CNR No.– UPJP010073362017

न्यायालय अपर जिला जज, प्रथम, जौनपुर।
उपस्थित–अनिल कुमार यादव, प्रथम (एच०जे०एस०)
सिविल अपील सं०–83/2017

1– केवला देवी पत्नी रामधनी, साकिन मौजा नहोरा, परगना बयालसी, तहसील केराकत, जिला जौनपुर। ....**अपीलार्थी।**

बनाम

1–रामशिरोमणि पुत्र दीपनरायन, साकिन मौजा किसुनपुर, परगना व तहसील मड़ियाहूं, जिला जौनपुर। ....**विपक्षी।**

निर्णय

प्रश्नगत सिविल अपील, अपर सिविल जज (सी०डि०) प्रथम, कोर्ट नं० 9, जौनपुर द्वारा मूलवाद सं० 118/2001 केवला देवी बनाम रामशिरोमणि में पारित निर्णय/आदेश दिनांकित 02.11.2017 के विरूद्ध योजित की गयी है।

वादपत्र का संक्षिप्त कथानक इस प्रकार है कि वादिनी व वादिनी के पति को जायदाद निजाई की सख्त आवश्यकता थी। जायदाद निजाई के जानिब दक्षिण वादिनी की तामीर वाका है। बादहू सड़क सरकारी स्थित है। जायदाद निजाई के मालिक काबिज प्रतिवादी है और उसका नाम राजस्व अभिलेख में बहैसियत भूमिधर दर्ज है। आराजी निजाई के बय का मामला प्रतिवादी ने वादिनी से बएवज मु0–52,800/– रूपये में तय करके किता रजिस्ट्रीशुदा मुवाहिदानामा बय मोरखा 18.06.1996 तहरीर करके मु0–25,000/– रूपये बतौर बयाना लेकर एकरार किया कि अन्दर मियाद मुकर्ररा बकिया जर समन मु0–27,800/– रूपये वसूल पाकर बमुजराई मु0–25,000/– रूपये बहक वादिनी कर देवेगा। बाद में प्रतिवादी ने वादिनी से धीरे–धीरे करके मु0–27,800/– रूपये में से मु0–26,000/– रूपये और प्राप्त कर लिया और रसीद मोरखा दिनाक 14.01.1998 तहरीर करके हवाले वादिनी कर दिया। इस प्रकार अब वादिनी के जिम्मा मु0–18,00/– रूपये बाकी है। प्रतिवादी से माह दिसम्बर 2000 में जबानी तकाजा किया गया कि वह बकिया जर समन मु0–1800/– रूपये वादिनी से लेकर मुताबिक शरायत तयशुदा तकमीला बैनामा कर देवे तो यह हीलाहवाली करने लगा और उसकी नीयत बय मालूम हुई तो उसे अधिवक्ता रजिस्ट्रीशुदा नोटिस देकर तकाजा किया गया कि बकिया जर समन लेने के बाद बैनामा कर देवे परन्तु उसने तकमीला बैनामा नहीं किया और नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया। वादिनी मुताबिक शरायत तयशुदा तकमीला बैनामा कराने के लिए और अपनी जिम्मेदारी का निर्वहन करने हेतु तत्पर और इच्छुक रही और अब भी है तथा भविष्य में भी रहेगी। परन्तु प्रतिवादी बावजूद ख्यास्तगारी वादिनी तकमीला बैनामा नहीं किया और बमाह दिसबर सन् 2000 तकमीला बैनामा करने से कत्तई इन्कार कर दिया। जिससे विवश होकर यह वाद न्यायालय में दाखिल करना पड़ा। जिसे सुनने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त है। अतं में वादी द्वारा न्यायालय से याचना की गयी है कि प्रतिवादी को आदेशित किया जाये कि वह बकाया 1800/– रूपये लेकर जायदाद निजाई का बैनामा वादी के पक्ष में कर देंवे अन्यथा की स्थिति में मु० 51,000/– रूपया मय खर्चा रजिस्ट्री व ब्याज वादी को प्रतिवादी से दिलाया जाये।

प्रतिवादी रामशिरोमणि की ओर से प्रतिवादपत्र कागज सं० 25क प्रस्तुत कर वादिनी द्वारा वादपत्र में किये गये कथनों से इंकार करते हुए अतिरिक्त कथन किया गया है कि आराजी मजकूर के उत्तरी भाग में प्रतिवादी फसल काश्त करता है और दक्षिणी भाग में लबे सडक

