



न्यायालय : अपर सिविल जज (जू० डि०) कोर्ट सं० 31, प्रतापगढ़ ।

उपस्थित : - प्रदीप यादव {(उ० प्र० न्यायिक सेवा)}

J.O.Code- UP3606

मूल वाद सं० : 1437/2019

1. श्रीमती सुगना देवी उर्फ निर्मला उम्र लगभग 70 वर्ष पत्नी रणजीत सिंह निवासिनी ग्राम मीतनपुर, तहसील बीकापुर, पोस्ट राममगन(मीतनपुर) जिला फैजाबाद उ० प्र०।
2. अतुल कुमार अग्रवाल उम्र लगभग 49 वर्ष सुत स्व० लक्खीचंद्र अग्रवाल निवासी ग्राम रंजीतपुर चिलबिला, पोस्ट माधोगंज, परगना व तहसील सदर, प्रतापगढ़।

...वादीगण

बनाम

1. आशीष कुमार सिंह, एडवोकेट उम्र लगभग 38 वर्ष सुत स्व० भुवाल सिंह निवासी ग्राम रंजीतपुर चिलबिला, पोस्ट माधोगंज, परगना व तहसील सदर, प्रतापगढ़।

...प्रतिवादी

निर्णय

वादीगण श्रीमती सुगना देवी उर्फ निर्मला व अतुल कुमार अग्रवाल द्वारा यह वाद प्रतिवादी आशीष कुमार सिंह के विरुद्ध वास्ते बैनामा निरस्तीकरण/आंशिक बैनामा निरस्तीकरण हेतु योजित किया गया है।

वाद पत्र में वर्णित कथनों के अनुसार वादीगण का संक्षेप में कथन है कि ग्राम रंजीतपुर चिलबिला, परगना व तहसील सदर, जनपद प्रतापगढ़ में स्थित भूमिधरी भूमि गाटा सं० 1189 मि० रकबई 0.0360 हे० व गाटा संख्या 2371 रकबई 0.1360 हे० वादिनी सं० 1 की भूमिधरी भूमि रही, जिस पर वह अध्यासित रही। वादिनी सं० 1 ज्यादातर अपने ससुराल ग्राम मीतनपुर तहसील बीकापुर, जनपद फैजाबाद में अपने पति के साथ रहना होता है। शरीर से कमजोर व वृद्ध हो जाने के कारण जनपद प्रतापगढ़ में स्थित अपनी संपत्ति की देख-रेख करने में असुविधा होती थी। वादिनी सं० 1 ने अपनी भूमिधरी भूमि गाटा संख्या 2371 रकबा 0.1360 हे० का उचित मूल्य वादी सं० 2 से प्राप्त कर अपनी उक्त भूमि का पंजीकृत बैनामा दिनांक 03.03.2016 को वादी सं० 2 के पक्ष में लिखकर उन्हें कब्जा व दखल दे दिया। वादिनी सं० 1 का उक्त बैनामा लिख देने के उपरांत गाटा संख्या 2371 रकबई 0.1360 हे० पर कोई हक व अन्श अवशेष नहीं रहा और ना उक्त भूमि से

