न्यायालय जिला न्यायाधीश, राजसमन्द

पीठासीन अधिकारी – अल्का शर्मा, आरजेएस
(जिला न्यायाधीश संवर्ग)

नियमित दीवानी प्रकरण सं. 31/2019
(CIS No. 31/2019)
(CNR No. RJRS010011782019)

1. टिपु हुसैन पिता साहित हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 27 वर्ष, निवासी– राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
2. सद्दाम हुसैन पिता साहित हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 24 वर्ष, निवासी– राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।

........वादीगण

विरूद्ध

1. रूकसाना बेगम पत्नी शाबीर मोहम्मद, जाति सिलावट मुसलमान, निवासी सिलावटवाड़ी, राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
2. मन्जुर हुसैन पिता मोहम्मद हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 65 वर्ष, निवासी रज्जाक कॉलोनी, बस स्टैण्ड राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
3. जाकिर हुसैन पिता मोहम्मद हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 60 वर्ष, निवासी सिलावटवाड़ी, राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
4. रानी पुत्री सहिद हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 35 वर्ष, निवासी राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।
5. शाबाना पुत्री सहिद हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 33 वर्ष, निवासी राजनगर पत्नी राजू, जाति मुसलमान, निवासी– सिलावटवाड़ी, हाथीपोल, उदयपुर, जिला उदयपुर।
6. मैरिन पुत्री सहिद हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 31 वर्ष, निवासी राजनगर हाल पत्नी माजिद चुड़ीघर, जाति मुसलमान, निवासी सिलावटवाड़ी, हाथीपोल, उदयपुर, जिला उदयपुर।
7. टीना पुत्री साहिद हुसैन, जाति सिलावट मुसलमान, आयु 29 वर्ष, निवासी राजनगर, हाल पत्नी वसीम चुड़ीघर, जाति मुसलमान, निवासी पठानवाड़ी, राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द।

..... प्रतिवादीगण

वाद बाबत विभाजन एवं स्थायी निषेधाज्ञा

उपस्थित :

1. श्रीमती वर्षा अतुल पालीवाल, विद्वान अधिवक्ता–वादीगण की ओर से

2. श्री सम्पतलाल लड्ढा, विद्वान् अधिवक्ता–प्रतिवादी सं. 1
3. प्रतिवादी संख्या 2 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही।
4. श्री मोहम्मद फिरोज खान, विद्वान् अधिवक्ता–प्रतिवादी सं. 3
5. श्री सुरेशचंद्र आमेटा, विद्वान् अधिवक्ता–प्रतिवादी सं. 4, 5, 6, 7

:: **निर्णय** :: **दिनाँक : 29.05.2026**

1. प्रकरण के सुसंगत तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादीगण ने प्रतिवादीगण के विरुद्ध एक वाद बाबत् विभाजन एवं स्थायी निषेधाज्ञा इस न्यायालय में दिनांक 17.08.2019 को इस आशय का प्रस्तुत किया कि वादग्रस्त मकान अन्दर हल्बा आबादी क्षेत्र वार्ड संख्या 01, सिलावटवाड़ी, राजनगर, नगरपरिषद् नगरपरिषद् राजसमंद, तहसील एवं जिला राजसमंद में स्थित है। उक्त वादग्रस्त मकान के पूर्व में मुबारिक हुसैन का मकान, पश्चिम में रहीम बक्ष का मकान, उत्तर में इकबाल हुसैन एवं मुबारिक हुसैन का मकान व दक्षिण में मुख्य सड़क राजनगर से कांकरोली जाने वाली तथा नाप पूर्व में 51 फीट, पश्चिम 51 फीट, उत्तर 15 फीट एवं दक्षिण में 15 फीट है। कुल क्षेत्रफल 768 वर्गफीट है। उक्त नाप व वर्गफीट के आधार पर वादीगण का 1/3 हिस्सा के विभाजन के लिये यह वाद प्रस्तुत किया गया है। वादीगण के पिता साहिद हुसैन कुल तीन भाई क्रमशः साहिद हुसैन, सद्दाम हुसैन एवं जाकिर हुसैन थे। वादीगण के पिता व माता का निधन हो चुका है। साहिद हुसैन के वादीगण एवं प्रतिवादी सं. 04, 05, 06 एवं 07 वारिस हैं, जिन्हें अपने पिता की जायदाद में हक–हिस्सा प्राप्त करने का विधिक अधिकार प्राप्त है। वादग्रस्त मकान दिनांक 23.08.1971 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र आजादीन, रज्जाक एवं रमजान से बिल एवज 3,000/– रूपया वादी के पिता साहिद हुसैन एवं प्रतिवादी संख्या 02 व 03 क्रमशः सद्दाम हुसैन व जाकिर हुसैन ने क्रय किया, तभी से वादग्रस्त मकान पर वादीगण का 1/3 हिस्सा है। प्रतिवादी सं. 02 व 03 द्वारा प्रतिवादी संख्या 01 के मकान का विक्रय कर दिया गया। वादीगण ने कई मर्तबा प्रतिवादीगण से विक्रय के दस्तावेज मांगे गये, लेकिन दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराये गये। वादग्रस्त मकान में 1/3

हिस्सा वादीगण व वादीगण की बहने हैं, जो 1/3 हिस्सा विभाजन से प्राप्त करने की अधिकारी है। वादग्रस्त मकान दो मंजिला बना हुआ है। मकान बनाने में भी वादीगण के पिता ने खर्चा किया था। वादीगण के पास ऊपर वाला हिस्सा हैं, लेकिन वादग्रस्त मकान में विधिवत् विभाजन किया जाना आवश्यक है, ताकि वादीगण अपने हिस्से का उपयोग–उपभोग अपने हिसाब से कर सके। प्रतिवादी संख्या 02 व 03 को प्रतिवादी संख्या 01 को विक्रय करने का कोई अधिकार बंटवारे से पूर्व नहीं हैं, फिर भी प्रतिवादी संख्या 01 को विक्रय किया गया एवं अब प्रतिवादी संख्या 01 एवं प्रतिवादी संख्या 02 व 03 वादग्रस्त मकान को किसी अन्य को विक्रय करने पर ऊतारू हैं। यदि प्रतिवादीगण को वादग्रस्त मकान को विक्रय किये जाने से नहीं रोका गया तो वादीगण को अपूरणीय क्षति होगी, जिसकी पूर्ति किसी भी रूप में संभव नहीं हैं। वादग्रस्त मकान को इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा के जरिये रोका जाए कि जब तक वादीगण एवं प्रतिवादीगण के मध्य वादग्रस्त मकान का विधिवत् न्यायालय के जरिये विभाजन नहीं हो जाता मकान को खुर्द–बुर्द, रहन, बय, बक्शीश आदि नहीं करे। यही विधि का सिद्धांत है, बिना बंटवारा किये हिस्सेदार का हिस्सा बेचने का कोई अधिकार नहीं है। वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 04 से लगायत 7 तक का समान हित हैं, परंतु वर्तमान समय में प्रतिवादी संख्या 4, 5, 6 व 7 अपने ससुराल एवं बाहर होने से उन्हें वादीगण नहीं बनाया जा सका। उक्त वाद में वादीगण के सभी भाई एवं बहन को पक्षकार बनाया जाना आवश्यक हैं। केवलमात्र फोरमल रूप से पक्षकार बनाया गया हैं, जो अनुतोष वादीगण का हैं वहीं अनुतोष प्रतिवादी संख्या 04, 05, 06 व 07 भी प्राप्त करने की अधिकारी है। वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 04, 05, 06 व 07 उक्त सभी का वादग्रस्त मकान में सम्मिलित रूप से 1/3 हिस्सा हैं। विभाजन से 1/3 हिस्सा वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 04, 05, 06 व 07 के पक्ष में किये जाने का आदेश प्रदपान किया जाये। वादकारण वादीगण द्वारा प्रतिवादीगण को बंटवारा किये जाने के लिये कहा, परंतु दिनांक 30.07.2019 को प्रतिवादीगण ने मना कर दिया से उत्पन्न होकर निरंतर जारी

