गए बैनामा पर जहूरदीन के हस्ताक्षरों व विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 पर जहूरदीन के हस्ताक्षरों से मिलान विशेषज्ञ कृष्णा चारण हेंड राईटिंग एक्सपर्ट से जाँच करवाई थी, जो **असल रिपोर्ट प्रदर्श 26** है, जिसके साथ जहूरदीन के **पासपोर्ट प्रदर्श 26 ए** व पुलिस द्वारा जाँच के दौरान जहूरदीन के लिए गए **बयान प्रदर्श 26 बी** व जहूरदीन द्वारा करवाये गये बैनामा **प्रदर्श 26 सी,** इकारनामा की प्रमाणित प्रतिलिपि **प्रदर्श 26 डी**, भी जाँच रिपोर्ट के साथ संलग्न हैं। जाँच रिपोर्ट के साथ जहूरदीन के हस्ताक्षरों की एनलार्ज प्रति **प्रदर्श 26 ई** भी संलग्न है। उसके द्वारा इस वादगत दुकान में शेखावाटी ट्रेवल्स के नाम से बसों की बुकिंग शुरू की गई थी, जिसका **विजिटिंग कार्ड** उसके द्वारा बनवाया गया था, जो **प्रदर्श 27** है। इस वादगत दुकान के पास ही जहूरदीन पुत्र गफ्फुर की एक दुकान थी, जो उसने मनोज कुमार को विक्रय की थी, जिसके पूर्व में बरकत लुहार की दुकान होना दर्ज करवाया गया है, जिस रजिस्ट्री की प्रमाणित प्रतिलिपि **प्रदर्श 28** है। विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के अनुसार वह दुकान का बैनामा करवाने के लिए हमेशा तैयार था, लेकिन जहूरदीन ने फतेहपुर में स्थित अपनी पारिवारिक सम्पत्तियों का विवाद होने के बाद ही बैनामा निष्पादित करने के लिए कहा था, लेकिन निपटारा होने के बाद में भी उसके द्वारा आग्रह करने के बावजूद जहूरदीन ने उसके पक्ष में बैनामा नहीं करवाया और रतनलाल के हक में बैनामा करवा दिया, जिस कारण उसने विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना करवाने हेतु यह वाद प्रस्तुत किया है। प्रदर्श 1 के मुताबिक उसके हक में दुकान का विक्रय–पत्र करवाया जावे।

8. **जिरह** द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 में उक्त गवाह ने कथन किया है कि जहूरदीन का चूरू में कोई मकान नहीं था, खुद कहा कि उनकी चूरू में केवल दुकान ही थी। जहूरदीन का चूरू में उसके घर पर बहुत आना–जाना था और वो चूरू आते थे, तब उनके घर पर ही रूकते थे। वर्ष

1985–86 में वह बस चलाता था। इस सुझाव को सही बताया है कि प्रदर्श 1 में केवल गवाहान के नाम हाथ से लिखे हुए हैं और शेष टाईप किया हुआ है।

9. **जिरह** द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 में गवाह ने कथन किया है कि उसने आठवीं कक्षा शारदा स्कूल से वर्ष 1981–82 में पास की थी। उस वक्त उसकी उम्र करीब 18 वर्ष थी। उसका जन्म वर्ष 1964 में हुआ था, निश्चित तारीख उसे याद नहीं। इस सुझाव को गलत बताया है कि उसकी मुख्य परीक्षा शपथ–पत्र में लिखाई गई उसकी आयु अनुसार उसका जन्म का वर्ष सन् 1968–69 होता हो, अज खुद कहा कि उसका पासपोर्ट में जन्म का वर्ष 1960 है व उसके लाईसेंस में जन्म का वर्ष 1964 है। आठवीं कक्षा पास करने के बाद उसने गाड़िया चलाना शुरू कर दिया था। उसने वर्ष 1984 में गाड़ी चलाने का काम शुरू कर दिया था। उसे याद नहीं है कि वर्ष 1984 में वह महिने के कितने रूपये कमा लेता था। इस सुझाव को गलत बताया है कि वर्ष 1984 में वह लगभग 5 हजार रूपये महिना ही कमाता हो, अज खुद कहा कि उनके खुद की बस चलती थी। वह अंदाजे से भी नहीं बता सकता कि वर्ष 1984–85 के लगभग वह महिने के कितने रूपये कमा लेता था। प्रतिवादी जहूरदीन उसकी भुआ का बेटा भाई लगता है। उसका जहूरदीन से कोई लड़ाई–झगड़ा या विवाद नहीं है। वादगत सम्पत्ति प्रतिवादी जहूरदीन की स्वयं की खरीदशुदा स्वअर्जित सम्पत्ति है। इस सुझाव को सही बताया है कि यह सम्पत्ति जहूरदीन की पुश्तैनी या पैतृक सम्पत्ति नहीं है। वादगत सम्पत्ति बाबत वह जो प्रदर्श 1 विक्रय अनुबंध निष्पादित होना बता रहा है, उस समय वादगत सम्पत्ति पर किसी प्रकार का कोई न्यायालय स्टे नहीं था और ना ही इस सम्पत्ति का कोई विवाद ही लंबित था। प्रदर्श 1 में आई से जे स्थान पर जो विवाद होना वह बता रहा है, वह विवाद किसी कोर्ट में नहीं चल रहा था, अज खुद कहा कि भाईयों का आपसी विवाद था। वह जो प्रदर्श 1 का निष्पादन होना बता रहा है, उस समय उसने जहूरदीन को वादगत सम्पत्ति का बेचान करवाने की बात कही थी, परन्तु उसने भाईयों का विवाद सलटने पर बेचान करवाने का उसे कहा था। प्रदर्श 1 निष्पादन होना जो वह बता रहा है, उस समय उसने जहूरदीन को सम्पूर्ण विक्रय धनराशि न देने बाबत कहा था, जिस पर जहूरदीन ने उसे कहा कि पूरे रूपये ही देने पड़ेगे, क्योंकि जहूरदीन को दिल्ली जाकर व्यापार करना है। इस सुझाव को सही बताया है कि दिल्ली जाकर व्यापार करने की कोई बात प्रदर्श 1 में लिखी हुई नहीं है। गवाह ने बताया है कि मो. याकूब जहूरदीन का रिश्तेदार है और जहूरदीन व मो. याकूब ने मिलकर मोटर पार्टस की दुकान खोली थी, जो चली नहीं थी। इस सुझाव को सही बताया है कि मो. याकूब उसका भी रिश्तेदार है, जो उसके मामा के परिवार में है। फरियाद खान उसका रिश्तेदार नहीं है, अज खुद कहा कि उसका दोस्त है। इस सुझाव को सही बताया है कि प्रदर्श 1 का स्टाम्प किस परियोजन से खरीदा गया, इस बात का अंकन इसकी पुश्त पर नहीं है, अज खुद कहा कि यह स्टाम्प जहूरदीन ही खरीद कर लाया था। प्रदर्श 1 के निष्पादन से लेकर यह मुकदमा करने की अवधि के बीच उसने कभी जहूरदीन को वादगत सम्पत्ति का बेचान उसके हक में करवाने बाबत कोई नोटिस नहीं दिलवाया। इन सुझावों को सही बताया है कि प्रदर्श 20 दस्तावेज कोई राजीनामा का दस्तावेज नहीं है, बल्की विक्रय–पत्र का दस्तावेज है, प्रदर्श 20 में कहीं भी इस बात का उल्लेख नहीं है कि प्रतिवादी जहूरदीन का अपने भाईयों से पुश्तैनी सम्पत्तियों को लेकर कोई विवाद चला हो। इस सुझाव

को सही बताया है कि प्रदर्श 26 हेंडराईटिंग एक्सपर्ट रिपोर्ट असल दस्तावेज को देखकर तैयार नहीं की गई है, बल्कि दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियों को देखकर तैयार की गई है। इस सुझाव को सही बताया है कि प्रदर्श 26 के संलग्न दस्तावेज प्रदर्श 26 ए कोई प्रमाणित प्रति भी नहीं है, बल्कि फोटोप्रति है, इस सुझाव को गलत बताया है कि प्रदर्श 1 दस्तावेज उसका फर्जी तैयार करवाया गया हो और इसी कारण इसमें के से एल स्थान पर व एम से एन स्थान पर तारीखों में कटिंग मौजूद हो तथा इसी कारण इस दस्तावेज को ना ही तो पंजीकृत करवाया गया हो और ना ही नोटेरी से प्रमाणित करवाया गया हो। इस सुझाव को गलत बताया है कि प्रदर्श 1 में ए से बी स्थान पर मौजूद हस्ताक्षर प्रतिवादी जहूरदीन के ना हों और उसने वादगत सम्पत्ति हड़पने के लिए यह फर्जी हस्ताक्षर किए हों। वह प्रदर्श 1 में जहूरदीन का जो सम्पत्ति का विवाद बता रहा है, वह उसके फुफा जी जाफर की सम्पत्तियों का विवाद था। उक्त विवाद जाफर के मकान का विवाद था। उक्त विवाद कब चालू हुआ, इसकी जानकारी जहूरदीन आदि के भाईयों को ही थी, उसे जानकारी नहीं थी। उक्त विवाद के खत्म होने की जानकारी जहूरदीन ने उसे सन् 2020 के अंतिम महिने में दी थी। वर्ष 2020 के अंतिम महिने से यह दावा प्रस्तुत करने के मध्य भी उसने कभी जहूरदीन को वादगत सम्पत्ति का बेचान उसके हक में करवाने का कोई नोटिस नहीं दिलवाया। उसने प्रदर्श 1 के निष्पादन से लेकर यह मुकदमा करने के बीच कभी समाचार–पत्र में अथवा अन्य सार्वजनिक रूप से इस बात का प्रकाशन कहीं नहीं करवाया कि वादगत सम्पत्ति उसके द्वारा प्रदर्श 1 के जरिए खरीदी गई है। इस सुझाव को गलत बताया है कि प्रदर्श 2 से प्रदर्श 7 दस्तावेज जहूरदीन ने उसके पिता को मामा होने के कारण संभाल के लिए चूरू में दे रखे हों। इस सुझाव को सही बताया है कि प्रतिवादी जहूरदीन, जहूरदीन की माता जैतून व उनका परिवार फतेहपुर ही रिहाईश करता है, अज खुद कहा कि दिल्ली भी रहते हैं। उसकी माता रेश्मा के पक्ष में वादगत सम्पत्ति बाबत् कोई इकरारनामा, विक्रय पत्र अथवा अन्य किसी प्रकार की लिखापढ़ी नहीं है। इस सुझाव को गलत बताया है कि प्रदर्श 8 किरायानामा उसकी माता द्वारा गलत बनाया गया हो, क्योंकि उसकी माता ना ही तो वादगत सम्पत्ति की मालकिन हो और ना ही उनके हक में वादगत सम्पत्ति बाबत् कोई लिखापढ़ी हो। इस सुझाव को गलत बताया है कि प्रदर्श 8 किरायानामा उसने वादगत सम्पत्ति बाबत् उसके हक में साक्ष्य तैयार करने की नियत से गलत व फर्जी तैयार करवाया हो। इन सुझावों को सही बताया है कि वादगत सम्पत्ति का विद्युत कनैक्शन उसके नाम से नहीं है, प्रदर्श 9 से प्रदर्श 15 दस्तावेजात में जहूरदीन का ही नाम अंकित है, वादगत दुकान चूरू में रेलवे स्टेशन से कलेक्ट्रेट रोड़ पर स्थित है। उसका मकान नया बास मौहल्ला में है। इस सुझाव को गलत बताया है कि प्रदर्श 16 से प्रदर्श 19 दस्तावेज उसके आवासीय मकान मौहल्ला नया बास के हों, अज खुद कहा कि यह वादगत दुकान से ही संबंधित हैं। इस सुझाव को सही बताया है कि प्रदर्श 16 से 19 दस्तावेज में स्टेशन रोड या कलेक्ट्रेट रोड़ का कोई अंकन नहीं है। इस सुझाव को गलत बताया है कि वह प्रदर्श 1 के जरिए जहूरदीन के पारिवारिक विवाद का जो कथन कर रहा है, उससे संबंधित कोई दस्तावेज उसने पत्रावली पर पेश नहीं किया हो, अज खुद कहा कि प्रदर्श 20 ही वह दस्तावेज है।इस सुझाव को गलत बताया है कि प्रदर्श 1 वादगत सम्पत्ति हड़पने के लिए उसने झूठा व फर्जी तैयार किया हो। इस सुझाव को गलत बताया है कि वर्ष

1986 में जहूरदीन को रूपयों की कोई आवश्यकता नहीं हो। जहूरदीन को अपने नये व्यापार के लिए रूपयों की आवश्यकता थी। इस सुझाव को सही बताया है कि उसने उसके दावे तथा शपथ–पत्र में इस आवश्यकता बाबत् कोई कथन अंकित नहीं किया है।

10. **पी.ड.2 मोहम्मद याकूब** ने कथन किया है कि मुख्य परीक्षा हेतु साक्ष्य का शपथ–पत्र पेश किया है। प्रदर्श 1 विक्रय अनुबंध पर ई से एफ स्थान पर उसके हस्ताक्षर हैं। प्रदर्श 1 पर जहूरदीन ने उसके सामने हस्ताक्षर किए थे, जो ए से बी स्थान पर हैं, रोशन अली ने भी उसके सामने इस पर सी से डी स्थान पर हस्ताक्षर किए थे, फरियाद खाँ गवाह के हस्ताक्षर इस पर जी से एच स्थान पर हैं। इस क्रयशुदा भूखण्ड पर प्रदर्श 1 के निष्पादन से ही रोशन अली का लगातार कब्जा चला आ रहा है। **पी.ड.2 मोहम्मद याकूब** कथित रूप से विक्रय अनुबंध दिनांकित 03–12–1986 प्रदर्श 1 का गवाह है, जिसकी मौजूदगी में वादी रोशन अली के द्वारा कुल 1,25,000/– रूपये में वादगत दुकान के विक्रय का सौदा किये जाने का कथन गवाह करता है। इस गवाह ने बताया है कि प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन ने फतेहपुर शेखावटी में स्थित अपने शामलाती पैतृक मकान के बंटवारे में भाईयों के बीच बंटवारे का विवाद समाप्त होकर बंटवारा होने के बाद वादगत दुकान का बैनामा वादी रोशन अली के हक में करना तय किया था। गवाह ने बताया है कि इकरारनामें का दूसरा गवाह फरियाद खाँ भी सौदे के समय मौजूद था और वादी रोशन अली ने प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन को नगद रूपये दे दिये थे। उसके अनुसार प्रतिवादी जहूरदीन ने वादी रोशनी अली से कहा था कि उनके फतेहपुर वाले मकान का बंटवारा होने के बाद व उसका विवाद निपटने पर विक्रय अनुबंध का बैनामा जब भी क्रेता कहेगा क्रेता के हक में करवा देगा। इस विक्रय अनुबंध का स्टाम्प प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन खरीद कर लाया था और उनके सामने ही वादी रोशन अली व प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन ने हस्ताक्षर किये थे। इस गवाह के अनुसार वादगत दुकान पर कब्जा वादी रोशन अली का है और बैनामा मुताबिक विक्रय अनुबंध करवाने के लिए वह हमेशा तैयार रहा है। वादी रोशन अली ने उन्हें भी बार–बार प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन को विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के अनुसार बैनामा करवाने के लिए कहा और उन्होंने भी जहूरदीन को कहा लेकिन विक्रय अनुबंध में यह शर्त थी जिस कारण बैनामा नहीं करवाया। गवाह ने बताया है कि इस दुकान से वादी को जबरदस्ती बेदखल करने की धमकी दे रहे हैं, जिस पर इसके बारे में पुलिस कार्यवाही भी हुई थी।

