UPMO010083922022

न्यायालय अपर जिला जज, कोर्ट संख्या–5, मुरादाबाद।

उपस्थितः श्री ज्ञानेन्द्र सिंह यादव,......................(एच0जे0एस0)

सिविल अपील सं0 136/2022.

1. दिलशाद अहमद उम्र 31 वर्ष पुत्र इमदाद अली,
2. फय्याज अली, उम्र 42 वर्ष पुत्र इमदाद अली,
3. जमील अहमद उम्र 37 वर्ष पुत्र इमदाद अली,
4. जुल्फिकार उम्र 30 वर्ष पुत्र इमदाद अली,

निवासीगण मऊ मिलक, तहसील व जिला मुरादाबाद,

5. शहजाद अली उम्र 52 वर्ष पुत्र इमदाद अली, निवासी ग्राम शकरपुर समसपुर, थाना रजबपुर, जिला अमरोहा।

.... अपीलार्थीगण/वादीगण

बनाम

1. विनोद भाटिया उम्र 55 वर्ष पुत्र तिलक राज भाटिया, निवासी सिविल लाईन्स कमिश्नर आवास के पास तहसील व जिला मुरादाबाद।
2. मदन शर्मा उम्र 50 वर्ष पुत्र वी0एन0 शर्मा, निवासी रामगंगा विहार फेस–2, तहसील व जिला मुरादाबाद।

.... प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण

<u>निर्णय</u>

यह सिविल अपील अपीलार्थीगण/वादीगण ने प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण के विरूद्ध न्यायालय अपर सिविल जज (जू0डि0), कक्ष सं0–3 मुरादाबाद द्वारा मूलवाद सं0 351/2021 दिलशाद अहमद आदि बनाम विनोद भाटिया में पारित एक पक्षीय निर्णय दिनांक 18.08.2022 व डिक्री दिनांक 20.08.2022 के विरूद्ध योजित की है, जिसके द्वारा अपीलार्थीगण/वादीगण का वाद एकपक्षीय रूप से खारिज किया गया है।

संक्षेप में मूलवाद के तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा न्यायालय अपर सिविल जज (जू0डि0), कक्ष सं0–3, मुरादाबाद में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण के विरूद्ध मूलवाद सं0 351/2021 संस्थित किया गया था, जिसमें अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा कथन किया गया था कि अपीलार्थीगण/वादीगण की माता श्रीमती मुरादन व मौसी स्व0 श्रीमती हमीदन को अपने पिता स्व0 बाबू पुत्र करीमवख्श निवासी मिलक मऊ तह0 व जिला मुरादाबाद की मृत्यु उपरांत खाता सं0– 274 में वर्णित गाटा सं0 1 रकबई 0. 146 हे0 स्थित हरथला एहत0 तह0 व जिला मुरादाबाद जिसके

अपीलार्थीगण/वादीगण के नाना स्व0 बाबू 1/2 भाग के मालिक काबिज़ व दखील थे, जो विरासत के आधार पर अपीलार्थीगण/वादीगण की माता मुरादन व मौसी हमीदन को मिली, लेकिन अपीलार्थीगण/वादीगण की माता स्व0 श्रीमती मुरादन व मौसी हमीदन के मध्य राजस्व न्यायालयों में उक्त आराजी को लेकर मुकदमेबाजी शुरू हो गयी। प्रतिवादीगण भू–माफिया हैं, जिनका उद्देश्य लोगों की जमीन छल से विक्रय कर देना था। प्रतिवादीगण ने अपीलार्थीगण/वादीगण की माता मुरादन व मौसी हमीदन को धोखे से दिनांक 12.10.2098 को कचहरी मुरादाबाद बाबत वाद सं0 70 हमीदन बनाम मुरादन में समझौता कराने हेतु ले गये तथा उसी दिन समझौते की आड़ में प्रतिवादी सं0 1 विनोद भाटिया ने बिना बताये धोखे से एक मुख्तारनामा आम टाईप कर सब रजिस्ट्रार कार्यालय मुरादाबाद में जाकर पंजीकृत करा दिया, जिसका वही सं0 4 खण्ड– 66 पृष्ठ 119 से 122 क्रमांक 677 दिनांक 12.10.1998 दर्ज है, जबकि राजस्व अभिलेखों में अपीलार्थीगण/वादीगण की माता मुरादन व मौसी हमीदन का नाम दर्ज नहीं हुआ था और न ही तहसीलदार मुरादाबाद द्वारा नाम दर्ज करने हेतु कोई आदेश पारित किया गया था। तहसीलदार मुरादाबाद द्वारा वाद सं0 70 में बतौर विरासत नाम दर्ज करने हेतु आदेश दिनांक 19.11.1998 को पारित किया गया जिसका अमल दरामद दिनांक 01.12.98 को हुआ, तब अपीलार्थीगण/वादीगण की माता मुरादन व मौसी हमीदन के नाम राजस्व अभिलेखों में खाता सं0 274 के गाटा सं0 1 रकबई 0.218 हे0 व गाटा सं0 5 रकबई 0.146 हे0 फसली 1401 से 1406 में लगानी 15.05 रू0 दर्ज हुआ। उक्त खाते के 1/2 भाग की मालिक श्रीमती हमीदन व श्रीमती मुरादन हुई। अर्थात आरजी में 1/4 भाग की मालिक मुरादन व 1/4 भाग की मालिक हमीदन हुई थी। जिसके उपरांत दिनांक 29. 12.98 को प्रतिवादी सं0 1 ने मुख्तारनामा आम के जरिये प्रतिवादी सं0 2 के हक में वादीगण की माता मुरादन व मौसी हमीदन का संपूर्ण 1/2 भाग का विक्रय पत्र निष्पादित करा दिया, जो वही सं0 1 जिल्द सं0 2250 पृष्ठ सं0 97 से 116 क्रमांक 9714 दिनांक 29.12.98 सब रजिस्ट्रार द्वितीय मुरादाबाद के कार्यालय में दर्ज है। प्रतिवादीगण ने अपनी जालजासी छिपाने के लिये प्रतिवादी सं0 2 के हक में निष्पादित बयनामा दिनांक 29.12.98 के आधार पर राजस्व अभिलेखों में दर्ज कराने हेतु आवेदन कर भूमि को प्लाट बनाकर बेचने की कार्यशैली बनाने लगे। अपीलार्थीगण/वादीगण की माता मुरादन व मौसी हमीदन को किसी से पता लगा कि प्रतिवादीगण ने छल से उक्त समझौतानामा की आड़ में मुख्तारनामा आम करा लिया है, तब अपीलार्थीगण/वादीगण की माता मुरादन ने दिनांक 09.03.1999 को मुख्तारनामा आम निरस्त करा दिया, जो सब रजिस्ट्रार द्वितीय मुरादाबाद के कार्यालय में वही सं0 4 खण्ड 7.0 पेज 243 से 246 क्रमांक

