

न्यायालय उप जिला कलेक्टर चौथ का बरवाडा

मु0न0

ता0रजू

निर्णय दिनांक

11 / 2020

02.07.2020

06.10.2020

पीठासीन अधिकारी:— श्री दामोदर सिंह {आर.ए.एस.}



शंकर पुत्र भंवर्या उर्फ भूरा जाति माली निवासी चौथ का बरवाडा जिला सवाई माधोपुर
प्रार्थी

ब ना म

महावीर पुत्र माधो जाति माली निवासी मालकी बालाजी के पास, चौथ का बरवाडा
जिला सवाई माधोपुर

अप्रार्थी

उपस्थिति:—श्री सुधीर कुमार जैन एड0 प्रार्थी की ओर से

श्री अजय शेखर दवे एड0 अप्रार्थी की ओर से

प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा अन्तर्गत धारा 212 आर टी एक्ट

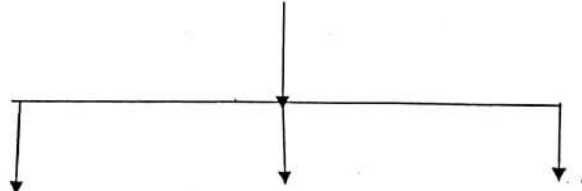
—: निर्णय :-

1. प्रार्थी की ओर से अस्थाई निषेधाज्ञा का धारा 212 राज0 टीनेन्सी एक्ट के अन्तर्गत
प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जिसका संक्षेप में विवरण इस प्रकार है कि

1.1 प्रार्थी व अप्रार्थी एक ही खानदान के काश्तकार पेशा व्यक्ति हैं। भूरा व माधो
खास भाई थे, जिनकी मृत्यु हो चुकी है। सजरा खानदान निम्न प्रकार है—

भूरा

माधो



शंकर

कमला

शयोजीलाल

महावीर प्रसाद

(प्रार्थी)

(अप्रार्थी)

Do
उप जिला कलेक्टर
चौथ का बरवाडा
Page 1 of 14



श्योजीलाल चौथ का बरवाड़ा से कामकाज के सिलसिले में पिछले 10 वर्षों से जयपुर में निवास कर रहा है, कमला शादी होकर अपने ससुराल 30 वर्ष पूर्व चली गई थी और सवाई माधोपुर में ही अपने परिवार सहित निवास कर रही है। वर्तमान में अप्रार्थी ही ग्राम चौथ का बरवाड़ा में रहता है तथा सब्जीमण्डी चौथ का बरवाड़ा में सब्जी व फुट बेचकर व दलाली करके अपना गुजर बसर करता है।

- 1.2 प्रार्थी व अप्रार्थी की पुश्तनी कृषि भूमि ग्राम चौथ का बरवाड़ा की राजस्व सीमा में स्थित है, जो पटवार हल्का चौथ का बरवाड़ा बी के अन्तर्गत आती है। आराजी खसरा नंबर 1331 (एक हजार तीन सौ इक्कीस) रकबा 0.2500 है 0 किस्म चाही 3 खसरा नंबर 1336 (एक हजार तीन सौ छत्तीस) रकबा 0.2500 है 0 किस्म चाही 3, खसरा नंबर 1337 (एक हजार तीन सौ सेतीस) रकबा 0.3000 है 0 किस्म चाही 3 ग्राम चौथ का बरवाड़ा की जमाबंदी संवत् 2074 से 2077 के खाता संख्या 643 पर दर्ज है। जिसका प्रार्थी 1/2 हिस्से का खातेदार काश्तकार है।
- 1.3 इस भूमि के पूर्व में प्रार्थी का पिता भूरा व अप्रार्थी के पिता खातेदार थे। उनकी मृत्यु हो जाने पर भूरा की विरासत का नामान्तरकरण प्रार्थी के हक में तस्दीक किया जाकर राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी में अमल किया गया तथा माधो की मृत्यु के बाद विरासत का नामान्तरकरण अप्रार्थी व कमला, श्योजीलाल के पक्ष में तस्दीक किया जाकर राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी में अमल किया गया।
- 1.4 माधो के वारिसानों में से कमला व श्योजीलाल के चौथ का बरवाड़ा के बाहर रहने से ग्राम चौथ का बरवाड़ा की वादान्तर्गत भूमि पर अप्रार्थी ही कब्जा किये हुए बैठा है तथा प्रार्थी से आए दिन काश्त को लेकर झगड़ा करता रहता है। प्रार्थी शरीफ इंसान है तथा उसके बच्चे पढ़े लिखे व नेक व्यक्ति हैं। इसलिये अप्रार्थी व उसके लड़कों से झगड़ा नहीं करते हैं बल्कि हाथाजोड़ी करके वादान्तर्गत भूमि पर काश्त करते हैं और अपने परिवार का पालन पोषण करते हैं।
- 1.5 प्रार्थी व अप्रार्थी ने संवत् 2076 में खरीफ की फसल में बाडी व रबी की फसल में गेहूं खसरा नंबर 1331 में किया था। इसी प्रकार खसरा नंबर 1336 में उड़द व गेहूं तथा खसरा 1337 में बाडी व गेहूं पैदा किया था, जिसके प्रमाण में खसरा गिरदावरी संवत् 2076 की फोटो प्रतिलिपि हमरा
रूप जिला कलेक्टर
चौथ का बरवाड़ा



