न्यायालय :– जिला न्यायाधीश नागदा, जिला उज्जैन(म.प्र.)

(समक्ष– चन्द्रसेन मुवेल)

Registration No. RCA/02/2023
C.I.S. Case No. RCA/02/2023
Filling No. 247/2022
CNR no. MP13080014842022
Filing Date-06-09-2022

01– महेशचंद्र पिता हरकचंद जैन आयु 52 वर्ष, निवासी ग्राम पिपलोदा सागोती माता तहसील नागदा जिला उज्जैन म.प्र.। ..अपीलार्थी

विरूद्ध

01– राजेन्द्र रघुवंशी पिता बाबुलाल रघुवंशी आयु 48 वर्ष, निवासी 103 जवाहर मार्ग, जैन कॉलोनी के सामने, नागदा जिला उज्जैन म.प्र.। ....प्रत्यर्थी

अपीलार्थी द्वारा श्री आई.एस. चौहान अधिवक्ता।
प्रत्यर्थी द्वारा श्रीमती माधुरी रघुवंशी अधिवक्ता।

न्यायालय व्यवहार न्यायाधीश वरिष्ठ खंड नागदा जिला उज्जैन श्री संतोष तिवारी द्वारा नियमित व्यवहार वाद (Civil Suit No-01A/2021, Filing Date 21/12/2020) में घोषित निर्णय एवं जयपत्र दिनांक 30.07.2022 से उद्भूत नियमित सिविल अपील।

–//निर्णय//–

(आज दिनांक **08.04.2026** को पारित किया गया)

01– अपीलार्थी की ओर से यह अपील सिविल प्रक्रिया की धारा 96 आदेश 41 नियम 1 के अंतर्गत व्यवहार न्यायाधीश वरिष्ठ खंड नागदा(श्री संतोष तिवारी) द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 01ए/21 में घोषित निर्णय दिनांक 30.07.2022(संक्षेप में *आलोच्य निर्णय*) एवं डिक्री से व्यथित होकर प्रस्तुत की है। आलोच्य निर्णय अनुसार प्रत्यर्थी/वादी गुलाब सिंह राजेन्द्र की ओर से विशिष्टि अनुबंध पालन एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु प्रस्तुत वाद स्वीकार कर जयपत्रित

किया है।

02– इस निर्णय में आगे के चरणों में वादपत्र के शीर्षक अनुसार अपीलार्थी को प्रतिवादी एवं प्रत्यर्थी को वादी के रूप में संबोधित किया जायेगा।

03– विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत वाद संक्षेप में यह है कि प्रतिवादी ने अपने स्वामित्व व आधिपत्य की भूमि सर्वे क्र. 145/785/2 रकबा 0.77 हेक्टेयर स्थित ग्राम चंबल पाड्ल्या, उन्हेल को अपने घरू खर्च व दिगर आवश्यकताओं के लिये रूपयों की आवश्यकता होने से वादी को 4,00,000/– (चार लाख रूपये) मे विक्रय करने का रजिस्टर्ड विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक 26.05.2018 के माध्यम से गवाहों के समक्ष किया गया था। अनुबंध निष्पादन के पूर्व प्रतिवादी ने वादी से 1,00,000/– एक लाख रूपये गवाहों के समक्ष नगद प्राप्त किये थे तथा 2,00,000/– दो लाख रूपये वादी दिनांक 25.05.2018 के माध्यम से प्राप्त किये थे और इस प्रकार कुल बयाना राशि 3,00,000/– (तीन लाख रूपये) प्रतिवादी ने वादी से प्राप्त कर ली है तथा शेष राशि 1,00,000/– एक लाख रूपये दिनांक 24.05.2020 को या उसके पूर्व तक वादी द्वारा प्रतिवादी को अदा करते हुए विक्रय पत्र का पंजीयन अपने हित में करवाना था जिसके लिये वादी सदैव तैयार व तत्पर रहा। जब वादी ने प्रतिवादी से संपर्क कर विक्रय पत्र संपादित करने को कहा गया तो प्रतिवादी द्वारा निरंतर टालमटोल की जाती रही। वादी ने प्रतिवादी को एक रजिस्टर्ड सूचना पत्र दिनांक 08.05.2020 को अपने अभिभाषक के माध्यम से प्रेषित कर शेष एक लाख रूपये विक्रय मूल्य लेकर वादी के हित में विक्रय पत्र पंजीयन कराने हेतु उपस्थिति हेतु प्रेषित किया गया था किन्तु प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुआ। ग्रामीण क्षेत्रों में भूमियों की कीमते बढ़ जाने के कारण प्रतिवादी की नीयत में खोट उत्पन्न हो गयी है तथा प्रतिवादी अनुबंध शर्तो के विपरीत आराजी को अन्य विक्रय करने का प्रयास कर रहा है। अतः वादी द्वारा अपने वादपत्र के माध्यम से वादग्रस्त भूमि की बय की रजिस्ट्री वादी के पक्ष में सम्पादित कराये जाने एवं वादग्रस्त भूमि को अन्यत्र विक्रय, अंतरण अथवा भारग्रस्त नहीं करने की स्थायी निषेधाज्ञा प्रदान किये जाने का निवेदन किया गया है।