198 तक दर्ज है, लेकिन गंभीर बीमारी के कारण अपीलार्थीगण/वादीगण को बिना बताये ही दिनांक 27.08.2015 को उनकी मृत्यु हो गयी तथा मौसी हमीदन की मृत्यु पहले ही हो गयी थी। इस तरह अपीलार्थीगण/वादीगण को माता मुरादन व मौसी हमीदन उक्त प्रतिवादीगण की छल की बात न बता सकी थी। अपीलार्थीगण/वादीगण की माता मुरादन की मृत्यु के उपरांत अपीलार्थीगण/वादीगण उक्त विवादित आराजी पर अपने भाग पर काबिज व दखील हो गये और काश्त करने लगे। इसी दौरान हरथला एहत0 क्षेत्र में चकबंदी आ गयी तथा दौराने चकबंदी अपीलार्थीगण/वादीगण के नाम माता मुरादन के स्थान पर बतौर वारिस विरासत दर्ज हुये। दिनांक 16.12.2020 को अपीलार्थीगण/वादीगण ने चकबंदी लेखपाल से अपनी फर्द की मांग की, तब चकबंदी लेखपाल ने गाटा सं0 1 की फर्द दी और गाटा सं0 5 की फर्द देने से इनकार कर दिया। गाटा सं0 1 की फर्द से अपीलार्थीगण/वादीगण को पता चला कि प्रतिवादीगण ने दिनांक 15.07.2020 को बयनामा दिनांक 29.12.98 के आधार पर अपने नाम दर्ज करा लिये हैं, तब अपीलार्थीगण/वादीगण सब रजिस्ट्रार द्वितीय मुरादाबाद के कार्यालय में जाकर मुआयना कर बयनामा दिनांक 29.12.98 की प्रति प्राप्त की तथा प्रतिवादी सं0 2 ने बयनामा दिनांक 29.12.98 से अपने अन्य साथी भूमाफियागण को छोटे–छोटे प्लाटों का बयनामा करा दिया है। तब अपीलार्थीगण/वादीगण ने सभी बयनामों की सत्य प्रतिलिपि प्राप्त की तथा सहायक चकबंदी अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.07.2020 में फर्जीबाड़े की शिकायत अपीलार्थीगण/वादीगण ने जिलाधिकारी मुरादाबाद से की थी। सहायक चकबंदी अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.07.2020 के विरूद्ध अपीलार्थीगण/वादीगण ने अपील सं0 142/2021 धारा 11(1) जो0च0 अधि0 के अंतर्गत अपील न्यायालय बंदोबस्त अधिकारी, मुरादाबाद के न्यायालय में दिनांक 15.03.2021 को दिलशाद आदि बनाम मदन शर्मा आदि योजित की, जिसमें दिनांक 15.03.2021 को ही ही स्टे आदेश पारित हुआ। गाटा सं0 5 के संबंध में दिनांक 19.03.2021 को खतौनी की नकल प्राप्त कर पुनर्स्थापना प्रार्थनापत्र योजित किया, जो चकबंदी अधिकारी मुरादाबाद के न्यायालय में विचाराधीन है। अपीलार्थीगण/वादीगण को प्रतिवादीगण द्वारा कराये गये बयनामों की जानकारी दिनांक 19.03.2021 को फर्द लेने के उपरांत दिनांक 16. 12.2020 को हुई। प्रतिवादीगण ने अपीलार्थीगण/वादीगण की माता स्व0 मुरादन को कोई प्रतिफल या धनराशि उक्त आराजी की बाबत नहीं दी गयी है। वर्तमान में विवादित आराजी के नये खाता सं0 513 गाटा सं0 1 रकबई 0.218 लगानी 9.55 रू0 व खाता सं0 371 गाटा सं0 5 रकबई 0.146 हे0 लगानी रू0–5.50 कुल लगान रू0 15.05/– है। दिनांक 01.03.2021 को अपीलार्थीगण/वादीगण

ने प्रतिवादीगण से कहा कि उक्त प्रश्नगत समझौतानामा की आड़ में छल से मुख्तारनामा आम कराकर उससे बयनामा दिनांक 29.12.98 को बिना प्रतिफल दिये ही निष्पादित कराया है, जिसे अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा कैंसिल कराने की बात प्रतिवादीगण से कही तो उन्होंने अपीलार्थीगण/वादीगण को गाली व धमकी दी, जिसकी सूचना प्रार्थनापत्र से जरिये रजि0 डाक थाना सिविल लाईन्स व वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक/जिलाधिकारी, मुरादाबाद को दी, परंतु कोई कार्यवाही नहीं हुई। वाद कारण दिनांक 1612.2020 को व दिनांक 19.03.2021 को विवादित आराजी फर्द लेने से तथा प्रतिवादीगण का दिनांक 15.07.2020 को उक्त आराजी पर छल से कराये गये मुख्तारनामा आम से कराये गये बिना प्रतिफल दिये बयनामा दिनांक 29.12.98 के आधार पर नाम दर्ज होने से तथा अपीलार्थीगण/वादीगण के कब्जे में हस्तक्षेप करने पर न्यायालय के क्षेत्राधिकार में उत्पन्न हुआ, जिसे सुनने का क्षेत्राधिकार न्यायालय को प्राप्त है। अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा चाहे गये अनुतोष यह हैं कि वादपत्र में लिखित कारणों के आधार पर प्रतिवादी सं0 1 के द्वारा छल से कराये गये मुख्तारनामा आम से प्रतिवादी सं0 2 के हक में छल एवं बिना प्रतिफल के कराये गये विकयपत्र दिनांक 29.12.1998, जो कि सब रजिस्ट्रार द्वितीय मुरादाबाद के कार्यालय में वही सं0 1 जिल्द 2250 पृष्ठ 97 से 116, कमांक 9714 पर पंजीकृत है, को निरस्त किया जाकर उसके निरस्तीकरण की सूचना सब रजिस्ट्रार द्वितीय मुरादाबाद के कार्यालय में भेजी जाये तथा स्थाई निषेधाज्ञा की डिकी पारित करते हुये छल से कराये गये मुख्तारनामा आम के आधार पर बिना प्रतिफल के कराये गये बयनामा दिनांक 29.12.1998 के आधार पर किसी अन्य को विकय न करे और न ही आराजी पर कोई निर्माण कार्य स्वयं या अपने भूमाफिया साथी, एजेंट के माध्यम से कराये व अन्य अनुतोष जो हितकर हों अपीलार्थीगण/वादीगण को दिलाये जाये।

मूलवाद में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण हाजिर नहीं हुए और उन पर दिनांक 07.12.2021 को समन की तामीला पर्याप्त होने के उपरांत एवं पर्याप्त अवसर दिये जाने पर भी प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण न्यायालय में उपस्थित नहीं आये। अतः न्यायालय द्वारा आदेश दिनांकित 14.03.2022 के माध्यम से वाद की कार्यवाही प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण के विरूद्ध एकपक्षीय रूप से अग्रसारित की गयी।

मूलवाद में अपीलार्थीगण/वादीगण की ओर से अपने अभिकथन के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में सूची 8ग से–मुख्तारनामा आम प्रमाणित प्रति कागज सं0 9ग, प्रमातिणत प्रति बयनामा दिनांक 29.12.1998 कागजसं0 10ग, प्रमाणित प्रति निरस्तीकरण मुख्तारनामा दिनांक 09.03.99