1.6 प्रार्थी व अप्रार्थी के मध्य बंटवारे को लेकर आए दिन कहासुनी होती रहती है इसलिये प्रार्थी ने अप्रार्थी को कहा कि हम तहसीलदार जी के समक्ष पेश होकर भूमि का आपसी सहमति से बंटवारा करवा लेते हैं जिससे विवाद न हो। परन्तु अप्रार्थी ने साफ इन्कार कर दिया और मनमर्जी से वादी की सहमति व रजामंदी के बिना खसरा नंबर 1331 के सीमाज्ञान का आर्डर तहसीलदार चौथ का बरवाड़ा से करवा लिया। प्रार्थी ने बहिन कमला से भी अप्रार्थी की शिकायत की। उसने भी अप्रार्थी को टेलीफोन वार्ता से समझाने का प्रयास किया परन्तु अप्रार्थी अपनी जिद पर अड़ा हुआ है तथा कृषि भूमि को अकृषि भूमि में अपनी मनमर्जी से राजस्व अधिकारियों की अनुमति के बिना अविभाजित भूमि में निर्माण कर रहा है, जिसका अप्रार्थी को कानूनी अधिकार नहीं है। क्योंकि अप्रार्थी का पहले से ही एक मकान 70-80 फिट लंबा चौड़ा वादान्तर्गत भूमि में बना हुआ है।

1.7 प्रार्थी को राजस्थान टीनेन्सी एक्ट 1955 के प्रावधानों के अनुरूप यह अधिकार प्राप्त है कि वह सक्षम न्यायालय से सहखातेदारी की भूमि का विधिवत तकासमा कराये क्योंकि एक सहखातेदार का अविभाजित भूमि के प्रत्येक इंच भूमि पर अधिकार होता है। अप्रार्थी ने तो मनमर्जी से एक कोने को लेकर भूमि का सीमाज्ञान करवा लिया, जबकि प्रार्थी की सहमति कानूनन आवश्यक थी। प्रार्थी की इस सीमाज्ञान की आड़ में खसरा नंबर 1330 जो राकेश पहाड़िया की खातेदारी की जमीन है, में भी करीब 5-7 फिट चौड़ाई में तथा 400 फिट उत्तर दक्षिण लंबाई में घुस गया व जबरन विधिवत बंटवारा कराये बगैर मनमर्जी से खसरा नंबर 1331 में पुख्ता निर्माण करीब 60X60 फुट भूमि पर करने लग गया है। प्रार्थी ने नींव खोदने लगा तभी अप्रार्थी को मना किया की हमारा बंटवारा नहीं हुआ है। विधिवत बंटवारा हो जाने पर निर्माण कर लेना परन्तु अप्रार्थी नाराज हो गया तथा धमकी दी की वह सारी भूमि पर इसी प्रकार लट्ट के जोर पर कब्जा करेगा तथा प्रार्थी को उसकी खातेदारी भूमि से बेदखल करेगा। अप्रार्थी बहुमूल्य भूमि पर कब्जा कर पुख्ता निर्माण करने लग गया है। तथा नींव भरकर करीब 2 फिट उंचा निर्माण अवैध रूप से कर लिया है, जिसका प्रार्थी को कोई अधिकार नहीं है।

1.8 प्रथम दृष्टया मामला प्रार्थी के पक्ष में बखूबी साबित है। अप्रार्थी व प्रार्थी के बीच जब तक विधिपूर्वक बंटवारा सक्षम न्यायालय से नहीं हो जाता है तब तक प्रत्येक सहखातेदार का हर इंच भूमि पर स्वामित्व एवं हक होता है।

Dr
उप जिला कलेक्टर
चौथ का बरवाड़ा
Page 3 of 14

अप्रार्थी द्वारा विवादग्रस्त खसरा नंबरान पर मकान पुख्ता पूरा बना लिया गया तो विभाजन की डिक्की की इजराय भी सही तरीके से नहीं हो सकेंगी, क्योंकि विभाजन की स्कीम में यह मकान एक रुकावट के तौर पर सामने आयेगा। जिससे विभाजन की स्कीम में विपरीत प्रभाव पड़ेगा। सुविधा संतुलन व अपूर्णनीय क्षति का विन्दु प्रथम दृष्टया केस सावित होने से प्रार्थी के पक्ष में है।

