न्यायालयः– प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वरिष्ठ खंड सैलाना जिला–रतलाम म.प्र.

{समक्ष : तथागत यागनिक}

Registration No- RCS A 48/ 2024
Filing No. 74/ 2024
CNR No. MP40306-000640-2024
Filing Date 04-05-2022

1. कैलाशचंद्र पिता मूलचंद्र जैन
उम्र 64 वर्ष, व्यवसाय– सेवानिवृत कर्मचारी
2. प्रदीप पिता कैलाशचंद्र जैन उम्र 42 वर्ष
निवासीगण बी/12, बालाजी नगर रतलाम म.प्र

वादीगण

विरूद्ध

1. लीला भाटी पति नंदकिशोर भाटी
उम्र 49 वर्ष, व्यवसाय– आंगनबाडी कार्यकर्ता
2. नंदकिशोर पिता मोहनलाल भाटी
उम्र 52 वर्ष, व्यवसाय– सेलून कार्य
3. नितेश पिता नंदकिशोर भाटी,
उम्र 22 वर्ष, निवासीगण–59/1 मालीपुरा हरथल रोड रावटी जिला रतलाम म.प्र.
4. रविराज पिता नंदकिशोर भाटी
उम्र 31 वर्ष व्यवसाय– वाहन चालक
निवासी– 512 मस्जिद के पास कपड़ा बाजार रावटी जिला रतलाम म.प्र.
5. तुलसीबाई पति मोहनलाल भाटी
उम्र 70 वर्ष, व्यवसाय गृहकार्य
6. किरण पिता नंदकिशोर भाटी, पति हिमांशु सोलंकी
7. ज्योति पिता नंदकिशोर भाटी (धर्मेन्द्र सेन)
उम्र 29 वर्ष, व्यवसाय गृहकार्य
निवासीगण–मालीपुरा हरथल रोड रावटी जिला रतलाम म.प्र.

प्रतिवादीगण

वादीगण द्वारा	:– श्री ऋषि अग्रवाल अधिवक्ता।
प्रतिवादी क. 1 लगायत 4 द्वारा	:– श्री पंकज रजक अधि.।
प्रतिवादी क्रमांक 5 से 7 द्वारा	:– श्री भारतसिंह सोलंकी अधि.।

निर्णय
आज दिनांक 21.08.2026 को घोषित

1. वादीगण द्वारा यह वाद ग्राम मालीपुरा हरथल रोड रावटी जिला रतलाम में स्थित भवन क्रमांक 59/1 के संबंध में घोषणा, स्थायी निषेधाज्ञा एवं भवन रिक्त कराकर कब्जा प्रदान किये जाने हेतु, अतिरिक्त राशि की वसूली एवं मध्यवर्ती लाभ प्रतिवादीगण से दिलाये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।

2. प्रस्तुत वाद संक्षेप में इस प्रकार है कि, वादी क्रमांक 1 जिला सहकारी केन्द्रीय बैंक मर्या. रतलाम में संस्था प्रबंधक के पद पर पदस्थ रहे है तथा वर्तमान में सेवानिवृत्त हो चुके है। उनके द्वारा अपने जीवनभर की कमाई से अपने पुत्र वादी क्रमांक 2 के व्यापार की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए एक भवन रावटी में प्रतिवादी क्रमांक 1 व 2 से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया था। इस संबंध में अनुबंध पत्र गवाहों के समक्ष 1000 रू. के स्टाम्प पर संपादित करते हुए भवन 31,00,000 रू. में क्रय करने का सौदा करते हुए 8,00,000 रू. चैक से दिनांक 15.12.2020 को प्रतिवादी क्रमांक 2 को अदा किये थे तथा शेष विक्रयधन राशि में 9,25,000 रू. नगद अदा की गयी। उक्त भवन प्रतिवादी क्रमांक 1, 2 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.09. 2020 के माध्यम से जगदीश माली से क्रय किया गया था। उक्त भवन की

चतुर्सीमा में पूर्व में हरथल रोड, पश्चिम में सुरेश माली का मकान, उत्तर में कालुराम माली का मकान, दक्षिण में राजेश माली का मकान है। अनुबंध के अनुसार शेष विक्रय प्रतिफल अदायगी व रजिस्टर्ड विक्रय पत्र संपादन हेतु अवधि दिनांक 14.06.21 तक अर्थात छः माह की निर्धारित की गयी लेकिन पश्चात में दिनांक 30.09.2021 तक अर्थात तीन माह के लिये समय अवधि बढायी गयी जो अनुबंध के पृष्ठ भाग पर लेख है।

3. वादपत्र अनुसार उक्त अनुबंध के पालन में कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार वादी के पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.09.21 का संपादन प्रतिवादीगण द्वारा किया गया है जिसमें प्रतिवादी क्रमांक 3, 4 द्वारा भी सहमतिदाता के रूप में हस्ताक्षर किये। वादी क्रमांक 1 द्वारा प्रतिवादी क्रमांक 1, 2 को तयशुदा राशि 31,00,000 में से 27,25,000 रू. अदा किये जा चुके है तथा मात्र 3,75,000 रू. अदा करना शेष है, किंतु जब वादी द्वारा उक्त राशि अदा करने की पेशकस की गयी व भवन का आधिपत्य सुपुर्द करने की बात कही तो प्रतिवादी द्वारा कहा गया कि उनके द्वारा बैंक से लोन ले रखा।

4. वादपत्र अनुसार ऐसी स्थिति में बैंक के लोन अदायगी पेटे 12,00,000 रू. की आवश्यकता है, इसके बिना प्रतिवादी वादग्रस्त भवन का कब्जा वादी को नहीं दे सकते है, तब वादी द्वारा उक्त राशि अदायगी की स्वीकृति प्रदान की और वादी क्रमांक 2 के खाते से दिनांक 22.10.21 को 6–6 लाख रू. दो NEFT प्रतिवादी क्रमांक 3 के बैंक खाते में अदा किये थे। उक्त धनराशि अदा करने के उपरांत भी प्रतिवादीगण द्वारा टालमटोल की जाने लगी और भवन कब्जा वादी को सुपुर्द नहीं किया। वादी द्वारा ग्राम पंचायत रावटी में आवश्यक राशि जमा कर भवन नामांतरण की कार्यवाही किये जाने पर