04– प्रतिवादी ने वादोत्तर प्रस्तुत कर वादी के अभिवचनों को अस्वीकार करते हुए अभिवचन किया है कि वादी का मुख्य व्यवसाय ब्याज के लेनदेन का है। अनुबंध पत्र दिनांक 16.04.2015 को वादी ने दिनांक 20.04.2016 को नोटरी के द्वारा निरस्त करवा लिया है। इसके पश्चात् पुनः वादग्रस्त भूमि को 9,00,000/– नो लाख रूपये में क्रय किये जाने का अनुबंध किया गया था जिसे भी वादी ने लाल स्याही से क्रॉस लिखकर अपने हस्ताक्षर कर निरस्त करवा लिया था। इसके उपरांत अनुबंध दिनांक 04.04.2018 को भी वादी ने क्रॉस कर दिनांक 25.05.2018 को केंसल करवा दिया है। इसी प्रकार वादी ने कथित अनुबंध दिनांक 26.05.2018 अनुचित फायदा उठाने के आश्य से कपटपूर्वक तैयार करवाया गया है। वादी प्रतिवादी को अनापसनाप ब्याज व चक्रवर्ती ब्याज की गणना कर कूटरचित दस्तावेज तैयार कर प्रतिवादी के स्वामित्व की भूमि को हड़ना चाहता है। प्रतिवादी ने वादी को कभी भी वादग्रस्त भूमि विक्रय नहीं की है। प्रतिवादी ने वादी को मूलधन व ब्याज 1,80,000/– रूपये की अदायगी कर दी है किन्तु वादी द्वारा चार माह का ब्याज 36,000/– रूपये की मांगनी की गयी तब प्रतिवादी को वादी ने धौंस दी कि वह ब्याज की राशि नही छोड़ेगा और कूटरचित विक्रय पत्र के आधार पर न्यायालय में झूठा दावा लगा देगा। अतः प्रतिवादी की ओर से वादी का वादपत्र निरस्त किये जाने की प्रार्थना की है।

05– उभयपक्ष के अभिवचनों के आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा वादप्रश्न विरचित कर उभयपक्ष को साक्ष्य एवं सुनवायी का अवसर प्रदान करते हुए प्रश्नगत् निर्णय व जयपत्र दिनांक 30.07.2022 द्वारा वादी का वाद स्वीकार किया गया है जिससे व्यथित होकर प्रतिवादी/अपीलार्थी ने यह अपील प्रस्तुत की है।

अपील के आधार–

06– अपीलार्थी द्वारा निम्नलिखित प्रमुख आधारों पर यह अपील प्रस्तुत की गई है:–

1. विचारण न्यायालय ने वादी का वाद प्रमाणित मानने में वैधानिक भूल की है।

2. विचारण न्यायालय द्वारा वाद विषय क्र. 1, 2, 3, 4, 4–ए एवं 5 को सही रूप से निराकृत नहीं किया है।

3. विचारण न्यायालय द्वारा वाद विषय क्र. 6 को सही रूप से निराकृत नहीं किया है।

4. विचारण न्यायालय द्वारा 4,00,000/– चार लाख रूपये की राशि वादी के पक्ष मेंविक्रय अनुबंध पत्र प्रतिवादी महेशचंद्र द्वारा किया जाना प्रमाणित मानकर त्रुटि कारित की है।

5. प्रतिवादी ने वादी से नगद उधार ऋण राशि प्राप्त की थी और प्रतिवादी के स्वामित्व की कृषि भूमि को वादी के द्वारा सिक्युरिटी पेटे लिखाये जाने की बात कही थी और वादी ने छलकपट व दुर्भावना रखते हुए प्रतिवादी की मजबूरी का फायदा उठाने के उद्‌देश्य से प्रतिवादी के स्वामित्व के बेचान की सौदे की लिखापढी करवा ली।

उक्त आधारों पर अपील स्वीकार कर विचारण न्यायालय का निर्णय व जयपत्र अपास्त किया जाये एवं वाद निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

07. तर्क के दौरान अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने अपील के ज्ञापन में उठाये गये आधारों को पुनः व्यक्त किया है, जबकि प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क के दौरान व्यक्त किया कि विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय व जयपत्र विधि एवं तथ्यों के अनुरूप है, इसलिए अपील निरस्त किये जाने का निवेदन किया है।

विचारणीय प्रश्न

08. अपील के निराकरण के लिये विचारणीय प्रश्न निम्नानुसार है–

1– क्या प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सीपीसी स्वीकार किये जाने योग्य है?

2– क्या ग्राम चंबल पाड़ल्या पटवारी हल्का नं. 56 राजस्व निरीक्षक मंडल–2 उन्हेल तहसील नागदा जिला उज्जैन स्थित भूमि सर्वे नं. 145/785/2 रकबा 0.77 हेक्टेयर भूमि को प्रतिवादी महेशचंद्र द्वारा चार लाख रूपये में

वादी राजेन्द्र को विक्रय करने का अनुबंध दिनांक 26.05.2018 को गवाहों के समक्ष किया था?

3– क्या प्रतिवादी द्वारा वादी को गवाहों के समक्ष एक लाख रूपये नगद तथा दो लाख रूपये का चेक प्राप्त कर लिया था?

