न्यायालयः अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश सं.1 तिजारा जिला–खैरथल तिजारा (राज0)

पीठासीन अधिकारी : अरूण गोदारा, आर.जे.एस. आरजेएस.
(जिला न्यायाधीश सवंर्ग)

दीवानी मुत. संख्या : 46/48/2025

सीआईएस नंबर : सिविल मिस्ले. कनेक्टटेड– 62/2025

अंगूरी देवी, माध्यम पावर ऑफ अटार्नी के राकेश गुप्ता

............प्रार्थिया/वादिया

बनाम

सलीम वगैरह

........अप्रार्थी/प्रतिवादी

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2,
धारा 151 सिविल प्रकिया संहिता

उपस्थितिः–

1. श्री अजयपाल, विद्वान अधिवक्ता वास्ते प्रार्थिया/वादिया
2. श्री अरविन्द यादव, विद्वान अधिवक्ता वास्ते अप्रार्थी/प्रतिवादी सं–1 सलीम
3. श्री जीतराम चौधरी, विद्वान अधिवक्ता वास्ते अप्रार्थी/प्रतिवादी सं–2 सावित्री

आदेश **दिनांक : 20.07.2026**

1. इस आदेश द्वारा न्यायालय में लंबित उपरोक्त प्रार्थनापत्र बाबत अस्थाई निषेधाज्ञा अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सीपीसी. का निस्तारण किया जा रहा है। यह प्रार्थनापत्र दिनांक 15.12.2025 को न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत हुआ जो दर्ज रजिस्टर किया गया।

2. प्रार्थनापत्र के निस्तारण के लिए प्रार्थनापत्र के सुसंगत तथ्य इस प्रकार से हैं कि प्रार्थिया अंगूरी ने जरिये पावर ऑफ अटार्नी एक वाद इस

न्यायालय में इस आशय का प्रस्तुत किया कि उसकी भूमि खसरा नंबर 342 रकबा 1.13 है. ग्राम दांगनहेडी तहसील टपूकडा जिला खैरथल तिजारा में स्थित है, जो 150 वर्ग गज क्षेत्रफल की है। वादपत्र में यह वर्णित है कि उक्त संपत्ति में उनका 94/8475 हिस्सा है, जिसकी वह पूर्ण स्वामी एवं काबिज हैं। मुताबिक वादपत्र वादिया ने उक्त संपत्ति श्री हेमराज नामक व्यक्ति से 2 लाख 97 हजार रूपये में 04.09.2008 को क्रय की थी, तब से वह निरंतर उक्त प्लॉट पर काबिज है। मुताबिक वादपत्र वादी एक महिला है, जो दिल्ली में रहती है, जिसका मायका टपूकडा में है एवं संपत्ति टपूकडा जिला खैरथल तिजारा स्थित है, जिसकी देखभाल में कठिनाई होने पर उसे राजीव गोयल जो उसके भाई का पुत्र है, ने अपने विश्वसनीय व्यक्ति अप्रार्थी संख्या 1 के नाम पावर ऑफ अटार्नी निष्पादित करने के लिए फुसलाया व यह आश्वासन दिया कि वह व्यक्ति उक्त संपति की उचित देखभाल करेगा। मुताबिक वादपत्र वादिया ने प्रतिवादी संख्या 1 सलीम के नाम उक्त भूमि की पावर ऑफ अटार्नी दिनांक 25.07.2025 को निष्पादित की, जो भिवाडी उप–पंजीयक के पास विधिवत रूप से पंजीकृत है। उक्त पावर ऑफ अटार्नी के पेरा सं. 5 में यह वर्णित है कि–***उसकी ओर से उसका मुख्यत्यारआम गृहिता भूमि को किराये पर देने, बेचान करने, मुआवजा प्राप्त करने की कार्यवाही का अधिकार रखता है लेकिन उक्त क्रम में प्राप्त किराया राशि, बेचान राशि का चैक/बैक ड्रॉफ्ट/नकद उसके स्वयं के नाम से प्राप्त करेगा। मुख्तयारआम ग्रहिता को स्वयं किराया/बेचान/मुआवजा राशि प्राप्त कर स्वयं रखने अथवा स्वयं के नाम से लेने का अधिकार नहीं होगा।*** वादपत्र में यह वर्णित है कि उक्त शर्त के विपरीत अप्रार्थी संख्या 1 ने विवादित संपत्ति को हडपने व प्रार्थिया के साथ धोखाधडी करने के आशय से पावर और अटार्नी होने के कुछ दिवस के पश्चात दिनांक 30.07.2025 को विवादित संपत्ति को 10 लाख में जरिये पंजीकृत विक्रयनामा अप्रार्थी संख्या–2 सावित्री को विक्रय कर दिया व विक्रय राशि पेटे अप्रार्थी संख्या 2 से बडौदा राज. क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक का चैक संख्या 000006 अपने खाते में प्राप्त कर लिया। वादपत्र में यह वर्णित है कि अप्रार्थी संख्या 1 को राशि दस लाख रूपये का चैक स्वयं के नाम से लेने का अधिकार नहीं था व स्वयं के खाते में चैक लगाकर राशि प्राप्त करने का अधिकार भी नहीं था। वादपत्र में यह वर्णित है कि ऐसा किया जाना पावर ऑफ अटार्नी दिनांक 25.07.2025 की शर्तो का उल्लंघन है एवं शर्तो के