11. **जिरह द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 व 2** में कथन किया है कि प्रदर्श 1 का स्टाम्प दिनांक 03.12.1986 को खरीदा गया था। जब स्टाम्प खरीदा गया था, तब वह साथ में था। इस स्टाम्प की लिखा–पढ़ी कोर्ट में हुई थी। यह स्टाम्प टाईप मशीन से लिखवाया गया है, जिस टाईपिस्ट का नाम उसे याद नहीं है, अज खुद कहा कि बहुत पुरानी बात हो चुकी है। वादी रोशन अली उसकी फुफी का लड़का उसका भाई है। जहूरदीन प्रतिवादी पहले चूरू में रहता था। वादगत दुकान उसके व जहूरदीन के पार्टनरशिप में थी, जो ऑटोपार्टस की दुकान थी, जिसकी पार्टनरशिप बाबत उसके पास कोई दस्तावेज नहीं है। प्रदर्श 1 का स्टाम्प उसके सामने खरीदने की जो वह बात बता रहा है, उस समय उसके अलावा फरियाद खाँ, जहूरदीन व रोशन, वे कुल चार लोग साथ थे। प्रदर्श 1 का स्टाम्प किस व्यक्ति से खरीदा गया था, वह

उसका नाम नहीं बता सकता, अज खुद कहा कि अन्दर हॉल में जहूरदीन स्टाम्प खरीद कर लाया था। प्रदर्श 1 निष्पादन के पश्चात इस दस्तावेज को नोटेरी से प्रमाणित नहीं करवाया था, क्योंकि सभी नोटेरी चले गये थे तथा निजामी जी नोटेरी के पास भी गये थे, जो भी यहाँ कोर्ट से जा चुके थे। इसके 2-3 दिन बाद उसने रोशन से प्रदर्श 1 को नोटेरी से प्रमाणित करवाने के बारे में पूछा था, तो उसने उसे बताया था कि उसने इस प्रदर्श 1 को नोटेरी करवा लिया है। प्रदर्श 1 पर निष्पादन के बाद सबसे पहले जहूरदीन ने हस्ताक्षर किए थे, उसके बाद रोशन ने, उसके बाद फरियाद खाँ ने व आखिर में उसने इस पर हस्ताक्षर किए थे। वह प्रदर्श 1 में लिखी बातें बता सकता है। इस प्रदर्श 1 में जहूरदीन ने अपने परिवार के भाईयों के मकान का विवाद सलट जाने पर इस विवादित सम्पत्ति का बेचान करवाने की बात इस प्रदर्श 1 में लिखवाई थी। इस सुझाव को सही बताया है कि विवादित दुकान जहूरदीन के पारिवारिक व संयुक्त मिलकियत की नहीं है, बल्कि उनकी स्वअर्जित है। प्रदर्श 1 निष्पादन के समय वादगत जमीन पर ना ही तो कोई मुकदमा चल रहा था और ना ही किसी न्यायालय का कोई स्टे लगा था। उसकी जानकारी में नहीं है कि प्रदर्श 1 के निष्पादन के बाद कभी रोशन अली ने जहूरदीन को वादगत सम्पत्ति का बेचान स्वयं के पक्ष में करवाने का कोई नोटिस दिया था या नहीं। प्रदर्श 1 की लिखापढ़ी 5 रूपये के स्टाम्प पर है। प्रदर्श 1 में कहीं कोई कटिंग नहीं हुई है, यह प्रदर्श 1 बिल्कुल सही लिखा गया था। वादगत जमीन को प्रदर्श 1 की पालना में विक्रय करने की बात उसके सामने कभी नहीं हुई। उसने जहूरदीन को प्रदर्श 1 के अलावा हस्ताक्षर करते हुए तब देखा था, जब वे दोनों पार्टनरशिप में काम करते थे और जहूरदीन बिल काटता था। उसे जानकारी नहीं है कि जहूरदीन कितने पढ़े-लिखे हैं। इसे गलत बताया है कि प्रदर्श 1 गलत व फर्जी रूप से तैयार किया गया हो।

12. **पी.ड.3 फरियाद खाँ** ने कथन किया है कि उसने इस प्रकरण में साक्ष्य हेतु मुख्य परीक्षा का शपथ-पत्र पेश किया था। प्रदर्श 1 पर उसके हस्ताक्षर हैं तथा जहूरदीन व रोशन अली ने उसके सामने हस्ताक्षर किये थे। इस क्रयशुदा भूखण्ड पर प्रदर्श 1 के निष्पादन से ही रोशन अली का लगातार कब्जा चला आ रहा है। **पी.ड.3 फरियाद खाँ** भी प्रदर्श 1 का दूसरा गवाह है जिसकी मौजूदगी में वादी रोशन अली व प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के मध्य दुकान के विक्रय करने का सौदा हुआ था। इस गवाह ने कथन किया है कि जहूरदीन ने अपनी स्वैच्छया से रोशन अली वादी के हक में विक्रय अनुबंध निष्पादित कर दिया था जिस पर बतौर गवाह उसके व मोहम्मद याकूब के भी हस्ताक्षर करवाये थे। गवाह ने बताया है कि विक्रय की गई दुकान के बाबत जहूरदीन ने पाँच रूपये के स्टाम्प उसी समय विक्रय अनुबंध लिख दिया था। जिस पर उनके ही सामने हस्ताक्षर कर दिये तथा गवाह के रूप में मोहम्मद याकूब के हस्ताक्षर करवाये थे। इस गवाह ने बताया है कि वादी रोशन अली द्वारा प्रतिवादी जहूरदीन से विक्रय अनुबंध से खरीद के बाद से वादगत दुकान पर कब्जा लगातार रोशन अली का है। जिस दुकान पर पहले रोशन अली मोटर पार्टस का काम करता था और वर्तमान में करीब पाँच छह साल से मिठाई का कारोबार करता है। डी.ड.1 जहूरदीन ने अपने जवाबदावे में तथा अंकित तथ्यों को अपने मुख्य परीक्षा के शपथ-पत्र में दोहराया है और **कथन किया है कि उसके द्वारा वादगत दुकान के संबंध में कोई भी कागज वादी को नहीं संभलाया थे**। डी.ड.2 आमीन जो कि

प्रतिवादी जहूरदीन का भाई है जो दिनांक 16–01–1985 को प्रतिवादी जहूरदीन द्वारा भूखण्ड खरीद कर उसके निर्माण करवाने का कथन करता है। उसका कथन है कि इस दुकान से प्रतिवादी जहूरदीन के अन्य परिवार के सदस्यों का कोई लेना–देना नहीं था। उसके परिवार के मध्य पारिवारिक विक्रय–पत्र दिनांक 14–10–2020 की लिखापढ़ी में किसी प्रकार का कोई विवाद नहीं था और न ही उसमें वादगत दुकान का कोई हवाला ही दिया गया है। दिनांक 03–12–1986 का विक्रय अनुबंध यदि बनाया गया होता तो कोई कारण नहीं था कि सन् 1986 से सन् 2021 तक 35 वर्षो तक रोशन अली ने जहूरदीन के विरूद्ध कोई कार्यवाही नहीं करता और इतने वर्षो तक चुपचाप बैठा रहता। वादी ने सोची समझी योजना के तहत सम्पूर्ण कार्यवाही की है और इकरारनामा दिनांकित 03–12–1986 के संबंध में दावा प्रस्तुत करने में हुई देरी से बचने के लिए प्रतिवादी जहूरदीन के परिवार में सम्पत्तियों को लेकर विवाद बाबत झूठी कहानी बनायी है।

13. **जिरह** द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 में कथन किया है कि वह पहले जीप चलाता था तथा रोशन अली का मोटर गैराज था, जिस कारण उसकी रोशन अली से जानकारी है। उसे ध्यान नहीं है कि प्रदर्श 1 किसके द्वारा लिखा गया था। प्रदर्श 1 का स्टाम्प जहूरदीन किससे खरीद कर लाया था, वह नाम नहीं बता सकता, अज खुद कहा कि यह तो जहूरदीन का ही काम था। प्रदर्श 1 पर सबसे पहले जहूरदीन ने हस्ताक्षर किए थे, फिर रोशन ने किए थे, फिर याकुब ने व सबसे अंत में उसने हस्ताक्षर किए थे, अज खुद कहा कि यह प्रदर्श 1 पढ़कर उन्होंने हस्ताक्षर किए थे। उसे ध्यान नहीं है कि प्रदर्श 1 दस्तावेज के पश्चात रोशन अली ने जहूरदीन को दुकान का विक्रय पत्र करवाने हेतु कोई नोटिस दिया था या नहीं, अज खुद कहा कि उसने मौखिक कई बार जहूरदीन को कहा था तथा वह स्वयं भी लाडनू जाकर जहूरदीन को बेचान करवाने के लिए बोलकर आया था। उसने लाडनू जाकर बोलने की बात उसकी मुख्य परीक्षा के शपथ–पत्र में नहीं लिखवाई है। उसके लाडनू जाने वाली बात की तारीख वह नहीं बता सकता, अज खुद कहा कि लगभग 10 साल पहले की बात हो चुकी है। उसके सामने रोशन ने कई बार जहूरदीन को बेचान करवाने की बात कही थी। प्रदर्श 1 जिसका निष्पादन वह होना बता रहा है, उस निष्पादन के समय वादगत सम्पत्ति पर कोई केस–मुकदमा नहीं चल रहा था और ना ही कोई स्टे ही जारी था। उसे ध्यान नहीं है कि प्रदर्श 1 पर उसने हस्ताक्षर पहले पन्ने पर किए थे या दूसरे पन्ने पर किए थे अथवा स्टाम्प के पीछे किए थे। जहूरदीन ने वादगत जमीन रोशन को बेचने का कभी कोई करार किया ही नहीं।

14. **पी.ड.4** रेणु कुमारी **हेंड राईटिंग एक्सपर्ट** ने कथन किया है कि उसके पास हस्ताक्षर मिलान हेतु भिजवाये गये बैनामा की नकल प्रदर्श 26 सी है, जिस पर जहूरदीन के हस्ताक्षर एस 3 से एस 13 हैं व साथ लगे नक्शा पर जहूरदीन के हस्ताक्षर एस 14 उसके द्वारा मार्क किए गए हैं। प्रदर्श 26 डी इकरारनामा की प्रमाणित प्रतिलिपि, जो उसे हस्ताक्षर मिलान हेतु भिजवाया गया था, पर जहूरदीन के हस्ताक्षर क्यू 1 मार्क है। उसके द्वारा तैयार की गई राय रिपोर्ट प्रदर्श 26 के पृष्ठ संख्या 2 पर सी से डी भाग में विवादित व स्वीकृत हस्ताक्षरों की जाँच करने के बाद दी गई राय है।

15. **जिरह** द्वारा प्रतिवादीगण में गवाह ने ने इस सुझाव को सही बताया है कि उसने अपनी रिपोर्ट प्रदर्श 26 जिन दस्तावेजात के आधार पर तैयार की है, वह विवादित हस्ताक्षर व उसके द्वारा स्वीकृत माने गये हस्ताक्षर, कोई भी उसके सामने व्यक्तिशः हस्ताक्षर नहीं किए गए थे। इस सुझाव को सही बताया है कि उसने प्रदर्श 26 रिपोर्ट जिन दस्तावेज के आधार पर तैयार की है, वे कोई भी दस्तावेज असल उसके सामने मौजूद नहीं थे। इस सुझाव को सही बताया है कि उसने प्रदर्श 26 रिपोर्ट जिन फोटोकॉपी व प्रमाणित प्रतियों के आधार पर तैयार की, उन फोटोकॉपी व प्रमाणित प्रतियों से पेन/बॉलपेन के कागज पर आये प्रेशर का नाप नहीं किया जा सकता है। इस सुझाव को सही बताया है कि दो अलग–अलग हस्तलेख विशेषज्ञों की एक विवादित हस्ताक्षर के बारे में राय भिन्न–भिन्न हो सकती है। हस्तलेख विज्ञान में ऐसा कोई स्पष्ट मेथड नहीं है, जिसके आधार पर हस्ताक्षरों की तुलना की जाय, हस्तलेख की जाँच हस्तलेख विज्ञान के तयशुदा मापदण्डों को आपस में मिलान कर ही राय कायम की जाती है कि परीक्षण किए गए हस्ताक्षर समान हैं या असमान हैं। विवादित हस्ताक्षर व स्वीकृत हस्ताक्षरों को मिलान करने के बाद बताई गई राय कोई गणीतीय गणना के अनुसार नहीं होती है, अपितु एक राय होती है। इस सुझाव को सही बताया है कि हस्ताक्षरों की जाँच एक राय होती है, इसलिए यह सही भी हो सकती है और गलत भी हो सकती है। उसने विवादित हस्ताक्षर का मिलान जिन हस्ताक्षरों से किया, उनमें से एस 1 व एस 2 हस्ताक्षर ही विवादित हस्ताक्षरों के आस–पास की समयाअवधि के थे तथा अन्य समस्त हस्ताक्षर एस 3 से एस 15 विवादित हस्ताक्षर से काफी वर्षो बाद के दस्तावेज थे। इस सुझाव को सही बताया है कि स्वीकृत हस्ताक्षर एस 1 व एस 2 विवादित हस्ताक्षर क्यू 1 से करीब 6 वर्षों की अवधि के बाद के हस्ताक्षर हैं। उसने प्रदर्श 26 में वर्णित अपनी राय जिन तरीकों के आधार पर कायम की है, उस तरीके का हस्तलेख विज्ञान में कोई अलग नाम नहीं है। इस सुझाव को सही बताया है कि विवादित हस्ताक्षर क्यू 1 जिस इकरारनामा पर दर्ज है, चुंकि वह असल इकरारनामा उसके सामने नहीं था, इसलिए यह संभावना हो सकती है कि किसी व्यक्ति ने क्यू 1 हस्ताक्षर इस दस्तावेज प्रदर्श 26 डी पर रेप्लीकेट(फोटोकॉपी अथवा अन्य साधनों से) कर दिए हों। इस सुझाव को सही बताया है कि असल दस्तावेज के अभाव में मात्र फोटोकॉपी दस्तावेजात की प्रमाणितता असल के मुकाबले कुछ कम होती है, क्योंकि कुछ टेस्टिंग पेरामीटर फोटोप्रति दस्तावेज पर उपलब्ध नहीं होते हैं। इस सुझाव को सही बताया है कि एक ही विवादित हस्ताक्षर की दो हस्तलेख विशेषज्ञों की अलग–अलग राय हो सकती है, जिसमें यह भी संभव है कि उसके द्वारा दी गई राय गलत व दूसरी राय सही हो, अज खुद कहा कि इसका उल्टा भी हो सकता है कि उसकी राय सही व दूसरे की राय गलत हो।

16. **वादी की ओर से तरदीद साक्ष्य में पी.ड.5 साबिर (वादी रोशन अली का भाई हैं) को परीक्षित करवाया गया है,** इसने ने कथन किया है कि प्रदर्श 20 समझौता पत्र पर के से एल स्थान पर उसके हस्ताक्षर हैं। प्रदर्श 20 उसकी मौजूदगी ने पक्षकारान ने निष्पादित किया था और इस पर उन्होनें हस्ताक्षर किए थे।

17. **जिरह** द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 में इस गवाह ने कथन किया है कि वादी रोशन अली उसके ताउ का बेटा भाई है। वादगत दुकान उसकी देखी हुई है। यह दुकान वह बचपन से देखता हुआ