Digitally signed by ANIL KUMAR YADAV
Date: 2026.03.10 16:47:32 IST
Reason: Judgment
Location: District and Sessions Court
Jaunpur

कई पोख्ता कमरा तामीर कर्ता प्रतिवादी की वाका है, जिसमें एक कमरा में प्रतिवादी दुकान करता है और कमरो में हम प्रतिवादी का परिवार रहता है तथा कुछ कमरे खाली हैं। जमीन निजाई में वाका समस्त आशियाय व तामीरात का मालिक काबिज प्रतिवादी है। बयान वादिनी कि प्रतिवादी ने जमीन निजाई मुर्दज जैल अर्जीनालिश के बय का मामला मु0–52,800/–में तय किया और एक किता रजिस्ट्रीशुदा मुवाहिदा बय मोरखा दिनाक 18.06.1996 रजिस्ट्री तहरीर करके मु0–25,000/– रूपये बयाना लेकर इकरार किया कि अन्दर मियाद मुकर्ररा वकिया जरसमन मु0–27,800/– वसूल व मुजराई मु0–25000/– बहक वादिनी कर लेगा, बिल्कुल गलत व झूठ है। प्रतिवादी ने वादिनी के हक में कोई जरबयाना नहीं किया है और न तो कोई रकम बरवक्त जर बयाना मु0–27,800/–बकाया रहा। कथित मुवाहिदा फर्जी तौर पर मुरत्तब की गई है और हम प्रतिवादी ने कोई रकम रसीद के जरिए प्राप्त नहीं किया है। बयान वादिनी कि प्रतिवादी से माह दिसम्बर सन् 2000 में जबानी तकाजा किया कि मु0–1800/– लेकर बैनामा कर देवे और उस पर नोटिस बाजाप्ता तामील हुई और तकमीला लेकर भी नहीं किया और न नोटिस का कोई जवाब दिया, गलत है। माह जून 1996 में वादिनी व शौहर वादिनी ने हम प्रतिवादी से ख्वास्तगारी किया कि उसके पास सड़क पर काफी दुकानात है, उसमें से एक दुकान वादिनी को रोजगार के लिए किराये पर दे देगे। वह उसको मु०–200/– माहवार किराया देगी और जरूरत पर खाली कर देवेगी और उसका किरायानामा चल कर सब रजिस्ट्री दफ्तर मड़ियाहूं कर देवे और वादिनी व उसका शौहर हम प्रतिवादी को तहसील मड़ियाहूं लिया गया और सादे कागजात पर कई जगह दस्तखत करवाया और कहा कि इस पर सरायत किरायेदारी तैयार करके रजिस्टर होगा। बाद में सब–रजिस्ट्रार दफ्तर में दुकान का किरायानामा के बहाने सब–रजिस्ट्री दफ्तर मड़ियाहूँ के कार्यालय में ले गये और अहलकारान के बहाने धोखापूर्ण तरीके से दस्तखत बना लिया और इसकी जानकारी हम प्रतिवादी को नहीं होने दिया। हम प्रतिवादी यह समझता रहा कि उसका दस्तावेज किरायानामा तहरीर हुआ है और जब वादिनी व उसके शौहर से किराया न अदा करने पर दुकान खाली करने को कहता रहा तो वह हीलाहवाली करता रहा और किराया अदा नहीं किया और जब मुकदमा दायर करने पर उसके फर्जी व फरेबाना कार्यवाही की जानकारी हुई। कथित दस्तावेज मोवाहिदानामा निजाई शून्य व निष्प्रभावी है तथा नाकाबिल मतसत व नाकाबिल पाबंदी है।