है। वादीगण का वाद निश्चित न्यायशुल्क पर प्रस्तुत है। आप न्यायालय को क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार होने से वाद आप न्यायालय को प्रस्तुत किया । वादीगण द्वारा वादग्रस्त मकान जिसका पुरा विवरण वाद की कलम संख्या 02 में वर्णित वादीगण के पक्ष में ''मिट्स एण्ड बाउण्ड्स'' के आधार पर विभाजन की डिक्री पारित करने, वादीगण का 1/3 हिस्सा विभाजन में दिये जाने, वादीगण के पक्ष में एवं प्रतिवादीगण के विरुद्ध वादग्रस्त मकान को किसी अन्य को रहन, बय, बक्शीश, खुर्द–बुर्द नहीं करने का स्थाई निषेधाज्ञा डिक्री फरमाये जाने का अनुतोष प्रदान करने का निवेदन किया गया।

2. प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से वादोत्तर प्रस्तुत कर यह अभिवचन किया गया कि वादग्रस्त मकान के पड़ोस का अंकन सही है, लेकिन उक्त जायदाद का नाप गलत अंकित किया गया है। पूर्व व पश्चिम कानाम 51. 25 फीट तथा उत्तर में नाम 16 फीट, दक्षिण का नाप 11.25 एवं 13.25 है। उक्त पड़ौसों के मध्य स्थित मकान में वादीगण का 1/3 हिस्सा नहीं है, न ही उनका 1/3 हिस्से का कोई हक–अधिकार इस सम्पत्ति में हैं, बल्कि उक्त जायदाद प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख एवं जरिये रजिस्टर्ड दान–पत्र से क्रय की गई है तथा प्रतिवादी संख्या 01 इस पर काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। वादीगण ने सजरा गलत बताया है। मोहम्मद हुसैन के सद्दाम हुसैन कोई पुत्र नहीं है तथा सजरे में हजानी कमरूननिशा मोहम्मद हुसैन की पत्नी को नहीं दर्शाया है। शाहिद हुसैन के भी वारिसान रानी, शबाना, मैरिन व टीना को भी सजरे में नहीं दर्शाया है। वादीगण के पिता शहिद हुसैन के भाई के रूप में सद्दाम हुसैन नहीं था। शहिद हुसैन के वादीगण और प्रतिवादी संख्या 4, 5, 6 व 7 वारिस है, तो उक्त सजरे में इन वारिसान को नहीं दर्शाया है तथा प्रतिवादी संख्या 4, 5, 6, 7 शहिद हुसैन के वारिस होने से शाहिद हुसैन की सम्पत्ति में वादीगण अकेला का 1/3 हिस्सा होने की कोई संभावना ही नहीं है, न ही हो सकता है। वादग्रस्त मकान में निहित हिस्से के बदले में शहिद हुसैन को आपसी बंटवाड़े में कांकरोली–राजनगर

रोड़ पर पुलिस थाने के सामने सिलावट वाड़ी में पैतृक मकान प्राप्त हुआ है और उस मकान के बदले में इस मकान में कोई हक–अधिकार नहीं रखा है। उक्त मकान वादीगण के हक–अधिकार एवं कब्जा आधिपत्य में है, जो वादीगण को इनके पिता से विरासत से इस वादग्रस्त मकान के बदले में प्राप्त हुआ है। उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार नहीं होने बाबत् मोहम्मद हुसैन की पत्नी ने एक बंटवारानामा भी निष्पादित किया था, जिसके तहत इस वादग्रस्त मकान के बदले में बापौती का तीन मंजिला मकान जिसके पूर्व में जुल्फीकार का मकान, पश्चिम में रसीद भाई का बाड़ा, उत्तर में रसीद भाई का मकान व दक्षिण में अजिजुद्दीन का मकान स्थित है, को आपसी बंटवारे में प्रदान किया था, इसलिए शहीद हुसैन का एवं वादीगण का उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार निहित नहीं रहा है। वादीगण, प्रतिवादी संख्या 1 को जानबूझकर ब्लैकमेल करने के लिये यह वाद पेश किया है, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 01 की पुत्री का वादी संख्या 01 पति है तथा वह प्रतिवादी संख्या 1 को उधार दी गई 15 लाख की राशि की अदायगी से बचने के लिए प्रतिवादी संख्या 01 को नाजायज परेशान करने के उद्देश्य से यह वाद पेश किया है। मकान क्रय करने के पश्चात् निर्माण कार्य प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा करवाकर लाखों रूपयों की लागत लगाई गई है। वादग्रस्त जायदाद पर वादीगण का कोई कब्जा–आधिपत्य नहीं है और कब्जे के अभाव में यह वाद कानूनन चलने योग्य नहीं है। वादग्रस्त मकान पर प्रतिवादी संख्या 01 का वर्ष 2004 से कब्जा–आधिपत्य चला आ रहा है। प्रतिवादी संख्या 1 उक्त मकान पर वर्ष 2004 से काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है, इससे पूर्व प्रतिवादी संख्या 1 के पूर्वाधिकारी प्रतिवादी संख्या 2 व 3 काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रहे थे। प्रतिवादी संख्या 1 को उक्त मकान अपने पिता से जरिये दान–पत्र वर्ष 2004 में प्राप्त हुआ था, इसका दान–पत्र दिनांक 05.01.2004 को प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 02 ने निष्पादित किया था, तब से इस पर प्रतिवादी संख्या 1 काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। प्रतिवादी संख्या 1 के विरुद्ध वादीगण किसी

प्रकार की निषेधाज्ञा जारी कराने के अधिकारी नहीं है। वादग्रस्त जायदाद पर वादीगण का न तो हक–अधिकार है, ना ही कब्जा, आधिपत्य है। वादीगण ने प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित दान–पत्र एवं विक्रय विलेख को अवैध, शून्य घोषित कराने का एवं अपने हक–अधिकार की घोषणा हेतु कोई अनुतोष नहीं है, इसलिए यह वाद घोषणा एवं कब्जे के अभव में कानूनन चलने योग्य नहीं है। उक्त आधारों पर वादीगण का वादकारण उत्पन्न नहीं होता है तथा वादीगण द्वारा वाद निश्चित न्यायशुल्क पर प्रस्तुत नहीं है। प्रतिवादी संख्या 1 उक्त मकान पर दिनांक 05.01.2004 से काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है, उसने उक्त मकान को लागत लगाकर निर्मित किया है, पिदले 16 वर्ष से अधिक समय से प्रतिवादी संख्या 1 का इस मकान पर सहअधिकारपूर्वक कब्जा–आधिपत्य चला आ रहा है। वादीगण उक्त मकान से प्रतिवादी को बेदखल कराने के अधिकारी भी नहीं रहे हैं। बेदखली की मियाद भी समाप्त हो चुकी है तथा वादीगण द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित दान पत्र एवं विक्रय विलेख को अवैध, शून्य घोषित कराने एवं अपने हक–अधिकार की घोषणा कराने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की है, ऐसी स्थिति में घोषणा के अभाव में यह वाद कानूनन चलने योग्य नहीं है। वादीगण किसी प्रकार का कोई अनुतोष उक्त वाद में प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। वादीगण द्वारा आधारहीन आधार पर वाद पेश किया गया है, इसलिए धारा 35 जा.दी. के तहत 1,00,000/– रूपये वादीगण को खर्चा आरोपित किया जाकर वादीगण से प्रतिवादी संख्या 01 को दिलाये जावे। प्रतिवादी सं. 01 द्वारा वादीगण का वाद संव्यय खारिज फरमाये जाने का निवेदन किया।