आ रहा है। इस सुझाव को सही बताया है कि वादगत दुकान का मालिक जहूरदीन था, अज खुद कहा कि वह तो इस पर शुरू से ही रोशन का कब्जा देखता आ रहा है। उसे इस तथ्य की जानकारी है कि जहूरदीन ने वादगत दुकान को बेच दिया था, अज खुद कहा कि जहूरदीन उसके घर पर आता–जाता था तथा कई बार उसने यह बात उन्हें बताई थी। रोशन को भी इस तथ्य की जानकारी थी कि जहूरदीन ने यह दुकान बेच दी थी। प्रदर्श 20 समझौता पत्र में वादगत दुकान के बारे में कोई अंकन नहीं है, अज खुद कहा कि जहूरदीन के भाईयों ने जहूरदीन को यह बात कही थी कि जब तक वह पुश्तैनी सम्पत्तियों के विवाद का निपटारा नहीं करेगा, तब तक भाई जहूरदीन को वादगत दुकान के बेचान की लिखापढ़ी नहीं करने देंगे, इसके बाद उन्होंने जहूरदीन को मनाया था, जिसके बाद उन्होंने जहूरदीन को कहा था कि वह वादगत दुकान की लिखा–पढ़ी करवा सकता है। इस सुझाव को सही बताया है कि वादगत दुकान का इकलौता मालिक जहूरदीन ही था, अज खुद कहा कि उसने कहा कि वह अकेला मालिक है तथा उसने यह जमीन बेच दी है। प्रदर्श 20 लिखापढ़ी जहूरदीन व उनके भाईयों के पुश्तैनी सम्पत्ति बाबत् हुई थी। इस सुझाव को सही बताया है कि जहूरदीन की पुश्तैनी सम्पत्तियों से जहूरदीन स्वयं की सम्पत्तियों का कोई लेना–देना नहीं है, जिस बाबत् प्रदर्श 20 लिखा–पढ़ी हुई है। वह जो जहूरदीन द्वारा रोशन अली को दुकान बेचने की बात बता रहा है, उसकी लिखा–पढ़ी कितने रूपयों की हुई थी, उसे जानकारी नहीं है। इस सुझाव को सही बताया है कि वादगत दुकान की लिखा–पढ़ी उसके सामने नहीं हुई थी। वह जो रोशन के हक की वादगत सम्पत्ति की लिखा–पढ़ी बता रहा है, ऐसी कोई लिखा–पढ़ी उसकी देखी हुई नहीं है। वह जो जहूरदीन की पुश्तैनी सम्पत्तियों का विवाद बता रहा है, ऐसा कोई विवाद किसी न्यायालय में नहीं चला है, अज खुद कहा कि भाईयों का आपसी विवाद था, जिसकी लिखा–पढ़ी कलेक्ट्री में जाकर कर ली थी। उसे जानकारी नहीं है कि वादगत दुकान का कोई स्थगन आदेश किसी न्यायालय का जारी किया हुआ था या नहीं। प्रदर्श 20 लिखा–पढ़ी के समय वह जो वादगत दुकान के संबंध में जहूरदीन को समझाने की बात बता रहा है, उस बाबत् कोई लिखापढ़ी नहीं हुई थी, अज खुद कहा कि केवल मौखिक बात हुई थी। वह जो जहूरदीन द्वारा रोशन अली को दुकान देने की बात बता रहा है, वह जहूरदीन उसे 1986 की बात होना बताता है। जहूरदीन की पुश्तैनी सम्पत्तियों के विवाद की जानकारी उसे 15–20 साल से ही हुई है। यह विवाद होने की जानकारी 15–20 साल की ही है, इससे पहले की उसे जानकारी नहीं है।प्रदर्श 20 समझौतानामा 12 लाख रूपये का हुआ था, जो सभी भाईयों ने बराबर–बराबर बांटे थे तथा जमीन साबीर को बेच दी थी, फिर कहा कि साबिर को बेची नहीं थी, ऐसे ही दी थी।

18. **डी.ड.1 जहूरदीन** (प्रतिवादी संख्या एक) ने कथन किया है कि उसने अपनी मुख्य परीक्षा हेतु शपथ–पत्र पेश किया है, जिसमें इस गवाह ने अपने जवाबदावे के तथ्यों को दोहराया है। **जिरह** में इस सुझाव को सही बताया है कि प्रदर्श 20 की लिखा–पढ़ी इस बात की की थी, कि उसने उनके दादाजी का जो पैतृक मकान था, उसका वे सब भाईयों ने मिलकर आपस में बंटवारा कर लिया था। प्रदर्श 20 के साथ संलग्न नक्शा प्रदर्श 21 है जिस पर ए से बी उसके हस्ताक्षर हैं। वह सन् 1985 में सउदिया से उनके गाँव फतेहपुर आया था और उसके बाद सन् 1985 में

ही वह चूरू आकर रहने लग गया था। वादी रोशन का पिता बरकत उसका मामा था। चूरू में आकर वह अपने मामा बरकत के पास रहा था। वह चूरू में 3 साल रहा था। 3 साल बाद वह चूरू छोड़कर लाडनूं चला गया था और वहीं मकान बनाकर वह लाडनूं में रहने लग गया। प्रदर्श 1 पर ए से बी स्थान पर उसके हस्ताक्षर हैं, फिर कहा कि उसके स्टाम्प पर हस्ताक्षर नहीं है। वह फरियाद खाँ को जानता है। वह जब सउदिया में था, तब वे दोनों साथ–साथ रहते थे। उसने फरियाद खाँ के साथ चूरू में कोई कारोबार नहीं किया था। वह मोहम्मद याकूब को जानता है। मोहम्मद याकूब भी उसके साथ सउदिया में रहता था। उसने मोहम्मद याबूक के साथ शेखावाटी ओटो पार्टस के नाम से दुकानदारी की थी, जो करीब एक साल की थी। फरियाद खाँ व मोहम्मद याकूब से उसकी कोई नाराजगी नहीं है। उसने मोहम्मद याकूब के साथ स्पेयर पाट्र्स का कारोबार किया था, जो 6–7 महिने रखने के बाद उसे अलग कर दिया था। मोहम्मद याबूक व उसके साथ–साथ कारोबार करने की उनके लिखा–पढ़ी हुई थी, जो स्टाम्प पर हुई थी। उक्त स्टाम्प पर की हुई लिखा–पढ़ी इस पत्रावली पर पेश की हुई है। इस सुझाव को सही बताया है कि वादी रोशन ने रतनलाल प्रतिवादी के खिलाफ दुकान से जबरदस्ती बेदखल आदि करने के बारे में पुलिस में शिकायत की थी और पुलिसवालों ने उसकी जाँच में उसे बुलाया था और उसके बयान भी लिए थे। वह चूरू छोड़कर सन् 1988 में लाडनूं चला गया था। उसके मामा बरकत जी, जो वादी रोशन के पिता जी हैं, वो मोटरों के मिस्त्री का कार्य करते थे। बरकत अली ने इस वादगत दुकान में कभी मोटर पार्टस का काम नहीं किया था। इस वादगत दुकान में बिजली पानी का कनैक्शन लिया हुआ है। वादगत दुकान में बिजली का कनैक्शन दुकान बनाने के समय ही ले लिया था और पानी का कनैक्शन भी उसी समय ले लिया था। दुकान के बिजली पानी के जो कनैक्शन लिए थे, उसके सारे दस्तावेज रोशन अली के पास हैं, जो उसने न्यायालय में पेश कर दिए हैं। उसे पता नहीं है कि रेश्मा पत्नी बरकत ने यह दुकान सन् 2019 में दिनेश सोनी को किराये पर दी या नहीं। बिजली पानी के कनैक्शन से संबंधित बिजली पानी के बिल व अन्य असल दस्तावेज रोशन अली के पास ही हैं। इस वादगत दुकान में बरकत अली द्वारा टेलिफोन का कनैक्शन पहले लिया हुआ नहीं था, उसके लाडनूं जाने के बाद लिया था। इन सुझावों को सही बताया है कि उसके लाडनूं जाने के बाद इस दुकान में कारोबार बरकत व रोशन ने ही किया है और इन्हीं का दुकान पर कब्जा रहा है, रोशन व बरकत अली इस दुकान में शेखावाटी ट्रेवल्स के नाम से अपना कारोबार करते थे, फोटो प्रदर्श 27 में एक्स स्थान पर रोशन का भाई हसमुदीन है व फोटो प्रदर्श 28 में एक्स स्थान पर स्वयं रोशन है, इस दुकान की उसके हक में करवाई गई असल सेल डीड व भवन निर्माण स्वीकृति, पानी–बिजली आदि के समस्त असल दस्तावेज रोशन अली के पास ही हैं, अज खुद कहा कि दुकान निर्माण की स्वीकृति भी रोशन अली के पास ही है। उसने रोशन अली को ढ़ाई साल तक कहा था कि वह उससे इस दुकान का अपने हक में बेचान करवा ले। इस सुझाव को सही बताया है कि वादगत दुकान पर कब्जा शुरू से ही रोशन अली व उसके पिता का ही है। उसने बैनामा प्रदर्श 26 सी करवाने से पहले तीन साल तक रोशन को कहा था कि "तुम्हारे कब्जे में है, बेचान करवा लो, तुम उसे जो देओ, वही पैसे दे दो।" उसने रोशन को बेचान करवाने की बात बैनामा प्रदर्श 26 सी करवाने के महिना–बीस

दिन पहले कहा था, उसकी वह कोई निश्चित तारीख नहीं बता सकता। रतनलाल को जो बैनामा करवाया था, वह उसने 18 लाख रूपये लेकर करवाया था। उसे दो 6-6 लाख रूपये के चैक दिए थे और बाकी राशि उसे नगद दी थी। इस सुझाव को गलत बताया है कि उसने रोशन अली को बैनामा करवाने के लिए कभी नहीं कहा हो और चुपके-चुपके ही उसने रतनलाल प्रतिवादी के हक में दुकान का बैनामा करवा दिया हो। इस सुझाव को सही बताया है कि यह बैनामा करवाने के समय व अब भी, इस वादगत दुकान पर कब्जा वादी रोशन अली का ही है। इन सुझावों को गलत बताया है कि उसने यह वादगत दुकान दिनांक 03.12.1986 को वादी रोशन अली को 1,25,000/- रूपये नगद प्राप्त करके विक्रय करना तय किया हो, उसने दिनांक 03.12.1986 को रोशन अली को दुकान विक्रय करने का विक्रय अनुबंध रोशन के हक में गवाह मोहम्मद याकुब व फरियाद खां की मौजूदगी में निष्पादित किया हो। फतेहपुर वाले पैतृक हिस्से में उसका कोई हिस्सा इस लिखा-पढ़ी प्रदर्श 20 द्वारा नहीं रखा गया था। प्रदर्श 20 लिखा-पढ़ी से उन्होंने वह मकान उसके भाई आमीन को दे दिया था, जिसमें वही रहता है। प्रदर्श 20 निष्पादित करने के बाद फतेहपुर की जायदाद मे उसका कोई हिस्सा नहीं रहा। रोशन अली अब पैसे देकर बेचान करवाना चाहे, तो रतनलाल से करवा सकता है, उसे कोई ऐतराज नहीं है। इस सुझाव को गलत बताया है कि रोशन अली के द्वारा बार-बार कहने के बावजूद वह फतेहपुर वाली सम्पत्ति के बंटवारे का विवाद निपटने के बाद ही रोशन अली के हक में इस दुकान का बैनामा करने की बात उसने रोशन अली को कही हो और बाद में उसने अधिक रूपयों के लालच में उसने रतनलाल के हक में बैनामा करवा दिया हो।

19. **डी.ड.2 आमीन** जो कि **प्रतिवादी जहूरदीन का भाई** है, ने कथन किया है कि उसने अपनी मुख्य परीक्षा बाबत शपथ-पत्र पेश किया है। जिसमें इस गवाह ने डी.ड.1 की साक्ष्य का समर्थन किया है। **जिरह** मे कथन किया है कि प्रतिवादी जहूरदीन उसका सगा भाई है। वादी रोशन अली के पिता बरकत अली उनके मामा थे। वादगत दुकान किसने व कब खरीद की, उसे पता नहीं। उसने वादगत दुकान को कभी नहीं देखा। उनके फतेहपुर वाले मकान की जो लिखा-पढ़ी हुई, वह प्रदर्श 20 है, अज खुद कहा कि इसका विवादित सम्पत्ति से कोई लेना-देना नहीं है। वह मकान उन्होंने पैसे देकर उसके लड़के के नाम खरीद लिया था, जो दस लाख रूपयों में खरीद किया था। इस सुझाव को गलत बताया है कि बंटवारा किए जाने के समय इस मकान में शौकत, मैनुदीन व मुमताज निवास कर रहे हों, अज खुद कहा कि उसका लड़का साबीर ही निवास कर रहा था। उन्होंने उक्त दस लाख रूपये जमीन बाबत् दिए थे। इसके बाद उन्होंने लिखा-पढ़ी की थी कि कोई भी व्यक्ति इस लिखा-पढ़ी प्रदर्श 20 बाबत् कोई झगड़ा, टंटा, विवाद भविष्य में नहीं करेगा। वह वादी रोशन अली को जानता है, जो उसके मामा का लड़का है। प्रदर्श 1 पर ए से बी स्थान पर हस्ताक्षर जहूरदीन के हों, तो उसे पता नहीं। प्रदर्श 20 पर ए से बी स्थान पर हस्ताक्षर जहूरदीन के हैं या नहीं, उसे पता नहीं। जहूरदीन ने इस वादगत दुकान को रोशन को विक्रय कर उसके हक में कोई विक्रय अनुबंध दिनांक 03.12.1986 को लिखा या नहीं, उसे पता नहीं। उसके मुख्य परीक्षा के शपथ-पत्र में क्या लिखा है, उसे पता नहीं। शपथ-पत्र पर उसके हस्ताक्षर करवाने से पहले उसे पढ़कर नहीं सुनाया कि इसमें क्या लिखा है। उसने कोर्ट में इसी स्थान पर 15-20 दिन पहले हस्ताक्षर

किए थे, इसके अलावा उसने किसी अन्य शपथ–पत्र पर हस्ताक्षर नहीं किए। उसे फतेहपुर वाले मकान का विवाद होने का कहकर उसके हस्ताक्षर करवाये थे, इस वादगत दुकान बाबत् उसके कोई हस्ताक्षर नहीं करवाये थे और ना उसने कोई शपथ–पत्र दिया।

20. **<u>डी.ड.3 रतनलाल</u>** (प्रतिवादी संख्या दो) उसके द्वारा अपने जवाब के समर्थन में दस्तावेज पेश किए गए हैं। प्रदर्श ए 1 जाँच विशेषज्ञ की असल रिपोर्ट है, जो प्रदर्श 1 इकरारनामा पर ए से बी स्थान पर जहूरदीन के हस्ताक्षरों के बारे में जाँच करवाई गई है। यह रिपोर्ट जिन दस्तावेजात के आधार पर तैयार की गई है, वह दस्तावेज इस रिपोर्ट के साथ संलग्न हैं तथा यह रिपोर्ट कुल 23 पृष्ठों में तैयार की गई है। इस रिपोर्ट अनुसार प्रदर्श 1 पर ए से बी स्थान पर जहूरदीन के हस्ताक्षर नहीं है। **डी.ड.3 रतनलाल** प्रतिवादी संख्या दो, वादगत दुकान का क्रेता है जिसने 11 लाख रूपये भुगतान करके दुकान सद्भाविक रूप से खरीद करने का कथन किया है। गवाह ने कथन किया है कि वादगत दुकान के बैचान के पहले व बैचान के समय हमेशा प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन ने इस सम्पत्ति को हर तरह साफ व सुरक्षित होना बताया था और सम्पत्ति का अकेला मालिक होने के आधार पर सम्पत्ति को बेची जाना बताया है। दिनांक 03–12–1986 के विक्रय अनुबंध बाबत उसे जानकारी हुई तो उसने प्रतिवादी जहूरदीन से इस संबंध में पुछताछ की तो प्रतिवादी जहूरदीन ने इस इस प्रकार के किसी विक्रय अनुबंध का निष्पादन वादी रोशन अली के पक्ष में किये जाने से स्पष्ट रूप से इंकार किया और इस विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 को फर्जी व गलत होना बताया। गवाह ने बताया है कि वादी रोशन अली के प्रतिवादी जहूरदीन का रिश्तेदार होने के कारण व वादी के चूरू का निवासी होने के कारण वादी के द्वारा वादगत दुकान की रेखरेख की जाती थी और वादगत दुकान समस्त दस्तावेजात सद्भाविक रूप से वादी के पास मौजूद रहे हैं, जिनका वह गलत लाभ उठाना चाहता है। वादी रोशन अली ने वादगत दुकान को हड़प करने की नियत से यह विक्रय अनुबंध फर्जी व गलत रूप से तैयार किया है और दावे में यह गलत लिखा है कि प्रतिवादी जहूरदीन के पारिवारिक मकान के बंटवारे का कोई आपस में विवाद चला हो जिस कारण समझौता दिनांक 14–10–2020 को हुआ हो। यह बात केवल फर्जी व गलत विक्रय अनुबंध को उपयोग में लेने की अपनी गलत मंशा के चलते वादी रोशन अली ने झूठा लिखवाया है। यदि यह विक्रय अनुबंध बनाया गया होता तो वादी सन् 1986 से सन् 2021 तक 35 वर्षों के लम्बे समय तक चुपचाप नहीं बैठता और प्रतिवादी जहूरदीन के खिलाफ कार्यवाही करता। उसके ऐसा नहीं करने का कोई कारण नहीं था। गवाह ने बताया है कि विक्रय अनुबंध दिनांकित 03–12–1986 को गलत व फर्जी बताने के बाद उसने इसकी जाँच विशेषज्ञ से करवाई, जिसकी भी इस विक्रय अनुबंध पर मौजूद वादी रोशन अली के हस्ताक्षरों और प्रतिवादी के हस्ताक्षर होना नहीं माना, इस कारण भी यह विक्रय अनुबंध फर्जी व गलत होना साबित है। गवाह ने बताया है कि यह वादी की योजना था कि विक्रय अनुबंध दिनांकित 03–12–1986 के संबंध में दावा करने में हुई देरी से बचने के लिए प्रतिवादी जहूरदीन के परिवार में सम्पत्तियों को लेकर विवाद होने की झूठी कहानी बनायी जावे जबकि प्रतिवादी जहूरदीन के परिवार में इसी प्रकार का कोई सम्पत्ति का विवाद नहीं रहा है।

