



न्यायालय जिला न्यायाधीश, श्रीगंगानगर (राज.)

पीठासीन अधिकारी : रविन्द्र कुमार

निर्णय दिनांक : 27.03.2026

नियमित सिविल प्र. सं : 78/2021

(CNR No. RJSG010018312021)

चिमनलाल सेतिया पुत्र मुरारी लाल सेतिया निवासी 3-ए-28 जवाहरनगर,
श्रीगंगानगर। - वादी

विरुद्ध

अनुपम गोयल पुत्र राजेश गोयल निवासी 8-9 ऑफिसर कालोनी, श्रीगंगानगर।
-प्रतिवादी

**वाद-पत्र बाबत् संविदा दिनांक 12.04.2019 की
विनिर्दिष्ट अनुपालना, शाश्वत व्यादेश एवं कब्जा प्राप्ति**

प्रतिनिधित्व:

- 1- श्री अमित छाबड़ा, अधिवक्ता-वादी के लिए।
- 2- श्री विशाल मकड़, अधिवक्ता प्रतिवादी के लिए।

न्यायालय द्वारा:-

--:: निर्णय ::--

1. वादी चिमनलाल सेतिया की ओर से यह वाद विरुद्ध प्रतिवादी अनुपम गोयल बाबत् संविदा दिनांक 12.04.2019 की विनिर्दिष्ट अनुपालना एवं कब्जा प्राप्ति हेतु दिनांक 18.10.2021 को इस न्यायालय में प्रस्तुत होने पर नियमानुसार प्रकरण नियमित दीवानी वाद पंजीबद्ध किया गया।

2. वाद के संक्षिप्त तथ्यानुसार वादी पक्ष की ओर से वाद में अभिव्यक्त किया गया है कि प्रतिवादी द्वारा चक 5 डी बड़ी तहसील व जिला श्रीगंगानगर के खाता सं. 2/2 का मुख्य नंबर 54 के किला नंबर 1 में 0.190 हैक्टेयर, किला नंबर 2 में 0.253 हैक्टेयर, किला नंबर 3 में 0.253 हैक्टेयर, किला नंबर 8 में 0.215 हैक्टेयर, किला नंबर 9 में 0.253 हैक्टेयर, किला नं.10 में 0.0885 हैक्टेयर कुल 1.2525 हैक्टेयर गैर मुमकिन औद्योगिक भूमि(एतदर्थ 'वादगत भूमि' से संदर्भित) को कुल प्रतिफल राशि 14,00,000 रुपए में विक्रय करने की संविदा दिनांक 12.04.2019 को वादी के पक्ष में निष्पादित कर उसी रोज उप-पंजीयक कार्यालय हिन्दूमलकोट में पंजीबद्ध करवाया। व उसी रोज 3,50,000 रुपए जरिए बैंक संख्या 000034 बैंक ऑफ बड़ौदा शाखा श्रीगंगानगर के द्वारा प्रतिवादी द्वारा प्राप्त किए गए तथा शेष प्रतिफल राशि 10,50,000 रुपए नियत दिनांक 01.09.2021 तक प्रतिवादी द्वारा वादी से प्राप्त कर प्रश्नगत भूमि पर ले रखी लिमिट की राशि जमा करवाकर, संबंधित बैंक से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर वादगत भूमि का विक्रय विलेख वादी के व्यय पर वादी के पक्ष में



अथवा उसके आदेशित व्यक्ति के पक्ष में प्रतिवादी द्वारा निष्पादित एवं पंजीबद्ध करवाया जाना और कब्जा उसी समय दिया जाना तय हुआ था। विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन के समय नवीनतम जमाबंदी व गिरदावरी प्रतिवादी लाने हेतु पाबंद था और अन्य दस्तावेज लाने का भार वादी-क्रेता पर रखा गया। वादी विक्रय करार दिनांक 12.04.2019 की पालना में उस पर रखे तमाम सारभूत दायित्व, जिनमें मुख्य बकाया प्रतिफल राशि की अदायगी प्रतिवादी को करना एवं विक्रय विलेख पर होने वाले व्यय को वहन करना का निर्वहन करने हेतु वादी विक्रय करार की तिथी से सदैव तैयार, तत्पर एवं इच्छुक रहा है तथा आज भी है और भविष्य में भी रहेगा, किंतु प्रतिवादी/विक्रेता के द्वारा विक्रय करार की पालना में कोई रुचि नहीं दिखाई गई और तात्त्विक शर्तों की पालना में पूर्ण रूप से विफल रहा है तथा भूमि पर उठाई बैंक लिमिट की कोई राशि बैंक में जमा करवाकर अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं किया गया, जबकि वादी दिनांक 01.09.2021 को बकाया प्रतिफल राशि एवं विक्रय विलेख पर होने वाले व्यय को लेकर, उपपंजीयक कार्यालय हिन्दूमलकोट में उपस्थित हुआ था, किंतु प्रतिवादी उपस्थित नहीं आया। भूमि की कीमत में काफी वृद्धि हो गई है, जिसके कारण वादी के मन में लालच एवं बदनीयती उत्पन्न हो गई है और उसके द्वारा अदा की गई प्रतिफल राशि को हड़प करने के उद्देश्य से एवं भूमि को अन्यत्र अधिक दामों पर विक्रय करने के उद्देश्य से विक्रय करार दिनांकित 12.04.2019 को प्रतिवादी के द्वारा भंग किया गया है। वादी द्वारा मौखिक रूप से प्रतिवादी से सम्पर्क कर विक्रय करार दिनांक 12.04.2019 की पालना हेतु निवेदन किया गया व अपने अधिवक्ता की मार्फत एक पंजीकृत विधिक सूचना दिनांक 27.09.2021 को प्रतिवादी को उसके पता पर प्रेषित कर उससे अपेक्षा की गई कि वह विक्रय करार दिनांकित 12.04.2019 की पालना सूचना प्राप्ति के 15 दिवस की अवधि में सुनिश्चित करे, जो पंजीकृत सूचना उसके द्वारा नहीं लेते हुए डाकिए से दुर्भिसंधि कर मूल लिफाफा नोटिस पर यह टिप्पणी अंकित करवा दी कि इस नाम का कोई व्यक्ति इस पता पर नहीं तथा मूल लिफाफा पर अंग्रेजी में दिनांक 08.09.2021 को की गई टिप्पणी "No such person in this address" के साथ मूलबंद लिफाफा वापिस वादी के अधिवक्ता को प्राप्त हो गया। प्रतिवादी के द्वारा उक्त सूचना दिनांकित 27.09.2021 की 28.09.2021 से प्रारम्भ 15 दिवस की अवधि में सूचना की पालना में विक्रय करार दिनांकित 12.04.2019 की पालना करने में कोई रुचि न दिखाकर पुनः विक्रय करार को भंग कर दिया है और उस दिनांक से वाद हेतुक निरंतर प्राप्त है। वादी के द्वारा जमाबंदी निकलवाई जाने पर उसमें प्रश्रगत भूमि के बैंक में रहन होने का कोई नोट नहीं लगा हुआ है, किन्तु वास्तविक स्थिति प्रतिवादी के वादोत्तर पेश करने पर ही स्पष्ट होगी, ऐसी स्थिति में आवश्यकता पड़ने पर आज्ञापक व्यादेश का अनुतोष अधियाचित करेगा तथा अंत में वाद मूल्यांकन एवं क्षेत्राधिकार संबंधी आनुषांगिक कथन



