न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, क्रम सं.–10, जयपुर महानगर द्वितीय मुख्यालय चौमूँ

पीठासीन अधिकारी : श्वेता ढ़ाका
(जिला न्यायाधीश संवर्ग)

दीवानी मूल वाद सं. 15/2017, सी.आई.एस. नम्बर 33/2019

CNR No.:– RJJT23-000112-2019

भोलाराम पुत्र झुंथाराम, उम्र 51 वर्ष, निवासी ग्राम सिरसली, तहसील आमेर, जिला जयपुर (राज०) ––– **वादी**

बनाम

1. बनवारीलाल पुत्र रामचन्द्र, उम्र 53 वर्ष, निवासी ग्राम हाडौता, तहसील चौमूँ, जिला जयपुर
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील चौमूॅं, जिला जयपुर
3. उपपंजीयक महोदय , उपपंजीयन कार्यालय, चौमूं, जिला जयपुर
4. विनोद कुमार शर्मा पुत्र श्री गोपाल लाल शर्मा, निवासी ग्राम हाडोता, तहसील चौमूॅं, जिला जयपुर।। ––– **प्रतिवादीगण**

दावा बाबत् संविदा की विशिष्ट अनुपालना व स्थाई निषेधाज्ञा

उपस्थिति :–

1. श्री झाबरमल चौधरी, विद्वान् अधिवक्ता वास्ते वादी.
2. श्री महेन्द्र सिंह शेखावत, विद्वान् अधिवक्ता वास्ते प्रतिवादी सं. 4
3. प्रतिवादी सं. 1 लगायत 3 अनुपस्थित।

–: निर्णय :–

दिनांक 11.08.2026

1– वादी द्वारा प्रतिवादीगण के विरूद्ध प्रस्तुत वाद बाबत विशिष्ट अनुपालना एवं स्थाई निषेधाज्ञा इस आशय का प्रस्तुत किया गया, कि वादी ने वाके ग्राम हाडौता, तहसील चौमूँ, जिला जयपुर स्थित आराजी खसरा नम्बर 2168/1/1 रकबा 0.36 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2162/1/2 रकबा 0.14 हैक्टेयर भूमि में विकसित आवासीय कॉलोनी श्री हनुमान नगर–5 में

स्थित एक आवासीय भूखण्ड जिसकी नाप पूर्व पश्चिम 21 फीट, उत्तर दक्षिण 105 फीट, जिसका कुल क्षेत्रफल 245.00 वर्गगज (यानि 204.86 वर्गमीटर) जिसकी पूर्व दिशा में दुकान भूखण्ड संख्या 1 व प्लॉट नं० एफ–9 से एफ–12, पश्चिम दिशा में अन्य भूखण्ड, उत्तर दिशा में प्लॉट नं० एफ–8 व दक्षिण दिशा में एन० एच० 11 रोड रास्ता 200 फीट बाईपास स्थित है, जिसे की वाद पत्र के अग्रिम मदों में विवादग्रस्त भूखण्ड के नाम से सम्बोधित किया जा रहा है। वाद पत्र की मद संख्या 1 में वर्णित विवादग्रस्त भूखण्ड खसरा नम्बर 2168 / 1 / 1 रकबा 0.36 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2162 / 1 / 2 रकबा 0.14 हैक्टेयर भूमि के हिस्सा 6 / 14 भाग के खातेदार प्रभू पुत्र गुल्ला, जाति अहीर से उक्त हिस्से की भूमि को दिनांक 21.05.2013 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 464 में पृष्ठ संख्या 100 क्रम संख्या 2013005700 पर पंजीबद्ध किया जाकर अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1636 के पृष्ठ संख्या 412 से 421 पर उपपंजीयक कार्यालय में रमेश कुमार अग्रवाल पुत्र रामगोपाल अग्रवाल, निवासी श्यामनगर बी, हरमाडा, जयपुर एवं पप्पूलाल माली पुत्र श्री नाथूराम माली, निवासी भोजलावा तन ग्राम मोरीजा ने अपने हक में विक्रय पत्र तस्दीक करवाकर क्रय किया, तत्पश्चात् उक्त रमेश कुमार एवं पप्पूलाल द्वारा उक्त हिस्से की भूमि में आवासीय कॉलोनी श्री हनुमान नगर–5 के नाम से भूखण्ड बेचान करने पर प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा एक आवासीय भूखण्ड जिसकी नाप पूर्व पश्चिम 21 फीट व उत्तर दक्षिण 105 फीट, जिसका कुल क्षेत्रफल 245.00 वर्गगज (204.86 वर्गमीटर) को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 16.09.2013 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 486 में पृष्ठ संख्या 170 क्रम संख्या 2013010170 पर पंजीबद्ध किया जाकर अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1726 के पृष्ठ संख्या 228 से 238 पर उपपंजीयक कार्यालय चौमूँ के यहां अपने हक में तस्दीक करवा कर क्रय किया हुआ होना बताया तथा उक्त भूखण्ड के बेचान बाबत् प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा स्वयं को काबिज मालिक स्वामी होना वर्णित कर उक्त विवादग्रस्त भूखण्ड को वादी को जरिये इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को कुल राशि 5,01,000 / –रूपये अक्षरे पांच लाख एक हजार रूपये प्रतिफल के पेटे वादी को विक्रय करने का इकरार किया तथा इस बाबत् प्रतिवादी संख्या