21. **जिरह** द्वारा वादी-में कथन किया है कि जब वह 2001 से रामकरण जी की दुकान पर आता–जाता था, तब उसने वादगत दुकान को देखा था। वादगत दुकान में उस वक्त किस चीज की

दुकानदारी होती थी, उसे ध्यान नहीं। वादगत दुकान खुलती थी या नहीं, उसे ध्यान नहीं। वादगत दुकान को खरीद करने से करीब 8–10 साल पहले से वह इस दुकान को देख रहा है। वह वादगत दुकान को खरीद करने से पहले इस पर कभी नहीं गया था। वादगत दुकान को खरीद करने के समय वह इस दुकान पर गया था, उस समय इसमें मिष्ठान भण्डार का कार्य हो रहा था और इस पर न्यू गणेश मिष्ठान भण्डार लिखा हुआ था। वादगत दुकान को खरीद के समय दुकान व्यापार के लिए किसी को दे रखी थी, जिसका नाम उसे ध्यान नहीं, अज खुद कहा कि वो शायद प्रजापत था। उसने दुकान पर मौजूद उस लड़के से बात की थी। उसकी उस लड़के से यह बात नहीं हुई कि वह किसके कहने से इस दुकान पर बैठकर व्यापार कर रहा है। वादगत दुकान को खरीद करने के समय उसने रोशन अली से दुकान के स्वामित्व के संबंध में कोई असल दस्तावेज नहीं लिए थे और ना उससे असल दस्तावेज के बारे में पूछा था, क्योंकि उसने इसकी आवश्यकता नहीं समझी थी। वादगत दुकान को खरीदने से पहले इसमें बिजली पानी के कनैक्शन थे, जिनके असली बिल उसने बेचान के समय उसने जहूरदीन से नहीं लिए थे। जहूरदीन लाडनूं में रहता है, जो कितने सालों से रह रहा है, उसे ध्यान नहीं। जब उसने वादगत दुकान खरीदी, उस वक्त जहूरदीन लाडनूं रहता था। जहूरदीन करीब 20–30 साल से लाडनूं रहता है। इस सुझाव को गलत बताया है कि बैनामा के समय उसे यह जानकारी हो कि वादगत दुकान के असल मालिकाना हक के दस्तावेज, बिजली–पानी के बिल, भवन निर्माण स्वीकृति आदि असल दस्तावेज जहूरदीन के पास ना होकर वादी रोशन अली के पास हों। इस सुझाव को गलत बताया है कि उसने इसी लिए जहूरदीन से दुकान के टाईटल से संबंधित असल दस्तावेज, बिजली पानी के बिल व भवन निर्माण स्वीकृति के असल दस्तावेजात की मांग नहीं की हो। इस सुझाव को गलत बताया है कि जहूरदीन ने उसे बैनामा से पहले यह बताया हो कि यह दुकान इकरारनामा दिनांक 03.12.1986 से वादी रोशन अली को विक्रय कर दी हो और उनका फतेहपुर में पैतृक मकान के बंटवारे का विवाद चल रहा हो और इस कारण इकरारनामा की पालना में बेचान नहीं करवाया हो। इस सुझाव को सही बताया है कि उसने इस वादगत दुकान के स्वामित्व आदि के असल दस्तावेज देखे बिना ही और असल दस्तावेज प्राप्त किए बिना ही दुकान का बैनामा करवा लिया था। इस सुझाव को सही बताया है कि वादगत दुकान के टाईटल से संबंधित बैनामा, पट्टा, दुकान की भवन निर्माण स्वीकृति, बिजली पानी के बिल वादी रोशन अली के पास ही हैं। उसके हक के बैनामा के समय उसने दुकान के टाईटल से संबंधित असल दस्तावेज उसने जहूरदीन से नहीं माँगे थे, अज खुद कहा कि वह प्रमाणित प्रतियां बेचान के समय लाया था। वह जहूरदीन को वादगत दुकान खरीदने के पहले से नहीं जानता था, दुकान खरीद के समय से ही जानने लगा था। इस सुझाव को गलत बताया है कि उसने जहूरदीन को यह कहा हो कि दुकान का कब्जा वह अपने आप रोशन से छुड़ा लुंगा और आप तो केवल बेचान उसके हक में करवा दो और यह कहते हुए उसने जहूरदीन को बिना प्रतिफल दिए दुकान का फर्जी बैनामा करवाया हो।

22. **डी.ड.4 असलम हुसैन** गवाह ने प्रदर्श 26(सी) सेल डीड के अंतिम पृष्ठ पर साक्षी के रूप में हस्ताक्षर होना बताया,प्रदर्श 26(सी) सेल डीड के अंतिम पृष्ठ पर साक्षी के रूप में सी से डी स्थान पर उसके हस्ताक्षर हैं, जो विक्रय पत्र उसकी उपस्थिति में ही निष्पादित किया गया था।

डी.ड.4 असलम वादी रोशन अली व प्रतिवादी जहूरदीन दोनों से जान पहचान वाला है। यह गवाह वादगत दुकान का पड़ौसी है, जिसने अपने शपथ–पत्र में बताया है कि प्रतिवादी जहूरदीन, वादी रोशन अली की सगी भुआ का बेटा है। इस नाते प्रतिवादी ने दुकान की देखरेख वादी रोशन अली को संभला रखी थी। वादी रोशन अली के पास गवाह का आना–जाना है, जिसे रोशन अली ने दुकान की देखरेख की बात बतायी थी। गवाह ने बताया है कि प्रतिवादी जहूरदीन को रूपयों की आवश्यकता होने पर उसने यह दुकान रतनलाल को बैचना तय किया और इस विक्रय–पत्र पर गवाह के रूप में हस्ताक्षर करने हेतु उसे बुलाया, जिस पर उसने तथा गवाह मोहम्मद जावेद ने इस बैचान पर अपने हस्ताक्षर किये थे। उसके पश्चात वादी रोशन अली से भी बादत हुई, जिसने इस बैचान बाबत कोई आपत्ति नहीं की।

23. **जिरह** द्वारा वादी में कथन किया है कि जहूरदीन रोशन अली के पास आता–जाता रहता था, इसलिए वह उसे जानता था। इस सुझाव को गलत बताया है कि वादगत दुकान में रोशन कोई काम करता हो। इस सुझाव को गलत बताया है कि वादगत दुकान पर शुरू से ही रोशन का कब्जा चला आ रहा हो, अज खुद कहा कि जहूरदीन का कब्जा चला आ रहा था और जहूरदीन ने रोशन को दुकान संभला रखी थी। वादगत दुकान का बैनामा करवाने से पहले वह वादगत दुकान पर नहीं गया था, बैनामा होने के बाद वह, जहूरदीन, रतनलाल, रोशन अली वादगत दुकान पर गये थे और मिठाई की दुकान वाले कुम्हार को जहूरदीन ने बोला कि उसनें यह दुकान बेच दी है, अब आपको यह दुकान खाली करनी है। दुकान का कब्जा बाद में देने बाबत् मिठाई वाले दुकानदार से या रोशन अली से कोई लिखा–पढ़ी नहीं हुई थी। रोशन अली को जहूरदीन ही बुलाकर लाया था और वह वादगत दुकान पर जहूरदीन के साथ ही गया था। इस सुझाव को सही बताया है बैनामा के समय वादगत दुकान पर कब्जा रोशन अली का था, अज खुद कहा कि वह दुकान की देखभाल करता था और दुकान का किराया भी वही लेकर जहूरदीन को देता था।

24. **डी.ड.5 डॉक्टर दिनेश राठी** फिंगरप्रिंट व हैण्ड राईटिंग एक्सपर्ट ने दिनांकित 03–12–1986 के विक्रय अनुबंध पर तथा दिनांक 02–09–2021 के विक्रय–पत्र एवं तीन असल पन्नों पर प्रतिवादी के प्रमाणित हस्ताक्षर मिलान किया है और मत प्रदर्श ए 1 दिया है। उसने कथन किया है कि दिनांक 19.07.2022 को श्री जहूरदीन द्वारा खुले रूप में उसे दस्तावेज परीक्षण हेतु प्रस्तुत किए, जिसमें एक इकरारनामा दिनांक 03.12.1986 प्रमाणित प्रति एक पन्ने पर अंकित जहूरदीन हस्ताक्षर को क्यू 1 मार्क किया गया। मिलान हेतु एक पासपोर्ट पेज दिनांक 14.08.1992 प्रमाणित प्रति एक पन्ने पर अंकित जहूरदीन हस्ताक्षर को ए 1 मार्क किया गया। एक विक्रय पत्र दिनांक 02.09.2021 प्रमाणित प्रति 9 पन्नों पर अंकित जहूरदीन हस्ताक्षरों को ए 13 तक मार्क किया गया। नमूना हस्ताक्षर श्री जहूरदीन प्रमाणित दिनांक 19.07.2022 तीन असल पन्नों पर अंकित जहूरदीन के हस्ताक्षरों को एस 1 से एस 3 मार्क किया गया। हस्ताक्षर मार्क क्यू 1 का हस्ताक्षर मार्क ए 1 से ए 13, एस 1 से एस 3 से वैज्ञानिक तौर पर मिलान कर जो उसने मत दिया, वह प्रदर्श ए 1 है, जो तीन पन्नों पर है, जिसके प्रत्येक पन्ने पर ए से बी स्थान पर उसके स्वयं के हस्ताक्षर हैं। उसकी रिपोर्ट प्रदर्श ए 1 में पैरा 1 में दस्तावेजों का विवरण, पैरा 4 में उसका मत, पैरा 5 में मत के आधार अंकित हैं। उसके मत के अनुसार

हस्ताक्षर मार्क क्यू 1 हस्ताक्षर मार्क ए 1 से ए 13, एस 1 से एस 3 में असमानता डिससिमिलर है। रिपोर्ट प्रदर्श ए 1 के साथ एक दिगदर्शन चार्ट की फोटोस्टेट भी लगी हुई है, जो इस रिपोर्ट का पृष्ठ है, जिस पर भी ए से बी स्थान पर उसके हस्ताक्षर हैं।

25. **जिरह** में इस गवाह ने कथन किया है कि जो दस्तावेज उसे दिए गए थे, वो नोटेरी से प्रमाणित प्रतियां थी एवं नमूने के हस्ताक्षर असल दस्तावेज थे, जिनके आधार पर उसके द्वारा रिपोर्ट प्रदर्श ए 1 तैयार की गई थी। इकरारनामा दिनांकित 03.12.1986 माननीय न्यायालय द्वारा प्रमाणितशुदा प्रतिलिपि थी एवं अन्य सभी दस्तावेज जिनके आधार पर उसने रिपोर्ट तैयार की हैं, वो नोटेरी से तस्दीकशुदा प्रतियां हैं। साधारणतः नोटेरी अपने समक्ष व्यक्ति के हस्ताक्षर प्रमाणित करने हेतु करवाता है, तो उसकी आईडी वगैरह देखता है। रिपोर्ट प्रदर्श ए 1 पर नमूना हस्ताक्षर करने वाले की आईडी का अंकन इस पृष्ठ संख्या 21 से 23 पर अंकित हैं। नोटेरी की सील पर उसका रजिस्टर्ड क्रमांक 13232 हैं। आदमी की उम्र के हिसाब से हस्ताक्षरों में जो कुछ अंतर आता है, वह फिजिकल केरेक्टरस्टिक्स में आता है, जबकि प्रत्येक व्यक्ति की इंडिविज्वल केरेक्टरस्टिक्स जब से वह हस्ताक्षरों में या लेख में मेच्योरेशन अटेंन करता है, तब से लेकर आखिरी तक उसकी इंडिविज्वल केरेक्टरस्टिक्स में अंतर नहीं आता है, बशर्ते उसके फिजिकल फिटनेस में शरीर में कोई व्याधी उत्पन नहीं होती हो। जहूरदीन जब यह दस्तावेज जाँच हेतु उसके पास लेकर आया था, तब उसकी उम्र देखने से कितनी थी, उसे आज पुरानी बात होने से याद नहीं है, परन्तु वह फिजिकल रूप से स्वस्थ था। फोरेंसिक विज्ञान में कोई भी एक्सपर्ट अपने सामने नमूना हस्ताक्षर नहीं लेता है, क्योंकि यह इस विज्ञान में निषेध है, इसलिए उसने जहूरदीन के नमूना हस्ताक्षर उसके सामने नहीं लिए थे। वह यह कह सकता है कि दस्तावेजों को प्रमाणित करना और नमूना हस्ताक्षर आदि प्रमाणित करना यह नोटेरी पब्लिक के अधिकार क्षेत्र में आता है, अतः नोटेरी पब्लिक प्रमाणित करता है। यह कहना गलत है कि नोटेरी के उक्त हस्ताक्षर व मोहर उसके द्वारा ही फर्जी तैयार कर लगाये गये हों। इस सुझाव को सही बताया है कि रिपोर्ट प्रदर्श ए 1 के पृष्ठ संख्या 7 से 10 पर जहूरदीन के जो ए से बी स्थान पर हस्ताक्षर हैं, वह पृष्ठ संख्या 21 पर जो जहूरदीन के हस्ताक्षर हैं, वो एक ही समान हैं, इनमें जो वैरिएशन है, वो नेचुरल है। यह नेचुरल वेरिएशन जहुरू व दीन के बीच की हेडलाईन के बीच का गेप है, जो कि नमूने के अन्य हस्ताक्षरों में प्रतिबिम्बित हो रहा है। इस सुझाव को सही बताया है कि रिपोर्ट प्रदर्श ए 1 के पृष्ठ संख्या 21 पर ए से बी हस्ताक्षरों के बीच यह गेप नहीं है, क्योंकि अन्य नमूना हस्ताक्षरों में यह गेप उपलब्ध है।

<u>**बहस उभय पक्ष**</u>

26. <u>**वादी** ने अपने वाद–पत्र के समर्थन दौराने बहस</u> यह कथन किया है कि प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन द्वारा उसके पक्ष में जो **अनुबंध दिनांकित 03–12–1986** सम्पूर्ण राशि लेकर गवाहों की मौजूदगी में किया गया था। उसकी यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना प्रतिवादी संख्या एक से करवाई जावे और प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल के पक्ष में विक्रय–पत्र दिनांकित 02–09–2021 प्रदर्श 26(सी) निरस्त किया जावे तथा प्रतिवादीगण को चिरस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जावे कि वे वादी को जबरदस्ती वादगत दुकान से बेदखल न करे। उसके कब्जे, उपयोग–उपभोग में किसी प्रकार की बाधा न डाले तथा वादगत दुकान को किसी भी प्रकार से

रहन, विक्रय, दान आदि के जरिये किसी अन्य को हस्तान्तरित न करे, न वादी के अधिकारों का हनन करे। अपनी बहस के समर्थन में निम्नाकिंत न्यायिक दृष्टान्ता पेश किये हैः–

1. 2009(4) CIVIL COURT CASES 110 (P&H) Karnail Singh Vs M/s. Kalra Brothers, Siras
2. 2025(1) CIVIL COURT CASES 615 (Raj.) Gopikishan Vs Lrs. Of Smt.Anand Kuar
3. 2025(1) CIVIL COURT CASES 080 (S.C.) M/s. Siddamsetty Infra Projects Pvt. Ltd. Vs Katta Sujatha Reddy & Ors.
4. 2025(3) CIVIL COURT CASES 264 (S.C.) Muruganandam Vs Muniyandi(Died) Through Lrs.

