न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, क्रम–1, जयपुर महानगर प्रथम

पीठासीन अधिकारी : पवन कुमार अग्रवाल, R.J.S. (D.J. Cadre)
दीवानी वाद संख्या : 05/2019
सी.आई.एस. नम्बर : 295/2019

ओमनारायण शर्मा पुत्र स्व. श्रीनारायण शर्मा, आयु 72 वर्ष करीब, निवासी – मकान नंबर 1740, चेलों की हवेली, जाट के कुंए का रास्ता , दूसरा चौराहा , चौकडी पुरानी बस्ती, जयपुर।

———वादी

ब ना म

1. श्रीमती अल्का शर्मा पत्नी गोविन्द नारायण शर्मा, आयु 40 वर्ष करीब, मुत्तसिल मकान नं. 1740 , चेलों की हवेली, जाट के कुंए का रास्ता , दूसरा चौराहा , चौकडी पुरानी बस्ती, जयपुर।
2. श्रवण लाल शर्मा पुत्र स्व. मंगल चन्द शर्मा, आयु 70 वर्ष करीब, निवासी – मकान नं. एफ–21, राम नगर विस्तार, सोडाला, जयपुर।

———प्रतिवादीगण

वाद बाबत हकशफा व स्थायी निषेधाज्ञा

उपस्थित :–

1. श्री निहाल चन्द सौगानी, विद्वान अधिवक्ता वास्ते वादी।
2. श्रीमती अमतुल काजमी, विद्वान अधिवक्ता वास्ते प्रतिवादीगण।

....

निर्णय **दिनांक :– 09.04.2026**

वादी की ओर से प्रतिवादीगण के विरूद्ध वाद बाबत हकशफा व स्थायी निषेधाज्ञा हेतु माननीय जिला एवं सेशन न्यायाधीश महोदय, जयपुर महानगर के समक्ष दिनांक 27.04.2019 को पेश किया गया, जो इस न्यायालय को विधि अनुसार निस्तारण हेतु अंतरित किया गया।

वादी की ओर से यह वाद बाबत हकशफा व स्थायी निषेधाज्ञा का प्रतिवादीगण के विरूद्ध प्रस्तुत कर वादपत्र में कथन किये है कि वाके शहर जयपुर चौकडी पुरानी बस्ती, रास्ता जाट का कुंए में मकान नंबर 1740, जिसका सर्वे नंबर 272 है तथा जिसकी पेमायश पूर्व–पश्चिम 46 फीट तथा उत्तर–दक्षिण 16 फीट है तथा कुल

क्षेत्रफल 81.77 वर्गगज यानि 68.37 वर्गमीटर स्थित है। इसकी चारों सीमाओं में पूर्व की ओर मकान नंबर 1740 का शेष भाग जगदीश नारायण व ओमनारायण का मिला, पश्चिम में जाट के कुंए का रास्ता, उत्तर में मकान नंबर 1740 में जाने का रास्ता तथा दक्षिण में गंदी गली पश्चात स्वर्गीय कैलाश बागडा और लक्ष्मीकांत जैन स्थित है। उक्त पैमाईशी भूमि पर ग्राउण्ड फ्लोर पर पांच कमरे व ऊपर जाने का जीना बना हुआ है तथा फर्स्ट फ्लोर पर चार कमरे तथा ऊपर जाने का जीना बना हुआ है, सैकिण्ड फ्लोर पर तीन कमरे, टैरेस व ऊपर जाने का जीना बना हुआ है तथा थर्ड फ्लोर पर तीन कमरे व ऊपर जाने का जीना बना हुआ है। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा जो संपत्ति प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय की गयी है , इस मकान नंबर 1740 में वादी एक हिस्सेदार है तथा वादी व मकान नंबर 1740 के अन्य हिस्सेदारान का पानी का निकास मकान नंबर 1740 के मुश्तर्का पैसेज में होकर प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विक्रय की गयी संपत्ति की ओर से है तथा वादी एवं मकान नंबर 1740 के अन्य हिस्सेदारान की टेलीफोन, बिजली इत्यादि की लाईने प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विक्रय की गयी संपत्ति के उत्तरी ओर बनी दीवार से मुश्तर्का पैसेज में होकर आ रही है एवं हवेली के पोल में हिस्सेदारों के बिजली के मीटर वगै. लगे हुए है एवं प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विक्रय की गयी संपत्ति के पूर्व में वादी के कब्जे की संपत्ति है एवं उक्त संपत्ति में आने–जाने का रास्ता, पोल वादी व प्रतिवादी संख्या 2 व उक्त मकान संख्या 1740 के अन्य हिस्सेदारान का मुश्तर्का है। इस प्रकार वादी का उक्त मकान संख्या 1740 की पोल, पैसेज व मुश्तर्का हक व अधिकार है तथा प्रतिवादी संख्या 2 का मकान संख्या 1740 के पैसेज में मुश्तर्का हक व अधिकार है , जो मुश्तर्का हक व अधिकार प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय किए गए है। वादी के कब्जेशुदा मकान की पश्चिम ओर की दीवार यानि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खरीदशुदा संपत्ति के पूर्वी ओर फर्स्ट फ्लोर एवं सैकिण्ड फ्लोर पर वादी की खिडकियां व उजालदान निकले हुए है जिनके बने रहने के संबंध में पूर्व में न्यायिक निर्णय भी हो चुका है।

वादपत्र में आगे कथन किया है कि वादपत्र में वर्णित संपत्ति के संबंध में वादी को प्रथम दर्जे का हकशुफे का विधिक अधिकार प्राप्त है। प्रतिवादी संख्या 2 का यह विधिक दायित्व था कि वह वादपत्र की मद संख्या 1 में वर्णित संपत्ति को विक्रय करने से पूर्व राजस्थान प्रियमशन एक्ट , 1966 (जिसे आगे केवल '' अधिनियम 1966 '' कहकर संबोधित किया जावेगा) के प्रावधानों के अंतर्गत वादी को सम्यक रूप से इस बात की सूचना देता परन्तु प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा वादी को उक्त विक्रय के संबंध में कोई सूचना नहीं दी गयी और ना ही धारा 8 के तहत कोई नोटिस वादी को प्रेषित किया गया। प्रतिवादी संख्या 2 ने पोशीदा रूप से गुपचुप से वादी के अधिकारों पर कुठाराघात करते हुए विवादित संपत्ति में वादी को हकशुफे के अधिकार से वंचित करने के उद्देश्य से वादपत्र की मद संख्या 1 में वर्णित संपत्ति दिनांक 03.10.2018 के

रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा 20,65,000/–रूपये में प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय कर दी जबकि प्रतिवादी संख्या 2 को इस तथ्य की बखूबी जानकारी प्रारंभ से ही थी कि वादी का विवादित संपत्ति पर अव्वल दर्जे का हकशुफा अधिकार है। वादी सदैव ही उक्त विक्रयशुदा संपत्ति को क्रय करने को तैयार एवं तत्पर रहा है एवं आज भी है तथा वह 20,65,000/–रूपये अदा कर संपत्ति क्रय करने को तैयार है। मार्च 2019 को प्रतिवादी संख्या 1 के विवादित संपत्ति पर आकर साफ–सफाई हेतु मजदूर लगाने पर वादी ने इस संबंध में प्रतिवादी संख्या 1 से बातचीत की तो वादी को प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विवादित संपत्ति का बेचान दिनांक 03.10.2018 को किए जाने की जानकारी हुई। वादी प्रतिफल की राशि 20,65,000/–रूपये प्रतिवादीगण को या न्यायालय जिस प्रतिवादी को बुलवाना चाहे , उसको अदा कर विवादित संपत्ति में उक्त क्रेता के स्थान पर अपना नाम प्रतिस्थापित करवाने तथा संपत्ति का वास्तविक कब्जा एवं मूल दस्तावेज प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रतिवादी संख्या 1 ने विवादित संपत्ति में तोडफोड शुरू कर दी है , जिससे वादी के अधिकारों पर गहरा कुठाराघात होगा , अनावश्यक मुकदमेबाजी बढेगी तथा अंत में वाद कारण, वाद की मालियत व न्यायशुल्क तथा न्यायालय के क्षेत्राधिकार के कथन करते हुए वादी का वाद चाहे गुए अनुतोष के अनुसार डिक्री किए जाने का निवेदन किया गया।

प्रतिवादीगण ने जवाबदावा प्रस्तुत कर वादपत्र के महत्वपूर्ण तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किये है कि वादपत्र की मद संख्या 1 में जो संपत्ति की स्थिति बतायी है, वह विक्रय के संलग्न नक्शे के अनुसार सही है परन्तु दायरी दावे से पूर्व ही विवादित संपत्ति की स्थिति काफी जीर्ण–शीर्ण अवस्था में थी तथा जान–माल की हानि होने की संभावना थी व विवादित संपत्ति में नव–निर्माण करवाना जरूरी था इसलिए वादपत्र के मद संख्या 1 में वर्णित संपत्ति दावा दायरी के समय अस्तित्व में नहीं थी। मद संख्या 2 जिस प्रकार लिखा है, असत्य व अस्वीकार है। मकान नंबर 1740 में वादी तथा प्रतिवादीगण स्वर्गीय जगदीश नारायण तथा श्रीमती अशुया शर्मा भी हिस्सेदारान है। वादी का यह कहना गलत है कि मकान नंबर 1740 में वादी व अन्य हिस्सेदारान के टेलीफोन, बिजली इत्यादि की लाईने विवादित संपत्ति की उत्तरी दिवार में लगी हुई हो तथा यह कहना भी गलत है कि विक्रय की गयी संपत्ति के उत्तर की ओर बनी हुई दिवार में मुश्तर्का पैसेज में होकर आ रही हो। बिजली के मीटर पोल से होकर अंदर चौक में आने पर चौक के पूर्वी दिवार में मीटर लगे हुए है व मीटर स्व. जगदीश नारायण जी के लगे हुए है। अन्य किसी हिस्सेदार के नहीं लगे हुए है। वादी का यह कहना भी असत्य है कि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा खरीदशुदा संपत्ति की पूर्वी ओर वादी के फर्स्ट फ्लोर व सैकिण्ड फ्लोर पर खिडकी व उजालदान निकले हुए हो। वादपत्र की मद संख्या 1 में वर्णित संपत्ति के संबंध में वादी का प्रथम दर्जे या अन्य किसी प्रकार के हकशुफा का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है।

वादग्रस्त संपत्ति रिहायशी ना होकर के कॉमर्शियल थी। ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित पोल के दक्षिणी ओर जो कमरे पश्चिममुखी बताए है, उनमें कॉमर्शियल गतिविधियां होती थी जिसमें प्रतिवादी संख्या 2 का किरायेदार मोहनलाल सोनी व मानसिंह मराठा था तथा वह उसमें ग्राहकों के सोने–चांदी को गलाने का व्यवसाय करता था तथा मोहनलाल चांदी के जेवरात बनाकर विक्रय करने का कारोबार करता था। विवादित संपत्ति व्यवसायिक कार्य में आती थी। रिहायश के कार्य में नहीं आती थी। इस कारण कानूनन वादी का किसी भी प्रकार का हकशुफा का अधिकार नहीं बनता। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को बेचने से पूर्व वादी से रिश्तेदारों व अन्य हिस्सेदारों के सामने व उनके द्वारा वादी से कई बार खरीदने हेतु कहा गया। प्रतिवादी संख्या 1 को बेचने के वक्त वादी स्वयं द्वारा खरीदने से यह कहते हुए इंकार किया कि मेरे पास आवश्यकता से अधिक मकान है तथा मेरे मात्र एक पुत्र संतान है जो शहर में निवास करने में रूचि नहीं रखता है तथा यह भी कहा कि मैंने गोपालपुरा में 200 वर्गगज में मकान बना लिया है, इस कारण विवादित मकान खरीदने में मेरी कोई रूचि नहीं है तथा श्रीमती अल्का या अन्य कोई हिस्सेदार विवादित संपत्ति को खरीदना चाहे तो मुझे कोई आपत्ति नहीं है। बेचान से संबंधित जब भी वार्ता होती उस समय वादी मौजूद रहता था तथा उसने अल्का शर्मा को बेचने के संबंध में अपनी पूर्ण सहमति जाहिर करने के बाद ही प्रतिवादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या 2 से विवादित संपत्ति खरीद की है। इस कारण वादी अब यह दावा करने से एस्टोपड है। जब वादी द्वारा खरीद करने के समय उपस्थित रहना तथा प्रतिवादी संख्या 2 को बेचने की अपनी तरफ से पूर्ण सहमति दे दी गयी थी तथा बेचान से संबंधित सभी शर्तो में वादी ने काफी सहयोग किया। इस कारण धारा 8 राज. हकशुफा कानून के तहत नोटिस दिए जाने की आवश्यकता नहीं थी। वादी के सम्मुख ही मकान नंबर 1740 के अन्य हिस्सेदारों से ही प्रतिवादी संख्या 2 ने खरीदने हेतु आग्रह किया था तो वादी व अन्य हिस्सेदारों ने खरीदने से मना करते हुए श्रीमती अल्का शर्मा को संपत्ति बेचने में सहमति जाहिर करने के उपरांत ही प्रतिवादी संख्या 1 को वादग्रस्त संपत्ति का बेचान किया गया।

जवाबदावे में आगे कथन किया गया है कि बेचान की समस्त कार्यवाही वादी की जानकारी में तथा वादी की सहमति से हुई थी। अब वादी अपने कथन से एस्टोपड है। वादी का यह कहना असत्य है कि विवादित संपत्ति खरीदने हेतु तैयार व तत्पर रहा हो। वादी ने अनावश्यक रूप से हैरान, परेशान करने की गर्ज से वाद प्रस्तुत किया है। वादी को शुरू से ही इस बेचान की जानकारी थी। वादी की सहमति देने के बाद ही प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा संपत्ति खरीद की गयी थी। जब वादी ने वादग्रस्त संपत्ति खरीदने से इंकार ही कर दिया था तो इस आधार पर दावा दायर करने का अधिकारी नहीं है। वादी अपनी सहमति से बाध्य है। प्रतिवादी संख्या 1 को अपने