करते हुए वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादी के विरुद्ध विक्रय संविदा दिनांकित 12.4.2019 की विनिर्दिष्ट अनुपालना की आज्ञा पारित किए जाने और प्रतिवादी को वादगत भूमि का विक्रय विलेख वादी के पक्ष में निष्पादित कर पंजीकृत करवाने हेतु आदेशित किए जाने व उसके द्वारा व्यतिक्रम किए जाने पर न्यायालय के माध्यम से विक्रय विलेख पंजीकृत करवाए जाने तथा प्रतिवादी के विरुद्ध वादगत भूमि के स्वामित्व को रहन, बैय व कब्जा हस्तांतरित करने से निषेध एवं अवरुद्ध रहने एवं कब्जा वादी को दिलवाए जाने का अनुतोष याचित किया गया।

3. प्रतिवादी पक्ष की ओर से वादोत्तर प्रस्तुत कर वाद पत्र के अभिकथनों को असत्य व निराधार होना दर्शाकर व्यक्त किया गया कि प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में दिनांक 12.4.2019 को वादगत भूमि के संबंध में कोई विक्रय अनुबंध स्वेच्छापूर्ण निष्पादित नहीं किया गया है व वाद पोषणीय नहीं है। प्रतिवादी की भूमि में सन् 1995 से गणपति ब्रिक्स के नाम से भट्टा का संचालन हो रहा है, जिसका वादी को भली-भांति ज्ञान है। संविदा की दिनांक को प्रश्नगत भूमि की कीमत बहुत अधिक थी। वादोत्तर में उल्लेख किया है कि कथित करार दिनांक 12.4.2019 का अंकित किया है। जबकि विक्रय करार के पश्चात दिनांक 1.5.2019 को प्रतिवादी द्वारा 40,000 रूपए वादी के पुत्र के नाम से खाते में जमा करवाए व विक्रय करार की दिनांक से 15-20 दिन पूर्व की अवधि में दिनांक 20.3.2019 को 2,00,000 रूपए, दिनांक 28.3.2019 को 2,00,000 रूपए तथा दिनांक 27.3.2019 को 2,60,000 रूपए अमित स्टील्स के नाम से ही प्रतिवादी द्वारा जमा करवाए गए और इससे पूर्व दिनांक 4.12.2018 को 20,000 रूपए, दिनांक 3.4.2018 को 40,000 रूपए वादी के लड़के व उसकी फर्म के खातों में जमा करवाए। इन तथ्यों से प्रमाणित है कि वादी द्वारा प्रतिवादी को कोई राशि अदा नहीं की गई और न ही प्रतिवादी को ऐसी किसी राशि की आवश्यकता थी कि वह अपनी लगभग डेढ़ करोड़ रूपए की भूमि को लाखों रूपए में विक्रय करता। दिनांक 12.4.2019 के आसपास उक्त दिनांकों को लगभग 6,60,000 रूपए की राशि वादी के पुत्र के खातों में जमा करवाई गई है। तथाकथित इकरारनामे में कुल कीमत 14,00,000 दिखाई गई है, जबकि प्रश्नगत भूमि व उस पर बने भट्टे पर लगभग 58,00,000 रूपए की बैंक लिमिट चल रही है और 14,00,000 रूपए प्राप्त कर जमा करवाकर कैसे लिमिट को समाप्त किया जा सकता था और अनापत्ति प्रमाण पत्र कैसे प्राप्त किया जा सकता था। विक्रय विलेख दिनांकित 12.4.2019 में ऐसा कोई स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है कि वादगत भूमि में भट्टे का संचालन हो रहा है। वादी द्वारा जानबूझकर स्पष्ट तथ्यों को न्यायालय से छुपाया जाकर वाद पेश किया गया है। वादी के पक्ष में भट्टे के संबंध में कोई विक्रय करार निष्पादित नहीं किया गया, अतः विनिर्दिष्ट पालना का वाद पोषणीय नहीं है। औद्योगिक भूमि यानी भट्टे की भूमि की कोई गिरदावरी नहीं होती। वादी



को भूमि के अनुबंध के पेटे भट्टा प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है। वास्तव में वादी एक बहुत बड़े पैमाने पर क्रिकेट बुकी का संचालन करता है और इसी क्रिकेट बुकी में वादी व उसके लड़कों द्वारा प्रतिवादी को फंसाकर लाखों करोड़ों रुपए की बुकी का व्यवसाय करवाया है। प्रतिवादी ने वादोत्तर के साथ एक मोबाईल नंबर की सूची प्रस्तुत की जाना दर्शाकर व्यक्त किया कि इसमें अधिकांश मोबाईल नंबर प्रतिवादी के नाम से हैं और इनका प्रयोग वादी व उसके लड़के क्रिकेट बुकी के संचालन में करते थे। यह भी कथन किया है कि इकरारनामा की दिनांक को भट्टे की डीएलसी कीमत लगभग 75,00,000 रुपए थी। वास्तव में विक्रय करार ही अवैध एवं शून्य है, क्योंकि इसमें भट्टे का अंकन नहीं है। नोटिस प्रेषण के संबंध में वादी के कथन असत्य एवं निराधार हैं। वादी को भट्टे के संबंध में विक्रय अनुबंध के आधार पर कोई वाद हेतुक प्राप्त नहीं है। वर्तमान में भी वादगत भूमि पर भट्टे का संचालन हो रहा है। अतिरिक्त कथन में अभिव्यक्त किया गया कि वादी स्वयं, उसका लड़का अमित सेतिया व अनुज सेतिया तीनों मिलकर क्रिकेट बुकी व एनसीडैक्स का संचालन करते हैं और भाले-भाले व्यक्तियों को फंसाकर उनसे अवैध रूप से वसूली का धंधा करते हैं तथा उनके नाम से फर्जी सिमें जारी करवाकर उन मोबाईल नंबरों के माध्यम से बुकी का संचालन करते हैं। वास्तव में क्रिकेट बुकी की राशि की वसूली करने के लिए उक्त विक्रय अनुबंध तैयार किया गया था। प्रतिवादी का लड़का अमित सेतिया अमित स्टील्स के नाम से एक कूटरचित फर्म का संचालन करता है, जिसमें किसी प्रकार का कोई व्यवसाय नहीं होता, बल्कि जिन व्यक्तियों से क्रिकेट बुकी का रुपया लेना होता है, उन व्यक्तियों से अपनी इस फर्म में रुपया प्राप्त करता है। प्रतिवादी ने वादी के लड़को की फर्म के साथ कोई व्यवसाय नहीं किया, बल्कि क्रिकेट बुकी के रुपए ही उनके खातों में जमा करवाए गए थे। वादी द्वारा पवन कुमार नामक व्यक्ति निवासी लालगढ़ की एक दुकान को भी क्रिकेट बुकी के कारण हड़प किया गया है व इसी प्रकार नई धानमंडी में प्रेम व प्रदीप नामक दो व्यक्तियों की दुकानों को भी क्रिकेट बुकी के घाटे में वादी द्वारा उन व्यक्तियों से अपने नाम दुकानें करवाई गई हैं व इसी प्रकार एक प्लॉट मारुति शोरूम के साथ युआईटी रोड़ पर एक भव्य प्लॉट को भी अपने पुत्र अमित सेतिया के नाम बैयनामा निष्पादित करवाया गया है, जबकि वास्तव में इस भूखंड के मालिक को भी क्रिकेट बुकी में ही घाटा लगा था। इसी प्रकार एक व्यक्ति विक्की अग्रवाल की दुकान अपने नाम से करवाई थी। इस प्रकार वादी व उसके दोनों लड़के क्रिकेट बुकी, एनसीडेक्स, एमसीएक्स, शेयर मार्केट व एफओ आदि के अवैध व्यवसाय करते हैं और इस अवैध व्यवसाय में लोगों को होने वाले घाटे की पूर्ति के लिए उनकी संपत्तियां अपने, अपनी पत्नी, पुत्र व पुत्रवधु के नाम से करवाते हैं। वादोत्तर में उल्लेख किया गया है कि जिन-जिन व्यक्तियों से जो राशि वादी व उसके लड़कों द्वारा प्राप्त करनी थी, उनकी एक बैलेन्सशीट जो पूर्णतः अवैध रूप से तैयार की