वादिनी द्वारा उक्त प्रतिवादपत्र के जवाब में अपना जबाबुलजवाब का०सं० 26क प्रस्तुत कर मुख्य रूप से यह कथन किया गया है कि प्रतिवादी ने स्वस्थ चित्त व बिना किसी जोर दबाव के दिनांक 18.09.1996 को रजिस्ट्री दफ्तर मड़ियाहूँ, जाकर आराजी निजाई का रजिस्ट्रीशुदा मुवाहिदानामा बय लिखा है। रजिस्टर्ड मुबाहिदानामा बय के प्रतिवादी ने आराजी निजाई से अपना कब्जा हटाकर हम वादिनी को कब्जा दखल दे दिया है। बाद मुवाहिदा बय हम वादिनी आराजी निजाई पर काबिज दखील होकर 44 फिट लबे सड़क मड़ियाहूँ से मछलीशहर रोड पर 4 पक्का कमरों की नींव कुर्सी तक भरकर उसमें से 2 पोख्ता कमरा बरूख दरवाजा दक्षिण 11,1/2 फिट X 15 फिट बनवाकर आबाद हो गई है। शेष जमीन कमरों के पीछे उत्तर तरफ खाली है। जिस पर वादिनी काबिज दखील है। मुवाहिदानामा के पहले विवादित जमीन खाली थी. उस पर कोई निर्माण नहीं था। मुवाहिदा बय के बाद वादिनी ने कमरों का निर्माण करवाकर आबाद हुई। वादिनी ने कभी भी प्रतिवादी से किराये पर कमरा लेने की बात नहीं किया और न ही किराये पर है और न ही किराये पर कमरा लेने की आवश्यकता ही थी। दस्तावेज मुवाहिदानामा बय पंजीकृत सही व प्रतिवादी द्वारा सोच समझ कर समक्ष गवाहान उस पर हस्ताक्षर बनाकर समक्ष सब रजिस्ट्रार रजिस्ट्री दफ्तर मड़ियाहूं में निष्पादित कराया गया है।

उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत अभिवचनों के आधार पर विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 13.01.2010 को निम्नलिखित वाद बिन्दु विरचित किये गये–

1. क्या वादिनी वादपत्र के कथनानुसार वादपत्र में वर्णित रजिस्टर्ड मुवाहिदानामा बय मोरखा 18.06.96 का विनिर्दिष्ट अनुपालन करा पाने का अधिकारी है तथा संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन न कराये जाने की दशा में क्या वादिनी मु० 51,000/– मच खर्चा रजिस्ट्री व ब्याज वसूली होने तक प्रतिवादी से पाने का अधिकारिणी है?

2. क्या वाद का मूल्यांकन कम किया गया है?

3. क्या कोर्ट फीस कम अदा की गयी है ?

4. क्या वादिनी का वाद धारा 16 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम से बाधित है ?

5. क्या वादिनी याचित किसी अनुतोष को पाने की अधिकारिणी है ?

वादिनी की ओर से मौखिक साक्ष्य के रूप में पी०डब्लू० 1 केवला देवी का साक्ष्य शपथपत्र कागज सं० 28 क, पी०डब्लू० 2 अमृतलाल का साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 32 क व पी०डब्लू० 3 शंकरलाल का साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 40 क प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादीगण की ओर से उक्त साक्षियों से जिरह की गयी है।

वादिनी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में सूची 6 ग से असल दस्तावेज मुवाहिदानामा दिनांकित 18.06.96, फोटोस्टेट रसीद दिनांकित 14.01.98, टाइप कापी नोटिस दिनांकित 19.12.2000, रसीद रजिस्ट्री दिनांकित 19.12.2000 आदि तथा सूची 51 ग से सत्य प्रतिलिपि मुवाहिदानामा, सत्य प्रतिलिपि वादपत्र नं० 113/99 रामबली रामसिरोमन (मुवाहिदामखतस), फोटोस्टेट प्रमाणित दस्तावेज बैनामा विक्रेता शिरोमन क्रेता गीता देवी, फोटो स्टेट प्रमाणित दस्तावेज बैनामा विक्रेमा शिरोमन क्रेता जवाहरलाल, खतौनी गाटा सं० 125 आदि दाखिल किया गया है।

प्रतिवादीगण द्वारा मौखिक साक्ष्य के रूप में साक्षी डी० डब्लू 1 रामशिरोमणि का साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 42 क व डी०डब्लू० 2 राजदेव उर्फ कल्लू का साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है। वादिनी की ओर से उक्त साक्षियों से जिरह की गयी है।

विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वाद बिन्दु सं० 1 को आंशिक रूप से वादिनी के पक्ष में निस्तारित करते हुए पारित निर्णय/आदेश दिनांकित 02.11.2017 के द्वारा वादिनी की ओर से संस्थित वाद आंशिक रूप से आज्ञाप्त किया गया तथा वादिनी का वाद बाबत संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन निरस्त किया गया। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय से क्षुब्ध होकर अपीलार्थिनी/वादिनी द्वारा यह सिविल अपील योजित की गयी है।

वादिनी/अपीलार्थी की तरफ से अपील में आधार लिए गये है कि विवादित निर्णय व डिक्री अदालत मातहत खिलाफ कानून व खिलाफ वाकयात् है। अदालत मातहत ने पत्रावली पर उपलब्ध सबूत व सहादत को नजर अन्दाज करते हुए विवादित निर्णय व डिक्री पारित किया है। रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक 19.12.2000 जिसको अपीलांट ने रेस्पान्डेन्ट को दिया है, उसकी कार्बन प्रति कागज संख्या 9 तथा जिसको रेस्पान्डेन्ट ने प्राप्त किया है, प्राप्ति रसीद कागज संख्या 11 क जो पत्रावली में दाखिल है, उसे घटनाक्रम में गलत योजित करके तथा उस पर गौर न करके विवादित निर्णय व डिक्री पारित किया है। रेस्पान्डेन्ट द्वारा मुवाहिदानामा लिखने के बाद धीरे–धीरे अपीलांट से 26000/–रूपये और प्राप्त करके रसीद कागज सं० 8 क लिखा था जो पत्रावली में शामिल है, को नजरअंदाज करके विवादित निर्णय व डिक्री पारित किया। दस्तावेज के हासिया गवाहा अमृतलाल पी०डब्लू० 2 के बयान व जिरह व रसीद कागज संख्या 8 के गवाह शंकरलाल पी०डब्लू० 3 जिस पर अदालत मातहत ने गौर न करके उसका गलत निष्कर्ष निकाल कर

विवादित निर्णय व डिक्री पारित किया है। अदालत मातहत ने बेजा तरीके पर मौखिक साक्ष्य से अन्यथा पढ़ने में तथा उसका गलत अर्थ निकलाने में सख्त गलती किया है। अवर न्यायालय ने नेचुरल जस्टिस का हनन करते हुए विवादित निर्णय व डिक्री पारित किया है। अतः प्रश्नगत निर्णय निरस्त कर के अपील स्वीकार किये जाने की याचना की गयी है।

उभयपक्ष को सुना तथा पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों एवं आलोच्य निर्णयादेश का सम्यक् अवलोकन किया गया।

उभयपक्ष की ओर से किए गए अभिकथनों/अभिवचनों के आधार पर प्रस्तुत अपील के निर्णय हेतु निम्न अवधारित बिन्दु विरचित किए जाते है–

1–क्या वादपत्र में किये गये कथनों के आधार पर वादिनी/अपीलार्थिनी मुवाहिदानामा दिनांकित 18.06.96 का विनिर्दिष्ट अनुपालन करा पाने की अधिकारिणी है ?

2–क्या वादिनी किसी अन्य अनुतोष को पाने की अधिकारिणी है?

<u>निस्तारण अवधारित बिन्दु सं० 01 –</u> अवधारित बिन्दु संख्या 01 इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादपत्र में किये गये कथनों के आधार पर वादिनी/अपीलार्थिनी मुवाहिदानामा दिनांकित 18.06.96 का विनिर्दिष्ट अनुपालन करा पाने की अधिकारिणी है।