कागज सं0 11ग, खाता सं0 513 गाटा सं0 1 की प्रमाणित प्रति कागज सं0 12ग, सहायक चकबंदी अधिकारी का आदेश दिनांक 15.07.2020 की प्रमाणित प्रति कागज सं0 13ग, स्टे आदेश की प्रमाणित प्रति कागज सं0 14ग, सूची 31ग से– अखबार प्रकाशन कागज सं0 32ग तथा सूची 49ग से–प्रमाणित प्रति बयनामा दिनांक 16.01.1999कागज सं0 50ग दाखिल किये गये हैं तथा अपने अभिकथन के समर्थन में मौखिक साक्ष्य के रूप में वादी पी0डब्लू0–1 दिलशाद अहमद पुत्र इमदार अली का एकपक्षीय साक्ष्य शपथपत्र प्रपत्र सं0– 48क प्रस्तुत किया गया है।

इसके पश्चात् विद्वान विचारण न्यायालय ने वादीगण के विद्वान अधिवक्ता को सुनने एवं पत्रावली का सम्यक् अवलोकन करने के उपरान्त अपना निष्कर्ष देते हुए दिनांक 18.08.2022 को उक्त मूलवाद में एकपक्षीय निर्णय/आदेश पारित किया, जिसके माध्यम से अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद एकपक्षीय रूप से निरस्त कर दिया गया। उक्त निर्णय/आदेश से क्षुब्ध होकर ही वादीगण/अपीलार्थीगण की ओर से प्रतिादीगण/प्रत्यर्थीगण के विरूद्ध यह सिविल अपील योजित की गई है।

संक्षेप में अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा अपील में आधार लिये गये हैं कि अवर न्यायालय द्वारा एकपक्षीय निर्णय पारित करते समय पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का गहनता से अवलोकन नहीं किया है। उनकी माता मुरादन व मौसी हमीदन के मध्य तहसीलदार न्यायालय में वाद सं0 70 में मुकदमेबाजी चल रही थी। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण जो भूमाफिया थे, ने माता मुरादन व मौसी हमीदन को बहला फुसलाकर अपना विश्वास जमा कर कहा कि वे उनका वाद सं0 70 में समझौता करा देते हैं और दिनांक 12.10.1998 को कचहरी मुरादाबाद में ले आये और समझौतेनामे की आड़ में मुख्तारनामा आम टाईप कराकर दिनांक 12.10.1998 को ही शपथ पत्र तस्दीक कराने के बहाने रजिस्ट्रार ऑफिस जो कचहरी परिसर में ही था, धोखे से ले जाकर मुख्तारनामा आम करा लिया और उसी दिनांक 12.10.1998 को वाद सं0 70 में समझौता शपथ पत्र दाखिल किया। मुख्तारनामा आम जो मूलवाद की पत्रावली पर कागज सं0 9क है। मुख्तारनामा आम दिनांक 12.10.1998 कागज सं0 9क अपने आप में एक शून्य एवं निष्प्रभावी दस्तावेज हैं, क्योंकि उनकी माता मुरादन व मौसी हमीदन दोनों ही अनपढ़ महिला थीं तथा दिनांक 12.10.1998 को उनका राजस्व अभिलेखों में नाम दर्ज नहीं हुआ था और इस तथ्य का उल्लेख मुख्तारनामा आम दिनांकित 12.10.1998 में नहीं था और न ही उनके पिता व मौसा या उनके परिवार का कोई सदस्य मुख्तारनामा आम में गवाह बनाया गया। इसलिए मुख्तारनामा आम दिनांक 12.10.1998 छल व धोखाधड़ी से प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादी द्वारा निष्पादित कराया गया

और उनके द्वारा इस संबंध में सूची सं0 41ग के साथ 42क समझौतानामा दिनांक 12.10.1998 व शपथ पत्र 12.10.1998 व तहसीलदार मुरादाबाद का आदेश दिनांक 19.11.1998 मूलवाद की पत्रावली पर है, लेकिन अवर न्यायालय द्वारा इसका उल्लेख अपने निर्णय में नहीं किया है। उनकी माता मुरादन व हमीदन मौसी को किसी व्यक्ति से पता चला कि प्रतिवादीगण/प्रत्यर्थीगण ने छल से समझौतानाम कराये जाने की आड़ में मुख्तारनामा आम करा लिया है।, तब मौसी हमीदन को गहरा सदमा लगा और गंभीर बीमारी हो गई तथा माता मुरादन ने दिनांक 09.03.1999 को मुख्तारनामा निरस्त करा दिया, जो मूलवाद पत्रावली पर कागज सं0 11क है, लेकिन गंभीर सदमा व बहन की मृत्यु के सदमे के कारण उनकी आवाज बंद हो गई और लगातार माता मुरादन कोमा में चलती रही और दिनांक 27.08.2015 को उनकी मृत्यु हो गई और मौसी हमीदन पहले ही मर चुकी थी, इसलिए उनकी माता व मौसी अपने साथ हुई धोखाधड़ी व छल की बात उन्हें नहीं बता सकी। इस तरह आराजी गाटा सं0 1 रकबई 0.218 हे0 व आराजी गाटा सं0 5 रकबई 0.146 हे0 के 1/2 भाग स्थित हरथला एत0 त0 व जिला मुरादाबाद पर छल व धोखाधड़ी से मुख्तारनामा आम प्रतिवादी सं0 1 ने प्राप्त कर लिया था। अपीलार्थीगण/वादीगण मूलवाद के पैरा नं0 1 में वर्णित आराजी में काश्त करने लगे और राजस्व अभिलेखों में उनका नाम विवादित आराजी पर दर्ज हो गया। दिनांक 16.12.2020 को उन्होंने चकबंदी लेखपाल से गाटा सं0 1 रकबई 0.218 हे0 व गाटा सं0 5 रकबई 0.146 हे0 स्थित हरथला एतमाली की फर्द प्राप्त की, तब पता चला कि दिनांक 15.07.2020 को बयनामा दिनांक 29.12.1998 के आधार पर नाम दर्ज करा फर्जी समझौतानामा दिखाकर दर्ज करा लिये, तब उन्होनें सब रजिस्ट्रार कार्यालय का मुआयना कर सभी बयनामों की प्रतियां प्राप्त की तथा सहायक चकबंदी अधिकारी, मुरादाबाद का पारित आदेश दिनांक 15.07. 2020 की सत्य प्रतिलिपि की, तब उन्हें अपने तथा अपनी माता मुरादन व मौसी हमीदन के साथ हुए छल एवं धोखाधड़ी का पता चला, तब उन्होंने रिपोर्ट दर्ज कराने हेतू प्रार्थना पत्र समस्त पुलिस एवं जिलाधिकारी को दिये, जिनकी प्रति मूलवाद पर है। सहायक चकबंदी अधिकारी, मुरादाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.07.2020 के विरूद्ध उन्होनें अपील सं0 142/2021 धारा 11(1) जोत चकबंदी अधि0 के अंतर्गत अपीलीय न्यायालय बंदोबस्त अधिकारी, मुरादाबाद के न्यायालय में दिनांक 05.3.2021 को योजित की। अपील में स्टे आदेश पारित हुआ एवं दिनांक 25.06.2021 को उनकी अपील स्वीकार हुई और दिनांक 15.07. 2020 का आदेश निरस्त हुआ, जो मूलवाद की पत्रावली पर सूची सं0 41ग तथा 15.07.2020 का आदेश सूची सं0 8ग के साथ संलग्न है, लेकिन अवर न्यायालय