जाती थी, उसकी सूची व एक सूची जिस पर वादी के पुत्रों के हस्ताक्षर हैं तथा प्रतिवादी के साथ लेनदेन का हिसाब, शेयर मार्केट व एफओ का हिसाब, कपिल मोंगा नामक व्यक्ति का हिसाब, प्रतिवादी का हिसाब, मैच बुकी का लोगों का लेनदेन का हिसाब, कमेटी के लेनदेन आदि का हिसाब जो वादी के कम्प्यूटर से जनरेट की गई है, पेश कर रहा है, जिससे स्पष्ट है कि वादी अवैध व्यवसाय करता था व उसी व्यवसाय के अंतर्गत संपत्तियां अपने नाम से करवाते हैं व वाद सव्यय अस्वीकार करने का निवेदन किया।

4. वादी पक्ष की ओर से वादोत्तर का प्रत्युत्तर प्रस्तुत कर अभिव्यक्त किया गया कि प्रतिवादी द्वारा विक्रय करार की दिनांक 12.4.2019 से लगभग 20 दिन की अवधि में 6,60,000 रुपए वादी के पुत्र की फर्म के खातों में जमा करवाए जाने का तथ्य वर्तमान प्रकरण की विषय वस्तु पंजीकृत इकरारनामा की वैधता के लिए पूर्णतः असंगत है और न ही उक्त राशियां प्रतिवादी द्वारा यदि जमा करवाई गई हैं तो उक्त करार की वैधता प्रभावित होती है व न ही वादी को उक्त राशियां जमा करवाने की जानकारी है। वादी के पुत्रों के विरुद्ध अनावश्यक रूप से मिथ्या आक्षेप उनकी कार्यशैली व व्यापार के संबंध में वादोत्तर की विभिन्न चरणों में लगाए गए हैं। वादोत्तर में भूमि की कीमत अत्यधिक होना अभिकथित किया गया है, जो तथ्य मिथ्या है एवं किसी भी संपत्ति की तयशुदा विक्रय राशि विक्रेता की आवश्यकता, क्रेता-विक्रेता के मध्य संबंध एवं अन्य अनेकों परिस्थितियों पर निर्भर करता है, इस आधार पर पक्षकारान के मध्य पंजीकृत इकरारनामा दिनांक 12.4.2019 संदेहास्पद नहीं हो जाता एवं न ही इस आधार पर विनिर्दिष्ट पालना की डिक्री से इंकारी की जा सकती है। प्रतिवादी द्वारा विक्रय करार दिनांक 12.4.2019 के अंतर्गत अपने दायित्व से बचने के उद्देश्य से वादोत्तर के विभिन्न चरणों में गुमराहपूर्वक अभिवाक् लिया गया है। भट्टा प्रश्नगत भूमि पर ही स्थित है और उसे भूमि से पृथक नहीं किया जा सकता है और इकरारनामा में स्पष्ट रूप से अंकित है कि, "जैसे वर्तमान में मौका पर स्थित है" और यह भी अंकित है कि मौका पर भूमि विक्रय से पूर्व भूमि का भौतिक सत्यापन कर ही विक्रय की गई है और पक्षकारान को इकरारनामा के समय इस तथ्य की जानकारी थी कि मौका पर ईंट भट्टा है तो ऐसी स्थिति में संपूर्ण तथ्यों की जानकारी होने के साथ एवं अभिवर्णन से स्पष्ट है कि भट्टा प्रश्नगत भूमि के साथ ही विक्रय किया गया है और इस संबंध में दर्ज आपत्ति निराधार है।

5. उभय पक्ष के परस्पर विरोधी अभिकथनों के आधार पर दिनांक 15.2.2023 कसे निम्नलिखित विवाद्यक विरचित किए गए-

- 1-क्या प्रतिवादी ने वादपत्र में अंकितानुसार अपनी वादगत संपत्ति गैर मुमकिन औद्योगिक भूमि स्थित चक 5 डी बड़ी तहसील श्रीगंगानगर का खाता सं. 2/2 का मुरब्बा नं. 54 के किला नं.1 में 0.190 हैक्टेयर, किला नं.2 में 0.253 हैक्टेयर, किला नं.3 में 0.253 हैक्टेयर, किला नं.8 में 0.215 हैक्टेयर, किला



- नं.9 में 0.253 हैक्टेयर एवं किला नं. 10 में 0.0885 हैक्टेयर कुल 1.2525 हैक्टेयर, वादी को कुल प्रतिफल राशि 14,00,000 रूपए में विक्रय करने का अनुबंध दिनांक 12.4.2019 को कर अग्रिम राशि 3,50,000 रूपए जरिए चैक प्राप्त किए ? -वादी
- 2-क्या प्रतिवादी द्वारा वादी के पक्ष में दिनांक 12.4.2019 को वादगत भूमि के संबंध में कोई विक्रय अनुबंध स्वेच्छापूर्ण निष्पादित नहीं किया एवं विक्रय करार अवैध व शून्य है तथा वादी का वाद पोषणीय नहीं है ? -प्रतिवादी
- 3-क्या वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध कोई वादहेतुक प्राप्त नहीं है ? -प्रतिवादी
- 4-क्या वादी उक्त विक्रय के अनुबंध की पालना करने हेतु तैयार, तत्पर व इच्छुक रहा है ? -वादी
- 5-क्या वादी, प्रतिवादी के विरुद्ध उक्त विक्रय के करार संबंधी विनिर्दिष्ट पालना करवाने का अधिकारी है ? -वादी
- 6-क्या वादी, प्रतिवादी के विरुद्ध इस आशय का शाश्वत व्यादेश प्राप्त करने का अधिकारी है कि वादगत संपत्ति को रहन, बैय व हस्तांतरित करने अथवा किसी अन्य को कब्जा अंतरित करने से प्रतिवादी निषेधित रहे ? -वादी
- 7-अनुतोष ?

