न्यायालयः अपर जिला न्यायाधीश दौसा जिला दौसा ।

पीठासीन न्यायाधीश :— सोनिया बेनीवाल,
आर0जे0एस0

दीवानी वाद संख्या :— 168 / 2011(51 / 2009)

1. सत्यनारायण पुत्र स्व0 भगवानसहाय जाति खण्डेलवाल महाजन निवासी पंसारी मौहल्ला दौसा हाल 2ए,बी, प्रेमनगर, कंवर का बाग, सांगानेर थाने के पास, सांगानेर, जिला जयपुर

.... वादी

बनाम

1. रामअवतार पुत्र स्व0 भगवानसहाय जाति खण्डेलवाल निवासी पंसारी मौहल्ला दौसा तहसील दौसा व जिला दौसा हाल निवासी मकान नम्बर 329, ऋषि गालव नगर, दिल्ली बाईपास, गलता रोड, जयपुर।
2. कृष्णअवतार पुत्र भगवानसहाय जाति खण्डेलवाल निवासी पंसारी मौहल्ला, दौसा तहसील व जिला दौसा हाल निवासी मकान नम्बर 4 / 241 विद्याधर नगर, जयपुर।
3. कैलाश चंद पुत्र स्व0 भगवानसहाय जाति खण्डेलवाल निवासी ताम्बी सदन, पंसारी मौहल्ला, दौसा तहसील व जिला दौसा।

प्रतिवादीगण

वाद बाबत् बंटवारा एवं स्थाई निषेधाज्ञा।

उपस्थित :

वादी की ओर से :— श्री बजरंग लाल शर्मा अधिवक्ता।
प्रतिवादी संख्या एक व दो की ओर से :— कोई उपस्थित नहीं(एक पक्षीय कार्यवाही)
प्रतिवादी संख्या तीन की ओर से :— श्री महेश कुमार शर्मा अधिवक्ता।

निर्णय दिनांकः 06—03—2019

वादी सत्यनारायण की ओर से यह दीवानी वाद बाबत् बंटवारा एवं स्थाई निषेधाज्ञा विरूद्व प्रतिवादीगण दिनांक 14.10.2009 को न्यायालय श्रीमान जिला एवं सेशन न्यायाधीश महोदय दौसा में प्रस्तुत किया जो कालान्तर में अन्तरित होकर इस न्यायालय को प्राप्त हुआ।

संक्षेप में वाद—पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि वाके दौसा कलां तहसील दौसा जिला दौसा में आदर्श विद्या मंदिर के सामने, मस्जिद से पहले, नहर मोड के नुक्कड पर, जयपुर रोड दौसा पर, खसरा नम्बर 1183 व 1184 स्थित है, जिसको वादी व प्रतिवादीगण के आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में लेने के लिये सक्षम अधिकारी

