न्यायालय सिविल जज (सी.डि.), कैराना जनपद शामली।
उपस्थिति–आशीष कम्बोज (उ.प्र.न्यायिक सेवा)
(J.O.Code.U.P.2466)
UPSM11–000180–2024

सिविल वाद सं.–101 सन् 2024

1– **केम सिंह** पुत्र साधुराम जाति बैरागी निवासी ग्राम तीतरवाडा परगना व तहसील कैराना जिला शामली।

-----वादी।

बनाम

1– **जीवन सिंह** पुत्र मेहरू जाति बैरागी निवासी गांव तीतरवाडा परगना व तहसील कैराना जिला शामली।

-----प्रतिवादी।

एकपक्षीय निर्णय

वादी की ओर से प्रस्तुत वाद प्रतिवादी के विरूद्ध तकमील महायदा बय हेतु प्रस्तुत किया गया है।

संक्षेप में वादी का वादपत्र में अभिकथन है कि प्रतिवादी दरोबस्त एक प्लाट उत्तर मुहाना जिसका पूर्ण विवरण वाद पत्र के अन्त मे दिये गये सम्पत्ति विवरण मे दिया गया है, स्थित ग्राम तीतरवाडा परगना व तहसील कैराना जिला शामली का मालिक व काबिज है, जिसे आगे विवादित सम्पत्ति से सम्बोधित किया गया है। प्रतिवादी ने अपनी सम्पत्ति विवादित उपरोक्त को बेचने का सोदा अकंन 7,00,000/– रूपये सात लाख रूपये मे वादी के साथ किया था ओर वादी ने मिनजुमले जरे समन अकंन 6,00,000/– रूपये छः लाख रूपये बतौर ब्याना चैक नम्बरी 860413 दिंनाक 11.10.2023 प्रतिवादी को अदा करके एक इकरारनामा महायदा बय तहरीर व तकमील कराकर रजिस्ट्री दफ्तर कैराना मे पजीकृत कराया था जो बही सं–01 की जिल्द सं० 8023 के पृष्ट सं0 49/60 के कमांक 12274 पर दिनाक 10.11.2023 को दर्ज है ओर बैनामा शेष अकंन 1,00,000/– रूपये (एक लाख रूपये) अदा होकर दिंनाक 10.11.2024 तक होना तय करार पाया था ओर तमाम शरायत जो वादी व प्रतिवादी के मध्य तय हुयी थी सभी शर्ते इकरारनामा मुहायदा बय में तहरीर करा दी गयी थी, जिसके हम फरीकैन व वारसान फरीकैन हर समय व हर सूरत मे पाबन्द है ओर पाबन्द रहेगे। इकरारनामा महायदा बय दिनाकित 10.11.2023 उक्त मे वादी व प्रतिवादी के मध्य जो शरते तय हुयी थी उनकी मुख्य शरायत निम्न है।

अ– यह कि प्रतिवादी ने वादी से उक्त प्लाट के सोदे की बाबत बतौर ब्याना के अकंन 6,00,000/– रूपये इस प्रकार वसूल पाये कि वादी ने अकंन 6,00,000/– रूपये का एक चैक नम्बरी 860413 दिंनाक 10.11.2023 जा इण्डियन बैंक तीतरवाडा का है प्रतिवादी के नाम जारी किया है जो प्रतिवादी ने लेकर प्राप्त किया जिसका भुगतान प्रतिवादी को प्राप्त हो गया है तथा अकंन 1,00,000/– रूपये एक लाख रूपये प्रतिवादी वादी से बैनामा के समय वसूल पाकर उक्त प्लाट का बैनामा वादी या जिसके हक में वादी चाहेगा के हक में तहरीर व तकमील कराकर प्रतिवादी रजिस्ट्री करा देगा।

ब– यह कि प्लाट पर कब्जा वादी का बैनामा के समय करा दिया जायेगा।

स– यह कि बैनामा करने व कराने की अन्तिम दिनाक 10.11.2024 ई० होगी।

द– यह कि खर्चा बैनामा बजिम्मे वादी होगा।

य– यह कि यदि अन्दर मुददत उक्त मै प्रतिवादी वादी के कहने पर बैनामा पलाट उक्त का न करे तो वादी को अधिकार होगा कि वह बकाया रकम अदालत मजाज मे दाखिल करके बजरिये अदालत बैनामा करा लेवे। ऐसी दशा मे समस्त हरजे व खरचे की जिम्मेदारी प्रतिवादी की होगी।

र– यह कि यदि उक्त प्लाट पर कोई लोन आदि है तो बैनामा से पहले उसको अदा करने की जिम्मेदारी प्रतिवादी की होगी।

