न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलेक्टर शाहपुरा जिला भीलवाडा
पीठासीन अधिकारी– श्रीमति शिल्पा सिंह आई.ए.एस.

प्रकरण सं0 –	तारीख दायर	तारीख फैसला
103/2020 प्रार्थना पत्र	20.07.2020	16.08.2021

उनवान

1. श्रीमती कमला पुत्री मूलचन्द ब्राह्मण निवासी हाल शाहपुरा जिला भीलवाड़ा
2. रतनलाल पिता मूलचन्द ब्राह्मण निवासी ढीकोला तहसील शाहपुरा जिला भीलवाड़ा

– प्रार्थीगण

बनाम

1. नारायण पुत्र बन्नालाल जाति जाट निवासी ढीकोला तहसील शाहपुरा जिला भीलवाड़ा
2. गोपाललाल पुत्र मूलचन्द ब्राह्मण निवासी ढीकोला तहसील शाहपुरा जिला भीलवाड़ा
3. मु. लालीदेवी पुत्री मूलचन्द पत्नी भंवरलाल ब्राह्मण हाल निवासी उदलियास तहसील कोटड़ी जिला भीलवाड़ा

– अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर0टी0ए0

उपस्थित :– 1. श्री जयन्त ओझा – अभिभाषक प्रार्थीगण
2. श्री राजेन्द्र कुमार जाट – अभिभाषक विपक्षीगण सं0 1 व 3

निर्णय

प्रार्थना पत्र के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है :– ग्राम ढीकोला में प्रार्थीगण एवं विपक्षीगण 02 व 03 के संयुक्त खाते व कब्जे की कृषि भूमि आराजी नम्बर 1554 रकबा 0.38 है. चाही स्थित है। उक्त कृषि भूमि प्रार्थीगण एवं विपक्षीगण नं. 02 व 03 के संयुक्त खाते की होकर के प्रत्येक इंच भाग पर सहखातेदारों का कब्जा काश्त होकर भूमि का आज दिन तक कभी बंटवाड़ा नहीं हुआ यानि की समस्त भूमि आज दिन तक संयुक्त है। विपक्षीगण नं. 02 व 03 ने उक्त भूमि में से अपना हिस्सा दिनांक 05.05.2020 एवं 29.05.2020 को विपक्षीगण नं. 01 को बेच दिया है। जबकि समस्त भूमि अविभाजित होकर भूमि का आज दिन तक कभी विभाजन नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में खरीददार प्रार्थीगण सहखातेदारों के रूबरू एक अतिक्रमी है, जो विधिवत् विभाजन का दावा करवाकर बंटवाड़े के पश्चात् ही भूमि पर काश्त सकता है। उक्त भूमि को खरीदने के पश्चात विपक्षीगण नं. 01 भूमि में से जबरन कब्जा प्राप्त करना चाहता जो सर्वथा असम्भव है, क्योकि भूमि के प्रत्येक ईंच भाग पर प्रत्येक सहखातेदार काबिज है और भूमि अविभाजित है। ऐसी स्थिति में विपक्षी सं0 01 न्यायालय श्रीमान् से बंटवाड़ा कराने के पश्चात् ही भूमि का कब्जा प्राप्त कर सकता है अन्यथा वह अतिचारी है। जिसके विरुद्ध न्यायालय श्रीमान् द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा जारी कर विपक्षी सं. 01 को ऊपर वर्णित विवादित भूमि कब्जा करने से रोका जाना आवश्यक है। प्रार्थना पत्र के पैरा नं. 02 में वर्णित कृषि भूमि के प्रत्येक ईंच भाग पर हक अधिकार होने से प्रार्थीगणों का प्रथम दृष्ट्या प्रकरण है और सुविधा संतुलन भी प्रार्थीगणों के पक्ष में है। यदि विपक्षीगण नं. 01 द्वारा अतिक्रमण करते हुए प्रार्थीगणों को बेदखल कर दिया गया तो प्रार्थीगणों को अपूर्तियोग्य क्षति होगी। जिसका मूल्यांकन किया जाना असम्भव है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि विपक्षीगण नं. 01 के विरुद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा इस आशय की जारी की जावे कि वह ग्राम ढीकोला में स्थित आराजी नम्बर 1554 रकबा 0.38 है. के किसी भी भाग पर कब्जा नहीं करें तथा भूमि के प्रत्येक ईंच भाग पर प्रार्थीगणों को पूर्वानुसार भूमि पर काश्त करने दें। उनके कब्जे काश्त में

उपखण्ड अधिकारी
एवं सहायक कलेक्टर
शाहपुरा (भीलवाड़ा) राज.

किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करें व न करावें। इस हेतु विपक्षीगण नं. 01 को पाबन्द कराया जावे।

प्रकरण पंजीबद्ध किया जाकर विपक्षीगण को जरिये सम्मन तलब किया गया। दिनांक 08.09.2020 को विपक्षी 02 बावजूद सम्मन तामिल के उपस्थित नहीं विविधत आवज दिलवाई गयी किन्तु उपस्थित नहीं होने से उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही की गयी। दिनांक 16.09.2020 को विपक्षीगण सं0 02 की ओर से अभिभाषक श्री चावण्ड सिंह ने दो तरफा कार्यवाही हेतु प्रार्थना पत्र मय अधिकार पत्र के प्रस्तुत किया गया। प्रार्थना पत्र पर अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा कोई एतराज नहीं करने से प्रार्थना पत्र दो तरफा कार्यवाही के स्वीकार किया जाकर विपक्षी सं0 02 के विरूद्ध एक तरफा से दो तरफा कार्यवाही के आदेश दिये गये। दिनांक 14.10.2020 को विपक्षी सं0 01 व 03 की ओर से अभिभाषक श्री राजेन्द्र कुमार जाट ने जवाब प्रार्थनां पत्र मय अधिकार पत्र के प्रस्तुत किया। जवाब की नकल अभिभाषक प्रार्थीगण को उपलब्ध करवाई गयी। प्रकरण बहस एवं विपक्षी सं0 02 के जवाब के नियत किया गया। दिनांक 26.07.2021 को अभिभाषक विपक्षी सं0 02 की ओर से ईकबाली जवाब प्रस्तुत किया जिसकी नकल अभिभाषक प्रार्थीगण को उपलब्ध करवाई गयी। प्रकरण अंतिम बहस के नियत किया गया। दिनांक 10.08.2021 को प्रार्थना पत्र पर बहस अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गयी।

अभिभाषक प्रार्थीगण ने अपनी बहस में बताया कि ग्राम ढीकोला में प्रार्थीगण एवं विपक्षी सं0 02 व 03 के संयुक्त कब्जे की कृषि भूमि आराजी नम्बर 1554 रकबा 0.38 है0 है। जिसका आज दिनांक तक बंटवाड़ा नहीं हुआ है एवं इस आराजी के प्रत्येक ईंच भाग पर सहखातेदारों का कब्जा काश्त है। विपक्षी सं0 02 व 03 द्वारा उक्त भूमि में से अपना हिस्सा विपक्षी सं0 01 को बेच दिया जबकि यह भूमि अविभाजित होकर आज दिनांक तक बंटवाड़ा नहीं हुआ है। ऐसी स्थिति में खरीददार विधिवत विभाजन का दावा कर बंटवाड़ा कराने के पश्चात ही भूमि पर कब्जा काश्त कर सकता है जबकि विपक्षी भूमि का जबरन कब्जा प्राप्त करना चाहता है जिसका विपक्षी को कोई अधिकार नहीं है। केवल मात्र भूमि खरीदने से ही विपक्षी कब्जा करने का अधिकारी नहीं है क्यों कि विक्रय पत्र में केवल यह अंकित है कि खसरा सं0 1554 रकबा 0.38 है0 में निहित हिस्सा विक्रय किया गया है। विक्रय पत्र में कहीं भी यह अंकित नहीं है कि विपक्षी द्वारा उक्त भूमि के किस हिस्से को बेचा गया है। बेचा गया हिस्सा किस दिशा में स्थित है इसका विक्रय पत्र में कहीं उल्लेख नहीं है। अतः विपक्षी केवल उक्त विक्रय पत्र के आधार पर कब्जा प्राप्त नहीं कर सकता चूंकि भूमि अविभाजित है जिससे अभी तक यह तय नहीं हुआ कि आराजी के किस हिस्से पर कौन काबिज है। अतः विभाजन हेतु बंटवाड़ा कराने के पश्चात ही तय होगा की आराजी के किस हिस्से पर कौन काबिज है इसके पश्चात ही विपक्षी कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी होगा। अभिभाषक विपक्षी द्वारा उक्त क्रय की गयी भूमि का नामान्तरकरण खुलना बताया जाकर कर कथन किया गया कि खातेदार काश्तकार होने से विपक्षी के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती है। अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा तर्क किया गया कि नामान्तरकरण खुलना एक राजकीय प्रक्रिया है। जिससे विपक्षी खातेदार काश्तकार बन सकता है किन्तु इससे विपक्षी कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होता है। सहखातेदार आराजी में से अपने हिस्से को बेच सकता है किन्तु खरीददार कब्जा बंटवाड़ा के पश्चात ही प्राप्त कर सकता है क्यों कि अविभाजित भूमि के प्रत्येक ईंच भूमि भाग पर प्रत्येक सहखातेदार का कब्जा काश्त होता है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाकर विपक्षी सं0 01 के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की जावे।