खरीदशुदा संपत्ति में तोडफोड, परिवर्तन, निर्माण का पूर्ण अधिकार है। वादी कोई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। वादी को दिनांक 03.10.18, 12.03.19, 11.04.19 को कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है बल्कि वादी को शुरू से ही बेचान की जानकारी रही है। वादी का वाद मियाद बाहर है। ओमनारायण व स्व. जगदीश नारायण के मध्य पुश्तैनी संपत्ति के बंटवारे के संबंध में एक वाद न्यायालय एडीजे फास्ट ट्रेक क्रम–5, जयपुर महानगर में वादी द्वारा दायर किया गया था जो वादी के विरूद्व दिनांक 23.09.2008 को खारिज किया गया था जिसकी अपील माननीय राज. उच्च न्यायालय में लंबित है। वादी उस संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी संख्या 1 पर नाजायज दबाव डालने की गर्ज से यह मुकदमा पेश किया है। चेला हाउस जिसमें विवादित संपत्ति है, इसमें अधिकतर व्यवसायिक गतिविधियां होती है तथा विवादित संपत्ति में भी व्यवसायिक गतिविधियां होती है। वादी स्वयं चेला हाउस में व्यवसायिक कार्य दवाईयां विक्रय करने का करता है। इस कार्य हेतु वादी ने अपने पुत्र के नाम से ड्रग्स का लाईसेंस भी ले रखा है व दवाईयों का व्यवसाय ओम मेडिकोज एण्ड जनरल ट्रेडिंग कंपनी के नाम से करता है। वादी की नीयत में लालच आने से उसने बदनीयतिपूर्वक यह दावा किया है तथा वादी का वाद मय खर्चा खारिज किए जाने का निवेदन किया।

प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत जवाबदावे का वादी की ओर से जवाबुल जवाब प्रस्तुत कर कथन किया गया कि प्रतिवादीगण का यह कथन मिथ्या है कि संपत्ति कॉमर्शियल हो या रही हो। विवादित संपत्ति पूर्णतया रिहायशी रही है। प्रतिवादीगण का यह कथन मिथ्या है कि वादी संपत्ति खरीद के समय मौजूद हो और उसने सहमति दी हो तथा वाद डिक्री किए जाने का निवेदन किया।

वादी की ओर से प्रस्तुत जवाबुल जवाब का प्रतिवादीगण ने उत्तर प्रस्तुत कर अपने जवाबदावे में वर्णित तथ्यों को ही दोहराते हुए कथन किया कि विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 5 के अंत में विक्रय की गयी संपत्ति का विवरण स्पष्ट लिखा हुआ है तथा वादी का वाद खारिज किये जाने का निवेदन किया।

उभय पक्षों के अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यकों की विरचना की गई :–

1. आया वादपत्र के पैरा संख्या 01 में वर्णित चर्तुसीमाओं वाला मकान नंबर 1740 मुश्तर्का संपत्ति होने के कारण प्रतिवादी संख्या 2 के द्वारा दिनांक 03.10.18 को प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय की गई संपत्ति को खरीदने का वादी को प्रथम अधिकार है ?

—— वादी

2. आया वादी विवादित संपत्ति को खरीदने हेतु सदैव ही तत्पर व इच्छुक रहा है ?

—— वादी

3. आया प्रतिवादीगण विवादित संपत्ति में अनधिकृत रूप से परिवर्तन—परिवर्धन व निर्माण व हस्तांतरित करने पर आमादा है, जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं है ?

—— वादी

4. आया वाद मियाद बाहर होने के कारण चलने योग्य नहीं है ?

—— प्रतिवादी

5. अनुतोष।

प्रकरण में वादी की ओर से वादपत्र के समर्थन में मौखिक साक्ष्य के रूप में गवाह पी.डब्ल्यू. 1 ओमनारायण शर्मा को परीक्षित करवाया गया तथा प्रलेखीय साक्ष्य के रूप में निम्न दस्तावेजात को प्रदर्शित करवाया गया :—

प्रदर्श संख्या	**विवरण**
प्रदर्श 01	वाद उनवानी जगदीश नारायण बनाम मंगलचंद की प्रमाणित प्रति
प्रदर्श 02	वाद के संलग्न नक्शे की प्रमाणित प्रति
प्रदर्श 03	न्यायालय के निर्णय मय डिक्री पर्चा
प्रदर्श 04	अपील के फैसले की प्रमाणित प्रतिलिपि
प्रदर्श 05	विक्रय पत्र दिनांक 03.10.2018 की प्रमाणित प्रति
प्रदर्श 06	विक्रय पत्र के संलग्न नक्शा
प्रदर्श 07	चालान
प्रदर्श 08	आवासीय डीएलसी दर
प्रदर्श 09	कॉमर्शियल डीएलसी दर
प्रदर्श 10	विक्रयपत्र की रजिस्ट्रार से प्राप्त वेल्यूशन रिपोर्ट

प्रकरण में प्रतिवादी की ओर से प्रतिवादपत्र के समर्थन में मौखिक साक्ष्य के रूप में गवाह डी.डब्ल्यू. 1 अल्का शर्मा , डी.डब्ल्यू. 2 सूरज नारायण शर्मा, डी.डब्ल्यू. 3 मोहन उर्फ मोनू जायसवाल, डी.डब्ल्यू. 4 रामेश्वरी देवी, डी.डब्ल्यू. 5 विजय कुमार सोनी, डी.डब्ल्यू. 6 कन्हैयालाल चौधरी, डी.डब्ल्यू. 7 मोहन लाल सोनी को परीक्षित करवाया गया तथा प्रलेखीय साक्ष्य के रूप में निम्न दस्तावेजात को प्रदर्शित करवाया गया :—

प्रदर्श संख्या	**विवरण**
प्रदर्श ए 1	ड्रग लाईसेंस
प्रदर्श ए 2	ड्रग लाईसेंस का रिन्युअल
प्रदर्श ए 3	फार्मासिस्ट प्रमाण पत्र
प्रदर्श ए 4	राधेश्याम का विद्युत कनेक्शन का बिल
प्रदर्श ए 5	मोहन लाल सोनी का बिजली का बिल की रसीद
प्रदर्श ए 6	प्रमाणित प्रति अर्जी निष्कासन उनवानी श्रवणलाल बनाम मोहनलाल सोनी