6. वादी पक्ष ने अपने अभिवचन के समर्थन में मौखिक साक्ष्य स्वरूप वादी साक्षी पी.ड.1 चिमनलाल को परीक्षित करवाया गया व प्रलेखीय साक्ष्य स्वरूप प्रदर्श-1 से 7 प्रदर्शित करवाए गए। जबकि प्रतिवादी पक्ष की ओर से साक्ष्य में डी.ड.1 अनुपम गोयल को परीक्षित करवाया गया व प्रलेखीय साक्ष्य स्वरूप प्रदर्श ए-1 से ए-4 प्रदर्शित करवाए गए।

7. विवाद्यकों के संबंध में उभय पक्ष के योग्य अधिवक्तागण की बहस सुनी गई। पत्रावली का ध्यानपूर्वक परिशीलन किया गया। उल्लेखनीय है कि प्रकरण में अंतिम बहस के प्रक्रम पर आदेशिका दिनांक 12.3.26 के द्वारा विवाद्यक सं.3 को विलोपित(Delete)किया गया व विवाद्यक सं. 5 एवं 6 अनुतोष का हिस्सा होकर विवाद्यक सं.7 में निहित हैं। अतः उक्तानुसार विवाद्यकों पर न्यायालय का निष्कर्ष निम्न प्रकार है-

विवाद्यक संख्या 1 व 2

8. उक्त दोनों विवाद्यक एक-दूसरे से संबंधित होने व साक्ष्य के विवेचन में सुविधा की दृष्टि से इनका एक साथ निस्तारण किया जा रहा है। विवाद्यक सं.1 का प्रमाणभार वादी पक्ष पर और विवाद्यक सं.2 का प्रमाण भार प्रतिवादी पक्ष पर था। विद्वान अधिवक्ता वादी ने पक्षकथन किया है कि वादी पक्ष की साक्ष्य से वादपत्र में वर्णित वादगत गैर मुमकिन औद्योगिक भूमि जो कि मौका पर जैसी वर्तमान में स्थित है , के संबंध में



प्रतिवादी पक्ष द्वारा कुल प्रतिफल राशि 14,00,000 रूपए में विक्रय करने का अनुबंध दिनांक 12.4.2019 को वादी के पक्ष में निष्पादित कर उसी रोज अग्रिम प्रतिफल 3,50,000 रूपए जरिए बैंक चैक प्राप्त किए गए और शेष प्रतिफल राशि दिनांक 1.9.2021 को प्राप्त कर पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित करवाया जाना था। प्रतिवादी ने विक्रय अनुबंध पत्र दिनांकित 12.4.2019 के निष्पादन व पंजीकृत करवाए जाने एवं अग्रिम प्रतिफलस्वरूप चैक के जरिए राशि प्राप्त करना स्वीकार कर इकरारनामा पर अपने हस्ताक्षर भी स्वीकार किए हैं। अतः विक्रय अनुबंध पत्र का निष्पादन साबित है। प्रतिवादी पक्ष की ओर से जो वादोत्तर में व साक्ष्य में कथन किए गए हैं, उनके समर्थन में कोई प्रलेखीय साक्ष्य अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं किए जाने से उसकी प्रतिरक्षा स्थापित नहीं होती है व अपने पक्ष समर्थन में निम्नलिखित न्यायिक-दृष्टांत पेश किए गए-

- 1- 2024(10) एस सी सी (उच्चतम न्यायालय) पृष्ठ-613
ए.बी. गोवर्धन विरुद्ध पी. रगोथमन
- 2- Regular First Appeal No. 100209/2015(SP)
शीर्षक अरविंद विरुद्ध विठाबाई घोदके व अन्य, निर्णय दिनांक 8.5.20
द्वारा माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय(धरवाद) खंडपीठ
- 3- ए.आइ.आर. 2021 (कर्नाटक) पृष्ठ-26
श्रीमती नूरजहाँ व अन्य विरुद्ध अब्दुल रवूफ व अन्य

9. विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी पक्ष ने वादी के पक्षकथनों का खंडन करते हुए बहस के अंतर्गत पक्षकथन किया है कि उसके द्वारा वादी के पक्ष में दिनांक 12.4.2019 को वादगत भूमि के संबंध में कोई विक्रय अनुबंध स्वेच्छापूर्ण निष्पादित नहीं किया, बल्कि वादी एवं उसके पुत्रगण क्रिकेट बुकी का अवैध व्यवसाय करते हैं और जिन मोबाईल नंबरों के माध्यम से संचालन करते हैं, उसमें अधिकांश नंबर प्रतिवादी के नाम से हैं और इसी क्रिकेट बुकी में प्रतिवादी को फंसाकर लाखों करोड़ों रूपए की बुकी का व्यवसाय करवाया है। वास्तव में क्रिकेट बुकी की राशि की वसूली करने के लिए विक्रय अनुबंध तैयार किया गया था। उनका पक्षकथन है कि वादगत भूमि पर 58 लाख रूपए की बैंक लिमिट बनी हुई थी, जबकि विक्रय प्रतिफल राशि मात्र 14 लाख रूपए दर्शाई गई है। वादगत भूमि में भट्टे का संचालन हो रहा है और प्रतिवादी ने अपने भट्टे को विक्रय करने का कोई अनुबंध नहीं किया है, प्रश्नगत अनुबंध पत्र अवैध शून्य है, क्योंकि वादी पक्ष क्रिकेट बुकी के अवैध व्यवसाय में लोगों को फंसाकर उनकी संपत्तियां अपने नाम से करवाते हैं, जबकि वास्तव में प्रतिवादी द्वारा कोई संपत्ति का विक्रय नहीं किया गया है।

10. पक्षकथनों पर मनन किया गया एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया तथा प्रस्तुत न्यायिक-दृष्टांतों का सम्मानपूर्वक अध्ययन किया गया।

11. प्रश्नगत विवादकों के क्रम में अभिलेख पर उभय पक्ष की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य



का अवलोकन किया जावे तो वादी साक्षी पी.ड.1 चिमनलाल ने अपने मुख्य परीक्षण शपथ पत्र में वाद पत्र के कथनों को दोहराते हुए प्रतिवादी द्वारा इकरारनामा दिनांकित 12.4.2019 को निष्पादित किया जाना एवं उसे पंजीकृत करवाना कथन कर व्यक्त किया है कि इकरारनामा मूल प्रदर्श-1 है, जिसके प्रत्येक पृष्ठ पर ए से बी अनुपम गोयल के व सी से डी हस्ताक्षर स्वयं वादी साक्षी, अंतिम पृष्ठ पर एक्स स्थान पर अनुपम गोयल की अंगूठा निशानी व वाई स्थान पर स्वयं वादी की अंगूठा निशानी एवं गवाह शीतलसिंह के हस्ताक्षर इ से एफ व गवाह मनीष कुमार के हस्ताक्षर जी से एच हैं। उप पंजीयक कार्यालय के समक्ष ली गई फोटो अनुपम गोयल व स्वयं वादी की क्रमशः आइ व जे एवं अनुपम गोयल के हस्ताक्षर के से एल व स्वयं के हस्ताक्षर एम से एन होना तथा गवाह शीतलसिंह की फोटो ओ स्थान पर व मनीष कुमार की फोटो पी स्थान पर व उनके भी हस्ताक्षर होना कथन किया है। प्रतिवादी को भिजवाया गया नोटिस की प्रति प्रदर्श-2, डाकखाना रसीद प्रदर्श-3, नोटिस मय लिफाफा वापस आया मूल प्रदर्श-4, बैंक खाता बैंक ऑफ बड़ौदा शाखा श्रीगंगानगर के खाता सं. 08150100006583 की पासबुक की एन्ट्री दिनांक 19.8.21 असल प्रदर्श-5, जिस पर प्रविष्टि दिनांक 19.8.21 से 6.7.22 तक ए से बी, फोटोप्रति प्रदर्श-5 ए होना व स्वयं के एचडीएफसी बैंक खाता की स्टेटमेंट प्रदर्श-6 एवं बैंक ऑफ बड़ौदा के खाता की पास बुक की दिनांक 16.4.2019 की प्रविष्टि असल प्रदर्श-7 व फोटो प्रति प्रदर्श-7 ए है।