4– क्या शेष राशि एक लाख रूपये 24.05.2020 या उससे पूर्व वादी द्वारा प्रतिवादी को अदा करते हुए विक्रय पत्र का पंजीयन करवाना तय किया था?

5– क्या वादी द्वारा प्रतिवादी को विक्रय पत्र पजीयन के संबंध में सूचित करने पर भी प्रतिवादी द्वारा विक्रय पत्र का पंजीयन नहीं कराया है?

6– क्या वादी रजिस्टर्ड अनुबंध पत्र दिनांक 26.05.2018 का पालन करने के लिये तैयार एवं रजामंद रहा है?

7– क्या प्रतिवादी उक्त वादग्रस्त भूमि को अन्यत्र विक्रय करने हेतु प्रयासरत है?

8– क्या विचारण न्यायालय द्वारा व्यवहार वाद क्र. 01ए/2021 में घोषित निर्णय दिनांक 30.07.2022 में विधि अनुसार साक्ष्य का मूल्यांकन करने में त्रुटि करते हुए साक्ष्य एवं तथ्यों के विपरीत निर्णय पारित किया गया है जो कि अपास्त किये जाने योग्य है?

–//सकारण निष्कर्ष //–

विचारणीय प्रश्न क्र. 1

09. अपील के प्रक्रम पर प्रत्यर्थी की ओर से एक आवेदन अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सीपीसी इस आशय का प्रस्तुत किया है कि अपीलार्थी द्वारा विवादित भूमि का अनुबंध प्रत्यर्थी को करने के बाद एक अन्य व्यक्ति मनीष जैन को भूमि विक्रय करने का अनुबंध किया गया है। जिसके संबंध में मनीष जैन द्वारा अपीलार्थी के विरूद्ध सिविल वाद एवं परिवाद न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे जिनकी प्रतियॉ प्रकरण के निराकरण हेतु आवश्यक है जिन्हें रिकार्ड पर लिये जाने की प्रार्थना की है। अपीलार्थी की ओर से आवेदन पत्र का मौखिक विरोध करते हुए आवेदन निरस्त किये जाने की प्रार्थना की है।

10. आदेश 41 नियम 27 व्यप्रसं. के अंतर्गत अपील के प्रक्रम पर अतिरिक्त साक्ष्य तब प्रस्तुत कर सकते हैं जबकि ऐसी साक्ष्य विचारण न्यायालय ने ग्रहण करने से इन्कार कर दिया हो या पक्षकार यह प्रमाणित करे कि जो साक्ष्य प्रस्तुत करना चाहता है वह सम्यक तत्परता का प्रयोग करने के बावजूद ऐसी साक्ष्य की जानकारी नहीं रखता था या उस समय पेश नहीं कर सकता था जब वह डिक्री पारित की गयी। इस प्रकार उपरोक्त प्रावधान के अंतर्गत उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों के अधीन अपील न्यायालय अगर योग्य समझे तो अतिरिक्त साक्ष्य ले सकता है किन्तु इसके लिये आवश्यक है कि उपरोक्त दस्तावेज को अपील न्यायालय साक्ष्य के रूप में लिये जाने बाबत् आवश्यक समझे तो ही उसे ग्राह्य कर सकता है। सामान्य नियम कि अपील न्यायालय में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख में जो साक्ष्य दी गयी है उसके अतिरिक्त साक्ष्य ग्राह्य नहीं की जायेगी के अपवादस्वरूप उपरोक्त नियम है। उपरोक्त नियम के अधीन न्यायालय अपने न्यायिक विवेक का प्रयोग करते हुए अतिरिक्त साक्ष्य दिये जाने संबंधी आदेश दे सकता है किन्तु उपरोक्त नियम अपवादस्वरूप है और उक्त नियम का उपयोग विवेकानुसार अपवादस्वरूप ही किया जा सकता है (**एआईआर 1985 पंजाब एवं हरियाणा 341**)। इस उपबंध के अधीन किसी पक्ष द्वारा साक्ष्य में गलती से कोई बात रह गयी हो तो उसकी पुर्ति नही की जा सकती (**एआईआर 1987 उड़ीसा 55**)। जब अधीनस्थ न्यायालय में मामले से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया और इस सबंध में कोई स्पष्टीकरण नही दिया गया हो तो ऐसी दशा में अतिरिक्त साक्ष्य के आवेदन निरस्त किया जाना चाहिये (**एआईआर 1989 मद्रास 185**)।