दिनांक 09.11.21 को प्रमाण पत्र प्रदान किया गया।

5. वादपत्र अनुसार उक्त नामातंरण होने के उपरांत प्रतिवादी द्वारा अत्सय आधार पर एक शिकायत दिनांक 17.12.21 को ग्राम पंचायत के समक्ष प्रस्तुत की, जिस पर वादी द्वारा ग्राम पंचायत से सूचना पत्र प्राप्त होने पर आपत्ति प्रस्तुत की। उक्त शिकायत से वादी को समझ आ गया है कि प्रतिवादीगण वादग्रस्त भवन हडपना चाहते है। वादी द्वारा वादग्रस्त भवन अपने पुत्र की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए क्रय किया था क्योंकि वादी क्रमांक 2 प्रदीप रावटी में आस्था कृषि सेवा केन्द्र के नाम से व्यापार करता है जो वर्तमान में नायन चौराहा रावटी में स्थित नवनीत चत्तर की दुकान में 18000 रू. प्रतिमाह के किराये से दुकान लेकर व्यापार करता है। वादग्रस्त भवन लगभग 16 फीट चौडा व 84 फीट लम्बा है जिससे वादी की व्यापारिक आवश्यकता की पूर्ति हो जाती है।

6. वादपत्र अनुसार वादग्रस्त भवन का कब्जा सुपुर्द न करने व जबरन गलत आरोप लगाने से व्यथित होकर वादी क्रमांक 1 ने प्रतिवादीगण के विरूद्ध पुलिस अधीक्षक रतलाम को दिनांक 28.12.2021 को, दिनांक 01.02.2022 को कलेक्टर रतलाम को शिकायत प्रस्तुत की थी। कलेक्टर रतलाम द्वारा राजस्व निरीक्षक को जांच हेतु निर्देशित किये जाने पर जांच में प्रतिवादीगण के कथन अंकित किये जिसमें उनके द्वारा 39,25,000 रू. प्राप्त करने की स्वीकृति प्रदान की गयी। इस प्रकार प्रतिवादीगण द्वारा जानबूझकर वादग्रस्त भवन का रिक्त आधिपत्य सुपुर्द नहीं किया जाकर विवाद किया जा रहा है एवं अतिरिक्त राशि मय ब्याज के नहीं लौटायी जा रही है। उसके विपरीत प्रतिवादी क्रमांक 2 द्वारा अपने पुत्रों के साथ मिलकर वादग्रस्त भवन के अग्रभाग में निंरतर नाई की

दुकान लगाकर व्यापार किया जा रहा है एवं पीछे के भाग में परिवार सहित निवास कर उपयोग किया है। वादी द्वारा अपने अधिवक्ता श्री आजाद जैन द्वारा दिनांक 17.01.22 को पंजीकृत सूचना पत्र प्रतिवादीगण को प्रेषित किया, जिसे प्रतिवादीगण द्वारा लेने से इंकार कर दिया। बाजार मूल्य अनुसार वादग्रस्त भवन का प्रतिमाह किराया 25,000 रू. आ सकता है। इस कारण से विक्रय पत्र दिनांक 28.09.2021 के संपादन के उपरांत से वाद प्रस्तुती के पूर्व दिनांक 30. 04.2022 तक मध्यवर्ती लाभ 1,75,000 रू. की राशि व वाद प्रस्तुती के उपरांत दिनांक 01.05.22 से कब्जा प्राप्ति दिनांक तक मध्यवर्ती लाभ के रूप में 25,000 रू. प्रतिमाह की राशि वादी को प्रतिवादी से दिलवाया जाना आवश्यक है।

7. वादपत्र अनुसार साथ ही प्रतिवादीगण द्वारा धोखाधडी से तयशुदा राशि 31,00,000 के स्थान पर 39,25,000 रू. की जो राशि प्राप्त कर ली है इस प्रकार 8,25,000 रू. की राशि अतिरिक्त प्राप्त की है, जिसके संबंध में बैंक रिकॉर्ड इत्यादि पेश किया है, उस पर 2 रू. सैकडा प्रतिमाह के मान से धनराशि अदायगी दिनांक 22.10.21 से दिनांक 22.04.22 तक का ब्याज 99,000 रू. एवं दावा प्रस्तुती दिनांक से धनराशि प्राप्त दिनांक तक 2 रू. सैकड़ा प्रतिमाह के मान से ब्याज 2,74,000 रू वादी को दिलवाया जावे। वादीगण द्वारा विवादित भवन का रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने का हर संभव प्रयास करने के उपरांत तथा प्रतिवादीगण द्वारा जानबूझकर वादीगण के विरूद्ध गलत जानकारी देकर शिकायते करने व नामांतरण में भी आपत्ति किये जाने के कारण वादकारण उत्पन्न होना बताते हुए वाद का उचित मूल्यांकन कर हस्तगत वाद प्रस्तुत किया है।

8. प्रतिवादी लीला भाटी की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत कर बताया

कि प्रतिवादीगण को रूपयों की आवश्यकता होने से गुलाबसिंह के माध्यम से 8 लाख रूपये दो प्रतिशत मासिक ब्याज दर से प्रतिवादी क्रमांक 1 व 2 के भवन को आधार बताकर आधार स्वरूप चैक के माध्यम से प्राप्त किये थे। प्रतिवादीगण की आवश्यकता का फायदा उठाते हुए वादीगण ने सुनियोजित षडयंत्रपूर्वक कूटरचना करते हुए अनुबंध पत्र संपादित कराया था तथा अपने मन माफिक अनुबंध पत्र लिखवा लिया था। कोविड 19 के लॉकडाउन के चलते वादी क्रमांक 1 से उधार प्राप्त की गयी राशि ना लौटा पाने के कारण समाज एवं दोस्त व रिश्तेदारों के दवाब में प्रतिवादीगण से विक्रय संपादित करवा लिया गया था तथा पंचायत की मिली भगत से नामांतरण करवा लिया।

