न्यायालय सिविल जज (कनिष्ठ श्रेणी), कौशाम्बी।

उपस्थित- अभिषेक गुप्ता (उ0प्र0 न्यायिक सेवा)

मूल वाद संख्या :- 14 / 2007

सी.एन.आर. सं0 UPKS060015842022

पुट्टी लाल उम्र 60 वर्ष पुत्र रामदेव

निवासी- जवई पडरी परगना कडा तहसील सिराथू, जनपद कौशाम्बी।

...............................**वादी**

बनाम

1. रामकली उम्र लगभग 30 वर्ष पत्नी सुखऊ प्रसाद
2. कलुई उम्र लगभग 40 वर्ष पत्नी सतऊ प्रसाद

निवासीगण - जवई पडरी, परगना- कडा, तहसील- सिराथू, जनपद- कौशाम्बी।

.... **प्रतिवादीगण**

-:निर्णय:-

1. वादी द्वारा प्रस्तुत वाद संख्या 14 / 2007 प्रतिवादीगण के विरुद्ध वास्ते बैनामा निरस्तीकरण के अनुतोष हेतु योजित किया गया है।

2. वाद पत्र में कथन संक्षेपतः इस प्रकार है कि वादी मौजा जवई पडरी परगना कडा तहसील सिराथू जनपद कौशाम्बी के निवासी है। वादी विवादित आराजी संख्या 4 रकबा 0.113 हे0 स्थित ग्राम बडमपुर घाटमपुर व आराजी संख्या 1895 रकबा 0.183 हे0, 1893 रकबा 0.293 हे0, आराजी संख्या 1897 रकबा 0.148 हे0 स्थित ग्राम जवई पडरी, परगना- कडा, तहसील- सिराथू, जनपद- कौशाम्बी का भूमिधर काश्तकार है तथा बतौर असल मालिक काबिज दखील है। वादी अनुसूचित जाति के अंतर्गत पासी जाति का गरीब व्यक्ति है। वादी को कोई पुत्र / पुत्री अथवा पत्नी नहीं है। वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 के पति सुखऊ प्रसाद से वृद्धा पेंशन दिलाने हेतु कहा तो सुखऊ प्रसाद ने कहा की वृद्धा पेंशन के लिए तहसील चलना पड़ेगा तथा दरखास्त देना पड़ेगा तथा शेष पैरवी वे कर देंगे तो वादी को वृद्धा पेंशन मिलने लगेगी। वादी प्रतिवादी संख्या 1 के पति के बातों पर यकीन करके दिनांक 25.02.2000 को तहसील सिराथू प्रतिवादी संख्या 1 के पति सुखऊ प्रसाद के साथ गया। तहसील सिराथू में मदन लाल पुत्र सतऊ प्रसाद जो प्रतिवादी संख्या 2 का लड़का है तो उनका भाँजा मुन्ना पुत्र ननकू पासी पहले से सिराथू तहसील में थे मिल गये। प्रतिवादी संख्या 1 के पति सुखुऊ प्रसाद तथा प्रतिवादी संख्या 2 के लड़का मुन्ना कुछ कागजात में वादी के अंगूठा निशान लगवाया। इसके बाद वापस घर चले आए।

दिनांक 18.11.2016 को प्रतिवादी संख्या 1 के पति सुखऊ प्रसाद तथा प्रतिवादी संख्या 2 के पुत्र मुन्ना वादी से कहा की अब आइंदा विवादित भूमि में नहीं जाना क्योंकि विवादित भूमि को प्रतिवादीगण को बैनामा लिखा जा चुका है तथा उनका नाम भी दाखिल खारिज हो चुका है। वादी तुरंत दिनांक 21.11.2006 को रजिस्ट्री आफिस से कथित बैनामा के बावत मुआयना कराकर नकल दाखिल किया। नकल मिलने पर वादी को सर्वप्रथम कथित बैनामा दिनांकित 25.02.2000 की जानकारी हुई। परिशिष्ट अ में उल्लिखित भूमि जो प्रतिवादी संख्या 1 के हक सब रजिस्ट्रार सिराथू के कार्यालय में फ़ोटो स्टेट प्रति पुस्तक संख्या 01 खंड 163 के पृष्ठ 241 लगायत 252 क्रमशः 322 पर रजिस्ट्री की गयी तथा परिशिष्ट ब में उल्लिखित भूमि के बावत बैनामा जो प्रतिवादी संख्या 2 के हक में रजिस्ट्री सब रजिस्ट्रार सिराथू के कार्यालय में फ़ोटो स्टेट प्रति पुस्तक संख्या 1 खंड 163 के पृष्ठ 253 लगायत 270 क्रम संख्या 323 रजिस्ट्री की गई है। कथित बैनामा बहक प्रतिवादीगण गलत फर्जी साजिशन तौर पर तैयार व रजिस्ट्री कराया गया है। वादी कोई भी बैनामा बावत विवादित भूमि बहक प्रतिवादीगण न तो निष्पादित किया और न ही रजिस्ट्री किया है। विवादित भूमि को बैनामा करने का कोई कारण वादी को नहीं था। बैनामा के बावत कोई भी प्रतिफल नहीं दिया गया है। विवादित भूमि का कब्जा हस्तांतरित नहीं हुआ है। कथित बैनामा कपट करके निष्पादित रजिस्ट्री कराया गया है। बैनामा के गवाहान प्रतिवादी संख्या का पुत्र एवं भाँजा है। मुन्ना प्रसाद पुत्र ननकू पासी जो प्रतिवादीगण का भाँजा है जो दूसरे गाँव का निवासी है अपना पता गलत तौर से मौजा जवई पिडरी लिखाया है। अतः जरिए डिक्री बैनामा दिनांक 25.2.2000 बहक प्रतिवादी संख्या 1 जो सब रजिस्ट्रार सिराथु के कार्यालय में फ़ोटो स्टेट प्रति पुस्तक सं- 1 खंड 163 के पृष्ठ 241 लगायत 252 क्रम संख्या 322 में रजिस्ट्री की गई है तथा बैनामा दिनांक 25.2.2000 बहक प्रतिवादी संख्या 2 जो सब रजिस्ट्रार सिराथू के कार्यालय में फ़ोटो स्टेट प्रति पुस्तक संख्या 1 खंड 163 के पृष्ठ 253 / 270 क्रम संख्या 323 पर रजिस्ट्री की गई है निरस्त किया जाये तथा उसका अमल दरामत जरिए परवाना सब रजिस्ट्रार सिराथू कौशाम्बी में कराया जाये।

