न्यायालय सिविल जज (कनिष्ठ श्रेणी), कौशाम्बी।

उपस्थित- अभिषेक गुप्ता (उ०प्र० न्यायिक सेवा)

मूल वाद संख्या :- 756 / 1993

सी.एन.आर. सं० UPKS060020102022

श्रीमती हरदेई आयु लगभग 40 वर्ष पुत्री शिवनन्दन एवं पत्नी धरमपाल साकिन अमरू का पूरा मजरा कोरियो हाल मुकाम ग्राम साढो परगना कड़ा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद।

............................**वादिनी**

बनाम

1. मोहनलाल आयु लगभग 30 वर्ष। } पुत्रगण
2. सरवनलाल आयु लगभग 21 वर्ष। } चंद्रपाल
3. श्रीमती कांतीदेवी आयु लगभग 25 वर्ष पत्नी मोहनलाल।
4. श्रीमती जनकदुलारी आयु लगभग 60 वर्ष बेवा चंद्रपाल। (मृतक दौरान मुकदमा)
निवासीगण-तथाकथित साकिनान मौजा साढो परगना कड़ा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद।
5. इसरार अहमद पुत्र मुस्ताक अहमद।
6. कुरेशा बेगम पत्नी अबरार अहमद।
निवासीगण-तथाकथित साकिनान मौजा साढो परगना कड़ा तहसील सिराथू जनपद कौशाम्बी।

.... **प्रतिवादीगण**

-:निर्णय:-

1. वादी द्वारा प्रस्तुत वाद संख्या 756 / 1993 प्रतिवादीगण के विरुद्ध वास्ते बैनामा निरस्तीकरण एवं स्थायी निषेधाज्ञा के अनुतोष हेतु योजित किया गया है।

2. वाद पत्र में किये गये अभिकथन संक्षेपतः इस प्रकार है कि विवादित भूमि की काश्तकार भूमिधर मालिक वह काबिल वादिनी की मां रुकमिन विधवा शिवानंदन थी जिनका देहांत दिनांक 27.08.1986 को और चुका है रुकमिन की केवल एकमात्र संतान वादिनी है जो कि उनकी समस्त संपत्ति पर बतौर वारिस व दखील है। प्रतिवादी संख्या 1 तहसील सिराथू में 1987-88 के आस पास दलाली का धंधा प्राइवेट तौर पर करता था। प्रतिवादी संख्या 1 दिसंबर 1988 को रुकमिन से मिल और उसे बहला फुसला कर तहसील ले गया कि वह रुकमिन की वृद्धावस्था की पेंशन दिला देगा और बाद में पता चला कि प्रतिवादी संख्या 1 ने धोखा व फरेब से रुकमिन की विवादित भूमि की रजिस्ट्री बैनामा अपने व अपने परिवारवालों प्रतिवादीगण 2 ता 4 के हक में फर्जी तरीके से करवा लिया है। श्रीमती रुकमिन व अन्य लोगों को जब उपरोक्त जाल व फरेब की जानकारी हुई तो रुकमिन ने इस संबंध में शिकायती पत्र उच्च अधिकारियों को भेजे

P.T.O

तथा समाचार पत्र में भी उपरोक्त धोखाधड़ी की घटना प्रकाशित हुई । उसके बाद प्रतिवादी संख्या 1 गायब हो गया और बहुत दिनों तक उसका कोई पता नहीं चला । रुकमिन उपरोक्त घटना से आतंकित हो गई थी लिहाजा उन्होंने विवादित भूमि को बचने की इच्छा प्रकट प्रकट की और दिनांक 30.01.1989 को पर्याप्त एवज देकर विवादित भूमि को वादिनी ने बजरिए रजिस्ट्री बैनामा खरीद लिया और रुकमिन से दस्तावेज बैनामा 30.01.1989 वहक अपने लड़कों के नाम तहरीर व तकमील करा लिया । काफी अंतराल के बाद दाखिल खारिज के मुकदमे में प्रतिवादी नंबर 1 पुनः प्रकट हुआ और उपरोक्त धोखा फरेब व जालसाजी से हासिल तथाकथित बैनामा दिनांकित 06.12.1988 के आधार पर विवादित भूमि को नुमाइशी दाखिल खारिज दावेदार हुआ और वादिनी तथा उसके लड़कों के हक हुए सही बैनामा दिनांकित 30.01.1989 का उजुरदार हुआ तब वादिनी को तथाकथित बैनामा दिनांकित 06.12.1988 को मंसूख कराने की जरूरत पड़ी । उक्त बैनामा रुकमिन ने नहीं किया है और न हीं विवादित भूमि की कोई कीमत प्रतिवादीगण से ली है । प्रतिवादीगण 1 ता 4 ने दौरान वाद प्रश्नगत संपत्ति नुमाइशी तौर पर दिनांक 23.02.1998 को प्रतिवादीगण 5 ता 6 के पक्ष में कथित विक्रय पत्र निष्पादित किया है जबकि विवादित संपत्ति पर वादिनी का कब्जा दखल दिनांक 30.01.1989 से ही चला आ रहा है । प्रतिवादीगण ग्राम साढो परगना कडा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद के न कभी निवासी थे और न है । रुकमिन की कभी कोई मंशा विवादित भूमि को प्रतिवादीगण के हक में बेचने की नहीं थी । विवादित भूमि पर प्रतिवादीगण को कभी कब्जा हस्तानान्तरित नहीं हुआ है बल्कि रुकमिन विवादित भूमि पर बराबर कब्जा 30.01.1989 तक काबिज दखील रही और बाद बैनामा वहक वादिनी अपने लड़कों के साथ काबिज दखील है । वादिनी रुकमिन की एक मात्र संतान व जायज वारिस है । अतः उपरोक्त कारणों के आधार पर बैनामा दिनांकित 06.12.1988 मंसूख किए जाने योग्य है व प्रतिवादीगण को मना कर दिया जाये कि वे विवादित भूमि पर वादिनी के शांतिपूर्ण कब्जा दखल पर हस्तक्षेप न करें ।