9. जवाबदावा अनुसार उक्त भवन प्रतिवादी क्रमांक 1, 2 के स्वत्व व आधिपत्य का है इस हैसियत से प्रतिवादी क्रमांक 1, 2 उक्त भवन में निवास भी करते है। अनुबंध पत्र वादीगण द्वारा प्रतिवादीगण की आवश्यकता का फायदा उठाते हुए चैक के माध्यम से जो आठ लाख रूपयें दो प्रतिशत ब्याज दर से उधार पेटे ली गयी थी उसी के अनुक्रम में अनुबंध पत्र मन मर्जी से निष्पादित कराया गया। प्रतिवादीगण ने वादी के विरूद्ध पुलिस थाने में शिकायत दर्ज करायी थी तथा रिश्तेदारों का दबाव बनाते हुए अनुबंध पत्र की अवधि को बढाते हुए शब्दों मे हेर फेर कर अनुबंध पत्र निष्पादित करा लिया गया था। वादीगण द्वारा रजिस्ट्री के समय जो राशि नेफ्ट के माध्यम से प्रतिवादीगण के खाते में डाली गयी थी, उसे वादीगण ने प्रतिवादीगण के खाते से नगद प्राप्त कर ली गयी थी।

10. जवाबदावा अनुसार वादीगण ने संपूर्ण घटनाक्रम प्रतिवादीगण की आर्थिक स्थिति की आड में षडयंत्र रचते हुए घटनाक्रम को अंजाम दिया है।

जहॉ वादी ने स्वयं स्वीकार किया है कि अनुबंध अनुसार 31 लाख रूपये में से 27,25,000 रू दिये जाने के पश्चात 3,75,000 रू शेष है, वहॉ अनुबंध का पालन में रजिस्ट्री निरस्त किये जाने योग्य है। प्रतिवादीगण द्वारा अपने भवन का स्वामित्व व आधिपत्य किसी को नहीं दिया गया है। उन्हें धोखे में रखकर अनुबंध पत्र निष्पादित कराया गया है। वादी द्वारा आठ लाख रूपये ब्याज पर उधार देने की आड में अनुबंध पत्र निष्पादित कराया गया है जिसे बढाकर 9,25,000 रू़ राशि दर्शा दी गयी है। वादी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र संपादन के समय जो नेफ्ट के माध्यम से 10 लाख रूपये राशि बतायी थी, वह कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार थी। इस कारण प्रतिवादीगण पर 10 लाख रू. की राशि का आक्षेप भी निराधार है तथा प्रतिवादी कमांक 2, 3 के खाते में जो 12 लाख रू. नेफ्ट के माध्यम से राशि भेजी गयी है, वह षडयंत्रपूर्वक भवन पर लोन दर्शाते हुए लोन के भुगतान हेतु नेफ्ट की गयी थी। वादी द्वारा उक्त भवन को अपने आधिपत्य में रखने हेतु हर संभव प्रयास किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त वादी द्वारा वादी द्वारा जो सहायता चाही गयी है, वह वादीगण प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अतः वादपत्र निरस्त किया जावे।

11. प्रतिवादी तुलसीबाई, किरण व ज्योति की ओर से जवाबदावा प्रस्तुत कर बताया कि प्रतिवादीगण के मध्य पैतृक वादग्रस्त संपत्ति को लेकर कानूनी रूप से कोई बंटवारा नहीं हुआ है। प्रतिवादी कमांक 5 लगायत 7 तुलसीबाई, किरण, ज्योति का उक्त वादग्रस्त भवन पर निरतंर कब्जा चला आ रहा है। किस भी दस्तावेज पर जो वादीगण ने प्रस्तुत किये है, उन पर उनके हस्ताक्षर नहीं है। वादग्रस्त भवन ग्राम रावटी में स्थित है उक्त भवन का पृथक पृथक रूप से विक्रय पत्र रोशनबाई कटारिया को 4,80,000 रू में दिनांक 21.

06.19 को एवं गोपाल राठौर 4,90,000 रू में विक्रय किया गया है। उक्त राशि से ही वादग्रस्त भवन क्रय किया गया जो पंचायत रिकॉर्ड में प्रतिवादीगण के पूर्वजों के नाम से दर्ज है। प्रतिवादी 5 लगायत 7 ने भवन की रिपेरिंग के दौरान वादीगण द्वारा दिनांक 17.08.2023 को आपत्ति करने पर प्रतिवादीगण को भवन रिपेरिंग करने से रोका गया जिसके पश्चात पता चला कि वादीगण ने असत्य दस्तावेजों के आधार पर प्रतिवादी क्रं 5 लगायत 7 के कब्जे वाले मकान को हडपने का प्रयास किया। जबकि उक्त भवन में प्रतिवादी क्र 5 लगायत 7 का कब्जा चला आ रहा है। अतः वादी द्वारा प्रस्तुत व्यवहार वाद निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

12. प्रकरण में उभयपक्ष के अभिवचन एवं दस्तावेजों के आधार पर प्रकरण के न्यायोचित निराकरण हेतु निम्नलिखित वाद प्रश्न विरचित किये गये थे जिन पर साक्ष्य विवेचना उपरांत निष्कर्ष अंकित किये जा रहे हैः–

क.	**वाद प्रश्न**	**निष्कर्ष**
1.	क्या वादी कमांक 1 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.09.2021 के माध्यम से क्रय भवन क्रमांक 59/1 मालीपुरा हरथल रोड रतलाम का रिक्त आधिपत्य प्रतिवादीगण से पाने का अधिकारी है ?	**'प्रमाणित'**
2.	क्या वादी विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक 28.09.2021 से कब्जा प्राप्ति दिनांक तक मध्यवर्ती लाभ के रूप में 25,000 रू. प्रतिमाह पाने का अधिकारी है ?	**'प्रमाणित नहीं'**
3.	क्या प्रतिवादीगण ने अनुबंध पत्र की शर्तों के पालन में 31,00,000 रूपये के स्थान पर 39,25,000 रूपयें धोखाधडी करके प्राप्त किये ?	**'प्रमाणित नहीं'**
4.	क्या वादीगण प्रतिवादी से 8 लाख 25 हजार रू. तथा उस पर दिनांक 22.10.2021 से दो प्रतिशत सैकड़ा प्रतिमाह के मान से ब्याज पाने के अधिकारी है ?	**'प्रमाणित नहीं'**