3. प्रतिवादिनी संख्या 1 व 2 की ओर से लिखित कथन 14 क/1 से 14 क/ 9 प्रस्तुत कर वाद पत्र के कुछ तथ्यों को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुये शेष तथ्यों से इन्कार किया गया है व संक्षेपतः कथन किया है कि वादी को तथाकथित बैनामा दिनांक 25.02.2000 की जानकारी दिनांक 21.11.2006 को हुई यह गलत है। वास्तव में विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2000 जिसे वादी ने स्वयं पूर्ण होशो हावाश में विक्रित संपत्ति की वास्तविक बाजार कीमत / प्रतिफल धनराशि लेकर प्रतिवादिनी के हक में विक्रय पत्र निष्पादित किया और विक्रित भूमि का कब्जा दखल प्रतिवादिनी को स्वेच्छया दे दिया है और तदनुसार प्रतिवादिनी बतौर स्वामिनी काश्त करते हुए काबिज दखील चली आ रही

है। वादी को उक्त तथ्य की पूर्ण जानकारी है। प्रतिवादी ने उचित बाजारू कीमत वादी को अदा करके विक्रित संपत्ति को क्रय किया है जिसके संबंध में विक्रय विलेख में स्वंय वादी ने अपने पूर्ण होशो हवाश में बहक प्रतिवादिनी रूबरू उप निबंधक कार्यालय में स्वंय जाकर विक्रय विलेख निष्पादित किया। वास्तव में दिनांक 21.11.2006 को कोई भी वाद का कारण माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं उत्पन्न हुआ। वादी ने असत्य कथनों के आधार पर माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकारी में उत्पन्न हुआ। वादी ने असत्य कथनों के आधार पर माननीय न्यायालय को गुमराह करने तथा प्रतिवादिनी को परेशान करने की नियत से मुकदमा बिना किसी औचित्य के दावा दाखिल किया गया है। वादी व प्रतिवादी संख्या एक ही गाँव के निवासी है तथा एक दूसरे को भली भांति जानते पहचानते है। वादी को अपने व्यक्तिगत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रुपयों की पूर्ति हेतु रुपयों की सख्त जरूरत थी जिसकी पूर्ति हेतु वादी ने अपनी भूमि विक्रय करने हेतु गाँव में लोगों से चर्चा की। गाँव के सवर्ण जाति के लोगों ने उसका खेत खरीदने से इनकार कर दिया क्योंकि वादी जाति का पासी है जो अनुसूचित जाति की श्रेणी में आते है तथा उनके खेत को खरीदने हेतु सुशासन की अनुमति चाहिए जो जल्दी नहीं मिलती है। खेत खरीदने हेतु रुपये पैसे के लेनदेन व खेत का भाव तय हुआ तब प्रतिवादिनी ने अपना खेत रेहन रखकर 30,000/- रुपये की व्यवस्था की तथा तहसील सिराथू उपनिबंधक के सामने उपस्थित होकर आराजी संख्या 1895 रकबा 0.183 हे0, 1896 रकबा 0.263 हे0 व आराजी संख्या 1897 रकबा 0.148 हे0 का विक्रय वादी ने अपने अंश का प्रतिवादी के हक में लिखा तथा विक्रय पत्र से वादी ने अपना अगुंठा निशान बनाया है। वादी का यह कथन है कि प्रतिवादी संख्या 1 के पति सुखऊ प्रसाद से उसने वृद्धा पेंशन दिलाने को कहा जिसके संदर्भ में वह उनको सिराथू ले गया और कागजात पर अंगूठा निशान लगवाया और एक दफ्तर में ले जाकर वहाँ भी अंगूठा लगाया यह पूर्णतः गलत कथन है। दावा दाखिला के दिनांक को वादी की उम्र 60 वर्ष कही जाती है। इस प्रकार बैनामा दिनांक को वादी की उम्र 52-53 वर्ष हो रही है और राज्य सरकार या केंद्र सरकार की ऐसी कोई योजना नहीं है जो 52-53 वर्ष के व्यक्ति हेतु लागू है। वृद्धा पेंशन निर्बल वर्ग के भूमिहीन व्यक्तियों हेतु 60 वर्ष की उम्र पार कर लेने के बाद लागू है। यहाँ वादी भूमिहीन नहीं है। इसलिए वृद्धा पेंशन की कहानी पूर्णतः गलत साबित होती है। वादी का यह भी कथन झूठा साबित होता है कि बैनामा किए जाने की बात की जानकारी वादी को दिनांक 10.11.2016 को हुई जानकारी शुरू हो रही है क्योंकि वादी ने खूब सोच समझकर बिना किसी के बहकाये व फुसलाये स्वेच्छा से बैनामा किया है और बैनामा दिनांक से प्रतिवादीगण भूमिधर काबिज है। वादी ने बैनामा जबरजस्ती छल, कपट, धोखा देकर कराये जाने के बावत कही भी शिकायत नहीं की और न ही तहसीलदार को दाखिल खारिज के समय कोई आपत्ति नहीं किया। वादी ने विक्रय