द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया गया। उनकी माता व मौसी के दिनांक 12.10.1998 को राजस्व अभिलेखों में नाम दर्ज नहीं थे तथा मुख्तारनामा आम 12.10.1998 में तहसीलदार, मुरादाबाद के न्यायालय में विचाराधीन वाद सं0 70 का कोई उल्लेख मुख्तारनामा आम में नहीं था और न ही परिवार का कोई सदस्य मुख्तारनामा आम का गवाह बनाया गया। इसिलए मुख्तारनामा आम धोखाधडत्री व छल का नतीजा है, जो एक स्वयं में महत्वपूर्ण व ठोस साक्ष्य है। वाद सं0 70 तहसीलदार न्यायालय, मुरादाबाद के न्यायालय में समझौतानाम 12.10.1998 दाखिल करने के बाद दिनांक 19.11.1998 को तहसीलदार ने बतौर विरासत नाम राजस्व अभिलेख में दर्ज करने हेतू आदेश पारित किया, जिसका अमल दरामद दिनांक 01.12.1998 को हुआ। उसके बाद खतौनी में नाम दर्ज हुए, जिसकी प्रति मूलवाद में है। प्रत्यर्थी/विपक्षी सं0 1 ने अपने हक में छल व धोखाधड़ी से निष्पादित मुख्तारनामा आम दिनांकित 12.10.1998 से विपक्षी सं0 2 अपने साथी के हक में दिनांक 29.12.1998 को बयनामा निष्पादित कर दिया, जिसमें उनकी माता व मौसी का संपूर्ण 1/2 भाग का बयनामा कर दिया, जिसका कोई प्रतिफल न तो माता व मौसी को दिया और न ही उनको दिया गया। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण आपस में हमसाज है, इसके लिए मूलवाद की पत्रावली पर सूची सं0 49ग के साथ 50ग बयनामा दाखिल किया है, जिससे स्पष्ट होता है कि विपक्षीगण हमसाज हैं, क्योंकि दिनांक 29.12.1998 को संपूर्ण भाग का बयनामा विपक्षी सं0 1 ने विपक्षी सं0 2 के हक में कर दिया। तब मुख्तारनामा आम दिनांक 12.10.1998 के जरिये विपक्षी सं0 1 को दिनांक 16.01.1999 को मुश्ताक अहमद पुत्र अब्दुल करीम, निवासी ग्राम भटावली, तहसील व जिला मुरादाबाद को बयनामा कराने का कोई अधिकार नहीं था, क्योंकि दिनांक 29.12.1998 के बयनामे से विपक्षी सं0 2 संपूर्ण आराजी का मालिक था। इससे स्पष्ट होता है कि प्रतिवादी सं0 1 व 2 ने मिलकर समस्त छल व धोखाधड़ी की है। बयनामा दिनांक 29.12.1998 कृषि भूमि में हुआ था, जिसका विक्रय मूल्यांकन संपूर्ण भाग का 50,000/–रू0 दर्शाया गया और 16.01.1999 का बयनामा मात्र 200 वर्ग मीटर का बयनामा विक्रय मूल्य 1,40,000/–रू0 दर्शाया गया। प्रतिवादी सं0 2 द्वारा बयनामा दिनांक 29.12.1998 के आधार पर म्यूटेशन की कार्यवाही अमल में नहीं लाई गई, जिससे उनका नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज नहीं हुआ, जिसका म्यूटेशन 22 वर्ष बाद दिनांक 15.07.2020 को सहायक चकबंदी अधिकारी, मुरादाबाद द्वारा फर्जी समझौतानामा के आधार पर किया गया, तब अपीलार्थीगण/वादीगण को बयनामा दिनांक 29.12.1998 का ज्ञान आदेश दिनांक 15.07.2020 को देखने के उपरांत हुआ। छल व धोखाधड़ी से निष्पादित मुख्तारनामा आम दिनांकित 12.10.1998 व उससे कराया गया बयनामा

दिनांकित 29.12.1998 बिना प्रतिफल के हैं, जो अपने आप में शून्य व निष्प्रभावी दस्तावेज है, जिसे निरस्त किया जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थना है कि उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलार्थीगण/वादीगण की अपील स्वीकार की जाये।

अपीलार्थीगण/वादीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया कि प्रस्तुत अपील मूलवाद सं0 351/2021 में अपर सिविल जज, जू0डि0, कक्ष सं0–3, मुरादाबाद द्वारा पारित एकपक्षीय निर्णय दिनांकित 18.08.2022 के विरूद्ध योजित की गई है। अवर न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये साक्ष्य का संज्ञान लिये बिना यह निर्णय पारित किया गया है। उपरोक्त वाद में विवादित संपत्ति हरथला, मुरादाबाद में स्थित है। उपरोक्त विवादित संपत्ति स्व0 बाबू पुत्र करीमबख्श की थी। बाबू पुत्र करीमबख्श की मृत्यु के उपरांत स्व0 मुरादन एवं हमीदन के मध्य उपरोक्त भूमि के दाखिल खारिज कराने हेतू विवाद चला, जिसमें न्यायालय तहसीलदार सदर, मुरादाबाद में वाद सं0 70/1998 हमीदन द्वारा प्रस्तुत किया गया था। बाद में उपरोक्त वाद में दोनों के मध्य समझौता दिनांक 12.10.1998 को हो गया और तहसीलदार सदर के न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांकित 19.11.1998 को उपरोक्त दोनों हमीदन एवं मुरादन का नाम दर्ज करने हेतू आदेश पारित किया गया। उपरोक्त विवादित भूमि उनकी दोनों पुत्रियों मुरादन एवं हमीदन के नाम आई, जिन दोनों की भी मृत्यु हो चुकी है। उसके उपरांत उनके वारिसान, जो उपरोक्त वाद में वादीगण/अपीलार्थीगण हैं, उपरोक्त दोनों की मृत्यु के उपरांत अपीलार्थीगण/वादीगण का नाम राजस्व अभिलेखों में वाद सं0 10/25.11.2018 में पारित आदेश के द्वारा दर्ज हो गया। इससे पूर्व प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्व ारा दिनांक 12.10.1998 में एक पॉवर ऑफ अटॉर्नी तैयार कराई गई और छल से उपरोक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी समझौता बताते हुए हमीदन और मुरादन के अंगूठे लगवा लिये। इसके उपरांत हमीदन को जब पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12. 10.1998 की जानकारी हुई, तो उसके द्वारा पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 09.03. 1999 को निरस्त करा दी गई, परंतु उससे पूर्व प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 के पक्ष में एक विक्रय पत्र दिनांकित 29.12.1998 में निष्पादित करा दिया गया था। उपरोक्त बयनामे का संज्ञान अपीलार्थीगण/वादीगण को कभी नहीं रहा और उसी आधार पर अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा हमीदन और मुरादन की मृत्यु के उपरांत राजस्व अभिलेखों में अपना नाम दर्ज कराया गया। प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 द्वारा यदि स्वच्छ मानसिकता से बयनामा कराया होता तो प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 राजस्व अभिलेखों में अपना नाम दर्ज करा लेता। परंतु प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण सं0–1