1 द्वारा एक इकरारनामा भी वादी के हक में दिनांक 20.09.2016 को स्टाम्प किता एक कीमती 100/– रूपये व तीन पेपरों पर गवाहान् के समक्ष स्वयं के हस्ताक्षर कर तहरीर एवं तकमील किया गया। दिनांक 20.09.2016 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा विवादित भूखण्ड को जरिये इकरारनामा विक्रय किये जाते समय प्रतिवादी संख्या द्वारा वादी से गवाहान् के समक्ष विक्रय प्रतिफल राशि 5,01,000/– रूपये अक्षरे पांच लाख एक हजार रूपये में से 3,51,000/– रूपये अक्षरे तीन लाख इक्यावन हजार रूपये नगद प्राप्त किये गये तथा शेष बची राशि 1,50,000/–रूपये अक्षरे एक लाख पचास हजार रूपये वर वक्त विक्रय पत्र वादी के हक में निष्पादन के समय प्राप्त किया जाना तय किया गया। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वादी को जरिये इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को विवादित भूखण्ड को विक्रय करते समय विक्रय इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 में वर्णित शर्त अनुसार तय हुआ कि शेष बची प्रतिफल की राशि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वर वक्त विक्रय पत्र आगामी निष्पादन के समय प्राप्त कर ली जावेगी। वादी सदैव ही विक्रय इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना में शेष बची प्रतिफल राशि प्रतिवादी संख्या 1 को अदा कर विक्रय पत्र तस्दीक करवाने हेतु तैयार एवं तत्पर रहा है तथा वर्तमान में भी है। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वाद पत्र के मद संख्या 1 में वर्णित विवादित भूखण्ड के विक्रय बाबत् वादी के हक में निष्पादित इकरारनामा की अनुपालना स्वरूप वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से शेष बची प्रतिफल की राशि प्राप्त करने एवं विक्रय किये गये भूखण्ड का विक्रय पत्र वादी एवं उसके इच्छित व्यक्ति के हक में तस्दीक किये जाने हेतु अनेक मर्तबा सम्पर्क कर इकरारनामा की अनुपालना स्वरूप विक्रय पत्र तस्दीक करवाने का निवेदन प्रतिवादी संख्या 1 से किया गया, जिस पर प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा स्वयं के पारिवारिक कार्यों में व्यस्त होने का हवाला देकर कुछ ही दिनों में शेष प्रतिफल राशि वादी से प्राप्त कर विक्रय पत्र वादी एवं उसके इच्छित व्यक्ति के हक में तस्दीक किये जाने बाबत् आश्वस्त किया गया। वादी द्वारा दिनांक 08.12.2017 को अपने अधिवक्ता के मार्फत् प्रतिवादी संख्या 1 को विधिक नोटिस प्रेषित कर शेष बची प्रतिफल राशि 1,50,000/– रूपये अक्षरे एक लाख पचास हजार रूपये प्राप्त कर विक्रय

इकरारनामा दिनांक 08.12.2017 की अनुपालना में विक्रय पत्र वादी अथवा उसके इच्छित व्यक्ति के हक में विक्रित भूखण्ड का विक्रय पत्र तस्दीक करवाने का अनुरोध किया गया। जिस पर प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वादी को आश्वसन दिया गया कि वह शीघ्र ही इकरारनामे की पालना मे शेष बची प्रतिफल राशि प्राप्त कर वादी के हक मे विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवा देगा। दिनांक 10.12.2017 को प्रतिवादी संख्या 1 अन्य व्यक्तियो के साथ साजकर वादी के क्रय किये गये विवादित भूखण्ड पुख्ता निर्माण करवाने हेतु नाप जोख करवाने लगा जिसकी जानकारी वादी को होने पर वादी द्वारा इस बाबत् प्रतिवादी संख्या 1 से जानकारी की तो प्रतिवादी संख्या 1 उग्र हो गया तथा वादी को एलानियां धमकी देने लगा कि प्रतिवादी संख्या 1 इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना स्वरूप वादी के हक में विक्रय पत्र पंजीबद्ध नहीं करवायेगा एवं विवादित भूखण्ड का विक्रय पत्र प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 से साजकर अन्य व्यक्ति के हक में निष्पादित करवाकर विवादित भूखण्ड खुर्द बुर्द कर दिया जावेगा जिसमें वादी ने कोई आपत्ति एवं उज्र किया तो इसका परिणाम अच्छा नहीं होगा। जिस कारण वादी को उक्त वाद पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य हुआ। वादी को कानूनन हक अधिकार प्राप्त है कि वादी प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा विवादित्त भूखण्ड बाबत् निष्पादित इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना करवाकर क्रय किये गये भूखण्ड का विक्रय पत्र प्रतिवादी संख्या 1 से स्वयं के हक में अथवा अपने इच्छित व्यक्ति के हक में तस्दीक करवायें तथा प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना न किये जाने पर जरिये न्यायालय इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना स्वरूप वादी के हक में विवादित भूखण्ड का विक्रय पत्र वादी अथवा वादी के इच्छित व्यक्ति के हक में तस्दीक करवाया जावे तथा साथ ही प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबंद करवाने से संबंधित वांछित अनुतोष भी दिलाये जाने का भी अभिवचन किया। वाद पत्र में आगे वाद कारण एवं न्यायशुल्क के संबंध में भी कथन अंकित करते हुए यह भी अभिवचन किया है कि वाद पर्याप्त न्यायशुल्क पर प्रस्तुत है। प्रतिवादी संख्या 2 ता 3 लोकसेवक है एवं मामला शीघ्र प्रकृति का होने के कारण इन्हें धारा 80 सी.पी.सी. का नोटिस प्रेषित

नहीं किया गया, जिसकी छूट के लिए वाद–पत्र के सथ धारा 80(2) सी.पी.सी. का प्रार्थना–पत्र पृथक से पेश किया गया है। अन्त में वाद वादी विरूद्ध प्रतिवादीगण डिक्री किया जाकर विवादित भूखण्ड बाबत निष्पादित इकरारनामा 20.9.2016 की अनुपालना प्रतिवादी सं. 1 से करवाकर अनुपालना स्वरूप वादी के हक में विवादित भूखण्ड का विक्रय पत्र वादी अथवा वादी के इच्छित व्यक्ति के हक में तस्दीक करवाने सहित इस आशय का भी अनुतोष चाहा गया है कि प्रतिवादीगण सं. 1 व 2 को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा इस कदर पाबंद किया जावे कि प्रतिवादी संख्या 1 वाद पत्र की मद संख्या 2 में वर्णित विवादित भूखण्ड में जरिये इकरारनामा वादी को विक्रय किये गये स्वयं के हिस्से को अन्य किसी दीगर व्यक्ति, संस्था, फर्म इत्यादि को विक्रय एवं हस्तानान्तरित नहीं करें, ना हीं कब्जा सूपूर्द करें ना हीं विवादित भूखण्ड में निहित स्वयं के हिस्से पर किसी प्रकार का कोई भार अधिरोपित करें, ना हीं उसे रहन वय या मुन्तकिल ही करें, ना ही विवादित भूखण्ड पर अन्य किसी व्यक्ति/संस्था को कब्जा करवायें, तथा प्रतिवादी संख्या 1 विवादित भूखण्ड पर किसी प्रकार का कोई कच्चा अथवा पक्का निर्माण नहीं करें ना हीं खड्डे व नींव खोदें, वादी प्रतिवादीगण संख्या 2 को भी जरिये स्थाई निषेधाज्ञा इस कदर पाबंद करवाने की अधिकारी है कि प्रतिवादी संख्या 2 विवादित भूखण्ड बाबत् प्रतिवादी संख्या 1 के किसी भी प्रकार के विक्रय पत्र अथवा हस्तानान्तरण पत्र के प्रस्तुत किये जाने पर उसे तस्दीक नहीं करें उपरोक्त समस्त कृत्य प्रतिवादीगण ना तो स्वयं करें ना हीं अपने किसी एजेन्ट सर्वेन्ट या वर्कमेन के जरिये करवायें अर्थात् प्रतिवादीगण विवादित भूखण्ड की वर्तमान स्थिति यथावत बनाये रखे।