पत्र निष्पादित करने से पूर्व ही सम्पूर्ण विक्रय मूल्य प्राप्त कर लिया है। वादी का दावा कालबाधित विक्रय दिनांक के तीन साल के बाद प्रस्तुत किया गया है। विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2000 की जानकारी वादी को उसी तिथि से क्योंकि वादी ने प्रतिवादिनी से विक्रित उचित कीमत लेकर अपनी स्वतंत्र इच्छा से पूर्ण होशो हवाश में बहक प्रतिवादिनी विधि विधान पूर्वक विक्रय पत्र निष्पादित किया तथा स्वंय प्रतिवादिनी को विक्रय संपत्ति का कब्जा दखल दिया। प्रतिवादिनी / क्रेती का नाम विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2000 के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा नामांतरण आदेश भी बहक प्रतिवादिनी विधिविधान सन 2000 में ही पारित किया जा चुका है और इस नामांतरण आदेश की भी पूर्ण जानकारी वादी को भली भांति नामांतरण आदेश व विक्रय पत्र के समय से हो रही इस प्रकार वादी ने जान बूझकर सही तथ्यों को छिपाया और छल छद्म करते हुए माननीय न्यायालय को गुमराह करने तथा प्रतिवादिनी की संपत्ति को हड़पने व उसे परेशान करने की नियत से दाखिल किया गया है अतएव दावा वादी का निरस्त किये जाने योग्य है।

विवाद्यक

4. उभयपक्ष के अभिवचनो के आधार पर दिनांक 17.02.2012 को निम्नलिखित वाद-बिन्दु विरचित किये गये –

1. *क्या वादी वाद पत्र में वर्णित आधारों पर विक्रय पत्र दिनांकित 25.02.2000 को निरस्त करा पाने का अधिकारी है ?*

2. *क्या वादी द्वारा प्रदत्त मूल्यांकन व न्याय शुल्क अपर्याप्त है ?*

3. *क्या दावा वादी काल बाधित है ?*

4. *क्या वादी किसी अन्य अनुतोष को पाने का अधिकारी है?*

5. वादी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में कागज संख्या 7 ग / 2 लगायत 7 ग / 19 विक्रय पत्र की सत्यप्रतिलिपि, कागज संख्या 7 ग / 20 खतौनी संबंधित गाँव जवई पडरी, परगना- कडा, तहसील- सिराथू, जिला- कौशाम्बी की सत्यप्रतिलिपि व कागज संख्या 7 ग / 21 खतौनी संबंधित ग्राम बडमपुर घाटमपुर, परगना कडा, तहसील- सिराथू, जनपद- कौशाम्बी की सत्य प्रतिलिपि एवं मौखिक साक्ष्य के रूप में पी० डब्लू० 1 पुट्टी लाल का साक्ष्य शपथ पत्र कागज संख्या 40 क /1 लगायत 40 क /3, पी० डब्लू० 2 रतई का साक्ष्य शपथ पत्र प्रदर्श 52 ग / 1 लगायत 52 ग / 2, पी० डब्लू० 3 राम सिंह का साक्ष्य शपथ पत्र कागज संख्या 60 क / 1 लगायत 60 क / 2 प्रस्तुत किया गया है।

6. प्रतिवादीगण की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में कागज संख्या 45 ग / 1 लगायत 45 ग / 7 बैनामा कलुई को दिनांकित 25.02.2000 की मूल प्रति, कागज संख्या 45 ग / 8 लगायत 45 ग / 15 बैनामा रामकली को दिनांकित 25.02.2000 की मूल प्रति दाखिल की गई है एवं मौखिक साक्ष्य के रूप में डी०डब्लू० 1 रामकली का साक्ष्य शपथ पत्र कागज संख्या

69 क / 1 लगायत 69 क / 4, डी० डब्लू० 2 के रूप में मुन्ना प्रसाद का साक्ष्य शपथ पत्र कागज संख्या 70 क /1 लगायत 70 क / 2 व डी०डब्लू० 3 मदन लाल का साक्ष्य शपथ पत्र 71 क / 1 लगायत 71 क / 4 न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है।

7. मैंने वादी एवं प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों को सुना तथा पत्रावली का अवलोकन किया।

-:निष्कर्ष:-

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 1:-

वाद बिन्दु संख्या 1 इस आशय के साथ विरचित किया गया है कि क्या वादी वाद पत्र में वर्णित आधारों पर विक्रय पत्र दिनांकित 25.02.2000 को निरस्त करा पाने का अधिकारी है?

