

न्यायालय, सिविल जज (जू0डि0), नजीबाबाद, जनपद बिजनौर।

उपस्थित:—एकलव्य सरोज (उ0प्र0 न्यायिक सेवा)

मूलवाद संख्या—193/2022

रवि कुमार पुत्र श्री चेताराम सिंह आयु लगभग वर्ष, निवासी ग्राम बिजौरी, परगना व तहसील नजीबाबाद, जिला बिजनौर।

.....वादी

बनाम

प्रीतम सिंह पुत्र श्री मंगल सिंह आयु लगभग वर्ष, निवासी ग्राम बिजौरी, परगना व तहसील नजीबाबाद, जिला बिजनौर।

.....प्रतिवादी

निर्णय

वादी द्वारा प्रस्तुत वाद प्रतिवादी के विरुद्ध विशिष्ट अनुतोष हेतु संस्थित किया गया है।

वाद पत्र के अनुसार, वादी का संक्षिप्त कथन इस प्रकार है कि प्रतिवादी ने दिनांक 28.04.2021 को स्थान नजीबाबाद अपनी मिलकियती आराजी भूमिधरी बकदर 1/3 भाग खुद कुल आराजी रकबई 0.220 है0, खसरा नम्बर 455 सीमांकित पूरब में कृषि भूमि मलखान, पश्चिम में चकमार्ग, उत्तर में कृषि भूमि चन्द्रपाल, दक्षिण में कृषि भूमि रोहताश स्थित ग्राम बिजौरी परगना व तहसील नजीबाबाद, जनपद बिजनौर को विक्रय करने का अनुबंध बिलएवज अंकन रू0 1,00,000/—रू0 में करके एक विक्रय अनुबंध लिखकर व स्वीकृत कर एवं पंजीकृत कराकर वादी को दे दिया था। प्रतिवादी ने वादी से विक्रय अनुबंध का पंजीकरण कराने से पूर्व अंकन 80,000/—रू0 पेशगी बतौर बयान प्राप्त करके दिनांक 28.04.2022 तक प्रश्नगत आराजी का विक्रय पत्र वादी के पक्ष में निष्पादित करने का अनुबंध निम्न शर्तों पर किया था:—

प्रतिवादी ने वादी को आश्वासन दिया था कि वह अन्दर मियाद विक्रय अनुबंध के अनुपालन वादी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर देगा। प्रतिवादी यदि अन्दर मियाद विक्रय अनुबंध वादी के पक्ष में निष्पादित नहीं करेगा तो वादी को प्रतिवादी से उसके व्यय पर न्यायालय के माध्यम से विक्रय पत्र लिखवाने का अधिकार होगा। यदि वादी अन्दर मियाद विक्रय अनुबंध बैनामा नहीं लिखायेगा तो वादी द्वारा अदा की गयी रकम पेशगी जब्त हो जायेगी तथा विक्रय अनुबंध समाप्त हो जायेगा।

वादी उपरोक्त सम्पत्ति का विक्रय पत्र लिखाने को हमेशा तैयार व इच्छुक रहा है तथा उसके पास रूपये पैसे का पूरा इन्तजाम रहा है तथा उसने कई बार प्रतिवादी से उपरोक्त आराजी का विक्रय पत्र लिखने को कहा लेकिन प्रतिवादी बराबर टालमटोल करता रहा। दिनांक 28.04.2022 को वादी उपनिबंधक कार्यालय नजीबाबाद में बैनामा लिखाने को तमात दिन तैयार व हाजिर रहा तथा उसने अपनी हाजिरी कायम कराई। वादी हमेशा प्रश्नगत आराजी का विक्रय अनुबंध के अनुपालन में निष्पादित कराने को