उल्लंघन के कारण दिनांक 30.07.2025 को किया गया विक्रय विलेख शुरू से ही शून्य व अमान्य है, इसलिए प्रार्थिया पर बाध्यकारी नहीं हैं। मूल वाद में दिनांक 30.07.2025 के विक्रय विलेख को निरस्त करने का निवेदन किया गया है एवं इस अस्थाई निषेधाज्ञा के प्रार्थनापत्र में प्रार्थिया द्वारा यह प्रार्थना की गयी है कि मूल वाद के निस्तारण तक अप्रार्थीगण विवादित संपत्ति में किसी तृतीय पक्षकार का हित सृजित न करें।

3. उक्त वादपत्र का जबाव अप्रार्थी संख्या 1 सलीम द्वारा इस आशय का दिया गया है कि अप्रार्थी संख्या 1 ने प्रार्थिया की सहमति से विवादित संपत्ति को विक्रय किया था व उसकी सहमति से चैक अपने खाते का प्राप्त किया था। जवाब दावा में यह वर्णित है कि राशि अप्रार्थी संख्या 1 के खाते में आने के उपरांत अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा राशि अपनी बैंक खाते से निकलवाकर समस्त 10 लाख रूपये की राशि राजीव गोयल व दीपक कुमार के सामने ही प्रार्थिया को दिनांक 18.09.2025 को अदा कर दी गयी थी। अत : यह निवेदन किया गया है कि संपत्ति का मूल्य बढ जाने के कारण प्रार्थिया द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 को संपत्ति के अधिकारों से वंचित करने के लिए एवं दबाब बनाने के लिए वादपत्र पेश किया है। यह भी वर्णित किया है कि विवादित स्थान पर प्रार्थिया काबिज न होकर अप्रार्थी संख्या 2 काबिज है।

4. अप्रार्थिया सं. 2 सावित्री की ओर से जबाव इस आशय का प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी व अप्रार्थी सं. 1 के बीच हुए मुख्तयारनामा में मुख्तयारआम को भूमि विक्रय के अधिकार दिये गये थे। अप्रार्थी संख्या 2 ने अप्रार्थी संख्या 1 से विवादित भूमि पूर्ण राशि जरिये चैक अदा कर सद्भाविक रूप से क्रय की थी, जिसका वह स्वामी व काबिज है। साथ ही यह भी वर्णित किया गया है कि पावर ऑफ अटार्नी में वर्णित शर्त कि प्रार्थिया को अपने नाम से भुगतान प्राप्त करने का अधिकार होगा, वह प्रार्थिया व अप्रार्थी सं.1 के मध्य विषय वस्तु है, जिसमें अप्रार्थी सं.2 का कोई लेना–देना नहीं है। अतः किसी प्रकार की अस्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी प्रार्थिया को नहीं होना बताते हुए प्रार्थनापत्र खारिज करने का निवेदन किया

5. बहस प्रार्थनापत्र सुनी गयी पत्रावली का परिशीलन किया गया सुसंगत विधि का अध्ययन किया गया।

6. उभय पक्षकारान ने अपने वादपत्र व जबावदावा में वर्णित कथनों को बहस के दौरान दोहराया एवं प्रार्थिया के अधिवक्ता ने अस्थाई निषेधाज्ञा

जारी करने का निवेदन किया जबकि अप्रार्थी के अधिवक्ता ने प्रार्थिया का प्रार्थनापत्र खारिज करने का निवेदन किया।

7. उभय पक्ष की बहस के प्रकाश में इस न्यायालय के मत में प्रार्थिया को अस्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष स्वयं को प्राप्त करने के लिए निम्न तीन बिन्दुओं को स्वयं के पक्ष में साबित करना आवश्यक है। –