प्रदर्श ए 7	जवाब अर्जी
प्रदर्श ए 8	जवाबुल जवाब
प्रदर्श ए 9	तनकी की प्रमाणित प्रति
प्रदर्श ए 10	निर्णय की प्रमाणित प्रति
प्रदर्श ए 11	वसूली प्रमाण पत्र
प्रदर्श ए 12 लगायत प्रदर्श ए 28	विवादित संपत्ति के फोटोग्राफ्स
प्रदर्श ए 29 व प्रदर्श ए 30	सीडी
प्रदर्श ए 31 लगायत प्रदर्श ए 34	वादग्रस्त संपत्ति के फोटोग्राफ्स
प्रदर्श ए 35	सीडी
प्रदर्श ए 36	नगर निगम से आया नोटिस दिनांक 09.05.19
प्रदर्श ए 37 लगायत प्रदर्श ए 44	वादग्रस्त संपत्ति की ओमनारायण बनाम श्रीमती अल्का शर्मा की फोटो
प्रदर्श ए 45 लगायत प्रदर्श ए 47	फोटोग्राफ्स व सीडी की रसीदे
प्रदर्श ए 48 लगायत प्रदर्श ए 51	लिफाफा

बहस उभय पक्षकारान सुनी गई।

वादी के विद्वान अधिवक्ता ने मुख्यतः तर्क दिया है कि विवादित संपत्ति मकान नंबर 1740 चेला हाउस का भाग है जिसमे वादी को–शेयरर है। वादी की संपत्ति भी मकान नंबर 1740 का भाग है। वादी की संपत्ति व विवादित संपत्ति में आने–जाने का रास्ता, पोल मुश्तर्का है। प्रतिवादीगण ने भी जवाबदावे में वादी को सह–हिस्सेदार होना स्वीकार किया है। अतः अधिनियम 1966 की धारा 6 के तहत विवादित संपत्ति पर वादी का अग्रक्रयाधिकार था। प्रतिवादी संख्या 2 ने वादी को धारा 8 का नोटिस दिए बिना विवादित संपत्ति का गुपचुप में प्रतिवादी संख्या 1 को दिनांक 03.10.2018 को बेचान कर दिया। जिस बेचान की जानकारी वादी को मार्च 2019 में होते ही वादी ने अविलम्ब अन्दर मियाद यह वाद पेश किया है। प्रतिवादीगण संख्या 1 व 2 ने संयुक्त जवाबदावा दिया है परन्तु जवाबदावा पर प्रतिवादी संख्या 2 के कोई हस्ताक्षर नहीं है। प्रतिवादीगण ने विवादित संपत्ति वाणिज्यिक संपत्ति होने के आधार पर हकशुफा का अधिकार नहीं होने का उज्र जवाबदावा में उठाया है जो तथ्य उनकी ओर से प्रमाणित नहीं किया जा सका है। चेला हाउस मकान नंबर 1740 में अन्य कोई संपत्ति वाणिज्यिक होने मात्र से विवादित संपत्ति वाणिज्यिक होना प्रमाणित नहीं होता है। विवादित संपत्ति में व्यवसायिक गतिविधि करने के आधार मात्र पर संपत्ति व्यवसायिक नहीं होती है। विवादित संपत्ति की रजिस्ट्री आवासीय दर से करवायी गयी है। प्रतिवादीगण ने वादी की जानकारी व सहमति से विक्रय होने का जो बचाव लिया है, उसके संबंध में सर्वाधिक महत्वपूर्ण साक्षी प्रतिवादी संख्या 2 था, जो परीक्षित नहीं हुआ है। प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत गवाहान डी.डब्ल्यू. 1 व डी.डब्ल्यू. 2 की साक्ष्य से ऐसा कोई तथ्य प्रमाणित नहीं होता है कि विवादित संपत्ति का विक्रय वादी की जानकारी व सहमति से हुआ हो , अतः विबंध का आधार पर प्रमाणित नहीं है। प्रतिवादी संख्या 1 विवादित संपत्ति में को–शेयरर नहीं है। प्रतिवादी संख्या 1 के ससुर

विवादित संपत्ति में को–शेयरर होने का तात्पर्य यह नहीं माना जा सकता है कि प्रतिवादी संख्या 1 भी विवादित संपत्ति में को–शेयरर हो। मकान नंबर 1740 में अन्य जो संपत्तियां पहले बिकी है, उसमें वादी का कोई अग्रक्रयाधिकार हो, ऐसा कोई तथ्य प्रतिवादीगण की ओर से प्रमाणित नहीं किया गया है। विवादित संपत्ति वाणिज्यिक हो, ऐसा कोई दस्तावेज प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत नहीं किया गया है। विवादित संपत्ति में मोहनलाल सोनी जो किरायेदार था, वर्ष 2011 में ही उसने विवादित संपत्ति खाली कर दी थी, तब से संपत्ति पर प्रतिवादी संख्या 2 की रिहायश है। प्रतिवादीगण अपने बचाव के आधारों को प्रमाणित नहीं कर पाए है। वादी का हकशुफा का अधिकार प्रमाणित है। वादी विवादित संपत्ति को खरीदने हेतु तैयार व तत्पर था तथा वादी का वाद डिक्री किया जाने का निवेदन किया।

वादी के विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्को के समर्थन में निम्न सम्मानित न्यायिक द्वष्टांत पेश किए :–

1. 2001 ए.आई.आर. (एस.सी.) पेज 1006 निर्णय दिनांक 31.07.2001
   बउनवानी श्याम सुंदर व अन्य बनाम राम कुमार व अन्य।
2. एस.बी.सिविल फर्स्ट अपील नंबर 69/1989 निर्णय दिनांक 07.12.2001
   बउनवानी रामेश्वर लाल अग्रवाल बनाम कैलाश चंद डागा व अन्य
3. 1985 सुप्रीम (पीएटी) 352 निर्णय दिनांक 20.12.1985
   बउनवानी एस.एस. संध्यावालिया बनाम इनचन मिश्रा

प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने मुख्यतः तर्क दिया है कि वादी मकान संख्या 1740 जिसको कि चेला हाउस कहा जाता है, में स्थित विवादित संपत्ति के संबंध में यह वाद लेकर आये है। वादी को उसकी साक्ष्य से अपना वाद प्रमाणित करना था। प्रतिवादी श्रवणलाल का साक्ष्य में प्रस्तुत होना अनिवार्य हो, ऐसी कोई विधिक स्थिति वादी की ओर से पेश नहीं की गयी है। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विक्रय किया गया परिसर व्यवसायिक परिसर था , जिस बारे में प्रतिवादीगण की ओर से मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत की गयी है। मकान संख्या 1740 चेला हाउस में कई परिसर है जिसमें काफी सारी व्यवसायिक गतिविधियां चलती है। वादी स्वयं का बडा बेटा इसी मकान के एक परिसर में मेडीकल का व्यवसाय करता है जिस बाबत प्रतिवादी ने दस्तावेज प्रदर्श ए 1 लगायत ए 3 पेश किए है। प्रतिवादी संख्या 1 श्रीमती अल्का, जगदीश नारायण की पुत्रवधु है तथा जगदीश नारायण विवादित संपत्ति में वादी के साथ को–शेयरर होने का तथ्य वादी ने स्वीकार किया है। विवादित मकान संख्या 1740 के कई हिस्सों का पहले भी बेचान हुआ है, उसके संबंध में वादी ने कभी कोई हकशुफा का वाद प्रस्तुत नहीं किया है। वादी ने यह वाद केवल रंजिशवश व पूर्व में हुई मुकदमेबाजी के कारण पेश किया है। विवादित संपत्ति में कई व्यवसायिक गतिविधियां होने का तथ्य पी.डब्ल्यू. 1 ने भी स्वीकार किया है। ऐसी स्थिति में