5.	क्या प्रतिवादीगण विक्रय पत्र दिनांक 28.09.2021 में उल्लेखित वादग्रस्त भवन पर अवैध रूप से आधिपत्य में होकर अवैध रूप से हस्तक्षेप कर रहे है ?	**'प्रमाणित'**
6.	सहायता एवं व्यय ?	**''दावा आंशिक रूप से स्वीकार कंडिका क्रमांक 34 के अनुसार''**

<u>वादप्रश्न क्रमांक 1 व 5 का सकारण निष्कर्ष</u>

13. साक्ष्य की विवेचना व सुविधा की दृष्टि से दोनों वादप्रश्नों का निराकरण एक साथ किया जा रहा है।

14. वादी की ओर से प्रस्तुत वादपत्र के समर्थन में शपथ पत्र के माध्यम से अभिवचनों का समर्थन करते हुए यह व्यक्त किया है कि वादी पक्ष द्वारा वादग्रस्त भवन क्रमांक 59/1 मालीपुरा हरथल रोड रतलाम के संबंध में वादी क्रमांक 1 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.09.2021 को प्रतिवादी पक्ष द्वारा वादी के पक्ष में निष्पादित किया गया था। वादीगण की ओर से उक्त वादपत्र के समर्थन में जो दस्तावेज प्रदर्श कराये है उनमें सर्वप्रथम अनुबंध पत्र प्रपी 1 दिनांक 15.12.2020 प्रस्तुत किया गया है जिसके ए से ए भाग पर स्वयं वादी कैलाशचंद जैन के तथा बी से बी भाग पर नंदकिशोर व सी से सी भाग पर लीलाबाई, डी से डी भाग पर गवाह गुलाबसिंह व ई से ई भाग पर गवाह जीवनसिंह के हस्ताक्षर है। उक्त अनुबंध को श्री अरूण कुमार त्रिपाठी द्वारा नोटरी कर तस्दीक किया गया था।

15. अनुबंध के माध्यम से प्रतिवादी क्रमांक 1, 2 के मालिकाना हक का भवन क्रमांक 59 /1 जो मौके पर 16 फीट चौडा व 84 फीट लम्बा होकर कुल 1344 वर्गफीट का है। वादी साक्षी कं 1 के कथनों से यह प्रकट होता है कि उक्त

भवन को क्रय करने का अनुबंध किया गया था। उक्त अनुबंध दिनांक को आठ लाख रू. का चैक तथा 9,25,000 रू. नगद गवाहों के समक्ष अनुबंध के समय अदा की गयी थी। जब नियत अवधि में प्रतिवादी पक्ष द्वारा अनुबंध पश्चात रजिष्ट्री नहीं करायी गयी तब उभयपक्ष की सहमति से तीन माह की अवधि अनुबंध की बढायी गयी तथा स्टाम्प के पिछले भाग पर उक्त अवधि विस्तार का तथ्य टीप के रूप में उल्लेखित किया गया, जिसके ए से ए भाग पर स्वयं वादी के हस्ताक्षर है तथा बी से बी भाग पर नंदकिशोर के हस्ताक्षर है तथा सी से सी भाग पर लीलाबाई के हस्ताक्षर है। असल विक्रय पत्र दिनांक 28.09.2021 को निष्पादित किया गया था जिसमें उक्त दिनांक को वादी द्वारा 10 लाख रू. की राशि प्रतिवादी नंदकिशोर को एन.ई.एफ.टी के माध्यम से अदा की गयी थी। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार निष्पादित कराया गया था। इस प्रकार कुल 27,25,000 रू. क्रयशुदा विक्रय प्रतिफल 31,00,000 रू. से अदा कर दिया गया था। इस संबंध में बैंक एकाउंट स्टेटमेट प्रपी 3 प्रस्तुत किये है जिसके ए से ए भाग पर आठ लाख रू. अदायगी का विवरण है तथा बी से बी भाग पर 10 लाख रू. की राशि अदा करने का उल्लेख है।

16. प्रतिवादी पक्ष की ओर से यह व्यक्त किया गया कि वादग्रस्त मकान को वादी पक्ष को गिरवी रखने के संबंध में कार्यवाही की गयी थी जबकि प्रकरण के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र संपादित होने के उपरांत प्रतिवादी पक्ष द्वारा यह जानकारी दी गयी कि उक्त भवन पर प्रतिवादी द्वारा बंधन बैंक शाखा रतलाम से लोन ले रखा है जिसके पेटे 12 लाख रू. की आवश्यकता है। जबकि तयशुदा विक्रय प्रतिफल की राशि में से मात्र 3,75,000 रू. अदा करना प्रतिवादी पक्ष द्वारा यह तय किया गया था कि

दो रू. प्रति सैकडा के हिसाब से ब्याज अदा करना तय किया गया था, जिस पर वादी के पुत्र प्रदीप जैन ने प्रतिवादी क्रमांक 2 नितेश भाटी को 6–6 लाख रू. दो टुकडों में नेफ्ट के माध्यम से अदा किये थे जिसका बैंक स्टेटमेंट प्रपी 4 है, जिसके अनुसार 6–6 लाख रू. की राशि दिनांक 22.10.2021 को ए से ए भाग में उक्त राशि अदायगी का विवरण है। बैंक द्वारा प्रस्तुत की गयी रिपोर्ट जिसमें खाते में राशि प्राप्त होने का उल्लेख है, वह प्रपी 5, 6 है। ग्राम पंचायत रावटी में नामांतरण शुल्क जमा कराने की रसीद की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रपी 7 व प्रपी 8 है। उक्त नामांतरण किये जाने के उपरांत प्रतिवादी कं 1, 2 द्वारा नामांतरण निरस्त करने के संबंध में शिकायत की गयी तथा आपत्ति दिनांक 17.12.2021 पेश की गयी जिसकी प्रमाणित प्रतिलिपि प्रपी 9 है। जिस पर ग्राम पंचायत द्वारा दिनांक 24.12.2021 को वादी को सूचना पत्र प्रेषित किया गया जिसकी प्रमाणित प्रतिलिपि प्रपी 10 है। उक्त सूचना पत्र का उत्तर पेश किया गया जो प्रपी 11 है।