12. प्रतिपरीक्षण में उक्त साक्षी ने कथन किया है कि एग्रीमेंट के दिन इसने जमीन की जमाबंदी देखी थी, उसमें बैंक लोन का इन्द्राज नहीं था। इसने अनुबंध की दिनांक को अनुपम से नहीं पूछा कि कितने रूपए की लिमिट है। यह शर्त तय हुई थी कि प्रतिवादी के पास अभी रूपए नहीं है और दो साल में लिमिट की राशि भरकर बैयनामा कराया जाएगा। यह गलत है कि अनुबंध प्रदर्श-1 में यह शर्त तय हुई हो कि बकाया प्रतिफल राशि 10,50,000 रूपए से लिमिट का भुगतान किया जाएगा। अनुबंध में ए से बी भाग में सही लिखा है कि बकाया प्रतिफल राशि दस लाख पचास हजार रूपए प्रतिवादी द्वारा दिनांक 1.9.21 तक प्राप्त कर लिमिट इसी राशि से भरवाकर बैयनामा कराया जाना था। यह गलत है कि प्रदर्श-1 की दिनांक को वादगत संपत्ति पर अठावन लाख रूपए की लिमिट हो। यह सही है कि जमीन पर ईंट भट्टा लगा हुआ है, जो अनुपम द्वारा संचालित किया जा रहा है। यह गलत है कि जमीन व भट्टे की बाजारू कीमत अनुबंध की दिनांक को सवा करोड़ से अधिक हो। यह सही है कि संपत्ति के आधार पर बैंक से लिमिट लेने पर संपत्ति के मूल कागज बैंक में रहते हैं। अनुबंध में सी से डी भाग में मूल कागजात से इसका आशय जमाबंदी है। प्रदर्श-1 अनुबंध के दोनों गवाहों को यह बुलाकर लाया था। इसके पास पैसे होने के बावजूद बैयनामा के लिए दो वर्ष से अधिक का समय इसलिए रखा गया था, क्योंकि प्रतिवादी ने कहा था कि लिमिट चुकता करने में दो वर्ष का समय



लगेगा। इसके पुत्र का नाम अमित है और उसकी फर्म का नाम अमित स्टील इण्डस्ट्रीज है। इसे जानकारी नहीं है कि प्रतिवादी द्वारा दिनांक 1.5.19 को चालिस हजार रूपए, 20.3.19 को दो लाख रूपए, 28.3.19 को दो लाख रूपए, 27.3.19 को दो लाख साठ हजार रूपए व 4.12.18 को बीस हजार रूपए, 3.4.18 को चालिस हजार रूपए इसके पुत्र अमित की फर्म अमित स्टील्स के खातों में जमा करवाए या नहीं। यह गलत है कि अनुबंध की दिनांक से पूर्व प्रतिवादी ने इसके पुत्र की फर्म के खाते में छः लाख साठ हजार रूपए जमा कराए हों। यह गलत है कि यह क्रिकेट बुकी का काम करता है और इसने प्रतिवादी को फंसाकर उसके नाम से आवंटित फोन नंबरों से क्रिकेट सट्टा का अवैध व्यवसाय किया हो और सट्टा की राशि की वसूली के लिए इसने दबाव देकर अनुबंध प्रदर्श-1 लिखवाया हो व प्रतिवादी का स्वेच्छिक निष्पादन न हो।

13. खंडनस्वरूप साक्ष्य में प्रतिवादी साक्षी डी.ड.1 अनुपम गोयल ने मुख्य परीक्षण स्वरूप शपथ पत्र में अपने प्रतिवाद पत्र में किए गए अभिकथनों की ही पुनरावृत्ति करते हुए वादगत भूमि के संबंध में कोई विक्रय अनुबंध स्वेच्छापूर्ण निष्पादित नहीं किया जाना व्यक्त किया व भूमि पर गणपति ब्रिक्स के नमा से भट्टे का संचालन वर्ष 2006 से किया जाकर अपने परिवार का पालन पोषण किया जाना और उक्त भट्टे की भूमि पर लगभग 58 लाख रूपए की लिमिट चल रही होना व्यक्त कर कथन किया है कि बैंक के पत्र प्रदर्श ए-1 से ए-4 हैं। प्रतिपरीक्षण में साक्षी ने स्वीकार किया है कि, "प्रदर्श-1 के प्रत्येक पृष्ठ पर ए से बी स्थान पर मेरे हस्ताक्षर हैं। प्रदर्श-1 पर सी से डी प्रत्येक पृष्ठ पर वादी चिमनलाल के हस्ताक्षर हैं"। जब पंजीकृत करवाने गए तो इसके अतिरिक्त वादी था, इसके अलावा दो जने और थे, जिनके नाम व उन व्यक्तियों को नहीं जानता। साक्षी ने आगे कथन किया है कि, 'प्रदर्श-1 के द्वितीय पेज की पुश्त पर आई स्थान पर इसकी फोटो लगी हुई है व के से एल इसके हस्ताक्षर हैं। जे स्थान पर वादी की फोटो है व एम से एन स्थान पर वादी के हस्ताक्षर हैं। ओ व पी मार्क पर जो फोटो लगी है, उन व्यक्तियों को यह नहीं जानता और फोटो लगी है तो वह तहसील कार्यालय में आए ही होंगे। "प्रदर्श-1 लिखा हुआ दस्तावेज था उसके बाद ही मैंने व वादी चिमनलाल ने हस्ताक्षर किए थे। प्रदर्श-1 में उल्लेखित भूमि मेरी है। यह सही है कि प्रदर्श -1 में उल्लेखित 3,50,000 रूपए जरिए बैंक नंबर 000034 मुझे प्राप्त हुई थी। अजखुद बताया कि जब यह बैंक क्लीयर हुआ तो यह राशि नगद वादी ने इससे प्राप्त कर ली, जो वादोत्तर इसने पत्रावली में पेश किया है, वह इसने लिखवाया है। यह बात सही है कि इसके वादोत्तर में अंकित नहीं है कि 3,50,000 रूपए का बैंक इसके द्वारा नगद करवाकर वह राशि 3,50,000 रूपए की वापिस वादी को अदा कर दी हो। आगे कथन किया है कि, "यह बात सही है कि मेरे वादोत्तर के पृष्ठ सं.2 पर जो राशियां अंकित है उसका कोई सबूत मेरे द्वारा पत्रावली पर पेश नहीं किया गया, क्योंकि कुछ राशियां नगद दी गई थी और



कुछ राशियां वादी के लड़कों के खातों में जमा करवाकर रसीदें उनको दे दी थी"। यह बात सही है कि मेरे वादोत्तर में इस बात का कोई विवरण नहीं है कि प्रदर्श-1 की तिथी को इसके द्वारा क्रिकेट बुकी की कितनी राशि अदा करनी थी, जिसकी एवज में वादी के द्वारा इससे प्रदर्श-1 निष्पादित करवाया। मैं उस समय क्रिकेट का सट्टा लगाया था। यह गलत है कि प्रदर्श-1 इसके द्वारा स्वेच्छा से लिखवाया जाकर वादी के पक्ष में प्रदर्श-1 में वर्णित संपत्ति को कुल 14,00,000 रूपए में विक्रय किया गया हो और 3,50,000 रूपए की राशि प्राप्त कर शेष राशि दिनांक 1.9.21 तक प्राप्त कर भूमि की रजिस्ट्री वादी के पक्ष में करवाई जानी हो। "मेरे द्वारा कभी भी वादी को इस आशय का कोई नोटिस नहीं दिया कि वादी अपने सट्टे की राशि लेकर प्रदर्श-1 को निरस्त कर दें। अजखुद कहा कि मेरे द्वारा मौखिक रूप से वादी को कई बार सट्टे की राशि प्राप्त कर प्रदर्श-1 निरस्त करने का कहा था। यह सही है कि जिस दिन प्रदर्श-1 लिखा गया, उस दिन इसमें वर्णित भूमि पर लिमिट थी, इस बाबत प्रदर्श-1 में जो लेख है, वह सही है।

