

न्यायालय : न्यायिक मजिस्ट्रेट, मवाना, जनपद-मेरठ (उ.प्र.)

प्रकीर्ण फौजदारी वाद संख्या : 11/ 2026

CNR No.: UPME120002232026

(प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 173(4) बी.एन.एस.एस., 2023)

विपिन त्यागी बनाम इब्राहिम आदि

थाना : मवाना, जनपद मेरठ

दिनांक : 10.03.2026

आवेदक के अधिवक्ता : श्री सोनू कुमार

1. पत्रावली आदेशार्थ प्रस्तुत हुई। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता को प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 173(4) बी.एन.एस.एस., 2023 पर पूर्व में सुना जा चुका है। पत्रावली आज आदेश हेतु नियत है। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

2. आवेदक का कथन है कि प्रार्थी/वादी ग्राम असौडा थाना देहात जनपद हापुड का रहने वाला है। वर्तमान में म०सं० 602 सिक्स फ्लोर ब्लाक जी एयरपोर्ट रोड महिमा पनाश जगतपुरा जयपुर राजस्थान में परिवार सहित रहता है। ग्राम असौडा थाना देहात जनपद हापुड के रहने वाले इब्राहीम पुत्र नामालूम से प्रार्थी की जान पहचान थी। इब्राहीम ने प्रार्थी से तहसील मवाना के नंगला गौसाई में सस्ती कृषि भूमि खरीदवाने की बात की। प्रार्थी ने कृषि भूमि देखने को कहा तो इब्राहीम जो प्रोपर्टी डिलिंग का कार्य करता है ने नंगला गौसाई ग्राम के पास के ग्राम गांवडी के रहने वाले देविन्द्र पुत्र रमेश जाति धींवर से प्रार्थी को मिलवाया। देविन्द्र धींवर जो प्रोपर्टी का कार्य करता है ने अपने मित्र हैप्पी उर्फ प्रमजीत सिंह पुत्र बीर सिंह व सोनू पुत्र दयाराम निवासीगण ग्राम नीमका थाना किला परीक्षितगढ जो सभी प्रोपर्टी डिलिंग का कार्य एक साथ मिलकर करते हैं से मिलवाया । प्रार्थी को ग्राम नंगला गौसाई के ख 0 नं0 725 सी०एच० 41-45 की नकल की छाया प्रति दिखा कर कहा कि यह कृषि भूमि खादर सोयम है और चतुराई दिखाते हुए इब्राहीम से उसके मोबाईल नं0 7906738076 से उक्त फर्द की फोटो प्रार्थी के बेटे शुभम त्यागी के मोबाईल नं0 9999053243 पर व्हाट्सअप करायी तो प्रार्थी कृषि भूमि खरीदने को तैयार हो गया तो देविन्द्र पुत्र रमेश धींवर व हैप्पी उर्फ प्रमजीत पुत्र बीर सिंह व सोनू पुत्र दयाराम व इब्राहीम ने एक राय होकर प्रार्थी के साथ छल करते हुए एक सोची समझी साजिश के तहत प्रार्थी से 5 बीघे पक्की जमीन का सौदा अंकन 60,00,000/- रुपये में प्रार्थी से कर लिया तथा प्रार्थी से उक्त सभी ने बयाने के तौर पर अंकन 70,000/- रुपये नकद प्राप्त कर लिये। प्रार्थी ने उक्त सभी व्यक्तियों से कहा कि अभी मेरा बजट बैनामा करने का नहीं है। मैं इकरार करूंगा तो उक्त सभी व्यक्तियों ने प्रार्थी से कहा कि हमें 20 लाख रुपये इकरार के समय चाहिए। प्रार्थी ने अंकन 20 लाख रुपये देने को तैयार हो गया। दिनांक 2/09/2025 को उक्त सभी व्यक्ति प्रार्थी को लेकर तहसील मवाना आ गये। उक्त सभी व्यक्तियों ने अपनी प्लानिंग के तहत षडयन्त्र रचकर नंगला गौसाई की कृषि भूमि जिसका खसरा नं0 625 मि जो झील की जमीन है जिसका पट्टा ग्राम कि लीला उर्फ लीलावती पत्नी ओमप्रकाश धींवर के नाम है, जिसके पट्टे के कैंन्सिलेशन की कार्यवाही ए०डी०एम० मेरठ के न्यायालय में चल रही है, प्रार्थी को बिना बताये ख 0 नं0 625 मि० का इकरारनामा तैयार करा दिया। लीलावती ने अपने लडके देवीषरण व रविन्द्र व मंगल व देवी सिंह पुत्रगण ओम प्रकाश ने यह जानते हुए कि यह जमीन झील की है को विक्रय करने के लिए तैयार हो गये है। उक्त प्रोपर्टी डिलरों ने प्रार्थी को विक्रेता से मिलने नहीं दिया तथा इकरारनामा करने के लिए तैयार हो गया। प्रार्थी ने इकरारनामा अपनी पत्नी पूनम त्यागी के नाम तैयार कराया जिसमें प्रार्थी ने अंकन बीस लाख रुपये के दो डिमाण्ड ड्राफ्ट नं0 247721 व 247720 आई०डी०एफ०सी० फर्स्ट बैंक जयपुर के देविन्द्र व हैप्पी उर्फ प्रमजीत व सोनू को दिये दोनों ड्राफ्ट इकरारनामे में अंकित है।इकरारनामे पर गवाही सोनू व देवीशरण ने की है तभी हैप्पी उर्फ प्रमजीत ने अपने कमीशन के लिए प्रार्थी से अंकन 30,000/- मांगे तो प्रार्थी ने आई०डी०एफ०सी० फर्स्ट बैंक जयपुर का चैक नं० 000016 का अंकन 30,000/- रुपये का दिया जिसका भुगतान हैप्पी उर्फ प्रमजीत को दिनांक 01/11/2025 को हो गया है। बैनामा करने की म्याद 31 जनवरी 2026 तय की गयी। प्रार्थी जब बैनामा करने के लिए मवाना तहसील आया तो प्रार्थी का पता चला कि यह खसरा नं0 625 मि० झील का नम्बर है, जिसका दाखिल खारिज कभी नहीं हो सकता है तो यह सुनते ही प्रार्थी के पैरों तले से जमीन खिसक गयी। प्रार्थी ने तभी रिकार्ड रूम मेरठ से सी०एच० 41-45 की नकल निकलवाई तो पता चला कि यह जमीन वास्तव में झील की है। उक्त सभी व्यक्तियों ने सोची समझी साजिश के द्वारा प्रार्थी को ठगने के लिए छल पूर्वक षडयन्त्र रच कर फर्जी इकरारनामा सब रजिस्ट्री कार्यालय मवाना में बही सं० 1 जिल्द सं० 11632 के पृष्ठ सं० 15 से 26 तक कमांक 24668 पर दिनांक 22/09/2025 को रजिस्टर्ड करा दिया। प्रार्थी ने जब इन सभी व्यक्तियों से अपने रुपये