तैयार व इच्छुक रहा है तथा उसके पास बैनामा लिखाने को रकम का पूरा इंतजाम रहा है। वादी ने कई मर्तबा प्रतिवादी से प्रश्नगत आराजी का बैनामा विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार लिखने का अनुरोध किया तथा दिनांक 17.06.2022 को अपने वकील श्री पंकज अग्रवाल के द्वारा पंजीकृत डाक से नोटिस दिया, जो प्रतिवादी को दिनांक 20.06.2022 को मिल गया, लेकिन प्रतिवादी ने कोई सुनवाई नहीं की तथा विक्रय अनुबंध का पालन नहीं किया। वादी हमेशा विक्रय अनुबंध का अनुपालन करने को तैयार एवं इच्छुक रहा है तथा अब भी तैयार एवं इच्छुक है तथा उसके पास इस संबंध में रकम का पूरा इंतजाम है। प्रतिवादी द्वारा विक्रय अनुबंध के अनुपालन में विक्रय पत्र न लिखने के कारण वादी विवश होकर न्यायालय की शरण में आया है तथा वाद प्रस्तुत करता है।

उपरोक्त आधार पर प्रार्थना की गयी है कि प्रतिवादी को आदेशित किया जावे कि वह अपने मिलकियती आराजी भूमिधरी बकदर 1/3 भाग खुद कुल आराजी रकबई 0.220 है0, खसरा नम्बर 455 सीमांकित पूरब में कृषि भूमि मलखान, पश्चिम में चकमार्ग, उत्तर में कृषि भूमि चन्द्रपाल, दक्षिण में कृषि भूमि रोहताश स्थित ग्राम बिजौरी परगना व तहसील नजीबाबाद, जनपद बिजनौर को विक्रयपत्र, विक्रय अनुबंध दिनांक 28.04.2021 के अनुपालन में वादी के पक्ष में निष्पादित करके पंजीकृत करा दे।

अल्टरनेटिवली यदि माननीय न्यायालय की राय में विक्रय अनुबंध के अनुपालन में विक्रय पत्र निष्पादित किया जाना संभव न हो तो वादी को प्रतिवादी से अंकन 80,000/- (अस्सी हजार रुपये) प्रतिवादी को अदा पेशगी रकम मय हर्जा दिलाया जावे। इस वाद का सर्वव्यय वादी को प्रतिवादी से दिलाया जाये। अन्य अनुतोष जो वादी के अनुकूल हो प्रदान किया जावे।

वादी की ओर से अपने कथनों के समर्थन में अभिलेखीय साक्ष्य के रूप में सूची ग-7 के माध्यम से असल इकरारनामा प्रीतम सिंह बहक रवि कुमार क-8, नकल नोटिस ग-9, रसीद डाक घर ग-10 व ए0डी0 दाखिल की गयी है तथा मौखिल साक्ष्य के रूप में सूची ग-11 के माध्यम से साक्षी रवि कुमार का साक्ष्य शपथ पत्र क-12 व साक्षी सुधा देवी का साक्ष्य शपथ पत्र क-13 दाखिल किया गया है।

तामीला के उपरान्त भी प्रतिवादी न्यायालय उपस्थित नहीं आया तथा न ही प्रतिवादी की ओर से पत्रावली पर प्रतिवाद पत्र दाखिल किया गया। दिनांक 01.02.2024 को प्रतिवादी पर तामीला पर्याप्त मानते हुए प्रतिवाद पत्र दाखिल करने हेतु अन्तिम अवसर प्रदान किया, किन्तु प्रतिवादी की लगातार अनुपस्थित के कारण उसके विरुद्ध दिनांक 25-04-2024 को वाद की कार्यवाही प्रतिवादी के विरुद्ध एकपक्षीय अग्रसारित की गयी।

वादी के विद्वान अधिवक्ता की एकपक्षीय बहस को सुना पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का सम्यक् परिशीलन किया।

निष्कर्ष

पत्रावली के परिशीलन से विदित है कि प्रतिवादी ने दिनांक 28.04.2021 को स्थान नजीबाबाद अपनी मिलकियती आराजी भूमिधरी बकदर 1/3 भाग खुद कुल आराजी रकबई 0.220 है0, खसरा नम्बर 455 सीमांकित पूरब में कृषि भूमि मलखान,