11. अपीलार्थी ने प्रस्तुत प्रकरण में जो उपरोक्त आवेदन प्रस्तुत किया है उसमें उसने मनीष जैन द्वारा अपीलार्थी महेशचंद्र के विरूद्ध प्रस्तुत सिविल वाद के वादपत्र, वादोत्तर, अनुबंध पत्र को रिकार्ड पर लिये जाने की प्रार्थना की है। प्रत्यर्थी ने अपने आवेदन में यह स्पष्ट नहीं किया है कि उक्त दस्तावेज विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के पश्चात के है। जो दस्तावेज प्रस्तुत किये है वह दावा एवं जवाबदावा की मात्र फोटोकॉपी है, प्रमाणित प्रतियां नहीं है जिससे दर्शित हो कि वे किस दिनांक के दस्तावेज है। इस प्रकार आवेदन पत्र में उल्लेखित प्रकथन विश्वासप्रद होना दर्शित नहीं है और उसमें सद्भावना की कमी है। यह भी दर्शित नहीं है कि वे दस्तावेज अपीलार्थी के ज्ञान में नहीं होने से या परीक्षण के दौरान सम्यक तत्परता का प्रयोग होने के उपरांत भी वह उन्हें प्रस्तुत नहीं कर सका(**स्टेट बैंक इंदौर वि सत्यनारायण बजाज 2002 (2) एमपीएसीजे 116**)। अतिरिक्त साक्ष्य केवल तभी ली जा सकती है जब आदेश 41 नियम 27 व्यप्रसं. में

अभिकथित शर्तें एवं परिसीमाएँ विद्यमान हो। प्रकरण में ऐसी कोई शर्तें एवं परिसीमाएँ विद्यमान नहीं है साथ ही अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई स्पष्टीकरण भी नहीं दिया गया है कि उक्त दस्तावेज अधीनस्थ न्यायालय में क्यों प्रस्तुत नहीं किया गया या क्यों प्रस्तुत नहीं किया जा सका (**एआईआर 1985 कलकत्ता 450**)।

12. अतः उपरोक्त उल्लेखित न्यायदृष्टांत (**एआईआर 1985 पंजाब एवं हरियाणा 341**) के प्रकाश में उक्त दस्तावेज रिकार्ड पर लिये जाने का कोई युक्तियुक्त संतोषप्रद कारण दर्शित नहीं होता। अतः उपरोक्त समग्र विवेचन, परिस्थिति एवं न्यायदृष्टांतों के आलोक में अपीलार्थी के आवेदन पत्र उपरोक्त आधारों पर स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः उपरोक्त दोनों आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 व्यप्रसं. अस्वीकार कर निरस्त किये जाते हैं।

विचारणीय प्रश्न क्र. 2 लगायत 8

13. तथ्य एवं साक्ष्य का दौहराव न हो इसलिये सुविधा की दृष्टि से उपरोक्त संपूर्ण विचारणीय प्रश्नों का एक साथ निराकरण किया जा रहा है।

14. प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि उक्त विवादित भूमि प्रतिवादी के स्वत्व एवं आधिपत्य की रही है।

15. वादी ने विवादित भूमि पर दावा इस आधार पर प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादी द्वारा अपने खर्च एवं अदायगी हेतु रूपयों की आवश्यकता बाबत् उपरोक्त विवादित भूमि का 4,00,000/– चार लाख रूपये में विक्रय करने का सौदा वादी से किया था और उक्त संबंध में अनुबंध पत्र गवाहों के समक्ष दिनांक 26.05.2018 को निष्पादित किया गया था तथा अनुबंध निष्पादन के पूर्व एक लाख रूपये प्रतिवादी ने वादी से प्राप्त किये थे और दो लाख रूपये वादी के द्वारा चेक के माध्यम से प्रतिवादी को प्रदान किये गये थे तथा शेष एक लाख रूपये की राशि दिनांक 24.05.2020 को या उसके पूर्व प्राप्त कर विक्रय पत्र वादी के पक्ष में निष्पादित कराने का वादा किया था।

16. इस संबंध में वादी राजेन्द्र रघुवंशी ने स्वयं की मौखिक साक्ष्य अभिलेख पर प्रस्तुत की है और साथ ही नारायणसिंह (वासा–2) एवं अर्जुन सिंह (वासा–3) की साक्ष्य अभिलेख पर प्रस्तुत की है। वादी द्वारा कथित

अनुबंध पत्र प्रपी 1 एवं अन्य दस्तावेज प्रपी 2 लगायत प्रपी 8 के प्रस्तुत किये है। प्रकरण में प्रतिवादी की ओर से स्वयं अपनी साक्ष्य प्रस्तुत की है एवं राजेन्द्र सिंह (प्रसा–2) की साक्ष्य प्रस्तुत की है तथा अपने पक्ष समर्थन में प्रतिवादी की ओर से प्रडी 1 लगायत प्रडी 4 के दस्तावेज प्रस्तुत किये है।

