न्यायालयः सिविल न्यायाधीश, पुष्कर

अजमेर न्याय क्षेत्र, राजस्थान

पीठासीन अधिकारी	–	**डॉ. विमल व्यास आर.जे.एस. (अतिरिक्त प्रभार)**
सी.आई.एस. नम्बर	–	33/2023
दीवानी विविध प्रार्थना–पत्र संख्या	–	33/2023
सीएनआर नंबर	–	RJAJ230000732023

1. गणेश कुमार पुत्र चौथमल, उम्र 35 साल, निवासी गोविन्दगढ, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. मंगलाराम पुत्र किशनलाल, निवासी गैस गोदाम के सामने गली नंबर 1 गुलाबबाडी, अजमेर।
2. नर्बदा पुत्री किशनलाल, निवासी जाटावास, गोविन्दगढ, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर।
3. मीरा पुत्री किशनलाल, निवासी जाटावास, गोविन्दगढ, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर।
4. गेन्दी पत्नी स्व. पूरणमल, निवासी जाटावास, गोविन्दगढ, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर।
5. श्रवणलाल पुत्र स्व. पूरणमल, निवासी जाटावास, गोविन्दगढ, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर।
6. ओमप्रकाश पुत्र स्व. पूरणमल, निवासी जाटावास, गोविन्दगढ, तहसील पीसांगन, जिला अजमेर।
7. सुमित्रा पुत्री स्व. पूरणमल (पत्नी कैलाश गोधा) साकिन चर्च के सामने, शिवमंदिर गली, परबतपुरा, अजमेर।

....अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता

उपस्थितः

1. अधिवक्ता श्री जगदीश चौधरी, वास्ते प्रार्थी।
2. अधिवक्ता श्री सरफुदीन, वास्ते अप्रार्थीगण।

authentication document

आदेश **दिनांकः 17.03.2026**

01– इस आदेश द्वारा प्रार्थी पक्ष की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता दिनांकित 20.07.2023 विरुद्ध अप्रार्थी पक्ष का निस्तारण किया जा रहा है।

02– प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ने उपरोक्त विधिक प्रावधानों के तहत प्रार्थना–पत्र पेश कर मुख्य रूप से कथन किया है कि श्रीमती दादू देवी उर्फ दाखा ने अपने जीवनकाल में अपने पुत्र पूरणमल व मंगलाराम के द्वारा प्रार्थनापत्र की पद संख्या 1 में वर्णित भूमि बेचने का सौदा 27,000/–रूपये में प्रार्थी से किया। इकरारनामा के दिन ही प्रार्थी के द्वारा संपूर्ण प्रतिफल राशि 27,000/–रूपये मृतक दादू देवी, पूरणमल व मंगलाराम को अदा कर दी और इकरारनामा के दिन ही उक्त संपत्ति का कब्जा प्रार्थी को दे दिया गया। श्रीमती दादू देवी व पूरणमल की मृत्यु हो चुकी है। पूरणमल के वारिसान अप्रार्थी संख्या 4 लगायत 7 है, स्वर्गीय दादू देवी की मृत्यु के पश्चात उनके कानूनी वारिस अप्रार्थी संख्या 1 मंगलाराम, अप्रार्थी संख्या 2 नर्बदा व अप्रार्थी संख्या 3 मीरा है, जो सभी इकरारनामा दिनांकित 26.05.1998 से बाध्य है। इकरारनामा दिनांकित 26.05.1998 जो दादू देवी, पूरणमल व मंगलाराम के द्वारा निष्पादित किया गया, उसकी शर्तें निम्न प्रकार हैः–

> ''इस बेचान की गई भूमि की रजिस्ट्री आपके हक में अंदर समय छह माह में करवा देंगे क्योंकि अलॉटमेंट हमारे पिता/पति श्री किसनलाल के नाम है तथा भूमि भी गैर खातेदारी है और उसको हमारे खर्चे से खातेदारी करवा कर बाद में हमारे नाम नामान्तरण करवा कर रजिस्ट्री आपके हक में करवा देगे।''