अभिभाषक विपक्षी ने अपनी बहस में बताया कि विपक्षी सं. 02 व 03 द्वारा अपने हक हिस्से की भूमि विपक्षी सं0 01 को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के विक्रय की है जिसका नामान्तरकरण खुल चुका है एवं नामान्तरकरण खुलने के साथ ही विपक्षी प्रार्थीगणों के साथ सहखातेदार काश्तकार होकर मालिक रूप में काबिज है। भूमि का खातेदारान के मध्य पूर्व में ही मौखिक बंटवाड़ा हो चुका है एवं विपक्षी उसी हिस्से पर कबिज है जिस पर विपक्षी सं0 02 व 03 काबिज थे एवं उसी जगह का कब्जा विपक्षीगण सं0 02 व 03 द्वारा विपक्षी सं0 01 को सिपुर्द किया गया है। विपक्षी सं0 01 द्वारा क्रय की गयी भूमि का नामान्तरकरण खुल चुका है एवं विपक्षी सहखातेदार के रूप में काबिज होकर खातेदार के विरूद्ध किसी भी प्रकार की

उपखण्ड अधिकारी
एवं सहायक कलेक्टर
शाहपुरा (भीलवाड़ा) राज.

निषेधाज्ञा जारी नहीं की जा सकती है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज योग्य होकर खारिज किया जावे।

मैने उभय पक्ष के अभिभाषकगण को सुना बहस पर मनन एव प्रकरण का अवलोकन किया गया। अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा निम्न उद्हरण प्रस्तुत किये जिन्हें उपयोगिता की दृष्टि से नीचे उद्घत किया जा रहा है।

1. आरआरटी 2004(1) शंकर लाल बनाम केशव लाल पेज 668

"संयुक्त भूमि का क्रय–कर्ता बंटवारा कराये बिना आराजी में प्रवेश नहीं कर सकता और यदि प्रवेश कर भी लिया तो उसका उसका स्वत्व व अधिकार नहीं होता एवं न्यायालय उसके विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा पारित कर सकती है क्योंकि जब तक बंटवारा नहीं हो जाता तब तक यह नहीं कहा जा सकता कि कौनसा भू–भाग बेचा है। ऐसे में यह भी संभव हो सकता है कि क्रयकर्ता अच्छी से अच्छी भूमि का जो हिस्सा हो उस पर काबिज हो जावे और उसे अपने खरीद का हिस्सा बताये इसलिए धारा 44 सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम में यह व्यवस्था दी गई कि संयुक्त सम्पत्ति में कोई भी अजनबी व्यक्ति किसी सह–स्वामी का कोई हिस्सा क्रय करता है तो उसे उस हिस्से को बंटवारा कराकर ही आराजी पर काबिज हो सकता है।"

2. आरआरटी जन. 2001(1) Sankarlram vs. Mst. jhumbai पेज 23

"on the principle of natural justice and equity and in view of the larger Bench ruling reported in 1996 RRD page 148 thar TI can be issued against purchaser who has purchased unpartitioned land with possession of the co-tenants with the direction that he should not interfere in the cultivatory possession of the unpartitioned disputed khatedari land and should not use and benefit of any part of the land or transfer the land in co-tenency to any person nay way whatsoever"

3. आरआरडी 1988 पृथ्वीराज सिंह बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान पेज 73

"इसलिये इस उद्हरण के अनुसार प्रार्थीगण विवादग्रस्त आराजियात में से केवल सुखदेव के 1/3 भाग को खरीदकर अपने आपको वादीगण के साथ संयुक्त काश्तकार होना बताते है जो मान्य नहीं है क्योंकि वे बाहरी व्यक्ति है और विवादग्रस्त आराजी में संयुक्त रूप से काबिज होने के अधिकारी नहीं है। इस बिन्दु पर दोनो अधिनस्थ न्यायालयों ने विचार कर जो निर्णय पारित किया है उससे हम सहमत है।"

4. आरआरडी 1999 दामोदर प्रसाद बनाम लक्ष्मी नारायण एवं अन्य पेज 472

"T.I. can be issued against a purchaser of unpartitioned land in possession of co-tenants for not transferring the land or cultivating it or to get any benefit out of it or use in any way whatsoever"

अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत उद्हरणों पर विचार किया गया। यह स्पष्ट है कि विवादग्रस्त भूमि के प्रार्थीगण एवं विपक्षीगण सं0 02 व 03 सह खातेदार थे। जिसमें से विपक्षी सं0 02 व 03 ने अपना हिस्सा विपक्षी सं0 01 को विक्रय किया गया है। किन्तु विपक्षी सं0 01 बाहरी व्यक्ति है जो संयुक्त रूप से काबिज होना बताता है। यह तथ्य भी स्पष्ट है कि अभी तक विधिवत बंटवाड़ा नहीं हुआ है। जिससे यह स्पष्ट नहीं है कि उक्त भूमि के किस निश्चित हिस्से पर कौन काबिज है। बंटवाड़ा कराये जाने के पश्चात ही यह तय होता है कि कौन खातेदार आराजी के किस भू भाग पर बैठा है एवं उसका कब्जा है।

उपखण्ड अधिकारी
एवं सहायक कलेक्टर
शाहपुरा (भीलवाड़ा) राज.

प्रकरण के निस्तारण हेतु 03 विधिक बिन्दुओं पर विवेचन किया जाना आवश्यक है।

1. **प्रथम दृष्टया प्रकरण** – विवादग्रस्त आराजी में केवल विपक्षी सं0 02 व 03 का हिस्सा खरीदकर विपक्षी अपने आपको प्रार्थीगण के साथ संयुक्त काश्तकार होना बताता है जो मान्य नहीं है क्योंकि वह बाहारी व्यक्ति है और विवादग्रस्त आराजी का विधिवत बंटवाड़ा नहीं हुआ है एवं भूमि अविभाजित है। संयुक्त भूमि का क्रयकर्ता बंटवाड़ा कराये बिना अधिकार प्राप्त नहीं कर सकता है। जब तक बंटवाड़ा नहीं हो जाता तब तक यह नहीं कहा जा सकता है कि भूमि का कौनसा भू भाग बेचा गया है। प्रार्थीगण स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त किये जाने के अधिकारी होने का निर्णय मूल वाद में होगा। अतः प्रथम दृष्टया प्रकरण प्रार्थीगण के पक्ष में बनता है।
2. **अपूर्तनीय क्षति का सिद्धान्त** :– विपक्षी सं0 03 विक्रय पत्र के आधार पर वादग्रस्त आराजी का कब्जा चाहता है जबकि भूमि अविभाजित होकर अभी तक बंटवाड़ा नहीं हुआ है। जिससे विवादग्रस्त भूमि का कौनसा हिस्सा बेचा गया एवं किस दिशा में स्थित है यह बताया जाना संभव नहीं है। उदहरण आरआरटी जन. 2001(1) अनुसार ऐसा संभव है कि क्रयकर्ता भूमि के अच्छे से अच्छे भू भाग पर काबिज हो जाये उसे अपनी खरीद का हिस्सा बताये अतः यदि विपक्षी सं0 01 द्वारा प्रार्थीगण को बेदखल कर दिया गया तो अपूर्तनीय क्षति प्रार्थीगण को होगी। उक्त बिन्दु भी प्रार्थीगण के पक्ष में बनता है।
3. **सुविधा सन्तुलन** :– उपरोक्त दोनों बिन्दु प्रार्थीगण के पक्ष में होने से सुविधा सन्तुलन भी प्रार्थीगण के पक्ष में बनता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाना उचित समझती हूं।

–::आदेश ::–

प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 आर0टी0ए0 विरूद्ध विपक्षी सं0 01 के तीनों विधिक बिन्दुओं के आधार पर सिद्ध होने से ताफैसला वाद स्वीकार किया जाकर विपक्षी सं0 01 के विरूद्ध अस्थाई निषेधाज्ञा इस अमर की जारी की जाती है कि वाके ग्राम ढीकोला में स्थित आराजी नम्बर 1554 रकबा 0.38 है0 के किसी भी भाग पर कब्जा नहीं करें एवं उनके कब्जे काश्त में किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न नहीं करे व न करावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 16.08.2021 को सरे इजलास सुनाया गया।

(शिल्पा सिंह)
आई0ए0एस
उपखण्ड अधिकारी एवं
सहायक कलक्टर, शाहपुरा (भीलवाडा)
उपखण्ड अधिकारी
एवं सहायक कलेक्टर
शाहपुरा (भीलवाड़ा) राज.