27. **दौराने बहस योग्य अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या एक** द्वारा वादी के वाद के आधार के अनुबंध–पत्र दिनांकित 03–12–1986 प्रदर्श 1 को फर्जी व कूटरचित होना बताया है और वादी के वाद बाबत, मियाद एवं मूल्यांकन तथा कोर्ट फीस का ऐतराज लेते हुए वादी के वाद–पत्र को मय खर्चा खारिज किये जाने का निवेदन किया गया है। **प्रतिवादी संख्या दो** द्वारा भी विक्रय अनुबंध पत्र प्रदर्श 1 से अनभिज्ञता जताते हुए स्वयं को सद्भाविक क्रेता होने की बहस की गई है तथा अपंजीकृत दस्तावेज के जरिये वादी को विधिक रूप से वादगत दुकान के कब्जे का अधिकार नहीं होने और इस तथाकथित विक्रय अनुबंध पत्र प्रदर्श 1 के आधार पर वादी का वाद पोषणीय नहीं होने की बहस की गई है। वाद अपूर्ण व अनुचित न्यायशुल्क पर प्रस्तुत होने के कारण खारिज किये जाने योग्य होने का कथन करते हुए धारा 16 सी यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना अधिनियम 1963 के प्रावधानों का हवाला देते हुए अपनी बहस के समर्थन में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्तों को प्रस्तुत किया हैः–

1. 2026 INSC 651 (SC) MOHAMMED KHALEEL(D) THROUGH LRS AND OTHERS VS. JAYAMMA Civil Appeal No. 8187/2011 Decided on 23–06–2026
2. SUBHASH AGGARWAL VS MAHENDER PAL CHHABRA AND ANOTHER(SC) Civil Appeal No. … ../2026(Arising Out of (Civil) No. 30936/2025 Decided On : 05–01–2026)
3. R.SHAMA NAIK VS. G.SRINIVASIAH SLP(CIVIL) No.13933/2021 Decided On : 28–11–2024)
4. 2026 INSC 664 (SC) SHOBHA VASANT BHOIR AND OTHERS VS SONI@ VANDANA GURUMUKHDAS JAGIASI AND OTHERS (SC) Civil Appeal No. … ../2026 (Arising Out of SLP (C) No. 27748/2025 Decided On : 01–07–2026)
5. 507(2024) 7 SCC 515 PYDIRAMANA@ RAMULU VS DAVARASETY MANMADHA RAO Civil Appeal No. 434/2013 Decided on 10–07–2024

28. उभय पक्षकारों की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। उभय पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अवलोकन कर उनसे मार्गदर्शन प्राप्त किया व उनमें प्रतिपादित सिद्धान्तों से हम सहमत हैं। इनका उल्लेख यथास्थान निर्णय में किया जायेगा। सुविधा की दृष्टि से विवाद्यक संख्या 01 व विवाद्यक संख्या 03 का निर्णय एक साथ किया

जाना उचित है, क्योंकि ये दोनों विवाद्यक विक्रय अनुबंध पत्र दिनांकित 03–12–1986 प्रदर्श 1 से संबंधित है व विवाद्यक संख्या 02 व 04 विक्रय–पत्र दिनांकित 02–09–2021 से संबंधित होने के कारण, इन दोनों विवाद्यकों का निस्तारण एक साथ किया जायेगा। निर्णय विवाद्यकवार किया जा रहा हैः–

विवाद्यक संख्या 01 व 03

29. इन दोनों विवाद्यकों में से विवाद्यक संख्या एक को साबित करने का भार वादी पर था तथा विवाद्यक संख्या तीन को साबित करने का भार प्रतिवादीगण पर है। स्वीकृत तौर पर विवाद्यक संख्या 01 व 03 वादगत दुकान बाबत किये गये विक्रय अनुबंध दिनांकित 03–12–1986 प्रदर्श 1 से संबंधित है। इससे पहले कब्जा वादी को संभला दिया था। इसके तहत वादी को यह साबित करना था कि वाद में वर्णित दुकान प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन द्वारा प्रदर्श 1 विक्रय अनुबंध दिनांक 03–12–1986 के जरिये वादी को विक्रय करने का अनुबंध किया, जिसकी पालना हेतु वादी हमेशा तैयार व तत्पर था। जबकि प्रतिवादीगण को यह साबित करना था कि यह विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 फर्जी एवं कूटरचित है। इस बबत पक्षकारों की बहस एवं उनके द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन किया गया।

स्वीकृत स्थिति

30. यहाँ तक तो वादी से प्रतिवादी संख्या एक की सहमति है कि पक्षकार आपस में रिश्तेदार हैं। वादी रोशन अली, प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के मामा बरकत अली का पुत्र है और जब वह सन् 1985 में चूरू में आकर रहने लगा तो चूरू में वह अपने मामा के साथ ही रहता था इसलिए इतना नजदीकी रिश्तेदार होने के कारण दोनों के मध्य वैश्वासिक संबंध थे। प्रतिवादी संख्या एक चूरू का निवासी नहीं था और चूरू में उसका मकान नहीं था तथा उसकी रिहायश भी चूरू में नहीं थी इसलिए प्रतिवादी संख्या एक ने दुकान से संबंधित कागजात मय दुकान अपने मामा बरकत अली को संभला कर उसके कागजात भी अपने मामा को दे दिये थे। पक्षकारों मे यह स्वीकृत स्थिति है कि वादगत दुकान प्रतिवादी संख्या एक द्वारा जरिये प्रदर्श 6 खरीद की गई थी और दुकान बाबत नगरपालिका चूरू से निर्माण हेतु ली गई स्वीकृति प्रदर्श 2, इसके साथ का नक्शा प्रदर्श 3 व इस हेतु राशि जमा करवाने की रसीदें प्रदर्श 4 व 5 , दुकान में लिए गए विद्युत कनैक्शन के बिल प्रदर्श 9 से 14, जल के कनैक्शन के संबंध में जारी नोटिस प्रदर्श 15 , प्रतिवादी संख्या एक के नाम के हैं। वादी द्वारा दौराने बहस यह तर्क प्रस्तुत किया गया था कि ये सभी दस्तावेज वादी ने उसे विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 बनाये जाने के समय दिये थे तथा वादगत दुकान का कब्जा भी उसी समय दे दिया था। प्रतिवादी संख्या एक के वादगत दुकान के स्वामित्व संबंधी दस्तावेज उसके पास होने के आधार पर वादी ने उपरोक्त अनुबंध प्रदर्श 1 को सही ठहराया है और यह बहस की है कि इसी तथ्य से साबित होता है कि वादगत दुकान उपरोक्त अनुबंध प्रदर्श 1 के जरिये को स्थानांतरित कर दी गई थी और वादी के साक्ष्य के मुख्य परीक्षण का खण्डन भी नहीं किया गया था। इस विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के गवाहों मो.याकूब पी.ड.2 व पी.ड.3 फरियाद खाँ के आपस में पक्षकारों के रिश्तेदार होने से भी सहमति है।

पक्षकारों की रिश्तेदारी बाबत

31. वादी द्वारा रिश्तेदारी बाबत यह कथन किया गया है कि प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन उसकी भुआ का लड़का है। इसे स्वीकार करते हुए ,प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के योग्य अधिवक्ता ने दौराने बहस यह तर्क प्रस्तुत किया था कि पक्षकारों के मध्य वैश्वासिक संबंध थे और इसलिए प्रतिवादी संख्या एक द्वारा अपने मामा बरबत अली को न केवल वादगत दुकान देख–रेख हेतु संभलाई गई थी अपितु वादगत दुकान के कागजात भी संभला दिये गये थे। वादी के पास वादगत दुकान के समस्त कागजात प्रतिवादी संख्या एक के नाम होने के आधार पर भी यह जताया गया है कि कागजात मात्र वादी के पिता को संभलाये हुए थे जिनसे वादी ने प्राप्त कर लिए क्योंकि वादी रोशन अली, प्रतिवादी जहूरदीन के मामा बरकत अली का बेटा था। उनकी बहस है कि वादी ने रिश्तेदार होने के नाते देखरेख हेतु सौंपी गई दुकान की आड़ में सौपे गये उक्त दस्तावेज वादी को कोई मदद नहीं पहुँचाते हैं। क्योंकि प्रदर्श 17,18,19 दस्तावेज से संबंधित टेलीफोन कनैक्शन वादी के पिता बरकत अली के नाम से हैं जो वादी के घर के नयाबास के पते के हैं। प्रतिवादी संख्या एक के इस तर्क का समर्थन वादी द्वारा प्रस्तुत टेलीफोन के बिलों से भी होता है कि इन बिलों के साथ–साथ प्रतिवादी संख्या एक की दुकान से संबंधित सभी कागजात भी, वादी के पिता के नाम के दस्तावेज के साथ ही, उसके पिता द्वारा उसे संभला दिये गये हो। दुकान का constructive possession जहूरदीन का ही रहा। यदि प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के नाम के वादगत दुकान के कागजात उपरोक्त अनुबंध की पालना में वादी को दिये गये होते तो इस बात का उल्लेख उक्त प्रदर्श 1 में अवश्य किया गया होता परन्तु उक्त प्रदर्श 1 में ऐसा कुछ अंकित नहीं है इसलिए प्रतिवादी संख्या एक की बहस उचित प्रतीत होती है कि जब प्रतिवादी संख्या एक द्वारा दुकान वादी के पिता बरकत अली को संभलायी गई थी, उसी समय ये दस्तावेज वादी के पिता को दिये गये थे और वादी का यह तर्क स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है कि ये दस्तावेज प्रदर्श 1 बनाये जाने के समय वादी को दिये गये हो। दुकान से संबंधित सभी दस्तावेज वादी के पास होने के आधार पर इस अपजीकृत विक्रय अनुबंध दिनांकित 03–12–1986 प्रदर्श 1 को सही मानना उचित नहीं है ।

32. वादी के गवाहों बाबत भी प्रतिवादी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता द्वारा ऐतराज जताया गया है। उनकी बहस है कि पी.ड.2 मोहम्मद याकूब प्रतिवादी संख्या एक का जानकार हो ,मात्र इसलिए उसकी साक्ष्य को मान लिया जावे, यह स्वीकार नहीं किया जा सकता है और ऐसी कोई विधि भी नहीं है। पी.ड.3 फरियाद खाँ बाबत भी ऐतराज जताया है कि प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन का ही जानकार नहीं है अपितु यह गवाह वादी का भी जानकार है और इस गवाह ने अपनी मुख्य परीक्षा में यह स्वीकार किया है कि दोनों ही पक्ष उसके रिश्तेदार हैं। यह गवाह इसलिए भी विश्वसनीय प्रतीत नहीं होता है क्योंकि जब वादी ने अपने अभिवचनों एवं साक्ष्य में यह नहीं कहा है कि उसने फतेहपुर जाकर प्रतिवादी संख्या एक को दुकान का विक्रय पत्र निष्पादित करवाने हेतु कहा हो परन्तु यह गवाह अपनी जिरह में यह कथन करता है कि उसने कई बार प्रतिवादी संख्या एक को कहा तथा वह स्वयं भी लाडनूं जाकर जहूरदीन को बैचान करने के लिए बोल कर आया था हालांकि लाडनूं जाकर बोलने वाली बात इस गवाह ने अपनी मुख्य परीक्षा के शपथ–पत्र नहीं लिखवाना स्वीकार किया है और लाडनूं जाने वाली बात की

तारीख भी वह नहीं बता सकता। गवाह ने कहा कि इसे ध्यान नहीं कि प्रदर्श 1 पर उसने हस्ताक्षर पहले पन्ने पर किये थे या दूसरे पन्ने पर अथवा स्टाम्प के पीछे किये थे।

33. विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के दोनों गवाह प्रतिवादी संख्या एक की पहचान के भी व्यक्ति थे जो स्वीकृत तौर पर प्रतिवादी संख्या एक के साथ सउदिया अरब में रह रहे थे वादी का कथन है कि वे विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 करने हेतु न केवल साथ आये थे अपितु उन्होंने बतौर गवाह हस्ताक्षर किये और प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन द्वारा विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 पर हस्ताक्षर करने के भी वे गवाह हैं। परन्तु प्रतिवादी संख्या एक द्वारा दौराने बहस इससे ऐतराज जताया गया है कि ये दोनों गवाहान विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 बाबत जिस प्रकार से कथन करते हैं, उससे इन दोनों गवाहों का बतौर गवाह उपस्थित होना ही सदिग्ध है। पी.ड.2 मोहम्मद याकूब ने अपनी जिरह में प्रदर्श 1 में हुई कटिंग बाबत जानने से इंकार किया है और अपनी जिरह में स्वीकार किया है कि वादगत जमीन को , विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना में विक्रय करने की बात उसके सामने कभी नहीं हुई। इस गवाह ने प्रदर्श 1 पर सबसे अन्त में हस्ताक्षर किये जाने का कथन किया है परन्तु यही कथन पी.ड.3 फरियाद खाँ ने किये है कि उसने अनुबंध पर सबसे अन्त में हस्ताक्षर किये और इस गवाह को तो यह भी ध्यान नहीं कि विक्रय अनुबंध में क्या लिखा है इसलिए प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के योग्य अधिवक्ता ने दौराने बहस यह तर्क प्रस्तुत किया कि यह गवाह इस अनुबंध का गवाह ही नहीं है वरना इस अनुबंध बाबत यह गलत बयानी नहीं करता। विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के ये दोनों गवाह वादी को लाभ पहुँचाने के लिए ही कथन करते हैं। ये गवाहान वादी के रिश्तेदार होना स्वीकार करते हैं। विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 मात्र एक अपजीकत दस्तावेज है इसलिए मात्र इन दोनों गवाहों के कथनों के आधार पर यह नहीं कहा जा सकता कि इन गवाहो के बयानो से स्पष्ट तौर पर पक्षकारों के मध्य हुए विक्रय अनुबंध साबित होता हो ।

विक्रय अनुबंध–पत्र प्रदर्श 1 दिनांकित 03–12–1986

34. वादी द्वारा यह बहस की गई है कि इस प्रदर्श 1 में प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन ने यह अंकित करवाया था कि वादगत दुकान का विक्रय उसके परिवार के सदस्यों के मध्य फतेहपुर के मकान का बंटवारा होने के बाद या जब भी क्रेता रोशन अली कहेगा, उसे लिखवा कर पंजीयन करवा देगा और रोशन अली के हक में पंजीकृत विक्रय–पत्र नहीं करवाये जाने पर रोशन अली कानून के जरिये अपने हक में विक्रय–पत्र पंजीयन करवा लेगा। वादी ने इस प्रदर्श 1 को सही बताते हुए यह बहस की है कि वादी ने अपने न्यायालय बयानों की जिरह में इस विक्रय अनुबंध पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार किये हैं और भले ही यह विक्रय अनुबंध अपंजीकृत दस्तावेज हो परन्तु रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 49 के परन्तुक के अनुसार साक्ष्य में ग्राह्य दस्तावेज है और इसके आधार पर वादी का दावा चलने योग्य है। वादी के योग्य अधिवक्ता की बहस है कि वादी ने जिरह में उससे यह पूछ कर प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के हस्ताक्षरों को चुनौति नहीं दी कि यह हस्ताक्षर फर्जी हैं। वादी की साक्ष्य से तथा प्रमाणिकरण के दोनों गवाहों की साक्ष्य से विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 पूर्ण रूप से साबित है और उसके कथन नहीं मानने का कोई आधार पत्रावली पर नहीं है।