एस0डी0ओ0दौसा के आदेश दिनांक 25.03.2008 से आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित करा लिया है जो आवासीय भूमि है, जिसको वादी व प्रतिवादीगण ने उक्त आवासीय भूमि का बाहमी बंटवारा कर अपने–अपने हिस्से पर कब्जा प्राप्त कर लिया है। उक्त आवासीय आराजी के बंटवारे बाबत् वादी एवं प्रतिवादीगण ने एक बंटवारा जरिये समझौता पत्र दिनांक 13.09.2002 को कर लिया है, किन्तु प्रतिवादीगण उक्त समझौता के अनुसार बंटवारा स्वीकार करने में वादी को अपने हिस्से में आयी भूमि पर निर्माण कराने में बाधा उत्पन्न करने पर आमादा रहते हैं तथा एलानियां धमकी देते हैं कि वे सभी मिलकर वादी को उसके हिस्से की जमीन पर कोई काम नहीं करने देंगे तथा पुनः बंटवारा कराने पर ही उसे शान्तिपूर्वक रहने देंगे। दिनांक 10.10.2009 को वादी अपने हिस्से की भूमि पर निर्माण कार्य कराने हेतु पहुंचा तो प्रतिवादीगण एक राय होकर आये तथा वादी को उसके हिस्से की भूमि पर काम चालू नहीं करने दिया तथा दिनांक 13.09.2002 के अनुसार हुये बंटवारे को भी मानने से इंकार करने लगे, जबकि प्रतिवादीगण को वादी के हिस्से की जमीन पर निर्माण करने से रोकने का कोई हक हांसिल नहीं है ना ही दिनांक 13.09.2002 को हुये बंटवारे से मना करने का अधिकार है। वादी समझौता दिनांक 13.09.2002 से स्वयं के हिस्से के भू–भाग पर काबिज चला आ रहा है, किन्तु दिनांक 10–10–2009 को प्रतिवादीगण ने जबरन कब्जा करने तथा उक्त सम्पत्ति के उपयोग–उपभोग में बाधा उत्पन्न करने एलानिया धमकी देने से वादी को यह अधिकार है कि वादी, प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द कराये। वादी ने अपना वाद न्यायालय के क्षेत्राधिकार, श्रवणाधिकार व निर्धारित कोर्टफीस व अन्दर मियाद पेश करना अंकित करते हुये अन्त में निवेदन किया है कि प्रतिवादीगण के विरूद्ध इस आशय की डिक्री पारित की जावे कि वाद खण्ड 1 में वर्णित संयुक्त स्वामित्व की आवासीय भूमि खसरा नम्बर 1183, 1184 का बाई मीट्स एण्ड बाउण्डस विभाजन फरमाया जावे तथा प्रतिवादीगण की इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द फरमाया जावे कि वो वादी के हिस्से की भूमि के उपयोग–उपभोग में किसी प्रकार की मजाहमत मदालखत ना तो स्वयं करें ना अन्य किसी से करावें।

प्रतिवादी संख्या दो कृष्णअवतार की ओर से जवाब दावा प्रस्तुत करते हुये वादपत्र के चरण संख्या एक को सही होना स्वीकार किया है तथा चरण संख्या दो में वाहमी बंटवारा होने के तथ्य को स्वीकार करते हुये चरण संख्या तीन में बटवारानामा से संतुष्ट होना अंकित करते हुये आगे यह अंकित किया है कि यदि वादी अपने हिस्से पर अपनी इच्छानुसार निर्माण कार्य शुरू करता है तो उसे कोई एतराज नहीं

है तथा समझौता दिनांक 13—09—2002 के अनुसार भूमि पर काबिज होना स्वीकार किया है तथा वादपत्र में अंकित अन्य मदों को अस्वीकार किया है।

प्रतिवादी संख्या तीन सत्यनारायण की ओर से जवाब दावा प्रस्तुत करते हुये वादपत्र में अंकित अधिकांश तथ्यों को अस्वीकार करते हुये यह अंकित किया है कि वादी एवं प्रतिवादीगण विवादित भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग, उपभोग में ले रहे हैं तथा बाहमी बंटवारा कर अपने—अपने हिस्से पर काबिज है। वादी एवं प्रतिवादीगण के मध्य बंटवारा जरिये समझौता पत्र दिनांक 13.09.2002 को करना स्वीकार करते हुये प्रस्तुत जवाब दावे में उल्लेख किया कि उसके द्वारा वादी के हिस्से में आयी भूमि पर ना तो कभी निर्माण कार्य में बाधा उत्पन्न की गयी एवं ना ही कभी ऐलानिया धमकी दी गयी। वह तो आज भी विवादित भूमि का बंटवारा कराने हेतु अपनी स्वीकृती देता है। प्रतिवादी न अपने अतिरिक्त कथनों में यह अंकित किया है कि वादी तथा प्रतिवादीगण के मध्य दिनांक 13.09.2002 को आराजी भूमि खसरा नं0 1183 एवं 1184 वाके कस्बा दौसा कलां के संबंध में समझौता पत्र हुआ था जिसके अनुसार वादी एवं प्रतिवादीगण अपने—अपने हिस्से पर काबिज है तथा उपरोक्त खसरा नम्बरों की भूमि को दिनांक 25.03.2008 को आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित करवा लिया गया है। वादी एवं प्रतिवादीगण के मध्य हुये समझौते के तहत प्लाट नं0 27 व 39 तथा प्लाट नं0 40 लगायत 51 का बहामी बंटवारा नहीं हुआ है जिनका भी बंटवारा विधिवत् कर दिया जावे जिससे भविष्य में वादी एवं प्रतिवादीगण के मध्य को दुरिभिसंधी नहीं रहेगी। उक्त खसरा नम्बरान् की जमीन का न्यायालय द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि का बंटवारा किया जाता है तो उसे कोई आपत्ति नहीं होगी।