17. वादी साक्षी कैलाशचंद वा.सा 1 ने बताया कि उसने उसके पुत्र के लिये भवन क्रय किया था, जबकि उसके पुत्र को भवन का आधिपत्य न मिल पाने के कारण उसके पुत्र द्वारा विवश होकर अपना व्यापार किराये के परिसर में संचालित करना पड रहा है। वादी के पुत्र द्वारा संचालित फर्म आस्था कृषि सेवा केन्द्र के बैंक स्टेटमेंट की प्रतिलिपि पेश की गयी जो प्रपी 12 है। प्रतिपरीक्षण में साक्षी ने बताया कि वादग्रस्त मकान का सौदा 31 लाख रू. में तय होना बताया गया है जबकि प्रपी 2 में भवन का प्रतिफल 31 लाख रू. होना लेख नहीं है। साक्षी ने बताया कि गाइडलाइन अनुसार 18 लाख रू. प्रतिफल राशि है जो प्रपी 2 में उल्लेखित है। वादी साक्षी कैलाशचंद वा.सा 1 ने यह भी बताया कि उसने

वादग्रस्त भवन प्रतिवादी से गुलाबसिंह के माध्यम से क्रय किया था। साक्षी ने बताया कि उसने अनुबंध निष्पादित करने के पूर्व गुलाबसिंह से मुलाकात की थी। अनुबंध पत्र के पृष्ठ कं 1, 2 पर हस्ताक्षर एवं पिछले भाग पर अंकित लीला भाटी के हस्ताक्षर में कोई अंतर नहीं है। साक्षी ने स्वीकार किया कि प्रपी 1 के तीन पृष्ठों पर नंदकिशोर व लीला भाटी के हस्ताक्षर की स्याही नीली और काली है। वादी साक्षी ने यह भी बताया कि उसने जिस मकान को खरीदना बताया है, वह 3–4 साल पहले बना था।

18. साक्षी ने बताया कि प्रपी 1 के एफ से एफ भाग में उल्लेखित दोनों विक्रय पत्रों को उसने पढा था। जगदीश माली का विक्रय पत्र भी पढा था तथा साक्षी ने स्वीकार किया है कि दो रजिस्ट्री को मिलाकर एक रजिस्ट्री हुई थी। जो रजिस्ट्री वादी साक्षी ने करवायी थी, उसी के आधार पर रजिस्ट्री में पूर्व दिशा में हरथल रोड लिखा था तथा प्रपी 2 के विक्रय पत्र में भी पूर्व दिशा में हरथल रोड लिखा है। साक्षी से पूछे जाने पर कि उसने जगदीश माली का मकान खरीदा था, तब साक्षी का कहना है कि उसने जो मकान क्रय किया था वह तेजूबाई व जगदीश माली का मकान था जो नंदकिशोर व लीलाबाई से उसने क्रय किया था। नंदकिशोर व लीलाबाई ने यह मकान तेजूबाई जगदीश से क्रय किया था।

19. साक्षी कैलाशचंद वा.सा 1 ने अपने प्रतिपरीक्षण की कंडिका क्रमांक 20 में यह स्वीकार किया है कि विक्रय पत्र प्रपी 2 के ए से ए भाग में कब्जा प्राप्त होने की बात लेख है किंतु साक्षी को प्रपी 2 में वर्णित मकान का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है। साक्षी से पूछे जाने पर कि आपने कब्जा क्यों प्राप्त नहीं किया तो साक्षी का कहना है कि विक्रय पत्र निष्पादित करने के उपरांत विक्रेता ने उसे

कहा था कि दो महिने तक वादग्रस्त मकान में विक्रेता को रहने दो, वह तुम्हे किराया देगा, जब तक वह दूसरे मकान की व्यवस्था कर लेगा। साक्षी ने यह भी स्वीकार किया है कि विक्रय पत्र प्रपी 2 निष्पादित होने के बाद भी वादग्रस्त भवन का कब्जा उसे प्राप्त नहीं हुआ था। साक्षी ने यह स्वीकार किया है कि दो महिने में मकान की व्यवस्था करने व किराया देने वाली बात को उसने अपने नोटिस में लिखवाया था जो नोटिस प्रपी 19 है।

20. जबकि उक्त नोटिस साक्षी को पढने पर साक्षी ने स्वीकार किया है कि इस बात का उल्लेख नोटिस में नहीं है। साक्षी ने इस बात को स्वीकार किया है कि विक्रय पत्र प्रपी 2 में क्रय किये गये मकान का प्रतिफल 31 लाख रू. लेख नहीं है। साक्षी कैलाशचंद वा.सा 1 ने कहा कि अनुबंध पत्र में लेख है तथा विक्रय पत्र कलेक्टर की गाइडलाइन अनुसार निष्पादित हुआ है जिसके अनुसार वादग्रस्त मकान का मूल्य 18 लाख रू. विक्रय पत्र में लेख है। साक्षी ने स्वीकार किया है कि प्रपी 2 में वादग्रस्त मकान का मूल्य 15,76,030 लेख है। साक्षी ने इस बात को स्वीकार किया है कि वादग्रस्त मकान के स्वामी प्रतिवादी नितेश भाटी व रविराज नहीं है।