वापिस मांगे तो सभी ने प्रार्थी से कहा कि हमारे पास पैसे अब नहीं हैं जो आपसे होता हो करलो। लीला उर्फ लीलावती ने बहुत चतुराई से उक्त जमीन पर वर्ष 2019 में एस०बी०आई० अगवानपुर से अंकन 5,70,000/- रुपये का लोन लिया था। उसने बहुत जल्दी दिनांक 20/11/2025 को समस्त लोन जमा कर दिया ताकि उस पर कोई कर्जा न रहे। उक्त सभी व्यक्तियों ने प्रार्थी के साथ विश्वासघात करके अंकन 21,00,000/- रुपये छल पूर्वक षडयन्त्र रचकर धोखाधड़ी से हड़प कर लिये हैं। प्रार्थी ने दिनांक 6-2-2026 को एस०एस०पी० मेरठ को प्रार्थना पत्र रिपोर्ट दर्ज कराने को रजिस्टर्ड पोस्ट के माध्यम से दिया जिस पर कोई कार्यवाही नहीं हो सकी है। इसलिए प्रार्थी न्यायालय की शरण में आया है। अतः न्यायालय से धारा 173(4) बी.एन.एस.एस. के अन्तर्गत थाना मवाना को एफ.आई.आर. पंजीकृत करने का आदेश देने की प्रार्थना की गयी है।

3. आवेदक द्वारा अपने कथनों के समर्थन में निम्न अभिलेख पत्रावली पर दाखिल किये गये हैं—

- i. एक किता नोटरी द्वारा प्रमाणित इकरारनामा की सत्य प्रति।
- ii. खतौनी फसली वर्ष 1400-1405 की प्रमाणित प्रति।
- iii. खतौनी फसली वर्ष 1406-1411 की प्रमाणित प्रति।
- iv. खतौनी फसली वर्ष 1412-1417 की प्रमाणित प्रति।
- v. चकबंदी अभिलेख सी०एच० 41-45 की प्रमाणित प्रति।
- vi. एस०एस०पी० मेरठ को दिये गये प्रार्थना-पत्र की प्रति।
- vii. भारतीय डाक रसीद दिनांक 06.02.2026।
- viii. तुलनात्मक खसरा ।
- ix. थाना प्रभारी मवाना को दिये गये प्रार्थना-पत्र दिनांक 05.02.2026 की प्रति।
- x. IDFC first बैंक के डिमांड ड्राफ्ट 247721 तथा 961789 की छायाप्रति ।
- xi. लीलावती के सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया के पासबुक की छायाप्रति।

4. प्रार्थना-पत्र पर थाना मवाना से आख्या आहूत की गयी। प्राप्त आख्या के अनुसार उक्त तथ्यों के संबंध में थाना मवाना पर कोई अभियोग पंजीकृत नहीं है।