14. उभय पक्ष के अभिवचन एवं साक्ष्य से यह स्पष्ट हो जाता है कि पक्षकारान के मध्य प्रदर्श-1 विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 12.4.2019 को निष्पादित हुआ और उस दिन वादी द्वारा प्रतिवादी को जरिए चैक राशि 3,50,000 रूपए अदा किए गए तथा उक्त विक्रय अनुबंध पत्र पंजीकृत भी करवाया गया, इस संबंध में पक्षकारान व दो गवाहन के पंजीयक कार्यालय में उपस्थित होकर उनके फोटो एवं हस्ताक्षर लिए गए थे। प्रतिवादी अनुपम डी.ड.1 ने यह भी स्वीकार किया है कि प्रदर्श-1 में वर्णित भूमि उसकी है और उस पर ईंट भट्टा स्थापित है, जिसका प्रदर्श-1 में भी अंकन है। अतः विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी पक्ष का यह पक्षकथन कि वादगत भूमि में ईंट भट्टा संचालित होने संबंधी स्पष्ट तथ्य विक्रय अनुबंध पत्र में अंकित नहीं होने से तथ्य छुपाया गया है, संधारणीय नहीं है, क्योंकि विक्रय अनुबंध पत्र के प्रथम पृष्ठ पर अंतिम पंक्ति में ईंट भट्टा का अंकन किया हुआ है और स्वयं प्रतिवादी ने साक्ष्य में इस संबंध में स्वीकारोक्ति करते हुए अपने प्रतिवाद पत्र के कथन को खंडित कर दिया है। इसके अलावा विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादन के समय भूमि पर बैंक से लिमिट होना भी प्रतिवादी ने स्वीकार किया है और इसका भी अंकन अनुबंध पत्र में किया गया है। इस संबंध में पत्रावली पर प्रतिवादी पक्ष की ओर से प्रदर्शित प्रलेख प्रदर्श ए-4 के अवलोकन से सिंडिकेट बैंक श्रीगंगानगर शाखा द्वारा मैसर्स श्री गणपति ब्रिक्स प्रोपराईटल अनुपम गोयल के नाम से SODH Limit 38 लाख रूपए स्वीकृत पत्र दिनांक 7.7.2018 निर्गमित होना प्रकट है तथा प्रदर्श-ए-2 के अवलोकन से केनरा बैंक, श्रीगंगानगर शाखा द्वारा मैसर्स गणपति ब्रिक्स के नाम से ओ डी लोन एकाउंट जो कि कुल 58,00,000 रूपए के संबंध में No dues outstanding का पत्र दिनांक 3.8.23 को निर्गमित होना प्रकट होता है।



15. प्रतिवादी यह पक्षकथन लेकर आया है कि उसके द्वारा प्रश्नगत प्रलेख प्रदर्श-1 का निष्पादन स्वेच्छापूर्वक नहीं किया गया, अपितु वादी व उसके पुत्रगण क्रिकेट बुकी के अवैध व्यवसाय करते हैं और उसमें प्रतिवादी ने भी क्रिकेट सट्टा लगाया था, जिसकी राशि वसूली हेतु दबाव देकर उक्त प्रलेख निष्पादित करवाया गया है और जो राशि जरिए चैक प्राप्त करना दर्शाई गई है, वह वादी पक्ष ने नगद वापस प्राप्त कर ली है। हालांकि यह तथ्य साक्ष्य से प्रतिवादी साबित नहीं करवा पाया है, क्योंकि इस संबंध में किसी प्रकार की कोई साक्ष्य उपलब्ध भी नहीं होती। प्रश्नगत इकरारनामा की प्रकृति व संपत्ति की कीमत को देखते हुए व बैंक लिमिट जिस हिसाब से संपत्ति की कीमत पर ली गई थी एवं पक्षकारान का आचरण जो उभय पक्ष की साक्ष्य से स्थापित हुआ है, उससे यह निष्कर्ष निकलता है कि यह इकरारनामा किसी दबाव के अंतर्गत किया गया था। यह भी स्पष्ट है कि पैसे की सुरक्षा के लिए भी इस प्रकार का इकरारनामा कर लिया जाता है। हस्तगत प्रकरण में जो दोनों पक्षों की साक्ष्य उपलब्ध हुई है, उससे यही निष्कर्ष निकलता है कि दोनों ही पक्ष इस इकरारनामा को अंतिम स्वरूप तक ले जाने में इच्छुक नहीं थे। यदि वास्तविक रूप से, स्वतंत्र रूप से यह इकरारनामा हुआ होता तो कोई ऐसा कारण नहीं था कि जो इकरारनामा पंजीकृत था, उसकी पालना करवाने के लिए न्यायालय में आना पड़ता, पक्षकारान स्वयं भी कर सकते थे। प्रश्नगत विक्रय अनुबंध पत्र प्रदर्श-1 की जो भाषा लिखी गई है, उसमें पूरे इकरारनामा में यह शर्त आई है कि अगर निश्चित दिनांक 1.9.21 तक क्रेता बकाया राशि अदा करके लिखा पढ़ी बैयनामा करवाने में असमर्थ रहेगा तो उसके द्वारा दिया साई का तमाम रूपया जप्त होकर सौदा कैंसिल हो जावेगा। इसके अलावा एक शर्त यह भी रखी गई थी कि इकरार करता तथा लिख देता हूँ कि मिकर क्रेता से बकाया की तमाम राशि 10,50,000 रूपए अक्षरे दस लाख पचास हजार रूपए दिनांक 1.9.2021 तक प्राप्त करके उपरोक्त भूमि पर ल रही लिमिट की राशि जमा करवाकर बैंक से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उपरोक्त वर्णित रकबा का बैयनामा क्रेता या उसके आदेशित व्यक्ति के हक में मौजूदा डीएलसी रेट पर लिखवाकर संबंधित उप पंजीयक के समक्ष पंजीकृत करवा देगा व कब्जा मौका पर मय तमाम संबंधित कागजात के क्रेता के सुपुर्द कर देगा। इस इकरारनामा के परिपेक्ष में दोनों पक्षों की साक्ष्य के अवलोकन से दोनों पक्षों द्वारा 1.9.21 से पूर्व कोई कार्यवाही नहीं की गई, जो इस बात की ओर इंगित करता है कि यह इकरारनामा केवल किसी अन्य उद्देश्य के लिए लिखा गया था। उपरोक्त विवेचनानुसार यह विनिश्चित किया जाता है कि विवादक सं.1 व 2 के अनुसार इकरारनामा पंजीकृत है, हस्ताक्षर स्वीकृत है, राशि देना भी स्पष्ट है लेकिन दोनों पक्षों की साक्ष्य के अवलोकन से यह इस प्रकार का इकरारनामा था जो लिखा तो इकरारनामा गया था लेकिन उद्देश्य कुछ और था। अतः तनकी सं.1 व 2 का निष्कर्ष इसी प्रकार दिया जाता है।