विवादित संपत्ति वाणिज्यिक संपत्ति होने का तथ्य प्रतिवादीगण की साक्ष्य से प्रमाणित है। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विवादित संपत्ति का विक्रय किए जाने की जानकारी वादी को पूर्ण रूप से थी परन्तु वादी ने संपत्ति को खरीदने में कोई रूचि नहीं दिखाई तथा ऐसी स्थिति में वादी अपने आचरण से एस्टोपड है। वादी द्वारा विवादित संपत्ति क्रय करने से मना किये जाने पर तथा विक्रय हेतु सहमति देने पर ही प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा संपत्ति का बेचान किया गया था, जो तथ्य पत्रावली पर प्रतिवादीगण की साक्ष्य से प्रमाणित है। विवादित संपत्ति में मोहनलाल सोनी किरायेदार था जो दुकान करता था , जो तथ्य मोहनलाल सोनी के बयानों से प्रमाणित है। अन्य गवाहों ने भी इसी परिसर में कई व्यवसायिक गतिविधियां होने के बारे में साक्ष्य दी है। विवादित संपत्ति वाणिज्यिक होने से उस पर हकशुफा का कोई अधिकार अर्जित नहीं होता है तथा वादी को विक्रय की जानकारी होने के बावजूद वादी द्वारा विवादित संपत्ति को खरीदने से मना करने तथा वादी द्वारा बेचान में सहयोग किये जाने के आधार पर वादी अपने आचरण से एस्टोपड है , जो तथ्य पत्रावली पर युक्तियुक्त रूप से प्रतिवादीगण की साक्ष्य से प्रमाणित है तथा वादी का वाद खारिज किये जाने का निवेदन किया।

प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने अपने तर्को के समर्थन में निम्न सम्मानित न्यायिक द्वष्टांत पेश किए :–

1. ए.आई.आर. 1924 लाहौर 213 (1) निर्णय दिनांक 05.12.1921
   बउनवानी वाधवा मल बनाम लछमन दास।
2. ए.आई.आर. 1990 राज. 135 निर्णय दिनांक 27.02.1989
   बउनवानी धर्मपाल बनाम श्रीमती कौश्लया देवी।
3. 1990 (1) डब्ल्यू.एल.एन. 225 निर्णय दिनांक 27.02.1989
   बउनवानी धर्मपाल बनाम श्रीमती कौश्लया देवी।
4. ए.आई.आर. 1991 सुप्रीम कोर्ट 1055 निर्णय दिनांक 05.09.1990
   बउनवानी इंद्रा बाई बनाम नंद किशोर।
5. 2008(1) आर.एल.डब्ल्यू. 540 निर्णय दिनांक 23.02.2007
   बउनवानी राधेश्याम बनाम विनोद कुमार व अन्य।
6. 2008(4) डब्ल्यू.एल.सी. (राज.) पेज 751 निर्णय दिनांक 08.09.2008
   बउनवानी रामप्रकाश अग्रवाल बनाम श्रीमती पुष्पा अग्रवाल व अन्य।

मैंने उभय पक्षकारान के तर्को पर मनन किया। संपूर्ण पत्रावली का एवं सम्मानित न्यायिक द्वष्टांतों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया। प्रकरण का विवाद्य कवार विनिश्चिय निम्न प्रकार है :–

<u>विवाद्यक संख्या 1 :</u>

'' आया वादपत्र के पैरा संख्या 01 में वर्णित चर्तुसीमाओं वाला मकान नंबर

1740 मुश्तर्का संपत्ति होने के कारण प्रतिवादी संख्या 2 के द्वारा दिनांक 03.10.18 को प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय की गई संपत्ति को खरीदने का वादी को प्रथम अधिकार है ? ''

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर था।

पत्रावली पर यह स्थिति बिल्कुल स्वीकृत व प्रमाणित है कि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विवादित संपत्ति प्रतिवादी संख्या 1 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 03.10.2018 – प्रदर्श 5 के द्वारा विक्रय की गयी थी।

वादी को पत्रावली पर यह साबित करना था कि वादी का उक्त संपत्ति को क्रय करने का अग्रक्रयाधिकार प्राप्त था।

इस संबंध में वादी पी.डब्ल्यू. 1 ओमनारायण ने अपने मुख्य परीक्षण में वादपत्र में वर्णित तथ्यों की ताईद करते हुए यह कथन किया है कि, प्रतिवादी संख्या 2 श्री श्रवण लाल शर्मा द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को जो संपत्ति विक्रय की गयी है तथा जो मकान नंबर 1740 का एक भाग है , में, मैं इस मकान नंबर 1740 में एक हिस्सेदार हूँ तथा मेरे मकान नंबर 1740 व अन्य हिस्सेदारों के पानी का निकास मकान नंबर 1740 के मुश्तर्का पैसेज में होकर प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय की गयी संपत्ति की ओर से है तथा मेरे व मकान नंबर 1740 के अन्य हिस्सेदारान की टेलीफोन, बिजली इत्यादि की लाईने भी प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विक्रय की गयी संपत्ति के उत्तरी ओर बनी दीवार से मुश्तर्का पैसेज में से होकर आ रही है एवं हवेली की पोल में हिस्सेदारों के मीटर वगै. लगे हुए है। विवादित संपत्ति के पूर्व में मेरे कब्जे की संपत्ति है एवं उक्त संपत्ति में आने–जाने का रास्ता मेरा व प्रतिवादी संख्या 2 व अन्य हिस्सेदारों का मुश्तर्का है। इस प्रकार उक्त मकान नंबर 1740 की पोल, पैसेज हवेली के हिस्सेदारान के मुश्तर्का अधिकार के रहे है जो मुश्तर्का हक व अधिकार प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय किये गये है। विवादित संपत्ति के सबंध में मेरा प्रथम दर्जे का हकशुफे का विधिक अधिकार है।

प्रतिवादीगण ने इस संबंध में अपने जवाबदावा के पैरा संख्या 2 में यह स्वीकार किया है कि मकान नंबर 1740 में वादी तथा प्रतिवादीगण स्व. जगदीश नारायण तथा श्रीमती अशूया शर्मा भी हिस्सेदारान है। प्रतिवादी श्रीमती अल्का शर्मा डी.डब्ल्यू. 1 ने अपनी जिरह में यह स्वीकार किया है कि विवादित संपत्ति के पूर्व में जगदीश नारायण व ओम नारायण के मकान मिले हुए है।

इसी संबंध में प्रदर्श 5 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में भी विवादित संपत्ति की चारों सीमाओं में पूर्व में मकान नंबर 1740 का शेष भाग जगदीश नारायण व ओम नारायण का मिला हुआ होना अंकित है। इस प्रकार पत्रावली पर विवादित संपत्ति में वादी को–शेयरर होने से अधिनियम 1966 की धारा 6 के तहत विवादित संपत्ति पर वादी का अग्रक्रयाधिकार प्रमाणित है।