क. प्रथमदृष्टया मामला ख. सुविधा का संतुलन एवं ग. अपूरणीय क्षति

क. प्रथमदृष्टया मामलाः–

8. पत्रावली का परिशीलन करने पर हम यह पाते हैं कि प्रार्थिया द्वारा प्रथमदृष्टया मामला स्वयं के पक्ष में होना बताते हुए पावर ऑफ अटार्नी दिनांक 25.07.2025 की शर्त सं.–5 पर न्यायालय का ध्यान आकृर्षित किया गया है। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थिया ने यह भी कथन किये हैं कि पावर ऑफ अटार्नी के पैरा सं. 2 में यह वर्णित किया गया है कि भविष्य में मुख्तयारआम द्वारा भूमि के बाबत बेचान करता है, तो भुगतान मुख्तयारकर्ता प्राप्त करेगा। मुख्तयारगृहिता को भुगतान संबंधी कोई भी हित सृजित नहीं होंगे।

9. इसी प्रकार मुख्तयारनामा आम की शर्त सं.–5 में यह वर्णित है कि– ***मेरी ओर से मुख्त्यारआम गृहिता को उक्त भूमि को किराया पर देने, बेचान करने, मुआवजा प्राप्ति की कार्यवाही का अधिकार होगा, लेकिन उक्त क्रम में प्राप्त किराया राशि, बेचान राशि का चैक/बैक ड्राफ्ट/नकद मेरे स्वयं (मुख्तयारआम कर्ता) के नाम ले प्राप्त करेगा, मुख्तयारआम गृहिता को स्वयं को किराया/बेचान/मुआवजा राशि प्राप्त को स्वयं रखने अथवा स्वयं के नाम से लेने का अधिकार नहीं होगा।***

10. उपरोक्त शर्तो के आधार पर अधिवक्ता प्रार्थिया का यह कथन रहा है कि जब अप्रार्थी सं 2 द्वारा अप्रार्थी सं 1 से विवादित भूमि क्रय की गयी थी, उस समय उनके द्वारा अवश्य ही मुख्तयारनामा आम का अवलोकन किया होगा। उन्होंने कथन किये कि मुख्तयारनामा आम में स्पष्ट रूप से यह शर्त है कि बेचान राशि का चैक प्रार्थिया के नाम से ही प्रदान किया जायेगा, जिसका उल्लंघन करने पर विक्रयनामा दिनांक 30.07.2025 को प्रथमदृष्टया ही अवैध बताया है एवं इस कारण प्रथमदृष्टया मामला प्रार्थिया के पक्ष में होना बताया है।

11. इस संबंध में दस्तावेज विक्रयपत्र का अवलोकन करने पर हम यह पाते हैं कि दस्तावेज विक्रयपत्र में अप्रार्थी संख्या 1 सलीम ने स्वयं को

मुख्तयार आम घोषित करते हुए यह कथन किये हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 के पक्ष में मुख्तयारनामा प्रार्थिया द्वारा उप पंजीयक भिवाडी के समक्ष तस्दीक कराया गया है, जिसमें अप्रार्थी सं.1 को इस भूमि को किसी भी व्यक्ति को विक्रय करने व विक्रय प्रतिफल प्राप्त करने का अधिकार प्राप्त है।

12. अप्रार्थी सं 1 द्वारा अप्रार्थी सं–2 से विवादित भूमि का प्रतिफल राशि का भुगतान जरिये चैक प्राप्त किया गया है व उभय पक्ष में इस संबंध में कोई विवाद नहीं है कि प्रतिफल राशि 10 लाख अप्रार्थी सं.1 को प्राप्त हो चुकी है। प्रार्थिया ने इस संदर्भ में कोई कथन नहीं किये है कि अप्रार्थी संख्या 1 ने विवादित भूमि का मूल्य अधिक होने पर भी कम मूल्य पर परस्पर साज–बाज कर अप्रार्थी संख्या 2 को उक्त भूमि विक्रय कर दी है। अतः विवादित भूमि का मूल्य 10 लाख रूपये होना प्रकट होता है तथा अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा विवादित भूमि संपूर्ण प्रतिफल की राशि अदा कर क्रय किया जाना प्रकट होता है।

13. इन परिस्थितियों में इस न्यायालय के विनम्र मत में वर्तमान में उभय पक्षकारान के बीच यह विवाद शेष है कि अप्रार्थी संख्या 1 ने प्रार्थिया को विवादित भूमि की प्रतिफल राशि का भुगतान किया है या नहीं ? अतः वर्तमान परिप्रेक्ष्य में प्रार्थिया के पक्ष में प्रथमदृष्टया मामला होना प्रकट नहीं होता है। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अदा की गयी राशि का भुगतान अप्रार्थी संख्या 1 को प्राप्त हो चुका है एवं अप्रार्थी संख्या 1 ने उक्त राशि को प्रार्थिया को दिया जाना कथित किया है। इसके संदर्भ में विश्लेषण साक्ष्य आने के उपरांत ही किया जा सकेगा।