व 2 की अपीलार्थीगण/वादीगण से छल करने की सोच थी, इसलिए प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा न्यायालय सहायक चकबंदी अधिकारी के समक्ष जो वाद दिनांक 08.06.2020 को प्रस्तुत किया गया, उस वाद में अपीलार्थीगण/वादीगण की ओर से एक समझौता प्रस्तुत किया गया, जिसमें जो फोटो एवं हस्ताक्षर समझौतेनामे पर दिखाये गये हैं, वे फोटो फर्जी हैं एवं हस्ताक्षर भी फर्जी किये गये हैं। फर्जी समझौतेनामे के आधार पर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 का नाम आदेश दिनांक 15.07.2020 के द्वारा राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो गया। इसके विरूद्ध अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा बंदोबस्त अधिकारी, चकबंदी मुरादाबाद के समक्ष जो वाद प्रस्तुत किया गया, उसमें न्यायालय द्वारा आदेश दिनांकित 25.06.2021 के द्वारा सहायक चकबंदी अधिकारी, हरथला, मुरादाबाद के आदेश दिनांकित 15.07.2020 को निरस्त करते हुए सहायक चकबंदी अधिकारी को निर्देशित किया गया कि उभय पक्ष को सुनने के उपरांत वाद को निर्णीत करे। इस प्रकार विववादित संपत्ति में वर्तमान में अपीलार्थीगण/वादीगण स्वामी हैं और उपरोक्त विवादित संपत्ति पर अपीलार्थीगण/वादीगण का कब्जा है। विवादित बयनामा दिनांकित 29.12.1998, जो छल द्वारा पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 के आधार पर किया गया था, वह शून्य है। स्व0 मुरादन एवं हमीदन द्वारा पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 को कराई गई थी, उसमें कोई भी स्पष्ट रूप से विवादित संपत्ति को विक्रय करने का अधिकार नहीं दिया गया था और उपरोक्त प्रपत्र में स्पष्ट रूप से अंकित है कि – ''यह विक्रय विलेख नहीं है।'' इससे यह स्पष्ट है कि उपरोक्त संपत्ति को विक्रय करने का अधिकार प्राप्त नहीं था और दूसरा बिंदू, जिस आधार पर पॉवर ऑफ अटॉर्नी शून्य है, वह यह है कि समझौतानामा एवं पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 12.10.1998 को कराई गई और मुरादन व हमीदन दोनों ही पर्दानसीन व अनपढ़ महिला थी और उनके संज्ञान में लाये बिना यह फर्जी पॉवर ऑफ अटॉर्नी रजिस्टर्ड कराई गई और उस आधार पर जो बयनामा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 के द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 के पक्ष में दिनांक 29.12.1998 को कराया गया, वह भी छल करने की नीयत से किया गया था। यदि प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण की छल करने की नीयत न होती तो विवादित संपत्ति के राजस्व अभिलेखों में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 का नाम उसी समय दर्ज करा लिया गया होता, परंतु यह कृत्य प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा सन् 2020 में किया गया है और उससे पूर्व अपीलार्थीगण/वादीगण का नाम मुरादन व हमीदन की मृत्यु के उपरांत राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो चुका था। जो विधिक कार्यवाही राजस्व अभिलेखों में दर्ज कराने के परिप्रेक्ष्य में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा की गई, वह भी अपीलार्थीगण/वादीगण के फर्जी

हस्ताक्षर व फोटो लगाकर की गई है, जिसके परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा जिलाधिकारी एवं अन्य अधिकारियों को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये और इस तथ्य का खण्डन प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा नहीं किया गया, जबकि इस वाद में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा वकालतनामा 21.10.2022 को न्यायालय में प्रस्तुत किया गया और इस न्यायालय द्वारा भी अपीलार्थीगण/वादीगण के अधिवक्ता को नोटिस प्रेषित किया गया और नोटिस अधिवक्ता द्वारा दिनांक 20.05.2023 को प्राप्त किया गया। उसके उपरांत भी इस वाद में न तो कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई और न ही बहस हेतू न्यायालय में उपस्थित हुए। अवर न्यायालय द्वारा तामीला की संपूर्ण प्रक्रिया अपनाते हुए वाद को एकपक्षीय रूप से अग्रसारित कर निर्णीत किया गया है, परंतु उपरोक्त सभी बिंदुओं को अवर न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में विवेचित नहीं किया और मनमाने ढंग से आदेश पारित किया है। अवर न्यायालय के एक पक्षीय निर्णय दिनांकित 18.08.2022 को निरस्त करने हेतू याचना की गई है।

विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और अपीलार्थीगण/वादीगण के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों के आधार पर अपील का विचारणीय बिंदु निम्न हैं–

1. क्या पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा छल से कराई गई है।

2. क्या बयनामा दिनांकित 29.12.1998 प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा छल से कराया गया है और शून्य है।

3. क्या बयनामा दिनांकित 29.12.1998 बिना प्रतिफल के कराये जाने के कारण शून्य है।

4. क्या वाद कालबाधित है।

<u>विचारणीय बिंदू सं0– 1, 2 व 3 का निस्तारण–</u>

अपीलार्थी की ओर से मुख्य तर्क यह है कि पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 छल से कराई गई थी और उपरोक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी शून्य है और उसके आधार पर निष्पादित बयनामा दिनांकित 29.12.1998 भी शून्य है और इसके अतिरिक्त बयनामे के परिप्रेक्ष्य में कोई प्रतिफल अपीलार्थीगण/वादीगण अथवा उनकी माता एवं मौसी को प्राप्त नहीं हुआ है। इस संबंध में यह भी तर्क दिया गया कि उपरोक्त संपत्ति स्व0 बाबू पुत्र करीमबख्श की थी। बाबू पुत्र करीमबख्श की मृत्यु के उपरांत स्व0 मुरादन एवं हमीदन के मध्य उपरोक्त भूमि के दाखिल खारिज कराने हेतू विवाद चला, जिसमें न्यायालय तहसीलदार सदर, मुरादाबाद में वाद सं0 70/1998 हमीदन द्वारा प्रस्तुत किया गया था। बाद में उपरोक्त वाद में दोनों के मध्य समझौता दिनांक 12.10.1998 को हो गया और

तहसीलदार सदर के न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांकित 19.11.1998 को उपरोक्त दोनों हमीदन एवं मुरादन का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज करने हेतू आदेश पारित किया गया। इस प्रकरण में जो मुरादन और हमीदन के नाम उपरोक्त संपत्ति का राजस्व अभिलेखों में आना कहा गया है, वह दिनांक 19.11.1998 को आना कहा गया है, जबकि पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 12.10.1998 में छल से प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा अपने पक्ष में कराई गई। इसके अतिरिक्त, यह भी कथन किया गया कि मुरादन और हमीदन दोनों पर्दानसीन अनपढ़ महिलायें थीं और प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा वाद सं0 70/1998 में सुलह के नाम पर छल से पॉवर ऑफ अटॉर्नी अपने नाम करा ली। उपरोक्त संपत्ति के परिप्रेक्ष्य में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 ने प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 के पक्ष में बयनामा दिनांकित 29.12.1998 निष्पादित कराया। प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 के पक्ष में जो पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 होना बताया गया है, वह विधिक रूप से भी शून्य है, क्योंकि दिनांक 12.10.1998 को राजस्व अभिलेखों में मुरादन और हमीदन विवादित संपत्ति की स्वामी नहीं थी और ऐसी स्थिति में, उपरोक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी विधिक रूप से भी शून्य है। पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 के आधार पर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा विवादित संपत्ति के परिप्रेक्ष्य में की गई कोई भी कार्यवाही शून्य है। इस आधार पर बयनामा दिनांकित 29.12.1998 भी शून्य है। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा अपीलार्थीगण/वादीगण की माता एवं मौसी मुरादन और हमीदन के साथ छल से अपने पक्ष में विवादित संपत्ति को अंतरित किया गया, यह इस तथ्य से भी सिद्ध होता है कि विवादित संपत्ति का जो बयनामा दिनांक 29.12.1998 को निष्पादित किया गया, उसके परिप्रेक्ष्य में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 द्वारा राजस्व अभिलेखों में अपना नाम दर्ज कराने हेतू कोई भी कार्यवाही वर्ष 2020 तक नहीं की गई, जिस कारण अपीलार्थीगण/वादीगण के संज्ञान में बयनामे दिनांकित 29.12.1998 की जानकारी नहीं हुई। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा राजस्व अभिलेखों में अपना नाम अंतरित कराने हेतू न्यायालय सहायक चकबंदी अधिकारी, हरथला मुरादाबाद में कार्यवाही की गई, वह दिनांक 08.06.2020 में वाद सं0– 71/2020, मुरादन बनाम विनोद भाटिया में पारित आदेश दिनांकित 15.07.2020 से विवादित संपत्ति में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 का नाम दर्ज किया गया और इस वाद का निस्तारण समझौता दिनांकित 15.07.2020 के आधार पर किया गया। कथित समझौतानामे के परिप्रेक्ष्य में अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा कथन किया गया है कि जो फोटो और हस्ताक्षर समझौते पर हैं, वह अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा नहीं किये हैं, वे फर्जी व कूटरचित हैं। इसके संदर्भ में मूलवाद में भी प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण की ओर से कोई खण्डन नहीं