3. प्रतिवादी संख्या 1 ता 4 की ओर से से लिखित कथन 21 क प्रस्तुत कर वाद पत्र के तथ्यों से इन्कार किया गया है व संक्षेपतः कथन किया है कि प्रतिवादीगण विगत 15-20 वर्षों से ग्राम साढ़ों परगना कडा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद में बराबर रहते चले आ रहे है और उनकी भूमिधरी ग्राम साढो से लगे हुए ग्राम भडेहरी परगना कडा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद में स्थित थी । रुकमिन का कोई पुत्र नहीं था । वादिनी का धरमपाल से नाजायज तालुक है जिसके फलस्वरूप धरमपाल ने वादिनी से रुकमिन के ऊपर दबाव डाला कि वह पूरी जायदाद बेचकर धरमपाल के पास रहने चली

P.T.O

आये जिससे दोनो गाँव में रहने की परेशानी से बचा जा सके। धरमपाल व वादिनी के कहने व दबाव डालने के कारण रुकमिन ने विवादित संपत्ति को बेचने की इच्छा प्रकट की। प्रतिवादीगण की भूमि भड़हरी में स्थित थी और ग्राम साढो से दूर होने के कारण खेती करने में कठिनाई होती थी इसलिए प्रतिवादीगण ने ग्राम भड़ेहरी की जमीन बेचकर विवादित भूमि खरीदा था। रुकमिन ने प्रतिवादीगण के हक में विवादित भूमि को बाजारू कीमत लेकर खूब सोच समझकर बिना किसी प्रकार के दबाव स्वस्थ्य चित्त मस्तिष्क से बैनमा दिनांक 06.12.1988 को निष्पादित किया था और बैनामे के पश्चात से ही प्रतिवादीगण विवादित भूमि पर काबिज दखील चले आ रहे है। चूंकि रुकमिन ने स्वयं प्रतिवादीगण की रजामंदी से बैनामा किया था इसलिए उसने अपने जीवन काल में प्रतिवादीगणके विरुद्ध कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं किया था। रुकमिन ने कोई बैनामा अपने जीवनकाल में विवादित भूमि का नहीं किया था और न तो उन्हे बैनामा करने का कोई अधिकार था। कथित बैनामा दिनांकित 30.01.1989 वादिनी ने साजिश करके तैयार कराया है जो कि कानूनन शून्य है। रुकमिन की मृत्यु के पश्चात वादिनी तथा उसके पति ने विवादित भूमि को जबरजस्ती हड़पने की नियत से जाली व फर्जी बैनामा किया है। जब वादिनी ही मात्र मृतक रुकमिन की जायज व कानूनी वारिस होती है तब उसे विवादित भूमि का बैनामा कराने की कोई आवश्यकता नहीं थी परंतु वादिनी को यह जानकारी थी कि उसकी माँ ने विवादित भूमि का बैनामा प्रतिवादीगण को कर दिया है। इसलिए उसने जाली व फर्जी बैनामा तैयार कराया है जिससे प्रतिवादीगण पैसा देकर सुलह कर लें अतः उपरोक्त अभिकथन के आधार पर वादिनी का दावा खारिज किए जाने योग्य है।

