न्यायालयः- अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश सं. 01, किशनगढ़बास, खैरथल-तिजारा

पीठासीन अधिकारी - डॉ. सुरभि सिंह (आर.जे.एस.)
दीवानी विविध प्रार्थनापत्र - 46/06/2021
सीआईएस नंबर - 09/2021
सीएनआर नंबर - RJKA070000542021

प्रार्थी/वादीः-

1. शमसेर सिंह पुत्र जगदीश सिंह, निवासी गुरगचका, तहसील कोटकासिम, जिला अलवर, राज., हाल आबाद बहरोड, तहसील बहरोड, जिला अलवर, राज.

बनाम

अप्रार्थीगण/प्रतिवादीगणः-

1. लाली पत्नी स्व. दौलतराम, निवासी गुरगचका, तहसील कोटकासिम, जिला अलवर, राज.
2. श्रीमान उप पंजीयक, हरसौली, तहसील कोटकासिम, जिला अलवर, राज.
3. श्रीमान तहसीलदार, कोटकासिम, तहसील कोटकासिम, जिला अलवर, राज.

प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 39 नियम 1 व 2 धारा 151 जा.दी.

उपस्थितः-

1. अधिवक्ता श्री नितीश कुमार यादव, प्रार्थी की ओर से।
2. अप्रार्थीगण की ओर से एकपक्षीय कार्यवाही है।

-:: आदेश ::- **दिनांक :- 10.08.2026**

1. प्रार्थी शमसेर सिंह की ओर से अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थनापत्र पेश किया गया है जिसके संक्षिप्त तथ्यानुसार आराजी हाल खसरा नं. 101 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा का 1/24 भाग वाके ग्राम कादैया तहसील कोटकासिम में स्थित है। अप्रार्थीया सं. 1 को घरेलू खर्चा हेतु रूपयों की आवश्यकता होने पर अप्रार्थीया सं. 1 ने दिनांक 31.10.2018 को आराजी खसरा नं. 101 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा के 1/24 भाग के बेचान करने का सौदा मुबलिग 12,00,000/-रूपये प्रति बीघा की दर से प्रार्थी से तय कर लिया तथा

अप्रार्थीया सं. 1 ने उसी दिन यानि दिनांक 31.10.2018 को ही प्रार्थी से बतौर साई प्रतिफल राशि 2,00,000/-रूपये नगद प्रार्थी से प्राप्त कर लिये तथा अप्रार्थीया सं. 1 ने बतौर साई राशि प्राप्त करने पर दिनांक 31.10.2018 को ही तहसील परिसर कोटकासिम में आकर अपने नाम से एक 500/- रूपये का स्टांप पेपर खरीदकर आराजी बेचान बाबत एक इकरारनामा, एक स्टाप्प पेपर व सादा कागज पर तहरीर व तकमील कराया। अप्रार्थीया सं. 1 ने अपनी व प्रार्थी की फोटो चस्पा कर, अपने हस्ताक्षर कर व गवाह रितेश की गवाही करायी एवं प्रार्थी के हस्ताक्षर कराकर, इकरारनामा श्री एच.ती. यादव एडवोकेट नोटेरी पब्लिक कोटकासिम से तस्दीक करा दिया। इकरारनामा के दूसरे पेज पर ही पैसे प्राप्ति की रसीद लिखी हुई है जिस पर अप्रार्थीया सं. 1 ने रसीदी टिकट लगाकर अपने हस्ताक्षर किये तथा गवाहों की गवाही कराकर नोटेरी पब्लिक से तस्दीक करवाकर असल इकरारनामा मय रसीद प्रार्थी के हवाले कर दिया। अप्रार्थीया सं. 1 ने इकरारनामा में यह शरायत तय पाई कि दिनांक 25.04.2019 तक बाकी रकम वक्त बैयनामा प्राप्त करेंगे, यदि वह उक्त समय तक बैयनामा कराने में टाल बाल इन्कार करेगी तो क्रेता अदालत के द्वारा बैयनामा करा सकेगा यदि क्रेता ने बाकी रकम अन्दर मियाद दे कर रजिस्ट्री बैय नहीं कराई तो यह बैय का सौदा रद्द व कैन्सिल माना जाएगा और पेशगी रकम जब्त कर ली जायेगी। इस मुआहिदा बैय से वह व उसके वारिसान पाबन्द रहेंगे। इस भूमि पर वह कोई लोन नहीं उठायेगी। क्रेता रजिस्ट्री बैय अपने नाम करावें या दिगर व्यक्ति के नाम करावें, उसे कोई आपत्ति व कोई उज्जर नहीं होगा। इकरारनामा दिनांक 31.10.18 की अवधि के दौरान ही अप्रार्थीया सं. 1 को घरेलू आवश्यकताओं के लिए रूपयों की आवश्कता हुई तब अप्रार्थीया सं. 1 ने वादी को किसी भी सूरत में 20,000/-रूपये देने का निवेदन किया। तब प्रार्थी ने अप्रार्थीया सं. 1 को दिनांक 13.03.2019 को 20,000/-रूपये नगद दिये जिसकी इबारत इकरारनामे की पुष्ठ पेज पर लिखी तथा रसीदी टिकट लगाकर अपने हस्ताक्षर एवं गवाहों की गवाही कराई इकरारनामा की अन्तिम तिथि दिनांक 25.04.19 बढाकर दिनांक 31.10.2020 तय की गई। इस प्रकार उक्त