किया गया और न ही अपील में उपस्थित होकर इस तथ्य का खण्डन किया गया है। ऐसी स्थिति में यह तथ्य विश्वसनीय प्रतीत होता है। इसके अतिरिक्त न्यायालय बंदोबस्त अधिकारी चकबंदी द्वारा वाद सं0 0098/2021, दिलशाद आदि बनाम मदन शर्मा आदि में पारित आदेश दिनांकित 25.06.2021 से सहायक चकबंदी अधिकारी के आदेश दिनांकित 15.07.2020 को निरस्त कर दिया गया। इसके अतिरिक्त, न्यायालय सहायक चकबंदी अधिकारी द्वारा वाद सं0 10/25.11.2018 के आधार पर सभी अपीलार्थीगण/वादीगण का नाम दर्ज कर दिया गया था। उस आधार पर अपीलार्थीगण/वादीगण विवादित संपत्ति के स्वामी हैं। इसके उपरांत न्यायालय बंदोबस्त अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांकित 25.06.2021 के आधार पर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 का नाम जो आदेश दिनांकित 15.07.2020 के आधार पर दर्ज किया गया था, वह न्यायालय बंदोबस्त अधिकारी के आदेश दिनांकित 25.06.2021 से निरस्त कर दिया गया और वर्तमान में विवादित संपत्ति के स्वामी अपीलार्थीगण/वादीगण हैं। पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 छल द्वारा की गई है, यह इससे भी सिद्ध हो जाता है कि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 विनोद भाटिया द्वारा संपूर्ण संपत्ति का बयनामा करने के उपरांत मुस्ताक अहमद के पक्ष में एक विक्रय पत्र दिनांकित 18.12.1998 निष्पादित किया, जबकि इससे पूर्व दिनांक 29.11.1998 में विवादित संपत्ति का बयनामा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 के पक्ष में निष्पादित कराया गया था। अपीलार्थीगण/वादीगण का विवादित संपत्ति पर आज तक कब्जा है और प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 के पक्ष में कभी भी कब्जा अंतरित नहीं किया गया है और पॉवर ऑफ अटॉर्नी कागज सं0– 9ग/1 ता 9ग/3, जो छल द्वारा कराई गई है, उसमें भी स्पष्ट रूप से कथन अंकित है कि **यह विक्रय विलेख नहीं है।** प्रपत्र सं0 9ग/2 में जो कथन अंकित हैं, वह टाईप्ड प्रोफार्मा पर है और उसमें विक्रय करने के अधिकार को स्पष्ट रूप से अंकित नहीं किया गया है। इस संदर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपनी विधि व्यवस्था **Umadevi Nambair Vs Thamarasseri Roman Catholic Diocese Rep. by its owner, 2022(2) CCC 604 (SC)** के पैरा 14, 17 व 19 में अवधारित किया है कि–

14- The reasoning given by the High Court for holding that the appellant ought to have challenged the alienations, is that the appellant was out of possession. Here again, the High Court failed to appreciate that the possession of an agent under a deed of Power of Attorney is also the possession of the Principal and that any unauthorized sale made by the agent will not tantamount to the Principal parting with possession.

17- We do not know how the ratio laid down in the aforesaid decisions could be applied to the advantage of the respondent. As a matter of plain and simple fact, Exhibit A1, deed of power of Attorney did not contain a clause authorizing the agent to sell the property though it contained two express provisions, one for leasing out the property and another for executing necessary documents if a security had to be offered for any borrowal made by the agent. Therefore, by convoluted logic, punctuation marks cannot be made to convey a power of sale. Even the very decision relied upon by the learned counsel for the respondent, makes it clear that ordinarily a Power of Attorney is to be construed strictly by the Court. Neither Ramanatha Aiyar's Law Lexicon nor section 49 of the Registration Act can amplify or magnify the clauses contained in the deed of power of attorney.

19- It is a fundamental principal of the law of transfer of property that "no one can confer a better title than what he himself has" (Nemo dat quod non habet). The appellant's sister did not have the power to sell the property to the vendors of the respondent. Therefore, the vendors of the respondent could not have derived any valid title to the property. If the vendors of the respondent themselves did not have any title, they had nothing to convey to the respondent, except perhaps the litigation.

उपरोक्त विधि व्यवस्था में जो प्रकरण दिया गया है, उसमें पॉवर ऑफ अटॉर्नी में स्पष्ट रूप से विक्रय करने का अधिकार नहीं दिया गया था। उस स्थिति में, उपरोक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर किये गये बयनामे को माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा शून्य माना गया था। प्रस्तुत प्रकरण में भी जो परिस्थितियां अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा वाद में प्रस्तुत की गई हैं, वह उपरोक्त विधि व्यवस्था के समान ही हैं। जैसे कि दिनांक 12.10.1998 को वाद सं0 70/1998 में समझौता तैयार कर दाखिल किया जाना एवं उसी दिनांक में पॉवर ऑफ अटॉर्नी किया जाना सिद्ध है और उपरोक्त वाद में पक्षकार मुरादन व हमीदन एक पर्दानसीन अनपढ़ महिलायें हैं और उपरोक्त समझौते में दोनों महिलाओं के किसी भी परिवारीजन को साक्षी नहीं बनाया गया है। इसके अतिरिक्त, विवादित संपत्ति के परिप्रेक्ष्य में राजस्व अभिलेखों में मुरादन और हमीदन का नाम न्यायालय तहसीलदार सदर, मुरादाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांकित 19.11.1998 के अनुसार दर्ज हो गया और उस दिनांक से पूर्व मुरादन और हमीदन का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज नहीं था और न ही उस दिनांक तक वे राजस्व अभिलेखो में विवादित संपत्ति की स्वामी थी। इसके