2– प्रकरण के पश्चातवर्ती प्रक्रम पर प्रतिवादी संख्या 01 की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं आने पर दिनांक 25.02.2026 को एवं प्रतिवादीगण संख्या 02 व 03 की ओर से कोई उपस्थित नहीं आने पर उनके विरुद्व दिनांक 02.01.2018 को एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाये जाने के आदेश पारित किये गये।

3— हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी विनोद कुमार शर्मा की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 1 नियम 10 सिविल प्रक्रिया संहिता का न्यायालय द्वारा दिनांक 25.05.201 को निस्तारण किया जाकर, प्रार्थी विनोद कुमार शर्मा का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए उसे प्रतिवादी संख्या 4 के रूप में बतौर पक्षकार संयोजित किये जाने की अनुमति प्रदान की गई।

4— प्रतिवादी सं. 04 की ओर से उक्त वाद—पत्र का जवाब प्रस्तुत कर वाद पत्र की अधिकांश मदात् को गलत होना कथन करते हुए आगे यह भी कथन किया कि विवादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 2168/1/1 रकबा 0.36 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2162/1/2 रकबा 0.14 हैक्टेयर भूमि में विकसित आवासीय कॉलोनी श्री हनुमान नगर 5 में स्थित एक आवासीय भूखण्ड जिसकी नाप पूर्व पश्चिम 21 फीट, उत्तर दक्षिण 105 फीट, जिसका कुल क्षेत्रफल 245.00 वर्गगज (यानि 204.86 वर्गमीटर) के सम्बन्ध में वादी द्वारा वाद पत्र प्रस्तुत किया गया है, जबकि वास्तविकता में उक्त भूखण्ड से प्रार्थी/वादी का कोई सम्बन्ध एवं सरोकार कभी भी नहीं रहा है उक्त भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 4 द्वारा अप्रार्थी/प्रतिवादी संख्या 1 पूर्व स्वामी बनवारीलाल पुत्र रामचन्द्र से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 23.02.2017 को खरीद किया जाकर उप पंजीयक, चौमूं के समक्ष दिनांक 23.02.2017 को रजिस्टर्ड किया हुआ है। उक्त विक्रय पत्र की सम्पूर्ण प्रतिफल राशि 7,33,000/— रूपये अक्षरे सात लाख तैंतीस हजार रूपये में से 7,20,000/— रूपये अक्षरे सात लाख बीस हजार रूपये जरिये चौक संख्या 000017 दिनांक 16.03.2017 बैंक ऑफ बडौदा, शाखा उदयपुरिया के द्वारा एवं 13,000/— रूपये अक्षरे तेरह हजार रूपये नगद प्राप्त कर लिये गये थे। इस प्रकार विक्रय प्रतिफल की राशि सम्पूर्ण का भुगतान अप्रार्थी / प्रतिवादी संख्या 1 को प्राप्त हो चुका है। अप्रार्थी / प्रतिवादी संख्या 4 खरीद के बाद से उक्त भूखण्ड पर काबिज होकर उपयोग उपभोग कर रहा है तथा वर्तमान में भी काबिज है। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा तथाकथित विवादग्रस्त भूखण्ड को वादी को जरिये इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को कुल राशि 5,01,000/— रूपये के प्रतिफल के पेटे विक्रय करने का इकरार किया जाना कतई गलत एवं अस्वीकार है। वादी द्वारा उक्त तथाकथित विवादग्रस्त भूखण्ड का

इकरारनामा किया जाना सम्भव नहीं है क्योंकि प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा उक्त भूखण्ड का उपयोग उपभोग किया जा रहा है, तथा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 23.02.2017 के द्वारा खरीदशुदा मालिक एवं स्वामी है वर्तमान में प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा उक्त भूखण्ड पर होटल बनाकर व्यवसाय किया जा रहा है। वाद पत्र की मद संख्या 4 मे वर्णित तथ्य गलत है। उक्त तथाकथित इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को वादी व प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा आपसी मिलीभगत से प्रतिवादी संख्या 4 को नुकसान पंहुचाने की गरज से जानबूझकर मिलीभगत करते हुये पिछली तारीखों में स्टाम्प खरीदकर फर्जी व मिथ्या आधार पर तैयार किया गया है। जिसका वास्तविकता से कोई सम्बन्ध एवं सरोकार नहीं है। वादी द्वारा मिलीभगत (Collusion) से दावा प्रस्तुत किया गया है।

5— जवाब वाद पत्र में आगे यह भी अभिवचन किया है कि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा सम्पूर्ण प्रतिफल राशि प्राप्त कर विक्रय पत्र प्रतिवादी संख्या 4 के हक में निष्पादित किया गया है तो एक ही व्यक्ति द्वारा एक ही सम्पत्ति का स्वामित्व दो व्यक्तियों के हक में हस्तानान्तरण किया जाना कानूनन सम्भव नहीं है। वादी व प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा आपसी मिलीभगत से जवाबदाता को नुकसान पंहुचाने हेतु उक्त तथाकथित इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 निष्पादित किया गया है जिसका वास्तविकता से कोई सम्बन्ध एवं सरोकार नहीं है। प्रतिवादी संख्या 4 के स्वामित्वशुदा भूखण्ड पर विक्रय पत्र से खरीद किये जाने के उपरान्त पुख्ता निर्माण किया जाकर होटल व्यवसाय किया जा रहा है तथा अपना व अपने परिवार का भरण पोषण किया जा रहा है। प्रतिवादी संख्या 4 का उक्त तथाकथित विवादग्रस्त भूखण्ड पर पीसफूल व सैटल्ड पजेशन है तथा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा खरीदशुदा मालिक एवं स्वामी है। विक्रय प्रतिफल की राशि सम्पूर्ण का भुगतान प्रतिवादी संख्या 1 को प्राप्त हो चुका है, प्रतिवादी संख्या 4 खरीद के बाद से उक्त भूखण्ड पर काबिज होकर उपयोग उपभोग कर रहा है तथा वर्तमान में भी काबिज है। वादी को प्रतिवादी संख्या 4 के द्वारा उक्त विवादग्रस्त भूखण्ड को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खरीद किये जाने की जानकारी प्रारम्भ से ही रही है जिसके

बावजूद भी उसके द्वारा बदनीयती पूर्वक प्रतिवादी संख्या 1 से मिलीभगत करते हुये भूखण्ड को हडप करने की नीयत से उक्त प्रकरण मनगढन्त आधारों पर वाद प्रस्तुत किया गया है, जिसमें जानबूझकर प्रतिवादी संख्या 4 को पक्षकार नहीं बनाया गया है तथा प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पक्षकार बनने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जाकर प्रकरण में पक्षकार बना है। अंत में वादी व प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा कोल्यूजन कर वाद प्रस्तुत किया जाना कथन करते हुए वाद पत्र मय हर्जा–खर्चा खारिज किये जाने का निवेदन किया।