- 1.9 अतः प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया है कि अप्रार्थी जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद फरमाया जावे की वादग्रस्त खसरा नंबर 1331 रकबा 0.2700 है0, खसरा नंबर 1336 रकबा 0.2500 है0 एवं खसरा नंबर 1337 रकबा 0.3000 है0 स्थित वाके ग्राम चौथ का बरवाड़ा के कब्जे काशत में प्रार्थी को अप्रार्थी बाधा प्रत्यक्ष व परोक्ष रूप से नहीं पहुंचाये। न तो स्वयं पहुंचावे और न ही किसी नौकर या एजेन्ट अथवा परिवार के सदस्य से करावें। साथ ही उपरोक्त खसरा नंबरान के किसी भी भाग पर अप्रार्थी कच्चा या पक्का निर्माण करके मौके की स्थिति को परिवर्तित नहीं करें एवं पाबंद करें।
2. प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण की जरिये नोटिस तलबी की गई।
3. अप्रार्थी ने अपना जवाब जरिये अधिवक्ता श्री अजय शेखर दवे पेश किया, जो इस प्रकार है—
 - 3.1 प्रार्थी ने गलत तथ्यों के आधार पर उक्त दावा व दरख्वास्त प्रस्तुत किया है जिसमें सही तथ्यों को छिपाया गया है। उभयपक्ष एक ही परिवार के सदस्य हैं, जिनके बीच पैतृक भूमियों का आपसी बंटवारा हो गया था उस बंटवारे की रोशनी में दोनों पक्ष आज भी अपने अपने हिस्से पर काबिज है।
 - 3.2 वादी के पिता भूरालाल व विपक्षी के पिता माधोलाल सगे भाई थे। हर दो पक्षों के बीच दिनांक 27.12.2012 को इकरारनामा लिखा गया, जिस पर स्वयं प्रार्थी, उसकी पत्नि व पुत्र समेत रिश्तेदार समाज व ग्राम के मौतविर व्यक्तियों के हस्ताक्षर हैं। उक्त इकरारनामे के पैरा नंबर 2 में विवादित आराजीयात रकबा 2 बीघा को द्वितीय पक्ष यानि अप्रार्थीगण के पिता माधोलाल के हिस्से की होने की स्वीकारोक्ति है। प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में उक्त इकरारनामे का कोई उल्लेख नहीं किया है, जो कि प्रार्थी द्वारा बदनीयती पूर्वक न्यायालय को भ्रमित करने के प्रयास का स्पष्ट प्रमाण है। उक्त इकरारनामे के अनुसार वादी/प्रार्थी अपने

पूर्वलिखित
जु जिला कलेक्टर
चौथ का बरवाड़ा
Page 4 of 14

कथन/स्वीकारोक्ति के विपरीत कथन या दावा नहीं कर सकता। अपने उक्त इकरारनामे की विषयवस्तु से वह Low of Estopple के तहत बाधित होने से उक्त दावे या प्रार्थना पत्र के माध्यम से नया कथन या क्लेम करने का अधिकार खो चुका है। प्रार्थी ने अपने पूर्ण स्वीकारोक्ति दिनांक 27.12.2012 से विपरीत प्रार्थना पत्र में जो क्लेम किया है वह चलने योग्य नहीं है और प्रथम दृष्टया ही खारिज होने योग्य है।

- 3.3 वादी अपनी इस स्वीकारोक्ति से करीब आठ वर्ष तक कायम रहा किन्तु बदली हुई परिस्थितियों में वह विवादित आराजीयात के समीप की भूमि खसरा नंबर 1330 को लेकर विवाद कर रहे श्री राकेश पहाड़िया का माध्यम बनकर आया है। इसी हैसियत से अप्रार्थीगण को हैरान परेशान करने व उस पर अनुचित दबाव डालने के उद्देश्य से ही उक्त प्रकरण प्रस्तुत किया गया है।
- 3.4 उभयपक्षों के बीच खसरा नंबर 1331 का अपने पिता के जीवनकाल में ही आधा आधा समान बंटवारा हो गया था जिसके तहत पश्चिम का हिस्सा प्रार्थी (वादी) का है तथा पूर्व दिशा का हिस्सा अप्रार्थीगण का रहा। इस इकरारनामे के तहत आज भी मौके पर बंटवारा हो रहा है। जिसके बीच में मेड़ है जो उक्त विभाजन का स्पष्ट प्रमाण है।
- 3.5 प्रार्थी का ध्यान कभी खेती पर नहीं रहा न ही वह उसकी सार संभाल या उपजाऊ व उन्नत स्थिति में है जिसे मौके पर देखा जा सकता है। यह पारिवारिक बंटवारा दोनों पक्षों के बीच राजी खुशी हुआ जिस पर कायम कायम रहने का एक दूसरे पक्ष को पूरा विश्वास रहा किन्तु राजस्व रिकॉर्ड में भूमि संयुक्त खातेदारी होने की स्थिति की अनुचित लाभ लेने के लिये ही वादी/प्रार्थी की नियत में लालच आया और कानूनी प्रावधानों का अनुचित लाभ लेने के लिये उक्त दावा पेश किया।
- 3.6 अप्रार्थी खसरा नंबर 1331 के पूर्वी हिस्से की सीमाओं में रहते हुए ही कार्य कर रहा है। खेत में मवेशी बांधने व कृषि यंत्र रखने व दिन रात रखवाली के लिये रहने के उद्देश्य से उक्त निर्माण करवाया जा रहा है। जो वर्तमान में पट्टी हाईट के ऊपर तक आ चुका है। अप्रार्थी ने उक्त निर्माण शुरू करने से पहले वादी व उसके पुत्र पत्नी को अवगत करवाते हुए उनकी मौजूदगी में नींव खुदवाई तब तक उन्होंने निर्माण पर कोई एतराज नहीं किया। बाद में उनकी नियत में लालच आने से वे किसी अन्य व्यक्ति