21. वादी साक्षी प्रदीप वा.सा 2 ने अपने मुख्यपरीक्षण में बताया कि उसके पिता कैलाशचंद द्वारा लीला भाटी व नंदकिशोर से एक मकान क्रय करना का सौदा किया था जिसमें प्रतिवादी क्रं 3 व 4 की सहमति भी थी। उक्त मकान क्रमांक 59/1 मालीपुरा हरथल रोड पर स्थित है। साक्षी ने बताया कि उसके पिता द्वारा दिनांक 28.09.2021 को विक्रय पत्र संपादित कराया गया था। उक्त विक्रय पत्र संपादित कराने के उपरांत मकान का कब्जा प्रतिवादीगण द्वारा प्रदान नहीं किया था। जब कब्जा सौंपने के लिये कहा गया तो प्रतिवादीगण द्वारा 12

लाख रू की मांग की गयी जिस पर साक्षी के पिता कैलाशचंद के कहे अनुसार दिनांक 22.10.21 को उसकी दुकान के खाते से 6–6 लाख रू. के एनईएफटी के दो अंतरण से नितेश भाटी को 12 लाख रू. अदा किये गये थे। साक्षी के कथनों की पुष्टि उसके द्वारा प्रस्तुत बैंक स्टेटमेंट प्रपी 4 से होती है जिसके ए से ए भाग पर उसके विवरण का उल्लेख किया गया है। किंतु 12 लाख रू. की राशि प्रतिवादीगण को क्या आवश्यकता थी, इसका कोई कारण दस्तावेज के आधार पर प्रमाणित नहीं किया गया है।

22. प्रतिवादी क्रं 3 के खाते में गयी राशि के संबंध में दो रसीद पेश की गयी है जो प्रपी 5, 6 है। साक्षी ने इस बात का प्रतिपरीक्षण में खंडन किया है कि उसके पिता द्वारा गिरवी पेटे अनुबंध किया गया था। साक्षी ने इस बात को स्वीकार किया है कि प्रपी 1, 2 के दस्तावेज पर सहमतिकर्ता के रूप में प्रतिवादी क्रं 5, 6 के हस्ताक्षर नहीं है।

23. अन्य वादी साक्षी गुलाबसिंह वा.सा 3 ने अपने मुख्यपरीक्षण में बताया कि वादग्रस्त मकान का सौदा 31 लाख रू. में तय हुआ था जिसका अनुबंध प्रपी 1 है। साक्षी ने बतौर गवाह के हस्ताक्षर किये थे। प्रपी 1 के अनुबंध के समय आठ लाख रू. चैक के माध्यम से दिये गये थे तथा 9,25,000 रू. लीला व नंदकिशोर भाटी को नगद दिये गये थे। अनुबंध की समयसीमा तय की गयी थी किंतु तीन माह की अवधि बढाने के उपरांत अनुबंध के पीछे ही लिखा पढी की गयी थी। उक्त अनुबंध के पश्चात विक्रय पत्र संपादित किया गया था। साक्षी के कथनों की पुष्टि विक्रय पत्र प्रपी 2 से होती है। उक्त विक्रय पत्र नंदकिशोर व लीला भाटी ने वादी कैलाशचंद जैन के पक्ष में निष्पादित किया था। विक्रय पत्र संपादन के बाद भी प्रतिवादीगण द्वारा लोन चुकाने के लिये 12 लाख रू. की

मांग की गयी थी जिस पर वादी द्वारा प्रतिवादीगण को 12 लाख रू. का भुगतान किया गया था उसके बाद भी वादीगण को कब्जा नहीं दिया गया। प्रतिपरीक्षण में साक्षी ने स्वीकार किया है कि प्रतिवादी नंदकिशोर उसके पास मकान का सौदा कराने के लिये आया था। जिसके लिये उसने साक्षी को अपने घर पर बुलाया था। अनुबंध लिखाने के समय वह स्वयं, नंदकिशोर, रवि, लीलाबाई, जीवन, कैलाशजी रतलाम गये थे। स्टाम्प प्रपी 1 पर स्वयं साक्षी ने, लीलाबाई व नंदकिशोर ने हस्ताक्षर किये थे। स्टाम्प लिखने के बाद नगद 9,25,000 तथा आठ लाख का चैक उसी के सामने वादी ने प्रतिवादी को दिया था।

24. वादी पक्ष की ओर से परीक्षित कराये गये तीनों साक्षीगण के कथनों के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि वादी कैलाशचंद को नंदकिशोर व लीला भाटी द्वारा वादग्रस्त मकान विक्रय करने का अनुबंध किया गया था तथा विक्रय अनुबंध करने के पश्चात समय अवधि में अनुबंध का पालन नहीं करने पर उक्त अनुबंध की अवधि बढायी गयी थी जो अनुबंध के पिछले भाग पर लेख है। उक्त अवधि विस्तार के पश्चात नंदकिशोर व लीला भाटी द्वारा विक्रय पत्र प्रपी 2 वादी कैलाशचंद के पक्ष में निष्पादित किया गया था। किंतु उक्त विक्रय पत्र निष्पादित करते समय प्रतिवादी द्वारा वादी को यह जानकारी नहीं दी गयी कि उक्त मकान पर पूर्व से लोन चला आ रहा है जिसके पश्चात प्रतिवादी कं 1 व 2 द्वारा पुनः 12 लाख रू. की मांग वादी पक्ष से की गयी, किंतु वादी कैलाशचंद के पुत्र ने उक्त 12 लाख रू. की राशि प्रतिवादी कं 1, 2 के खाते में अदा ना करते हुए प्रतिवादी नितेश भाटी के खाते में अदा कर दी थी।

25. उक्त राशि अदा करने के पश्चात भी प्रतिवादी क्रमांक 1, 2 द्वारा

वादग्रस्त भवन का आधिपत्य वादी पक्ष को नहीं सौंपा गया। वादी कैलाशचंद द्वारा विक्रय में उल्लेखित संपूर्ण राशि अदा करने के उपरांत भी प्रतिवादीगण द्वारा उक्त मकान का विधिक आधिपत्य वादी पक्ष को नहीं सौंपा गया। अतः यह प्रमाणित पाया जाता है कि वादी कं 1 के द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.09.2021 के माध्यम से क्रय किया गया मकान नं 59/1 मालीपुरा हरथल रोड रतलाम का रिक्त आधिपत्य प्रतिवादीगण से पाने का अधिकारी है तथा यह भी प्रमाणित पाया जाता है कि विक्रय पत्र दिनांक 28.09. 2021 के निष्पादन होने के उपरांत भी प्रतिवादीगण द्वारा वादग्रस्त भवन का आधिपत्य अवैधानिक रूप से अपने पास रखा गया तथा विक्रय दिनांक से हस्तक्षेप किया जा रहा है। अतः **वादप्रश्न क्रमांक 1 व 5 प्रमाणित** पाये जाते है।