उक्त वाद बिन्दु के समर्थन में वादी द्वारा वादपत्र में यह कथन किया गया है कि वह अनुसूचित जाति के अंतर्गत पासी जाति का गरीब अनपढ़ व्यक्ति है एक अनपढ़ व्यक्ति है और वृद्धा पेंशन दिलाने के बहाने प्रतिवादीगण तहसील सिराथू ले गये और वहाँ फर्जी साजिशन तौर पर धोखा देकर वादी के वादपत्र के परिशिष्ट अ में वर्णित भूमि को बगैर प्रतिफल दिये हुए कथित बैनामा निष्पादित करवा लिया। दिनांक 18.11.2006 को जब प्रतिवादी संख्या 01 के पति सुखऊ प्रसाद तथा प्रतिवादी संख्या 2 के पुत्र मुन्ना ने वादी से कहा कि आइन्दा से विवादित भूमि पर नहीं जाना व उसके बाद वादी ने रजिस्ट्री आफिस से बैनामा के बावत मुआयना कराकर हासिल किया तो वादी को कथित बैनामा के बारे में जानकारी हुई। विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्क के समर्थन में की विधि-व्यवस्था **Takri Devi vs Ram Dogra AIR 1984 AIR (HP) 11**, को उद्धृत किया।

प्रतिवादीगण द्वारा वादी के अभिकथनों के विखंडन में यह कथन किया गया है कि विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2000 जिसे वादी ने स्वयं पूर्ण होशो हावाश में विक्रित संपत्ति की वास्तविक बाजार कीमत / प्रतिफल धनराशि लेकर प्रतिवादिनी के हक में विक्रय पत्र निष्पादित किया और विक्रित भूमि का कब्जा दखल प्रतिवादिनी को स्वेछया दे दिया है और तदनुसार प्रतिवादिनी बतौर स्वामिनी काश्त करते हुए काबिज दखील चली आ रही है। वादी व प्रतिवादी संख्या एक ही गाँव के निवासी है तथा एक दूसरे को भली भांति जानते पहचानते है। वादी को अपने व्यक्तिगत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रुपयों की पूर्ति हेतु रुपयों की सख्त जरूरत थी जिसकी पूर्ति हेतु वादी ने अपनी भूमि विक्रय करने हेतु गाँव में लोगों से चर्चा की। गाँव के सवर्ण जाति के लोगों ने उसका खेत खरीदने से इनकार कर दिया क्योंकि वादी जाति का पासी है जो अनुसूचित जाति की श्रेणी में आते है तथा उनके खेत को खरीदने हेतु सुशासन की अनुमति चाहिए जो जल्दी नहीं मिलती है। खेत खरीदने हेतु रुपये पैसे के लेनदेन व खेत का भाव तय हुआ तब प्रतिवादिनी ने अपना खेत रेहन रखकर 30,000/- रुपये की व्यवस्था की तथा तहसील सिराथू उपनिबंधक

के सामने उपस्थित व वास्तविक बाजार कीमत / प्रतिफल धनराशि देकर बैनामा निष्पादित करवाया गया।

विद्वान अधिवक्ताद्वय के तर्कों का मूल्यांकन मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों में अनुप्रयोज्य विधिक उपबंधों व विधि-व्यवस्थाओं के आलोक में तथ्य एवं साक्ष्य के विश्लेषण के दौरान यथास्थान किया जाएगा।

इस प्रकार उभय पक्ष के उपरोक्त अभिकथन एवं दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्य से सर्वप्रथम यह तय किया जाना आवश्यक है कि क्या बैनामा दिनांक 25.02.2000 एक शून्यकरणीय व निष्प्रभावी दस्तावेज है। इस संबंध मूल विक्रय विलेख कागज संख्या 45 ग / 1 लगायत 45 ग / 7 व 45 ग / 8 लगायत 45 ग / 15 का परिशीलन किया जिससे प्रकट होता है कि विक्रेता पुट्टी लाल द्वारा दिनांक 25.02.2000 को कलुई एवं रामकली को क्रमशः तीस हजार व दस हजार रुपये के प्रतिफल के एवज में भूमि विक्रय किया। उक्त दोनों विक्रय विलेख में अनुप्रामाणिक साक्षी मदन लाल व मुन्ना प्रसाद है जिनकी प्रस्तुत वाद में क्रमश डी० डब्ल्यू० 2 व डी० डब्ल्यू 3 के रूप में प्रतिपरीक्षा की गई है। चूंकि प्रस्तुत वाद एब शून्यकरणीय विलेख के संबंध में दाखिल किया गया है अतः इस संबंध में इस न्यायालय को क्षेत्राधिकारिता प्राप्त है। वादी ने कथन किया है कि उक्त विक्रय पत्र को प्रतिवादीगण द्वारा छल-कपट व वादी की इच्छा को अधिशासित करके लिखाया गया है व जिसे शून्य घोषित कराने का अधिकार वादी को प्राप्त है। इस सबंध में विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 31 उल्लेखनीय है –

> **When cancellation may be ordered.— (**1) Any person against whom a written instrument is void or voidable, and who has reasonable apprehension that such instrument, if left outstanding may cause him serious injury, may sue to have it adjudged void or voidable; and the court may, in its discretion, so adjudge it and order it to be delivered up and cancelled.