उप जिला कलेक्टर
चौध का बरवाड़ा
Page 5 of 14

को हथियार बना रहे हैं। अप्रार्थी ने उक्त भूमि में प्रार्थी से सलाह के साथ ही मौके पर सीमांकन करवाया था, उसके बाद ही निर्माण शुरू किया।

- 3.7 प्रार्थी/वादी से बंटवारे का दावा मात्र विवादित नंबरों का ही किया है जबकि उनकी पैतृक आराजीयात खाता संख्या 733 में भी है जिसमें आठ कित्ता भूमि का रकबा 1.17 है० है और उसमें वादी का 1/6 हिस्सा है। यह तथ्य भी वादी की बदनीयती की ओर इशारा करते हैं।
- 3.8 अप्रार्थी के पूर्व में इसी खसरे में टीनपोश कमरे थे जो विगत तीन माह पूर्व आरे तूफान में नष्ट हो गये इसलिये अप्रार्थी को नये पुख्ता निर्माण की जरूरत हुई।
- 3.9 प्रार्थी ने तथ्यों को तोड़ मरोड़कर पेश किया है अतः वह न्यायालय से स्थाई निषेधाज्ञा पाने का हकदार नहीं है। इसके विपरीत अप्रार्थीगण स्वच्छ हाथों से सारे तथ्य पेश कर रहे हैं। यदि अधूरे निर्माण को पूर्ण नहीं किया तो बरसात में वह नष्ट हो जावेगा जिसे अप्रार्थीगण को अपूरणीय होगी तथा उन्हे खेतों की रखवाली खाद बीज कृषि उत्पाद चारे व पशु आदि रखने की जगह नहीं रहने से भारी परेशानी होगी।

4. वकील अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब के संदर्भ में वकील प्रार्थी द्वारा अपना जवाबुल जवाब (Rejoinder) प्रार्थी/वादी पेश किया है जो निम्नानुसार है—

- 4.1 अप्रार्थी ने अपने जवाब प्रार्थना पत्र में मद नंबर 4,5,6 में नवीन तथ्य उजागर किये हैं जिसमें वादी/प्रार्थी का खसरा नंबर 1331 का हिस्सा पड़त होना बताया है। खसरा नंबर 1331 का रकबा 0.2700 है० है जिसमें संवत् 2074 में में खरीफ (सियालू) की फसल में 0.2000 है० में उड़द की फसल होना स्पष्ट किया है तथा रबी (उन्हालू) की फसल में 0.2000 है० में गेहूं की फसल काशत होना तथा 0.0700 है० भूमि पड़त होना स्पष्ट किया है। इसी प्रकार संवत् 2075 में इसी खसरा नंबर में स्यालू में 0.1400 है० भाग पर बाडी व 0.1200 है० भाग पर फुलवारी होना गिरदावरी में दर्ज है व उन्हालू की फसल में 0.2000 है० भूमि पर गेहूं की फसल पैदा की है। संवत् 2076 में स्यालू की फसल में 0.2000 है० भाग पर बाडी व उन्हालू की फसल में 0.2000 है० भूमि पर गेहूं की फसल बोया जाना दर्ज किया है। इस प्रकार अप्रार्थी का यह कथन कतई गलत हो जाता है कि वादी का हिस्सा पड़त पड़ा है। पड़त हिस्सा मात्र 0.0700 है० है जबकि वादी प्रार्थी का हिस्सा 0.1400 है० है और अप्रार्थी का हिस्सा मात्र 4.5 है० है।

कलेक्टर
चौधरी वरवाड़ा

Page 6 of 14

बनता है क्योंकि वह 1/6 हिस्से का खातेदार है। इसके बाद जो फसल काशत है वह वादी/प्रार्थी की है। इसी प्रकार खसरा नंबर 1336 व 1337 में भी वादी का 1/2 हिस्सा है, जिसमें सम्पूर्ण भूमि के 1/2 हिस्से पर वादी द्वारा काशत की जाती रही है और काशत कर रहा है।

4.2 अप्रार्थी मात्र 1/6 हिस्से का खातेदार है उसने कृषि उत्पाद व यंत्र रखाने का बहाना बनाकर वादी प्रार्थी को हिस्से से महरूम करने के लिये पहला खसरा नंबर 1331 के उत्तरी पश्चिमी कोने पर 45X33 फुट पर निर्माण कर लोहे के चद्दर डालकर घर बनाया अब इसी खसरा नंबर की पूर्वी मेड़ के उत्तरी पूर्वी कोने पर 45X33 फुट पर नवीन निर्माण कार्य कर रहा है जो बिल्कुल गैर कानूनी हैं, क्योंकि कोई भी काशतकार मात्र 1/50 हिस्से पर रहने के लिये अथवा कृषि यंत्र, चारा रखने के लिये लैण्ड होल्डर की नियमानुसार अनुमति लेकर ही निर्माण कर सकता है। प्रस्तुत प्रकरण में बिना बंटवारा किये ही तहसीलदार की पूर्वानुमति के बगैर निर्माण पुख्ता किया जा रहा है। जबकि पहले से ही मकान दक्षिणी पश्चिमी कोने पर मकान बना रखा है। इसलिये निर्माण कतई नियम विरुद्ध व गैर कानूनी साबित है। इसलिये प्रार्थी का प्रथम दृष्टया केस कतई सिद्ध नहीं होता है वह अतिचारी प्रथम दृष्टया साबित है।