प्रतिवादी संख्या—एक रामवतार के न्यायालय में अनुपस्थित आने के कारण उसके विरूद्व न्यायालय द्वारा दिनांक 18.07.2018 को एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

उक्त अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यक विरचित किये गये :—

1. आया वाद पत्र के खण्ड (1) में वर्णित खसरा नं0 1183 एवं 1184 संयुक्त स्वामित्व की भूमि का 13.09.2002 को समझौता पत्र के आधार पर बंटवारा कर लिया। जिसका वादी वाई मीट्स एण्ड बाउण्ड बंटवारा कराने का हकदार है ? .... वादी

2. आया प्रतिवादीगण को वादीगण के हिस्से में आयी भूमि के उपभोग, उपयोग में दखल देने का अधिकार नहीं है तथा वादी स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का हकदार हैं ? .... वादी

3. आया पक्षकारों के बीच हुये बाहमी बंटवारे में प्लाट नं0 27 व 39 तथा प्लाट नं0 40 लगायत 51 का बाहमी बंटवारा नहीं हुआ। जिनका विधिवत बंटवारा कराने का अधिकारी है ?

प्रतिवादी संख्या–तीन

4. अनुतोष ?

वादी की ओर से अपने वादपत्र के समर्थन में मौखिक साक्ष्य पी0ड01 सत्यनारायण गुप्ता को परीक्षित कराया तथा दस्तावेजी साक्ष्य में जमाबंदी प्रमाणित प्रति प्रदर्श –1, पारस्परिक समझौता पत्र प्रदर्श–2 को प्रदर्शित कराया गया।

प्रतिवादी संख्या तीन कैलाश चंद की ओर से कोई मौखिक एवं लिखित साक्ष्य पेश नहीं करने के कारण दिनांक 18.07.2018 को साक्ष्य प्रतिवादी बन्द की गयी।

प्रतिवादी संख्या–एक व दो रामावतार व कृष्णअवतार के न्यायालय में अनुपस्थित आने के कारण उसके विरूद्व न्यायालय द्वारा दिनांक 18.07.2018 को एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

उपरोक्त विवाद्यकों पर विवाद्यकानुसार साक्ष्य का विवेचन व न्यायालय का निष्कर्ष निम्न प्रकार से हैः–

विवाद्यक संख्या एक व तीन

उपरोक्त दोनों विवाद्यक एक दूसरे से सम्बन्धित होने के कारण दोनों विवाद्यकों का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है ताकि तथ्यों की पुनरावृत्ति न हो विवाद्यक संख्या एक को साबित करने का भार वादी पर था तथा विवाद्यक संख्या तीन को साबित करने का भार प्रतिवादी संख्या तीन पर था।