17. वादी राजेन्द्रसिंह (वासा–1) के द्वारा अपने शपथ पत्रीय साक्ष्य में वादपत्र अनुसार कथन करते हुए बताया है कि वादग्रस्त भूमि को प्रतिवादी ने अपने घरू खर्च व दिगर आवश्यकताओं के लिये रूपयों की आवश्यकता होने पर चार लाख रूपये में विक्रय करने का सौदा किया था और अनुबंध पत्र दिनांक 26.05.2018 गवाहों के समक्ष कराया गया था। वादी साक्षी के अनुसार विक्रय मूल्य की राशि में से 1,00,000/– एक लाख रूपये प्रतिवादी ने गवाहों के समक्ष नगद प्राप्त किये थे और 2,00,000/– दो लाख रूपये यूको बैंक के चेक दिनांक 25.05.2018 के माध्यम से प्राप्त कर लिये और इस प्रकार कुल 3,00,000/– तीन लाख रूपये की राशि प्रतिवादी ने प्राप्त कर ली है और शेष एक लाख रूपये दिनांक 24.05.20 को या उसके पूर्व प्राप्त कर विक्रय पत्र वादी के हित में निष्पादित कराना तय हुआ था। अनुबंध के समय उनके मध्य शर्त तय हुयी थी कि अनुबंधित आराजी का सीमांकन करवाकर प्रतिवादी सीमांकन रिपोर्ट अदा करेगा किन्तु प्रतिवादी ने सीमांकन रिपोर्ट नहीं दी है और विक्रय पत्र संपादित करने के लिये संपर्क करने पर टालमटोल की जाती रही। उक्त साक्षी के अनुसार मूल अनुबंध पत्र प्रपी 1 है जिसके पृष्ठ क. 9, 12 एवं 13 पर प्रतिवादी महेशचंद्र के हस्ताक्षर है तथा बी से बी भाग पर उसके स्वयं के हस्ताक्षर है।

18. अनुबंध पत्र के साक्षी नारायणसिंह (वासा–2) के द्वारा अपनी साक्ष्य में व्यक्त किया है कि प्रतिवादी ने वादग्रस्त कृषि भूमि लगभग 4 बीघा को चार लाख रूपये में विक्रय करने का अनुबंध किया था और अनुबंध लेख दिनांक 26.05.2018 को उपपंजीयक कार्यालय नागदा में निष्पादित हुआ था तथा अनुबंध पत्र के समय वादी ने बयाना पेटे 1,00,000/– एक लाख रूपये नगर तथा 2,00,000/– दो लाख रूपये का चेक प्रतिवादी को उसके समक्ष दिया था और यह शर्त तय हुयी थी कि शेष विक्रय मूल्य राशि

1,00,000 / – एक लाख रूपये राजेन्द्र सिंह को दो वर्ष की अवधि में महेशचंद्र को देकर जमीन की रजिस्ट्री अपने नाम से करवा लेगा। उक्त साक्षी के अनुसार अनुबंध पत्र की कार्यवाही उसके समक्ष हुयी थी और उसने प्रपी 1 के अनुबंध पर ए से ए भाग पर हस्ताक्षर किये थे। अनुबंध पत्र के दूसरे साक्षी अर्जुनसिंह (वासा–3) के भी अनुबंध पत्र की कार्यवाही उसके समक्ष होना एवं सी से सी भाग पर उसने अपने हस्ताक्षर होना बताया है।

19. वादी की ओर से अनुबंध पत्र प्रपी 1 प्रस्तुत किया गया है जिसके अनुसार प्रतिवादी महेशचंद्र जैन के द्वारा विवादित भूमि वादी राजेन्द्र सिंह को 4,00,000 / – चार लाख रूपये में विक्रय किये जाने का अनुबंध किया गया है। उक्त अनुबंध पत्र में इस बात का भी उल्लेख है कि विक्रय मूल्य में से बयाना राशि 3,00,000 / – तीन लाख रूपये में से 1,00,000 / – एक लाख रूपये अनुबंध दिनांक को गवाहों के समक्ष प्रतिवादी ने प्राप्त किये व 2,00,000 / – दो लाख रूपये चेक के माध्यम से प्रतिवादी ने प्राप्त किये व शेष 1,00,000 / – एक लाख रूपये दो वष की अवधि दिनांक 24.05.2020 तक अदा कर विक्रित भूमि का अपने हित में दस्तावेज पंजीयन करा लेंगे। उक्त अनुबंध पत्र के संबंध में अनुबंध के गवाहों नारायणसिंह (वासा–2) एवं अर्जुनसिंह (वासा–3) ने अपने–अपने हस्ताक्षर होना स्वीकार किये गये है।

20. प्रकरण में प्रतिवादी की ओर से तर्क एवं साक्ष्य में बताया है कि उसके द्वारा वादी से नगद उधार ऋण राशि प्राप्त करने के संबंध में वादी से मांगनी की गयी थी तब वादी के द्वारा उधार ऋण राशि देने के लिये उसके स्वामित्व की भूमि को रूपये की सिक्युरिटी पेटे लिखने की बात कही थी व वादी ने छल व कपट की दुर्भावना रखते हुए उसकी मजबुरी का अनुचित फायदा उठाने के उद्देश्य से उसके स्वामित्व की भूमि के बेचने के सौदे की लिखापढ़ी तैयार करवा ली थी। प्रतिवादी ने मूलधन 3,00,000 / – तीन लाख रूपये व ब्याज 1,80,000 / – एक लाख अस्सी हजार रूपये वादी को दे दिये थे किन्तु वादी के नीयत में खोट आ जाने से चार माह का ब्याज 36,000 / – रूपये की ओर मांग की गयी तब प्रतिवादी ने मना करने पर वादी ने लेनदेन के संबंध में असत्य अनुबंध तैयार कर झूठा दावा लगाया है।