...2

विक्रय के उपरांत वादिनी सं० 1 से किसी प्रकार का कोई संबंध है। वादी सं० 2 जरिए पंजीकृत बैनामा दिनांकित 03.03.16 के स्वामी है जिसके नामांतरण की कार्यवाही सक्षम न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है। प्रश्रगत भूमिधरी भूमि गाटा संख्या 2378 मि० रकबई 0.038 हे० वादिनी सं० 1 के पूर्वाधिकारी, उसके पति के नाना स्व० कालिका सिंह रहे जिन्होंने अपनी उक्त भूमिधरी भूमि का पंजीकृत बैनामा वर्ष 1957 में पारसनाथ गुप्ता पुत्र दीनदयाल गुप्ता के पक्ष में लिखकर उन्हें कब्जा दखल दे दिया था जिसके फलस्वरूप क्रेता पारसनाथ गुप्ता ने उक्त क्रय की गई भूमि पर अपना मकान बना रखा है। जिस पर वह सपरिवार अध्यासित है। गाटा संख्या 2378 मि० रकबई 0.038 हे० का बैनामा पारसनाथ सुत दीनदयाल के पक्ष में निष्पादित कर देने के उपरान्त उक्त भूमि से वादिनी सं० 1 के पूर्वाधिकारी स्व० कालिका सिंह बादहू उनकी बेटी रमराजी (सास वादिनी सं० 1) व बादहू उनकी उत्तराधिकारी वादिनी सं० 1 से कोई वास्ता व सरोकार नहीं रहा, परन्तु त्रुटिवश उद्धरण खतौनी में नाम अंकित न होकर, कालिका सिंह बादहू उनकी उत्तराधिकारी उनकी बेटी रमराजी का नाम अंकित चला आया। जिस अनुरूप वादिनी सं० 1 का नाम भी सास के स्थान पर वरासतन अंकित हो गया, परन्तु उक्त भूमि के स्वामित्व से वादिनी सं० 1 का कोई लेना देना कभी नहीं रहा और न उस पर उसका कोई कब्जा व दखल रहा। वादिनी सं० 1 वृद्ध व अशिक्षित महिला है। वह प्रतापगढ़ में स्थित अपनी भूमि गाटा संख्या 1189 मि० रकबई 0.036 हे० का विक्रय करना चाहती थी। वादिनी सं० 1 ने उक्त भूमि का मूल्यांकन 1,00,000/- रु प्रतिवादी से मांगा जिसपर प्रतिवादी तैयार हो गया। प्रतिवादी पढ़ा-लिखा, सम्पन्न परिवार से व पेशे से अधिवक्ता है। दिनांक 07-08-2018 को वादिनी सं० 1 प्रतिवादी के पक्ष में अपनी अवशेष भूमिधरी भूमि गाटा संख्या 1189 रकबई 0.036 हे० का बैनामा लिखाने उपनिबंधक कार्यालय सदर प्रतापगढ़ आयी। जहां प्रतिवादी ने वादिनी सं० 1 को क्रय की जाने वाली भूमि गाटा संख्या 1189 का मूल्यांकन 1,00,000/-रु अदा कर यह बताया कि बैनामे के कागज तैयार है। मात्र हस्ताक्षर होना है ताकि रजिस्ट्री हेतु पेश कर दिया जाये। वादिनी सं० 1 प्रतिवादी पर विश्वास कर जहां-जहां उसे बताया गया उसने अपना निशानी अंगूठ लगा दिया। वादिनी सं० 1 ने प्रश्रगत बैनामे पर अपना निशानी अंगूठा गाटा संख्या 1189 के विक्रय का कागज समझकर लगाया व प्रतिवादी के बात व्यवहार से पूरी तरह निश्चित थी। माह जुलाई सन 2019 के पास प्रथम सप्ताह में वादी सं० 2, वादिनी सं० 1 के पास फैजाबाद आये और कहने लगे कि गाटा संख्या 2371 का बैनामा उसके पक्ष में लिखने के उपरान्त उसने उसी भूमि का दोबारा बैनामा प्रतिवादी के पक्ष में क्यों लिखा, प्रतिवादी ने जरिये बैनामा गाटा संख्या 2371 पर अपना नाम दर्ज करा लिया है तथा उक्त भूमि पर हक जता रहा है। उक्त सूचना मिलने पर वादिनी सं० 1 ने वास्तविकता का पता लगाया जिस पर उसे प्रतिवादी द्वारा किये गये कपट, छल व जालसाजी की जानकारी हुई। उसने उसी दिन सायंकाल प्रतिवादी के विरुद्ध उक्त धोखाधड़ी व कूटरचित दस्तावेज लिखा लेने की प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करायी। प्रतिवादी से संपर्क

करने पर प्रतिवादी ने यह कहना शुरू किया कि उसने दस्तावेज लेखक को खतौनी देकर गाटा संख्या 1189 का बैनामा लिखने को कहा था परन्तु ठीक से न समझने के कारण सभी नंबरों को बैनामों में डाल दिया जिस वह दुरुस्त करा देंगे। प्रतिवादी के उक्त आश्वासन देने के बावजूद उक्त निमित्त कोई पहल आज तक नहीं की। प्रतिवादी ने गाटा संख्या 1189 मि० रकबई 0.036 हे० का सौदा तय कर उक्त नंबर का बैनामा दिनांक 07-08-2018 को अपने पक्ष में लिखाते वक्त षडयंत्र के तहत गाटा संख्या 2371 व 2378 को भी वादिनी सं० 1 की गैर जानकारी हासिया गवाहान षडयंत्र से सम्मिलित करा लिया। वादिनी सं० 1 ने गाटा संख्या 2371 व 2378 को बैनामा दिनांकित 07-08-2018 में अपनी जानकारी से सम्मिलित नहीं किया, प्रतिवादी ने वादिनी सं० 1 के अनपढ़, वृद्ध, पर्दानशीन औरत होने व ग्राम मीतनपुर फैजाबाद बाहरी जनपद की स्थायी निवासिनी होने व वादिनी सं० 1 द्वारा प्रतिवादी पर सहज ढंग से विश्वास करने का नाजायज लाभ लेकर प्रश्रगत बैनामा जाल षडयंत्र के तहत प्राप्त कर लिया जो वादिनी सं० 1 की सही इच्छा के अनुरूप निष्पादित न होने के कारण पूर्णतया नाजायज व अवैध है। वादिनी सं० 1 व प्रतिवादी के मध्य गाटा संख्या 2371 रकबई 0.1360 हे० व गाटा संख्या 2378 मि० रकबई 0.038 हे० के विक्रय की कोई बात चीत कभी नहीं हुयी और न उक्त के संदर्भ में कोई मूल्य वादिनी सं० 1 ने प्रतिवादी से तय किया और न ही उक्त निमित्त कोई मूल्य प्रतिवादी से प्राप्त किया। इसलिए गाटा संख्या 2371 व 2378 के संदर्भ में विवादित बैनामा प्रतिफल रहित व कानूनन शून्य है। गाटा संख्या 2371 व 2378 की स्वामिनी वादिनी सं० 1 निष्पादन के वक्त नहीं रही, उद्धरण खतौनी में वादिनी सं० 1 का नाम नामांकन होने के कारण त्रुटिवश अंकित चला आया, प्रश्रगत बैनामा उक्त नंबरों के संबंध में बिना अधिकार व कानूनन शून्य है। प्रश्रगत बैनामों में हासिया गवाहान प्रतिवादी के साथी है जो उक्त धोखाधड़ी व जालसाजी में प्रतिवादी के साथ शरीक रहे। प्रश्रगत बैनामों में बने रहने से वादीगण के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की प्रबल संभावना है। प्रतिवादी स्वतः विवादित बैनामे को निरस्त व उसे दुरुस्त कराने को तैयार नहीं है बल्कि बराबर टाल-मटोल कर समय व्यतीत कर रहा है तथा वादिनी सं० 1 पर इस निमित्त दबाव बना रहा है कि दर्ज हुई प्रथम सूचना रिपोर्ट में वह प्रतिवादी का सहयोग कर उसमें अंतिम रिपोर्ट लगवा दे। ऐसी परिस्थिति में अपने अधिकारों की सुरक्षा हेतु वादीगण को वर्तमान वाद प्रस्तुत करने की आवश्यकता हुयी। इस न्यायालय को वर्तमान वाद सुनने व निस्तारण करने का क्षेत्राधिकार विद्यमान है। वादीगण द्वारा वाद का पर्याप्त मूल्यांकन कर प्रदत्त न्यायशुल्क न्यायालय के समक्ष दाखिल कराया गया है। वादीगण निम्नलिखित उपषम की याचना करते हैं कि यह कि वादीगण के पक्ष में प्रतिवादी के विरुद्ध बैनामा मनसूखी की डिक्री पारित करते हुए विवादित बैनामा दिनांकित 07-08-2018 जिसकी विस्तृत तफसील वादपत्र के अन्त में अंकित है, मन्सूख फरमाया जावे व उसकी सूचना उप निबंधक कार्यालय, सदर प्रतापगढ़ को प्रेषित की जाय। यह कि यदि किसी कारण विवादित बैनामा दिनांकित 07-08-2018 पूर्ण रूप से निरस्त किया जाना कानूनन संभव न हो तो