6– पक्षकारान के उपरोक्त अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यक विरचित किये गये :–

1. आया वाद–पत्र की चरण सं.2 में वर्णित विवादित भूखण्ड का प्रतिवादी सं.1 द्वारा स्वयं को काबिज व मालिक स्वामी होना वर्णित कर उक्त विवादित भूखण्ड को जरिये इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को कुल राशि 5,01,000/– रुपये प्रतिफल के पेटे वादी को विक्रय करने का इकरार किया । वादी से 3,51,000/– रुपये विवादित भूखण्ड के बदले प्रतिवादी सं.1 ने प्राप्त कर लिये तथा शेष बची राशि 1,50,000/–रुपये वरवक्त विक्रय–पत्र वादी के हक में निष्पादन के समय प्राप्त किया जाना तय किया, जिस बाबत् 100/– रुपये के स्टाम्प पर गवाहान के समक्ष तहरीर तकमील की गई ?

...वादी

2. आया वादी सदैव ही विक्रय इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना में शेष बची प्रतिफल राशि प्रतिवादी सं.1 को अदा कर विक्रय–पत्र तस्दीक करवाने हेतु तैयार एवं तत्पर रहा है और वर्तमान में भी तैयार एवं तत्पर है ?

..वादी

3. आया वादी वाद–पत्र की चरण सं. 15 (क) में वर्णित प्रकार की स्थाई निशेधाज्ञा प्राप्त करने का हकदार है ?

..वादी

4. आया विवादित भूखण्ड को प्रतिवादी सं.4 द्वारा 2,50,000/– रुपये में रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के माध्यम से दिनांक 23.02.2017 को खरीद किया गया था तथा प्रतिवादी सं.4 विवादित भूखण्ड का मालिक व स्वामी है, वर्तमान में वह उक्त भूखण्ड पर होटल बनाकर व्यवसाय कर रहा है ?

...प्रतिवादी सं.4

5. आया वादी तथा प्रतिवादी सं. 1 के द्वारा मिलीभगत (कोलोजन) से दावा प्रस्तुत किया गया है ?

......प्रतिवादी सं.4

6. आया वादी के द्वारा वाद का सही मूल्यांकन नहीं किया गया है, इस कारण वादी का वाद निरस्त किये जाने योग्य है ?

.....प्रतिवादी

7. अनुतोष ?

7— साक्ष्य वादी में वादी की ओर से अपने वाद—पत्र के समर्थन में गवाह पी.डब्ल्यू—1 भोलाराम, पी.डब्ल्यू—2 मालीराम यादव, पी.डब्ल्यू—3 बंशीधर जांगिड़ को प्रस्तुत कर परीक्षित करवाया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में विक्रय इकरारनामा दिनांकित 20.09.2016 जो भोलाराम व बनवारी के मध्य हुआ प्रदर्श—1, लीगल नोटिस प्रदर्श—2, डाक रसीद प्रदर्श—3, बनवारी के हक में हुआ विक्रय पत्र प्रदर्श—4 को प्रस्तुत कर प्रदर्शित करवाया।

8— प्रतिवादीगण की ओर से साक्ष्य प्रतिवादी में गवाह डी.डब्ल्यू—1 विनोद कुमार शर्मा, डी.डटब्ल्यू—2 बजरंगलाल जांगिड, डी.डब्ल्यू—3 पुरुषोतम शर्मा को प्रस्तुत कर परीक्षित करवाया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में विक्रय पत्र दिनांकित 23.02.2017 की सत्यप्रति प्रदर्श ए—1 को प्रदर्शित करवाया।

9— बहस अन्तिम सुनी गई, पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया।

10— दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता वादी का यह तर्क रहा कि उन्होंने इकरारनामे की विशिष्ट अनुपालना हेतु दावा प्रस्तुत किया है और दावे के समर्थन में स्वयं अपने और इकरारनामे के गवाहान को न्यायालय में पेश कर परीक्षित कराया है, जिन दोनों गवाहान ने इकरारनामा निष्पादित करने की ताईद की है। उनका तर्क रहा कि प्रतिवादी संख्या 1 ता 3 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई है तथा किसी भी प्रकार के इकरारनामा के निष्पादन से इन्कार नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में उनका इकरारनामा साबित है और जहॉ तक प्रतिवादी संख्या 4 का प्रश्न है, प्रतिवादी संख्या 1 ने उनसे वादग्रस्त सम्पत्ति का इकरारनामा करने के

पश्चात यह सब्सीक्वेंट सेल है और चूंकि भूमि का इकरारनामा उनके साथ हो रखा था, इसलिये यह सेल अविधिक होने से, अन्यथा भी निरस्त करने योग्य है। उनका तर्क रहा कि उनका दावा पूर्णतः मियाद में है तथा न्याय शुल्क भी सही पेश किया गया है। अतः वादी की ओर से वाद पत्र डिक्री करने का निवेदन किया।

11— प्रतिवादी संख्या 1 लगायत 3 के उपस्थित नहीं होने के कारण, उनके विरूद्ध प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई है।

12— दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या 4 ने वाद पत्र के तथ्यों का विरोध किया। उनका तर्क रहा कि वादी को यह ज्ञान था कि वादग्रस्त भूमि को उनको बेचान किया जा चुका है और मौके पर कब्जा भी उनका ही है, तब भी वादी ने उन्हें वाद में पक्षकार नहीं बनाया था, वह तो स्वयं आदेश 1 नियम 10 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के उपरान्त पक्षकार के रूप में संयोजित हुए हैं। उनका तर्क रहा कि वादी व प्रतिवादी संख्या 1 के मध्य दूरभि संधि है और दोनों ने साजिश करते हुए उनको सही प्रकार से विक्रय पत्र निष्पादित करने के उपरान्त यह गलत आधारों पर दावा प्रस्तुत किया है। उनका तर्क रहा कि वादग्रस्त सम्पत्ति पर मौके पर उनका कब्जा है। उनके पास रजिस्टर्ड विक्रय पत्र है। विक्रय पत्र के अनुसार उन्होंने 7,20,000रूपये जरिये चैक अदा किये हैं। जबकि वादी अपने इकरारनामे में 3,51,000रूपये नकद देना कहता है। इकरारनामे के मुताबिक लेनदेन की किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य से पुष्टि नहीं होती है। उनका यह भी तर्क रहा कि स्वयं वादी गवाह यह भी स्वीकार करते हैं कि विवादग्रस्त सम्पत्ति के मौके की स्थिति को वह नहीं बता सकते, जो यह प्रकट करता है कि ना तो वह मौके की स्थिति से वाकिफ थे और ना ही उनके सामने कभी कोई इकरारनामा हुआ। उनका तर्क रहा कि वादी अपने साक्ष्य से वाद पत्र को साबित नहीं कर सका है। अतः वादी की ओर से प्रस्तुत वाद पत्र खारिज किये जाने का निवेदन किया।