3. प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से वादोत्तर प्रस्तुत कर यह अभिवचन किया गया कि वादग्रस्त मकान के पड़ोस का अंकन सही है, लेकिन उक्त जायदाद का नाप गलत अंकित किया गया है। पूर्व व पश्चिम कानाम 51. 25 फीट तथा उत्तर में नाम 16 फीट, दक्षिण का नाप 11.25 एवं 13.25 है। उक्त पड़ौसों के मध्य स्थित मकान में वादीगण का 1/3 हिस्सा नहीं

है, न ही उनका 1/3 हिस्से का कोई हक–अधिकार इस सम्पत्ति में हैं, बल्कि उक्त जायदाद प्रतिवादी संख्या 03 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से प्रतिवादी संख्या 01 को विक्रय कर दी तथा प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 1 को अपना निहित हिस्सा दान करने के बाद कब्जा–आधिपत्य प्रतिवादी संख्या 1 को प्रतिवादी संख्या 3 की सहमति से प्रदान कर दिया, जिसके पश्चात् प्रतिवादी संख्या 01 इस पर काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। मोहम्मद हुसैन के सद्दाम हुसैन कोई पुत्र नहीं है तथा सजरे में हजानी कमरूननिशा मोहम्मद हुसैन की पत्नी को नहीं दर्शाया है। शाहिद हुसैन के भी वारिसान रानी, शबाना, मैरिन व टीना को भी सजरे में नहीं दर्शाया है। वादीगण के पिता शहिद हुसैन के भाई के रूप में सद्दाम हुसैन नहीं था। शहिद हुसैन के वादीगण और प्रतिवादी संख्या 4, 5, 6 व 7 वारिस है, तो उक्त सजरे में इन वारिसान को नहीं दर्शाया है तथा प्रतिवादी संख्या 4, 5, 6, 7 शहिद हुसैन के वारिस होने से शहिद हुसैन की सम्पत्ति में वादीगण अकेला का 1/3 हिस्सा होने की कोई संभावना ही नहीं है, न ही हो सकता है। वादग्रस्त मकान में निहित हिस्से के बदले में शहिद हुसैन को आपसी बंटवाड़े में कांकरोली–राजनगर रोड़ पर पुलिस थाने के सामने सिलावट वाड़ी में पैतृक मकान प्राप्त हुआ है और उस मकान के बदले में इस मकान में कोई हक–अधिकार नहीं रखा है। उक्त मकान वादीगण के हक–अधिकार एवं कब्जा आधिपत्य में है, जो वादीगण को इनके पिता से विरासत से इस वादग्रस्त मकान के बदले में प्राप्त हुआ है। उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार नहीं होने बाबत् मोहम्मद हुसैन की पत्नी ने एक बंटवारानामा भी निष्पादित किया था, जिसके तहत इस वादग्रस्त मकान के बदले में बापौती का तीन मंजिला मकान जिसके पूर्व में जुल्फीकार का मकान, पश्चिम में रसीद भाई का बाड़ा, उत्तर में रसीद भाई का मकान व दक्षिण में अजिजुद्दीन का मकान स्थित है, को आपसी बंटवारे में प्रदान किया था, इसलिए शहीद हुसैन का एवं वादीगण का उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार निहित नहीं रहा है। वादीगण का उक्त पैरा संख्या

02 में वर्णित मकान में कोई हक–अधिकार नहीं है, बल्कि उक्त मकान प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख एवं प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड दान–पत्र से अंतरण कर दिया है तथा प्रतिवादी संख्या 1 इस पर काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। प्रतिवादी संख्या 1 के अतिरिक्त इस जायदाद में और किसी का हक–अधिकार नहीं है। वादग्रस्त जायदाद पर वादीगण का कोई कब्जा–आधिपत्य नहीं है और कब्जे के अभाव में यह वाद कानूनन चलने योग्य नहीं है। वादग्रस्त मकान पर प्रतिवादी संख्या 01 का वर्ष 2004 से कब्जा–आधिपत्य चला आ रहा है। वादग्रस्त जायदाद में वादीगण का 1/3 हिस्सा नहीं है, ना ही वादीगण को शहिद हुसैन के वारिस होने से 1/3 हिस्सा प्राप्त हो सकता है। वादीगण, प्रतिवादी के विरुद्ध किसी प्रकार की स्थाई निषेधाज्ञा जारी कराने का अधिकारी नहीं है। प्रतिवादी संख्या 3 के विरुद्ध वादीगण किसी प्रकार की निषेधाज्ञा जारी कराने के अधिकारी नहीं है। वादीगण ने प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित दान–पत्र एवं विक्रय विलेख को अवैध, शून्य घोषित कराने का एवं अपने हक–अधिकार की घोषणा हेतु कोई अनुतोष नहीं है, इसलिए यह वाद घोषणा एवं कब्जे के अभव में कानूनन चलने योग्य नहीं है। प्रतिवादी संख्या 2 के विरुद्ध वादीगण किसी प्रकार की निषेधाज्ञा जारी कराने के अधिकारी नहीं है। उक्त आधारों पर वादीगण का वादकारण उत्पन्न नहीं होता है तथा वादीगण द्वारा वाद निश्चित न्यायशुल्क पर प्रस्तुत नहीं है। प्रतिवादी संख्या 1 उक्त मकान पर दिनांक 05.01.2004 से काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है, उसने उक्त मकान को लागत लगाकर निर्मित किया है, पिदले 16 वर्ष से अधिक समय से प्रतिवादी संख्या 1 का इस मकान पर सहअधिकारपूर्वक कब्जा–आधिपत्य चला आ रहा है। वादीगण उक्त मकान से प्रतिवादी को बेदखल कराने के अधिकारी भी नहीं रहे हैं। बेदखली की मियाद भी समाप्त हो चुकी है तथा वादीगण द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित दान पत्र एवं विक्रय विलेख को अवैध, शून्य घोषित कराने एवं अपने हक–अधिकार की घोषणा कराने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की है,

ऐसी स्थिति में घोषणा के अभाव में यह वाद कानूनन चलने योग्य नहीं है। वादीगण किसी प्रकार का कोई अनुतोष उक्त वाद में प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। वादीगण द्वारा आधारहीन आधार पर वाद पेश किया गया है, इसलिए धारा 35 जा.दी. के तहत 1,00,000/– रूपये वादीगण को खर्चा आरोपित किया जाकर वादीगण से प्रतिवादी संख्या 01 को दिलाये जावे। प्रतिवादी सं. 01 द्वारा वादीगण का वाद संव्यय खारिज फरमाये जाने का निवेदन किया।