उक्त स्थिति में विवादित बैनामा दिनांकित 07-08-2018 के आंशिक निरस्तीकरण की डिक्री पारित करते हुए विवादित बैनामा गाटा संख्या 2371 रकबई 0.1360 हे0 व गाटा संख्या 2378 मि0 रकबई 0.038 हे0 के संदर्भ में निरस्त करने की डिक्री पारित करते हुए उसकी सूचना उपनिबंधक कार्यालय सदर, प्रतापगढ़ को दी जावे। वाद व्यय वादीगण को प्रतिवादी से दिलाया जावे। अन्य उपषम जिसे वादीगण पाने का अधिकारी हो, उसे उन्हें प्रतिवादी से दिलवाया जाय। विवादित बैनामा दिनांकित 07-08-2018 जिसका पंजीयन बही संख्या 1, जिल्द सं 4727 के पृष्ठ 97 से 146 तक क्रमांक 3933 पर दिनांक 07-08-2018 को उप निबंधक सदर, प्रतापगढ़ के कार्यालय में किया गया।

प्रतिवादी की ओर से अपना प्रतिवाद पत्र कागज सं0 14 क 2/1 लगायत 14 क 2/4 समर्थित शपथपत्र 15 ग 2 पत्रावली पर दाखिल किया गया। इस प्रतिवाद पत्र में वाद पत्र में वर्णित अधिकांश कथनों को अस्वीकार किया गया और अतिरिक्त कथन में यह उल्लेखित किया गया है कि वादीगण का कथन कि प्रतिवादी ने अपने पढ़े-लिखे अधिवक्ता होने का नाजायज लाभ वादिनी सं0 1 के अनपढ़, वृद्ध, पर्दानशीन औरत होने व उसके द्वारा विश्वास करने का अनुचित लाभ लेकर गाटा संख्या 1189 का सौदा तय कर उक्त नंबर का बैनामा अपने पक्ष में लिखाते हुए षड़यंत्र के तहत गाटा संख्या 2371 व 2378 को भी वादिनी सं0 1 की गैरजानकारी में हासिया गवाहान के षड़यंत्र से सम्मिलित कर लिया, नितान्त असत्य है। प्रतिवादी द्वारा नेक नियति पूर्वक वादिनी सं0 1 की सम्पत्ति का मांगे गये मूल्यों को अदा कर विक्रय पत्र निष्पादित कराया गया। प्रतिवादी ने उक्त के संबंध में कोई छल-कपट नहीं किया है। वादिनी सं0 1 जनपद फैजाबाद की निवासी है एवं वृद्ध महिला है। उसे प्रतापगढ़ में स्थित संपत्ति की देखभाल में असुविधा होती थी, लिहाजा वादिनी सं0 1 प्रतिवादी से जनपद प्रतापगढ़ में स्थित संपत्ति को अंकन 1,00,000/-रु में विक्रय करने की इच्छा व्यक्त की है। जिसपर उत्तरदाता प्रतिवादी उसे क्रय करने के लिए सहर्ष तैयार हो गया। वादिनी सं0 1 व प्रतिवादी के मध्य भूमि का सौदा तय होने पर प्रतिवादी ने राजस्व अभिलेखों का निरीक्षण कराया जिसमें वादिनी सं0 1 का नाम विक्रय की गयी सम्पत्ति पर बदसतूर पाया गया। लिहाजा प्रतिवादी ने दिनांक 07-08-2018 को वादिनी सं0 1 को उसकी सम्पत्ति का तय हुआ मूल्य अदा कर उसका रजिस्ट्रीकृत बैनामा अपने पक्ष में निष्पादित करा लिया। वादिनी सं0 1 ने प्रतिवादी को बैनामा लिखने से पूर्व यह अवगत नहीं कराया कि खतौनी में दर्शित गाटा संख्या 2371 व 2378 का विक्रय उसके द्वारा पूर्व में अन्य व्यक्तियों को किया जा चुका है। प्रश्रगत बैनामा निष्पादित करने के उपरान्त प्रतिवादी ने जब वादिनी सं0 1 से गाटा संख्या 2371 व 2378 का कब्जा मांगा तो प्रतिवादी को यह बात ज्ञात हुई कि वादिनी सं0 1 ने गाटा संख्या 2371 का विक्रयपत्र दिनांक 03-03-2016 को वादी सं0 2 के पक्ष में निष्पादित कर उसका कब्जा व दखल वादी सं0 2 को दे रखा है। जिस पर वादी सं0 2 बैनामों के दिनांक से काबिज दखील चला आ रहा है। इसी प्रकार गाटा संख्या 2378 पर पारसनाथ