4. प्रतिवादी संख्या 5 ता 6 इसरार अहमद व कुरेशा बेगम की ओर से लिखित कथन 151 क प्रस्तुत कर कथन किया गया है कि प्रतिवादीगण विवादित भूमि के लिखित काश्तकार भूमिधर है एवं काबिज व दखील है उक्त विवादित भूमि पर प्रतिवादीगण का नाम 1405 फ़सली से लगातार दर्ज चला आ रहा है। अब फसली सन् 1425 चल रहा है। इस लम्बी प्रवधि 20 साल से उक्त प्रतिवादीगण बतौर मालिक लिखित काश्तकार भूमिधर काबिज व दाखिल खुल्लम खुल्ला अलानिया व इन्कार हकूफ वादिनी रहे चले आये और अब भी है। वादिनी का नाम विवादित भूमि पर कभी भी अंकित नहीं हुआ। वादिनी कभी भी काबिज या दखील नही हुयी। वादिनी के बिना राजस्व न्यायालय नहीं हुयी। वादिनी के बिना राजस्व न्यायालय गये हुये सीधे बैनामा मन्सूखी का वाद दीवानी न्यायालय में प्रस्तुत कर दिया जो पोषणीय नही हैं। वादिनी को विवादित भूमि पर अपने स्वत्व के लिये राजस्व न्यायालय में घोषणात्मक वाद प्रस्तुत करना चाहिए था।

P.T.O

बीस साल से प्रतिवादीगण का स्वत्व व कब्जा दखल लिखित रूप से होने के कारण राजस्व अभिलेख खसरा व खतौनी में हस्तक्षेप करना विधिक नहीं होगा क्योंकि राजस्व इंद्राज ज्यों के त्यो पढे जाते है। प्रतिवादीगण ने विवादित भूमि का बैनामा लिखाने के पहली भूमि से संबंधित समस्त तहकीकात तहसील व सब रजिस्ट्रार के आफिस में बजरिए वकील करा लिया था। उसके बाद ही मोहनलाल आदि से बैनामा प्रतिफल अदा करके सद्भावपूर्ण तरीके से कराया है। वादिनी को प्रतिवादीगण के हक में किए गए बैनामे दि0 23.02.1998 की जानकारी उसी दिन शाम को हो गयी थी किन्तु फिर भी वादिनी ने उक्त बैनामा बावत कही भी किसी भी प्रकार की चाराजोई नहीं किया और न ही राजस्व न्यायालय व दीवानी न्यायालय में कोई दादरसी मांगी जिस कारण वादिनी का दावा खारिज किए जाने योग्य है।

विवाद्यक

5. उभयपक्ष के अभिवचनो के आधार पर दिनांक 09.11.1998 को निम्नलिखित वाद-बिन्दु विरचित किये गये –

1. क्या वाद पत्र में वर्णित आधारों पर विक्रय पत्र दिनांकित 06.12.1988 शून्य व प्रभावहीन घोषित किये जाने योग्य है?

2. क्या वाद का मूल्यांकन कम किया गया है और प्रदत्त न्याय शुल्क अपर्याप्त है?

3. क्या दावा वादिनी वाद का कारण न होने से बाधित है ?

4. क्या दावा वादिनी धारा 34 उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 से बाधित है ?

5. क्या दावा वादिनी धारा 34 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 अधिनियम से बाधित है ?

6. क्या दावा वादिनी आवश्यक पक्षकारों के असंयोजन से बाधित है ?

7. क्या दावा में वादिनी किसी अन्य अनुतोष पाने के अधिकारी है ?

8. क्या वादिनी का दावा काल बाधित है ?

दिनांक 30.05.2016 व 31.08.2022 को क्रमशः न्यायालय द्वारा अतिरिक्त वाद बिन्दु के रूप में निम्नलिखित वाद बिन्दु विरचित किये गये –

9. क्या दावा वादिनी धारा 331 उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 से बाधित है ?

10. क्या दौरान वाद निष्पादित बैनामा दिनांकित 23.02.1998 शून्य घोषित किये जाने योग्य है ?

P.T.O

6. वादिनी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में कागज संख्या 7 ग / 4 अख़बार की छायाप्रति, कागज संख्या 7 ग / 5 खतौनी दि0 10.06.1993 की सत्यप्रति, कागज संख्या 7 ग / 6 ता 7 ग / 10 रजिस्टर्ड बैनामा दिनांकित 30.01.1989 की सत्य प्रतिलिपि, कागज संख्या 23 ग / 6 खतौनी दि0 05.06.1990 की सत्य प्रतिलिपि, कागज संख्या 9 ग / 1 ता 9 ग / 4 बैनामा दिनांकित 06.12.1988 की सत्य प्रतिलिपि, कागज संख्या 35 ग खतौनी दिनांकित 10.061993 की सत्य प्रतिलिपि, कागज संख्या 34 ग ता 34 ग / 5 पंजीकृत बैनामा दिनांकित 30.01.1989 की सत्य प्रतिलिपि, कागज संख्या 94 ग / 1 ता 94 ग 4 राजस्व न्यायालय में दाखिल वाद से संबंधित दस्तावेज की छायाप्रति, कागज संख्या 162 ग / 2 ता 162 / 3 खतौनी फ़सली वर्ष 1399-1400 व 1405-1410 की सत्य प्रतिलिपि दाखिल की गई है।