4. प्रतिवादी संख्या 4, 5, 6 व 7 की ओर से पृथक्–पृथक् वादोत्तर प्रस्तुत कर वादपत्र में वर्णित सभी तथ्यों को स्वीकार करते हुए एक समान रूप से यह भी अभिवचनित किया गया कि वादीगण एवं प्रतिवादी सं. 4, 5, 6 व 7 शाहिद हुसैन की संतानें हैं तथा मां का निधन हो चुका है। वादग्रस्त मकान में वादीगण एवं प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 का 1/3 हिस्सा था, जिसमें वादीगण एवं प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 का हिस्सा है, जिसका विभाजन किया जाकर विभाजन की डिक्री कायम की जावे। प्रतिवादी सं. 1, 2 व 3 ने विभाजन हेतु इन्कार कर दिया तथा जमीन खुर्दबुर्द करने पर उतारू हैं। विशेष कथन में अंकित किया गया कि प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 के पिता शाहिद हुसैन के दो भाई सद्दाम हुसैन व जाकिर हुसैन हैं। वादग्रस्त मकान प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 के पिता शाहिद हुसैन एवं प्रतिवादी सं. 2 मन्जूर हुसैन एवं प्रतिवादी सं. 3 जाकिर हुसैन तीनों ने मिलकर दिनांक 23.08.1997 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के जरिये क्रय किया था, जिसमें तीनों के बराबर हक अधिकार का उल्लेख है। प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 के पिता का निर्धन हो जाने एवं मा का भी निधन हो जाने से प्रतिवादीगण की माली हालत खराब हो गई। चूंकि वादग्रस्त मकान में शाहिद हुसैन का भी 1/3 हिस्सा है, लिहाजा मीट्स एण्ड बाउन्ड्स के आधार पर विभाजन किया जाकर प्रतिवादी सं. 4, 5, 6 व 7 एवं वादीगण को बंटवारे में 1/3 हिस्सा दिया जाकर 1/3 हिस्से का बंटवारा किया जाकर 1/3 हिस्सा प्रतिवादी सं. 4, 5, 6 व 7 के नाम पर किया जावे।

5. हस्तगत प्रकरण में उभय पक्ष के अभिवचनों के आधार पर निम्नांकित विवाद्यक बिंदुओं की विरचना की गई :–

(1) आया वादपत्र के पद सं. 1 व 2 में वर्णित मकान, कुल क्षेत्रफल 768 वर्गफीट को वादीगण के पिता शाहिद हुसैन, प्रतिवादी सं. 2 व प्रतिवादी सं. 3 द्वारा दिनांक 23.08.1971 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र 3,000/–रुपये में क्रय किया गया था, उक्त वाद वर्णित मकान वादीगण, प्रतिवादी सं. 2 व 3 के संयुक्त आधिपत्य व स्वामित्व का होकर उसमें वादीगण का 1/3 हिस्सा निहित है ?

........वादीगण

(2) आया वादीगण वादपत्र के पद सं. 1 व 2 में वर्णित मकान को मीट्स एण्ड बाउंड्स के आधार पर विभाजन करवाकर स्वयं का 1/3 हिस्सा प्राप्त करने के अधिकारी हैं ?

........वादीगण

(3) आया वादीगण विरुद्ध प्रतिवादी सं. 1, 2 व 3 इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी हैं कि वादपत्र के पद सं. 1 व 2 में वर्णित सम्पत्ति/मकान का विधिवत विभाजन होने तक प्रतिवादी सं. 1, 2 व 3 उक्त सम्पत्ति/मकान का कोई भाग किसी अन्य को किसी प्रकार से हस्तान्तरित, विक्रय नहीं करें, किसी प्रकार की तोड़फोड़ नहीं करें, नवनिर्माण नहीं करें और न ही किसी अन्य के माध्यम से करावें ?

.........वादीगण

(4) आया वादीगण का वाद कब्जे के अभाव में काबिल निरस्तनीय है ?

......प्रतिवादी सं. 1, 2, 3

(5) आया वाद वादी मियाद बाहर होने से खारिज किये जाने योग्य है ?

......प्रतिवादी सं. 1, 2, 3

(6) आया वादीगण का वाद उचित मूल्यांकन एवं पर्याप्त न्यायशुल्क पर प्रस्तुत नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है ?

......प्रतिवादी सं. 1, 2, 3

(7) अनुतोष ?

6. वादीगण की ओर से साक्ष्य में गवाह पी.डब्ल्यू. 1 टिपु हुसैन व पी. डब्ल्यू. 2 जाकिर हुसैन को परीक्षित करवाया गया था तथा प्रलेखीय साक्ष्य में प्रदर्श–1 शाहिद हुसैन, सद्दाम हुसैन व जाहिर हुसैन द्वारा क्रय किये गये वादग्रस्त मकान का विक्रय–पत्र को प्रदर्शित करवाया गया।

प्रतिवादीगण की ओर से मौखिक साक्ष्य में गवाह डी.डब्ल्यू. 1 जाकिर हुसैन, डी.डब्ल्यू. 2 रुकसाना, डी.डब्ल्यू. 3 नेहा सिलावट को परीक्षित करवाया गया था। प्रलेख साक्ष्य में प्रदर्श डी–1 टिपु हुसैन द्वारा

प्रस्तुत परिवाद की सत्य प्रतिलिपि, प्रदर्श डी–2 आरोप पत्र की सत्य प्रतिलिपि, प्रदर्श डी–3ए मंजूर हुसैन द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र 11.07.2012 की फोटोप्रति, प्रदर्श डी–4ए बंटवारानामा, प्रदर्श डी–5 आदेशिका, प्रदर्श डी–6 रुकसाना द्वारा निष्पादित विक्रयपत्र की सत्य प्रतिलिपि को प्रदर्शित करवाया गया।

7. विद्वान् अधिवक्ता वादीगण की ओर से बहस की गई कि वादीगण तथा प्रतिवादी सं. 4, 5, 6 व 7 के पिता स्व. साहिद हुसैन तथा प्रतिवादी सं. 2 सद्दाम हुसैन व प्रतिवादी सं. 3 जाकिर हुसैन ने वादग्रस्त मकान दिनांक 23.08.1971 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के जरिये क्रय किया, तभी से वादीगण एवं प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 का संयुक्त रूप से 1/3 हिस्सा निहित है, परन्तु प्रतिवादी सं. 2 व 3 द्वारा उक्त मकान प्रतिवादी सं. 1 को विक्रय कर दिया जबकि उन्हें इसका कोई अधिकार नहीं था और अब प्रतिवादी सं. 1 मकान को आगे किसी अन्य को भी विक्रय करना चाहता है। ऐसी स्थिति में वादीगण के अधिकारों को सुरक्षित करने हेतु वादग्रस्त मकान का विभाजन करा अपना 1/3 हिस्सा प्राप्त करना आवश्यक हो गया है। प्रतिवादीगण द्वारा प्रदर्शित दस्तावेजों से यह कहीं साबित नहीं हो रहा है कि कथित विक्रय पत्र प्रदर्श डी–6 वादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में ही हो, साथ ही प्रदर्श डी–4 बंटवारानामा पर वादीगण के हस्ताक्षर भी नहीं हैं, इसलिये वादीगण की उपस्थिति के अभाव में तथाकथित बंटवारानामा अवैध व शून्य हो जाता है। वादीगण की मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य से भी यह तथ्य साबित हो गया है कि स्व. साहिद हुसैन के वारिसन होने की हैसियत से उक्त मकान में वादीगण व प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 का भी 1/3 हिस्से का हक अधिकार है। लिहाजा विभाजन की डिक्री पारित किये जाने का निवेदन किया।

8. विद्वान् अधिवक्तागण प्रतिवादी सं. 1, 2 व 3 की ओर से बहस के दौरान समान तर्क रखते हुए मुख्य रूप से यह जाहिर किया कि वादग्रस्त मकान में निहित हिस्से के बदले साहिद हुसैन को आपसी बंटवारे में कांकरोली–राजनगर रोड पर पुलिस थाने के सामने सिलावटवाड़ी में पैतृक