प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने जहॉ तक सम्मानित न्यायिक द्वष्टांत ए. आई.आर. 1990 राज. 135 पेश किया है। उक्त निर्णय में केवल एक संयुक्त बाउण्ड्रीवाल के आधार पर अग्रक्रयाधिकार नहीं होने का तथ्य अभिनिर्धारित किया गया था , जिस प्रकरण के तथ्य इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण उक्त सम्मानित न्यायिक द्वष्टांत प्रतिवादीगण को कोई सहायता प्रदान नहीं करता है।

प्रतिवादीगण ने विवादित संपत्ति रिहायशी ना होकर कॉमर्शियल होने का कथन करते हुए वादी का कोई अग्रक्रयाधिकार नहीं होने का कथन अपने जवाबदावे में किया है , जिसके संबंध में अधिनियम 1966 की धारा 5 (1) (क) में वर्णित संपत्ति पर अग्रक्रयाधिकार नहीं होता है, जो निम्न प्रकार है :–

'' दुकान, कटरा, सराय, मुसाफिरखाना, धर्मशाला, मस्जिद या अन्य समान इमारतों के हस्तान्तरण पर, ''

उक्त विधिक प्रावधान के तहत प्रतिवादीगण ने विवादित संपत्ति कॉमर्शियल संपत्ति होने के आधार पर वादी का अग्रक्रयाधिकार नहीं होने का कथन किया है।

इस संबंध में प्रतिवादीगण की ओर से जो साक्ष्य प्रस्तुत हुई है , उसमें प्रतिवादी डी.डब्ल्यू. 1 अल्का शर्मा ने अपने मुख्य परीक्षण में यह कथन किया है कि, वादग्रस्त संपत्ति रिहायशी ना होकर कॉमर्शियल थी। ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित पोल के दक्षिणी ओर दो कमरे पश्चिममुखी बताए है , उनमें कॉमर्शियल गतिविधियां होती थी जिसमें प्रतिवादी संख्या 2 श्रवणलाल शर्मा के किरायेदार मोहनलाल सोनी व मानसिंह मराठा था जो उसमें सोने–चांदी को गलाने व विक्रय करने का व्यवसाय करते थे तथा मोहनलाल चांदी के जेवरात बनाकर विक्रय करने का कारोबार करता था। इस प्रकार विवादित संपत्ति व्यवसायिक कार्य में काम आती थी, रिहायश में काम नहीं आती थी। इस कारण वादी का किसी भी प्रकार का हकशुफे का अधिकार नहीं बनता है।

जिरह में इस गवाह ने कथन किया है कि वादग्रस्त संपत्ति में किरायेदार था, उससे खाली कराकर मैंने कब्जा लिया था। मैंने मोहन सोनी व राधेश्याम जी से मकान खाली का कब्जा लिया है। चेला हाउस न्यायालय से व्यवसायिक घोषित है। नगर निगम , जेडीए या राज्य सरकार से घोषित नहीं है।

इसी बिन्दु पर गवाह डी.डब्ल्यू. 7 मोहनलाल सोनी ने अपने मुख्य परीक्षण में सन् 1990 से वर्ष 2011 तक विवादित संपत्ति में श्रवणलाल का किरायेदार होना तथा स्वयं के पास श्रवणलाल की एक दुकान पश्चिममुखी 300/–रूपये महावार किराये पर होना कथन किया है व उक्त दुकान में चादी के जेवरात, पायजेब, कनकती इत्यादि बनाने व विक्रय करने का कार्य किया है तथा श्रवणलाल का दूसरा किरायेदार मानसिंह मराठा दुकान में सोने–चांदी की रिफाइनरी का कार्य करने का कथन किया है। साथ ही इस गवाह ने चेला हाउस में वर्तमान में ग्राउण्ड फ्लोर पर 4 दुकाने जिनमें व्यवसायिक गतिविधियां होना व फर्स्ट फ्लोर पर पूरी मंजिल पर चांदी के जेवर बनाने

व विक्रय किये जाने का व्यवसाय करने का कथन करते हुए ओमनारायण के पुत्र योगेश उर्फ मोंटू द्वारा चेला हाउस में ग्राउण्ड फ्लोर पर दुकान में दवाईयों का विक्रय करने का कथन किया है।

गवाह डी.डब्ल्यू. 5 मोहन उर्फ मोनू जायसवाल ने चेला हाउस में स्व. जगदीश नारायण का किरायेदार होकर एक दक्षिणमुखी दुकान किराये पर होना ,जिसमें तारपत्र चांदी के बनाने व बेचने का कार्य करना कथन किया है। गवाह डी.डब्ल्यू. 4 रामेश्वरी देवी ने चेला हाउस में अधिकतर व्यवसायिक गतिविधियां होने का कथन करते हुए ओम नारायण के पुत्र योगेश उर्फ मोंटू द्वारा चेला हाउस में होलसेल में दवाईयों के विक्रय करने का कथन किया है।

गवाह डी.डब्ल्यू. 6 कन्हैयालाल चौधरी ने भी विवादित संपत्ति में अधिकतर व्यवसायिक गतिविधियां होना तथा वादग्रस्त संपत्ति रिहायशी ना होकर कॉमर्शियल होने का कथन करते हुए श्रवणलाल शर्मा के किरायेदार मोहनलाल सोनी व मानसिंह मराठा के द्वारा सोने–चांदी को गलाने व विक्रय करने का व्यवसाय करना तथा मोहनलाल चांदी के जेवरात बनाकर विक्रय करने का कारोबार करने का कथन किया है।

प्रतिवादीगण की ओर से इस संबंध में साक्ष्य में दस्तावेजात भी प्रदर्शित करवाए है।

विवादित संपत्ति का रिहायशी संपत्ति होने अथवा व्यवसायिक संपत्ति होने के संबंध में प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य के अवलोकन से यह तथ्य बिल्कुल स्पष्ट रूप से सामने आता है कि विवादित संपत्ति व्यवसायिक होने का कोई प्रमाणिक दस्तावेज प्रतिवादीगण की ओर से पत्रावली पर प्रस्तुत नहीं किया गया है। विवादित संपत्ति में प्रतिवादी संख्या 2 के किरायेदारों मोहनलाल सोनी व मानसिंह मराठा के द्वारा व्यवसायिक कार्य किए जाने का तथ्य पत्रावली पर अवश्य सामने आया है परन्तु मानसिंह मराठा को प्रतिवादी की ओर से साक्ष्य में पेश नहीं किया गया है तथा मोहनलाल सोनी की किरायेदारी केवल वर्ष 2011 तक थी जबकि विवादित संपत्ति का बेचान वर्ष 2018 में किया गया है। ऐसी स्थिति में विवादित संपत्ति व्यवसायिक संपत्ति हो, ऐसा कोई तथ्य पत्रावली पर युक्तियुक्त रूप से प्रमाणित नहीं हुआ है। इस संबंध में पत्रावली पर यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि प्रदर्श 5 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में ऐसा कोई तथ्य अंकित नहीं है कि विवादित संपत्ति व्यवसायिक संपत्ति हो , उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के संबंध में वादी की ओर से जो डीएलसी दर प्रदर्श 8 व 9 तथा वेल्यूशन रिपोर्ट प्रदर्श 10 पेश की गयी है, उनके आधार पर भी यह तथ्य स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि विवादित संपत्ति की रजिस्ट्री आवासीय संपत्ति की दर से करवाई गई थी। प्रतिवादीगण की ओर से ऐसा कोई तथ्य प्रमाणित नहीं किया जा सका है कि विवादित संपत्ति आवासीय ना होकर व्यवसायिक हो। वादी के पुत्र द्वारा चेला हाउस के अन्य