यह अवधारित बिन्दु वादिनी द्वारा वादपत्र में किये गये अभिकथनों के आधार पर विरचित किया गया है। अतः इसे साबित करने का भार वादिनी पर है। इस सम्बन्ध में वादिनी का कथन है कि वादिनी व वादिनी के पति को जायदाद निजाई की सख्त आवश्यकता थी। जायदाद निजाई के जानिब दक्षिण वादिनी की तामीर वाका है। बादहू सड़क सरकारी स्थित है। जायदाद निजाई के मालिक काबिज प्रतिवादी है और उसका नाम राजस्व अभिलेख में बहैसियत भूमिधर दर्ज है। आराजी निजाई के बय का मामला प्रतिवादी ने वादिनी से बएवज मु0–52,800/– रूपये में तय करके किता रजिस्ट्रीशुदा मुवाहिदानामा बय मोरखा 18.06.1996 तहरीर करके मु0–25,000/– रूपये बतौर बयाना लेकर एकरार किया कि अन्दर मियाद मुकर्ररा बकिया जर समन मु0–27,800/– रूपये वसूल पाकर बमुजराई मु0–25,000/– रूपये बहक वादिनी कर देवेगा। बाद में प्रतिवादी ने वादिनी से धीरे–धीरे करके मु0–27,800/– रूपये में से मु0–26,000/– रूपये और प्राप्त कर लिया और रसीद मोरखा दिनाक 14.01.1998 तहरीर करके हवाले वादिनी कर दिया। इस प्रकार अब वादिनी के जिम्मा मु0–18,00/– रूपये बाकी है। प्रतिवादी से माह दिसम्बर 2000 में जबानी तकाजा किया गया कि वह बकिया जर समन मु0–1800/– रूपये वादिनी से लेकर मुताबिक शरायत तयशुदा तकमीला बैनामा कर देवे तो यह हीलाहवाली करने लगा और उसकी नीयत बय मालूम हुई तो उसे अधिवक्ता रजिस्ट्रीशुदा नोटिस देकर तकाजा किया गया कि बकिया जर समन लेने के बाद बैनामा कर देवे परन्तु उसने तकमीला बैनामा नहीं किया और नोटिस का कोई जवाब नहीं दिया।

वादी द्वारा किये गये कथनों के जवाब में प्रतिवादी की ओर से जवाबदेही कागज संख्या 25क प्रस्तुत कर कथन किया गया है कि आराजी मजकूर के उत्तरी भाग में प्रतिवादी फसल काश्त करता है और दक्षिणी भाग में लबे सडक कई पोख्ता कमरा तामीर कर्ता प्रतिवादी की वाका है, जिसमें एक कमरा में प्रतिवादी दुकान करता है और कमरो में हम प्रतिवादी का परिवार रहता है तथा कुछ कमरे खाली हैं। जमीन निजाई में वाका समस्त आशियाय व तामीरात का मालिक काबिज प्रतिवादी है। बयान वादिनी कि प्रतिवादी ने जमीन निजाई मुर्दज जैल अर्जीनालिश के बय का मामला मु0–52,800/–में तय किया और एक किता रजिस्ट्रीशुदा मुवाहिदा बय मोरखा दिनाक 18.06.1996 रजिस्ट्री तहरीर करके मु0–25,000/– रूपये बयाना लेकर इकरार किया कि अन्दर मियाद मुकर्ररा वकिया जरसमन मु0–27,800/– वसूल व मुजराई मु0–

25000/– बहक वादिनी कर लेगा, बिल्कुल गलत व झूठ है। प्रतिवादी ने वादिनी के हक में कोई जरबयाना नहीं किया है और न तो कोई रकम बरवक्त जर बयाना मु0–27,800/–बकाया रहा। कथित मुवाहिदा फर्जी तौर पर मुरत्तब की गई है और हम प्रतिवादी ने कोई रकम रसीद के जरिए प्राप्त नहीं किया है। बयान वादिनी कि प्रतिवादी से माह दिसम्बर सन् 2000 में जबानी तकाजा किया कि मु0–1800/– लेकर बैनामा कर देवे और उस पर नोटिस बाजाप्ता तामील हुई और तकमीला लेकर भी नहीं किया और न नोटिस का कोई जवाब दिया, गलत है। माह जून 1996 में वादिनी व शौहर वादिनी ने हम प्रतिवादी से ख्वास्तगारी किया कि उसके पास सड़क पर काफी दुकानात है, उसमें से एक दुकान वादिनी को रोजगार के लिए किराये पर दे देगे। वह उसको मु०–200/– माहवार किराया देगी और जरूरत पर खाली कर देवेगी और उसका किरायानामा चल कर सब रजिस्ट्री दफ्तर मड़ियाहूं कर देवे और वादिनी व उसका शौहर हम प्रतिवादी को तहसील मड़ियाहूं लिया गया और सादे कागजात पर कई जगह दस्तखत करवाया और कहा कि इस पर सरायत किरायेदारी तैयार करके रजिस्टर होगा। बाद में सब–रजिस्ट्रार दफ्तर में दुकान का किरायानामा के बहाने सब–रजिस्ट्री दफ्तर मड़ियाहूँ के कार्यालय में ले गये और अहलकारान के बहाने धोखापूर्ण तरीके से दस्तखत बना लिया।