मकान प्राप्त हुआ है और उस मकान के बदले में वादग्रस्त मकान में कोई हक अधिकार नहीं रखा है, इसलिये वादीगण का वादग्रस्त मकान में किसी प्रकार का कोई हक–अधिकार नहीं रहा है। उनका यह तर्क रहा कि प्रतिवादी सं. 2 व 3 ने वादग्रस्त सम्पूर्ण मकान पर अपना पूर्ण हक अधिकार रखते हुए जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख व रजिस्टर्ड दान–पत्र के प्रतिवादी सं. 1 को विक्रय किया गया है और प्रतिवादी सं. 1 ने भी अपना वैध अधिकार रखते हुए वादग्रस्त मकान अन्य को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रदर्श डी–6 के आगे विक्रय किया गया है। प्रदर्श डी–4 बंटवारानामा से भी वादग्रस्त सम्पत्ति का पूर्व में ही बंटवारा होकर प्रतिवादी सं. 2 व 3 को प्राप्त होना साबित है। ऐसी स्थिति में जब वादीगण का वादग्रस्त मकान में कोई हक अधिकार होना ही साबित नहीं है, तो वादीगण किसी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं।

9. विद्वान् अधिवक्ता प्रतिवादी सं. 4 लगायत 7 ने वादग्रस्त सम्पत्ति का वादीगण के वादपत्र में अंकितानुसार विभाजन कराये जाने में उन्हें कोई आपत्ति नहीं होना प्रकट किया गया।

10. हमने उभयपक्ष की बहस सुनी। पत्रावली का अवलोकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया। इस प्रकरण में उभयपक्षकारान के अभिवचन आने के पश्चात् कुल 7 विवाद्यक विरचित किये गये हैं। उभयपक्षकारान की बहस की रोशनी में सभी विवाद्यकों का विवेचन निम्न प्रकार किया जा रहा है :–

विवाद्यक संख्या–01 व 02 :–

11. विवाद्यक संख्या 01 व 02 के माध्यम से वादीगण को यह साबित करना है कि ''आया वादपत्र के पद सं. 1 व 2 में वर्णित मकान, कुल क्षेत्रफल 768 वर्गफीट को वादीगण के पिता शाहिद हुसैन, प्रतिवादी सं. 2 व प्रतिवादी सं. 3 द्वारा दिनांक 23.08.1971 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र 3,000/–रुपये में क्रय किया गया था, उक्त वाद वर्णित मकान वादीगण, प्रतिवादी सं. 2 व 3 के संयुक्त आधिपत्य व स्वामित्व का होकर उसमें

वादीगण का 1/3 हिस्सा निहित है और वादीगण वादपत्र के पद सं. 1 व 2 में वर्णित मकान को मीट्स एण्ड बाउंड्स के आधार पर विभाजन करवाकर स्वयं का 1/3 हिस्सा प्राप्त करने के अधिकारी हैं ?''

उक्त दोनों विवाद्यक एक–दूसरे से संबंधित होने के कारण इनका निस्तारण एक साथ किया जा रहा है। उक्त विवाद्यकों के संबंध में वादीगण की ओर से अपने वादपत्र में वादग्रस्त मकान के पड़ोस बताते हुए तथा पारिवारिक सजरा बताते हुए यह अंकित किया गया है कि वादग्रस्त मकान को वादीगण के पिता साहिद हुसैन एवं प्रतिवादी सं. 2 सद्दाम हुसैन व प्रतिवादी सं. 3 जाकिर हुसैन ने दिनांक 23.08.1971 को रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के जरिये क्रय किया था और तभी से वादग्रस्त मकान पर तीनों का बराबर–बराबर हक–अधिकार है। वादग्रस्त मकान में 1/3 हिस्सा वादीगण व वादीगण की बहनें विभाजन से प्राप्त करने की अधिकारी हैं। वादीगण द्वारा पेश किये गये दावे का जवाब प्रस्तुत करते हुए प्रतिवादी सं. 1 की ओर से यह जवाब पेश किया गया है कि वादग्रस्त मकान में वादीगण का 1/3 हिस्सा नहीं है, न ही उनका 1/3 हिस्से का कोई हक–अधिकार इस सम्पत्ति में हैं, बल्कि उक्त जायदाद प्रतिवादी संख्या 01 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख एवं जरिये रजिस्टर्ड दान–पत्र से क्रय की गई है तथा प्रतिवादी संख्या 01 इस पर काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। प्रतिवादी सं. 1 के अतिरिक्त इस जायदाद में और किसी का हक–अधिकार नहीं है। वादग्रस्त मकान में निहित हिस्से के बदले में शहिद हुसैन को आपसी बंटवाड़े में कांकरोली–राजनगर रोड़ पर पुलिस थाने के सामने सिलावट वाड़ी में पैतृक मकान प्राप्त हुआ है और उस मकान के बदले में इस मकान में कोई हक–अधिकार नहीं रखा है। उक्त मकान वादीगण के हक–अधिकार एवं कब्जा आधिपत्य में है, जो वादीगण को इनके पिता से विरासत से इस वादग्रस्त मकान के बदले में प्राप्त हुआ है। उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार नहीं होने बाबत् मोहम्मद हुसैन की पत्नी ने एक बंटवारानामा भी निष्पादित किया था, जिसके तहत इस वादग्रस्त मकान के बदले में बापौती का तीन मंजिला

मकान जिसके पूर्व में जुल्फीकार का मकान, पश्चिम में रसीद भाई का बाड़ा, उत्तर में रसीद भाई का मकान व दक्षिण में अजिजुद्दीन का मकान स्थित है, को आपसी बंटवारे में प्रदान किया था, इसलिए शहीद हुसैन का एवं वादीगण का उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार निहित नहीं रहा है। वादीगण, प्रतिवादी संख्या 1 को जानबूझकर ब्लैकमेल करने के लिये यह वाद पेश किया है, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 01 की पुत्री का वादी संख्या 01 पति है तथा वह प्रतिवादी संख्या 1 को उधार दी गई 15 लाख की राशि की अदायगी से बचने के लिए प्रतिवादी संख्या 01 को नाजायज परेशान करने के उद्देश्य से यह वाद पेश किया है। मकान क्रय करने के पश्चात् निर्माण कार्य प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा करवाकर लाखों रूपयों की लागत लगाई गई है। वादग्रस्त जायदाद पर वादीगण का कोई कब्जा–आधिपत्य नहीं है और कब्जे के अभाव में यह वाद कानूनन चलने योग्य नहीं है। वादग्रस्त मकान पर प्रतिवादी संख्या 01 का वर्ष 2004 से कब्जा–आधिपत्य चला आ रहा है। प्रतिवादी संख्या 1 उक्त मकान पर वर्ष 2004 से काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है, इससे पूर्व प्रतिवादी संख्या 1 के पूर्वाधिकारी प्रतिवादी संख्या 2 व 3 काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रहे थे। प्रतिवादी संख्या 1 को उक्त मकान अपने पिता से जरिये दान–पत्र वर्ष 2004 में प्राप्त हुआ था, इसका दान–पत्र दिनांक 05.01.2004 को प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 02 ने निष्पादित किया था, तब से इस पर प्रतिवादी संख्या 1 काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। प्रतिवादी सं. 3 जाकिर हुसैन की ओर से जवाब पेश करते हुए यह कहा गया है कि वादग्रस्त मकान में वादीगण का 1/3 हिस्सा नहीं है, न ही उनका 1/3 हिस्से का कोई हक–अधिकार इस सम्पत्ति में हैं, बल्कि उक्त जायदाद प्रतिवादी संख्या 03 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से प्रतिवादी संख्या 01 को विक्रय कर दी तथा प्रतिवादी संख्या 2 ने प्रतिवादी संख्या 1 को अपना निहित हिस्सा दान करने के बाद कब्जा–आधिपत्य प्रतिवादी संख्या 1 को प्रतिवादी संख्या 3 की सहमति से प्रदान कर दिया, जिसके पश्चात् प्रतिवादी संख्या 01 इस