21. प्रतिवादी साक्षी महेशचंद्र (प्रसा–1) ने प्रतिपरीक्षण की कंडिका 7 में में यह स्वीकार किया है कि वादी राजेन्द्रसिंह ने जिस अनुबंध के आधार पर दावा लगाया है उसने उसे पढ लिया है। प्रतिपरीक्षण कंडिका 9 में यह स्वीकार किया है कि उसने वादग्रस्त भूमि का वादी राजेन्द्रसिंह के पक्ष में अनुबंध किया था स्वतः बताया है कि ब्याज के रूपये लेनदेन के एवज में गारंटी के तौर पर किया था। इसी कंडिका में पुनः यह स्वीकार किया है कि प्रपी 1 का अनुबंध रजिस्ट्रार ऑफिस में हुआ था। कंडिका 12 में यह स्वीकार किया है कि उसने एक लाख रूपये नगद बयाने पेटे और दो लाख रूपये यूको बैंक के चेक के माध्यम से वादी से प्राप्त किये थे। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि जहां एक ओर प्रतिवादी द्वारा व्यक्त किया है कि उसने वादी से ब्याज पर पैसे प्राप्त किये थे वहीं इसके विपरीत प्रतिपरीक्षण में ''बयाना पेटे'' कुल तीन लाख रूपये लेना भी स्वीकार कर रहा है। इस प्रकार प्रकरण में स्वयं प्रतिवादी की ओर से अनुबंध पत्र प्रपी 1 किया जाना स्वीकार किया गया है एवं कुल तीन लाख रूपये भी वादी से प्राप्त किया जाना स्वीकार किये है।

22. अपीलार्थी की ओर से तर्क किया गया है कि वादी का मुख्य व्यवसाय ब्याज से रूपये की लेन देन का है। साहूकारी विधान के प्रावधानो से बचने व साहूकारी विधान का पालन न करते हुए काफी चालाकी व चतुराई के साथ ब्याज से रूपये प्राप्त करने वाले व्यक्ति को उसकी मजबुरी व लाचारी का फायदा उठाने के उद्देश्य से काफी मंहगी लिखापढ़ी व उस संपूर्ण लिखापढ़ी में होने वाला व्यय भी उसी व्यक्ति से दिलवाते हुए षड़यंत्रपूर्वक रूपयो की सिक्योरिटी के रूप में संपत्ति का लेख लिखवाना, मनचाही ब्याज राशि प्राप्त करना इस तरह का व्यवसाय होकर वादी के इसी अनुरूप नागदा के सभी न्यायालयो में जिसमें धारा 138 लिखत पराक्रम्य अधिनियम, फर्जी व बनावटी लिखे गये विक्रय अनुबंध व अन्य प्रकार की सहायता के प्रकरण न्यायालय में चल रहे है। प्रतिवादी/अपीलार्थी ने अपने स्वामित्व की वादग्रस्त भूमि का विक्रय नही किया है उसके द्वारा रूपयो के लेनदेन संबंधी लिखापढ़ी करवायी। प्रतिवादी के द्वारा इस वाद में प्रस्तुत अनुबंध पत्र में उल्लेखित राशि को 20 माह की अवधि में 3 रूपया सैकड़ा मासिक ब्याज जोड़ते हुए मुलधन व ब्याज 1,80,000/–अक्षरी एक लाख अस्सी हजार रूपये की अदायगी कर दी। वादी

का वाद असत्य व झुठा निरस्त किये जाने योग्य है। विचारण न्यायालय ने लेन देन के अनुबंध पत्र को विक्रय अनुबंध मान्य करते हुए निर्णय पारित करने में त्रुटि कारित की है। वादी/प्रत्यर्थी के द्वारा फर्जी, कुटरचित, धोखाधड़ीपूर्ण, दार्शनिक कथित विक्रय पत्र दिनांक 26/05/2018 के आधार पर रूपयो के लेन देन के स्थान पर धोखाधड़ी व षड़यंत्रकारी कृत्य करते हुए विक्रय अनुबंध पत्र लिखवाया था, उपरोक्त आई साक्ष्य के विपरीत माननीय विचारण न्यायालय द्वारा निष्कर्ष निकालते हुए निर्णय एवं जयपत्र पारित किया है। जबकि वादी/प्रत्यर्थी की साक्ष्य से कथित अनुबंध दिनांक 26/05/2018 पूर्ण रूप से धोखाधड़ीपूर्ण दार्शनिक विक्रय अनुबंध पत्र के रूप में प्रमाणित हुआ है। विचारण न्यायालय के द्वारा महत्वपूर्ण बिन्दूओ को नजरअंदाज करते हुए निर्णय एवं जयपत्र पारित करते हुए वादी/प्रत्यर्थी का वाद स्वीकार किया है, पारित निर्णय एवं जयपत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