गुप्ता सुत दीनदयाल गुप्ता अपना मकान बना कर काबिज दखील चले आ रहे हैं। वादिनी द्वारा अपनी भूमिधरी भूमि गाटा संख्या 2371 व 2378 का बैनामा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में उत्तरदाता प्रतिवादी के पक्ष में बैनामा निष्पादित करने के पूर्व कर दिये जाने की कोई जानकारी उत्तरदाता प्रतिवादी को न दिये जाने के कारण व राजस्व अभिलेखों में उक्त नम्बरान वादिनी सं० 1 का नाम अंकित होने के कारण प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 में गाटा संख्या 2371 व 2378 गलत फहमी वश शामिल कर लिया गया है। प्रश्नगत बैनामा से प्रतिवादी को गाटा संख्या 2371 व 2378 पर कोई अधिकार व कब्जा दखल प्राप्त नहीं हुआ है। वादिनी सं० 1 ने नासमझी के कारण उत्तरदाता प्रतिवादी को अनावश्यक स्टाम्प शुल्क निबंधन कार्यालय में रजिस्ट्री के वक्त अदा करना पड़ा। उक्त प्रश्नगत बैनामे से उत्तरदाता प्रतिवादी को मात्र गाटा संख्या 1189 मि० रकबा 0.036 हे० पर ही अधिकार एवं कब्जा प्राप्त हुआ है। वादिनी सं० 1 द्वारा उत्तरदाता प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित प्रश्नगत बैनामा गाटा संख्या 2371 व 2378 पर कोई अधिकार उत्तरदाता प्रतिवादी को प्राप्त न होने व उक्त गाटा संख्या 2371 व 2378 का बैनामा पूर्व में ही वादिनी सं० 1 द्वारा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित कर देने के कारण उत्तरदाता प्रतिवादी को ग्राम रंजीतपुर चिलबिला की गाटा सं० 1189 मि० रकबा 0.036 हे० को छोड़ कर गाटा संख्या 2371 रकबा 0.0136 हे० व गाटा संख्या 2378 मि० रकबा 0.038 हे० के संबंध में विवादित बैनामे को निरस्त कर दिये जाने पर कोई आपत्ति नहीं है। अतः उपरोक्त लिखित उत्तर प्रस्तुत कर श्रीमान जी से विनम्र अनुरोध है कि प्रश्नगत बैनामा का संबंध जहां तक गाटा संख्या 2371 रकबा 0.0136 हे० व गाटा संख्या 2378 मि० रकबा 0.038 हे० से है, के संबंध में आंशिक रूप से निरस्त कर दिया जाय।

पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर न्याय निर्णयन हेतु दिनांक 09-03-2021 को निम्नलिखित वाद बिन्दु विरचित कये गये:-

1. क्या वादीगण बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को पूर्ण रूप से निरस्त करा पाने का अधिकारी है?
2. क्या वादीगण यदि बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को पूर्ण रूप से निरस्त करा पाने का अधिकारी नहीं है, तो क्या वादीगण बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को आंशिक रूप से गाटा संख्या 2371 व 2378 के सम्बन्ध में निरस्त करा पाने का अधिकारी है ?
3. क्या वादीगण का वाद अल्प मूल्यांकित है ?
4. क्या प्रदत्त न्यायशुल्क अपर्याप्त है ?
5. क्या वाद न्यायालय के क्षेत्राधिकार से बाहर है ?
6. क्या वादीगण किसी अन्य उपषम को प्राप्त करने का अधिकारी है ?