पर काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। शाहिद हुसैन का वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार नहीं रहा है। वादग्रस्त मकान में निहित हिस्से के बदले में शहिद हुसैन को आपसी बंटवाड़े में कांकरोली–राजनगर रोड़ पर पुलिस थाने के सामने सिलावट वाड़ी में पैतृक मकान प्राप्त हुआ है और उस मकान के बदले में इस मकान में कोई हक–अधिकार नहीं रखा है। उक्त मकान वादीगण के हक–अधिकार एवं कब्जा आधिपत्य में है, जो वादीगण को इनके पिता से विरासत से इस वादग्रस्त मकान के बदले में प्राप्त हुआ है। उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार नहीं होने बाबत् मोहम्मद हुसैन की पत्नी ने एक बंटवारानामा भी निष्पादित किया था, जिसके तहत इस वादग्रस्त मकान के बदले में बापौती का तीन मंजिला मकान जिसके पूर्व में जुल्फीकार का मकान, पश्चिम में रसीद भाई का बाड़ा, उत्तर में रसीद भाई का मकान व दक्षिण में अजिजुद्दीन का मकान स्थित है, को आपसी बंटवारे में प्रदान किया था, इसलिए शहीद हुसैन का एवं वादीगण का उक्त वादग्रस्त मकान में कोई हक–अधिकार निहित नहीं रहा है। वादीगण का उक्त पैरा संख्या 02 में वर्णित मकान में कोई हक–अधिकार नहीं है, बल्कि उक्त मकान प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख एवं प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड दान–पत्र से अंतरण कर दिया है तथा प्रतिवादी संख्या 1 इस पर काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रही है। प्रतिवादी संख्या 1 के अतिरिक्त इस जायदाद में और किसी का हक–अधिकार नहीं है। वादग्रस्त जायदाद पर वादीगण का कोई कब्जा–आधिपत्य नहीं है और कब्जे के अभाव में यह वाद कानूनन चलने योग्य नहीं है। वादग्रस्त मकान पर प्रतिवादी संख्या 01 का वर्ष 2004 से कब्जा–आधिपत्य चला आ रहा है। प्रतिवादी सं. 4, 5, 6 व 7 ने अपना जवाब वादी के दावे का समर्थन करते हुए पेश किया है।

हस्तगत प्रकरण में वादीगण के कथनों की सत्यता का आंकन करने के लिए प्रस्तुत दस्तावेजात, जिनमें प्रदर्श–1 वह विक्रय विलेख जिसके माध्यम से वादग्रस्त मकान को वादीगण के पिता एवं प्रतिवादीगण सं. 2 व

3 के द्वारा क्रय किया गया, दूसरा महत्वपूर्ण दस्तावेज वह विक्रय विलेख है जिसके द्वारा वादग्रस्त मकान को प्रतिवादी सं. 1 को विक्रय किया गया जो प्रदर्श डी–3 है, तीसरा महत्वपूर्ण दस्तावेज प्रदर्श डी–4 है जिसके माध्यम से कथित बंटवारा किया गया था। उक्त दस्तावेजात के अतिरिक्त पक्षकारान से की गई जिरह महत्वपूर्ण है। वादी टीपू हुसैन ने पी.डब्ल्यू. 1 के रूप में न्यायालय में उपस्थित होकर बयान के लिए पेश किये गये शपथ पत्र में उसी प्रकार से कथन किये हैं जो उसके द्वारा अपने वादपत्र में अंकित किये गये। वादपत्र के कथनों से भिन्न यह अवश्य कहा है कि वादपत्र में दिये गये सजरे में सद्दाम हुसैन गलत लिखा गया, बल्कि वह मंजूर हुसैन है। वादी से की गई जिरह से ऐसा कोई तथ्य सामने नहीं आया जिससे यह साबित होता हो कि वादी ने मिथ्या कथन किये हैं। प्रतिवादी साक्ष्य के रूप में प्रथम गवाह डी.डब्ल्यू. 1 जाकिर हुसैन (प्रतिवादी सं. 3) है। इस गवाह ने अपने मुख्य कथनों में अपने जवाब की बताई गई कहानी को ही दोहराया है। जब इस गवाह से जिरह की गई तो इस गवाह ने कहा कि विवादित मकान में उसका तीसरा हिस्सा है। मंजूर हुसैन का भी तीसरा हिस्सा है। रजिस्ट्री के हिसाब से वादी के पिता का तीसरा हिस्सा था। गवाह ने स्वयं कहा कि मां ने बंटवारे के समय उन्हें दूसरा मकान दे दिया था, जिस कारण उनका हिस्सा नहीं है। गवाह ने स्वीकार किया कि उसके भाई शाहिद हुसैन के दो लड़के व चार लड़कियां हैं। यह सही है कि शाहिद हुसैन का जो भी हम बनता है उसमें उनके सभी संतानों का बराबर हक बनता है। गवाह ने जिरह में यह भी स्वीकार किया कि बंटवारानामा प्रदर्श डी 4ए में ना तो वादी के पिता, ना वादीगण की मां और ना ही वादीगण व उनकी बहनों के हस्ताक्षर हैं। गवाह ने इस तथ्य से अस्वीकृति दी कि उन्होंने इस जायदाद को हड़पने के लिए यह फर्जी बंटवारानामा तैयार किया हो। यह सही है कि इस बंटवारेनो को फर्जी होने के तथ्य को लेकर वादीगण द्वारा पुलिस थाना राजनगर में मुकदमा दर्ज कराया गया था। वादग्रस्त मकान में से उसने अपना हिस्सा रुकसाना को बेच दिया था। जिरह में गवाह ने यह भी स्वीकार किया कि

एक ही विक्रय पत्र प्रदर्श डी–3ए से उसने अपना हिस्सा रुकसाना को बेचा था। प्रदर्श डी 3ए में विक्रेता मंजूर हुसैन व विक्रेता जाकिर हुसैन दोनों हैं व क्रेता रुकसाना बेगम है। गवाह ने यह भी स्वीकार किया कि वह वादीगण को पुश्तैनी मकान देने की बात कर रहा है, लेकिन उसके दस्तावेज उसके द्वारा पेश नहीं किये गये हैं। वादीगण के पक्ष में पुश्तैनी मकान का हक त्याग किया या नहीं, उसे पता नहीं है। गवाह ने स्वीकार किया कि हम त्याग बाबत् कोई दस्तावेज उसने पत्रावली पर पेश नहीं किये हैं। इस प्रकार स्वयं प्रतिवादी ने अपनी जिरह में यह स्वीकार किया है कि विवादित मकान में उसका तीसरा हिस्सा है तथा रजिस्ट्री के हिसाब से वादी के पिता का भी विवादित मकान में तीसरा हिस्सा है। इस गवाह ने यह भी स्वीकार किया है कि उसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को स्वयं का 1/3 हिस्सा ही विक्रय किया गया था। गवाह डी.डब्ल्यू. 2 के रूप में प्रतिवादी सं. 1 रुकसाना को परीक्षित करवाया गया, जिसने अपने मुख्य बयानों में उसी कहानी को दोहराया है जो उसने अपने जवाब में वादी से पैसे के लेन–देन बाबत् कथन किया है, परन्तु जिरह में इस प्रकार के किसी भी लेनदेन से प्रतिवादिया ने इन्कार किया है। इस गवाह से की गई जिरह में गवाह ने कहा है कि उसके पिता ने अपना हिस्सा उसे दान कर दिया था। गवाह ने यह भी कहा कि यह सही है कि उसके अंकर जाकिर हुसैन ने उनका हिस्सा उसे बेचा था। साथ ही गवाह ने कहा कि यह सही है कि प्रदर्श डी–4 बंटवारेनामे पर ना तो वादीगण, ना ही वादीगण के पिता, ना ही उनकी माता के हस्ताक्षर हैं। इस प्रकार स्वयं इस गवाह के बयानों से यह स्पष्ट है कि उसके पिता ने अपना हिस्सा ही उसे दान दिया था तथा अंकल जाकिर हुसैन ने भी अपना हिस्सा उसे विक्रय किया था। प्रदर्श डी–4 बंटवारानामा पर वादीगण अथवा उसके पिता अथवा माता के हस्ताक्षर नहीं हैं, इस तथ्य को इस गवाह ने स्वीकार किया है। डी.डब्ल्यू. 3 के रूप में प्रतिवादिया नेहा पुत्री शब्बीर मोहम्मद को परीक्षित करवाया गया है जिसने अपनी जिरह में कहा कि उन्होंने 2/3 हिस्सा जो खरीदा था, वही हिस्सा बेचा था। गवाह ने स्वीकार किया कि विक्रय पत्र प्रदर्श डी