इस प्रकार प्रतिवादी ने मुवाहिदानामा दिनांकित 18.06.1996 के निष्पादन से इंकार किया है। ऐसी स्थिति में इस तथ्य को साबित करने का भार वादिनी पर है कि प्रतिवादी द्वारा उसके पक्ष में दिनांक 18.06.1996 को पंजीकृत मुवाहिदानामा निष्पादित किया गया। वादिनी की ओर से इस तथ्य को साबित करने के लिए पंजीकृत मुवाहिदानामा की मूल प्रति कागज संख्या 7क पत्रावली में दाखिल की गयी है। मुवाहिदानामे पर मनीराम पुत्र रामनिहोर व अमृतलाल पुत्र जगरनाथ के गवाह के रूप में हस्ताक्षर है। वादिनी की ओर से मुवाहिदानामें के गवाह अमृतलाल को न्यायालय के समक्ष परीक्षित कराया गया है। पी०डब्लू० 2 अमृतलाल का साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 32क पत्रावली में दाखिल है। साक्ष्य शपथपत्र में साक्षी द्वारा दिनांक 18.06.1996 को रजिस्ट्री दफ्तर मड़ियाहूं जाने और अपने सामने प्रतिवादी रामशिरोमणि के द्वारा आराजी संख्या 125 का जरबयाना वादिनी केवला देवी के पक्ष में किये जाने का कथन किया गया है। साक्षी के अनुसार जर बयाना के समय प्रतिवादी रामशिरोमणि ने मु० 25000/– रूपया केवला देवी से लिये थे और 27800/– रूपये बैनामा लिखने के समय दो वर्ष के अन्दर देना था। साक्षी द्वारा यह भी कथन किया गया है कि आवश्यकता पड़ने पर विभिन्न तिथियों पर थोड़ा–थोड़ा कर प्रतिवादी रामशिरोमणि ने केवला देवी से मु० 26000/–रूपया और प्राप्त किया। इस आशय की रसीद 14.01.1998 को लिखी गयी थी। वर्तमान में बैनामें का केवल 1800/–रूपया बाकी है। रसीद पर प्रतिवादी रामशिरोमणि के हस्ताक्षर है। रसीद के लेखक स्वयं साक्षी पी०डब्लू० 2 अमृतलाल गौतम है। साक्षी द्वारा रसीद पर अपने हस्ताक्षर को तस्दीक किया गया है। इसी प्रकार का कथन स्वंय वादिनी द्वारा अपने साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 28क व साक्षी पी०डब्लू० 3 शंकरलाल द्वारा साक्ष्य शपथपत्र कागज संख्या 40क में किया गया है। प्रतिवादी द्वारा जिरह किये जाने पर भी उक्त साक्षियों ने इसी प्रकार के कथन किये है। वादिनी की ओर से दाखिल दस्तावेजी साक्ष्य असल मुवाहिदानामा कागज संख्या 7क में दस्तावेज के निष्पादन के समय 25 हजार रूपया नकद सब रजिस्टार उपनिबन्धक, मड़ियाहूं के समक्ष दिये जाने का उल्लेख है। वादी की ओर से अपील की पत्रावली में दाखिल असल रसीद दिनांकित 14.01.1998 **कागज संख्या 20ग** में मु० 26000/–रूपया वादिनी द्वारा मुवाहिदानामा के पश्चात् प्रतिवादी को दिये जाने का उल्लेख है। वादिनी की ओर से रसीद की छायाप्रति मूल पत्रावली में दाखिल की गयी है। दौरान अपील न्यायालय की अनुमति से वादिनी की ओर से मूल रसीद दाखिल की गयी है जिसका कोई लिखित