<u>वादप्रश्न क्रमांक 2, 3 एवं 4 का सकारण निष्कर्ष</u>

26. साक्ष्य की विवेचना व सुविधा की दृष्टि से तीनों वादप्रश्नों का निराकरण एक साथ किया जा रहा है।

27. वादी के पुत्र प्रदीप द्वारा अपने बयान में बताया गया है कि उसके द्वारा 6–6 लाख रू. के राशि नितेश भाटी के खाते में कुल 12 लाख रू अदा किये थे किंतु उक्त राशि नितेश भाटी के खाते में क्यों डाली गयी, इस संबंध में वादीगण द्वारा जो कारण बताये गये है वे अपर्याप्त दर्शित है। जहॉ वादी पक्ष द्वारा यह अपने अभिवचनों में बताया है कि प्रतिवादीगण ने अनुबंध पत्र की शर्तों के पालन में 31 लाख रू. के स्थान पर 39,25,000 रू. धोखाधडी कर प्राप्त कर लिये है, वहॉ वादी का यह दायित्व है कि उसके द्वारा क्रेता होने की हैसियत से प्रतिवादीगण ने लोन का बताकर वादी से 6–6 लाख रूपये नितेश

भाटी के खाते में जमा करवाये थे।

28. इस संबंध में अवलोकनीय है कि वादी का क्रेता की हैसियत से यह दायित्व था कि वह वादग्रस्त मकान को क्रय करते समय कुछ प्रश्नों के संबंध में जानकारी प्राप्त कर ले जैसे कि क्या वादी द्वारा इस बात की पुष्टि कर ली गयी थी कि वादग्रस्त भवन को बंधक रखने के उपरांत प्रतिवादी द्वारा उस पर लोन प्राप्त किया गया था, क्या वादी द्वारा लोन संबंधी दस्तावेजों को देख लिया गया था तथा क्या वादी के लिये यह आवश्यक हो गया था कि बंधक रखे गये लोन की राशि वह स्वयं बैंक में अदा ना करते हुए नितेश भाटी को अदा करेगा। इस संबंध में वादी पक्ष द्वारा अपने अभिवचन एवं प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर यह प्रमाणित नहीं किया है कि किस प्रकार की धोखाधड़ी के आधार पर उसने 31 लाख रूपये के स्थान पर 39,25,000 रू. प्रतिवादी को अदा कर दिये थे। चूंकि क्रेता सावधान का नियम चल संपत्ति के अतिरिक्त अचल संपत्ति पर भी लागू होता है। किंतु वादी पक्ष द्वारा क्रेता सावधान के नियम विपरीत वादग्रस्त भवन के संबंध में संपूर्ण दस्तावेजों के अवलोकन किये बिना ही प्रतिवादीगण को 6—6 लाख रू. अदा कर दिये।

29. प्रपी 5 व 6 की रसीद प्रस्तुत करने पर यह दर्शित होता है कि नितेश भाटी के खाते में 6 लाख रू. दो बार अंतरित किये गये। स्वयं नितेश भाटी की साक्ष्य में यह बात आई है कि उसके द्वारा उक्त राशि अपने खाते में प्राप्त करने पर उसने वादी से राशि अंतरण के संबंध में जब पूछा तब वादी ने बताया कि उक्त राशि धोखे से खाते में चली गयी है तथा गुलाबसिंह के माध्यम से प्रतिवादी नितेश भाटी ने उक्त राशि नगद निकालकर वादी को वापस की थी। यह सभी तथ्य जो नितेश भाटी द्वारा अपने बयानों में बताये है, वे

काल्पनिक बंधक रखे हुए लोन को दर्शाते है, क्योंकि जवाबदावे में ना तो बंधक रखे लोन का खाता नंबर, ना ही ईएमआई की किश्त के संबंध में अभिवचन किये गये है, मात्र प्रडी 1 के दस्तावेज प्रस्तुत कर यह बताने का प्रयास किया गया है कि वादग्रस्त मकान पर लोन चल रहा था। जबकि लोन संबंधी कोई दस्तावेज प्रतिवादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत नहीं किये गये है जबकि वादी द्वारा जो राशि प्रतिवादी को अदा किया जाना बताया है वह किस आधार पर अदा की गयी है, इस संबंध में कोई दस्तावेज स्वयं वादी पक्ष की ओर से पेश नहीं किये गये है कि प्रतिवादी पक्ष द्वारा उक्त 12 लाख रू. की राशि की मांग की गयी हो तथा उक्त मांग के अनुक्रम में वादी द्वारा प्रतिवादी निलेश भाटी को राशि लोन के रूप में अदा की गयी हो। अतः ऐसी दशा में वादी यह प्रमाणित करने में असफल रहा है कि प्रतिवादीगण द्वारा 31 लाख रू. के स्थान पर 39,25,000 रू. अनुबंध पत्र की शर्तों के आधार पर वादी से धोखाधडी कर प्राप्त किये थे।

30. इसके अतिरिक्त वादी द्वारा मध्यवर्ती लाभ के रूप में 25000 रू. प्रतिमाह विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक 28.09.2021 से कब्जा प्राप्ति दिनांक तक की सहायता चाही गयी है, जबकि प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अभिवचनों के आधार पर वादी पक्ष द्वारा वादग्रस्त मकान को रहवास प्रयोजन के लिये क्रय किया जाना दर्शित होता है, किंतु वादी कैलाशचंद द्वारा पुत्र प्रदीप को किराये की दुकान दिलवाये जाने के संबंध में प्रपी 13 का किरायानामा अनुबंध पत्र प्रस्तुत किया है। उक्त किरायानामा व्यवसाय प्रयोजन से संबंधित है तथा रहवासी प्रयोजन के लिये लिया गया भवन किस प्रकार से व्यवसाय प्रयोजन में उपयोगी होगा, इसका कोई प्रमाण अथवा साक्ष्य वादी पक्ष की ओर से पेश नहीं किया गया है।