प्रस्तुत वाद में वादी द्वारा स्वयं को प्रश्नगत बैनामा में वर्णित सम्पत्ति का मूल स्वामी कहा गया है जिसे प्रतिवादीगण द्वारा भी स्वीकार किया गया है। वादी के कथनानुसार विवादित बैनामा दिनांकित 25.02.2000 प्रतिवादिनी संख्या 1 व 2 व उसके मददगारों द्वारा धोखा देकर व वादी के गरीब अनपढ़ व विकलांग होने का लाभ उठाकर निष्पादित कराया गया है जोकि एक शून्यकरणीय दस्तावेज है जिसे यदि शून्य घोषित नहीं किया गया तो उसे गम्भीर क्षति होगी। इस प्रकार वादी के पास यह अधिकार है कि वह इस न्यायालय में उक्त बैनामे को शून्य घोषित करने हेतु वाद संस्थित कर सके। जहाँ तक बैनामे के शून्य होने का प्रश्न है, धारा 19 व 19-A भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 में उल्लेख है कि ऐसे करार को वह संविदा मानता है जो उस पक्षकार

के विकल्प पर शून्यकरणीय है जिसकी सम्मति कपट या असम्यक् असर से कारित हुई थी। इस स्तर पर धारा 16 व 17, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 का अवलोकन किया जाना सुसंगत है। भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 16 यह प्रावधानित करती है कि –

> **16. "Undue influence" defined.—**(1) A contract is said to be induced by "undue influence" where the relations subsisting between the parties are such that one of the parties is in a position to dominate the will of the other and uses that position to obtain an unfair advantage over the other.
>
> **(2)** In particular and without prejudice to the generality of the foregoing principle, a person is deemed to be in a position to dominate the will of another—
>
> (a) where he holds a real or apparent authority over the other, or where he stands in a fiduciary relation to the other; or
>
> (b) where he makes a contract with a person whose mental capacity is temporarily or permanently affected by reason of age, illness, or mental or bodily distress.
>
> **(3)** Where a person who is in a position to dominate the will of another, enters into a contract with him, and the transaction appears, on the face of it or on the evidence adduced, to be unconscionable, the burden of proving that such contract was not induced by undue influence shall lie upon the person in a position to dominate the will of the other.

इसी प्रकार, भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 की धारा 17 यह प्रावधानित करती है कि-

> **17. "Fraud" defined**.—"Fraud" means and includes any of the following acts committed by a party to a contract, or with his connivance, or by his agent 1 , with intent to deceive another party thereto of his agent, or to induce him to enter into the contract: –
>
> **(1)** the suggestion, as a fact, of that which is not true, by one who does not believe it to be true;
>
> **(2)** the active concealment of a fact by one having knowledge or belief of the fact;
>
> **(3)** a promise made without any intention of performing it;
>
> **(4)** any other act fitted to deceive;

(5) any such act or omission as the law specially declares to be fraudulent.

वादी द्वारा यह अभिकथन किया गया है कि वादी अनुसूचित जाति के अंतर्गत पासी जाति का गरीब व विकलांग व्यक्ति है। वादी को कोई पुत्र / पुत्री अथवा पत्नी नहीं है। वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 के पति सुखऊ प्रसाद से वृद्धा पेंशन दिलाने हेतु कहा तो सुखऊ प्रसाद ने कहा की वृद्धा पेंशन के लिए तहसील चलना पड़ेगा तथा दरखास्त देना पड़ेगा तथा शेष पैरवी वे कर देंगे तो वादी को वृद्धा पेंशन मिलने लगेगी। प्रतिवादीगण ने धोखा देकर सिराथू तहसील में उक्त बैनामा लिखा लिया गया और वादी से उसपर हस्ताक्षर व अंगूठा लगवा लिया। वादी ने इस संबंध में ऐसा कोई अपने इन कथनों के समर्थन में वादी द्वारा कोई भी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये गये हैं जिससे यह सिद्ध हो सके कि प्रतिवादीगण व वादी के मध्य ऐसे संबंध विद्यमान है कि वादी की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में है। यद्यपि डी0 डब्ल्यू0 1 ने अपनी प्रति परीक्षा में स्वयं यह तथ्य स्वीकार किया है कि वादी एक विकलांग व्यक्ति है किन्तु वादी ने अपनी शारीरिक विकलांगता के संबंध में अपने वाद पत्र में ऐसा कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह प्रकट हो कि उसकी शारीरिक अक्षमता इस स्तर की है कि वह सम्यक रूप से विक्रय पत्र का निष्पादन करने में सक्षम नहीं है और न ही इस संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया है। वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत विधि-व्यवस्था **Takri Devi vs Ram Dogra AIR 1984 AIR (HP) 11,** का सादर अवलोकन किया, जिसमें माननीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि-

> *"24. Sub-Section (3) contains a rule of evidence. According to this rule if a person seeking to avoid a transaction on the ground of undue influence proves - (a) that the party who had obtained the benefit was, at the material time, in a position to dominate the will of the other conferring the benefit, and (b) that the transaction is unconscionable, the burden shifts on the party benefiting by the transaction to show that is was not induced by undue influence. If either of these two conditions is not established the burden will not shift. As shall be discussed presently, in the instant case the first condition had not been established, and consequently, the burden never shifted on the defendant."*