(विशिष्ट) खण्डन प्रतिवादी की ओर से नहीं किया गया है और न ही प्रतिवादी ने रसीद कागज संख्या 20ग पर अपने हस्ताक्षर से इंकार किया है। प्रतिवादी की ओर से ऐसा कोई विश्वसनीय साक्ष्य पत्रावली में दाखिल नहीं किया गया है जिसके आधार पर यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि उभयपक्ष के बीच **दिनांक 18.06.1996** को किरायानामा निष्पादित किया जाना था और वादिनी ने प्रतिवादी को धोखे में रख कर मुवाहिदानामा निष्पादित करा लिया। यहां अन्य महत्वपूर्ण तथ्य यह भी है कि प्रतिवादी की ओर से मुवाहिदानामा दिनांकित 18.06.1996 को निरस्त किये जाने के लिए कोई कार्यवाही किसी सक्षम न्यायालय के समक्ष नहीं की गयी है। इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों से यह निष्कर्ष निकलता है कि प्रतिवादी रामशिरोमणि की ओर से आराजी निजाई के बाबत वादिनी के पक्ष में पंजीकृत मुवाहिदानामा निष्पादित किया गया है।

यहां मुख्य प्रश्न यह उठता है कि क्या वादिनी पंजीकृत मुवाहिदानामा के अनुक्रम में बैनामा कराने के लिए सदैव तैयार व इच्छुक रही। इस सम्बन्ध में वादिनी द्वारा वादपत्र के पैरा 6 में कथन किया गया है कि वादिनी मुताबिक सरायत तयशुदा तकमीला बैनामा कराने के लिए सदैव तत्पर व इच्छुक रही और अब भी है तथा भविष्य में भी रहेगी। इस सम्बन्ध में वादिनी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में प्रतिवादी को अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रेषित पंजीकृत नोटिस **दिनांकित 19.12.2000** की कार्बन प्रति कागज संख्या 9ग व रजिस्ट्री रसीद कागज संख्या 10ग पत्रावली में दाखिल की गयी है। नोटिस में यह उल्लेख है कि दिनांक 11.01.2001 को उपनिबन्धक कार्यालय में आकर बकाया रूपया मु० 1800/–रूपया लेकर बैनामा निष्पादित कर देवें। नोटिस में दी गयी तारीख पर वादिनी उपनिबन्धक कार्यालय में उपस्थित रही हो ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली में मौजूद नहीं है, न ही ऐसा कोई कथन वादिनी अपने वादपत्र में अथवा साक्ष्य शपथपत्र में किया है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि वादिनी द्वारा प्रतिवादी को प्रथम बार नोटिस मुवाहिदानामा निष्पादित किये जाने की तिथि से **लगभग 4½ वर्ष** के पश्चात् भेजी गयी है। जबकि मुवाहिदानामा के अनुसार वादिनी को शेष धनराशि अदा कर **02 वर्ष के अन्दर** प्रतिवादी से विक्रय विलेख निष्पादित करवाना था।

विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 16(सी) के अनुसार संविदा के विशिष्ट अनुपालन के लिए वादी को यह तथ्य साबित करना आदेशात्मक है कि वह हमेशा से संविदा के शर्तों का पालन करने के लिए तैयार और इच्छुक (Ready and Willing) रहा।

2010 (83) ALR 547 द्वितीय अपील संख्या 836/2010 रामसिंह और अन्य बनाम सुघर सिंह में माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा यह अवधारित किया गया है कि–
The simple dictionary meaning of the word 'ready' is preparedness for the moment or to be equipped with what is needed; whereas 'willing' denotes inclination to do a thing voluntarily or without reluctance. So readinesses connotes physical state of affairs and willingness on the other hand is linked with the mental state of things. To put it more lucidly, the expression "ready and willing" implies capacity to act as well as inclination to do a thing. eg. Army may be ready for a war but may not be willing to go for a war.

The plain and simple language used in Section 16(c) of the Act, it was incumbent upon the plaintiff to first plead specifically by making an averment with regard to his readinesses and willingness to perform his obligations under the agreement and then to prove the same by leading cogent evidences so as to enforce the contract.

In the case of Azhar Sultana vs. B. Ramamani and others **2009 (2) ARC 370** Supreme Court it has been clearly laid down that Section 16(c) of the Act

postulates continues readinesses and willingness on the part of the plaintiff and it is condition precedent for obtaining a decree of specific performance of a contract.

The Supreme Court in the case of **Bal Krishna and another vs. Bhagwan Das and others 2008 (2) ARC 893** reiterated that compliance of requirement of Section 16(c) of the Act is mandatory and in its absence the suit of specific performance can not succeed.