श्रीमती दादू देवी के द्वारा अपने जीवनकाल में नामान्तरण करवाने की कोई कार्यवाही नहीं की और इसी प्रकार मंगलाराम के द्वारा अपने पिता की संपत्ति को अपने नाम नामान्तरण करवाने की आज दिनांक तक कोई कार्यवाही नहीं की गई। प्रार्थी ने मृतका दादू देवी व पूरणमल को कई बार विक्रयपत्र निष्पादित करवाने हेतु निवेदन किया, परन्तु वे टालमटोली करते रहे एवं विक्रयपत्र निष्पादित करवाने का आश्वासन देते रहे, परन्तु आज दिनांक तक उन्होंने किशनलाल के स्थान पर भूमि अपने नाम नामान्तरण नहीं करवाई। जबकि प्रार्थी ने संपूर्ण प्रतिफल राशि अदा कर दी थी। दिनांक 02.07.2023 को अप्रार्थीगण उक्त भूमि पर नाजायज कब्जा करने का प्रयास करने लगे एवं धमकी देने लगे कि उक्त भूमि का बेचान कर देंगे, जिनका उन्हें कोई अधिकार नहीं है। अंत में प्रार्थी ने प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति के बिन्दु अपने पक्ष में बनना पाए जाने का निवेदन करते हुए अप्रार्थीगण को मुताबिक अनुतोष जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किए जाने की प्रार्थना की। अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में प्रार्थी गणेश कुमार ने स्वयं का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

03– दूसरी ओर अप्रार्थीगण ने प्रार्थना–पत्र में वर्णित तर्कों से असहमति जताते व खण्डन करते हुए अपना जवाब प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर मुख्य रूप से कथन किया कि संपत्ति प्रकरण के अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 7 के नाम नहीं है और कभी नहीं रही। यदि किशनलाल की आराजी वर्तमान में किशनलाल के नाम से खातेदार है तो उस पर सभी

authentication document

वारिसान का कानूनी रूप से हक व अधिकार प्राप्त है। हस्तगत प्रार्थनापत्र अवधि बाधित है। वादग्रस्त संपत्ति पर मौके पर अप्रार्थीगण काबिज है, जो पटवार मण्डल, गोविन्दगढ भू–अभिलेख गोविन्दगढ द्वारा जारी नोटिस दिनांक 17.06.2020 से साबित है। उक्त आराजी भूमि पर किशनलाल के वारिसान काबिज है। कथित इकरारनामा विधि विरूद्ध है, जिसकी पालना नहीं करवाई जा सकती है। अंत में, प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति के बिंदु प्रार्थी के पक्ष में नहीं बनना पाए जाने का निवेदन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना–पत्र खारिज किए जाने का निवेदन किया। अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में अप्रार्थीगण मंगलाराम व गेन्दीदेवी ने स्वयं का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

04– आगे प्रार्थी ने अप्रार्थीगण द्वारा दिये गये जवाब प्रार्थनापत्र के खण्डन में न्यायालय की अनुमति से जवाब बुल जवाब पेश कर जवाब प्रार्थनापत्र में वर्णित तथ्यों का खण्डन करते हुए मुख्य रूप से किान किया कि विवादग्रस्त भूमि पर प्रार्थी काबिज है। प्रार्थी के द्वारा इकरारनामा दिनांकित 26.05.1998 की विशिष्ठ पालना हेतु प्रार्थनापत्र पेश किया, जिस पर अनुच्छेद 54 परिसीमा अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होगे। प्रार्थनापत्र में वर्णित भूमि किशनलाल की संपत्ति है। उक्त संपत्ति अप्रार्थीगण द्वारा किशनलाल के देहान्त के पश्चात प्रार्थी को जरिये इकरारनामा बेचान की गई तथा विधिनुसार यह आवश्यक नहीं है कि खातेदार की मृत्यु के पश्चात उसके नाम रिकॉर्डेड पर इन्द्राज के बिना उसके वारिसान अप्रार्थीगण को आराजी बेचने का कोई अधिकार नहीं हो। प्रार्थी, अप्रार्थीगण से विशिष्ठ पालना के तहत विक्रयपत्र निष्पादित और पंजीकृत करवाने के अधिकारी है। यदि अप्रार्थीगण विवादित भूमि पर अपना कब्जा होना मानते भी है तो भी प्रार्थी इकरारनामा के अधीन भूमि का कब्जा प्राप्त करने का विधिक अधिकारी है। अंत में प्रार्थी ने प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति के बिन्दु अपने पक्ष में बनना पाए जाने का निवेदन किया। अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में प्रार्थी गणेश कुमार ने स्वयं का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया।