वादीगण द्वारा उक्त वाद को अपने पक्ष में साबित करने हेतु अभिलेखीय साक्ष्य के रूप में फेहरिस्त दस्तावेज से 7 ग 1 से कागज सं० 8 ग 1/1 लगायत 8 ग 1/2 सत्यप्रतिलिपी उद्धरण खतौनी फसली वर्ष 1423-1428, कागज सं० 9 ग 1/1 लगायत 9 ग 1/26 सत्यप्रतिलिपी बैनामा दिनांकित 07-08-2018, कागज सं० 10 ग/1 लगायत 10 ग/12 सत्यप्रतिलिपी बैनामा

दिनांकित 03-03-2016 एवं कागज सं0 11 ग 1/1 लगायत 11 ग 1/2 नकल प्रथम सूचना रिपोर्ट दिनांकित 08-07-2019 एवं कागज सं0 21 घ नकल छायाप्रति धारा 32 विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 न्यायालय के अवलोकनार्थ पत्रावली पर दाखिल की गई।

मौखिक साक्ष्य में वादीगण द्वारा पी0 डब्लू0 1 के रूप में वादिनी सं0 1 श्रीमती सुगना देवी उर्फ निर्मला को पेश व परीक्षित कराया गया। जिसकी मुख्या परीक्षा के बयान एवं प्रतिपरीक्षा के बयान लेखबद्ध कराये गये।

प्रतिवादी की ओर से किसी प्रकार का कोई भी प्रलेखीय साक्ष्य, प्रपत्र अथवा दस्तावेज न्यायालय के अवलोकनार्थ पत्रावली पर दाखिल नहीं किया गया।

मौखिक साक्ष्य में प्रतिवादी द्वारा डी0 डब्लू0 1 के रूप में प्रतिवादी श्री आशीष कुमार सिंह को पेश व परीक्षित कराया गया। जिसकी मुख्या परीक्षा के बयान एवं प्रतिपरीक्षा के बयान लेखबद्ध कराये गये।

मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण की अंतिम बहस विस्तार से सुनी तथा पत्रावली पर उपलब्ध समस्त मौखिक व प्रलेखीय साक्ष्य तथा अन्य संबंधित प्रपत्रों का व दस्तावेजों का सम्यक परिशीलन किया जिनके आधार पर विभिन्न वाद बिन्दुओं पर जो भी निष्कर्ष निकाले जा सकते हैं, वे निम्नवत हैं:-

#### निस्तारण वाद बिन्दु सं0 1 व 2

ये वाद बिन्दु इस आशय के विरचित किये गये हैं कि क्या वादीगण बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को पूर्ण रूप से निरस्त करा पाने का अधिकारी है एवं क्या वादीगण यदि बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को पूर्ण रूप से निरस्त करा पाने के अधिकारी नहीं है, तो क्या वादीगण बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को आंशिक रूप से गाटा संख्या 2371 व 2378 के सम्बन्ध में निरस्त करा पाने के अधिकारी है ?

वाद बिन्दु सं0 1 व 2 आपस में एक दूसरे पूरक हैं जिस कारण इनका निस्तारण एकसाथ किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इन वाद बिन्दुओं को साबित करने का भार वादीगण पर है, क्योंकि वादीगण द्वारा वादपत्र के अंत में प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को पूर्ण रूप से निरस्त करने की प्रार्थना की गयी है। वादीगण द्वारा यह भी प्रार्थना की गयी है कि यदि बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को पूर्ण रूप से निरस्त किया जाना कानूनन संभव न हो तो उक्त स्थिति में प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को आंशिक रूप से गाटा संख्या 2371 रकबई 0.1360 हे0 व गाटा संख्या 2378 मि0 रकबई 0.038 हे0 के संबंध में निरस्त किया जाय।