13— उभय पक्षकारान् की ओर से प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया। पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर इस प्रकरण में विरचित किये गये विवाद्यक बिन्दुओं बाबत् न्यायालय का विनम्र मत निम्न प्रकार हैः—

<u>विवाद्यक संख्या 1</u> :—

1. आया वाद—पत्र की चरण सं.2 में वर्णित विवादित भूखण्ड का प्रतिवादी सं.1 द्वारा स्वयं को काबिज व मालिक स्वामी होना वर्णित कर उक्त विवादित भूखण्ड को जरिये इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को कुल राशि 5,01,000/— रुपये प्रतिफल के पेटे वादी को विक्रय करने का इकरार किया। वादी से 3,51,000/— रुपये विवादित भूखण्ड के बदले प्रतिवादी सं.1 ने प्राप्त कर लिये तथा शेष बची राशि 1,50,000/—रुपये वरवक्त विक्रय—पत्र वादी के हक में निष्पादन के समय प्राप्त किया जाना तय किया, जिस बाबत् 100/— रुपये के स्टाम्प पर गवाहान के समक्ष तहरीर तकमील की गई ?

...वादी

14— पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि विवाद्यक संख्या 4 व 5 में वर्णित तथ्य पृथक एवं स्वतंत्र रूप से वाद के अंतिम अनुतोष का निर्धारण करने वाले मूल विवाद्यक नहीं हैं। प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित होने, उसके द्वारा विवादित सम्पत्ति पर कब्जा/निर्माण किये जाने एवं वादी व प्रतिवादी संख्या 1 के मध्य कथित मिलीभगत से संबंधित तथ्य एवं साक्ष्य, वादी द्वारा प्रस्तुत इकरारनामे की वास्तविकता, विश्वसनीयता एवं उसके आधार पर विशिष्ट पालन की पात्रता निर्धारित करते समय विवाद्यक संख्या 1 के अन्तर्गत विचारणीय है। अतः उक्त तथ्यों के संबंध में पृथक से विवाद्यक संख्या 4 व 5 बनाये रखना आवश्यक नहीं होने से आदेश 14 नियम 5(2) सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत विवाद्यक संख्या 4 एवं 5 को पृथक विवाद्यक के रूप में Strike out किया जाता है।

15— विवाद्यक संख्या 1 को साबित करने का भार वादी पर है। उक्त विवाद्यक के मध्यनजर यह स्पष्ट है कि वादी अपने वाद पत्र में उक्त इकरारनामा प्रतिवादी संख्या 1 के साथ दिनांक 20.09.2016 को करना और इकरारनामा की एवज में 5,01,000रूपये बतौर प्रतिफल और विक्रय प्रतिफल

की राशि में से 3,51,000रूपये नकद उसी दिन प्रतिवादी संख्या 1 को अदा कर देना तथा शेष राशि 1,50,000रूपये विक्रय पत्र के निष्पादन के समय दिया जाना कथन करता है। इस संबंध में वादी ने न्यायालय के समक्ष साक्ष्य में मुख्य परीक्षा में वाद पत्र के तथ्यों को दोहराया है और दस्तावेजी साक्ष्य में विक्रय इकरारनामा प्रदर्श 1 प्रस्तुत किया है, जिस पर ए से बी स्वयं के हस्ताक्षर होना, सी से डी विक्रेता (प्रतिवादी संख्या 1) बनवारी के हस्ताक्षर होना, ई से एफ गवाह मालीराम व जी से एच मुंशीधर के हस्ताक्षर होना स्वीकार करता है।

16— जिरह में यह गवाह कहता है कि एग्रीमेन्ट दिनांक 20.09.2016 को हुआ था, उसी दिन लिखापढी हुई थी तथा उसी दिन 3,51,000रूपये दे दिये थे, जो मेरे पास खेती से, एक गाय व दो भैंसे बेची थी, उनसे दिये थे। हस्ताक्षर किये, उस समय बनवारी के अलावा दो गवाह मालीराम और बंशीधर थे। बनवारी से मेरा विवाद हुआ, क्योंकि उसने रजिस्ट्री नहीं कराई। जमीन के चारों ओर डण्डा बना हुआ है। मुझे पता नहीं, कि वर्तमान में जमीन पर शर्मा रेस्टोरेन्ट के नाम से ढाबा चल रहा हो और उसे कौन चला रहा है ? यह सही है कि मेरे नाम से ना तो रजिस्ट्री हुई, ना कब्जा दिया। मैंने देखा नहीं कि शर्मा रेस्टोरेन्ट कितना मंजिला बना हुट। यह गवाह इस सुझाव से इन्कार करता है कि रेस्टोरेन्ट के निर्माण के वक्त उसे रोका हो और पुलिस ने मुझे 151 में बन्द किया हो तथा उसका अखबार में प्रकाशन हुआ हो। यह स्वीकार करता है कि बनवारी का लड़का मेरा जंवाई लगता है और मेरी बच्ची संतोष का विवाह बनवारी के लड़के के साथ हुआ है। यह भी स्वीकार करता है कि विनोद कुमार शर्मा के रजिस्ट्री हुई, उससे पहले बनवारी को कोई नोटिस नहीं दिया था। यह स्वीकार करता है कि उक्त इकरारनामा नोटेरी से अटेस्टेड नहीं करवाया गया था और कहता है कि कोर्ट में आने से पूर्व मुझे रजिस्ट्री की जानकारी नहीं थी। यह स्वीकार करता है कि जमीन पर विनोद शर्मा ने रेस्टोरेन्ट का निर्माण कार्य किया, उस समय मैंने कभी जाकर रोका नहीं और कभी नहीं कहा, कि जमीन की मैंने खरीदी है। गवाह यह भी स्वीकार करता है कि इकरारनामा का गवाह बंशीधर, बनवारी का जवाई है और मालीराम की बहिन बनवारी के बच्चे के विवाह

किया हुआ है। यह स्वीकार करता है कि जब प्रतिवादी संख्या 1 मौके पर नापजोख कर निर्माण करवाने लगा था, तब मैं मौके पर गया था और कहता है कि वर्तमान में मौके पर विनोद शर्मा काबित हो और बनवारी को उसने सम्पूर्ण राशि अदा कर दी हो, तो मुझे ध्यान नहीं है।