पश्चिम में चकमार्ग, उत्तर में कृषि भूमि चन्द्रपाल, दक्षिण में कृषि भूमि रोहताश स्थित ग्राम बिजौरी परगना व तहसील नजीबाबाद, जनपद बिजनौर को विक्रय करने का अनुबंध बिलएवज अंकन रू0 1,00,000/-रू0 में करके एक विक्रय अनुबंध लिखकर व स्वीकृत कर एवं पंजीकृत कराकर वादी को दे दिया था। प्रतिवादी ने वादी से विक्रय अनुबंध का पंजीकरण कराने से पूर्व अंकन 80,000/-रू0 पेशगी बतौर बयान प्राप्त करके दिनांक 28.04.2022 तक प्रश्नगत आराजी का विक्रय पत्र वादी के पक्ष में निष्पादित करने का अनुबंध निम्न शर्तों पर किया था:- प्रतिवादी ने वादी को आश्वासन दिया था कि वह अन्दर मियाद विक्रय अनुबंध के अनुपालन वादी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर देगा। प्रतिवादी यदि अन्दर मियाद विक्रय अनुबंध वादी के पक्ष में निष्पादित नहीं करेगा तो वादी को प्रतिवादी से उसके व्यय पर न्यायालय के माध्यम से विक्रय पत्र लिखवाने का अधिकार होगा। यदि वादी अन्दर मियाद विक्रय अनुबंध बैनामा नहीं लिखायेगा तो वादी द्वारा अदा की गयी रकम पेशगी जब्त हो जायेगी तथा विक्रय अनुबंध समाप्त हो जायेगा। वादी उपरोक्त सम्पत्ति का विक्रय पत्र लिखाने को हमेशा तैयार व इच्छुक रहा है तथा उसके पास रुपये पैसे का पूरा इन्तजाम रहा है तथा उसने कई बार प्रतिवादी से उपरोक्त आराजी का विक्रय पत्र लिखने को कहा लेकिन प्रतिवादी बराबर टालमटोल करता रहा। दिनांक 28.04.2022 को वादी उपनिबंधक कार्यालय नजीबाबाद में बैनामा लिखाने को तमात दिन तैयार व हाजिर रहा तथा उसने अपनी हाजिरी कायम कराई। वादी हमेशा प्रश्नगत आराजी का विक्रय अनुबंध के अनुपालन में निष्पादित कराने को तैयार व इच्छुक रहा है तथा उसके पास बैनामा लिखाने को रकम का पूरा इंतजाम रहा है। वादी ने कई मर्तबा प्रतिवादी से प्रश्नगत आराजी का बैनामा विक्रय अनुबंध की शर्तों के अनुसार लिखने का अनुरोध किया तथा दिनांक 17.06.2022 को अपने वकील श्री पंकज अग्रवाल के द्वारा पंजीकृत डाक से नोटिस दिया, जो प्रतिवादी को दिनांक 20.06.2022 को मिल गया, लेकिन प्रतिवादी ने कोई सुनवाई नहीं की तथा विक्रय अनुबंध का पालन नहीं किया। वादी हमेशा विक्रय अनुबंध का अनुपालन करने को तैयार एवं इच्छुक रहा है तथा अब भी तैयार एवं इच्छुक है तथा उसके पास इस संबंध में रकम का पूरा इन्तजाम है। विक्रय अनुबंध की अवधि 28.04.2022 तक प्रतिवादी द्वारा बैनामा न लिखने से एवं वादी द्वारा कहे जाने व नोटिस दिये जाने के बावजूद प्रतिवादी द्वारा प्रश्नगत आराजी का विक्रयपत्र निष्पादित करने से स्पष्ट तौर पर इंकार करने पर वादी को वाद का कारण उत्पन्न हुआ जिस कारण वादी द्वारा उक्त वाद दायर किया गया। वादी द्वारा अपने कथनों के समर्थन में अभिलेखीय साक्ष्य के रूप में सूची ग-7 के माध्यम से असल इकरारनामा प्रीतम सिंह बहक रवि कुमार क-8, नकल नोटिस ग-9, रसीद डाक घर ग-10 व ए0डी0 दाखिल की गयी है। वादी द्वारा मौखिल साक्ष्य के रूप में सूची ग-11 से साक्षी पी0डब्लू0-1 के रूप में रवि कुमार का साक्ष्य शपथ पत्र क-12 व पी0डब्लू0-2 के रूप में साक्षी सुधा देवी का साक्ष्य शपथ पत्र क-13 दाखिल किया गया है, जिनके द्वारा वाद पत्र के कथनों का समर्थन किया गया है।