वादीगण का कथन है कि प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 प्रतिवादी द्वारा धोखाधड़ी व छल-कपट करके वादिनी सं0 1 के अनपढ़, वृद्ध एवं पर्दानशीन औरत होने का फायदा उठाते हुए लिखा लिया है। वादिनी सं0 1 ने प्रतिवादी से सिर्फ गाटा संख्या 1189 मि0 रकबई 0.036 हे0 का सौदा किया था जिसका प्रतिफल 1,00,000/- रु निर्धारित हुआ था। गाटा संख्या 2371 व 2378 के संबंध में कोई भी सौदा वादिनी सं0 1 व प्रतिवादी के बीच नहीं हुआ। वादिनी सं0 1 गाटा संख्या 2371 रकबई 0.1360 हे0 का बैनामा दिनांक 03-03-2016 को वादी सं0 2 के नाम लिख चुकी है। वादी सं0 2 उक्त भूमि पर काबिज व दखील है। वादिनी सं0 1 का गाटा संख्या 2371 की भूमि से उक्त बैनामा लिखा देने के बाद कोई वास्ता व सरोकार नहीं है। गाटा संख्या 2378 मि0 रकबई 0.038 हे0 के पूर्व भूमिधर वादिनी सं0 1 के पूर्वाधिकारी, उसके पति के नाना कालिका सिंह रहे। जिन्होंने अपनी उक्त भूमिधरी भूमि का पंजीकृत बैनामा वर्ष 1957 में पारसनाथ गुप्ता सुत दीनदयाल गुप्ता के पक्ष में कब्जा व दखल दे दिया था जिसके फलस्वरूप क्रेता पारसनाथ गुप्ता ने उक्त क्रय की गयी भूमि पर अपना मकान बना रखा है जिस पर वह सपरिवार अध्यासित है। उक्त बैनामा पारसनाथ गुप्ता सुत दीनदयाल गुप्ता के पक्ष में निष्पादित कर देने के उपरान्त वादिनी सं0 1 के पूर्व अधिकारी स्व0 कालिका सिंह बादहू उनकी उत्तराधिकारी उनकी पुत्री रमराजी (सास वादिनी सं0 1) से किसी प्रकार का वास्ता व सरोकार नहीं रहा, परन्तु उद्धरण खतौनी में क्रेता का नाम अंकित न होकर वादिनी सं0 1 के पूर्वाधिकारी कालिका सिंह बादहू उनकी बेटी रमराजी बादहू वादिनी सं0 1 का नाम उद्धरण खतौनी में त्रुटिवश अंकित चला आया।

वादीगण द्वारा सत्यप्रतिलिपि उद्धरण खतौनी फसली वर्ष 1423-1428 बैनामा दिनांकित 07-08-2018 व बैनामा दिनांकित 03-03-2016 की सत्यप्रतिलिपियां दाखिल की गईं। वहीं दूसरी ओर प्रतिवादी का कहना है कि प्रतिवादी द्वारा वादिनी सं0 1 के साथ कोई छल-कपट नहीं किया गया। वादिनी सं0 1 द्वारा अपनी भूमिधरी भूमि गाटा संख्या 2371 व 2378 का बैनामा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में उत्तरदाता प्रतिवादी के पक्ष में बैनामा निष्पादित करने के पूर्व कर दिये जाने की हुई जानकारी उत्तरदाता प्रतिवादी को न दिये जाने के कारण व राजस्व अभिलेखों में उक्त नंबरान पर वादिनी सं0 1 के नाम अंकित होने के कारण प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 में गाटा संख्या 2371 व 2378 गलत फहमी वश शामिल कर लिया गया है। प्रतिवादी को गाटा संख्या 2378 व 2371 पर कोई कब्जा व दखल प्राप्त नहीं हुआ। उक्त प्रश्नगत बैनामा में उत्तरदाता प्रतिवादी को मात्र गाटा संख्या 1189 रकबा 0.036 हे0 पर ही कब्जा एवं अधिकार प्राप्त हुआ। प्रतिवादी को प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 में ग्राम रंजीतपुर चिलबिला की गाटा संख्या 1189 मि0 रकबा 0.036 हे0 को छोड़कर गाटा संख्या 2371 रकबा 0.0136 हे0 व गाटा संख्या 2378 मि0 रकबा 0.038 प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को निरस्त किये जाने पर कोई आपत्ति नहीं है।

पी०डब्लू० 1 श्रीमती सुगना देवी उर्फ निर्मला ने अपनी मुख्य परीक्षा में अपने वादपत्र का समर्थन करते हुए यह कथन किया है कि वादिनी सं० 1 द्वारा गाटा संख्या 2371 रकबा 0.136 हे० का उचित मूल्य प्राप्त कर वादी सं० 2 के नाम दिनांक 03-03-2016 को लिख कर उन्हें कब्जा दखल दे दिया एवं गाटा संख्या 2378 मि० रकबा 0.038 हे० का बैनामा वर्ष 1957 में वादिनी के पूर्वाधिकारी द्वारा पारसनाथ गुप्ता सुत दीनदयाल गुप्ता के पक्ष में लिख कर उन्हें कब्जा दे दिया। प्रतिवादी ने बैनामा दिनांकित 07-08-2018 में गाटा संख्या 2371 व 2378 का भी हवाला उक्त बैनामे में दे दिया। उक्त दोनों नंबरान के संबंध में बैनामा निरस्त होना चाहिए। वादिनी सं० 1 व प्रतिवादी के बीच सिर्फ गाटा संख्या 1189 मि० रकबा 0.036 हे० के बावत सौदा तय हुआ था। वादिनी सं० 1 ने अपनी जिरह में यह कथन किया है कि उद्धरण खतौनी में गाटा संख्या 2378 व गाटा संख्या 2371 प्रतिवादी को बैनामा करते वक्त उसका नाम दर्ज था। विवादित बैनामा लिखते समय दस्तावेज लेखक को उक्त खतौनी बैनामा लिखने के लिये दी गयी थी। उसने खतौनी के आधार पर गाटा संख्या 2378 व गाटा संख्या 2371 का भी उल्लेख बैनामे में कर दिया। वादिनी सं० 1 का गाटा सं० 2378 व 2371 को बेचने का कोई इरादा नहीं था और न ही प्रतिवादी का इरादा उन्हें खरीदने का था। वादिनी सं० 1 का इरादा गाटा संख्या 1189 मि० रकबा 0.036 हे० के संबंध में बैनामा निरस्त कराने का नहीं है। प्रतिवादी ने गाटा संख्या 1189 का बैनामा मुझसे सही लिखवाया है उसमें कोई गड़बड़ी नहीं है। प्रश्रगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 गाटा संख्या 2371 व 2378 के संबंध में निरस्त होना चाहिए।