17— अब इस क्रम में अन्य वादी गवाह पी.डब्ल्यू. 2 मालीराम यादव एवं पी.डब्ल्यू. 3 बंशीधर ने अपनी मुख्य परीक्षा में प्रस्तुत शपथ पत्र में मुख्य रूप से यह कथन किया है कि वादग्रस्त सम्पत्ति का इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को उसके सामने भोलाराम जी व बनवारीलाल के मध्य हुआ था, जिसमें भोलाराम व बनवारीलाल जी ने उसके सामने ही हस्ताक्षर व अंगूठा निशानी प्रत्येक पृष्ठ पर की थी। उक्त सौदा 5,01,000रूपये में तय हुआ था, जिसमें से साईपेटे 3,51,000रूपये उसके समक्ष दिये गये थे व शेष 1,50,000रूपये अदा करने शेष थे, जिसकी पालना कर विक्रय पत्र भोलाराम यादव के पक्ष में करवाया जाना तय हुआ था। इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 पर उसने गवाह के रूप में हस्ताक्षर किये थे और उसके साथ बंशीधर यादव ने भी हस्ताक्षर किये थे।

18— जिरह में गवाह पी.डब्ल्यू. 2 मालीराम स्वीकार करता है कि बनवारी रिश्ते में मेरे ब्याई लगते हैं। भोलाराम जी भी रिश्ते में ब्याई लगते हैं। जिस भूमि का इकरारनामा किया गया था, वह शायद आवासीय भूमि थी। जिस भूखण्ड का निर्माण किया गया है, उसके मौके को मैंने आज तक नहीं देखा। एग्रीमेन्ट के दिन नकद रूपये दिये गये थे, जो 500—500रूपये की गड्डियों में थे। **यह बात सही है कि विनोद शर्मा ने जब उक्त भूखण्ड पर रेस्टोरेन्ट का निर्माण किया, तब हम रूकवाने गये थे, तब पुलिस आई थी। निर्माण कार्य रूकवाने गये, तब भोलाराम, बनवारी, वह तथा बंशी जी भी गये थे। उसे ध्यान नहीं कि भोलाराम जी व बनवारी जी को पुलिस ने 151 में बन्द किया था या नहीं। भोलाराम जी व बनवारी जी, विनोद शर्मा के काम को क्यों रूकवा रहे थे, मुझे ध्यान नहीं। मुझे इस बात की जानकारी नहीं है कि वर्तमान में विनोद शर्मा का कब्जा है या भोलाराम का कब्जा है। विनोद शर्मा ने निर्माण किया, इस बाबत् भोलाराम जी ने थाने में मुकदमा किया था। यह**

स्वीकार करता है कि यह विवाद हो गया, तब बनवारी जी ने भोलाराम जी के पक्ष में इकरारनामा कर दिया।

19— गवाह पी.डब्ल्यू. 3 बंशीधर यादव ने अपनी जिरह में कथन किया कि इकरारनामा प्रदर्श 1 पर हस्ताक्षर करने भोलाराम जी ने फोन कर के बुलाया था। नोटेरी तहसील में ही करवाया था, उस नोटेरी का नाम मैं नहीं जानता। पैसे नोटेरी कराये जाने के बाद में तहसील में ही दे दिये थे। जिस जगह का एग्रीमेन्ट हुआ था, उस जगह को मैं जानता हूँ तथा मैं उस जगह पर उसी दिन ही गया था। यह कहना गलत है कि मैंने, भोलाराम जी के कहने पर प्रदर्श 1 पर हस्ताक्षर किये हों, बल्कि सौदा मेरे सामने ही हुआ था। मैंने, भोलाराम जी, बनवारी जी, मालीराम जी ने नोटेरी के रजिस्टर में भी तहसील परिसर में ही हस्ताक्षर किये थे। उस समय 500 के और 2000 के कितने नोट दिये थे, उसे याद नहीं, साढे तीन लाख रूपये दिये थे। एग्रीमेन्ट किस तारीख को देने की बात हुई, मुझे पता नहीं है। जब सौदा हुआ, तब प्लॉट की लम्बाई—चौडाई या कॉलोनी का नाम मुझे पता नहीं।

20— अब इस संबंध में यदि हम प्रतिवादी के गवाहान के बयानों का अवलोकन करें, तो डी.डब्ल्यू. 1 विनोद कुमार शर्मा ने अपनी प्रतिरक्षा में जवाब दावे के कथनों को ही अपनी मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र में दोहराया है और विक्रय पत्र प्रदर्श ए1 न्यायालय में पेश कर प्रदर्शित कराया है। जिरह में गवाह ने कथन किया कि बनवारीलाल ने भोलाराम को इकरारनामा करवाया हो, इस संबंध में मुझे कोई जानकारी नहीं है। मैं जमीन खरीदने—बेचने का काम नहीं करता हूँ। यह कहना गलत है कि बनवारी ने भोलाराम को प्लॉट का कब्जा इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 को संभला दिया हो, तो यह गलत है और खुद कहता है कि विक्रय पत्र करवाते समय कब्जा संभलाया था।

21— प्रतिवादी के द्वारा अपने समर्थन में गवाह डी.डब्ल्यू. 2 बजरंग लाल और डी.डब्ल्यू. 3 पुरूषोत्तम शर्मा के भी बयान लेखबद्ध कराये हैं, जो

दोनों ही गवाह अपनी मुख्य परीक्षा में विक्रय पत्र तस्दीक करवाने की ताईद करते हैं।

22– उभय पक्षों के तर्कों के सन्दर्भ में पत्रावली का अवलोकन करें, तो यह तो स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 1 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई है, उनके द्वारा ना तो जवाब दावा प्रस्तुत किया गया, ना ही अन्य कथन किया गया। अब प्रतिवादी संख्या 4 का मुख्य आधार यह है कि वादी और प्रतिवादी संख्या 1 ने षड़यंत्र कर के यह दावा प्रस्तुत किया है और इकरारनामा ऐसा कोई हुआ ही नहीं, इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि इकरारनामे के दोनों गवाह मालीराम और बंशीधर ने अपने बयानों में इकरारनामा निष्पादित करना अवश्य कहते हैं, परन्तु गवाहों के बयानों से यह भी स्पष्ट है कि भोलाराम और बनवारी आपस में समधी हैं और दोनों गवाह चूंकि मालीराम और बंशीधर भी एक ही परिवार के सदस्य हैं और गवाह पी. डब्ल्यू. 2 मालीराम द्वारा अपनी जिरह में यह भी स्वीकार किया गया है कि जब विवादित उक्त भूखण्ड पर रेस्टोरेन्ट का निर्माण करवा रहा था, तो वे सब लोग निर्माण रूकवाने के लिये गये थे और स्पष्ट कहता है कि निर्माण कार्य रूकवाने गये, **तब भोलाराम, बनवारी, वह तथा बंशी जी भी गये थे। उसे ध्यान नहीं कि भोलाराम जी व बनवारी जी को पुलिस ने 151 में बन्द किया था या नहीं। भोलाराम जी व बनवारी जी, विनोद शर्मा के काम को क्यों रूकवा रहे थे, मुझे ध्यान नहीं। मुझे इस बात की जानकारी नहीं है कि वर्तमान में विनोद शर्मा का कब्जा है या भोलाराम का कब्जा है। विनोद शर्मा ने निर्माण किया, इस बाबत् भोलाराम जी ने थाने में मुकदमा किया था। यह स्वीकार करता है कि यह विवाद हो गया, तब बनवारी जी ने भोलाराम जी के पक्ष में इकरारनामा कर दिया।** इस तथ्य की ताईद स्वयं वादी गवाह के बयानों से होती है और इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि स्वयं वादी ने अपनी जिरह में स्वीकार किया है कि वर्तमान में जमीन पर शर्मा रेस्टोरेन्ट के नाम से ढाबा चल रहा है, परन्तु इस तथ्य से इन्कार करता है कि निर्माण के वक्त उन्हें रोका हो और पुलिस ने उनको धारा 151 दण्ड प्रक्रिया संहिता के तहत बन्द किया हो।