अतिरिक्त विवादित संपत्ति का बयनामा दिनांक 29.12.1998 को प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 के पक्ष में कर दिया गया और इस परिप्रेक्ष्य में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा राजस्व अभिलेखों में नाम दर्ज कराने हेतू जो कार्यवाही न्यायालय सहायक चकबंदी अधिकारी, हरथला मुरादाबाद में की गई, वह दिनांक 08.06.2020 में वाद सं0– 71/2020, मुरादन बनाम विनोद भाटिया में की गई, जिसमें पारित आदेश दिनांकित 15.07.2020 से विवादित संपत्ति में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 का नाम दर्ज किया गया और इस वाद का निस्तारण समझौता दिनांकित 15.07.2020 के आधार पर किया गया। विलम्ब से कार्यवाही किये जाने का कोई भी स्पष्टीकरण प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण की ओर से पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है और साथ ही न्यायालय बंदोबस्त अधिकारी, मुरादाबाद द्वारा न्यायालय सहायक चकबंदी अधिकारी, हरथला मुरादबाद के आदेश दिनांकित 15.07.2020 को अपने आदेश दिनांकित 25.06.2021 से निरस्त कर दिया गया। अपीलार्थीगण/वादीगण का विवादित संपत्ति पर कब्जा है।

इस प्रकरण में जो बयनामा दिनांकित 29.12.1998 प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 के पक्ष में किया गया, उसके संबंध में अपीलार्थीगण/वादीगण का कथन है कि उन्हें अथवा उनकी माता और मौसी हमीदन और मुरादन को कोई भी प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपनी विधि व्यवस्था **Kewal Krishan Vs Rajesh Kumar & Ors. Etc. 2022(1) CCC 347 (S.C.)** के पैरा 15 में अवधारित किया गया है–

Section 54: "Sale" defined.—"Sale" is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part-promised. **Sale how made.—** Such transfer, in the case of tangible immovable property of the value of one hundred rupees and upwards, or in the case of a reversion or other intangible thing, can be made only by a registered instrument.

In the case of tangible immovable property of a value less than one hundred rupees, such transfer may be made either by a registered instrument or by delivery of the property.

Delivery of tangible immoveable property takes place when the seller places the buyer, or such person as he directs, in possession of the property.

Contract for sale.—A contract for the sale of immoveable property is a contract that a sale of such property shall take place on terms settled between the parties.

It does not, of itself, create any interest in or charge on such

property.

Hence, a sale of an immovable property has to be for a peice. The price may by payable in future. It may be partly paid and the remaining part an be made payable in future. The payment of price is an essential part of a sale covered by section 54 of the TP Act. If a sale deed in respect of an immovable property is executed without payment of price and if it does not provide for the payment of price at a future date, it is not a sale at all in the eyes of law. It is of no legal effect. Therefore, such a sale will be void. It will not effect the transfer of the immovable property.

उपरोक्त विधि व्यवस्था में स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया है कि बिना प्रतिफल के निष्पादित किया गया बयनामा शून्य है। अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा स्पष्ट रूप से अवर न्यायालय के समक्ष और अपील में यह कथन किया गया है कि बयनामे के परिप्रेक्ष्य में वादीगण/अपीलार्थीगण को कोई भी प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ है और इस कथन के संबंध में प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण का कोई खण्डन पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में, अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा किया गया उपरोक्त कथन अखण्डनीय है।

उपरोक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 जो तैयार कराई गई है, वह प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा हमीदन और मुरादन के परिप्रेक्ष्य में कराई गई है और इस प्रपत्र को तैयार कराने में जो पक्षकार हमीदन और मुरादन हैं, वे एक पर्दानसीन व अनपढ़ महिलायें हैं और उनके द्वारा उपरोक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी पर अंगूठे लगायें गये हैं। इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपनी विधि व्यवस्था **Santoo & Ors. Vs Jagannath & Ors. 2004(2) CCC 04 (All)** के पैरा 5 में अवधारित किया गया है कि–

After considering the argument of the learned counsel, I am of the view that there is no illegality in the finding of the first Appellate Court that Sahabdin has not proved the sale deed in accordance with law. He has only stated that the sale deed bear his thumb mark, which statement cannot be believed. **If a document is to be proved by illiterate person, it should be read over to him.** Therefore, I find that there is no illegality in the order of the first Appellate Court that the sale deed has not been proved in accordance with law.

उपरोक्त विधि व्यवस्था में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है कि यदि कोई दस्तावेज निरक्षर व्यक्ति द्वारा निष्पादित किया जाता है तो दूसरे पक्ष को यह सिद्ध करना होगा कि निष्पादित करते समय उस व्यक्ति को वह दस्तावेज पढ़कर सुनाया गया। इस प्रकरण में जो भी साक्ष्य पत्रावली पर

प्रस्तुत किया गया है, उसका खण्डन प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा नहीं किया गया है और अपीलार्थीगण/वादीगण का कथन है कि हमीदन और मुरादन के समझौतानामा दाखिल करने के परिप्रेक्ष्य में पॉवर ऑफ अटॉर्नी पर भी अंगूठे लगवा लिये गये। उपरोक्त प्रपत्र छल से निष्पादित कराया गया है। इस तथ्य को इससे भी बल मिलता है कि उसी दिनांक को स्व0 मुरादन व हमीदन द्वारा समझौता न्यायालय तहसीलदार के समक्ष वाद सं0 70/1998 में प्रस्तुत किया गया था। उपरोक्त विधि व्यवस्था तथा तथ्यों के आधार पर उपरोक्त प्रपत्र भी शून्य प्रतीत होता है।

उपरोक्त सभी तथ्यों के आधार पर न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि न्यायालय तहसीलदार सदर, मुरादाबाद के समक्ष समझौता दिनांक 12.10.1998 प्रस्तुत किया गया और उसी दिनांक को प्रश्नगत पॉवर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित की गई। पक्षकार मुरादन और हमीदन का नाम राजस्व अभिलेखों में न्यायालय तहसीदार सदर, मुरादाबाद के आदेश दिनांक 19.11.1998 के द्वारा दर्ज किया गया। विवादित संपत्ति का बयनामा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 के पक्ष में दिनांक 29.12.1998 को निष्पादित किया गया और प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–2 द्वारा उस संपत्ति पर राजस्व अभिलेखों में नाम दर्ज कराने हेतू जो कार्यवाही की गई, वह वर्ष 2020 में की गई और उसमें अपीलार्थीगण/वादीगण की ओर से जो समझौतानामा लगाया गया है, उस पर लगे फोटो व हस्ताक्षर को अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा फर्जी व कूटरचित होना कहा गया है, जिसका खण्डन प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा न तो अवर न्यायालय के समक्ष किया गया है और न ही इस न्यायालय के समक्ष किया गया है। इस प्रकरण में अपीलार्थीगण/वादीगण के अनुसार बयनामा दिनांकित 29.12.1998 के परिप्रेक्ष्य में स्व0 मुरादन और स्व0 हमीदन को प्रतिफल प्राप्त नहीं कराया गया है और जिसका खण्डन भी प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा न तो अवर न्यायालय के समक्ष और न ही इस न्यायालय के समक्ष किया गया है और न ही अवर न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में उपरोक्त तथ्यों के संदर्भ में कोई निष्कर्ष दिया गया है। उपरोक्त विवेचित तथ्यों, पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं परिस्थितियों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा छल से पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 मुरादन एवं हमीदन से अपने पक्ष में निष्पादित कराई गई है। इस तथ्य को अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा अखण्डनीय साक्ष्य से सिद्ध किया गया है।