05– बहस प्रार्थना–पत्र सुनी गई। दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना–पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावृत्ति करते हुए अप्रार्थी पक्ष को जरिये अस्थायी निषेधाज्ञा पाबंद किये जाने का निवेदन किया। अपने कथनों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये:–

1. 2025 (2)डी.एन.जे. (राज.) 592
   राज कुमार शर्मा बनाम अमरदीप कपूरसिंह व अन्य
2. 2023 (1) सी.जे.(सिविल) (राज.) 436
   शंकर भगवान निर्मन सेकरी समिति लिमिटेड बनाम राजेश कुमार तांबी व अन्य
3. 2023 (4) सी.जे. (सिविल) (राज.) 2145
   जाकिर हुसैन खान बनाम साबिर व अन्य
4. 2023 (1) सी.जे. (सिविल) (राज.) 216
   समीर कोहली व अन्य बनाम पवन कुमार अग्रवाल

authentication document

5. 2019 (2) सी.जे. (सिविल) (राज.) 905
गिरीश कुमार बनाम राजेश व कुमार व अन्य
6. 2024 (4) सी.जे. (सिविल) (राज.) 2376
लच्छाराम उर्फ लक्ष्मणराम व अन्य बनाम मांगीलाल
7. 2022 (2) सी.जे. (सिविल) (राज.) 1140
रूद्रेश झुन्झनुवाला व अन्य बनाम सतीश कुमार व अन्य
8. सिविल अपील नंबर 13001/2024
रमाकांत अम्बालाल चौकसी बनाम हरीश अम्बाला चौकसी व अन्य
9. 2025 (2) सी.जे. (सिविल) (राज.) 1083
राजकुमार शर्मा बनाम अमरदीप कपूर सिंह व अन्य
10. 2024 (1) सी.जे. (सिविल) (राज.) 365
प्रकाशचन्द्र बनाम भंवरसिंह व अन्य

दूसरी ओर, विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थीगण ने जवाब प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावृत्ति करते हुए प्रार्थी पक्ष के प्रार्थना पत्र को अस्वीकार कर खारिज करने एवं अप्रार्थी के पक्ष में अस्थायी निषेधाज्ञा पारित किए जाने की प्रार्थना की।

06– उभयपक्षों के तर्कों–वितर्कों के परिप्रेक्ष्य में पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। संबंधित विधि का अध्ययन किया गया। हस्तगत प्रकरण के निस्तारणार्थ न्यायालय को निम्न तीन बिन्दुओं पर विचार करना है:–

1– प्रथम दृष्टया मामला
2– सुविधा का संतुलन
3– अपूर्तनीय क्षति

प्रथम दृष्टया मामला

07– इस बिन्दु को साबित करने का भार प्रार्थी पर था, जिस बाबत प्रार्थी का मुख्य रूप से कथन है कि प्रार्थनापत्र के पद संख्या 1 में वर्णित संपत्ति उसने दादू देवी तथा उनके पुत्र पूरणमल व मंगलाराम से क्रय करने का इकरारनामा दिनांक 26.05.1998 को निष्पादित कर संपूर्ण प्रतिफल राशि 27,000/–रूपये अदा कर कर विवादित भूमि का कब्जा प्राप्त किया था। वर्तमान में दादू देवी व पूरणमल की मृत्यु हो चुकी है, जिनके वारिसान अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 7 है। अप्रार्थीगण, प्रार्थी को विवादित भूमि से बेदखल करने पर आमादा है और अप्रार्थीगण ने विवादित भूमि का नामान्तरण भी अपने नाम नहीं करवाया है। प्रार्थी को आशंका है कि अप्रार्थीगण इकरारनामा दिनांक 26.05.1998 की भूमि को बेचान कर प्रार्थी को बेदखल कर सकते है, जिनका उन्हें कोई अधिकार नहीं है। अतः उसके पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला बनना पाया जाता है। दूसरी ओर अप्रार्थीगण का तर्क है कि विवादित भूमि के वे वर्तमान में खातेदार नहीं है, ना ही दादू देवी, पूरणमल व मंगलाराम को विवादित भूमि बेचने का अधिकार था, प्रार्थी का प्रार्थनापत्र अवधि बाधित है। अतः प्रार्थी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला बनना नहीं पाया जाता है। उभयपक्षों के तर्कों वितर्कों के परिप्रेक्ष्य में पत्रावली व

authentication document

उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर इकरारनामा दिनांकित 26.05.1998 उपलब्ध है, जो दादूदेवी, पूरणमल व मंगलाराम द्वारा गणेशराम के पक्ष में निष्पादित किया जाना प्रकट हुआ है। उक्त इकरारनामा में यह अंकित है कि उक्त इकरारनामा के द्वितीय पृष्ठ पर यह अंकित है कि