23— यह भी उल्लेखनीय है कि वादी ने जिरह में यह भी स्वीकार किया है कि जब जमीन पर विनोद शर्मा (प्रतिवादी संख्या 4) ने रेस्टोरेन्ट का निर्माण कार्य किया, उस समय उन्होंने कभी जाकर रोका नहीं, कभी नहीं कहा कि जमीन मैंने खरीदी है और यह भी उल्लेखनीय है कि वादी ने विनोद शर्मा (प्रतिवादी संख्या 4) को पक्षकार भी नहीं बनाया था, जबकि उसके ज्ञान में यह तथ्य आ चुका था, कि इस जमीन की रजिस्ट्री हो चुकी है।

24— इस संबंध में दस्तावेजी साक्ष्य का अवलोकन करें, तो वादी द्वारा अपने वाद पत्र के समर्थन में इकरारनामा प्रदर्श 1 प्रदर्शित करवाया है और बयानों तथा उस पर स्वयं वादी और उनके गवाहों के बयानों से स्पष्ट है कि वादी 3,51,000रूपये नकद देना और शेष 1,50,000रूपये रजिस्ट्री के वक्त अदा करना कहता है। विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी का यह तर्क पूर्णतः सही है कि वादी ने 3,51,000रूपये नकद दिये हों, उसके संबंध में कोई भी पुष्टिकारक साक्ष्य, जैसे कोई बैंक से विड्रॉवल कर के लाया या लोन लिया, आदि के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, अपितु वह इस संबंध में गाय—भैंस और प्रोपर्टी से राशि प्राप्त होने का कथन करता है, जबकि प्रतिवादी ने विक्रय पत्र प्रदर्श ए 1 प्रस्तुत किया है, उसमें स्पष्ट रूप से पृष्ठ संख्या 3 पर पूर्ण विक्रय 7,33,000रूपये में होना और जिसमें से 7,20,000रूपये जरिये चैक संख्या 000017 दिनांकित 16.03.2017 बैंक ऑफ बड़ौदा, शाखा उदयपुरिया का तथा शेष 13,000रूपये नकद देना अंकित किया है।

25— अतः उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत समस्त मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के समग्र रूप से मूल्यांकन किये जाने पर वादी द्वारा कथित इकरारनामे के निष्पादन की परिस्थितियॉ स्वाभाविक एवं विश्वसनीय प्रतीत नहीं होती हैं। विशेष रूप से वादी ने स्वयं के गवाह पी.डब्ल्यू. 2 मालीराम के जिरह में यह स्वीकार करने से, कि विवाद उत्पन्न होने के पश्चात वादी भोलाराम के पक्ष में इकरारनामा निष्पादित किया गया, उक्त स्वीकारोक्ति इकरारनामे के निष्पादन की पृष्ठभूमि एवं समय के संबंध में अत्यन्त महत्वपूर्ण है एवं

प्रतिवादी संख्या 4 के इस प्रतिरक्षा कथन को बल प्रदान करती है कि वादी एवं प्रतिवादी संख्या 1 के द्वारा उसके अधिकार को प्रभावित करने के उद्‌देश्य से मिलीभगत कर उक्त दस्तावेज तैयार किया।

26— प्रतिवादी संख्या 1 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही हो जाने मात्र से वादी द्वारा कथित इकरारनामे के निष्पादन अथवा उसके आधार पर विशिष्ट पालन की पात्रता स्वतः प्रमाणित नहीं हो जाती। विशिष्ट पालन की डिक्री चाहने वाले वादी पर अपने मामले को स्वतंत्र, विश्वसनीय एवं संतोषप्रद साक्ष्य से प्रमाणित करने का दायित्व है।

27— दूसरी ओर प्रतिवादी संख्या 4 को अधिकार पंजीकृत विक्रय पत्र पर आधारित है तथा उसके द्वारा भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त कर निर्माण किये जाने का तथ्य भी वादी पक्ष साक्ष्य में स्वीकार करता है। इन समस्त परिस्थितियों को पृथक–पृथक देखकर उनके संचयी प्रभाव पर विचार करने पर वादी द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा ऐसा विश्वसनीय एवं सद्‌भाविक संविदात्मक आधार नहीं माना जा सकता, जिसके आधार पर न्यायालय से विशिष्ट पालन की विवेकाधीन राहत प्रदान की जावे। जिससे यह स्पष्ट है कि इन परिस्थितियों में वादी विवाद्यक संख्या 1 को अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहा है।

<u>विवाद्यक संख्या 2</u> :—

> **आया वादी सदैव ही विक्रय इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना में शेष बची प्रतिफल राशि प्रतिवादी सं.1 को अदा कर विक्रय–पत्र तस्दीक करवाने हेतु तैयार एवं तत्पर रहा है और वर्तमान में भी तैयार एवं तत्पर है ?**
>
> **........वादी**

28— इस विवाद्यक बिन्दू को साबित करने का भार वादी पर है। इस संबंध में यह स्पष्ट है कि वादी ने अपने वाद पत्र और साक्ष्य के मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र में यह स्पष्ट कथन किया है कि वादी के द्वारा अनेक मर्तबा निवेदन करने पर भी प्रतिवादी संख्या 1 के द्वारा विवादित भूखण्ड का विक्रय पत्र वादी के हक में तस्दीक करवाकर इकरारनामा दिनांकित 20.09.2016 की अनुपालना नहीं की, तो उन्होंने दिनांक 08.12.2017 को प्रतिवादी संख्या 1