वादग्रस्त भवन जिस स्थान पर स्थित है, उसका बाजार मूल्य के आधार पर क्या मानक किराया होगा, इसके संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य वादी पक्ष द्वारा पेश नहीं की गयी है, मात्र किराया अनुबंध प्रस्तुत करने के आधार पर यह नहीं माना जा सकता है कि जिस स्थान पर वादग्रस्त मकान स्थित है, उस स्थान पर बाजार मूल्य के अनुसार 25000 रू. किराया होगा। ऐसी दशा में यह प्रमाणित नहीं पाया जाता है कि वादीगण प्रतिवादीगण से विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक 28.09.2021 से कब्जा प्राप्ति दिनांक तक मध्यवर्ती लाभ के रूप में 25000 रू. प्रतिमाह प्राप्त करने के अधिकारी है।

31. इसके अतिरिक्त वादीगण द्वारा यह भी सहायता चाही गयी है कि प्रतिवादी से 8,25,000 रू. तथा उस पर दिनांक 22.10.2021 से दो प्रतिशत सैकडा प्रतिमाह के मान से ब्याज पाने का अधिकारी है, जबकि वादी पक्ष द्वारा यह प्रमाणित करने में असफल रहे है कि धोखाधडी के आधार पर प्रतिवादीगण ने 31 लाख रू. के स्थान पर 39,25,000 रू. वादी से प्राप्त कर लिये थे। वादी पक्ष द्वारा क्रेता की हैसियत से जो मानक क्रेता के लिये निर्धारित थे क्या वादी ने वे स्वयं विक्रयशुदा संपत्ति के संबंध में सर्वप्रथम यह तथ्य से अवगत हो चुके थे कि उक्त वादग्रस्त भवन पर किसी प्रकार का भार, ऋण या अन्य कोई दायित्व उक्त संपत्ति से जुडा हुआ है अथवा नहीं।

32. प्रकरण में प्रतिवादी पक्ष की ओर से जो ऋण लेने संबंधी साक्ष्य मौखिक रूप से दी गयी है, उसके समर्थन में प्रतिवादी साक्षी लीला भाटी प्र.सा 1, जगदीश प्र.सा 2, नितेश भाटी प्र.सा 3 ने अपने कथनों में बताया है कि उनके द्वारा वादग्रस्त मकान पर लोन लिया गया था, किंतु लोन संबंधी दस्तावेज प्रकरण में प्रतिवादी पक्ष द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये है। इसके अतिरिक्त स्वयं

वादी पक्ष ने लोन संबंधी दस्तावेजों का अवलोकन किया हो, इस संबंध में कोई साक्ष्य नहीं दी गयी है। जहॉ बिना लोन संबंधी दस्तावेज देखकर वादी पक्ष द्वारा प्रतिवादी पक्ष को 12 लाख रू. की राशि अदा की दी गयी, वहॉ वादी पक्ष 8,25,000 रू. की राशि तथा दिनांक 22.10.2021 से दो प्रतिशत सैकड़ा प्रतिमाह के मान से ब्याज प्रतिवादीगण प्राप्त करने के अधिकारी होना नहीं पाये जाते है। अतः **वादप्रश्न कमांक 2, 3 व 4 प्रमाणित नहीं** पाये जाते है।

वादप्रश्न कमांक 6

33. वादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत किये गये अभिवचन व दस्तावेजी साक्ष्य के माध्यम से वादीगण द्वारा यह प्रमाणित किया है कि वादी कमांक 1 द्वारा रजिस्टर्ड विकय पत्र दिनांक 28.09.2021 को निष्पादित किया गया था तथा जिसके आधार पर प्रतिवादीगण से वादी भवन कमांक 59/1 मालीपुरा हरथल रोड रतलाम का रिक्त आधिपत्य प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः वादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत वाद आंशिक रूप से आधिपत्य के संबंध में स्वीकार किया जाता है तथा मध्यवर्ती लाभ एवं अनुबंध पत्र की शर्तों के विपरीत 8,25,000 रू. अतिरिक्त वादी द्वारा प्रतिवादी को अदा करने के संबंध में अस्वीकार किया जाता है।

34. परिणामस्वरूप प्रस्तुत यह वाद **आंशिक रूप से स्वीकार** कर निम्नानुसार आज्ञप्ति पारित की जाती हैः–

(1) प्रतिवादीगण पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 28.09.2021 के पालन में वादग्रस्त भवन कमांक 59/1 मालीपुरा हरथल रोड रतलाम का रिक्त आधिपत्य वादी पक्ष को निर्णय दिनांक से दो माह के भीतर रिक्त आधिपत्य प्रदान करेंगे।

(2) प्रतिवादीगण को स्थायी निषेधाज्ञा के माध्यम से निषेधित किया

जाता है कि वे वादग्रस्त मकान का आधिपत्य वादी पक्ष को सौंपने के उपरांत वादी के विधिक आधिपत्य में ना तो स्वयं हस्तक्षेप करेंगे और ना ही अन्य किसी अधिकृत व्यक्ति से हस्तक्षेप करायेंगे।

(3) उभयपक्ष अपना अपना वाद व्यय वहन करेंगें।

(4) अधिवक्ता शुल्क प्रमाणित होने पर या सूची अनुसार, दोनों में से जो भी कम हो, जोडा जाये।

तद्नुसार आज्ञप्ति बनाई जावे।

निर्णय खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित, दिनांकित एवं घोषित किया गया।

(तथागत यागनिक)
प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वरिष्ठ खंड
सैलाना जिला रतलाम

मेरे उद्बोधन में टंकित किया गया।

TATHAGAT YAGHIK
Digitally signed by TATHAGAT YAGHIK
Date: 2026.08.21 16:51:59 +0530

(तथागत यागनिक)
प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वरिष्ठ खंड
सैलाना जिला रतलाम