4.3 जहां तक बरसात में निर्माण गिरने की संभावना अप्रार्थी ने जाहिर की है वह कतई झूठा है क्योंकि ईट सीमेंट से किया गया निर्माण बरसात से पुख्ता होता है न कि कमजोर। फिर निर्माण होने के 24 घण्टे बाद ही इसको पुख्ता करने के लिये तराई करने के निर्देश खुद मिस्त्री देता है। इसलिये निर्माण गिरने की संभावना व्यक्त करना कतई गलत है व बेबुनियाद है।

4.4 दिनांक 27.12.2012 का तथाकथित बंटवारा प्रार्थी की जानकारी में नहीं है। अप्रार्थी ने इकरारनामा फर्जी तैयार किया है इसलिये मूल इकरारनामा दिनांक 27.12.2012 को अदालत में तलब किया जाना आवश्यक है। वैसे भी जो कोई भी दस्तावेज प्रार्थी के खिलाफ तैयार किया है उससे वह विबन्धित (Estopped) नहीं है। क्योंकि इस तथाकथित इकरारनामे का आज दिन तक क्रियान्वयन (Impliment) नहीं हुआ है। इसलिये ऐसा इकरारनामा जिसका क्रियान्वयन 8 वर्षों में नहीं हुआ है कानून की नजर में कोई साक्ष्यिक मूल्य नहीं है। यह इकरारनामा वैसे भी विधि विरुद्ध है, क्योंकि खसरा नंबर 1336 व 1337 जिसका 0.5500 है तथा कुल रकबा 0.8200 है।

चौथ का बरवाड़ा

Page 7 of 14

है। उसमें से अप्रार्थी के पिता माधो ने 0.6900 है0 भूमि अपने हिस्से की बताई है, जबकि उसके मात्र 0.4100 है0 भूमि ही बंटवारे में आती है। यह बंटवारा जिस प्रकार विधि अनुसार व हिस्से के अनुसार है कतई स्पष्ट नहीं है, जबकि सम्पूर्ण जमीन चाही है।

4.5 खसरा नंबर 1330 जो राकेश पहाड़िया के नाम है उसका इस मुकदमे से कोई संबंध नहीं है। चूंकि दावे के वास्तविक तथ्यों को अभिंचित (Pleaded) किया जाना आवश्यक था, इसलिये उसको किया है, क्योंकि खसना नंबर 1331 से लगता हुआ खसरा नंबर 1330 है। यही वजह है कि खसरा नंबर 1330 का अभिवचन दावा/प्रार्थना पत्र में किया गया है। किसी प्रकार का दबाव डालने के लिये यह कथन Plead नहीं किया है, बल्कि मौके की स्थिति को स्पष्ट किया है।

5. हमने बहस उभयपक्षीय ध्यानपूर्वक सुनी।

6.1 वकील प्रार्थी ने दौराने बहस अवगत कराया कि कि प्रार्थी व अप्रार्थी की संयुक्त खातेदारी की भूमि इस प्रकार है।

| क्र०सं० | खसरानंबर | रकबा (है० में) |
|---------|----------|-------------------|
| 1. | 1331 | 0.27 |
| 2. | 1336 | 0.25 |
| 3. | 1337 | 0.30 |

कुल किता 3 कुलरकबा 0.82 है0, समस्त भूमि की किस्म चाही 3, वाके ग्राम चौथ का बरवाड़ा में स्थित है। उक्त रकबे में से प्रार्थी का हिस्सा 1/2 व अप्रार्थी का हिस्सा 1/6 है। अप्रार्थी आये दिन प्रार्थी से उक्त आराजीयात के संबंध में झगड़ा करता है और सहमति से बंटवारे के लिये तैयार नहीं है। अप्रार्थी ने खसरानंबर 1331 में विधिवत तकासमा कराये बिना करीब 60 फीट X 60 फीट पर नवीन पुख्ता निर्माण आरंभ कर दिया है।

6.2 प्रार्थी ने प्रार्थनापत्र पेश कर उक्त संयुक्त आराजीयात की विवादग्रस्त भूमि में प्रार्थी के कब्जे काश्त में बाधा न पहुंचाने और उक्त खसरा नंबरान के किसी भी भाग पर कच्चा/पक्का निर्माण करके मौके की स्थिति को परिवर्तित न करने हेतु अप्रार्थी को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद करने बाबत् निवेदन किया है।

6.3 प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बताया कि प्रथम दृष्टया मामला प्रार्थी के पक्ष में बखूबी साबित है। अप्रार्थी व प्रार्थी के बीच जब तक विधिपूर्वक बंटवारा सिक्षम कलेक्टर चौथ का बरवाड़ा