डी०डब्लू० 1 आशीष कुमार सिंह ने अपनी मुख्य परीक्षा में यह कथन किया है कि वादिनी सं० 1 ने अपनी प्रतापगढ़ में स्थित भूमि को विक्रय करने की इच्छा जाहिर की। मैंने राजस्व अभिलेखों का निरीक्षण कराया, जिसमें वादिनी सं० 1 का नाम समस्त भूमि पर दर्ज पाया गया। लिहाजा दिनांक 07-08-2018 को विवादित बैनामे में दर्शित बैनामा लिखाया। मैंने वादिनी सं० 1 के साथ कोई छल-कपट नहीं किया, बल्कि उनके द्वारा मांगे गये अंकन 1,00,000/-रु अदा कर प्रश्रगत बैनामा निष्पादित कराया। मैंने जब वादिनी सं० 1 से 2371 व 2378 का कब्जा मांगा तो उन्होंने बताया कि गाटा संख्या 2371 व 2378 का बैनामा दूसरे लोगों के पक्ष में कर रखा है। प्रश्रगत बैनामा लिखते समय वादिनी सं० 1 ने मुझे इसकी कोई जानकारी नहीं दी। डी०डब्लू० 1 ने अपनी जिरह में यह कथन किया है कि प्रश्रगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 ग्राम रंजीतपुर चिलबिला परगना व तहसील सदर की गाटा संख्या 1189 मि० रकबा 0.036 मात्र पर ही अधिकार व कब्जा प्राप्त हुआ है। प्रश्रगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 में दर्शित गाटा संख्या 2371 व 2378 का बैनामा भूलवश लिखा गया। उस नंबर से मुझे कोई मतलब नहीं है न ही उसपर मेरा कोई कब्जा दखल है। गाटा संख्या 2371 व 2378 के संबंध में बैनामा दिनांकित 07-08-2018 निरस्त किये जाने पर मुझे कोई आपत्ति नहीं है। प्रश्रगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 से मुझे गाटा



संख्या 1189 मि0 रकबा 0.036 हे0 पर ही अधिकार व कब्जा प्राप्त हुआ है। उक्त गाटा संख्या 1189 के संबंध में मेरा बैनामा सही है। इसलिए गाटा सं 1189 के संबंध में मेरा बैनामा निरस्त नहीं होना चाहिए।

इस प्रकार वादिनी सं0 1 व प्रतिवादी के उपरोक्त बयानों से यह साबित हो जाता है कि वादिनी सं0 1 ने प्रतिवादी से सिर्फ गाटा संख्या 1189 के संबंध में सौदा किया था। गाटा संख्या 2371 व 2378 के संबंध में कोई सौदा वादिनी सं0 1 व प्रतिवादी के बीच नहीं हुआ। बैनामा दिनांकित 07-08-2018 ने गाटा संख्या 2371 व 2378 भूलवश लिख दिया गया। गाटा संख्या 1189 का बैनामा सही है। जिसका प्रतिफल वादिनी सं0 1 प्रतिवादी से प्राप्त किया है। अतः वादिनी सं0 1 बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को आंशिक रूप से गाटा संख्या 2371 व 2378 के संबंध में निरस्त करा पाने की अधिकारी है। वाद बिन्दु सं0 1 व 2 तदानुसार निस्तारित किये जाने योग्य है। वाद बिन्दु सं0 1, वादीगण के विरुद्ध नकारात्मक रूप से व वाद बिन्दु सं0 2, वादीगण के पक्ष में सकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

#### निस्तारण वाद बिन्दु सं0 3

यह वाद बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी का वाद अल्प मूल्यांकित है?

इस वाद बिन्दु का निस्तारण दिनांक 09-03-2021 को न्यायालय द्वारा गुण दोष के आधार पर किया जा चुका है। जो इस वाद में पारित निर्णय का अंश होगा।

#### निस्तारण वाद बिन्दु सं0 4

यह वाद बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या प्रदत्त न्यायशुल्क अपर्याप्त है?

इस वाद बिन्दु का निस्तारण दिनांक 09-03-2021 को न्यायालय द्वारा गुण दोष के आधार पर किया जा चुका है। जो इस वाद में पारित निर्णय का अंश होगा।

#### निस्तारण वाद बिन्दु सं0 5

यह वाद बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वाद न्यायालय के क्षेत्राधिकार से बाहर है?

इस वाद बिन्दु का निस्तारण दिनांक 09-03-2021 को न्यायालय द्वारा गुण दोष के आधार पर किया जा चुका है। जो इस वाद में पारित निर्णय का अंश होगा।

निस्तारण वाद बिन्दु सं0 6

यह वाद बिन्दु इस आशय का विरचित किया गया है क्या वादी किसी अन्य उपपम को प्राप्त करने का अधिकारी है?