प्रतिवादी संख्या एक का पारिवारिक विवाद तथा समझौता

35. योग्य अधिवक्ता वादी की बहस है कि विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 में प्रतिवादी संख्या एक के परिवार की फतेहपुर में स्थित सम्पत्ति के बंटवारे का उल्लेख किया हुआ है और इसी विवाद के कारण , इतने लम्बे समय तक , उसके द्वारा प्रतिवादी संख्या एक को ,विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना में विक्रय पत्र निष्पादित करवाये जाने बाबत नहीं कहा गया । प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के सदस्यों के मध्य 14.10.20 को प्रदर्श 20 समझौता होने पर, वादी को उपरोक्त अनुबंध प्रदर्श 1 के संबंध में विक्रय पत्र निष्पादित कर पंजीयन करवाये जाने का अधिकार प्राप्त हुआ है । परन्तु वादी के योग्य अधिवक्ता द्वारा यह विरोधाभासी बहस भी की गई है कि वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या एक को इस पूर्ण अवधि में कई बार अनुबंध प्रदर्श 1 के बाबत विक्रय पत्र निष्पादित करवाने हेतु कहा गया और हर बार प्रतिवादी संख्या एक द्वारा अपने पारिवारिक विवाद का हवाला दिया गया था। प्रतिवादी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता ने इसी विरोधाभासी तर्क की ओर ध्यान आकर्षित करवाया है कि , वादी द्वारा यह झूठी कहानी बनायी गयी है कि प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के मध्य सम्पत्ति को लेकर कोई विवाद हो। उनकी बहस है कि वादी द्वारा विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना में वाद को परिसीमा में लाने के लिए इतने लम्बे समय तक वाद पेश न करने का आधार बनाने के लिए यह कहानी बनायी है। प्रतिवादी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता ने धारा 16 (C) यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना अधिनियम 1963 का हवाला देते हुए यह बहस भी की है कि **वादी को यह साबित करना था कि** इस विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के पश्चात **वादी विक्रय पत्र निष्पादित करवाने के लिए हमेशा तैयार व तत्पर था**। परन्तु वादी की साक्ष्य से यह तथ्य किसी प्रकार से भी साबित नहीं होता है अपितु वादी इतने लम्बे समय बाद दावा पेश करने का संतोषप्रद कारण भी स्पष्ट नहीं कर पाया है। उनकी बहस है कि यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना अधिनियम 1963 के प्रावधानों के तहत स्वयं के हमेशा तैयार और तत्पर होने बाबत वादी द्वारा न कोई स्पष्ट अभिकथन किये गये हैं , न वादी के गवाहों के बयानों एवं जिरह में इस बाबत संतोषप्रद साक्ष्य आई है और न ही पत्रावली पर इस बाबत कोई और स्पष्ट मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य है ।

36. प्रतिवादी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता की बहस है कि वादी ने अपनी साक्ष्य से यह भी साबित नहीं किया है कि वह इस दुकान को 1986 में खरीद हेतु सक्षम भी था। उनकी बहस है कि वादी के बयानो से ही साबित है कि सन् 1986 में वादी नाबालिग था और अपने प्राकृतिक संरक्षक के बिना वह उपरोक्त विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 निष्पादित करने में सक्षम ही नहीं था । न ही अनुबंध में उल्लेखित राशि एक लाख पच्चीस हजार वह स्वयं की कमाई से देकर दुकान का अनुबंध करने में सक्षम था। विधि के प्रावधानों के तहत वादी उपरोक्त अनुबंध प्रदर्श 1 के संबंध में अदा की गई राशि का स्त्रोत, अपने लाभ व अपनी कमाई साबित नहीं कर पाया है और यह ऐतराज जताया है कि मात्र 13 वर्ष का बालक एक लाख पच्चीस हजार रूपये की राशि इकट्ठी करके प्रतिवादी संख्या एक को नगद अदा कर दे, यह संभव ही नहीं है।

37. प्रतिवादी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता द्वारा वादी के बतौर गवाह पी.ड.1 शपथ–पत्र एवं न्यायालय बयानों की जिरह की और ध्यान आकर्षित करवाया गया है। वादी द्वारा अपनी मुख्य

परीक्षा का शपथ–पत्र दिनांक 19–09–2024 को न्यायालय में पेश किया गया है जबकि वादी की जिरह न्यायालय में दिनांक 17–02–2026 को हुई है और वादी ने अपनी मुख्य परीक्षा के शपथ–पत्र दिनांकित 19–09–2024 में तथा जिरह दिनांकित 17–02–2026 में उसने अपनी उम्र 53 वर्ष होनी अंकित करवायी है। जिसके आधार पर शपथ–पत्र के अनुसार सन् 1986 में वादी 15 वर्ष आयु का और न्यायालय की जिरह के अनुसार 1986 में वह 13 वर्ष का बालक था। जिरह में इस गवाह द्वारा उल्लेखित उसकी कमाई को देखते हुए भी गवाह 1986 में इतनी राशि इकट्ठी करने में सक्षम रहा हो, यह स्पष्ट नहीं होता है। अपनी जिरह में वादी ने यह कथन भी किया है कि प्रतिवादी संख्या एक को अपना नया व्यापार करने के लिए रूपयों की आवश्यकता थी । परन्तु साथ मे जिरह में ही ,यह भी स्वीकार किया है कि साक्ष्य के शपथ–पत्र मे प्रतिवादी संख्या एक की इस आवश्यकता बाबत कोई अंकन नहीं किया है। प्रतिवादी संख्या एक की विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 में उल्लेखित उक्त राशि नगद प्राप्त करने बाबत कोई स्वीकारोक्ति नही है । इसलिए वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या एक को विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 में उल्लेखित नगद राशि अदा करने में सक्षम होने बाबत तथा प्रतिवादी संख्या एक द्वारा उपरोक्त राशि प्राप्त किये जाने बाबत भी कोई स्पष्ट साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है । न ही वादी अपनी साक्ष्य से यह साबित कर पाया है कि वह उपरोक्त विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना करने के लिए हमेशा तैयार व तत्पर रहा हो।

38. हालांकि वादी ने अभी तक विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना में विक्रय–पत्र निष्पादित करवाये जाने बाबत दावा प्रस्तुत नहीं करने का आधार यह लिया है कि प्रतिवादी संख्या एक के परिवार में सम्पत्ति के विवाद के निपटने के पश्चात दुकान का विक्रय–पत्र निष्पादित करवाया जाना तय हुआ था परन्तु इस बाबत प्रतिवादी संख्या एक के इस ऐतराज को बल प्राप्त होता है कि वादी द्वारा इतनी लम्बी अवधि तक कोई नोटिस प्रतिवादी संख्या एक को नहीं दिया गया था और न ही वादी द्वारा इस अवधि के दौरान प्रतिवादी संख्या एक द्वारा इंकारी की कोई दिनांक ही उल्लेखित की गयी है। विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 में हालांकि प्रतिवादी संख्या एक के परिवारिक बंटवारे का उल्लेख अवश्य है परन्तु किसी सम्पत्ति बाबत किसी विवाद का कोई उल्लेख विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 में नहीं है। स्वीकृत तौर पर वादी व प्रतिवादी संख्या एक के आपस में एक दूसरे के रिश्तेदार है और रिश्तेदार होने के नाते जब वादी को यह पता चला कि प्रदर्श 20 दिनांक 14–10–2020 को प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के सदस्यों के मध्य लिखा जा चुका है तो उसने इस जानकारी का लाभ उठाते हुए अपने इस दावे को मियाद के अन्दर प्रस्तुत करने का आधार लेते हुए, यह वाद प्रस्तुत किया है। यदि प्रतिवादी संख्या एक व उसके परिवार के सदस्यों के बीच सम्पत्तियों को लेकर कोई विवाद होता तो इसका उल्लेख अवश्य ही उक्त प्रदर्श 20 में होता। प्रदर्श 20 प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के सदस्यों के मध्य हुआ निपटारा, बंटवारा व राजीनामा नहीं है । अपितु सामुहिक रूप से किया गया मात्र एक विक्रय–पत्र है । उसमें भी कहीं यह उल्लेखित नहीं है , कि प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के सदस्यों के बीच कोई विवाद था या कोई झगड़ा था जिसका सलटारा इस विक्रय–पत्र द्वारा किया गया हो। यह विक्रय–पत्र आपसी समझौते से अवश्य किया गया है परन्तु इससे पूर्व प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के सदस्यों के मध्य उनकी पैतृक सम्पत्ति बाबत कोई विवाद , पुलिस रिपोर्ट या

न्यायालय केस का कोई रिकॉर्ड नहीं है । न ही परिवार के सदस्यों के मध्य कोई विवाद था। यह विक्रय–पत्र प्रदर्श 20 बिना किसी बाधा के ,सुरक्षित रूप से तैयार किये जाने के उद्देश्य से, तैयार किया जाना प्रतीत होता है । जिसकी ताईद डी.ड.1 जहूरदीन व उसके भाई ,डी.ड.2 आमीन के बयानों से होती है। प्रतिवादी संख्या एक ने बतौर डी.ड.1 अपनी जिरह में ऐसे कोई विवाद होने से इंकार किया है और बताया है कि ''प्रदर्श 20 की लिखापढ़ी इस बात की की थी, कि हमनें हमारे दादोजी का जो पैतृक मकान था, उसका हम सब भाईयो ने मिलकर आपस में बंटवारा कर लिया था।'' डी.ड.2 आमीन जो कि प्रतिवादी संख्या एक का भाई है, जिसने भी अपनी साक्ष्य में यह बताया है कि वादगत दुकान प्रतिवादी संख्या एक ने अपनी स्वयं की कमाई से खरीद की थी और उनके परिवार के सदस्यों के मध्य पारिवारिक सम्पत्ति बंटवारे को लेकर कोई विवाद नहीं था। इस गवाह ने भी यह बताया है कि वादी ने 35 वर्षों तक विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की, इतने वर्षों तक चुपचाप बैठा रहा और अब सोची समझी योजना के तहत सम्पूर्ण कार्यवाही पारिवारिक सम्पत्ति के विवाद बाबत झूठी कहानी बना कर की गई है। जिरह में गवाह द्वारा शपथ–पत्र पर हस्ताक्षर से पहले क्या लिखा है, पढ़कर नहीं सुनाये जाने का कथन किया है, के आधार पर इस गवाह को अविश्वसनीय नहीं माना जा सकता, क्योंकि यह प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन का सगा भाई होने के नाते पारिवारिक सम्पत्ति के बंटवारे बाबत सम्पूर्ण जानकारी ते यह गवाह रखता ही है। वैसे भी प्रतिवादी संख्या एक की स्वअर्जित सम्पत्ति उपरोक्त दुकान से उनके पारिवारिक साम्पतिक विवाद का क्या संबंध हो सकता है, यह वादी कहीं भी स्पष्ट नहीं कर पाया है और इस बाबत प्रतिवादी संख्या एक द्वारा भी यह बहस की गई है कि वादी द्वारा दिनांक 28–10–2021 को यह वाद सरासर गलत पेश किया गया है। जबकि उसे प्रतिवादी संख्या एक का रिश्तेदार होने के नाते यह पता था कि पारिवारिक सम्पत्ति का बैचान दिनांक 14–10–2020 को हो चुका है।

39. इसी दौरान वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या एक को विक्रय–पत्र निष्पादित करके पंजीयन करवाने बाबत कोई नोटिस भी नहीं गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि वह मात्र प्रतिवादी संख्या एक द्वारा उपरोक्त दुकान प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल को बैचान करने का इन्तजार करता रहा। वादी ने अपने वाद–पत्र एवं साक्ष्य में यह कहा है कि प्रतिवादी संख्या एक, प्रतिवादी संख्या दो के साथ दिनांक 24–08–2021 को उसकी दुकान पर आया था कि वह प्रतिवादी संख्या दो को उपरोक्त दुकान का बैचान करे, इसके बावजूद भी प्रतिवादी ने विक्रय पत्र के निष्पादन व पंजीकरण बाबत कोई प्रयास नहीं किये। प्रतिवादी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता ने यह बहस की है कि 35 वर्षों तक वादी ने कोई प्रयास नहीं किया और जब यह विक्रय–पत्र प्रदर्श 26 सी प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में निष्पादित हो गया तब उसके द्वारा यह जानकारी होने के बाद में यह वाद प्रस्तुत किया है जबकि उसे 35 वर्षों की लम्बी अवधि के दौरान न तो उसने प्रतिवादी संख्या एक को कोई नोटिस दिया और न ही कोई ऐसी अधिसूचना जारी करवाई कि प्रतिवादी संख्या एक की दुकान बाबत कोई भी व्यक्ति लेन–देन न करे , जबकि यह स्वाभाविक प्रतीत नहीं होता है कि जब वादी द्वारा दुकान की सम्पूर्ण विक्रय राशि दे दी हो , तो विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना में विक्रय–पत्र निष्पादित करवाने हेतु वादी इतनी लम्बी अवधि तक

इन्तजार करे। विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के अनन्तकाल तक प्रभावी नहीं होने की बहस की गई है और विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 को वैसे भी फर्जी एवं कूटरचित होना बताया है जो न केवल अपंजीकृत है बल्कि नोटेरी से प्रमाणित भी नहीं है। जब वादगत दुकान जहूरदीन की स्वयं अर्जित सम्पत्ति थी तो बिना किसी विवाद, बिना न्यायालय के यथास्थिति आदेश के या पारिवारिक सम्पत्ति के विवाद के बिना, विक्रय–पत्र निष्पादित ना करे, यह भी विश्वसनय प्रतीत नहीं होता है। यहाँ यह स्पष्ट नहीं होता है कि यदि प्रतिवादी संख्या एक के परिवार में सम्पत्ति का बंटवारा हुआ था तो वह विक्रय अनुबंध की पालना में विक्रय पत्र निष्पादित करके पंजीयन न करवाये । अपितु स्वयं वादी के व्यवहार से यह स्पष्ट होता है कि इस संबंध में विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की दिनांक 03–12–1986 से दावा प्रस्तुत करने की दिनांक 28–10–2021 तक वह विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना हेतु तैयार व तत्पर नहीं था।

40. प्रतिवादी संख्या एक की साक्ष्य के अनुसार उसने वादी रोशन अली से दुकान को विक्रय करने बाबत कहा था परन्तु वह भी इसी कारण कहा कि दुकान का कब्जा वादी के पास था, इसलिए नहीं कि उनके मध्य ,विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 बनाया गया हो। उसने बैनामा प्रदर्श 26 सी करने से पहले करीब तीन साल तक वादी को कहा कि तुम्हारे कब्जे में है, बैचान करवा लो, उसे जो देओ, वो ही दे दो, परन्तु फिर भी वादी द्वारा कोई विक्रय पत्र निष्पादित करके पंजीकृत नहीं करवाया गया। ऐसा प्रतीत होता है कि वादी को अपने कब्जे के आधार पर ,तथा वादी के अपंजीकृत अनुबंध पत्र के आधार पर ,यह भरोसा था कि विक्रय पत्र निष्पादित करवाये बिना भी , प्रतिवादी संख्या एक , अपनी दुकान का कब्जा वादी से कभी नहीं ले सकता है। हालांकि वादी द्वारा न्यायिक दृष्टान्त Muruganandam Vs Muniyandi(Died) Through Lrs.पेश किया गया है जिसके अनुसार अपंजीकृत व अस्टाम्पित दस्तावेज को भी रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 49 के परन्तुक के अनुसार साक्ष्य में ग्राह्य होना माना है, परन्तु वादी अपंजीकृत दस्तावेज प्रदर्श 1 , विक्रय अनुबंध से संबंधित , अन्य परिस्थितियों को साबित करने में सफल नहीं रहा है।

41. इस बाबत माननीय **उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों** का सम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया। वादी को धारा 16 (C) यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना अधिनियम 1963 के विक्रय अनुबंध की पालना में विक्रय पत्र निष्पादित करके पंजीयन करवाने के लिए हमेशा तैयार एवं तत्पर होने का तथ्य साबित करना होगा। प्रतिवादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तो में यही निम्नाकिंत सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैः–

2026 INSC 651 (SC) MOHAMMED KHALEEL(D) THROUGH LRS AND OTHERS VS. JAYAMMA

41. This Court in **Rajesh Kumar vs. Anand Kumar and Others** (2024) 13 SCC 80 VERDICTUM.IN CA NO. 2187 OF 2011 Page 15 of 17 speaking through one of us (Prashant Kumar Mishra, J.) while denying the relief of specific performance on account of long delay in filing the relief of specific performance held as under:

"**23.** The effect of filing a suit for specific performance after long delay, may be at the fag end of period of limitation fell for consideration before this Court in

K.S. Vidyanadam v. Vairavan [K.S.Vidyanadam v. Vairavan, (1997) 3 SCC 1] wherein this Court held thus in para 10: (SCC p. 7)

"**10**. It has been consistently held by the courts in India, following certain early English decisions, that in the case of agreement of sale relating to immovable property, time is not of the essence of the contract unless specifically provided to that effect. The period of limitation prescribed by the Limitation Act for filing a suit is three years. From these two circumstances, it does not follow that any and every suit for specific performance of the agreement (which does not provide specifically that time is of the essence of the contract) should be decreed provided it is filed within the period of limitation notwithstanding the time-limits stipulated in the agreement for doing one or the other thing by one or the other party. That would amount to saying that the time-limits prescribed by the parties in the agreement have no significance or value and that they mean nothing. Would it be reasonable to say that because time is not made the essence of the contract, the time-limit(s) specified in the agreement have no relevance and can be ignored with impunity? It would also mean denying the discretion vested in the court by both Sections 10 and 20. As held by a Constitution Bench of this Court in Chand Rani v. Kamal Rani [Chand Rani v. Kamal Rani, (1993) 1 SCC 519] : (SCC p. 528, para 25)... ."