हिस्से में होलसेल दवाईयों का कार्य करने का तथ्य पत्रावली पर अवश्य स्पष्ट रूप से सामने आया है परन्तु केवल मात्र इस आधार पर विवादित संपत्ति वाणिज्यिक संपत्ति होने का तथ्य प्रमाणित नहीं माना जा सकता है।

प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत सम्मानित न्यायिक द्रष्टांत ए.आई.आर. 1924 लाहौर 213 (1) पंजाब (प्रियम्शन एक्ट) से संबंधित है। फलतः उक्त सम्मानित न्यायिक द्रष्टांत इस प्रकरण के तथ्यों पर चस्पा नहीं होते है।

प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत सम्मानित न्यायिक द्रष्टांत 1990 (1) डब्ल्यू.एल.एन. 225 के प्रकरण के तथ्य व परिस्थितियां भी इस प्रकरण के तथ्य एवं परिस्थितियों से भिन्न होने से प्रतिवादीगण को कोई सहायता प्रदान नहीं करता है।

प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत सम्मानित न्यायिक द्रष्टांत रामप्रकाश अग्रवाल बनाम श्रीमती पुष्पा अग्रवाल व अन्य के प्रकरण के तथ्य एवं परिस्थितियां भी इस प्रकरण के तथ्य एवं परिस्थितियों से भिन्न होने के कारण उक्त सम्मानित न्यायिक द्रष्टांत प्रतिवादीगण को कोई सहाययता प्रदान नहीं करता है। चूंकि इस प्रकरण में विक्रय के समय विवादित संपत्ति में व्यवसायिक होने का कोई तथ्य पत्रावली पर प्रमाणित नहीं हुआ है।

इस संबंध में वादी के विद्वान अधिवक्ता की ओर से माननीय राज. उच्च न्यायालय द्वारा रामेश्वर लाल अग्रवाल बनाम कैलाश चंद डागा वगै. निर्णय दिनांक 07.12.2001 प्रस्तुत किया गया है जिसमे माननीय राज. उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि,

From the Reading of Section 6 it is clear that the respondent plaintiff had a locus standi to file a suit. The only question which now arises is whether the decree could be passed in regard to premises in question. There is - no doubt that the premises is situated at the second floor which is being used as a bank, but except the ground floor which is a market of other floors aremeant for residential purposes. If a residential building or premises is let out by the owner and the commercial or shopping activities are taken in such building or premise, it would still remain the residential building and shall not be brought and cannot be said that it was a shop, as such the contention of the appelant that it was a shop or a commercial building u/s 5 and, therefore, no suit was maintainable over such. premises cannot be accepted. I fully agree with the contention made by the learned counsel for the respondent as has been held by the trial court.

अतः उपरोक्त विधिक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए भी मेरे विनम्र मत में पत्रावली पर विवादित संपत्ति वाणिज्यिक संपत्ति होने अथवा अधिनियम की धारा 5(1)(क) में वर्णित संपत्ति होने का तथ्य पत्रावली पर प्रमाणित नहीं होता है।

चूंकि विवादित संपत्ति के संबंध में वादी का अग्रक्रयाधिकार होने का तथ्य पत्रावली पर युक्तियुक्त रूप से प्रमाणित है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी संख्या 2 का यह विधिक दायित्व था कि वह विवादित संपत्ति का बेचान करने से पूर्व अधिनियम 1966 की धारा 8 के तहत वादी को विवादित संपत्ति का विक्रय करने की सूचना प्रेषित करता। यह तथ्य पत्रावली पर स्वीकृत है कि प्रतिवादी संख्या 2 की ओर से धारा 8 का कोई नोटिस वादी को नहीं दिया गया है। इस संबंध में प्रतिवादीगण ने अपने जवाबदावे में प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को विवादित संपत्ति का विक्रय करने से पूर्व वादी से रिश्तेदारों व अन्य हिस्सेदारों के सामने कई बार खरीदने हेतु कहना तथा वादी द्वारा खरीदने से इंकार किए जाने का कथन किया है तथा बेचान से संबंधित वार्ता में वादी का मौजूद रहने व बेचान में वादी की सहमति जाहिर करने के बाद ही बेचान करने का कथन करते हुए इस कारण धारा 8 के तहत नोटिस दिए जाने की आवश्यकता नहीं होने का कथन किया है।

प्रतिवादी डी.डब्ल्यू. 1 ने उक्त कथनों का समर्थन करते हुए अपने मुख्य परीक्षण के शपथ पत्र में कथन किये है। प्रतिवादीगण के गवाहान डी.डब्ल्यू. 2 व डी.डब्ल्यू. 6 की ओर से भी उक्त कथनों का समर्थन करते हुए साक्ष्य दी गयी है जबकि दूसरी ओर वादी पी.डब्ल्यू. 1 ने अपने मुख्य परीक्षण में प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा विवादित संपत्ति का प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय करने से पूर्व स्वयं को नोटिस प्रेषित करवाने व सम्यक रूप से सूचित करने व सम्यक रूप से नोटिस प्रेषित नहीं करवाना व वादी को सम्यक रूप से सूचित नहीं करने का कथन किया है। वादी पी.डब्ल्यू. 1 ओमनारायण की जिरह में भी ऐसी कोई बात सामने नहीं आयी है कि विवादित संपत्ति का विक्रय वादी की पूर्ण रूप से जानकारी व सहमति से प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को विक्रय किए जाने का तथ्य प्रमाणित होता हो। प्रतिवादीगण की ओर से भी इस संबंध में प्रस्तुत हुई साक्ष्य किसी भी प्रकार से पुष्टिकारक व प्रमाणिक नहीं है। यहॉ पर यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि इस विबंध के आधार के सम्बन्ध में प्रतिवादी संख्या 2 श्रवणलाल सर्वाधिक महत्वपूर्ण साक्षी था, जिसे साक्ष्य में परीक्षित नहीं करवाया गया है तथा परीक्षित नहीं करवाने का कोई न्यायोचित कारण भी प्रतिवादीगण ने प्रस्तुत नहीं किया है।