7. वादीगण द्वारा मौखिक साक्ष्य के रूप में पी० डब्लू० 1 हरदेई , पी० डब्लू० 2 जगन्नाथ व पी0 डब्लू0 3 सत्य नारायण को परीक्षित कराया गया है।

8. प्रतिवादीगण की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में कागज संख्या 161 ग / 3 खतौनी फ़सली वर्ष 1411-1416 की सत्य प्रतिलिपि, कागज संख्या, कागज संख्या 161 ग / 3 ता 161 ग / 4 खतौनी फ़सली वर्ष 1411-1416 की सत्य प्रतिलिपि, कागज संख्या, कागज संख्या 161 ग / 5 खतौनी फ़सली वर्ष 1423-1428 की सत्य प्रतिलिपि दाखिल किया गया है जबकि मौखिक साक्ष्य के रूप में डी० डब्लू० 1 मोहन लाल, पी० डब्लू० 2 इशरार अहमद को परीक्षित कराया गया है।

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

-:निष्कर्ष:-

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 1:-

क्या वाद पत्र में वर्णित आधारों पर विक्रय पत्र दिनांकित 06.12.1988 शून्य व प्रभावहीन घोषित किये जाने योग्य है ?

उक्त वाद बिन्दु के समर्थन में वादिनीद्वारा वाद पत्र में यह कथन किया गया है कि विवादित भूमि की काश्तकार भूमिधर मालिक वह काबिल वादिनी की मां रुकमिन विधवा शिवानंदन थी जिनका देहांत दिनांक 27.08.1986 को और चुका है रुकमिन की केवल एकमात्र संतान वादिनी है जो कि उनकी समस्त संपत्ति पर बतौर वारिस व दखील है। वादिनी की माँ रुकमिन को वृद्धा पेंशन दिलाने के बहाने प्रतिवादीगण तहसील ले गये और वहाँ फर्जी साजिशन तौर पर धोखा देकर कथित बैनामा निष्पादित करवा लिया। दाखिल खारिज के मुकदमे में प्रतिवादी नंबर 1 पुनः प्रकट हुआ और

उपरोक्त धोखा फरेब व जालसाजी से हासिल तथाकथित बैनामा दिनांकित 06.12.1988 के आधार पर विवादित भूमि को नुमाइशी दाखिल खारिज दावेदार हुआ और वादिनी तथा उसके लड़कों के हक हुए सही बैनामा दिनांकित 30.01.1989 का उजुरदार हुआ तब वादिनी को तथाकथित बैनामा दिनांकित 06.12.1988 को मंसूख कराने की जरूरत पड़ी।

प्रतिवादीगण द्वारा वादी के अभिकथनों के विखंडन में यह कथन किया गया है कि प्रतिवादीगण विगत 15-20 वर्षों से ग्राम साढ़ों परगना कडा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद में बराबर रहते चले आ रहे है और उनकी भूमिधरी ग्राम साढो से लगे हुए ग्राम भडेहरी परगना कडा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद में स्थित थी। रुकमिन का कोई पुत्र नहीं था। वादिनी का धरमपाल से नाजायज तालुक है जिसके फलस्वरूप धरमपाल ने वादिनी से रुकमिन के ऊपर दबाव डाला कि वह पूरी जायदाद बेचकर धरमपाल के पास रहने चली आये जिससे दोनो गाँव में रहने की परेशानी से बचा जा सके। धरमपाल व वादिनी के कहने व दबाव डालने के कारण रुकमिन ने विवादित संपत्ति को बेचने की इच्छा प्रकट की। प्रतिवादीगण की भूमि भड़हरी में स्थित थी और ग्राम साढो से दूर होने के कारण खेती करने में कठिनाई होती थी इसलिए प्रतिवादीगण ने ग्राम भड़ेहरी की जमीन बेचकर विवादित भूमि खरीदा था। रुकमिन ने प्रतिवादीगण के हक में विवादित भूमि को बाजारू कीमत लेकर खूब सोच समझकर बिना किसी प्रकार के दबाव स्वस्थ्य चित्त मस्तिष्क से बैनामा दिनांक 06.12.1988 को निष्पादित किया था और बैनामे के पश्चात से ही प्रतिवादीगण विवादित भूमि पर काबिज दखील चले आ रहे है।