14. यहां यह उल्लेख करना भी आवश्यक है कि प्रार्थिया ने प्रार्थनापत्र में स्वंय को विवादित जायदाद पर काबिज होना बताया है, जबकि पंजीकृत विक्रयनामा 30.07.2025 में प्लॉट पर कब्जा मुख्तयारनामा आम द्वारा अप्रार्थी संख्य 2 को दिया जाना अंकित है। इन परिस्थितयों में अप्रार्थी सं. 2 द्वारा राशि जरिये चैक समस्त राशि अदा किये जाने के कारण एवं विवादित भूमि के मूल्य के संदर्भ में विवाद नहीं होने के कारण प्रथमदृष्टया मामला प्रार्थिया के पक्ष में नहीं होना पाया जाता है। अतः यह बिन्दु प्रार्थिया के विपरीत व अप्रार्थी के पक्ष में तय किय जाता है।

ग. सुविधा का संतुलन–

15. विद्वान अधिवक्ता प्रार्थिया ने यह कथन किये हैं कि यदि अप्रार्थी संख्या–2 द्वारा विवादित प्लॉट को विक्रय किया जाता है तो प्रार्थिया को भारी असुविधा होगी जबकि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा यह कथन किये गये हैं कि वे उक्त प्लॉट के सद्भावी क्रेता है, जिन्हें प्लॉट का उपयोग उपभोग करने की अधिकारिता है तथा यदि स्थगन आदेश जारी किया जाता है तो वे प्लॉट का उपयोग उपभोग से वंचित हो जायेंगे। जिसके कारण उन्हें भारी असुविधा होगी।

16. उपरोक्त परिस्थितियों में इस न्यायालय के विनम्र मत में जब पंजीकृत दस्तावेज में विवादित प्लॉट का कब्जा अप्रार्थी संख्या 2 को दिया जाना अंकित है तथा अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा संपूर्ण प्रतिफल राशि जरिये चैक अदा की गयी है जो अप्रार्थी संख्या 1 को प्राप्त हो चुकी है। ऐसी स्थिति में विवादित प्लॉट के संदर्भ में सुविधा का संतुलन का बिन्दु प्रार्थिया के पक्ष में बनना नहीं पाया जाता है क्योंकि विवादित प्लॉट का कब्जा अप्रार्थी संख्या 2 को दिया जाना पंजीकृत दस्तावेज में अंकित है जो प्रार्थिया के मुख्तयार आम ने जारी करवाया है। अतः यह बिन्दु भी प्रार्थिया के विरूद्ध व अप्रार्थीगण के पक्ष में तय किया जाता है।

ग. अपूरणीय क्षति–

17. विद्वान अधिवक्ता प्रार्थिया ने यह कथन किये हैं कि यदि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा विवादित प्लॉट को विक्रय कर दिया जाता है या उसपर निर्माण कर दिया जाता है तो प्रार्थिया को ऐसी क्षति होगी, जिसकी गणना राशि मे किया जाना संभव नहीं होगा। जिसका विरोध अधिवक्ता अप्रार्थीगण द्वारा किया गया है।

18. इस न्यायालय के विनम्र मत में विवादित प्लॉट की विक्रय राशि दस लाख रूपये निर्धारित की गयी है, जिस राशि की अदायगी अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 को की जा चुकी है। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त राशि प्रार्थिया को दिया जाना बताया गया है परंतु उक्त राशि अदा की गयी है या नहीं यह साक्ष्य का विषय है। इस न्यायालय के विनम्र मत में जब विवादित भूमि का कब्जा अप्रार्थी संख्या 2 को दिया जाना दस्तावेज दिनांक 30.07.2025 से प्रकट होता है एवं विवादित प्लॉट की विक्रय राशि दस लाख

रूपये है, तो यह नहीं कहा जा सकता कि यदि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा विवादित प्लॉट पर कोई निर्माण कर लिया जाता है अथवा उसे विक्रय कर दिया जाता है तो प्रार्थिया को किसी प्रकार की अपूरणीय क्षति होगी, जिसकी गणना राशि में किया जाना संभव नहीं होगा।

19. अतः ये बिन्दु भी प्रार्थिया के विपरीत व अप्रार्थीगण के पक्ष में पाया जाता है।

20. प्रार्थिया उपरोक्त तीन बिन्दु अपने पक्ष में सिद्ध करने में असफल रही है। अतः प्रार्थिया अस्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारिणी नहीं है।

—:: आदेश ::—

21. परिणामतः प्रार्थिया अंगूरी की ओर से प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र विरूद्ध अप्रार्थीगण सलीम वगैरह अन्तर्गत धारा 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सीपीसी. अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

(अरूण गोदारा)

22. आदेश आज दिनांक 20.07.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया

(अरूण गोदारा)