विवाद्यक संख्या-4

16. इस विवाद्यक का प्रमाण भार वादी पक्ष पर है और यह तथ्य प्रश्रगत है कि क्या वादी विक्रय के अनुबंध की पालना करने हेतु तैयार, तत्पर व इच्छुक रहा है, इस संबंध में अभिलेख पर प्रस्तुत साक्ष्य का अवलोकन किया जावे तो स्वयं वादी साक्षी पी.ड.1 चिमनलाल ने साक्ष्य मुख्य परीक्षण शपथ पत्र में कथन किया है कि बकाया राशि 10,50,000 रूपए अनुपम गोयल द्वारा दिनांक 1.9.21 तक प्राप्त कर भूमि पर ली गई लिमिट की राशि जमा करवाकर बैंक से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर उक्त भूमि का विक्रय विलेख वादी के पक्ष में निष्पादित कर पंजीयन करवाया जाना था और रजिस्ट्री के समय कब्जा सुपुर्द किया जाना था, जिसकी पालना हेतु वादी तैयार एवं तत्पर रहा व दिनांक 1.9.21 को उप पंजीयक कार्यालय में उपस्थित हुआ, लेकिन अनुपम गोयल हाजिर नहीं आया। इसने अनुपम गोयल को पंजीकृत सूचना पत्र भिजवाया जो बंद लिफाफा वापस प्राप्त हो गया। नोटिस की प्रति प्रदर्श-2, डाकखाना रसीद प्रदर्श-3 व नोटिस लिफाफा जो वापस आया प्रदर्श-4 है। प्रतिपरीक्षण में वादी साक्षी ने कथन किया है कि अनुबंध होने के बाद कभी भी इसने अनुपम या बैंक से पता नहीं कराया कि लिमिट की राशि कितनी है। इसे नहीं पता कि अनुबंध की दिनांक को डी एल सी रेट चोदह लाख से कम था या ज्यादा। यह सही है कि संपत्ति के आधार पर बैंक से लिमिट लेने पर संपत्ति के मूल कागज बैंक में रहते हैं। इसने प्रतिवादी के हक में हुई रजिस्ट्री कभी नहीं देखी। दिनांक 1.9.21 को बैयनामा करवाने के लिए यह केवल बैंक बुक लेकर उप पंजीयक कार्यालय में गया था। यह सही है कि बैयनामा के समय बकाया प्रतिफल राशि बैंक के माध्यम से दी जानी आवश्यक है। इसने बैयनामा हेतु बकाया प्रतिफल राशि का ड्राफ्ट प्रतिवादी को देने के आशय से नहीं बनवाया। स्वयं कहा कि वो आया ही नहीं आता तो ड्राफ्ट बनवाते। इसने 1.9.21 को हिन्दुमलकोट उप पंजीयक कार्यालय जाने से पहले अनुपम को कोई फोन नहीं किया। स्वयं कहा कि उसके पास अनुबंध है उसे तारीख का पता है, उसे आना चाहिए था। यह सही है कि इसे 1.9.21 को इस तथ्य की जानकारी नहीं थी कि लिमिट प्रतिवादी द्वारा चुकता कर दी गई है या नहीं। यह सही है कि लिमिट के भुगतान के बिना बैयनामा नहीं हो सकता। इसने ऐसा कोई प्रयास नहीं किया कि जिससे पता लगे कि लिमिट 1.9.21 से पहले भर दी गई है या नहीं यानि कि प्रतिवादी से इस आशय की जानकारी प्राप्त करने का प्रयास नहीं किया गया। अजखुद कहा कि लिमिट भरने का दायित्व प्रतिवादी का था। यह सही है कि 1.9.21 से पूर्व इसने बकाया प्रतिफल राशि अदा करने का कोई प्रयास नहीं किया क्योंकि प्रतिवादी लेने आए तो यह उसको दे। दिनांक 1.9.21 से पूर्व इसने बकाया प्रतिफल राशि देने के लिए संपर्क नहीं किया व न ही पता किया कि लिमिट भर दी गई है या नहीं। यह सही है कि अनुबंध के अनुसार बकाया प्रतिफल राशि 1.9.21 तक अदा करनी थी, स्वयं कहा कि



वो लेने ही नहीं आया मेरे खातों में राशि मौजूद थी। इसने दिनांक 1.9.21 से पूर्व बकाया प्रतिफल राशि प्राप्त करने बाबत कोई नोटिस प्रतिवादी को नहीं दिया। यह सही है कि 1.9.21 से पूर्व जब प्रतिवादी नहीं आया तो इसने भी संपर्क नहीं किया। यह सही है कि इसने दिनांक 1.9.21 को बैयनामा के लिए प्रदर्श-5 व 6 में से कोई राशि नहीं निकलवाई। यह सही है कि इसने 12.4.19 से 1.9.21 तक यह प्रयास नहीं किया कि प्रतिवादी इससे रूपए प्राप्त कर लिमिट भर दे व बैयानामा करवा दे। स्वयं कहा कि प्रतिवादी ने यह राशि अपनी इच्छानुसार इससे लेनी थी। इसने कभी यह भी प्रयास नहीं किया कि इसके पास रूपए हैं, आज ही बैयनामा करवा लेते हैं। स्वयं कहा कि यह दायित्व प्रतिवादी का था। यह सही है कि इसने स्वयं लोन की अदायगी का प्रयास नहीं किया। यह सही है कि इसने दावा दायर के समय बकाया प्रतिफल राशि न्यायालय में जमा नहीं कराई।

17. जबकि प्रतिवादी साक्षी **डी.ड.1** अनुपम गोयल ने मुख्य परीक्षण शपथ पत्र में विक्रय अनुबंध पत्र स्वेच्छापूर्ण निष्पादित किए जाने से इंकार किया है और कथन किया है कि कथित इकरारनामे में कुल कीमत 14,00,000 रूपए दिखाई गई है, जबकि प्रश्नगत भूमि व उस पर बने भट्टे पर लगभग 58,00,000 रूपए की बैंक लिमिट चल रही है। उसके द्वारा लगभग 50,00,000 रूपए व्यय करके प्रश्नगत भूमि में भट्टा लगाया गया था और इकरारनामा की दिनांक को भी भट्टे की भूमि की डीएलसी कीमत लगभग 75,00,000 रूपए थी। उसके द्वारा किसी करार को भंग नहीं किया गया व न ही दिनांक 12.4.19 व 1.9.21 के पश्चात कभी वादी द्वारा उससे संपर्क कर पालना हेतु निवेदन किया गया। वास्तव में क्रिकेट बुकी की राशि की वसूली करने के लिए विक्रय अनुबंध तैयार किया गया था। प्रतिपरीक्षण में कथन किया है कि इसने उस समय क्रिकेट का सट्टा लगाया था। चिमनलाल क्रिकेट बुकी का काम करता है। इसके द्वारा कभी भी वादी को इस आशय का कोई नोटिस नहीं दिया कि वादी अपने सट्टे की राशि लेकर प्रदर्श-1 को निरस्त कर देवे। अजखुद कहा कि इसके द्वारा मौखिक रूप से वादी को कई बार सट्टे की राशि प्राप्त कर प्रदर्श-1 निरस्त करने का कहा था। इसने वादी को उसकी राशि देने बाबत कोई पंचायत नहीं की। यह गलत है कि प्रदर्श-1 में वर्णित विवादित संपत्ति का मूल्य 14,00,000 रूपए ही हो। यह गलत है कि वादी प्रदर्श-1 की पालना करने हेतु सदैव तैयार, तत्पर व इच्छुक रहा हो और इसके द्वारा प्रदर्श-1 को भंग किया गया हो।

18. इस प्रकार स्वयं वादी पक्ष की साक्ष्य के अवलोकन से संपूर्ण प्रतिपरीक्षण में ऐसी साक्ष्य नहीं आई है जो इस तरफ इशारा करती हो कि वादी इकरारनामा को पूरा करना चाहता है। वो तैयार, तत्पर था, ऐसा कोई कृत्य उसके द्वारा नहीं किया गया है। अपितु यदि उभय पक्ष की साक्ष्य का अवलोकन किया जावे तो यह स्पष्ट होता है कि दोनों पक्ष ही प्रश्नगत इकरारनामा को पूर्ण करने के इच्छुक नहीं थे। यह भी तथ्य सामने आया है