इस प्रकार उभय पक्ष के उपरोक्त अभिकथन एवं दस्तावेजी व मौखिक साक्ष्य से सर्वप्रथम यह तय किया जाना आवश्यक है कि क्या बैनामा दिनांक 06.12.1988 एक शून्यकरणीय व निष्प्रभावी दस्तावेज है ? इस संबंध कागज संख्या 9 ग / 1 ता 9 ग / 4 बैनामा दिनांकित 06.12.1988 की सत्य प्रतिलिपि का परिशीलन किया जिससे प्रकट होता है कि विक्रेती रुकमिन द्वारा दिनांक 06.12.1988 को प्रतिवादीगण / क्रेतागण मोहनलाल, सरवन लाल, जनक दुलारी व कांती देवी के पक्ष में नब्बे हजार रुपये प्रतिफल के एवज में उक्त बैनामे में वर्णित भूमि विक्रय किया। उक्त दोनों विक्रय विलेख में अनुप्रामाणिक साक्षी मुन्ना व जगन्नाथ है। वादिनी ने कथन किया है कि उक्त विक्रय पत्र को प्रतिवादीगण द्वारा छल-कपट व वादिनी 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 वादिनी द्वारा वादिनी की माँ रुकमिन को प्रश्नगत बैनामा में वर्णित सम्पत्ति का मूल स्वामी कहा गया है जिसे प्रतिवादीगण द्वारा भी स्वीकार किया गया है। वादिनी के कथानानुसार विवादित बैनामा दिनांकित 06.12.1988 प्रतिवादीगण द्वारा धोखा देकर निष्पादित कराया गया है जो कि एक शून्यकरणीय दस्तावेज है जिसे यदि शून्य घोषित नहीं किया गया तो उसे गम्भीर क्षति होगी । इस प्रकार वादिनी 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.

वादिनी द्वारा यह अभिकथन किया गया है कि वादिनी की माँ रुकमिन को प्रतिवादीगण वृद्धा पेंशन दिलाने के बहाने तहसील लेकर गये और वहाँ तथाकथित

P.T.O

बैनामा निष्पादित करवा लिया । माननीय न्यायालय ने **Afsar Shaikh and another vs Soleman Bibi and others Civil Appeal No. 898 of 1968. D/d. 6.11.1975.** में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया है कि-

> " 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."

उक्त विधि व्यवस्था के सादर अवलोकन से यह स्पष्ट 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 प्रस्तुत वाद में वादिनी के द्वारा ने उक्त के संबंध में ऐसा कोई साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया हैं जिससे यह सिद्ध हो सके कि प्रतिवादीगण व वादिनी की माँ के मध्य ऐसे संबंध विद्यमान है जिससे वादिनी की माँ रुकमिन की इच्छा को प्रतिवादीगण अधिशासित करने की स्थिति में हो।

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;

P.T.O

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

वादिनी द्वारा यह अभिकथन किया गया है कि वादिनी की माँ रुकमिन को प्रतिवादीगण पेंशन दिलाने के बहाने तहसील लेकर गए और वहाँ तथाकथित बैनामा निष्पादित करवा लिया। इस सबन्ध में पी0 डब्लू0 1 हरदेई की मुख्य परीक्षा का अवलोकन किया जिसमें उसने कथन किया है कि-

" प्रतिवादी मोहनलाल तहसील में मुंशीगिरी करता था व वृद्धा पेंशन दिलाने के लिए मेरी माँ ले गया और उसने बिना सहमति के मेरी माँ रुकमिन के स्थान पर फर्जी तरीके से बैनामा तहरीर कराया। मेरी माँ ने कोई बैनामा नहीं किया व उसका अनूठा निशान नहीं है। "

वादिनी के उपरोक्त कथन से ऐसा प्रकट होता है कि वादनी ने दो तथ्य अपनी प्रति परीक्षा में किये है। वादिनी ने एक तथ्य यह उल्लेख किया है कि उसकी माँ रुकमिन को तहसील प्रतिवादी संख्या 1 मोहनलाल ले गया और दूसरा तथ्य यह उल्लेख किया है कि उसकी माँ ने कोई बैनामा निष्पादित किया ही नहीं है बल्कि किसी और ने रुकमिन के स्थान पर बैनामा निष्पादित किया है। जिससे वादिनी के कथनों में घोर विसंगति प्रकट होती है। इसके अतिरिक्त डी0 डब्लू0 1 मोहनलाल ने भी अपनी प्रति परीक्षा में यह कथन किया है कि-

" रुकमनी जब बैनामा के करने आई थी तो उसके साथ उसका दमाद धर्मपाल व लड़की हरदेई और दो आदमी मुन्ना और जगन्नाथ साथ में बैनामा के समय थे।"