<u>विचारणीय बिंदू सं0–4 का निस्तारण–</u>

प्रश्नगत बयनामा दिनांकित 29.12.1998 के निरस्तीकरण हेतू

अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा यह वाद दिनांक 12.04.2021 को प्रस्तुत किया गया है। ऐसी स्थिति में न्यायालय को यह देखना है कि क्या अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा प्रस्तुत मूलवाद समय सीमा के अंतर्गत प्रस्तुत किया गया है अथवा नहीं। इस संबंध में अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा तर्क दिया गया कि उपरोक्त बयनामे का संज्ञान वादीगण/अपीलार्थीगण को वर्ष 2020 में हुआ है और उसके उपरांत यह वाद प्रस्तुत किया गया है। अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा अपना नाम राजस्व अभिलेखों में वाद सं0 10/25.11.2018 के आदेश द्वारा दर्ज कराया गया। उसके उपरांत उसके द्वारा जांच कराई गई और तब उन्हें सहायक चकबंदी अधिकारी, हरथला मुरादाबाद में वाद सं0 71/2020 के तथ्य संज्ञान में आये और उस वाद में पारित आदेश दिनांकित 15.07.2020 के विरूद्ध बंदोबस्त अधिकारी, मुरादाबाद के न्यायालय में अपील दायर की गई। उपरोक्त से यह तथ्य सिद्ध है कि अपीलार्थीगण/वादीगण को प्रश्नगत बयनामे दिनांकित 29.12.1998 की जानकारी दिनांक 15.07.2020 के उपरांत हुई। परिसीमा अधिनियम 1963 की अनुसूची के अनुच्छेद 58 व 59 के अनुसार जो वाद प्रस्तुत करने की समय सीमा दी गई है, वह पक्षकार के संज्ञान में तथ्य आने के उपरांत 3 वर्ष है। यदि यह मान भी लिया जाये कि अपीलार्थीगण/वादीगण को बयनामा दिनांकित 29.12.1998 का संज्ञान दिनांक 15.07.2020 को हो गया हो, तब भी वाद प्रस्तुत करने की समय सीमा 15.07.2023 तक थी। अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा यह वाद दिनांक 12.04.2021 को प्रस्तुत किया गया है, जो कि समय सीमा के अंदर है। अतः वाद काल बाधित नहीं है। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपनी विधि व्यवस्था **Jamila Begum Vs Shami Mohd, (2019) 2 SCC 727** में अवधारित किया गया है कि–

34. Suit barred by limitation: As discussed, suit was filed for declaration that the mortgage deed dated 21.11.1967 as well as sale deed dated 21.12.1970 executed by Wali Mohd. were not executed by him out of his free will and are void. In paragraph (14) of the plaint, it is averred that the cause of action of the suit arose on 21.11.1967 and 21.12.1970. Under Articles 58 and 59 of the Schedule to the Limitation Act, 1963 in a suit filed for any declaration is to be filed within three years when the right to sue accrues. Under Article 59 of the Limitation Act, suit filed to cancel or set aside the instrument or decree, the suit has to be filed within three years from the date when the facts entitling the Plaintiff to set aside or cancel the instrument or decree became first known to him. Plaintiff-Shami Mohd. has admitted in his evidence that he got knowledge about the execution of the sale deed dated 21.12.1970 on the third day of death of his father - 17.05.1971. **The suit must have been filed within three years of the date of knowledge or the date of the sale deed** but the suit was filed on 12.07.1978. In the case in hand, suit

filed challenging the validity of the mortgage deed dated 21.11.1967 and sale deed dated 21.12.1970 is beyond the period of limitation of three years as prescribed Under Articles 58 and 59 of the Schedule to the Limitation Act and barred by limitation.

उपरोक्त विधि व्यवस्था में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है कि विक्रयपत्र के निरस्तीकरण के लिए वाद प्रस्तुत करने की समय सीमा तथ्य के संज्ञान में आने के उपरांत तीन वर्ष की है। अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा इस तथ्य का संज्ञान 15.07.2020 के उपरांत आना कहा गया है। अपीलार्थीगण/वादीगण का कथन है कि उन्हें बयनामे की जानकारी दिनांक 16.12.2020 को हुई थी और उसके उपरांत ही समय सीमा के अंदर यह मूलवाद प्रस्तुत किया गया है। इस तथ्य का खण्डन प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा नहीं किया गया है और यह कथन खण्डनीय है। यह तथ्य सिद्ध है कि अपीलार्थीगण/वादीगण के संज्ञान में यह तथ्य दिनांक 15.07.2020 के उपरांत आया और यदि संज्ञान की तिथि 15.07.2020 भी मान ली जाये, तब भी जो मूलवाद प्रस्तुत किया गया है, वह समय सीमा के अंतर्गत प्रस्तुत किया गया है।

माननीय उच्चतम न्यायालय एवं उच्च न्यायालय की विधि व्यवस्थाओं के आलोक में पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं अपीलार्थीगण/वादीगण द्वारा किये गये कथनों को दृष्टिगत रखते हुए न्यायालय का मत है कि जो पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 प्रत्यर्थी/प्रतिवादी सं0–1 द्वारा मुरादन एवं हमीदन से अपने पक्ष में निष्पादित कराई गई है, वह छल से कराई गई है, जिस कारण पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 12.10.1998 शून्य है और उपरोक्त पॉवर ऑफ अटॉर्नी के शून्य हो जाने के आधार पर बयनामा दिनांकित 29.12.1998 भी शून्य है। अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत एकपक्षीय आदेश 18.08.2022 तथा डिक्री दिनांक 20.08.2022 निरस्त किये जाने योग्य है तथा अपीलार्थीगण/वादीगण की अपील स्वीकार होने योग्य है।

<u>आदेश</u>

अपीलार्थीगण/वादीगण की अपील सव्यय स्वीकार की जाती है तथा मूलवाद सं0 351/2021 में अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत एकपक्षीय निर्णय दिनांकित 18.08.2022 तथा डिक्री दिनांकित 20.08.2022 निरस्त की जाती है।

बयनामा दिनांकित 29.12.1998 शून्य घोषित किया जाता है। प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा द्वारा निषेधित किया जाता है कि वे स्वयं अथवा अन्य किसी प्रकार से वादपत्र के अंत में वर्णित अपीलार्थीगण/वादीगण की सम्पत्ति पर जबरन बलपूर्वक अवैध रूप से कब्जा न करे, ना अपीलार्थीगण/वादीगण को बेदखल करे, ना निर्माण को विध्वंश करने,

ना अपीलार्थीगण/वादीगण के शांतिप्रिय कब्जे व कार्यों में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करे।

अभिलेख नियमानुसार दाखिल दफ्तर हो।

दिनॉकः 20.09.2023

(ज्ञानेन्द्र सिंह यादव)
अपर जिला न्यायाधीश
कक्ष सं0 5, मुरादाबाद।

यह निर्णय आज खुले न्यायालय में मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनॉकित किये जाने के पश्चात् सुनाया गया।

दिनॉकः 20.09.2023

(ज्ञानेन्द्र सिंह यादव)
अपर जिला न्यायाधीश
कक्ष सं0 5, मुरादाबाद।