विवाद्यक पर उभय पक्षों की बहस के दौरान विद्वान अधिवक्ता वादी ने मुख्य रूप से यह निवेदन किया कि वादपत्र के पैरा संख्या एक में वर्णित भूमि खसरा नम्बर 1183 व 1184 दौसा में स्थित है। जिसको वादी एवं प्रतिवादीगण ने आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में लेने हेतु सक्षम अधिकारी एस0डी0ओ0 दौसा के समक्ष प्रार्थनापत्र पेश किया जिस पर 25–03–2008 को उक्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित हो चुकी है तथा वादी व प्रतिवादीगण ने उक्त आवासीय भूमि का वाहमी बंटवारा कर लिया व अपने–अपने हिस्से पर काबिज हैं। वादी व प्रतिवादीगण ने बंटवारा जरिये समझौता पत्र दिनांक 13–09–2002 को कर लिया है, किन्तु

प्रतिवादीगण उक्त समझौता–पत्र के अनुसार किये गये बंटवारा को स्वीकार नहीं कर वादी के हिस्से में आयी भूमि पर वादी द्वारा कराया जा रहा निर्माण कार्य में बाधा उत्पन्न कर रहे हैं। वादग्रस्त भूमि ,खसरा नम्बर 1183 व 1184 जमाबन्दी में वादी व प्रतिवादीगण के नाम दर्ज है तथा उक्त कृषि भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु सम्परिवर्तन होने के पश्चात् में गैर मुमकिन आबादी नगरपालिका दौसा के नाम दर्ज हो गई है। प्रतिवादी संख्या तीन कैलाशचन्द ने अपने जवाब में समझौता पत्र दिनांक 13–09–2002 के जरिये वादग्रस्त भूमि का बंटवारा होना स्वीकार किया है तथा वादी ने न्यायालय में उपस्थित होकर अपने बयानों में वाद को प्रमाणित कराया है, किन्तु प्रतिवादीगण ने खण्डन स्वरूप कोई भी साक्ष्य पेश नहीं की है। अतः वादी के बयान अखण्डित रहे हैं। अतः यह विवाद्यक वादी के पक्ष में तय किया जाता है।

विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या तीन ने दौराने बहस निवेदन किया कि समझौता पत्र दिनांक 13–09–2002 के आधार पर वादी व प्रतिवादीगण के मध्य बंटवारा होना स्वीकार है, किन्तु समझौता पत्र के तहत प्लॉट नम्बर 27 व 39 व 40 लगायत 51 का बंटवारा नहीं हुआ है। अतः उक्त प्लॉटों का भी विधिवत् बंटवारा किया जावे।

उभय पक्षों की बहस के परिप्रेक्ष्य में पत्रावली का अवलोकन किया।

वादी ने न्यायालय में उपस्थित होकर अपने बयानों में यह कथन किया है कि खसरा नम्बर 1183 व 1184 ग्राम दौसा कलां आदर्श विद्या मन्दिर के सामने मस्जिद के पहले नहर मोड़ के नुक्कड़ जयपुर रोड दौसा पर स्थित है जिसकी खातेदारी वादी व प्रतिवादीगण के नाम से जमाबन्दी ग्राम दौसा कलां में दर्ज है तथा वादी व प्रतिवादीगण ने उक्त भूमि को आबादी में सम्परिवर्तन करा लिया है तथा उक्त आवासीय भूमि का बंटवारा जरिये समझौता पत्र दिनांक 13–09–2002 को कर लिया है।

अतः इन परिस्थितियों में वादी के अनुसार वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1183 व 1184 का बंटवारा वादी व प्रतिवादीगण ने जरिये समझौता पत्र दिनांकित 13–09–2002 को कर लिया है। इस तथ्य को स्वयं प्रतिवादी संख्या तीन ने अपने जवाब में व अपनी बहस में स्वीकार किया है। समझौता पत्र को वादी ने प्रदर्श–2 के रूप में प्रदर्शित कराया है। जहां तक वादग्रस्त भूमि पर वादी व प्रतिवादीगण का आधिपत्य का प्रश्न है तो इस सम्बन्ध में वादी ने प्रदर्श ए–1 जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति प्रदर्शित करायी है। जिसके अवलोकन से यह प्रकट होता है कि खसरा नम्बर 1183 व 1184 की खातेदारी वादी व प्रतिवादीगण के नाम दर्ज है। प्रतिवादी तीन ने अपने जवाब में इस तथ्य को स्वीकार किया है कि उक्त भूमि वादी व प्रतिवादीगण