6 में यह नहीं लिखा हुआ है कि वह 2/3 हिस्सा किस दिशा या किस तरफ का है। प्रतिवादी पक्ष की ओर से डी.डब्ल्यू. 4 के रूप में जावेद हुसैन, जो प्रतिवादी सं. 2 मंजूर हुसैन का पुत्र है, को परीक्षित करवाया है, जिसने अपनी जिरह में यह स्वीकार किया है कि बंटवारानामा के समय उसके पापा, दादी व बड़े भाई लियाकत हुसैन ही थे, इनके अलावा और कोई नहीं था। गवाह ने यह भी कहा कि टीपू हुसैन के पिता की मृत्यु के करीब 20–22 साल बाद यह बंटवारानामा वर्ष 2012 में लिखा गया था। टीपू की मां की मृत्यु करीब 12–15 साल पूर्व हो चुकी है।

गवाहान द्वारा किये गये मौखिक बयानों की रोशनी में अब मूल दस्तावेज पर गौर करना होगा। दस्तावेजी साक्ष्य में प्रथम दस्तावेज प्रदर्श–1 वह दस्तावेज है जिसके माध्यम से वादग्रस्त मकान को क्रय किया गया था। इस दस्तावेज के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दिनांक 23.08.1971 को यह मकान क्रय किया गया और क्रेतागण ने वादी के पिता शाहिद हुसैन तथा प्रतिवादी मंजूर हुसैन एवं जाकिर हुसैन के द्वारा संयुक्त रूप से क्रय किया। इस दस्तावेज के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वादग्रस्त मकान के स्वामी के रूप में वादी के पिता एवं प्रतिवादी सं. 2 व 3 हैं। इस तथ्य का समर्थन स्वयं प्रतिवादीगण द्वारा किये गये कथनों तथा प्रदर्श डी–3 उस पंजीयन–पत्र से होता है जो प्रतिवादी सं. 2 व 3 मंजूर हुसैन व जाकिर हुसैन द्वारा प्रतिवादी सं. 1 के हक में वादग्रस्त मकान का विक्रय किया गया था। इस दस्तावेज में वादग्रस्त मकान का क्षेत्रफल बताते हुए यह कहा गया है कि ''कुल प्लॉट क्षेत्रफल 766.56 वर्गफीट है जिसमें विक्रीत हिस्सा 2/3 यानि 511.04 वर्गफीट है। मकान प्रथम पक्षकारगण व सैयद हुसैन ने श्री अलादीन व रजाक पिता मोहम्मद खां जी व रमजान खां पिता मोहम्मद खां नाबालिग बवियायत अलादीन मुसलमान निवासी राजनगर से बजरये पंजीकृत विक्रय पत्र से खरीद किया था, जिसके विलेख का पंजीयन उपपंजीयक कार्यालय, राजसमन्द में दिनांक 08.09.1971 को दस्तावेज संख्या 522 पर हुआ। पैरा एक में वर्णित सम्पत्ति

में प्रथम पक्षकार का 2/3 हिस्सा है तथा शामलाती चौक में 1/3 हिस्सा है। इस मकान में शामलाती चौक से होकर आया जाया जाता है।'' इस प्रकार स्वयं प्रतिवादीगण ने वादग्रस्त मकान का विक्रय किये जाने के समय मात्र अपना 2/3 हिस्सा ही विक्रय किया है। इससे यह स्पष्ट है कि स्वयं प्रतिवादी सं. 2 व 3 इस बात को स्वीकार करते हैं कि वादग्रस्त मकान में 2/3 हिस्सा इन दोनों प्रतिवादीगण का तथा 1/3 हिस्सा वादीगण के पिता का रहा है। अब महत्वपूर्ण दस्तावेज प्रदर्श डी–4 है जिसके माध्यम प्रतिवादी सं. 2 व 3 अपनी माता के द्वारा कुल सम्पत्ति का बंटवारा किये जाने का कथन करते हैं तथा कहते हैं कि बंटवारे के माध्यम से वादग्रस्त मकान प्रतिवादी सं. 2 व 3 को दिया गया था तथा एक पुश्तैनी मकान, जिसके पड़ोस भी इस दस्तावेज में बताये गये हैं, वादीगण को दिये जाने का उल्लेख किया गया है। हमारे द्वारा प्रदर्श–डी 4ए बंटवारानामा का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया। यदि इस दस्तावेज को दिनांक 10.04.2012 को तैयार किया हुआ भी मान लिया जाये तो भी यह दस्तावेज पक्षकारों के हिस्से को प्रभावित करने वाला दस्तावेज नहीं माना जा सकता, क्योंकि इस दस्तावेज को तैयार किये जाने के समय कोई भी पक्षकार मौजूद नहीं था और विशेषकर वादीगण के समक्ष तो यह दस्तावेज तैयार ही नहीं किया गया। समझौते से यदि को कोई बंटवारा किया जाता है और तदनुसार दस्तावेज तैयार किया जाता है तो उस समय सभी पक्षकारान की सहमति नितान्त आवश्यक है, परन्तु इस दस्तावेज के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि दस्तावेज के लिखे जाने के समय एवं कथित बंटवारा किये जाने के समय ना तो वादी पक्ष की उपस्थिति रही और ना ही सहमति रही है। अतः उपर्युक्त प्रकार से किया गया विवेचन एवं विश्लेषण तथा दस्तावेजी साक्ष्य वादीगण के कथनों का समर्थन करते हैं और यह साबित करते हैं कि विवादित मकान में वादीगण तथा प्रतिवादीगण संख्या 4 लगायत 7 का संयुक्त रूप से 1/3 हिस्सा बनता है जिसे वे प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

विवाद्यक संख्या 03 :–

12. इस विवाद्यक के माध्यम से वादीगण को यह साबित करना है कि आया वादीगण विरुद्ध प्रतिवादी सं. 1, 2 व 3 इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी हैं कि वादपत्र के पद सं. 1 व 2 में वर्णित सम्पत्ति/मकान का विधिवत विभाजन होने तक प्रतिवादी सं. 1, 2 व 3 उक्त सम्पत्ति/मकान का कोई भाग किसी अन्य को किसी प्रकार से हस्तान्तरित, विक्रय नहीं करें, किसी प्रकार की तोड़फोड़ नहीं करें, नवनिर्माण नहीं करें और न ही किसी अन्य के माध्यम से करावें ?