5. पत्रावली का अवलोकन किया गया। उपलब्ध अभिलेखों के सम्यक परीक्षण से निम्न तथ्य प्रथमदृष्टया महत्वपूर्ण परिलक्षित होते हैं—

(क) पत्रावली पर उपलब्ध **इकरारनामा दिनांक 22.09.2025** से स्पष्ट है कि यह एक **Agreement to Sell (इकरारनामा मयअदा बैय)** है, जिसके अनुसार ग्राम नंगला गौसाई, परगना किठौर, तहसील मवाना, जनपद मेरठ स्थित **गाटा संख्या 625 मि०, रकबा 1.2650 हे०** भूमि को **Rs. 60,00,000/-** में विक्रय करने का समझौता किया गया तथा **Rs. 20,20,000/-** की धनराशि बतौर **ब्याना** प्राप्त की गयी। दस्तावेज के अनुसार **बैनामा की अंतिम तिथि 31.01.2026** निर्धारित की गयी है तथा यह भी उल्लेखित है कि **भूमि का कब्जा प्रथम पक्ष के पास ही रहेगा।**

(ख) आवेदक द्वारा स्वयं पत्रावली पर दाखिल **खतौनी फसली वर्ष 1412-1417** से प्रथमदृष्टया यह परिलक्षित होता है कि **गाटा संख्या 625 मि०, रकबा 1.2650 हे०** में **श्रीमती लीलावती पत्नी ओमप्रकाश** का नाम **संक्रमणीय भूमिधर** के रूप में अंकित है तथा भूमि की श्रेणी **1-क (कृषि भूमि)** दर्ज है। उक्त राजस्व अभिलेखों से प्रथमदृष्टया यह प्रतीत नहीं होता कि भूमि झील अथवा जलमग्न श्रेणी की है, जैसा कि आवेदक द्वारा आरोपित किया गया है।

(ग) पत्रावली से यह भी स्पष्ट है कि आवेदक/द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त भूमि को क्रय करने हेतु **स्वेच्छा से इकरारनामा निष्पादित किया गया** तथा **ब्याना राशि डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से अदा की गयी।** सामान्यतः अचल संपत्ति के क्रय-विक्रय के मामलों में **क्रेता पर यह दायित्व निहित होता है कि वह संपत्ति के स्वरूप, स्वामित्व, स्थिति एवं वैधता का समुचित परीक्षण कर ले,** जिसे विधि में **“Caveat Emptor (Buyer Beware)”** के सिद्धांत से अभिहित किया जाता है। ऐसी स्थिति में यदि भूमि के स्वरूप, स्वामित्व या अनुबंध के पालन को लेकर कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो उसका परीक्षण प्रायः **विस्तृत साक्ष्य एवं अनुबंध की शर्तों के परीक्षण के आधार पर ही संभव है।**

(घ) इकरारनामा की शर्तों के अनुसार स्वयं दस्तावेज़ में यह भी स्पष्ट प्रावधान किया गया है कि यदि प्रथम पक्ष भूमि का हस्तांतरण करने में आनाकानी अथवा असफल रहता है, तो द्वितीय पक्ष को सक्षम न्यायालय में विक्रय वाद (Suit for Specific Performance) अथवा ब्याना राशि की वसूली हेतु दीवानी वाद दायर करने का अधिकार होगा।

(ङ) उपर्युक्त समस्त परिस्थितियों के सम्यक परीक्षण से यह प्रथमदृष्टया परिलक्षित होता है कि वर्तमान विवाद मूलतः भूमि क्रय-विक्रय से संबंधित एक संविदात्मक एवं दीवानी प्रकृति का विवाद है, जिसके समाधान हेतु विधि द्वारा पर्याप्त दीवानी उपचार उपलब्ध हैं। प्रस्तुत अभिलेखों से इस स्तर पर ऐसा कोई स्पष्ट आपराधिक तत्व प्रथमदृष्टया स्थापित नहीं होता, जिसके आधार पर पुलिस को एफ.आई.आर. पंजीकृत करने हेतु निर्देश देना आवश्यक या न्यायोचित प्रतीत हो।

6. उपर्युक्त समस्त तथ्यों एवं परिस्थितियों के दृष्टिगत, न्यायालय की राय में वर्तमान प्रकरण में विवाद का प्रमुख स्वरूप भूमि लेन-देन से उत्पन्न दीवानी प्रकृति का विवाद प्रतीत होता है तथा प्रस्तुत सामग्री के आधार पर इस स्तर पर धारा 173(4) बी.एन.एस.एस., 2023 के अंतर्गत थाना मवाना को एफ.आई.आर. पंजीकृत करने का आदेश देना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता।

### आदेश

आवेदक विपिन त्यागी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 173(4) बी.एन.एस.एस., 2023 निरस्त किया जाता है। पत्रावली नियमानुसार दाखिल दफ्तर हो।

दिनांक : 10.03.2026

(प्रशान्त मौर्य)  
न्यायिक मजिस्ट्रेट, मवाना  
जनपद मेरठ (उ.प्र.)  
J.O. Code : UP3377