23. जहां तक प्रतिवादी का यह तर्क कि उसके द्वारा ऋण की अदायगी हेतु दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किये गये थे तो उक्त संबंध में यह उल्लेखनीय है कि ऐसी दशा में प्रतिवादी पर यह दायित्व था कि वह इस तथ्य को प्रमाणित करता कि उसके द्वारा प्रपी 1 के दस्तावेज पर ऋण बाबत् लिखापढ़ी के संबंध में हस्ताक्षर किये गये थे जो कि प्रतिवादी ने प्रमाणित नहीं किया है। इस संबंध में निम्न न्यायदृष्टांत **<u>अम्मीलाल वि कमलाबाई आईएलआर 2010 एम.पी. 243</u>** अनुकरणीय है जिसमें यह निश्चित किया गया है कि जहॉ अनुबंध पालन के वाद में वाद का इस आधार पर प्रतिरोध किया जाता है कि अनुबंध एक ऋण संव्यवहार है और जहॉ विक्रय करार का निष्पादन स्वीकृत हो वहॉ धारा 91 भारतीय साक्ष्य अधिनियम के प्रकाश में ऋण संव्यवहार के बारे में मौखिक साक्ष्य को विचार में नहीं लिया जा सकता और उसके आधार पर अनुबंध की शर्तों के विपरीत कोई अनुमान नही निकाला जा सकता। प्रस्तुत प्रकरण में प्रतिवादी ने प्रपी 1 के दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर न होने के संबंध में कोई अभिवचन नहीं किया है बल्कि इसके विपरीत प्रतिवादी ने यह कथन किया है कि उसके द्वारा ऋण के संबंध में लिखापढ़ी के संबंध में हस्ताक्षर किये गये थे और ऐसी दशा में यह माना जा सकता है कि प्रतिवादी ने प्रपी 1 के दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर होना स्वीकार किया है तथा उपरोक्त

न्यायदृष्टांत के प्रकाश में प्रपी 1 में अनुबंध की शर्तों के विपरीत कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता।

24. इस प्रकार अभिलेख पर आयी साक्ष्य से यह प्रमाणित हो रहा है कि उक्त दिनांक 26.05.2018 को वादी एवं प्रतिवादी के मध्य प्रपी 1 के विक्रय अनुबंध पत्र का निष्पादन हुआ था तथा वादी ने प्रतिवादी को 1,00,000/– एक लाख रूपये की राशि नगद एवं 2,00,000/– दो लाख रूपये की राशि चेक के माध्यम से प्रदान की थी। प्रपी 1 के दस्तावेज के अवलोकन से यह भी स्पष्ट हो रहा है कि शेष 1,00,000 रूपये की राशि दिनांक 24.05.2020 तक प्राप्त कर विक्रय पत्र निष्पादन कराये जाने बाबत् प्रतिवादी ने अभिवचन किया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि उपरोक्त विक्रय अनुबंध पत्र में दिनांक 24.05.2020 तक शेष राशि अदा किये जाने का उल्लेख किया गया था और इस प्रकार उक्त विक्रय अनुबंध पत्र में समय संविदा का मर्म होना प्रमाणित हो रहा है (**चंदारानी वि कमला रानी एआईआर 1993 एचसी 1742, शारदा मणी वि एस राज लक्ष्मी एआईआर 2011 एससी 3234**)।

25. प्रकरण में जहॉ यह प्रमाणित हो रहा है कि उक्त विक्रय अनुबंध पत्र प्रपी 1 का निष्पादन हुआ था तथा जिसमें समय सीमा निश्चित की गयी थी। अतः प्रकरण में अब यह देखना है कि क्या वादी अनुबंध के अपने भाग का पालन करने के लिये सदैव तैयार या रजामंद रहा है एवं प्रतिवादी ने विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित करने से अवैध रूप से इन्कार कर दिया है। इस संबंध में वादी ने स्वयं अपनी साक्ष्य में यह बताया है कि अनुबंध के समय उभयपक्ष के मध्य यह शर्त तय हुयी थी कि अनुबंधित आराजी का सीमांकन करवाकर रिपोर्ट वादी को प्रस्तुत करेगा किन्तु प्रतिवादी ने सीमांकन करवाकर रिपोर्ट वादी को नही दी। प्रतिवादी से विक्रय पत्र संपादित करने को कहा गया तो प्रतिवादी द्वारा निरंतर टालमटूल की गयी। इस संबंध में प्रतिवादी ने सूचना पत्र दिनांक 08.05.2020 प्रतिवादी को प्रेषित कर दिनांक 24.05.2020 को उपपंजीयक कार्यालय नागदा में उपस्थित रहने हेतु सूचित किया गया था किन्तु उक्त सूचना पत्र की तामीली उपरांत भी प्रतिवादी उपपंजीयक कार्यालय में उपस्थित नहीं हुआ किन्तु वादी वहां उपस्थित होकर उपस्थिति दर्ज करवायी

थी।

26. संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में वादी को न केवल अनुबंध व उसकी शर्तों को प्रमाणित करना होता है बल्कि वह अनुबंध पालन के लिय तत्पर और इच्छुक रहा है यह भी प्रमाणित करना होता है। वादी तत्परता एवं इच्छुक होने के बारे में मौखिक साक्ष्य के माध्यम से भी यह प्रमाणित कर सकता है कि वह अनुबंध पालन के लिये तत्पर एवं इच्छुक रहा है तथा यदि कहीं दस्तावेजी साक्ष्य का अभाव है तो उपरोक्त अभाव के आधार पर कोई प्रतिकूल निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता (**<u>शंकरलाल वि ताराचंद आईएलआर 2008 एमपी 824, विश्वनाथ घोष वि गोविंदा एआईआर 2014 एससी 1582</u>**) तथा प्रस्तुत प्रकरण में वादी न केवल मौखिक साक्ष्य बल्कि दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर भी यह प्रमाणित करने में सफल रहा है कि वह विक्रय पत्र के निष्पादन हेतु सदैव तत्पर एवं रजामंद रहा है। उल्लेखनीय है कि जहॉ यह प्रमाणित हो रहा है कि वादी एवं प्रतिवादी के मध्य उक्त विक्रय अनुबंध पत्र का निष्पादन हुआ था तथा जिसके पालन में वादी विक्रय पत्र के निष्पादन बाबत् सदैव तत्पर एवं इच्छुक होना प्रमाणित हो रहा है वहॉ पर यह निष्कर्ष दिया जा सकता है कि प्रतिवादी का यह दायित्व था कि वह उक्त वैध विक्रय अनुबंध पत्र का निष्पादन करे किन्तु प्रतिवादी ने विक्रय पत्र के निष्पादन से अवैध रूप से इन्कार कर संविदा का भंग किया है।