इकरानामे बाबत अप्रार्थीया सं. 1 ने प्रार्थी से कुल 2,20,000/-रूपये प्राप्त कर लिये हैं। जबकि उक्त सौदे की कुल रकम 2,30,000/-रूपये बनती है। इकरारनामा शुद्धा आराजी की तय शुद्धा भाव की रकम लगभग अप्रार्थीया सं. 1 की तरफ भुगतान हो चुकी है प्रार्थी ने अप्रार्थीया सं. 1 को अनेकों बार इकरारनामा की पालना में बयनामा कराने का निवेदन किया, अनेकों बार टेलीफोन भी किया। जब प्रार्थी अप्रार्थीया सं. 1 के घर जाती है तो अप्रार्थीया सं. 1 आवश्यक कार्य होने का बहाना बनाकर घर से निकल जाते है टेलीफोन पर समय नहीं होने का बहाना बनाते हैं इससे साफ जाहिर होता है कि अप्रार्थीया सं. 1 के मन में बेइमानी आ चुकी है अप्राथीया सं. 1 जानबुझकर प्रार्थी के हक में बयनामा नहीं कराना चाहते हैं तथा प्रार्थी के पैसे हडप करना चाहते हैं। प्रार्थी ने अपने वकिल श्री सतीश कुमार यादव एडवोकेट द्वारा दिनांक 25.9.2020 को उक्त इकरारनामे की पालना में बैयनामा कराने बाबत जरीये रजिस्ट्रर्ड डाक नोटिस भेजा था जो नोटिस अप्रार्थीया सं. 1 को प्राप्त भी हो गया तब अप्रार्थीया सं. 1 द्वारा नोटिस का जवाब जरिये वकील श्री खुर्शीद अहमद खान एडवोकेट कोर्ट परिसर कोटकासिम जिला अलवर राजस्थान के प्रार्थी के वकील को जरीये रजिस्ट्रर डाक भिजवाया जिसमें मुख्य रूप से यह अंकित किया कि उक्त इकरारनामा के संविदा की पालना करते हुये दिनांक 27.5.2020 तक प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीया को शेष रकम अदा कर बयनामा कराना था, अप्रार्थीया दिनांक 27.5.2020 को उप-पंजीयक कार्यालय हरसौली में बैयनामा करवाने हेतू उपस्थिती दर्ज करवा दी तथा उपस्थिती सम्बंधित रसीद भी अप्राथीया ने प्राप्त कर ली इसलिए इकरारनामा मियाद बहार होने के कारण निरस्त हो चूका है तथा साई में दी गई रकम भी जप्त हो चुकी है। अप्रार्थीया सं. 1 ने अपने जवाब नोटिस दिनांक 13.10.2020 में प्रार्थी व अप्रार्थीया के दरमियान हुये इकरारनामा दिनांक 31.10.2018 को स्वीकार किया है तथा साई में दी हुई रकम को जप्त करने की इबारत से यह भी साबित होता है कि प्रार्थी ने अप्रार्थीया सं. 1 को बतौर साई 2,30,000/-रूपये दिये हैं लेकिन अप्रार्थीया के मन में बेयमानी आ चूकी है इसलिए इकरारनामा की मियाद खत्म होने