की है। अतः इन परिस्थितियों में इस बाबत् कोई विवाद नहीं है कि वादग्रस्त भूमि वादी व प्रतिवादीगण चारों की है। जहां समझौता पत्र के जरिये बंटवारे का प्रश्न है इस सन्दर्भ में समझौंता पत्र प्रदर्श–2 का अवलोकन करें तो यह प्रकट होता है कि समझौता पत्र अनरजिस्टर्ड है, जबकि समझौता पत्र के जरिये वादग्रस्त भूमि का बंटवारा हुआ है।

In my view it would be appropriate to cite down law and case laws regarding family settlement and partition, which is as follows:-

What is Family Settlement?

"A family arrangement is an agreement between members of the same family, intended to be generally and reasonably for the benefit of the family either by compromising doubtful or disputed right or by preserving the family property or the peace and security of the family by avoiding litigation or by saving its honour".

"The agreement may be implied from a long course of dealing, but it is more usual to embody or to effectuate the agreement in a deed to which the term family agreement is applied".

Hon,ble Supreme Court in the case of **Ramcharandas V/s. Girjanandinidevi, AIR 1966 SC 323.observed as follows -**

"Such family settlement between the members of the family bonafide to put and end to the dispute amongst themselves is not a transfer. It is also not a creation of an interest. In a family settlement, each party takes a share in the property by virtue of independent title which is admitted to that extent by the other parties. Every party who takes benefit under it need not necessarily be shown to have under the law claim to share in property. All that is necessary to show is that the parties are related to each other in some way and have a possible claim to the property or a claim or even a semblance of a claim on some other ground as, say, affection".

In the case of **Tek Bahadur V/s. Debi Singh, AIR (1966) SC 292** Hon'ble Supreme Court held that "Such Family Arrangements can be arrived at orally. Its terms may be recorded in writing as memorandum of what had been agreed upon. The memorandum need not be prepared for the purpose of being used as a document on which future title of parties is to be founded. It is generally prepared as a record of what had been agreed upon in order that there are no hazy notions about it in future. It is only when the family arrangement is

reduced to writing with the purpose of using that writing as proof of what they had arranged and where the arrangement is brought about by the document as such, that the document requires registration, because it is then that it would amount to document of title declaring for future what rights and in what properties the parties possess. But a document which is no more than a memorandum of what had been agreed to between the parties does not require compulsory registration under Section 17, Registration Act.

Honb'le Supreme Court in **Kale & Others vs Deputy Director Of Consolidation ... 1976 AIR 807,** while dealing with question as to Family arrangement-Its object and purpose and whetherFamily arrangement should be compulsorily registered held that:-.

(A) The object of a family arrangement is to protect the family from long drawn litigation or perpetual strife which mars the unity and the solidarity of the family.

(B) (1) The family settled must be bona fide so as to resolve family disputes.

(ii) It must be voluntary and not induced by fraud, coercion or undue influence;
(iii) It maybe even oral, in which case and registration is necessary;
(iv) Registration is necessary only if the terms are reducedto writing but where the memorandum has been prepared after the family arrangement either for the purpose of record or for information of court, the memorandum itself do not create or extinguish any rights in immovable property and,therefore. does not fall within the mischief of s. 17(2) of the Registration Act and is not compulsorily registrable;
(v) The parties to the family arrangement must have some antecedent title, claim or interest, even a possible claim in the property which is acknowledged by the parties to the settlement. But, even where a party has no title and the other party relinquishes all its claims or titles in favour of such a person and acknowledges him to be the sole owner, then, the antecedent title must be assumed and the family arrangement will be upheld by the courts;
(vi) Where bonafide disputes are settled by a bona fide family arrangement. such family arrangement is final and binding on the parties to settlement.