27. प्रकरण में वादी की ओर से प्रपी 7 का विक्रय अनुबंध पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रपी 7 के विक्रय अनुबंध पत्र के अवलोकन से स्पष्ट हो रहा है कि प्रतिवादी महेशचंद्र के द्वारा मनीष कुमार जैन के पक्ष में कृषि भूमि के विक्रय का अनुबंध किया गया है जिसमें विक्रयशुदा भूमियों में वादग्रस्त भूमि सर्वे क्र. 145/785/2 रकबा 0.77 हेक्टेयर स्थित ग्राम चंबल पाड्ल्या, उन्हेल का भी उल्लेख है। उक्त अनुबंध पत्र प्रपी 1 के अनुबंध के उपरांत 11.10.2018 को किया गया है। प्रतिवादी महेशचंद्र ने प्रतिपरीक्षण में स्वीकार किया है कि उसने वादग्रस्त भूमि के संबंध में अन्य व्यक्त मनीष के संबंध में अनुबंध लिखा था। प्रतिवादी ने यह भी बताया है कि प्रपी 1 के अनुबंध के पश्चात् उक्त अनुबंध किया गया है। कंडिका 15 में यह स्वीकार किया है कि मनीष ने उसके

द्वारा धोखाधड़ी के संबंध में आवेदन पत्र दिया था। इस प्रकार प्रकरण में प्रतिवादी महेशचंद्र के द्वारा पूर्व से अनुबंधित भूमि को अन्य व्यक्ति को अनुबंध किये जाना स्पष्ट रूप से दर्शित है जिससे दर्शित होता है कि प्रतिवादी के द्वारा विवादग्रस्त भूमि को अन्यत्र स्थानांतरित किये जाने का प्रयास किया जा रहा है। अतः उपरोक्त विचारण न्यायालय द्वारा दिये गये उपरोक्त निष्कर्ष की पुष्टि की जाती है।

28. अतः उपरोक्त विवेचन के प्रकाश में यह निष्कर्ष दिया जाता है कि प्रकरण में यह प्रमाणित हो रहा है कि वादी एवं प्रतिवादी के मध्य दिनांक 25.06.2018 उक्त विवादित भूमि के विक्रय बाबत् सौदा होकर प्रपी 1 के विक्रय अनुबंध पत्र का निष्पादन हुआ था जिसके अनुपालन में विक्रय पत्र निष्पादन बाबत् वादी सदैव तत्पर एवं इच्छुक रहा है तथा जिसका अनुपालन करने से प्रतिवादी ने अवैध रूप से इन्कार कर संविदा का भंग किया है तथा वादी प्रतिवादी से उक्त विवादित भूमि का विक्रय पत्र निष्पादन कराकर उसका आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः यह निष्कर्ष दिया जाता है कि विचारण न्यायालय द्वारा उपरोक्त विचारणीय प्रश्नों के संबंध में दिये गये निश्कर्ष के संबंध में विधि एव तथ्य की कोई त्रुटि कारित नहीं की है। अतः विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व जयपत्र दिनांक 30.07.2022 की पुष्टि की जाती है एवं अपील खारिज करते हुए प्रकरण में निम्नानुसार जयपत्र पारित किया जाता है:–

क. प्रतिवादी/अपीलार्थी की अपील निरस्त की जाती है।

ख. उभयपक्ष अपना–अपना वाद व्यय वहन करेंगे।

ग. अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर प्रमाण पत्र अनुसार अथवा नियम 523 व्यवहार न्यायालय नियम 1961 अनुसार जो भी कम हो व्यय में जोड़ जावे।

उपरोक्तानुसार जयपत्र की रचना की जाए।

29. निर्णय की प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख वापस किया जाये।

खुले न्यायालय में दिनांकित, हस्ताक्षरित कर प्रसारित किया गया।

—सही—

(चन्द्रसेन मुवेल)
जिला न्यायाधीश
नागदा, जिला—उज्जैन(म.प्र.)

मेरे निर्देशन पर टंकित।

—सही—

(चन्द्रसेन मुवेल)
जिला न्यायाधीश
नागदा, जिला—उज्जैन(म.प्र.)

CHANDRASHEN MUWEL

Digitally signed by CHANDRASHEN MUWEL
Date: 2026.04.08 17:59:52 +0530