इस प्रकार प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य से पत्रावली पर प्रमाणिक रूप से ऐसा कोई तथ्य प्रमाणित नहीं होता है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने विवादित संपत्ति का बेचान प्रतिवादी संख्या 1 को करने से पूर्व ओम नारायण जी को अधिनियम 1966 की धारा 8 के तहत सम्यक रूप से संपत्ति के बेचान की सूचना दी हो और ओम

नारायण जी ने इंकार कर दिया हो तथा विक्रय में उनकी सहमति रही हो।

प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता की ओर से एस्टोपल के संबंध में प्रस्तुत सम्मानित न्यायिक द्वष्टांत ए.आई.आर. 1991 सुप्रीम कोर्ट 1055 भी उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए प्रतिवादीगण को कोई सहायता प्रदान नहीं करता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के अनुसार मेरे विनम्र मत में वादी विवाद्यक संख्या 1 को अपने पक्ष में प्रमाणित कर पाने में सफल रहा है। फलतः उक्त विवाद्यक संख्या 1 वादी के पक्ष में विनिश्चित किया जाता है।

<u>विवाद्यक संख्या–2</u>

'' आया वादी विवादित संपत्ति को खरीदने हेतु सदैव ही तत्पर व इच्छुक रहा है ?

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर था। इस संबंध में वादपत्र में अंकित तथ्यों के समर्थन में वादी पी.डब्ल्यू. 1 ओमनारायण ने अपने मुख्य परीक्षण के शपथ पत्र में यह स्पष्ट कथन किया है कि मेरा विवादित संपत्ति पर अव्वल दर्जे का हकशुफा का अधिकार है तथा मैं सदैव ही विवादित संपत्ति को क्रय करने को तैयार व तत्पर रहा हूॅं और आज भी हूॅं। वादी की उक्त साक्ष्य के संबंध में भी पत्रावली पर यह अभिनिर्धारित किया जा चुका है कि विवादित संपत्ति के बेचान की प्रतिवादीगण द्वारा वादी को कोई सूचना नहीं दी गयी थी तथा वादी के वादपत्र व शपथ पत्र में अंकित तथ्यों के अनुसार वादी ने बेचान की जानकारी होते ही यह वाद प्रस्तुत किया है। फलतः उक्त विवाद्यक संख्या 2 वादी के पक्ष में विनिश्चित किया जाता है।

<u>विवाद्यक संख्या–3</u>

'' आया प्रतिवादीगण विवादित संपत्ति में अनधिकृत रूप से परिवर्तन–परिवर्धन व निर्माण व हस्तांतरित करने पर आमादा है, जिसका उन्हें कोई अधिकार नहीं है ? ''

इस विवाद्यक को साबित करने का भार वादी पर था। इस विवाद्यक के संबंध में चूंकि विवाद्यक संख्या 1 व 2 वादी के पक्ष में साबित हो चुके है। फलतः ऐसी स्थिति में वादी, प्रतिवादीगण के विरूद्व वांछित निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है। फलतः उक्त विवाद्यक संख्या 3 वादी के पक्ष में विनिश्चित किया जाता है।

<u>विवाद्यक संख्या–4</u>

'' आया वाद मियाद बाहर होने के कारण चलने योग्य नहीं है ? ''

इस विवाद्यक को साबित करने का भार प्रतिवादीगण पर था। प्रतिवादीगण की ओर से इस संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है और ना ही बहस के दौरान कोई तर्क उठाया गया है परन्तु फिर भी यह विवाद्यक परिसीमा से संबंधित है। इस विवाद्यक के संबंध में हस्तगत वाद की परिसीमा बाबत सुसंगत उपबंध परिसीमा अधिनियम 1963 के अनुच्छेद 97 में उपबंधित है। जिस अनुच्छेद के तहत इस वाद की

मियाद एक वर्ष होकर वादी का वाद अंदर मियाद है। फलतः उक्त विवाद्यक प्रतिवादीगण के विरूद्व विनिश्चित किया जाता है।

विवाद्यक संख्या–5 (अनुतोष)

प्रकरण में चूंकि विवाद्यक संख्या 1, 2 व 3 वादी के पक्ष में विनिश्चित किए गए हैं तथा विवाद्यक संख्या 4 प्रतिवादीगण के विरूद्व विनिश्चित किया गया है। फलतः ऐसी स्थिति में वादी का अग्रक्रयाधिकार एवं निषेधाज्ञा के संबंध में प्रस्तुत वाद डिक्री किया जाना न्यायोचित पाया जाता है।

:: आदेश ::

अतः वादी ओमनारायण शर्मा की ओर से प्रस्तुत वाद विरूद्व प्रतिवादीगण श्रीमती अल्का शर्मा व अन्य बाबत हकशुफा एवं स्थायी निषेधाज्ञा निम्न प्रकार से डिक्री किया जाता है :–

1. वादपत्र की मद संख्या – 01 में वर्णित विवादित सम्पत्ति का विक्रय पत्र दिनांक 03.10.2018 में क्रेता श्रीमती अल्का शर्मा (प्रतिवादी संख्या 1) का नाम हटाया जाकर क्रेता के स्थान पर वादी ओमनारायण शर्मा का नाम प्रतिस्थापित किए जाने का आदेश दिया जाता है।
2. वादी को यह आदेश दिया जाता है कि वह विक्रय पत्र प्रदर्श 5 दिनांक 03.10. 2018 में वर्णित विक्रय प्रतिफल की रकम एवं रजिस्ट्री खर्चा की सम्पूर्ण राशि न्यायालय में 02 माह के भीतर जमा करावे, तो बिन्दु संख्या 1 के अनुसार वादी का नाम विक्रय पत्र में क्रेता के स्थान पर प्रतिस्थापित किया जावे, यदि वादी 02 माह के भीतर उक्त राशि न्यायालय के समक्ष अदा करने में विफल रहता है, तो वादी का वाद खारिज समझा जावेगा। वादी द्वारा उक्त राशि जमा करवाने पर प्रतिवादी संख्या 1 उक्त विवादित सम्पत्ति का कब्जा वादी को सौंपने के उपरान्त उक्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी रहेगा।
3. उक्त रकम जमा होने पर वादी उक्त विवादित सम्पत्ति का कब्जा प्रतिवादी संख्या 1 से प्राप्त करने का अधिकारी रहेगा।
4. प्रतिवादी संख्या 1 को इस आशय की निषेधाज्ञा से भी पाबन्द किया जाता है कि वह उक्त विवादित सम्पत्ति में किसी भी प्रकार की तोड–फोड, परिवर्तन / परिवर्धन न करें तथा किसी भी प्रकार से रहन, बय अंतरित न करे। पक्षकारान अपना–अपना खर्चा स्वयं वहन करेंगे। डिक्री पर्चा उक्तानुसार बनाया जावे।

(पवन कुमार अग्रवाल)

अपर जिला न्यायाधीश, क्रम 01,
जयपुर महानगर –प्रथम

यह निर्णय आज दिनांक 09.04.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया एवं हस्ताक्षरित किया गया।

(पवन कुमार अग्रवाल)
अपर जिला न्यायाधीश, क्रम 01,
जयपुर महानगर–प्रथम