उक्त विधि व्यवस्था के सादर अवलोकन से स्पष्ट है कि माननीय न्यायालय यह स्पष्ट किया है कि जहां कि कोई व्यक्ति जो अनुचित प्रभाव के आधार पर लेन-देन से संव्यवहार शून्य कराना चाहता है तो यह सिद्ध करना होता है कि (अ) जिस पक्ष ने लाभ प्राप्त किया था, वह प्रभावित व्यक्ति की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में था, और (2) वह संव्यवहार देखने से ही या दिए गए साक्ष्य के आधार पर लोकात्माविरुद्ध प्रतीत होता हो यदि इन दोनों में से कोई भी स्थिति स्थापित नहीं होती है तो भार नहीं बदलेगा। चूंकि वादी ने अपनी शारीरिक विकलांगता के संबंध में अपने वाद पत्र में ऐसा कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह प्रकट हो कि उसकी शारीरिक / मानसिक अक्षमता इस स्तर की है कि वह सम्यक रूप से विक्रय पत्र का निष्पादन करने में सक्षम नहीं है और न ही इस संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि इस मामले के तथ्य माननीय न्यायालय के समक्ष के मामले के तथ्य से सर्वथा भिन्न हैं, तत्कारण माननीय न्यायालय की उक्त प्रतिपादना प्रस्तुत प्रकरण में अनुप्रयोज्य नहीं है।

इसी अनुक्रम में वादी के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क का विश्लेषण किया जाना आवश्यक है कि प्रतिवादीगण ने पेंशन के बहाने वादी को ले जाकर बैनामा अपने पक्ष में निष्पादित करवा लिया। इस सम्बन्ध में वादपत्र की दफा 6 का उल्लेख किया जाना समीचीन है जिसमें यह कथन किया गया है कि वादी ने स्वंय प्रतिवादी संख्या 1 के पति सुखऊ से वृद्धा पेंशन दिलाने हेतु कहा। यह भी उल्लेखनीय है कि वादी ने वाद पत्र में अपनी आयु 60 वर्ष दर्शायी है। यदि इस आधार पर गणना की जाय तो दिनांक 25.2.2000 को जब कथित बैनामा निष्पादित किया गया उस वाद पत्र में वर्णित आयु के अनुसार वादी की आयु 53 वर्ष रही होगी। जिससे यह संशय प्रकट होता है कि वादी ने 53 वर्ष की आयु में ही पेंशन के लिए कैसे उपधारणा कर सकता है जबकि सामन्यतः यह तथ्य प्रत्येक जन सामान्य व्यक्ति भली भांति इस तथ्य का ज्ञान रखता है कि 60 वर्ष के पूर्व किसी भी प्रकार की पेंशन की राशि नहीं प्राप्त की जा सकती।

इसके अतिरिक्त वादी द्वारा अपनी प्रतिपरीक्षा में पी0 डब्ल्यू0 1 के रूप में स्वंय यह कथन किया गया है कि प्रतिवादिनी संख्या 1 व 2 ने बैनामा चोरी से धोखे व कपट से आज से 10-12 साल पहले करा लिया है। उक्त प्रति परीक्षा दिनांक 15.07.2016 को की गई है जबकि बैनामा 25.02.2000 को निष्पादित किया गया है। इस प्रकार वादी के कथनों में आपस में ही घोर विसंगति प्रकट होती है।

जहां तक प्रश्नगत विक्रय विलेख में प्रतिफल का प्रश्न है, वादी द्वारा यह भी कथन किया गया है कि वादी द्वारा छल व कपट करके प्रश्नगत बैनामा निष्पादित कराया गया है और उसे

प्रतिफल की कोई भी धनराशि अदा नहीं की गई है। वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत विधि-व्यवस्था **Raj Kumar Singh Bhadouria vs Satya Mohan Pandey and anthor 2012 All. C.J. 1586**, का सादर अवलोकन किया, जिसमें माननीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि-

> *"15. when character of the document is in question, although heading thereof would not be conclusive, it plays a significant role. Intention of the parties must be gathered from the document itself but therefor circumstances attending thereto would also be relevant."*

उक्त विधि व्यवस्था के अनुक्रम में मूल विक्रय पत्र कागज संख्या 45 ग / 1 लगायत 45 ग / 15 का अवलोकन किया। उक्त दोनों विक्रय पत्र में यह उल्लिखित है कि वादी द्वारा कुल मूल्य प्राप्त कर लिया गया है व कुछ पाना शेष नहीं है। निष्पादित किये गए उक्त दोनों विक्रय पत्र एक पंजीकृत विलेख है। परिशीलन से भी यह स्पष्ट है कि उक्त बैनामा एक पंजीकृत दस्तावेज है जिसके विधितः निष्पादित होने की अवधारणा की जाती है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा विधिक दृष्टांत **प्रेम सिंह एवं अन्य बनाम बीरबल एवं अन्य, (2006) 5 SCC 343** में भी यह स्पष्ट किया गया है कि-

> *28. There is a presumption that a registered document is validly executed. A registered document, therefore, prima facie would be valid in law. The onus of proof, thus, would be on a person who leads evidence to rebut the presumption."*