का बहाना बनाकर प्रार्थी के हक में संविदा की पालना में बयनामा नहीं कराना चाहती है तथा प्रार्थी द्वारा दी गई रकम को बेयमानीपूर्वक हडप करना चाहती है। जबकि इकरारनामा पर बैयनामा कराने की अन्तिम दिनांक 31.10.2020 नियत है तो दिनांक 27.5.2020 को उप पंजियक कार्यालय हरसौली में प्रतिवादीया सं. 1 द्वारा उपस्थित होकर बैयनामा कराने की बात स्वतः ही मिथ्या हो जाती है ना ही उक्त इकरारनामा मियाद बहार है तथा ना ही प्रार्थी के हक में आज तक बैयनामा कराया है, प्रार्थी हमेशा अपना पार्ट अदा करने को तैयार व इच्छुक रहा है व आज भी अपना पार्ट अदा करने को तैयार व तत्पर है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी/वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अप्रार्थी/प्रतिवादी सं. 1 को ताफैसला दावा जरिये हुक्मइम्तनाई चन्दरोजा पाबन्द किया जावे कि वो विवादित आराजी खसरा नं. 101 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा का 1/25 हिस्सा वाके ग्राम कादैया तहसील कोटकासिम को रहन, बय से मुन्तकिल ना करे व मौका की यथास्थिति बनाये रखे व अप्रार्थी सं. 2 व 3 को पाबंद किया जावे कि वो विवादित आराजी के कोई दस्तावेजात पंजीबद्ध नहीं करें व मौके एवं राजस्व रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखें।

2. अप्रार्थीगण/प्रतिवादीगण के उपस्थित नहीं आने पर दिनांक 27.07.2024 को अप्रार्थीगण/प्रतिवादीगण के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लायी गयी।

3. बहस प्रार्थनापत्र सुनी गयी। दौराने बहस अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थनापत्र के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि ग्राम कादैया तहसील कोटकासिम में खसरा नंबर 101 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा का 1/24 भाग अप्रार्थी सं. 1 के कब्जेकाश्त व खातेदारी की आराजी है तथा अप्रार्थी सं. 1 ने प्रार्थी से घरेलू खर्च हेतु रूपयों की आवश्यकता होने पर 12 लाख रूपये प्रतिबीघा की दर से प्रार्थी से दिनांक 31.10.2018 को उक्त आराजी का बेचान किया और दो लाख रूपये प्रार्थी से प्राप्त कर लिये और इकरारनामा तहरीर व तस्दीक करवाया तथा शेष राशि दिनांक 25.04.2019 तक चुकाने की शर्त तय करते हुये बयनामा करवाने का तय हुआ, लेकिन अंतिम तिथि 25.04.2019 से

बढाकर बाद में दिनांक 31.10.2020 तय की गई। उसके बावजूद भी अप्रार्थी सं. 1 ने इकरारनामा का पंजीयन नहीं करवाया। जिसके आधार पर प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी सं. 1 को जरिये वकील एक रजिस्टर्ड नोटिस भी प्रेषित किया परंतु उसके बावजूद भी अप्रार्थी सं. 1 द्वारा इकरारनामा पंजीयन नहीं करवाया गया और विवादित आराजी अन्यत्र बेचान करने की धमकी दी। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थी सं. 1 को विवादित आराजी अन्यत्र रहन, बय से मुन्तकिल ना करने व मौका व रिकॉर्ड की यथावत स्थिति बनाये रखने हेतु तथा अप्रार्थी सं. 2 व 3 को विवादित आराजी का कोई दस्तावेजात पंजीबद्ध ना करवाने हेतु अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किये जाने का निवेदन किया।

4. प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रार्थनापत्र के निस्तारण के लिए न्यायालय को निम्नलिखित तीन बिन्दुओ पर निष्कर्ष देना है जो इस प्रकार से हैः-