24. In Azhar Sultana v. B. Rajamani [**Azhar Sultana v. B. Rajamani, (2009) 17 SCC**

27 : (2011) 1 SCC (Civ) 761] , this Court held thus in para 28: (SCC p. 35)

"**28.** ... <u>The court, keeping in view the fact that it exercises a discretionary jurisdiction, would be entitled to take into consideration as to whether the suit had been filed within a reasonable time. What would be a reasonable time would, however, depend upon the facts and circumstances of each case. No hard-and-fast law can be laid down therefor. The conduct of the parties in this behalf would also assume significance."</u>

25. In Saradamani Kandappan v. S. Rajalakshmi [**Saradamani Kandappan v. S. Rajalakshmi (2011) 12 SCC 18 : (2012) 2 SCC (Civ) 104**], this Court held that every suit for specific performance need not be decreed merely because it is filed within the period of limitation by ignoring time-limits stipulated in the agreement. <u>The courts will also frown upon suits which are not filed immediately after the breach/refusal. The fact that limitation is three years does not mean that a purchaser can wait for one or two years to file a suit and obtain specific performance.</u>

26. In Atma Ram v. Charanjit Singh [**Atma Ram v. Charanjit Singh, (2020) 3 SCC 311 : (2020) 2 SCC (Civ) 107**] , this Court has observed in para 9 thus: (SCC p. 316)

"**9.** ... No explanation was forthcoming from the petitioner for the long delay of three years, in filing the suit (on 13-10-1999) after issuing a legal notice ¥. The conduct of a plaintiff is very crucial in a suit for specific performance. A person who issues a legal notice on 12-11-1996 claiming readiness and willingness, but who institutes a suit only on 13-10-1999 and that too only with a prayer for a mandatory injunction carrying a fixed court fee relatable only to the said relief, will not be entitled to the discretionary relief of specific performance."

1. **42**. Coming to the facts of the present case, it is important to note that the first legal notice was issued on 15.4.1991 by the appellant/plaintiff, after which the respondent/defendant gave a categorical refusal to effectuate her obligations under the agreement vide reply dated 26.04.1991 as the appellant/plaintiff failed to take necessary permission under ULCRA prior to the registration of the sale deed; the time stipulated for completion of the sale transaction had also expired; and the appellant/plaintiff failed to tender the balance sale consideration within the stipulated time or initiate prompt legal proceedings. In fact, the appellant/plaintiff chose to file the suit for specific performance after two years and nine months i.e., on 20.12.1993. This conduct of the appellant/plaintiff, in our view, reflects lack of continuous readiness and willingness to perform his part of the contract, which is a sine qua non for the grant of relief of specific performance.

43. After examining the entire facts of the case and the evidence produced on record, we are of the definite view that this is not a fit case where the discretionary relief of specific performance can be granted in favour of the appellants. Keeping in view the twin statutory mandate of 'readiness' and 'willingness', the appellants not only failed to demonstrate their readiness and willingness but also failed to approach the Court with quite promptitude, which disentitle them from grant of the equitable relief of specific performance.

SUBHASH AGARWAL VS MAHENDER PAL CHHABRA AND ANOTHER(SC)

6. As held by this Court in multiple cases, there is no straitjacket formula with regard to 'readiness and willingness'. The same has to be construed with respect to the facts and circumstances of each case. In light of the facts of this case, and bearing in mind the passage of more than seventeen years since the execution of agreement, we agree with the view of the Division Bench that the grant of specific performance is not an equitable relief at this stage.

R.SHAMA NAIK VS. G. SRINIVASIAH

8.Section 16(C)of the Specific Relief Act, 1963 (prior to amendment w.e.f. 1.10.2018) bars the relief of the specific performance of a contract in favour of a person who fails to aver readiness and willingness to perform his part of the contract.

9. There is a legion of precedents on the subject of readiness and willingness.

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.

11. There is a fine distinction between readiness and willingness to perform the contract. Both the ingredients are necessary for the relief of specific performance.

12. While readiness means the capacity of the plaintiff to perform the contract which would include his financial position, willingness relates to the conduct of the plaintiff.

13. The High Court in first appeal upon appreciation of the evidence on record both oral and documentary has arrived at the conclusion that the plaintiff has failed to establish that he was always ready and willing to perform his part of the contract.

विशेषज्ञ

42. दोनों पक्षों ने प्रकरण में विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 दिनांकित 03–12–1986 में प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के हस्ताक्षर होना जाहिर करते हुए विशेषज्ञ बाबत उसकी राय प्राप्त की थी। वादी का कथन है कि प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन ने अपनी जिरह में उपरोक्त अनुबंध प्रदर्श 1 पर अपने हस्ताक्षर होना स्वीकार किया है परन्तु प्रतिवदी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता ने इससे ऐतराज जताया है कि प्रतिवादी संख्या एक अपनी जिरह में स्टाम्प पर अपने हस्ताक्षरों से इंकार करता है और प्रदर्श 1 विक्रय अनुबंध स्टाम्प पर ही बनाया हुआ दस्तावेज है और दोनों ही पक्षकारों ने एक दूसरे की विशेषज्ञ की रिपोर्ट से ऐतराज जताया है।हालांकि इस संबंध में पक्षकारों द्वारा पी.ड.4 व डी.ड.5 विशेषज्ञों के बयान लेखबद्ध करवाये गये हैं ,परन्तु पी.ड.4 विशेषज्ञ ने इस सुझाव को सही बताया है कि एक ही विवादित हस्ताक्षर की दो हस्तलेख विशेषज्ञों की अलग–अलग राय हो सकती है, जिसमें यह भी संभव है कि उसके द्वारा दी गई राय गलत व दूसरी राय सही हो, अज खुद कहा कि इसका उल्टा भी हो सकता है कि उसकी राय सही व दूसरे की राय गलत हो।

43. यह स्वीकृत स्थिति है कि विशेषज्ञों की रिपोर्ट फोटो प्रति दस्तावेजों एवं प्रमाणित प्रति दस्तावेजों पर प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के हस्ताक्षरों से मिलान बाबत है। विशेषज्ञ स्वयं यह स्वीकार करते हैं कि फोटो प्रति दस्तावेजों पर हस्ताक्षरों का मिलान उचित नहीं है। हस्ताक्षरों के मध्य समयावधि को देखते हुए भी विशेषज्ञों की इन रिपोर्टों के आधार पर कोई निष्कर्ष निकालना उचित नहीं है । इस बाबत वादी द्वारा प्रस्तुत माननीय पँजाब एण्ड हरियाणा उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त 2009(4) CIVIL COURT CASES 110 (P&H) **Karnail Singh Vs M/s. Kalra Brothers, Siras** का सम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया। जिस-में यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है ।

20 Even the signatures of the appellant on the photostat copies could not have been examined as was done by the respondent by producing a handwriting expert. In Sh.Surjit Rai Versus Sh.Prem Kumar Khera and others, 1995(2) P.L.R. 140 (S.B.)., a learned Single Judge has held as under:-

"… … … … ..In my view, signatures cannot be compared from the photocopy of the agreement because in these days of advance technology, signatures of a person can be lifted from one document and put on another document by super imposition."

44. उपरोक्त विधिक स्थिति को देखते हुए ,विशेषज्ञों की रिपोर्ट के आधार पर विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 पर प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के हस्ताक्षर मानते हुए इस अनुबंध के आधार पर दावा डिक्री किये जाने योग्य नहीं है।

45. पक्षकारों के अभिवचनों एवं उनकी और से न्यायालय में प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य तथा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा धारा 16 (C) यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना अधिनियम, 1963 में प्रतिवादी की विधिक स्थिति को देखते हुए वादी विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 दिनांकित 03–12–1986 से संबंधित विवाद्यक को साबित करने में असफल रहा है इसलिए उपरोक्त विवाद्यक संख्या एक का निर्णय वादी के विरूद्ध किया जाना उचित है तथा विवाद्यक संख्या तीन प्रतिवादीगण के पक्ष में निस्तारित की जाती है।

<u>विवाद्यक संख्या 02 व 04</u>

46. इन दोनों विवाद्यकों में से विवाद्यक संख्या दो को साबित करने का भार वादी पर था ,तथा विवाद्यक संख्या चार को साबित करने का भार प्रतिवादी संख्या दो पर डाला गया है। ये दोनों विवाद्यक प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन द्वारा प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल के हक में निष्पादित बैनामा दिनांकित 02–09–2021 से संबंधित हैं। जिसे अवैध, निष्प्रभावी व शुन्य घोषित करवाये जाने का भार वादी पर था, परन्तु विवाद्यक संख्या चार के तहत प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल को यह साबित करना था कि वह वादगत दुकान का सद्भाविक क्रेत रहा है, जिसके संबंध में पक्षकारों की बहस एवं पत्रावली पर आई पक्षकारों की मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन किया गया। वादी द्वारा दौराने बहस यह ऐतराज लिया गया है कि प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन ने वादगत दुकान उसे विक्रय नहीं करके जानबुझ कर प्रतिवादी संख्या दो को विक्रय की है, जिस बात का पता उसे तब चला जब प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल ने उससे जबरदस्ती कब्जा लेने की कोशिश की व प्रतिवादीगण ने उसे धमकी दी कि या तो वादी उन्हें वादगत दुकान का कब्जा दे दे , अन्यथा वे उसे जबरदस्ती दुकान से बेदखल कर देंगे। इस बाबत पुलिस में धारा 107, 116 दण्ड प्रक्रिया संहिता के तहत भी रिपोर्ट दर्ज करवाई और वादी व उसके किरायेदार के पुलिस बयान प्रदर्श 23, 24 लेखबद्ध किये जाकर प्रदर्श 25 के जरिये प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल को पाबंद किया कि वह वादी से झगड़ा नहीं करेगा और उसे दुकान से जबरदस्ती बेदखल नहीं करेगा। वादी ने यह ऐतराज लिया है कि जब दुकान का कब्जा उसके पास था तो प्रतिवादी संख्या दो को किये गये विक्रय–पत्र प्रदर्श 26 सी में कब्जा प्रतिवादी संख्या दो को देना गलत लिखा है। वादी ने प्रतिवादी संख्या दो को सद्भाविक क्रेता नहीं होना बताते हुए , यह बहस की है कि प्रतिवादी संख्या दो को यह पता था कि प्रतिवादी संख्या एक के पास न वादगत दुकान का कब्जा है और न टाईटल डीड है फिर भी उसने जानबुझ कर अपने भुजबल का भरोसा रखते हुए यह दुकान खरीद की है । प्रतिवादी संख्या दो ताकत के बल पर वादी से उपरोक्त दुकान जबरदस्ती खाली करवाने की क्षमता

रखता है और इसलिए प्रतिवादीगण द्वारा उपरोक्त विक्रय–पत्र दिनांकित 02–09–2021 असल न्यायालय में पेश नहीं किया गया है।

47. जबकि प्रतिवादी संख्या दो के योग्य अधिवक्ता ने प्रतिवादी संख्या दो को सद्भाविक क्रेता होना बताया है और उनकी बहस है कि प्रतिवादी संख्या दो को इस बात की जानकारी थी कि वादी रोशन अली का पिता बरकत अली प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन का मामा है। दोनों के मध्य वैश्वासिक संबंध थे इसलिए दुकान से संबंधित असल दस्तावेज वादी के पिता को संभलाये हुए थे । प्रतिवादी संख्या दो को प्रतिवादी संख्या एक ने उपरोक्त विक्रय–पत्र के जरिये यह बताया है कि वादगत सम्पत्ति किसी अन्य को हस्तान्तरित की हुई नहीं है और वादगत दुकान प्रतिवादी संख्या एक की स्वामित्व की स्वयं की खरीदशुदा दुकान है। इस बाबत स्वामित्व के संबंध में प्रमाण–पत्र प्राप्त करके कोई भी क्रेता यही मानेगा कि विक्रेता इस सम्पत्ति क मालिक है। प्रतिवादी संख्या दो ने उपरोक्त दुकान जब ग्यारह लाख रूपये प्रतिवादी संख्या एक को दे कर खरीद की है तो वादी का यह तर्क बलहीन प्रतीत होता है कि प्रतिवादी संख्या एक ने वादी से उपरोक्त विक्रय पत्र दिनांकित 02–09–2021 से पहले यह कहा कि वादी पाँच लाख रूपये देकर वादगत दुकान का विक्रय–पत्र अपने पक्ष में निष्पादित करवा लो। प्रतिवादीगण के योग्य अधिवक्ता की बहस है कि स्वयं वादी ने प्रतिवादी संख्या एक से कहा कि वादगत दुकान प्रतिवादी संख्या दो को विक्रय कर दो और कब्जा वादी उन्हें दे देगा। जो दुकान किराये पर होती है उनमें भी कब्जा दिये जाने का उल्लेख वाद–पत्र में इसी प्रकार किया जाता है और वादगत दुकान भी वादी द्वारा शाहरूख नाम के व्यक्ति के किराये पर दी हुई थी, जिस बात की पुष्टि पुलिस कार्यवाही के दौरान दिये गये शाहरूख के बयान प्रदर्श 23 होती है। वादी ने न केवल उस समय दुकान किराये पर दे रखी थी अपितु वादी का स्वयं का कथन है कि अपनी माँ को दुकान मालिक बताते हुए उसने प्रदर्श 8 किरायेनामें के जरिये भी पूर्व में दुकान दिनेश सोनी को दिनांक 11–04–2019 से दिनांक 10–03–2020 तक किराये पर दी थी। जबकि प्रतिवादीगण ने इससे भी ऐतराज जताया है कि न तो कथित विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 से वादी की माता वादगत दुकान की मालिक हुई थी और न ही प्रदर्श 8 प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन की सहमति या आज्ञा से करवाया गया था न ही इस किरायेनामें पर प्रतिवादी संख्या एक के कोई हस्ताक्षर ही हैं। प्रतिवादी संख्या एक के योग्य अधिवक्ता ने इस किरायेनामा से प्रतिवादी संख्या एक व दो के अनभिज्ञ होने की बहस की है। इस बाबत न कवेल प्रतिवादी संख्या एक ने बतौर डी.ड.1 अपितु डी.ड.2 पड़ौसी वादगत दुकान व डी.ड.3 प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल स्वयं ने खुद को दुकान का सद्भाविक क्रेता होने का कथन किया है। पत्रावली में प्रतिवादी संख्या एक द्वारा प्रतिवादी संख्या दो के हक में किये गये विक्रय–पत्र दिनांकित 02–09–2021 की प्रति प्रदर्श 26 सी संलग्न है, जिसके साथ फोटोग्राफ की फोटो स्टेट प्रति भी संलग्न है, में भी वादगत दुकान पर न्यू श्री गणेश मिष्ठान भण्डार का नाम लिखा है और इसी आधार पर प्रतिवादी संख्या दो के योग्य अधिवक्ता ने यह बहस की थी कि दुकान पर रोशन अली का कब्जा होने का तथ्य गलत बयान किया क्योंकि दुकान श्री न्यू गणेश मिष्ठान भण्डार को किराये पर दी हुई थी।