> ''इस बेचान की गई भूमि की रजिस्ट्री आप के हक में अंदर समय छः माह में करवा देगे, क्योंकि अलॉटमेंट हमारे पिता, पति श्री किशनलाल जी के नाम है तथा भूमि भी गैर खातेदारी में है। इसको हमारे खर्चे से खातेदारी कर सफर बाद में हमारे नाम नामान्तरण करवाकर रजिस्ट्री आप के हक में हम करवा देगे। अगर रजिस्ट्री करवाने में आना कानी करेंगे तो आप इस इकरारनामा के आधार पर हमारी गैर हाजरी में जरिये कानूनी कार्यवाही के अपने हक में रजिस्ट्री करवाने के हकदार होगे।''

इस प्रकार उपरोक्त इकरारनामा में छः माह की शर्त अधिरोपित की गई थी। न्यायालय पुनः उल्लेख करना वांछनीय समझता है कि उक्त इकरारनामा दिनांक 26.05.1998 को निष्पादित किया गया, जिसकी छः माह की अवधि 26 नवम्बर 1998 को समाप्त होती है। उक्त इकरारनामा से यह तथ्य भी स्वीकृत है कि दादूदेवी, पूरणमल व मंगलाराम विकृत आराजी के रिकॉर्डेड खातेदार नहीं थे एवं प्रार्थनापत्र में वर्णित अभिवचनों के आधार पर आज भी दादूदेवी, पूरणचंद के वारिसान व मंगलाराम विवादित भूमि के रिकॉर्डेड खातेदार नहीं है। इसके अतिरिक्त विवादित भूमि पर कब्जा बाबत उभय पक्षकारान विरोधाभासी कथन कर रहे है। प्रार्थी जहां विवादित भूमि पर एक ओर स्वयं का कब्जा होना बता रहा है, वहीं अप्रार्थीगण विवादित भूमि पर अपना कब्जा बता रहे है। प्रार्थी स्वयं ने भी अपने जवाबुल जवाब में यह कथन किया है कि यदि अप्रार्थीगण विवादित भूमि पर अपना कब्जा होना मानते है तो भी प्रार्थी इकरारनामा के अधीन भूमि का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है। इससे प्रथम दृष्टया विवादित भूमि पर प्रार्थी का कब्जा भी प्रकट नहीं होता है। इसके अतिरिक्त इकरारनामा दिनांक 26.05.1998 की निष्पादन के पूर्ववर्ती शर्त की पालना भी अभी तक नहीं हुई है। प्रार्थी ने अपने कथनों के समर्थन में जिन न्यायिक न्यायिक दृष्टान्तों का अवलम्बन लिया है, वे सभी न्यायिक दृष्टान्त संविदा की विनिर्दिष्ट पालना से संबंधित है, जिनमें प्रार्थी के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा जारी की गई है, परन्तु प्रकरण में अप्रार्थीगण आज दिनांक तक विवादित आराजी रिकॉर्डेड खातेदार नहीं है एवं प्रार्थी ने इकरारनामा में वर्णित अवधि 6 माह के व्यतीत होते ही इकरानामा निष्पादन की कार्यवाही क्यो नहीं की, इस बाबत भी कोई ठोस अभिवचन प्रार्थी ने अपने प्रार्थनापत्र में नहीं किये। ऐसी स्थिति में उक्त न्यायिक दृष्टान्त इस स्तर पर हस्तगत प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों की भिन्नता के कारण प्रार्थी को कोई सहायता प्रदान नहीं करते है। ऐसी स्थिति में हस्तगत प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्रार्थी के पक्ष में प्रथमदृष्टया मामला बनना नहीं पाया जाता है।

सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति

08– सुविधा की दृष्टि से उपरोक्त दोनों विचारणीय बिंदुओं का एक साथ निस्तारण किया जा रहा है जिन्हें साबित करने का भार उभयपक्षकारान पर है। माननीय

उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत काशीमठ समस्थान व अन्य बनाम श्रीमद् शुभिन्द्रतीर्थस्वामी व अन्य 2010, वोल्यूम–1, सी.सी.सी. पेज 791 सुप्रीम कोर्ट में यह अभिनिर्धारित किया है किः–

> 13– It is well settled that in order to obtain an order of in–junction, the party who seeks for grant of such injunction has to prove that he has made out a prima facie case to go for trial, the balance of convenience is also in his favour and he will suffer irreparable loss and injury if injunction is not granted. But it is equally well settled that when a party fails to prove primsa facie case to go for trial, question of considering the balance of convenience or irreparable lass and injury to the party concerned would not be material at all, that is to say, if that party fails to prove prima facie case to go for trial, it is not open to the Court to grant injunction in his favour even if, he has made out a case of balance of convenience being in his favour and would suffer irreparable loss and injury if no in–junction order is granted.

उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत के अनुसरण में न्यायालय द्वारा की गई पूर्व विवेचना से प्रार्थी के पक्ष में प्रथमदृष्टया मामला बनना नहीं पाया गया है। ऐसी स्थिति में जहां तक सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति का प्रश्न है तो इस बाबत प्रार्थी का मुख्य रूप से कथन है कि प्रार्थनापत्र के पद संख्या 1 में वर्णित संपत्ति उसने दादू देवी व उनके पुत्र पूरणमल व मंगलाराम से क्रय करने का इकरारनामा दिनांक 26.05.1998 को निष्पादित कर संपूर्ण प्रतिफल राशि 27,000/–रूपये अदा कर कर विवादित भूमि का कब्जा प्राप्त किया था। वर्तमान में दादू देवी व पूरणमल की मृत्यु हो चुकी है, जिने वारिसान अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 7 है। अप्रार्थीगण, प्रार्थी को विवादित भूमि से बेदखल करने पर आमादा है और अप्रार्थीगण ने विवादित भूमि का नामान्तरण भी अपने नाम नहीं करवाया है। प्रार्थी को आशंका है कि अप्रार्थीगण इकरारनामा दिनांक 26.05.1998 की भूमि को बेचान कर प्रार्थी को बेदखल कर सकते है। इसका उन्हें कोई अधिकार नहीं है, जबकि अप्रार्थीगण का तर्क है कि विवादित भूमि के वे वर्तमान में खातेदार नहीं है, ना ही दादू देवी, पूरणमल व मंगलाराम को विवादित भूमि बेचने का अधिकार था, प्रार्थी का प्रार्थना अवधि बाधित है। इस न्यायालय के विनम्र अभिमत में उभय पक्षकारान के कथन विस्तृत साक्ष्य के मोहताज हैं, जिन्हें इस स्तर पर तय नहीं किए जा सकते। विवादित भूमि पर प्रार्थी का काबिज होना ही प्रथम दृष्टया प्रकट नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त इकरानामा में वर्णित पूर्ववर्ती शर्त की पालना भी नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में हस्तगत प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्रार्थी के पक्ष में सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति का बिंदु बनना नहीं पाए जाते हैं।

authentication document

09– चूंकि प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति के बिन्दु से प्रार्थी के पक्ष में बनना नहीं पाए जाते हैं, ऐसी स्थिति में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है।

आदेश

10– अतः प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता दिनांकित 20.07.2023 अस्वीकार कर खारिज किया जाता है। हस्तगत आदेश मूल वाद से अप्रभावी रहेगा। पत्रावली फैसलशुमार होकर संलग्न मूल वाद रखी जावे।

(डॉ. विमल व्यास)
सिविल न्यायाधीश, पुष्कर
अजमेर न्यायक्षेत्र
(अतिरिक्त प्रभार)

11– आदेश आज दिनांक 17.03.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. विमल व्यास)
सिविल न्यायाधीश, पुष्कर
अजमेर न्यायक्षेत्र
(अतिरिक्त प्रभार)

DHARMENDRA KUMAR RATHORE
steno grade II
authentication document
Digitally signed by DHARMENDRA KUMAR RATHORE