प्रतिवादी पर तामील पर्याप्त माना जा चुका है। तामील के उपरांत प्रतिवादी की ओर से वाद कथानक के विरुद्ध कोई जवाबदेही दाखिल नहीं की गयी है। दिनांक 01.

02.2024 को प्रतिवादी पर तामीला पर्याप्त मानते हुए प्रतिवाद पत्र दाखिल करने हेतु अन्तिम अवसर प्रदान किया, किन्तु प्रतिवादी की लगातार अनुपस्थित के कारण उसके विरुद्ध दिनांक 25-04-2024 को वाद की कार्यवाही प्रतिवादी के विरुद्ध एकपक्षीय अग्रसारित की गयी। प्रतिवादी द्वारा न ही कोई साक्ष्य दाखिल किया गया और न ही वादी द्वारा दाखिल किसी साक्ष्य का खण्डन किया गया है। इस स्तर पर वादी के वाद कथानक पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार प्रतीत नहीं होता है। यहां यह उल्लेख किया जाना प्रसांगिक है कि **Law helps those who are vigilant and not those who sleep over their rights as per the maxim, "VIGILANTIBUS ET NON DORMIENTIBUS JURA SUBVENIUNT.** अतः इस स्तर पर वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं वाद कथानक अखण्डनीय है। **माननीय उच्च न्यायालय की विधि व्यवस्था Kripa Ram Vs Raydayee And others Second Appeal No. 258/2012** में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि "While passing an ex-parte Judgement, a liberal approach is expected from a court of law or a public authority or by a person of ordinary prudence." ऐसी स्थिति में पत्रावली में उपलब्ध साक्ष्य को दृष्टिगत रखते हुए वादी के कथनों पर अविश्वास किये जाने का कोई युक्तियुक्त आधार दर्शित नहीं होता है।

अतः समस्त तथ्यों एवं उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर वादी अपना वाद साबित करने में सफल रहे हैं। अतः ऐसी स्थिति में वादी का वाद आज्ञापत होने योग्य है।

आदेश

वाद वादी एकपक्षीय रूप से आज्ञापत किया जाता है। प्रतिवादीगण को आदेशित किया जाता है कि वह निर्णय/आदेश की दिनांक से दो माह के भीतर इकरारनामा दिनांकित 28.04.2021 के अनुपालन में अंकन शेष 20,000/-रूपये प्राप्त कर इकरारनामा में वर्णित सम्पत्ति का बैनामा वादी के पक्ष में कर दें, अन्यथा वादी को यह अधिकार होगा कि वह न्यायालय के माध्यम से इकरारनामा में दर्शित सम्पत्ति का बैनामा करा सकता है। आज्ञापति तदनुसार तैयार करायी जाये। पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

दिनांक 25.04.2025

(एकलव्य सरोज)

सिविल जज (जू0डि0), नजीबाबाद
जिला बिजनौर।

यह निर्णय आज मेरे द्वारा दिनांकित एवं हस्ताक्षरित करके खुले न्यायालय में सुनाया गया।

दिनांक 25.04.2025

(एकलव्य सरोज)

सिविल जज (जू0डि0), नजीबाबाद
जिला बिजनौर।