Again in **Sk.Sattar Sk.Mohd.Choudhari vs Gundappa Amabadas Bukate (1996)6 SCC 373** Hon'ble Supreme court defined family settlement and partion and held that:-

A family arrangement, on the contrary, is a transaction between members of the same family for the benefit of the family so as to preserve the family property, the peace and security of the family, avoidance of family dispute and litigation and also for saving the honour of the family. Such an arrangement is based on the assumption that there was an antecedent title in the parties and the agreement acknowledges and defines what that title is. It is for this reason that a family arrangement by which each party takes a share in the property has been held as not amounting to a "conveyance of property" from a person who has title to it to a person who has no title.

"Having regard to this basic character of joint Hindu family property, it cannot be denied that each coparcener has an antecedent title to the said property, though its extent is not determined until partition takes place. That being so, partition really means that whereas initially all the coparceners have subsisting title to the totality of the property of the family jointly, that joint title is by partition transformed into separate titles of the individual coparceners in respect of several items of properties allotted to them respectively. Partition does not give him (a coparcener) a title or create a title in him; it only enables him to obtain what is his own in a definite and specific form for purposes of disposition independent of the wishes of his former co- sharers."

In **Commissioner of Income Tax, Gujarat vs. Keshavilal Lallubhai Patel (1965)AIR 1965 SC 866,** it was held that an oral partition between members of a joint Hindu family cannot be treated to be partition '

Partition, specially among the coparceners, would be a "Transfer" for purposes of **Registration Act** or not has been considered by Honble Supreme court in **Nani Bai vs. Gita Bai Kom Rama Gunge AIR 1958 SC706** and held that though a partition may be effected orally, if the parties reduce the transaction to a formal document which was intended to be evidence of partition, it would have the effect of declaring the exclusive title of the coparcener to whom a particular property was allotted (by partition) and thus the document would fall within the mischief of Section **17** **(1) (b)** of the **Registration Act** under which the document is compulsorily registerable. If, however, that document did not evidence any partition by metes and bounds, it would be outside the purview of

that Section. This decision has since been followed in **Siromani & Anr. vs. Hemkumar & Ors. AIR 1968 SC 1299 and Roshan Singh & Ors. vs. Zile Singh & Ors. AIR 1988 SC 881.**

In **Roshan Singh & Ors vs Zile Singh & Ors 1988 AIR 881,** Hon,ble Supreme Court held that" Partition, unlike the sale or transfer which consists in its essence of a single act, is a continuing state of facts. It does not require any formality, and therefore if parties actually divide their estate and agree to hold in severalty, there is an end of the matter.

If the arrangement of compromise is one under which a person having an absolute title to the property transfers his title in some of the items thereof to the others, the formalities prescribed by law have to be complied with, since the transferees derive their respective title through the transferor. If, on the other hand, the parties set up competing titles and the differences are resolved by the compromise, there is no question of one deriving title from the other, and therefore the arrangement does not fall within the mischief of s. 17 read with s. 49 of the Registration Act as no interest in property is created or declared by the document for the first time. it is assumed that the title had always resided in him or her so far as the property falling to his or her share is concerned and therefore no conveyance is necessary.

Section 17(1)(b) of the Registration Act lays down that a document for which registration is compulsory should, by its own force, operate or purport to operate to create or declare some rights in immovable property. Therefore, a mere recital of what has already taken place could not be held to declare any right and there would be no necessity of registering such a document. Two propositions must therefore flow: (1) A partition may be effected orally; but if it is subsequently reduced into a form of a document and that document purports by itself to effect a division and embodies all the terms of bargain, it will be necessary to register it. If it be not registered, s. 49 of the Act will prevent its being admitted in evidence. ourts in India.