रामसिंह और अन्य बनाम सुघर सिंह के मामले में माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा यह भी अवधारित किया गया है कि The provision of Section 20 of the Specific Relief Act is also important in deciding a suit for specific performance. It provides that court is not bound to grant relief of specific performance only for the reason that it is lawful to do so and that he has sufficient discretion in the matter which may be exercised not in an arbitrary manner but on sound and reasonable basis guided by judicial principles.

View has been expressed by the Supreme Court in the Case of **K. Narendra vs. Riviera Apartments Private Ltd. JT 1999 (4) Supreme Court 428** and it has been held that the jurisdiction to decree specific performance is discretionary and the court is not bound to grant such relief merely because it is lawful to do so and that the discretion of the court ought not to be arbitrary in nature but must be based upon sound and reasonable judicial principles which may be capable of correction by the superior court.

माननीय न्यायालयों द्वारा अवधारित उक्त विधि व्यवस्थाओं के प्रकाश में यह तथ्य साबित नहीं होता कि वादिनी हमेशा से संविदा के शर्तों के पालन के लिए तैयार और इच्छुक (Ready and Willing) रही। अतः वादिनी मुवाहिदानामा दिनांकित 18.06.1996 का अनुपालन करा पाने की अधिकारिणी नहीं है। अवधारित बिन्दु संख्या 01 उपरोक्तानुसार वादिनी के विरूद्ध नकारात्मक रूप से निस्तारित किया जाता है।

निस्तारण अवधारित बिन्दु संख्या–2 यह अवधारित बिन्दु वादिनी को मिलने वाले अन्य अनुतोष के सम्बन्ध में विरचित किया गया है। न्यायालय द्वारा अवधारित बिन्दु संख्या 01 का निस्तारण वादिनी/अपीलार्थिनी के विरूद्ध नकारात्मक रूप से किया जा चुका है। अवधारित बिन्दु संख्या 01 के निस्तारण के समय न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंची है कि प्रतिवादी द्वारा वादिनी के पक्ष में दिनांक 18.06.1996 को पंजीकृत मुवाहिदानामा निष्पादित किया गया है। वादिनी द्वारा प्रतिवादी को मु० 25 हजार रूपया दिनांक 18.06.1996 तथा 26 हजार रूपया उसके बाद विभिन्न तारीखों पर अदा किया गया है। इस प्रकार वादिनी द्वारा प्रतिवादी रामशिरोमणि को कुल 51 हजार रूपया अदा किया गया है। 2009 (2) ARC 370 Azhar Sultana vs. B. Ramamani and others it has been observed by Supreme Court grant of decree of specific performance of contract is discretionary and the conduct of the parties assumes great significance and therefore interest of justice would be sub–served if the court directs for refund of the sale consideration received in advance instead of specific performance of the decree in exercise of its discretionary jurisdiction under Section 20 of the Act. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अवधारित उक्त

विधि व्यवस्था के प्रकाश में वादिनी प्रतिवादी से मु० 51 हजार रूपया मय ब्याज प्राप्त करने की अधिकारिणी है। अवधारित बिन्दु संख्या 02 उपरोक्तानुसार निस्तारित किया जाता है।

<u>आदेश</u>

अपीलार्थिनी केवला देवी की ओर से संस्थित सिविल अपील 83/2017 आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। प्रतिवादी/विपक्षी रामशिरोमणि को आदेशित किया जाता है कि वह वादिनी केवला देवी को मु० 51000/– (25000/– + 26000/–रूपया) मय 12% वार्षिक साधारण ब्याज एक माह के अन्दर अदा करना सुनिश्चित करें। ब्याज मुवाहिदानामा की तिथि 18.06.1996 से सम्पूर्ण धनराशि अदा करने की तिथि तक का देय होगा।

वादिनी की ओर से संस्थित अपील बाबत संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन निरस्त की जाती है। इस सम्बन्ध में विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांकित 02.11.2017 की पुष्टि की जाती है।

(अनिल कुमार यादव, प्रथम)

<u>दिनांक 10.03.2026</u>

अपर जिला जज, प्रथम
जौनपुर।
जे०ओ० कोड– यू०पी० 6112

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

(अनिल कुमार यादव, प्रथम)

<u>दिनांक 10.03.2026</u>

अपर जिला जज, प्रथम
जौनपुर।
जे०ओ० कोड– यू०पी० 6112