48. प्रतिवादी संख्या दो के योग्य अधिवक्ता ने वादी के इन अभिवचनों एवं कथनों पर ऐतराज जताया है कि प्रतिवादीगण द्वारा वादी को धमकी दी गई। स्वयं वादी ने अपने वाद के अभिकथनों के पैरा संख्या 06 व 07 में यह अंकित किया है कि प्रतिवादी संख्या एक अपने साथ प्रतिवादी संख्या दो को लेकर दिनांक 24–08–2021 को वादी के पास वादगत दुकान पर दोपहर में आया और वादी से कहने लगा कि यदि पाँच लाख रूपये और दो तो वादी के नाम विक्रय अनुबंध से विक्रय इस दुकान का बैनामा वादी के हक में करवा देंगे अन्यथा दुकान से वादी को जबरन बेदखल करके दुकान किसी अन्य को विक्रय कर देंगे, उसके बाद दिनांक 20–09–2021 को प्रतिवादी संख्या दो उसकी दुकान पर आया तो वादी को पता चला कि प्रतिवादी संख्या दो ने प्रतिवादी संख्या एक से वादगत दुकान खरीद ली है, परन्तु वह बैनामा अवैधानिक है। स्वीकृत तौर पर वादी को प्रतिवादीगण के विक्रय–पत्र दिनांकित 02–09–2021 का आभास दिनांक 24–08–2021 को , तथा उसकी जानकारी दिनांक 20–09–2021 को हो गई थी, परन्तु फिर भी उसके द्वारा यह वाद दिनांक 28–10–2021 को पेश किया गया है। प्रतिवादी संख्या दो के योग्य अधिवक्ता ने यह ऐतराज लिया है कि दिनांक 24–08–2021 व 20–09–2021 की धमकी के पश्चात भी वादी ने पुलिस कार्यवाही प्रदर्श 22, 23, 24 25 दावा पेश करने के पश्चात दिनांक 04–12–2021 को की है। प्रतिवादीगण के मध्य हुए विक्रय–पत्र दिनांकित 02–09–2021 की जानकारी होने के बावजूद वादी द्वारा प्रतिवादीगण द्वारा वादी को दी गई धमकी बाबत पुलिस कार्यवाही ,पूर्व में नहीं की गई थी और प्रदर्श 25 के जरिये एस.डी.एम. चूरू द्वारा प्रतिवादी संख्या दो को दिनांक 09–12–2021 को पाबंद किये जाने का कथन किया है। पुलिस में यह कार्यवाही स्वीकृत तौर पर वादी ने दावा करने के भी दो माह बाद की है जबकि वादी प्रतिवादीगण द्वारा , उसे वादगत दुकान खाली करने की धमकी दावा प्रस्तुत करने से पहले दिये जाने का कथन करता है। इस बाबत जबकि विवाद्यक संख्या एक का निस्तारण वादी के विरूद्ध और प्रतिवादीगण के पक्ष में किया जा चुका है तो इस विवाद्यक में विक्रय–पत्र दिनांकित 02–09–2021 वादी निरस्त करवाने का अधिकारी ही नही है और जब प्रतिवादी संख्या दो ने बतौर सद्भाविक क्रेता उपरोक्त वादगत दुकान को खरीदा है इसलिए उसे सद्भाविक क्रेता की श्रेणी में रखना उचित है।

49. इस प्रकार जब प्रतिवादी संख्या दो वादगत दुकान का सद्भाविक क्रेता होना साबित है तो पत्रावली पर आई पक्षकारों की साक्ष्य को देखते हुए प्रतिवादी संख्या एक द्वारा प्रतिवादी संख्या दो के हक में निष्पादित बैनामा दिनांकित 02–09–2021 को अवैध, निष्प्रभावी एवं शुन्य घोषित करवाने का वादी अधिकारी नहीं है। इस आधार पर विवाद्यक संख्या दो वादी के विरूद्ध तथा विवाद्यक संख्या चार प्रतिवादी संख्या दो के पक्ष में निस्तारित की जाती है और प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल को सद्भाविक क्रेता मानना उचित है।

<u>विवाद्यक संख्या 05</u>

50. यह वाद के परिसीमा से संबंधित विवाद्यक है जिसे साबित करने का भार प्रतिवादीगण पर है कि आया वाद वादी मियाद बाहर है। वादी द्वारा अपने वाद में यह अभिवचन किया गया है कि विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना इसलिए नहीं हो पायी क्योंकि उसमें कई शर्ते थी और प्रतिवादी संख्या एक के पैतृक मकान के बंटवारे के पश्चात इस दुकान का विक्रय पत्र निष्पादित

करवा कर वादी के नाम पंजीकृत करवा देगा और जब वादी को यह जानकारी हुई कि प्रतिवादी संख्या एक की पैतृक मकान का बंटवारानामा दिनांक 14–10–2020 को निष्पादित किया जा चुका है तो उसके द्वारा दिनांक 28–10–2021 को प्रस्तुत वाद बाबत यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना, पूर्णरूप से मियाद के अन्दर प्रस्तुत कर दिया गया परन्तु प्रतिवादीगण द्वारा इस बाबत ऐतराज लिया गया है और दौराने बहस यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि वादी ने जानबुझ कर प्रतिवादी संख्या एक के पारिवारिक साम्पतिक विवाद का उल्लेख अपने दावे में किया है और अपने दावे को इसी आधार पर मियाद के अन्दर होना गलत रूप से बताया गया है जबकि विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 में ऐसे किसी विवाद का कोई उल्लेख नहीं किया गया है और इस विवाद का उल्लेख गलत रूप से वादी ने अपने दावे को मियाद के अन्दर प्रस्तुत करना बताने के लिए अंकित किया है जबकि दिनांक 03–12–1986 के विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 के पश्चात दिनांक 28–10–2021 को दावा प्रस्तुत करने की दिनांक तक दावा प्रस्तुत करने की दिनांक तक वादी ने न तो कानूनी कार्यवाही हेतु कोई वाद प्रस्तुत किया और न ही इस दौरान वह इस विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना में अपने पक्ष में विक्रय–पत्र निष्पादित करने के लिए हमेशा तैयार व तत्पर ही रहा है। धारा 16 सी यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना अधिनियम 1963 के प्रावधानों को देखते हुए एवं विधि की स्थिति को देखते हुए न्यायालय इस विवाद्यक का निस्तारण वादी के विरूद्ध कर चुका है और इसी को देखते हुए यही माना जायेगा कि जब पक्षकार एक दूसरे के रिश्तेदार हैं और वादी को प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन के पारिवारिक सम्पत्ति के तहत हुए विक्रय पत्र दिनांक 14–10–2020 की जानकारी हुई तो उसने अपने दावे को मियाद के अन्दर प्रस्तुत करने के लिए इसका अवलम्ब लिया है। प्रतिवादीगण ने भी दौराने बहस यह तर्क प्रस्तुत किया है कि जब वादी को प्रतिवादी संख्या एक का रिश्तेदार होने के नाते प्रदर्श 20 की जानकारी हुई तो उसने सोची समझी योजना के तहत उसका लाभ उठाते हुए दावे को मियाद के अन्दर लाने के लिए ये सभी कार्यवाही की है। वादी ने जानबुझ कर अपने दावे को समयसीमा में लाने के लिए प्रतिवादी संख्या एक के पारिवारिक विवाद को दर्शाया है जबकि प्रतिवादी संख्या एक की स्वयं अर्जित वादगत दुकान का उसकी पारिवारिक स्थिति से क्या संबंध हो सकता है, वादी द्वारा किसी प्रकार से भी साबित नहीं किया गया है। प्रदर्श 1 विक्रय अनुबंध पत्र दिनांकित 03–12–1986 में प्रतिवादी संख्या एक के पैतृक मकान के बंटवारेनामें का उल्लेख अवश्य है परन्तु प्रतिवादी संख्या एक के परिवार के सदस्यों के मध्य कोई विवाद होने का उल्लेख प्रदर्श 1 में कहीं नहीं है। वादी ने इसके पश्चात अंकित शर्त का कहीं उल्लेख नहीं किया है, जिसके आधार पर वादी, प्रतिवादी संख्या एक द्वारा विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 की पालना में वादगत दुकान का विक्रय–पत्र वादी के पक्ष में निष्पादित करके पंजीकृत करवाने से इंकार की मियाद के अन्दर बखूबी पेश कर सकता था परन्तु वादी ने न तो प्रतिवादी संख्या एक को विक्रय पत्र निष्पादित करने के लिए कहा और न ही कोई नोटिस दिया और न प्रतिवादी संख्या एक द्वारा इस लम्बी अवधि के दौरान इंकारी की कोई दिनांक ही बतायी है। विक्रय अनुबंध प्रदर्श 1 में यह भी अंकित है कि ''**हमारा उक्त मकान का बंटवारानामा होने के बाद में या क्रेता रोशनअली जब भी कहेगा उसी समय उपरोक्त विक्रय की गई दुकान का विक्रय पत्र लिखवा कर उसका पंजीयन रोशन के नाम करवा दूंगा इस बाबत यह विक्रय अनुबंध**

निष्पादित कर दिया है बाद में भी मेरे द्वारा विक्रय पत्र रजिस्टर्ड रोशनअली के हक में नहीं करवाने पर रोशनअली को अधिकार होगा कि वोह कानून के जरिए मुझ से विक्रय पत्र अपने हक में रजिस्टर्ड करवा सकेगा।'' परन्तु वादी ने विकल्प की शर्त का अवलम्ब लेते हुए अपने अधिकार का प्रयोग अन्दर मियाद समयावधि के अन्दर नहीं किया है और प्रदर्श 1 विक्रय अनुबंध दिनांक 03–12–1986 के पश्चात दिनांक 28–10–2021 तक की लम्बी अवधि करीब 35 वर्ष के पश्चात वाद पेश किया है जो सरासर मियाद बाहर है। वादी की और से अपनी बहस के समर्थन में प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का सम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया, जिनमें प्रतिपादित सिद्धान्तों से हम सहमत हैं। जिनमे वादी ने विक्रय अनुबंध की पालना हेतु नोटिस दिया था । परतु यहा वादी ने न तो प्रतिवादी संख्या एक को विक्रय पत्र निष्पादित करने के लिए कहा और न ही कोई नोटिस दिया ।

51. योग्य अधिवक्ता वादी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त 2025 (1) CIVIL COURT CASES 081(SC) के पैरा संख्या 31 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है किः–

31. Thus, the limitation prescribed by Article 54 sets in from the date when the petitioner received the above reply refusing performance. Irrespective of whether the suit was instinted on 9 August 2002 (as concluded by the Trial Court) or 30 July 2002 (as concluded by the High Court), it was within limitation.

52. न्यायिक दृष्टान्त 2025 (1) CIVIL COURT CASES 615(Raj.) **Gopikishan Vs. Lrs. Of Smt. Anand Kaur** में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया है

16. Article 54 of the Limitation Act, which is applicable in the fact and circumstance of this case reads as follows:–

Description of suit to run	Period of Limitation	ime from which period begins
For specific performance of a contract	Three years	The date fixed for the performance, of, if, no, such date is fixedwhen the plaintiff **has notice that performance is refused.**

17. Evidently, no time is fixed in the agreement for performance of the contract. In that circumstance, the plaintiff would bring the suit when she had notice that the performance is refused.

53. न्यायालय ने वादी द्वारा अनुबंध की पालना से इंकार किये जाने की समयावधि के भीतर दावा पेश करने के आधार पर दावे को समयावधि के भीतर होना माना है। न्यायिक दृष्टान्त **Gopikishan Vs. Lrs. Of Smt. Anand Kaur** में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने भी अनुबंध की पालना से इंकार किये जाने के नोटिस की प्राप्ति के भीतर पेश वादी के वाद के समयावधि में पेश होना माना है परन्तु हस्तगत प्रकरण में वादी द्वारा प्रतिवादी को न तो कोई नोटिस दिया गया और न ही इतनी लम्बी अवधि में विक्रय अनुबंध की यथा विनिर्दिष्ट अनुपालना बाबत कोई कार्यवाही की गई है। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय ने भी न्यायिक दृष्टान्त 2026 INSC 664 (SC) **SHOBHA VASANT BHOIR AND OTHERS VS SONI@ VANDANA GURUMUKHDAS JAGIASI AND OTHERS** में यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है ।

26. In such a factual circumstance, we find substance in the argument put forth by the learned senior counsel for the appellants, that the suit is clearly barred by limitation in the eyes of law. A litigant who has remained silent for decades cannot be permitted to file a suit as an afterthought, in ignorance of the laws of limitation.

54. उपरोक्त विधिक स्थिति एवं उपरोक्त विवेचन के परिणामस्वरूप विवाद्यक संख्या पाँच ,कि आया वादी का वाद मियाद बाहर है, प्रतिवादीगण अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहे हैं इसलिए इस विवाद्यक का विनिश्चय प्रतिवादीगण के विरूद्ध में निर्णित किया जाता है।

विवाद्यक संख्या 06

55. इस विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादीगण पर है। इस विवाद्यक के जरिये प्रतिवादीगण को साबित करना है कि आया वाद मूल्यांकन गलत कायम किया जाकर अपूर्ण न्यायशुल्क पर प्रस्तुत किये जाने से वाद पोषणीय नहीं है।

56. इस संबंध में दौराने बहस योग्य अधिवक्तागण प्रतिवादीगण ने जवाबदावों में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस की है कि वादी द्वारा वाद का मूल्यांकन गलत व कम कायम किया गया है। जबकि योग्य अधिवक्ता वादी की ओर से बहस की गई है कि वाद का सही रूप से मूल्यांकन पर्याप्त न्यायशुल्क पर दावा पेश किया गया है। उनकी ओर से यह भी बहस की गई है कि प्रतिवादीगण की ओर से मात्र यह कह देने से कि वाद का मूल्यांकन गलत कायम किया जाकर अपूर्ण न्यायशुल्क पर वाद प्रस्तुत किया गया है, यह तथ्य साबित नहीं हो जाता है। प्रतिवादीगण की ओर से अपने इन अभिवचनों के समर्थन में न तो कोई मौखिक साक्ष्य पेश की है और न ही कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश की है।

57. इस संबंध में दोनों पक्षों के तर्को पर विचार किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। वादी की ओर से अपने वाद–पत्र की मद संख्या 11 में अंकित किया गया है कि दावा विक्रय अनुबंध की पालना करने व वादी के हक में बैनामा निष्पादित कर पंजीयन करवाने हेतु व प्रतिवादी संख्या एक द्वारा प्रतिवादी संख्या दो के हक में करवाये गये बैनामा को निरस्त कर प्रतिवादीगण संख्या एक व दो के विरूद्ध चिरस्थाई निषेद्याज्ञा प्राप्ति हेतु पेश किया गया है जिसकी मालियत 11,00,000/– रूपये कायम की जाकर 67,142/–रूपये के न्यायशुल्क पर वाद पेश किया गया। इस प्रकार वादी की ओर से 67,142/– रूपये के न्यायशुल्क पर दावा पेश किया गया है जिसमें 25,000/– रूपये के दो, 5,000/– रूपये के दो, 1,000/– रूपये के सात तथा 100/– रूपये के दो स्टाम्प इस प्रकार कुल 67,200/– रूपये के स्टाम्प न्यायशुल्क के रूप में पेश किये हैं,जो किस प्रकार कम है, यह प्रतिवादीगण बताने में पूर्णतया असफल रहे हैं। ऐसी स्थिति में इस विवाद्यक का विनिश्चय प्रतिवादीगण के विरूद्ध निर्णित किया जाता है।

अनुतोष

58. चूंकि विवाद्यक संख्या एक,दो वादी के विरूद्ध, विवाद्यक संख्या तीन व चार, पाँच प्रतिवादीगण के पक्ष निर्णित किये गये हैं। ऐसी सूरत में वादी का वाद अस्वीकार कर खारिज किये जाने योग्य पाया जाता है।

आदेश

59. **फलतः** वादी रोशन अली की ओर से प्रस्तुत यह वाद बाबत विनिर्दिष्ट अनुपालना विक्रय अनुबंध दिनांकित 03-12-1986 एवं चिरस्थाई निषेद्याज्ञा विरूद्ध प्रतिवादी संख्या एक जहूरदीन व प्रतिवादी संख्या दो रतनलाल, अस्वीकार कर खारिज किया जाता है। निर्णयनुसार डिक्री पर्चा जारी हो।

(सोनिका पुरोहित)
जिला न्यायाधीश, चूरू

60. निर्णय लिखाया जाकर आज दिनांक 06-08-2026 को विवृत न्यायालय में सुनाया गया।

(सोनिका पुरोहित)
जिला न्यायाधीश, चूरू

RAJESH KUMAR SWAMI
Digitally signed by RAJESH KUMAR SWAMI
Date: 2026.08.10 14:42:00 +0530