न्यायालय से नहीं हो जाता है तब तक प्रत्येक सहखातेदार का हर इंच भूमि पर स्वामित्व एवं हक होता है। अप्रार्थी द्वारा विवादग्रस्त खसरा नंबरान पर मकान पुख्ता पूरा बना लिया गया तो विभाजन की डिक्की की इजराय भी सही तरीके से नहीं हो सकेगी, क्योंकि विभाजन की स्कीम में यह मकान एक रूकावट के तौर पर सामने आयेगा। जिससे विभाजन की स्कीम में विपरीत प्रभाव पड़ेगा।

- 6.4 प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बताया कि दिनांक 27.12.2012 को तथाकथित बंटवारा संबंधी इकरारनामा फर्जी तैयार किया हुआ है। उक्त इकरारनामे का आज तक क्रियान्वयन (Impliment) नहीं हुआ है। इसलिये कानून की नजर में इसका कोई साक्षिक मूल्य नहीं है। साथ ही यह इकरारनामा विधिविरुद्ध है क्योंकि इसमें सहखातेदारों के बीच में उनके रिकॉर्डेड हिस्से के अनुसार भूमि का बंटवारा नहीं हुआ है। खसरा नंबर 1331, 1336 व 1337 का कुल रकबा 0.82 है है, जिसमें अप्रार्थी के पिता माधो ने 0.69 है0 भूमि अपने हिस्से की बताई है। जबकि उसके हिस्से में मात्र 0.41 है0 भूमि हो सकती थी।
- 6.5 प्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने बताया कि बंटवारे संबंधी तथाकथित इकरारनामा दिनांक 27.12.2012 पंजीकृत नहीं है, जबकि इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 (2) के अनुसार ऐसे दस्तावेज का पंजीकृत होना आवश्यक है। इस तरह के अपंजीकृत दस्तावेज के अनुसार हुआ बंटवारा विधिमान्य नहीं है। साथ ही इस तरह के अपंजीकृत दस्तावेज न्यायालय में साक्ष्य के तौर पर मान्य नहीं है। इस संबंध में वकील प्रार्थी की ओर से माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय दिनांक 23.03.2018, उनवान सीता राम भामा बनाम रामावतार भामा की नजीर पेश की गई।
- 6.6 प्रार्थी विवादित भूमि के संबंध में अभिलिखित सहखातेदार है, और हमारे बीच भूमि का कोई बंटवारा नहीं हुआ है। और जब तक बंटवारा नहीं हो जाता तब तक प्रत्येक सहखातेदार का भूमि के प्रत्येक इंच पर अधिकार होता है। अप्रार्थी मनपसंद स्थान पर पुख्ता निर्माण कर इस स्थिति को एकतरफा बिना प्रार्थी की सहमति के बदल रहा है। जिससे प्रार्थी द्वारा लाया गया बंटवारे का वाद निरर्थक हो जायेगा। इस प्रकार की स्थिति में जहां कोई एक सहखातेदार यदि कुछ ऐसा करता है जो संयुक्त स्वामित्व से असंगत है तो एक सहखातेदार को दूसरे ऐसे सहखातेदार के विरुद्ध वयादेश प्राप्त करने का अधिकार है। इस प्रकार प्रथम दृष्टया केस प्रार्थी के पक्ष में बखूबी प्रमाणित है।

उप जिला कलेक्टर
चौथ का बरवाड़ा


Page 9 of 14

6.7 साथ ही यदि अप्रार्थी अपनी मर्जी के अनुसार एक हिस्से विशेष पुख्ता मकान बनाकर काबिज होता है तो प्रार्थी को अपूरणीय क्षति होगी और उसका बंटवारे का वाद लाना निरर्थक हो जायेगा। इसी प्रकार सुविधा का संतुलन भी प्रार्थी के पक्ष में है।

7.1 अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बताया कि प्रार्थी द्वारा स्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र बदनीयतीपूर्वक तथ्यों की छुपाकर किया गया है। अप्रार्थी के पिता माधोलाल व प्रार्थी के बीच में दिनांक 27.12.2012 को इकरारनामे के द्वारा बंटवारा हो गया है, जो एक विधिमान्य Family Settlement है। 27.12.2012 को इकरारनामा लिखा गया था उक्त इकरारनामे के पैरा नंबर 2 में विवादित आराजीयात रकबा 2 बीघा को द्वितीय पक्ष यानि अप्रार्थीगण के पिता माधोलाल के हिस्से की होने की स्वीकारोक्ति है। वादी/प्रार्थी अब अपने पूर्वलिखित कथन/स्वीकारोक्ति के विपरीत कथन या दावा नहीं कर सकता। उक्त इकरारनामे की विषयवस्तु से वह Low of Estoppel के तहत बाधित होने से उक्त दावे या प्रार्थना पत्र के माध्यम से नया कथन या क्लेम करने का अधिकार खो चुका है।

7.2 खसरा नंबर 1331 का भी आधा-आधा समान बंटवारा हो गया था और उसी के अनुसार अप्रार्थी मौके पर आज तक काबिज है। प्रार्थी का ध्यान कभी खेतों पर नहीं रहा और 1331 में उसका आधा हिस्सा आज भी बंजड़ पड़ा हुआ है। अप्रार्थी 1331 के अपने हिस्से (पूर्वी हिस्से) की सीमाओं में रहकर ही मवेशी बांधने व कृषि यंत्र रखने के लिये निर्माण कार्य कर रहा है। इस निर्माण की शीघ्र आवश्यकता इसी खसरे पर बनाये गये टिनपोश के तूफान में नष्ट हो जाने के कारण हुई है।