Digitally signed by ASHISH KAMBOJ
Date: 2026.04.08 13:58:26 BST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court

वादी हमेशा शेष जरे समन अकंन 1,00,000/– रूपये प्रतिवादी को अदा करके बैनामा कराने को तैयार व इच्छुक व तत्पर रहा है व है जब तक बैनामा नही हो जाता तब तक तैयार इच्छुक व तत्पर रहेगा। वादी के पास हमेशा शेष जरे समन अकंन 1,00,000/– रूपये (एक लाख रूपये) व खर्चा बैनामा का इन्तजाम रहा है व जब तक बैनामा नहीं हो जाता तब तक शेष रकम अकंन 1,00,000/– रूपये व खर्चा बैनामा का इन्तजाम रहेगा। वादी ने कई मर्तबा प्रतिवादी को कहा व कहलवाया कि वह (प्रतिवादी) वादी से शेष रकम अकंन 1,00,000/– रूपये प्राप्त करके सम्पत्ति विवादित का बैनामा वादी के हक में तहरीर व तकमील कराकर पजीकृत करा दे लेकिन प्रतिवादी बैनामा करने के लिये कुछ सुनवा नही हुआ।वादी द्वारा प्रतिवादी को बार– बार बैनामा के लिये कहने व कहलवाने के बावजूद प्रतिवादी बैनामा करने के लिये तैयार न होने पर मजबूरन वादी ने प्रतिवादी को एक तहरीरी नोटिस बजरिये रजिस्टर्ड डाक अपने अधिवक्ता दिनेश कुमार एडवोकेट से दिंनाक 22.10.2024 को प्रतिवादी को इस अमर का दिलवाया कि प्रतिवादी दिंनाक 10.11.2024 को आहाता तहसील कैराना मे विपुल शर्मा एडवोकेट की सीट पर आकर ओर वादी से शेष रकम अकंन 1,00,000/– रूपये प्राप्त करके सम्पत्ति विवादित का बैनामा वादी के हक में तहरीर व तकमील कराकर पजीकृत करा दे उक्त नोटिस प्रतिवादी दिंनाक 24.10.2024 को प्राप्त हो गया। वादी दिंनाक 10.11.2024 को रविवार का सार्वजनिक अवकाश होने पर प्रतिवादी के घर पर गया ओर प्रतिवादी से कहा कि आज रविवार का सार्वजनिक अवकाश है इसलिये आप प्रतिवादी दिंनाक 11.11.2024 को कैराना चलकर वादी से अपनी शेष रकम अकंन 1,00,000/– रूपये प्राप्त करके सम्पत्ति विवादित का बैनामा वादी के हक मे पजीकृत करा दे तो प्रतिवादी ने दिंनाक 11.11.2024 को कैराना आकर बैनामा करने का वायदा किया। वादी दिंनाक 11.11.2024 को शेष रकम अकंन 1,00,000/– रूपये व खर्चा बैनामा लेकर दफ्तर सब रजिस्ट्री कैराना मे प्रतिवादी का इन्तजार करता रहा लेकिन प्रतिवादी दिंनाक 11.11.2024 को भी वादी के हक मे बैनामा करने नही आया मजबूरन वादी ने दिनाक 11.11.2024 को अपनी हाजरी सुबह व शाम की दफतर सब रजिस्ट्री कैराना मे दर्ज करायी। वादी उसके बाद भी प्रतिवादी के पास गया ओर प्रतिवादी को अपनी शेष रकम अकंन 1,00,000/– रूपये प्राप्त करके सम्पत्ति विवादित का बैनामा करने के लिये कहा जिस पर भी प्रतिवादी ने कोई सन्तोष जनक आश्वासन नही दिया जबकि वादी इकरारनामा महायदा बय उपरोक्त की शरायतो के अनुसार साम्पत्ति विवादित का बैनामा कराने के लिये प्रतिवादी की शेष रकम अकंन 1,00,000/– रूपये अदा करके हमेशा तैयार व इछुक व तत्पर रहा है व है ओर जब तक बैनामा नही हो जाता तब तक तैयार इच्छुक व तत्पर रहेगा। प्रतिवादी की नियत में खोट आ गया है ओर वह बैनामा करने को तैयार नही है तथा वादी के रूपयो को हडप करना चाहता है इसलिये प्रतिवादी ने वादी को धमकी भी देनी शुरू कर दी है कि वह वादी को फर्जी मुकदमे में फसा देगा। उपरोक्त प्रकार वादी हमेशा अपने पार्ट को प्रर्फोम करने को तैयार इच्छुक व तत्पर रहा है व है व रहेगा उसके पास हमेशा से बैनामा सम्बधी खर्च व शेष धनराशि का प्रबन्ध रहा है ओर प्रतिवादी अब बेईमानी के वशीभूत बैनामा करने से मना करने लगा है प्रतिवादी ने महायदा शिकनी की है इसलिये आवश्यकता वाद की हुयी। यदि राय अदालत मे वादी किसी भी अडचन की वजह से तकमील महायदा बय की डिग्री प्राप्त करने का अधिकारी नही पाया जाता है जो कि वादी को हरगिज हरगिज स्वीकार नही है उस सूरत मे बजरिये डिग्री अदालत वादी को प्रतिवादी से उसकी मूल रकम अकंन 6,00,000/– रूपये व स्टाम्प शुल्क अकंन 14100/– रूपये व निबन्ध शुल्क अकंन 3560/– रूपये कुल अकंन 617660 /– रूपये मय सूद बशरह दो रूपये सैकडा मासिक दिंनाक 10.11.2023 से तायोम वसूली दिलाये जावे। वाद का कारण दिंनाक 10.11.2023 को योम तहरीर व तकमील इकरारनामा मुहायदा बय व दिंनाक 10.11.2024 योम मियाद बैनामा दिंनाक 11.11.2024 को कराने हाजरी व देने नोटिस दिनाक 22.10.2024 प्रतिवादी को एवं प्रतिवादी द्वारा कल बेनामा करने से अन्तिम रूप से इंकार करने पर स्थान ग्राम तीतरवाडा परगना व तहसील कैराना जिला शामली में माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार मे उत्पन्न हुआ है ओर माननीय न्यायालय को वाद हाजा के सुनने व तय करने का अधिकार हासिल है।