जहां तक प्रश्नगत विक्रय विलेख में प्रतिफल का प्रश्न है, वादिनी द्वारा यह भी कथन किया गया है कि प्रतिवादीगण द्वारा वादिनी से छल व कपट करके प्रश्नगत बैनामा निष्पादित कराया गया है और उसकी माँ को कोई प्रतिफल की कोई भी धनराशि अदा नहीं की गई है। विधि-व्यवस्था **Raj Kumar Singh Bhadouria vs Satya Mohan Pandey and anthor 2012 All. C.J. 1586,** 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 प्रश्नगत विक्रय पत्र 9 ग / 1 ता 9 ग / 4 की सत्य प्रतिलिपि की सत्य प्रति का अवलोकन किया। जिसमें यह उल्लिखित है कि-

" अपनी राज़ी खुशी से बिना धमकाये व बहकाये और बिना किसी अनुचित दबाव के स्वस्थ चित्त मस्तिष्क एवं स्वेच्छा तथा सुविचार पूर्वक मुबलिग नब्बे हजार में जिसका आधा पैतालीस हजार रुपया होता है मोहनलाल व सरवन

लाल, कान्ति देवी पत्नी मोहनलाल व जनक दुलारी विधवा चंद्रपाल निवासीगण ग्राम साढ़ो डाकखाना भड़हरी परगना कडा तहसील सिराथू जिला इलाहाबाद के हाथ बेचा और कुल मूल्य नकद क्रेतागण से पहले ही प्राप्त कर लिया है। "

इसके अतिरिक्त यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त विक्रय पत्र एक पंजीकृत विलेख है जिसके विधितः निष्पादित होने की अवधारणा की जाती है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा विधिक दृष्टांत **Prem Singh & Ors vs Birbal & Ors. Civil Appeal No. 2412 of 2006 (Arising out of SLP (C) No. 11/2003). D/d. 2.5.2006**, 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। इस अनुक्रम में पी0 डब्लू0 2 जगन्नाथ से की गई प्रति-परीक्षा दिनांकित 25.05.2010 का अवलोकन किया गया जिसमें उक्त साक्षी ने यह कथन किया है-

" मैं वादिनी की माँ मृतक रुकमिन देवी को भली भांति जानता व पहचानता था। जब मृतक रुकमिन देवी बैनामा दिनांकित 06.12.1988 को करने आई थी तब तहसील में मैं मौजूद था। वह बैनामा प्रतिवादीगण के पक्ष में हुआ था। उक्त बैनामे दिनांकित 06.12.1988 में मैं गवाह था। मैंने बैनामे के गवाह के रूप में निशान अंगूठा लगाया था। "

इसी अनुक्रम में, यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत विक्रय विलेख 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 वादिनी द्वारा

P.T.O

किये गए कथन विश्वसनीय नहीं है । अतः वादिनी 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, Civil Appeal No. 268 of 1991. D/d. 31.8.1998** 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 समग्र विश्लेषण के आधार पर यह स्पष्ट है कि वादिनी न्यायालय को यह पूर्णतः सिद्ध करने में असफल रही हैं कि प्रतिवादीगण ने वादिनी की चल कपट कर गलत तरीके से बैनामा निष्पादित कराया है । जिस कारण बैनामा दिनांकित 06.12.1988 एक विधिक व प्रभावी दस्तावेज है व वाद पत्र में वर्णित आधारों पर शून्य घोषित किये जाने योग्य नहीं है । तदनुसार वाद बिंदु संख्या 1 वादिनी के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है ।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 2:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है वाद का मूल्यांकन कम किया गया है और प्रदत्त न्याय शुल्क अपर्याप्त है ?

वाद बिन्दु संख्या 2 का निस्तारण न्यायालय द्वारा मूल वाद में दिनांक 29.01.1999 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 वादिनी वाद का कारण न होने से बाधित है ?

यह वाद बिंदु प्रतिवादीगण के अभिकथनों के आधार पर निर्मित है जिसको सिद्ध करने का भार प्रतिवादीगण पर है। इस बाद बिंदु पर प्रतिवादीगण द्वारा कोई बल नहीं दिया गया है । तदनुसार यह वाद बिंदु प्रतिवादीगण के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है ।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 4:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दावा वादिनी धारा 34 उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 से बाधित है ?

उक्त के संबंध में सर्वप्रथम उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा 34 का उल्लेख किया जाना आवश्यक है –

> **34. Right to establish claim in the Civil Court. -** Nothing in Sections 32, 33 and 49, shall affect the right of any person to establish his claim in respect of any estate or part thereof by due process of law in the Court having jurisdiction.