विवाद्यक संख्या 1 व 2 के निस्तारण से यह स्पष्ट है कि विवादित मकान में वादीगण एवं प्रतिवादीगण सं. 4 लगायत 7 का संयुक्त रूप से 1/3 हिस्सा है। प्रतिवादी सं. 2 व 3 के द्वारा स्वयं के 2/3 हिस्से को प्रतिवादिया सं. 1 को विक्रय कर दिया गया है तथा प्रतिवादी सं. 1 ने वादग्रस्त मकान को आगे भी विक्रय कर दिया गया है। विक्रयपत्र प्रदर्श–3 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रअितवादी सं. 2 व 3 ने अपना 2/3 हिस्सा विक्रय किया, लेकिन उनका वादग्रस्त मकान में कौनसा हिस्सा है यह नहीं लिखा है। यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि संयुक्त सम्पत्ति में प्रत्येक पक्षकार का सम्पत्ति के प्रत्येक भाग पर अधिकार होता है। यदि वादग्रस्त सम्पत्ति भविष्य में भी हस्तान्तरित होती रही तो पक्षकारान के मध्य विवाद बढ़ेगा तथा वादीगण के हितों पर कुप्रभाव पड़ेगा। अतः यह विवादित इसी प्रकार निस्तारित किया जाता है कि प्रतिवादीगण सं. 1, 2 व 3 विवादित मकान को अन्य किसी को हस्तान्तरित न करें तथा किसी प्रकार का नवनिर्माण या परिवर्तन नहीं करें।

विवाद्यक संख्या 04 :–

13. इस विवाद्यक के माध्यम से प्रतिवादी सं. 1, 2 व 3 को यह साबित करना है कि आया वादीगण का वाद कब्जे के अभाव में काबिल निरस्तनीय है ?

यह सही है कि वादीगण यह साबित नहीं कर पाये हैं कि वर्तमान में

किस प्रकार वादग्रस्त मकान में उनका कब्जा है, लेकिन दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर आज भी वादीगण एवं प्रतिवादीगण सं. 4 लगायत 7 का वैधानिक कब्जा है। अतः यह विवाद्यक प्रतिवादीगण के विरुद्ध अवधारित किया जाता है।

<u>विवाद्यक संख्या 05</u> :–

14. इस विवाद्यक के माध्यम से प्रतिवादीगण सं. 1, 2 व 3 को यह सिद्ध करना है कि आया वाद वादी मियाद बाहर होने से खारिज किये जाने योग्य है ?

यह स्वीकृत स्थिति है कि वादीगण ने वादग्रस्त जायदाद के विभाजन के संबंध में वादपत्र पेश करते हुए अनुतोष चाहा गया है और विधि में ऐसा कोई प्रावधान होना प्रतिवादीगण द्वारा प्रकट नहीं किया गया है कि विभाजन का यह दावा किस प्रकार विधि के प्रावधानों के अनुसार मियाद अवधि से बाधित है। केवलमात्र जवाबदावे में वाद के मियाद बाहर होने का अंकन कर दिये जाने से विभाजन का यह दावा मियाद अवधि से बाधित होना कतई प्रकट नहीं होता है। ऐसी स्थिति में यह विवाद्यक प्रतिवादीगण सं. 1, 2 व 3 के विरुद्ध विनिश्चित किया जाता है।

<u>विवाद्यक संख्या 06</u> :–

15. यह विवाद्यक प्रतिवादीगण सं. 1, 2 व 3 को साबित करना है जिसके माध्यम से यह तथ्य प्रमाणित करना है कि वादीगण का वाद उचित मूल्यांकन एवं पर्याप्त न्यायशुल्क पर प्रस्तुत नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है ?

वादीगण ने वादग्रस्त जायदाद का मूल्यांकन 6 लाख रुपये पर 200/–रुपये एवं निषेधाज्ञा के लिए न्यायशुल्क 400/–रुपये कायम कर कुल 250/–रुपये पर वाद पेश किया गया है, जबकि प्रतिवादीगण द्वारा जायदाद की वर्तमान मालियत 40,00,000/–रुपये होना जवाबदावे में अंकित किया है, परन्तु प्रतिवादीगण द्वारा वादग्रस्त जायदाद के वर्तमान

मूल्य के संबंध में कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं की गई है। तदनुसार यह विवाद्यक भी प्रतिवादीगण सं. 1, 2 व 3 के विरुद्ध विनिश्चित किया जाता है।

अनुतोष :–

16. इस प्रकरण में विवाद्यक संख्या–1 व 2 वादीगण के पक्ष में विनिश्चित किये गये हैं, लिहाजा वादीगण वादग्रस्त मकान को मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन करवाकर स्वयं का 1/3 हिस्सा प्राप्त करने के अधिकारी हैं। साथ ही विवाद्यक सं. 3 के विवेचन के परिणामस्वरूप वादीगण वादग्रस्त मकान का विधिवत विभाजन होने तक प्रतिवादीगण सं. 1, 2 व 3 के विरुद्ध वादग्रस्त मकान को किसी अन्य को हस्तान्तरित, विक्रय नहीं करने, नवनिर्माण नहीं करने एवं परिवर्तन नहीं करने बाबत् स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के भी अधिकारी हैं। अतः उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर वादीगण का वाद बाबत् विभाजन एवं स्थायी निषेधाज्ञा स्वीकार कर डिक्री किये जाने योग्य है।

आदेश

17. अतः वादीगण टीपू हुसैन व अन्य की ओर से प्रस्तुत वाद बाबत् विभाजन सम्पत्ति एवं स्थाई निषेधाज्ञा विरूद्ध प्रतिवादीगण रुकसाना बेगम व अन्य, स्वीकार किया जाकर इस आशय की प्रारम्भिक डिक्री पारित की जाती है कि वादीगण वादपत्र के पैरा सं. 1 में वर्णितानुसार एवं पैरा सं. 2 में वर्णित पड़ोसों के मध्य अंदर हल्का आबादी क्षेत्र वार्ड संख्या 01, सिलावटवाड़ी, राजनगर, नगरपरिषद राजसमन्द, तहसील एवं जिला राजसमन्द में स्थित वादग्रस्त मकान का वादीगण एवं प्रतिवादीगण के मध्य मीट्स एण्ड बाउण्ड्स के आधार पर विभाजन करवाकर वादीगण एवं प्रतिवादीगण सं. 4 लगायत 7 संयुक्त रूप से 1/3 हिस्सा व कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

साथ ही वादीगण वादग्रस्त सम्पत्ति/मकान का विधिवत विभाजन होने तक प्रतिवादीगण सं. 1, 2 व 3 के विरुद्ध उक्त सम्पत्ति/मकान का

कोई भाग किसी अन्य को किसी प्रकार से हस्तान्तरित, विक्रय नहीं करने एवं किसी प्रकार की तोड़फोड़ नहीं करने तथा नवनिर्माण नहीं करने बाबत् स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

पक्षकारान प्रकरण व्यय स्वयं अपना अपना वहन करेंगे। तद्नुसार प्रारम्भिक डिक्री पर्चा मुर्तिब हो।

(अल्का शर्मा)
जिला न्यायाधीश, राजसमन्द

18. निर्णय आज दिनाँक **29.05.2026** को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में उद्घोषित किया गया।

(अल्का शर्मा)
जिला न्यायाधीश, राजसमन्द

d337f7f1-217c-448c-8132-d61ce2c9002a
Digitally signed by d337f7f1-217c-448c-8132-d61ce2c9002a
Date: 2026.05.30 13:10:01 +05'30'