वाद का मूल्यांकन बगरज अखत्यार समात अदालत व अदाये कोर्ट फीस अंकन 7,00,000/– सात रुपये पर कायम कर कोर्टफीस बाबत दादरसी अ वास्ते तकमील महायदा बय अंकन 52,910/– बावन हजार नौ सौ दस रुपये कानूनी अदा की गयी।

वादी द्वारा अपने वाद पत्र के कथनों के समर्थन में सूची फेहरिस्त कागज सं–6 क के साथ असल इकरारनामा महायदा बय दिनांक–10.11.2023 द्वारा जीवन सिंह बहक केम सिंह बतौर कागज सं–7 क, नोटिस दिनांकित–22.10.2024 बतौर कागज सं–8 ग, रजिस्ट्री डाक स्टेटस दिनांकित–22.10.2024–24.10.2024 बतौर कागज सं–9 ग, प्रमाणित प्रति प्रार्थना पत्र वास्ते हाजिरी सुबह दिनांकित–11.11.2024 बतौर कागज सं–10 ग, रसीद क्रम सं–2024280020610 दिनांकित–11.11.2024 बतौर कागज सं–11 ग, प्रमाणित प्रति प्रार्थना पत्र वास्ते हाजिरी शाम दिनांकित–11.11.2024 बतौर कागज सं–12 ग, रसीद क्रम सं–2024280020634 दिनांकित–11.11.2024 बतौर कागज सं–13 ग व स्वयं के आधार कार्ड की प्रति बतौर कागज सं–14 ग के रूप में दाखिल की तथा मौखिक साक्ष्य के रूप में स्वयं का साक्ष्य शपथपत्र बतौर कागज सं–20 क, गवाह मन्नु कुमार का साक्ष्य शपथपत्र बतौर पी.डब्लू.–2 कागज सं–21 क तथा पी.डब्लू–3 के रूप में गवाह अक्षय कुमार का साक्ष्य शपथपत्र कागज सं–22 क दाखिल किये।

प्रतिवादी को प्रतिवाद पत्र दाखिल करने हेतु समन भेजा गया, दिनांक–20.03.2025 को तामीला पर्याप्त मानकर दिनांक–23.09.2025 को जवाबदावे का अवसर समाप्त कर वाद की कार्यवाही एकपक्षीय अग्रसारित की गयी। तदोपरांत वादी का एक पक्षीय साक्ष्य लेकर बहस सुनी गयी तथा पत्रावली का सम्यक परिशीलन किया गया।