इसी अनुक्रम में, कागज संख्या 162 ग / 2 ता 162 / 3 खतौनी का अवलोकन किया गया जिससे यह प्रकट होता है कि प्रश्नगत बैनामा दिनांकित 06.12.1988 में वर्णित संपत्ति के बावत खतौनी फ़सली वर्ष 1399-1404 में प्रतिवादीगण का नाम दर्ज है । उक्त खतौनी में वादिनी का नाम दर्ज नहीं है । उल्लेखनीय है कि उपरोक्त प्रश्नगत बैनामा में वर्णित समस्त भूमिधरी संपत्ति है । **Jai Prakash Singh v. Bachchu Lal and Others reported in 2019 SCC Online All 3522** में माननीय न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया है –

> *" That where a suit for cancellation of a sale deed in respect of an agricultural property does not require any declaration of rights, the same is cognizable by the Civil Court but where the cancellation would involve, the declaration of rights, then such a suit for cancellation would not be maintainable and the parties must necessarily first get their rights declared from the Revenue Court. "*

उपरोक्त विधिक प्रावधान से यह स्पष्ट है कि जहां एक कृषि भूमि के संबंध में विक्रय विलेख को शून्य करने के लिए एक मुकदमे को अधिकारों की घोषणा की आवश्यकता नहीं है, वही सिविल कोर्ट द्वारा संज्ञेय है लेकिन जहां अधिकारों की घोषणा

P.T.O

करवाना आवश्यक हो तो ऐसा वाद चलने योग्य नहीं होगा और पक्षकारों को आवश्यक रूप से पहले अपने अधिकारों की घोषणा राजस्व न्यायालय से करनी होगी । उक्त प्रावधानों के आलोक प्रस्तुत वाद के तथ्यों का विश्लेषण किया गया जिससे यह प्रकट होता है कि वादिनी ने विवादित भूमि के बावत अपने अधिकारों की घोषणा राजस्व न्यायालय से नहीं करवायी है । अतः वादिनी का वाद धारा 34 उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 से बाधित है । तदनुसार वाद बिंदु संख्या 4 सकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है ।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 5:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दावा वादिनी धारा 34 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 अधिनियम से बाधित है ?

यह वाद बिंदु प्रतिवादीगण के अभिकथनों के आधार पर निर्मित है जिसको सिद्ध करने का भार प्रतिवादी पर है प्रतिवादी द्वारा इस वाद बिंदु पर अधिक बल नहीं दिया गया है और न ही यह बताया गया है कि किस प्रकार वादिनी का वाद धारा 34 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 के प्रावधानों से बाधित है । तदनुसार यह वाद बिन्दु प्रतिवादीगण के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है ।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 6:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दावा वादिनी आवश्यक पक्षकारों के असंयोजन से बाधित है ?

यह वाद बिंदु प्रतिवादीगण के अभिकथनों के आधार पर निर्मित है जिसको सिद्ध करने का भार प्रतिवादीगण पर है । प्रतिवादीगण द्वारा इस वाद बिंदु पर अधिक बल नहीं दिया गया है और न ही यह बताया गया है कि किस प्रकार वादिनी का वाद पक्षकारों के असंयोजन से बाधित है । तदनुसार यह वाद बिन्दु प्रतिवादीगण के विरुद्ध नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है ।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 8:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या वादिनी का दावा 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 । **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-

" 78. Therefore, for invoking Section 17 of the 1963 Act, two ingredients have to be pleaded and duly proved. One is existence of a fraud and the other is discovery of such fraud. Since the plaintiff failed to establish the existence of fraud, there is no occasion for its discovery. Thus, the plaintiff cannot be extended the benefit under the said provision. "

प्रस्तुत वाद में उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर यह स्पष्ट है कि वादिनी यह सिद्ध करने में विफल है कि उसके साथ कोई कपट किया गया है, इसलिए धारा 17 मियाद अधिनियम का कोई औचित्य नहीं है । तदनुसार वाद बिंदु संख्या 8 निर्णीत किया जाता है ।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 9:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दावा वादिनी धारा 331 उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 से बाधित है ?

उक्त के संबंध में सर्वप्रथम उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा 331 का उल्लेख किया जाना आवश्यक है –

" **Section 331. Cognizance of suits etc., under this Act -** (1) Except as provided by or under this Act no court other than a court mentioned in column 4 of Schedule II shall, notwithstanding anything contained in the Civil Procedure Code, 1908 (V of 1908), take cognizance of any suit, application or proceedings mentioned in column 3 thereof, or of a suit, application or proceedings based on a cause of action in respect of which any relief could be obtained by means of any such suit or application.

Provided that where a declaration has been made under Section 143 in respect of any holding or part thereof; the provisions of Schedule II in so far as they relate to suits, applications, or proceedings under Chapter VIII shall not apply to such holding or part thereof.

Explanation - If the cause of action is one in respect of which relief may be granted by the revenue court, it is immaterial that the relief asked for from the civil court may not be identical to that which the revenue court would have granted.