Hon,bleSupreme Court has now held in the case of**Apoorva Shantilal Shah v/s. CIT (1983) 141 ITR 558 (SC)** that father can effect partial partition even if he has minor sons, in exercise of his powers as patria potestas. He is not disabled to look after interests of his minor sons.

To the same effect is the decision of Hon'ble Supreme Court in **<u>Sahu Madho Das & Ors. v. Pandit Mukand Ram & Anr.,</u> [1955] 2 SCR 22**.In this Hon'ble Supreme court held that

" If the arrangement of compromise is one under which a person having an absolute title to the property transfers his title in some of the items thereof to the others, the formalities prescribed by law have to be complied with, since the transferees derive their respective title through the transferor. If, on the other hand, the parties set up competing titles and the differences are resolved by the compromise, there is no question of one deriving title from the other, and therefore the arrangement does not fall within the mischief of s. 17 read with s. 49 of the Registration Act as no interest in property is created or declared by the document for the first time"

Recently in Sita Ram Bhama vs Ramvatar Bhama on 23 March, 2018 Hon'ble Supreme court reiterated the view laid down **in<u>Kale and other vs.Depuuty Director of Consolidation and others</u>,(1976) 3 SCC 119.**and also considered whether the document inadmissible in evidence could have been used for any collateral purpose and held that "In suit for partition, an unregistered document can be relied upon for collateral purpose i.e. severance of title, nature of possession of various shares but not for the primary purpose i.e.division of joint properties by metes andbounds."

In<u>Yellapu Uma Maheswari and another vs. Buddha agadheeswararao and others</u>,(2015) 16 SCC 787 Hon'ble Supreme court held that the nomenclature given to the document is not decisive factor but the nature and substance of the transaction has to be determined with reference to the terms of the document and that the admissibility of a document is entirely dependent upon the recitals contained in that document but not on the basis of the pleadings set up by the party who seeks to introduce the document in question.

अतः माननीय न्यायालय के उपरोक्त न्यायिक दृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धातों को मद्देनजर रखें तो समझौता पत्र प्रदर्श—2 का पंजीयन होना अनिवार्य था। अतः अप्रंजीकृत समझौता पत्र के आधार पर वादी वादग्रस्त भूमि का बंटवारा वाई मीट्स एण्ड बाउंड्स कराने का अधिकारी नहीं है, किन्तु मेरी राय में जहां यह निर्विवादित है कि वादग्रस्त भूमि वादी व प्रतिवादीगण की संयुक्त स्वामित्व की आवासीय भूमि है वहां वादी वादग्रस्त भूमि का वाई मीट्स एण्ड बाउंड्स विभाजन कराने का अधिकारी है। समझौता पत्र प्रदर्श—2 में प्लॉट नम्बर 27 व 39 तथा प्लॉट

नम्बर 40 लगायत 51 का बंटवारा नहीं हुआ है, जबकि उक्त प्लॉट वादग्रस्त भूमि में काटे गये हैं। अतः इन परिस्थितियों में मेरी राय में समस्त भूमि खसरा नम्बर 1183 व 1184 जो अब आवासीय भूमि है का बंटवारा वादी व प्रतिवादीगण के मध्य वाई मीट्स एण्ड बाउंड्स कराने का वादी अधिकारी है। अतः विवाद्यक संख्या एक आंशिक रूप से वादी के पक्ष में तय किया जाता है तथा विवाद्यक संख्या तीन प्रतिवादी संख्या तीन के पक्ष में तय किया जाता है।