उक्त विधि व्यवस्था के अनुसार, पंजीकृत दस्तावेज के संबंध में यह उपधारणा की जाती है कि वह वैध रूप से निष्पादित हुआ है। अतः एक पंजीकृत दस्तावेज विधि की दृष्टि में प्रथम दृष्टया वैद्य होगा। इस उपधारणा को खंडित करने का भार उस व्यक्ति पर है जो इसके विपरीत कथन करता है। साक्षी डी0 डब्ल्यू0 2 मुन्ना प्रसाद जो कि प्रश्नगत बैनामे में गवाह (अनुप्रमाणिक साक्षी) भी है, ने अपने प्रति परीक्षा में यह कथन किया है कि पुट्टी लाल ने मुझसे जमीन बेचने की बात कही थी। रामकली ने पुट्टी लाल को पैसा घर पर दिया था। रामकली ने उस दिन दस हजार रुपये दिया था। कलुई ने जमीन तीस हजार रुपये में क्रय की थी। कलुई ने अपने हाथ से पैसा गिनकर दिया था। जहां-जहां गवाह के हस्ताक्षर होने था वहाँ मैंने हस्ताक्षर किया है। बैनामा पढ़कर रजिस्ट्रार साहब ने सुनाया था। यह कहना गलत है कि रामकली व कलुई ने मेरे सामने पुट्टी लाल को कोई रुपया नहीं दिया था। इसी अनुक्रम में साक्षी डी0 डब्ल्यू0 3 मदन लाल जो

कि प्रश्नगत बैनामे में गवाह (अनुप्रमाणिक साक्षी) भी है, ने अपने प्रति परीक्षा में यह कथन किया है कि बैनामा 25 फरवरी सन 2000 को हुआ था। उस दिन मैं तहसील 10 बजे पहुंचा था। रजिस्ट्रार ऑफिस में जो अंगूठा लगवाते है उन्होंने बैनामा पढ़कर सुनाया था। कलुई ने तीस हजार व रामकली ने दस हजार रुपये दिया था। उक्त दोनों साक्षियों ने यह कथन किया है कि प्रश्नगत विक्रय विलेख उनके समक्ष निष्पादित किये है जिसमे वादी ने प्रतिफल की राशि प्राप्त की है।

इसी अनुक्रम में यह भी उल्लेखनीय है कि मूल विक्रय विलेखों के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि सबंधित सब रजिस्ट्रार के द्वारा विक्रय विलेख पर पृष्ठांकन किया गया है। इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद ने **Hari Nath vs. Virendra Nath Pandey and Ors. S.A. No. 383 of 1982. D/d. 17.7.2008. यह** सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि-

> *"21. The Sub Registrar had also affixed a signature and there was no definite denial of the execution made in the pleadings, therefore, it was held that in these circumstances, the endorsement of the Sub Registrar should be deemed to be sufficient proof of the execution of the deed."*

उक्त विधि व्यवस्था के सादर अवलोकन से यह स्पष्ट है कि जहां पर सब रजिस्ट्रार द्वारा विक्रय विलेख में पृष्ठांकन व हस्ताक्षर किया है किया गया है तो उस विलेख को सम्यक निष्पादन का प्रमाण माना जा सकता है जिस कारण वादी द्वारा किये गए कथन विश्वसनीय नहीं है। अतः वादी बैनामे की वैधता के संबंध में की गई उपधारणा को किसी ठोस साक्ष्य द्वारा खंडित नहीं कर सका है।

जैसा कि विदित है कि भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 101 के अनुसार जो कोई न्यायालय से यह चाहता है कि वह ऐसे किसी विधिक अधिकार या दायित्व के बारे में निर्णय दे जो उन तथ्यों के अस्तित्व पर निर्भर हैं, जिन्हें वह प्राख्यात करता है, उसे साबित करना होगा कि उन तथ्यों का अस्तित्व है। निश्चय ही विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि वादी को स्वयं अपने पैरों पर खड़ा होना होगा अपने बात को सिद्ध करने के लिए। जैसा कि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **गुरमुख राम मदन बनाम भगवानदास मदन, AIR 1998 SC 2771** में अवधारित किया गया है कि-

वादी को अपना वाद स्वयं साबित करना चाहिए। उसे प्रतिवादी की असफलता के कारण स्वमेव सफल नहीं माना जायेगा। वादपत्र के कथनों को साबित करने का भार वादी पर अधिक होता है। जहाँ पर वादी इस भार को वहन करने में असफल हो जाता है, वहाँ पर प्रतिवादी

की कमजोरी के आधार पर वादी का वाद डिक्री नहीं किया जा सकता। वादी को अपना वाद स्वयं के साक्ष्य और अभिकथनों के आधार पर साबित करना होता है न कि प्रतिवादीगण की त्रुटियों का लाभ लेकर।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टांत **अनिल ऋषि बनाम गुरबख्श सिंह, (2006) 5 SCC 558,** के पैरा 10, 11 व 14 में यह विधि व्यवस्था प्रतिपादित की गयी है कि-

अभिकथन साक्ष्य नहीं हैं। वादी को अपने साक्ष्य द्वारा सर्वप्रथम यह सिद्ध करना होगा कि प्रतिवादी वादी की इच्छा को अधिशासित करने की स्थिति में है जिसके उपरांत ही धारा 102, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 के अंतर्गत सबूत का भार प्रतिवादी पर होगा। मात्र अपने अभिकथनों के आधार पर वादी यह सिद्ध नहीं कर सकता कि उसके प्रतिवादी के मध्य एक प्रत्यायी रिश्ता है।

इस प्रकार उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर यह स्पष्ट कि वादी न्यायालय को यह पूर्णतः सिद्ध करने में असफल रहे हैं कि प्रतिवादीगण ने वादी की विकलांगता व अनपढ़ होने का फायदा उठाकर उसकी इच्छा को अधिशासित कर गलत तरीके से बैनामा निष्पादित कराया है और न ही वह यह सिद्ध करने में सफल हैं कि विवादित भूमि पर प्रतिवादीगण का अविधिक रूप से अध्यासन है जिस कारण बैनामा दिनांकित 25.02.2000 के विधिक व प्रभावी दस्तावेज है व वादपत्र में वर्णित आधारों पर शून्य घोषित किये जाने योग्य नहीं है। तदनुसार वाद बिंदु संख्या 1 वादी के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 2:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादी द्वारा प्रदत्त मूल्यांकन व न्याय शुल्क अपर्याप्त है ?