कि जिस संपत्ति का मूल्य इतना अधिक है, जो उसकी बैंक लिमिट 58,00,000 रूपए होने से स्पष्ट है, उसका सौदा 14,00,000 रूपए में हुआ हो, यह भी संभव नहीं है, इसलिए दोनों पक्षों द्वारा प्रश्नगत इकरारनामा को वास्तविक रूप देने के लिए कोई भी कृत्य नहीं किया गया। वादी की साक्ष्य से यह कतई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि वह प्रश्नगत इकरारनामा की पालना हेतु तैयार, तत्पर व इच्छुक था, क्योंकि उसके द्वारा कोई ऐसा कृत्य नहीं किया गया। स्वयं वादी ने यह भी स्वीकार किया है कि उसने प्रतिवादी को दिनांक 1.9.21 को बैयनामा करवाने का कोई नोटिस नहीं दिया कि वह उप पंजीयक कार्यालय पहुंच रहा है व न ही उससे संपर्क किया। अपितु यह कथन करता है कि इस बात का नोटिस नहीं दिया कि यह आ रहा है। वो आया ही नहीं था तो बकाया प्रतिफल राशि का ड्राफ्ट कैसे तैयार करता और यह भी कहता है कि उस दिन बैंक लिमिट चुकता हो गई थी या नहीं इसे नहीं पता। इसने हिन्दुमलकोट उप पंजीयक कार्यालय जाने से पहले अनुपम को कोई फोन नहीं किया कि यह आ रहा है। यह बात सही है कि इसे दिनांक 1.9.21 को इस तथ्य की जानकारी नहीं थी कि लिमिट प्रतिवादी द्वारा चुकता कर दी गई है या नहीं। यह भी सही है कि लिमिट के भुगतान के बिना बैयनामा नहीं हो सकता। इसने दिनांक 1.9.21 से पूर्व बकाया प्रतिफल राशि प्राप्त करने बाबत कोई नोटिस प्रतिवादी को नहीं दिया। यह भी स्वीकार किया है कि जब प्रतिवादी नहीं आया तो इसने भी संपर्क नहीं किया। अतः पत्रावली पर प्रस्तुत साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि वादी पक्ष का ऐसा कोई कृत्य नहीं रहा है कि जिससे प्रश्नगत इकरारनामा की पालना हेतु तैयार, तत्पर व इच्छुक रहने का तथ्य प्रमाणित होता हो, अपितु उसके द्वारा न तो प्रतिवादी को फोन किया गया, न कोई संपर्क किया गया व न ही दिनांक 1.9.21 को आने के संबंध में कोई नोटिस दिया गया और न ही वादगत संपत्ति की बैंक लिमिट समाप्त होने अथवा नहीं होने के संबंध में कोई जानकारी ली गई। ऐसी स्थिति में इस विवादक के अंतर्गत वादी यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि वह प्रश्नगत इकरारनामा की पालना हेतु सदैव तैयार, तत्पर व इच्छुक रहा हो।

विवादक सं. 5, 6 व 7

19. उक्त तीनों विवादक **अनुतोष** से संबंधित हैं और आदेशिका दिनांक 12.3.2026 के अनुसार विवादक सं.5 व 6 अनुतोष का हिस्सा होने से इनका निस्तारण अनुतोष में किया जा रहा है। विवादक सं. 5 के अंतर्गत वादी विक्रय करार संबंधी विनिर्दिष्ट पालना करवाने का अधिकारी होने का तथ्य एवं विवादक सं.6 के अंतर्गत वादी, प्रतिवादी के विरुद्ध वादगत भूमि को रहन, बैय, हस्तांतरित करने से निषेधित रहने बाबत शाश्वत व्यादेश प्राप्त करने का अधिकारी होने का तथ्य प्रश्नगत है, पूर्वोक्त विवादकों के अंतर्गत दिए गए निष्कर्ष के अनुसार यद्यपि वादी पक्ष ने विक्रय अनुबंध पत्र दिनांकित 12.4.2019 के निष्पादन को प्रमाणित किया है, किन्तु अभिलेख पर उभय पक्ष की



साक्ष्य के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि जो इकरारनामा पक्षकारों के मध्य हुआ, उस करार के संबंध में दोनों पक्ष ही गंभीर नहीं थे व किसी अन्य उद्देश्य के लिए लिखा गया था। दोनों पक्षों की साक्ष्य के अवलोकन से इकरारनामा पालना योग्य दोनों द्वारा नहीं बनाया गया। ऐसी स्थिति में वादी पक्ष विक्रय करार संबंधी विनिर्दिष्ट अनुपालना करवाने का अधिकारी नहीं है। विशेषकर उन परिस्थितियों में जब दोनों पक्षों की साक्ष्य से यह भी स्पष्ट है कि जितनी राशि का इकरारनामा बनाया गया है और जो वास्तविक मूल्य संपत्ति का है, उसमें बैंक लिमिट के अनुसार बहुत भारी अंतर है। ऐसी स्थिति में वादी विक्रय अनुबंध की विनिर्दिष्ट अनुपालना करवाने का अधिकारी नहीं है व न ही कोई शाश्वत व्यादेश प्राप्त करने का अधिकारी है, लेकिन पत्रावली पर यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत इकरारनामा पेटे जो 3,50,000 रूपए अग्रिम राशि दी गई है, वह जरिए चैक दी गई है, इस तथ्य को प्रतिवादी ने भी स्वीकार किया है, अतः उक्त अग्रिम राशि मय साधारण वार्षिक दर से बैंक में प्रचलित ब्याज सहित प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः उपरोक्त संपूर्ण विवेचनानुसार वादी, प्रश्नगत विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 12.4.2019 की विनिर्दिष्ट अनुपालना करवाने व कोई शाश्वत व्यादेश निर्गमित करवाने का अधिकारी नहीं है, किन्तु जो अग्रिम प्रतिफल राशि अदा की गई है, जो स्वीकृत श्रेणी में है, वह वादी प्राप्त करने का अधिकारी है व उक्तानुसार वाद का निस्तारण किया जा रहा है।

-:: आदेश ::-

20. वादी चिमनलाल की ओर से प्रस्तुत वाद **आंशिक रूप** से इस सीमा तक डिक्री किया जाता है कि विक्रय संविदा दिनांक 12.4.2019 के अंतर्गत अग्रिम प्रतिफलस्वरूप जो राशि 3,50,000 रूपए अक्षरे तीन लाख पचास हजार रूपए दी गई है, उसे प्रतिवादी अनुपम गोयल से प्राप्त करने का वादी अधिकारी है व वादी इस राशि पर राष्ट्रीयकृत बैंक में देय साधारण वार्षिक ब्याज दर अनुसार, विक्रय अनुबंध पत्र की दिनांक 12.4.2019 से निर्णय की दिनांक तक एवं उसके पश्चात निर्णय की दिनांक से वसूली तक का साधारण ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकारी रहेगा। अन्य अनुतोष अस्वीकार किए जाते हैं। वाद व्यय पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे। नियमानुसार आज्ञा-पत्र की रचना की जावे।

(रविन्द्र कुमार)

21. निर्णय व आदेश आज दिनांक 27.03.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय सुनाया गया।

(रविन्द्र कुमार)