विवाद्यक संख्या : दो

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर था।

उभय पक्षों की बहस सुनी।

दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता वादी ने निवेदन किया कि समझौता पत्र दिनांकित 13–09–2002 के जरिये वादग्रस्त भूमि 1183 व 1184 का बंटवारा वादी व प्रतिवादीगण के मध्य हो गया और बंटवारा अनुसार दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से पर काबिज हैं, इसके बावजूद वादी अपने हिस्से पर निर्माण कार्य करने लगा तो दिनांक 10–10–2009 को प्रतिवादीगण एक राय होकर आये और काम नहीं करने दिया तथा बंटवारानामा दिनांक 13–09–2002 को मानने से इन्कार कर दिया। अतः प्रतिवादीगण को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जावे कि वो बंटवारा नामा के अनुसार वादी के हिस्से में जो भूमि आयी है उसके उपयोग–उपभोग में कोई दखल नहीं दें। विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादी संख्या तीन ने दौराने बहस निवेदन किया कि प्रतिवादी ने कभी भी वादी की कब्जेशुदा भूमि पर किसी प्रकार की वादी के उपयोग–उपभोग में बाधा उत्पन्न नहीं की है।

उभय पक्षों की बहस के परिप्रेक्ष्य में पत्रावली का अवलोकन किया। वादी ने अपने मुख्य परीक्षण में वादपत्र के तथ्यों को दोहराया है और अपनी जिरह में इस विवाद्यक के बाबत् यह कथन किया है कि प्रतिवादी संख्या तीन ने उसे स्वयं के भूखण्डों पर निर्माण करने से रोका है, किन्तु इस तथ्य की ताईद हेतु वादी ने कोई और गवाह पेश नहीं किया और ना ही कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश की है जिससे यह प्रमाणित हो कि वादी द्वारा कराये जा रहे निर्माण में प्रतिवादी संख्या तीन ने कोई बाधा उत्पन्न की हो। इसके अलावा स्वयं वादी के अनुसार उक्त भूमि वर्तमान में आवासीय भूमि है। अतः निर्माण के सम्बन्ध में वादी ने निर्माण की स्वीकृति बाबत् कोई दस्तावेज पेश नहीं किया है। जिससे यह प्रमाणित होता कि वादी के द्वारा निर्माण कार्य कराया जा रहा था। इसके अलावा वादी अपना हिस्सा समझौता पत्र प्रदर्श–2 के आधार पर बताकर आया है, जबकि प्रदर्श–2 समझौता पत्र अपंजीकृत है

अपंजीकृत समझौता पत्र के आधार पर वादी कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः यह विवाद्यक वादी के विरूद्ध तय किया जाता है।

अनुतोष।

वादी अपने पक्ष में विवाद्यक संख्या एक को आंशिक रूप से सिद्ध करने में सफल रहा है तथा प्रतिवादी संख्या तीन विवाद्यक संख्या तीन को अपने पक्ष में सिद्ध करने में सफल रहा है। वादी विवाद्यक संख्या दो को अपने पक्ष में सिद्ध करने में असफल रहा है।

अतः वादी का वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण बाबत् बंटवारा व स्थाई निषेधाज्ञा आंशिक रूप से स्वीकार कर डिक्री किये जाने योग्य है।

आदेश

परिणामस्वरूप वादी का वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण बाबत् बंटवारा व स्थाई निषेधाज्ञा आंशिक रूप से निम्न प्रकार से प्रारम्भिक रूप से डिक्री किया जाता हैः–

1. वादग्रस्त सम्पत्ति जो वादपत्र के पैरा संख्या एक में वर्णित है में वादी व प्रतिवादी संख्या एक लगायत तीन का 1/4–1/4 हिस्सा घोषित किया जाता है।

वाद का खर्चा पक्षकारान अपना–अपना वहन करेंगे। तद्नुसार डिक्री पर्चा तैयार किया जावे।

(सोनिया बेनीवाल)
अपर जिला न्यायाधीश
दौसा जिला दौसा।

आदेश आज दिनांक 06–03–2019 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया तथा मेरे द्वारा हस्ताक्षरित किया गया।

(सोनिया बेनीवाल)
अपर जिला न्यायाधीश
दौसा जिला दौसा।