पत्रावली के अवलोकन से विदित है कि प्रस्तुत वाद वादी द्वारा प्रतिवादी के विरूद्ध इकरारनामा महायदा बय के अनुतोष हेतु दाखिल किया है। उक्त वाद में वादी द्वारा मुख्यतः यह कथन किया है कि वादी ने प्रतिवादी को इकरारनामा महायदा बय दिनांकित–10.11.2023 में वर्णित संपत्ति के बाबत 6,00,000/– (छः लाख रूपये) का चैंक सं–860413 दिनांकित–11.10.2023 प्लाट के सौदे के तौर पर अग्रिम धनराशि के रूप में अदा की तथा शेष 1,00,000/–(एक लाख रूपये) बैनामा के दिनांक पर अदा करने पर बैनामा कराये जाने का कथन किया है। इकरारनामा दिनांक–10.11.2023 की मूल बतौर कागज सं–7 ग पत्रावली पर दाखिल है, जिसके अवलोकन से विदित है कि एक प्लाट उत्तर मुहाना जिसकी पैमाईश पूरब 17 गज, पश्चिम 17 गज, उत्तर 19 गज, दक्षिण 19 गज है जिसका कुल क्षेत्रफल 323 वर्ग गज यानि 270.15 वर्ग मीटर है, का इकरारनामा कर निर्धारित शर्तों के अनुरूप बैनामा कराया जाना था। वादी का यह कथन है कि बैनामा कराने की निर्धारित तिथि को वादी सब रजिस्ट्रार कार्यालय में पहुंचा परंतु प्रतिवादी हाजिर नहीं आया। वादी ने सब रजिस्ट्रार कार्यालय में अपनी हाजिरी के संबंध में कागज सं–10 ग व 12 ग दाखिल किये, जिसके अवलोकन से प्रतीत होता है कि उक्त इकरारनामे के दृष्टिगत प्रश्नगत संपत्ति का बैनामा कराने हेतु वादी दिनांक–11.11.2024 को सब रजिस्ट्रार कार्यालय में पहुंचा। बैनामे की रकम चैक द्वारा दिया जाना अंकित है। वादी द्वारा स्वयं के अतिरिक्त दो गवाह अपने दावे के समर्थन में प्रस्तुत किये। गवाह मन्नू कुमार व अक्षय कुमार ने वादी के वाद पत्र के कथनों का समर्थन किया है, दोनों गवाह इकरारनामे के भी गवाह है। वादी इकरारनामे के अनुसार बैनामे के लिए निर्धारित तिथि व समय पर सब रजिस्ट्रार कार्यालय में हाजिर रहा। इस प्रकार वादी द्वारा पार्ट परफार्म किया गया तथा, इकरारनामें की शर्तों के अनुरूप बैनामा निष्पादित कराने हेतु प्रत्येक स्तर पर Readiness & willingness भी दर्शायी है। यह दावा समय अवधि के भीतर दाखिल किया गया है। प्रतिवादी को सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया गया है परंतु उनके द्वारा कोई पक्ष नहीं रखा गया है, वाद की कार्यवाही प्रतिवादी के विरूद्ध एकपक्षीय अग्रसारित है। प्रतिवादी द्वारा वाद पत्र के कथनों के खण्डन में कोई कथन अथवा साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया है। ऐसे में वादी द्वारा किये गये कथन अखण्डित होने के कारण वादी के कथनों को बल मिलता है। वादी का वाद एक पक्षीय रूप से अज्ञाप्त किये जाने योग्य है।

<u>आदेश</u>

वादी का वाद एक पक्षीय रूप से डिक्री किया जाता है। प्रतिवादी को आदेशित किया जाता है कि वह निर्णय की दिनांक से 02 माह के भीतर इकरारनामा दिनांकित–10.11.2023 में वर्णित शर्तों के अनुरूप प्रश्नगत भूमि जिसका वर्णन वादपत्र के अन्त में है, जो कि इकरारनामे दिनांकित–10.11.2023 की विषय वस्तु है, जिसका विवरण इकरारनामे के पृष्ठ 2 में किया है, का शर्तों के अनुरूप शेष रूपया प्राप्त कर संबंधित सब रजिस्ट्रार कार्यालय पहुंचकर, अपने खर्चे पर बैनामा कराना सुनिश्चित करें।

यदि प्रतिवादी द्वारा ऐसा करने में चूक कारित की जाती है तो वादी को यह अधिकार होगा कि वह न्यायालय के माध्यम से डिक्री का अनुपालन करा सकता है।

(आशीष कम्बोज)
दिनांक–24.03.2026 सिविल जज (सी.डि.)
कैराना।
(J.O.CODE–UP2466)

यह एकपक्षीय निर्णय आज मेरे द्वारा खुले न्यायालय में दिनांकित व हस्ताक्षरित कर सुनाया गया।

(आशीष कम्बोज)
दिनांक–24.03.2026 सिविल जज (सी.डि.)
कैराना।
(J.O.CODE–UP2466)