इस वाद बिन्दु पर सुना एवं पत्रावली का अवलोकन किया जिससे यह विदित होता है कि वादी किसी अन्य उपपम को प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः वाद बिन्दु सं0 6 वादी के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

निष्कर्ष

उपरोक्त साक्ष्य, परिचर्चा, विश्लेषण एवं विवेचना के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि गाटा संख्या 1189 मि0 रकबा 0.036 हे0 के संबंध में उक्त बैनामा सही लिखा गया है। प्रतिवादी उक्त गाटा संख्या 1189 पर काबिज दखील है। गाटा संख्या 2371 रकबा 0.1360 हे0 व गाटा संख्या 2378 मि0 रकबा 0.038 हे0 उक्त बैनामा में भूलवश शामिल कर लिये गये। इन दोनों नंबरान पर प्रतिवादी को कब्जा व दखल प्राप्त नहीं हुआ है। गाटा संख्या 2371 रकबा 0.1360 हे0 पर वादी सं0 2 जरिये बैनामा दिनांकित 03-03-2016 काबिज दखील है व गाटा संख्या 2378 मि0 रकबा 0.038 हे0 का बैनामा वादिनी के पूर्वाधिकारी द्वारा वर्ष 1957 में पारसनाथ गुप्ता सुत दीनदयाल गुप्ता के पक्ष में लिखकर उन्हें कब्जा दखल दे दिया था जिसके फलस्वरूप क्रेता पारसनाथ गुप्ता ने उक्त क्रय की गयी भूमि पर अपना मकान बना रखा है व सपरिवार अध्यसित है।

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 32 में यह उल्लेख किया गया है कि कौन-सी लिखतें भागतः रद्द की जा सकेंगी- जहां कि कोई लिखत विभिन्न अधिकारों या विभिन्न बाध्यताओं का साक्ष्य हो, वहां न्यायलय उचित मामले में उसे भागतः रद्द कर सकेगा और अवशिष्ट को बना रहने दे सकेगा।

Section 32 of Specific Relief Act, 1963 states that what instruments may be partially cancelled. Where an instrument is evidence of different rights or different obligations, the court may, in a proper case, cancel it in part and allow it to stand for the residue.

विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 32 में यह व्यवस्था दी गयी है कि कब किसी दस्तावेज का एक भाग निरस्त किया जा सकता है एवं उस भाग को निरस्त करने के पश्चात बाकी का दस्तावेज जो कि निरस्त नहीं किया गया है, बना रहेगा।

समस्त वाद बिन्दुओं के निस्तारण के आधार पर निष्कर्ष के तौर पर यह कहा जा सकता है कि वादीगण प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को आंशिक रूप से गाटा संख्या 1189 मि0 रकबा 0.036 हे0 को छोड़कर गाटा संख्या 2371 रकबा 0.1360 हे0 व गाटा संख्या 2378 मि0 रकबा 0.038 के संबंध में निरस्त करा पाने के अधिकारी है। इस कारण दावा वादीगण वास्ते निरस्तीकरण प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 07-08-2018 को आंशिक रूप से गाटा संख्या 1189 मि0 रकबा 0.036 हे0 को छोड़कर गाटा संख्या 2371 रकबा 0.1360 हे0 व गाटा संख्या 2378 मि0 रकबा 0.038 हे0 के संबंध में वादी के पक्ष में निरस्त कर डिक्री पारित किये जाने योग्य है।

आदेश

दावा वादीगण वास्ते निरस्तीकरण बैनामा दिनांकित 07-08-2018 जिसका पंजीयन वही संख्या 1, जिल्द संख्या 4727 के पृष्ठ 97 से 146 तक क्रमांक 3933 पर हुआ है, को आंशिक रूप से गाटा संख्या 1189 मि० रकबा 0.036 हे० को छोड़कर गाटा संख्या 2371 रकबा 0.1360 हे० व गाटा संख्या 2378 मि० रकबा 0.038 हे० के संबंध में निरस्त कर वादीगण के पक्ष में डिक्री पारित की जाती है।

इस निर्णय की एक प्रति उपनिबंधक कार्यालय सदर, जनपद प्रतापगढ़ को अंदर सप्ताह आवश्यक कार्यवाही किए जाने हेतु प्रेषित की जावे।

दिनांक: 19.03.2021

स्थान- प्रतापगढ़।

(प्रदीप यादव)

अपर सिविल जज (जू० डि०)

कक्ष सं० 31, प्रतापगढ़।

उपरोक्त निर्णय मेरे द्वारा आज हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

दिनांक: 19.03.2021

स्थान- प्रतापगढ़।

(प्रदीप यादव)

अपर सिविल जज (जू० डि०)

कक्ष सं० 31, प्रतापगढ़।

*Prepared by*  
Clerk Surendra Pandey

*Checked by*  
Reader Amitabh Verma

*(Pradeep Yadav)*  
Addl. Civil Judge (J.D.)  
Court No- 31,  
Pratapgarh.