(1-A) Notwithstanding anything in sub-section (i) an objection that a court mentioned in column 4 of Schedule II, or, as the case may be, a civil court, which had no jurisdiction with respect to the suits, application or proceedings, exercised jurisdiction with respect thereto shall not be entertained by any appellate so revisional court unless the objection was taken in the court of first instance at the earliest possible opportunity and in all cases where issues are settled, at or before such settlement, and unless there has been consequent failure of justice."

उपरोक्त विधिक प्रावधान के अनुक्रम में विधिक दृष्टांत **Ram Padarath and others v. 2nd Addl. D.J, and others reported in 1988 SCC Online All 685,** का उल्लेख किया जाना आवश्यक है जिसमें न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है –

" There can be other situation also, all of which can be created by statutory provisions as the jurisdiction of civil court can be ousted only by some specific provisions of law or by necessary implication sprouting out of statutory provisions. Such a situation arises when more than one reliefs are claimed in any action pertaining to agricultural land. If the relief claimed or the real and the main relief is one which is mentioned in Schedule II to U.P. Zamindari Abolition and Land Reforms Act, the same can be granted by the revenue court only and the jurisdiction of civil court to grant such a relief or reliefs is ousted by Section 331 of the said Act."

उपरोक्त विधिक प्रावधान एवं विधि व्यवस्था के सादर अवलोंकन से यह स्पष्ट है कि जहां एक कृषि भूमि के संबंध में विक्रय विलेख को शून्य करने के लिए एक मुकदमे को अधिकारों की घोषणा की आवश्यकता नहीं है, वही सिविल कोर्ट द्वारा संज्ञेय है लेकिन जहां अधिकारों की घोषणा करवाना आवश्यक हो तो ऐसा वाद चलने योग्य नहीं होगा और पक्षकारों को आवश्यक रूप से पहले अपने अधिकारों की घोषणा राजस्व न्यायालय से करनी होगी। उक्त प्रावधानों के आलोक प्रस्तुत वाद के तथ्यों का विश्लेषण किया गया जिससे यह प्रकट होता है कि वादिनी ने विवादित भूमि के बावत अपने अधिकारों की घोषणा राजस्व न्यायालय से नहीं करवाई है। अतः वादिनी का वाद धारा 331 उ0 प्र0 विनाश अधिनियम और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 से बाधित है। तदनुसार वाद बिंदु संख्या 9 सकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 10:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दौरान वाद निष्पादित बैनामा दिनांकित 23.02.1998 शून्य घोषित किये जाने योग्य है ?

जहां तक विक्रय विलेख दिनांकित 23.02.1998 जो शून्य घोषित किये जाने का प्रश्न है, इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि वाद बिन्दु संख्या 1 जो कि प्रश्नगत विक्रय विलेख दिनांकित 06.12.1988 को शून्य घोषित किए जाने के बावत विरचित किया गया है, वह वादिनी के विरुद्ध नकारात्मक रूप से इस न्यायालय द्वारा निर्णीत किया जा चुका है। कागज संख्या 162 ग / 3 खतौनी की सत्य प्रतिलिपि के अवलोकन से यह भी प्रकट होता है कि प्रतिवादी संख्या 5 व 6 का नाम राजस्व अभिलेख में इंद्राज हो चुका है । अतः उक्त विश्लेषण के आधार पर विक्रय विलेख दिनांकित 23.02.1998 को शून्य घोषित किए जाने का कोई आधार प्रकट नहीं होता है । तदनुसार यह वाद बिन्दु नकारात्मक रूप से निर्णीत किया जाता है ।

निस्तारण वाद बिन्दु संख्या 7:-

यह विवाद्यक इस आशय का विरचित किया गया है कि क्या दावा में वादिनी किसी अन्य अनुतोष पाने के अधिकारी है ?

यह स्पष्ट है कि वाद बिंदु संख्या 1 के निस्तारण से यह साबित हो चुका है कि वादिनी न्यायालय को यह सिद्ध करने में विफल रही है कि दावे के आधार स्वरूप प्रस्तुत दस्तावेज विधिसंगत व निष्कपट ढंग से निष्पादित नहीं हुआ है और न ही वह सिद्ध कर सकी है कि वह विवादित भूमि पर अध्यासित है । अतः वादिनी प्रश्नगत प्रकरण में वाद पत्र के कथन के अनुरूप किसी भी अनुतोष को पाने के अधिकारी नहीं है । तदनुसार दावा वादिनी विरुद्ध प्रतिवादीगण निरस्त किये जाने योग्य है ।

आदेश

वादिनी का वाद विरुद्ध प्रतिवादीगण निरस्त किया जाता है । पक्षकार अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे ।

दिनांक 24.02.2023

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 24.02.2023

अभिषेक गुप्ता
न्यायालय सिविल जज (कनिष्ठ श्रेणी)
कौशाम्बी ।

Digitally signed by
Abhishek Gupta

P.T.O