को विधिक नोटिस प्रेषित कर शेष बची राशि प्राप्त कर विक्रय इकरारनामा तस्दीक करवाने का विरोध किया था और इसके समर्थन में वादी के द्वारा मुख्य परीक्षा के शपथ पत्र के समर्थन में विधिक नोटिस प्रदर्श 2 और उसकी डाक रसीद प्रदर्श 3 व 4 को प्रदर्शित कराया है, न्यायालय के विनम्र मत में नोटिस देना अधिकतम यह प्रकट करता है कि वादी ने प्रतिवादी से सेल डीड निष्पादित करने की मांग की थी, परन्तु इससे यह प्रकट नहीं होता कि Balance sale consideration उपलब्ध था और वह Contractural obligation को वास्तव में पूरा करने की स्थिति में था। वादी का मौखिक कथन, कि शेष विक्रय प्रतिफल की राशि की उपलब्धता दर्शाने के लिये कोई बैंक खाता विवरण, कोई विड्रॉवल की प्रविष्ठि अथवा इतनी धनराशि होने के संबंध में अन्य कोई विश्वसनीय Documentary Circumstance प्रस्तुत होना नहीं बताया गया है। अतः समस्त साक्ष्य के विश्लेषण से वादी की कथित इकरारनामा की पालना हेतु उसके निरन्तर Readiness and willingness सिद्ध नहीं होती। इसके अतिरिक्त विवाद्यक बिन्दू संख्या 1 के निर्णयानुसार जिस मूल इकरारनामे की विशिष्ट पालना की मांग की गई, उसका निष्पादन ही वादी के द्वारा सिद्ध नहीं किया गया, ऐसे में इकरारनामा की पालना हेतु तैयार एवं तत्पर होने का कथन अपने आप में किसी अप्रमाणित अनुबंध को प्रवर्तनीय नहीं बना सकता।

29— यहॉ पर यह भी उल्लेखनीय है कि यह विधिक नोटिस भी दिनांक 16.03.2017 के उपरान्त दिया गया है और यह समग्र परिस्थितियॉ भी यह प्रकट करती हैं कि विधिक नोटिस प्रदर्श पी 2 का अवलोकन करें, तो उसमें कहीं भी यह तथ्य अंकित नहीं किया है कि वहॉ पर अन्य व्यक्ति निर्माण कर रहा हो, जबकि वादी स्वयं अपनी जिरह में स्वीकार करता है कि उसको निर्माण कार्य के तथ्य पता चल गये थे। इस प्रकार वादी यह विवाद्यक बिन्दू भी अपनी साक्ष्य से साबित करने में असफल रहा है कि वादी सदैव ही विक्रय इकरारनामा दिनांक 20.09.2016 की अनुपालना में शेष बची प्रतिफल राशि प्रतिवादी सं.1 को अदा कर विक्रय—पत्र तस्दीक करवाने हेतु तैयार एवं

तत्पर रहा हो और वर्तमान में भी तैयार एवं तत्पर हो। इस प्रकार यह विवाद्यक बिन्दू वादी के विरूद्ध विनिश्चित किया जाता है।

विवाद्यक बिन्दू संख्या 3 :—

> **आया वादी वाद—पत्र की चरण सं. 15 (क) में वर्णित प्रकार की स्थाई निशेधाज्ञा प्राप्त करने का हकदार है ?**
>
> **..वादी**

30— चूंकि उपरोक्त किये गये विवेचन से विवाद्यक बिन्दू संख्या 1 व 2 वादी के विरूद्ध तय किये गये हैं, इसलिये यह विवाद्यक बिन्दू भी तदनुसार ही वादी के विरूद्ध तय किया जाता है।

विवाद्यक बिन्दू संख्या 6 :—

> **आया वादी के द्वारा वाद का सही मूल्यांकन नहीं किया गया है, इस कारण वादी का वाद निरस्त किये जाने योग्य है ?**
>
> **.....प्रतिवादी**

31— इस विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादी पर था। यह उल्लेखनीय है कि प्रतिवादी की ओर से वाद का सही मूल्यांकन क्या होना चाहिये, उसके आधार क्या हैं, ऐसा कोई तथ्य जवाब प्रार्थना पत्र में प्रस्तुत नहीं किया है, ना ही मुख्य परीक्षा में इस आशय का कोई कथन किया है तथा ना ही इस संबंध में किसी भी विधिक प्रावधान या नियम का उल्लेख अपनी बहस के दौरान किया है, ऐसे में उक्त विवाद्यक के समर्थन में कोई भी साक्ष्य प्रतिवादी की ओर से नहीं आने से यह विवाद्यक बिन्दू प्रतिवादी अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहा है। अतः यह विवाद्यक बिन्दू प्रतिवादी के विरूद्ध तय किया जाता है।

अनुतोषः—

32— अतः उपरोक्त विवेचनानुसार वादी विवाद्यक संख्या 1 लगायत 3 को अपने पक्ष में साबित करने में असफल रहा है तथा वादी मुख्य विवाद्यकों के संबंध में विवादित इकरारनामा/अनुबंध के विधिसम्मत निष्पादन तथा अनुबंध के अपने भाग का पालन करने हेतु निरंतर तैयार एवं तत्पर रहने सहित

आवश्यक तथ्य सिद्ध करने में असफल रहा है, जिनके आधार पर विशिष्ट अनुपालना की डिक्री प्रदान की जा सके। साथ ही विवाद्यक संख्या 6 प्रतिवादी के विरूद्ध तय किये गये हैं। अतः मुख्य विवाद्यकों पर वादी के असफलता के परिणाम स्वरूप वादी द्वारा प्रस्तुत विशिष्ट अनुपालना का वाद खारिज किये जाने योग्य है। फलतः वादी अपने वाद पत्र के माध्यम से किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने से वाद वादी, विरूद्ध प्रतिवादीगण स्वीकार किये जाने योग्य प्रतीत नहीं होता है।

आ दे श

33– परिणामतः वादी द्वारा प्रस्तुत वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण बाबत संविदा की विशिष्ट निष्पादन विक्रय अनुबंध दिनांक 20.09.2016 व स्थाई निषेधाज्ञा एतद्द्वारा अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

34– प्रकरण की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए वाद व्यय पक्षकारान अपना अपना वहन करेंगे। नियमानुसार पर्चा डिक्री मुर्तिब हो।

(श्वेता ढाका)
अपर जिला न्यायाधीश, क्रम–10,
जयपुर महानगर–द्वितीय, मुख्यालय चौमूॅं

35– निर्णय आज दिनांक **11.08.2026** को विवृत न्यायालय में लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षरित मुद्रांकित उद्घोषित किया गया।

(श्वेता ढाका)
अपर जिला न्यायाधीश, क्रम–10
जयपुर महानगर–द्वितीय, मुख्यालय चौमूॅं