वाद बिन्दु संख्या 2 का निस्तारण न्यायालय द्वारा मूल वाद में दिनांक 25.04.2012 को किया जा चुका है जो इस निर्णय का अंश होगा।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 3:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दावा वादी काल बाधित है?

जहाँ तक मियाद अवधि का प्रश्न है, यह उल्लेखनीय है कि धारा 17 मियाद अधिनियम, 1963, के अनुसार जहाँ वाद प्रतिवादी द्वारा किये गये कपट के आधार पर संस्थित किया गया हो और जिसके लिये मियाद अधिनियम में समयावधि निर्धारित की गई हो, वहाँ यह आवश्यक है कि सर्वप्रथम यह सिद्ध किया जाये कि वादी के साथ कपट हुआ है और मियाद अवधि तब तक शुरू नहीं होगी जब तक वादी को उस कपट के बारे में जानकारी न हुई हो। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **रतन सिंह व अन्य बनाम निर्मल गिल व अन्य, (सिविल अपील सं०**

3681-3682 सन 2020 निर्णीत 16.11.2020), के प्रकरण में यह सुस्थापित किया गया है कि-

यदि वादी यह सिद्ध करने में विफल है कि उसके साथ कोई कपट किया गया है, तो धारा 17 मियाद अधिनियम का कोई औचित्य नहीं है। चूंकि इस वाद में वादी यह सिद्ध नहीं कर सका है कि उसके साथ कपट व छल किया गया है ऐसी स्थिति में मियाद अवधि पर विचारण करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

यह उल्लेखनीय है कि वादी ने वाद पत्र की दफा 11 में यह कथन किया है कि दिनांक 21.11.2006 को तहसील जाकर रजिस्ट्री आफिस में मुआयना किया तो उसे बैनामा कि विषय में जानकारी हुई। इस संबंध में कागज संख्या 7 ग / 20 लगायत 7 ग / 21 का अवलोकन किया गया जिससे यह प्रकट होता है कि सन 2000 में ही निष्पादित बैनामे के आधार पर वादी का नाम निरस्त करके प्रतिवादीगण का नाम दर्ज हो गया है। जिसपर वादी द्वारा 6 वर्ष तक अर्थात दावा दाखिल करने की पूर्व तिथि तक कोई भी आपत्ति राजस्व न्यायालय में नहीं की गयी । इसके अतिरिक्त पी० डब्ल्यू० 2 रतई ने प्रति परीक्षा में यह कथन किया है कि साक्षी को बैनामा किए जाने से पूर्व पुट्टी लाल ने अपना खेत अधिया पर दिया था। जब से बैनामा हो गया तब से साक्षी ने अधिया का खेत छोड़ दिया था। बैनामे के बाद से रामकली व कलुई अपना खेत जोतते बोते है। जिससे यह तथ्य प्रकट होता है कि वादी को प्रारंभ से ही बैनामें के विषय में पूर्ण जानकारी रही। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि वादी यह पूर्णतः सिद्ध नहीं कर सका है कि प्रश्नगत भूमि पर प्रतिवादिनी अविधिक रूप से उसपर कब्ज़ा करके रह रही है। जैसा कि विदित है कि यह वाद सन 2006 में संस्थित किया गया और ऐसा प्रकट होता है कि बैनामा की तिथि से ही बैनामे के विषय में पूर्ण जानकारी रही है जोकि बैनामा मंसूखी का बाद संस्थित करने हेतु निर्धारित तीन वर्ष की मियाद अवधि के बाहर है। तदनुसार वाद बिंदु संख्या 3 सकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 4:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि वादी किस अनुतोष को प्राप्त करने का अधिकारी है?

वाद बिंदु संख्या एक के निस्तारण से यह साबित हो चुका है कि वादी न्यायालय को यह सिद्ध करने में विफल रहा है कि दावे के आधार स्वरूप प्रस्तुत दस्तावेज विधिसंगत व निष्कपट ढंग से निष्पादित नहीं हुआ है न ही वह सिद्ध कर सका है कि वह विवादित भूमि पर अध्यासित है। अतः वादी प्रश्नगत प्रकरण में वादपत्र के कथन के अनुरूप किसी भी अनुतोष को पाने के अधिकारी नहीं है। तदनुसार दावा वादी विरुद्ध प्रतिवादीगण बैनामा मंसूखी निरस्त किए जाने योग्य है।

-:आदेश:-

वादी का वाद विरुद्ध प्रतिवादीगण वास्ते बैनामा मंसूखी निरस्त किया जाता है। पक्षकार अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

दिनांक 30.08.2022

अभिषेक गुप्ता
न्यायालय सिविल जज (कनिष्ठ श्रेणी)
कौशाम्बी।
J.O. CODE - UP3254

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

दिनांक 30.08.2022

अभिषेक गुप्ता
न्यायालय सिविल जज (कनिष्ठ श्रेणी)
कौशाम्बी।
J.O. CODE - UP3254

Digitally signed by
Abhishek Gupta