7.3 अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बताया कि उक्त Family Settlement के Agreement को पंजीकृत कराने की कोई आवश्यकता नहीं है। इस संबंध में इन्होंने माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय दिनांक 31.07.2020 उनवान रविन्द्र कौर ग्रेवाल व अन्य बनाम मंजीत कौर व अन्य की नजीर पेश की। साथ ही माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के निर्णय दिनांक 12.09.2018 उनवान मोहनराम व अन्य बनाम चरनजीत व अन्य की नजीर पेश की जिसके अनुसार Family Settlement के Agreement का रजिस्ट्रेशन आवश्यक नहीं है। साथ ही इन्होंने वकील प्रार्थी द्वारा अपने कब्जे के संबंध में प्रस्तुत गिरदावरी को भी गलत होना बताया।


उप जिला कलेक्टर
चौथ का बरवाड़ा

8. हमने विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया। अस्थायी निषेधाज्ञा हेतु तीन विन्दुओं पहला प्रथम दृष्ट्या केस, दूसरा अपूरणीय क्षति एवं तीसरा सुविधा के संतुलन के संबंध में ध्यान पूर्वक विचार किया।

8.1 प्रथम दृष्ट्या केस:-

प्रार्थी वादग्रस्त भूमि के संबंध में अभिलिखित सहखातेदार है, जिसकी पुष्टी रिकॉर्ड पर उपलब्ध जमाबंदी संवत् 2074-2077 से होती है। अप्रार्थी ने विवादित आराजीयात के संबंध में इकरारनामा दिनांक 27.12.2012 के द्वारा पारिवारिक समझौता होना बताया है। जिसके अनुसार खसरा नंबर 1336 एवं 1337 रकबा 2 बीघा की सम्पूर्ण भूमि अप्रार्थी के पिता माधोलाल माली पुत्र श्री रामनाथ माली के हिस्से में आई और शेष खातेदारी सामलाती भूमि में दोनों पक्षों का आधा-आधा हिस्सा होगा जिसमें विवादित आराजीयात खसरा नंबर 1331 भी शामिल है। इस प्रकार खसरा नंबर 1331 पर अप्रार्थी के पिता और प्रार्थी का आधा-आधा हिस्सा होना तय हुआ। परन्तु उक्त इकरारनामे में खसरा नंबर 1331 के कौनसे आधे भाग पर प्रार्थी के हिस्से में है और कौनसा आधा भाग अप्रार्थी के हिस्से में है, का कोई जिक्र नहीं किया गया है। प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने उक्त समझौते को फर्जी होना बताया साथ ही उसका क्रियान्वयन न होना बताया। परन्तु मेरी विनम्र राय में यह विस्तृत जांच का विषय है, जिसे अस्थायी निषेधाज्ञा के समय निर्णीत किया जाना आवश्यक नहीं है। वकील प्रार्थी ने उक्त इकरारनामे को सहखातेदारों के बीच में उनके रिकॉर्डेड हिस्से के बराबर भूमि का बंटवारा न होने की वजह से भी विधिविरुद्ध बताया है, परन्तु मेरी विनम्र राय में वकील प्रार्थी का यह तर्क भी प्रबल नहीं है, क्योंकि पारिवारिक समझौते में रिकॉर्डेड हिस्से के बराबर हिस्सा मिलना अनिवार्य नहीं है।

उक्त पारिवारिक समझौता पंजीकृत नहीं है, इस तथ्य पर दोनों पक्ष सहमत हैं। अप्रार्थी के अधिवक्ता ने पारिवारिक समझौते को पंजीकृत होना आवश्यक नहीं बताया है। मैंने वकील अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय दिनांक 31.07.2020 उनवान रविन्द्र कौर ग्रेवाल व अन्य बनाम मंजीत कौर व अन्य का अवलोकन किया। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णित वाद के तथ्य इस वाद से भिन्न हैं। माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय की पुष्टी करते हुए कहा कि एक

Particular Document (dated 10-03-1988) P-6 सिर्फ एक Memorandum था, जिसके द्वारा पूर्व में 1970 में किये गये पारिवारिक समझौते को लिखित में लाया गया था। सिर्फ Memorandum होने की वजह से Document P-6 को पंजीकृत कराने की आवश्यकता नहीं थी। उक्त निर्णय के पैरा 19 के अनुसार—


“Considering the above, we have no hesitation in concluding that the High Court committed manifest error in interfering with and in particular reversing the well-considered decision of the first appellate Court, which has justly concluded that document dated 10.03.1988 executed between the parties was merely a memorandum of settlement, and it did not require registration.”

वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय दिनांक 23.03.2018 उनवान सीताराम भामा बनाम रामावतार भामा, के अनुसार एक दस्तावेज जिसे ट्रायल कोर्ट ने पारिवारिक समझौता मानते हुए पंजीयन आवश्यक माना था, के निर्णय को सही ठहराया गया।

माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त दोनों निर्णयों में Kale (Supra) वाद का हवाला दिया गया है, जिसमें 3 न्यायाधीशों की पीठ ने पैरा 10 में पारिवारिक समझौते के महत्वपूर्ण बिन्दु निर्धारित किये हैं, जिसके बिन्दु संख्या 4 के अनुसार—

“It is well-settled that registration would be necessary only if the terms of the family arrangement are reduced into writing. **Here also, a distinction should be made between a document containing the terms and recitals of a family arrangement made under the document and a mere memorandum prepared after the family arrangement had already been made either for the purpose of the record or for information of the court for making necessary mutation.** In such a case the memorandum itself does not create or extinguish any rights in immovable properties and therefore does not fall within the mischief of Section 17(2) of The Registration Act and is, therefore, not compulsorily registrable.”

अतः उपरोक्त निर्णय के अनुसार सिर्फ Memorandum, जो पूर्व में किये गये पारिवारिक समझौते को अभिलेख के प्रयोजनार्थ या न्यायालय के सूचनार्थ तैयार किये जाते हैं, को पंजीकृत की आवश्यकता नहीं है। परन्तु पारिवारिक समझौते के Terms and Recitals अन्तर्विष्ट करने वाले लिखित दस्तावेजों को पंजीकरण कराने की आवश्यकता है।


उप जिला कलेक्टर
दोश का दरवाड़ा

Page 12 of 14

वकील अप्रार्थी ने उक्त इकरारनामे को पूर्व में किये गये किसी पारिवारिक समझौते के मात्र Memorandum होने के बारे में और पारिवारिक समझौते के Terms and Recitals अन्तर्विष्ट करने वाले दस्तावेज न होने के बारे में कोई दलील पेश नहीं की। संबंधित इकरारनामे के अवलोकन करने पाया गया कि वह सिर्फ पूर्व में किये गये समझौते को लिखित में लाने के लिये बनाया गया Memorandum नहीं है, बल्कि तत्समय (27.12.2012) पारिवारिक समझौते के Terms and Recitals का दस्तावेज है। इसलिये इसका पंजीकरण विधि के अनुसार आवश्यक था। पंजीकरण के अभाव में उक्त दस्तावेज बंटवारे के मुख्य उद्देश्य के साक्ष्य के तौर पर ग्राह्य नहीं है।

वकील अप्रार्थी ने माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के निर्णय दिनांक 12.09.2018 उनवान मोहनराम व अन्य बनाम चरनजीत व अन्य, जिसके अनुसार **Family Settlement** के **Agreement** का रजिस्ट्रेशन आवश्यक नहीं है, की नजीर भी पेश की। मेरी विनम्र राय में इस पर माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त निर्णयों की रोशनी में विचार किया जाना आवश्यक नहीं है।


वकील प्रार्थी व अप्रार्थी दोनों के द्वारा कब्जे के संबंध में दिये गये तर्कों का विश्लेषण किये जाने की अस्थाई वयादेश के निस्तारण के आवश्यक नहीं है।

इस प्रकार प्रार्थी वादग्रस्त भूमि के संबंध में अभिलिखित सहखातेदार है, और संयुक्त खातेदारी की भूमि पर प्रत्येक सहखातेदार का प्रत्येक इंच पर अधिकार होता है, इसलिये प्रथमदृष्टया केस प्रार्थी के पक्ष में पाया गया है।

8.2 अपूरणीय क्षति एवं सुविधा का संतुलन :-

अप्रार्थी संयुक्त खातेदारी की भूमि में से अपनी इच्छानुसार बिना अन्य सहखातेदारों की सहमति के एक हिस्से विशेष पर नवीन पुख्ता निर्माण कर रहा है। यदि अप्रार्थी को स्थाई वयादेश से पाबंद नहीं किया जाता है तो इससे विभाजन की स्कीम प्रभावित होगी और प्रार्थी का विभाजन का वाद निरर्थक हो जायेगा, जिससे प्रार्थी को अपूरणीय क्षति होगी। सुविधा का संतुलन भी प्रार्थी के पक्ष में पाया गया है।


इस प्रकार मैं अप्रार्थी को अस्थाई वयादेश से पाबंद किया जाना उचित समझता हूँ।


उप जिला कलेक्टर
चौथ का दरवाड़ा

—:आदेश:—

पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज एवं वकील उभयपक्ष की बहस के आधार पर प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा आंशिक स्वीकार किया जाता है एवं अप्रार्थी को वाद का निस्तारण होने तक अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाता है कि वह खसरा नंबर 1331 रकबा 0.25000 है० , 1336 रकबा 0.27000 है० एवं 1337 रकबा 0.3000 है० कुल कित्ता 3 कुल रकबा 0.82000 है० के किसी भी भाग पर कच्चा या पक्का निर्माण कर मौके की स्थिति को परिवर्तित नहीं करें। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम होकर वादपत्र के साथ हमकिता हो।

निर्णय आज खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।


(दामोदर सिंह)
उप जिला कलेक्टर
चौथ का बरवाड़ा