(1.) प्रथम दृष्ट्या मामला

(2.) सुविधा का सन्तुलन

(3.) अपूर्णनीय क्षति

<u>प्रथम दृष्ट्या मामला</u>

5. बहस सुनी गई। पत्रावली पर संबंधित विधि का अवलोकन किया गया। प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में आराजी खसरा नंबर 101 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा का 1/24 भाग ग्राम कादैया तहसील कोटकासिम अप्रार्थी सं. 1 के स्वामित्व व आधिपत्य की आराजी होना और उक्त आराजी को 12 लाख रूपये प्रतिबीघा की दर से दिनांक 31.10.2018 को इकरारनामा तय होने और प्रार्थी द्वारा 2 लाख रूपये अप्रार्थी सं. 1 को अदा करने एवं दिनांक 25.04.2019 तक शेष राशि अदा करने की शर्त तय होना एवं अप्रार्थी सं. 1 द्वारा प्रार्थी से 20,000/-रूपये और प्राप्त करने और इकरारनामा की दिनांक 31.10.2020 तक तय करने के बावजूद इकरारनामा की पालना ना करने पर प्रार्थी द्वारा जरिये अधिवक्ता नोटिस प्रेषित किये जाने के बावजूद भी पंजीयन ना करना बताया और अप्रार्थीगण को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद

करने का अनुतोष चाहा है। प्रार्थी व अप्रार्थी सं. 1 के मध्य दिनांक 31.10.2018 को विवादित आराजी बाबत इकरारनामा लिखा गया है या नहीं। दिनांक 13.03.2019 को अप्रार्थी सं. 1 प्रार्थी से 20 हजार रूपये राशि प्राप्त करने इकरारनामा की अवधि बढाई गई है या नहीं व उक्त इकरारनामा की पालना प्रार्थी करवाने का अधिकारी है या नहीं, यह साक्ष्य का विषय है। जो कि मूल वाद में साक्ष्य आने के बाद तय किया जायेगा। चूंकि इस स्तर पर विवादित आराजी का वैध स्वामित्व या आधिपत्य बाबत प्रार्थी द्वारा पत्रावली पर कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं की है। प्रार्थी द्वारा वह स्थिति भी पत्रावली पर पेश नहीं की गई जिसे वह दावे के निस्तारण तक बनाये रखना चाहता है। अतः उपरोक्त विवेचन से प्रार्थी स्वयं के पक्ष में प्रथम दृष्ट्या मामला साबित नहीं कर पाया है। अतः उक्त बिन्दु प्रार्थी के विरूद्ध तय किया जाता है।

<u>सुविधा का सन्तुलन व अपूर्णनीय क्षति</u>

6. समय व सुविधा की दृष्टि से व विवेचन की पुनरावृत्ति से बचने के लिए उपरोक्त दोनों बिन्दुओं का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है। प्रार्थी ने स्वयं व अप्रार्थीगण के मध्य विवादित आराजी के संबंध में दिनांक 31.10.2018 को इकरारनामा लिखा जाना तथा दिनांक 25.04.2019 तक तय होना और बाद में अवधि दिनांक 31.10.2020 तक बढाया जाना बताया है लेकिन प्रार्थी व अप्रार्थीगण के मध्य विवादित आराजी के संबंध में इकरारनामा विधिअनुसार लिखा गया है या नहीं तथा विवादित आराजी प्रार्थी के आधिपत्य में है या नहीं, यह बिन्दु अभी तक साबित नहीं हुआ है। चूंकि प्रार्थी स्वयं के पक्ष में प्रथम दृष्ट्या मामला साबित नहीं कर पाया है एवं इस स्तर पर अप्रार्थीगण की तुलना में प्रार्थी को अधिक अपूर्णनीय क्षति व असुविधा हो रही है, इस बाबत भी पत्रावली पर कोई साक्ष्य पेश नहीं की गई है। अतः उपरोक्त विवेचन से उक्त दोनों बिन्दु प्रार्थी के विरूद्ध तय किये जाते हैं।

-:: <u>आदेश</u> ::-

7. उपरोक्त विवेचन के अनुसार प्रार्थी शमसेर सिंह द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना

पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 जा.दी. अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

(डॉ. सुरभि सिंह)
अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश सं. 01
किशनगढबास जिला खैरथल-तिजारा

8. आदेश आज दिनांक 10.08.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. सुरभि सिंह)
अतिरिक्त वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश सं. 01
किशनगढबास जिला खैरथल-तिजारा