न्यायालय – वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, श्रीविजयनगर, श्रीगंगानगर

पीठासीन अधिकारी – हेतराम मूंड, आर.जे.एस.

विविध दीवानी प्र०सं०– 27/2022

सी.एन.आर. नं० – RJSG1F0001212022

काला सिंह पुत्र श्री गुरबक्शन सिंह, उम्र 65 वर्ष, निवासी वार्ड नं० 07, चक 3 एस.ए.डी., तहसील श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर।

– प्रार्थी

बनाम

डालीराम पुत्र श्री हेमराज, निवासी वार्ड नं० 08, चक 3 एल.सी.(ए), तहसील श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर (राजस्थान)।

– अप्रार्थी

प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश

39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सी.पी.सी.

उपंस्थित:–

1. प्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री नवीन कुमार मिढढा।
2. अप्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री सिमरत सिंह गिल।

– आदेश – दिनांक – 21.03.2023

01. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी के द्वारा चक 3 एल.सी.(बी) के पत्थर नं० 129/361, मुरब्बा नं० 30 के रकबा किला नं० 16/2, 17/2, 18/2, 19/2, 20/2 व 24 कुल 0.570 हैक्टेयर कमाण्ड खातेदारी भूमि के विक्रय का प्रस्ताव प्रार्थी के समक्ष रखा। जिस पर अप्रार्थी का दिनांक 15.06.2021 को कुल 4,30,000/– रूपये में बैय करने का करार हुआ। दिनांक 15.06.2021 को सौदा की तमाम प्रतिफल राशि में से 4,08,000/– रूपये रोबरू गवाह अप्रार्थी ने प्राप्त करना स्वीकार करते हुए दिनांक 15.06.2021 को ही उपपंजीयक, जैतसर के समक्ष इकरारनामा का पंजीयन करवाकर प्रार्थी को सुपुर्द किया। सौदे की शेष प्रतिफल रिाश 22,000/– रूपये दिनांक 16.06.2022 को अदा कर बैयनामा प्रार्थी के नाम करवाना तय हुआ। दिनांक 16.06.2022 को प्रार्थी उपपंजीयक, जैतसर कार्यालय में उपस्थित हुआ लेकिन अप्रार्थी उपपंजीयक, जैतसर कार्यालय में उपस्थित नहीं हुआ। जिस पर दिनांक 22.06.2022 को अप्रार्थी को विधिक

नोटिस इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 की पालना हेतु प्रेषित किया। फिर दिनांक 25.07.2022 को अप्रार्थी के स्थान पर जाकर व्यक्तिगत रूप से मिला तो अप्रार्थी 3,00,000/– रूपये अतिरिक्त की अनुचित मांग करने लगा। अप्रार्थी ने स्पष्ट ही एलानिया धमकी दी कि वह शीघ्र ही वादाधीन भूमि को अन्यथा रहन, विक्रय अन्य प्रकार से अन्तरित कर खुर्द–बुर्द कर देगा। प्रार्थी वादाधीन भूमि का सदभावी क्रेता है। यदि अप्रार्थी अपने अनुचित मकसद में कामयाब हो गया तो प्रार्थी को जरिए इकरारनामा प्रतिफल अदा कर खरीद की गई अपनी भूमि से वंचित होना पड़ेगा जिससे प्रार्थी के विधिक अधिकारों का हनन होगा, प्रार्थी को न पूरा होने वाला नुकसान होगा। अंत में अप्रार्थी को जरिए अस्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द करने का निवेदन किया। प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के संबंध में निम्न दस्तावेज पेश किए गएः–

1. चित्र प्रति जमाबन्दी।
2. चित्र प्रति इकरारनामा दिनांक 15.06.2022
3. चित्र प्रति इकरारनामा दिनांक 04.05.2021
4. चित्र प्रति शपथ पत्र बाबत मियाद वृद्धि दिनांक 04.05.2022
5. चित्र प्रति पोस्टल रसीद दिनांक 22.06.2022
6. चित्र प्रति कार्यालय प्रति नोटिस दिनांक 22.06.2022
7. डाक वितरण ट्रेक रिपोर्ट ऑनलाईन

02. दूसरी ओर अप्रार्थी ने जवाब प्रार्थना पेश किया जिसके संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी द्वारा अपने खातेदारी रकबा चक 3 एल.सी.(बी) के मुरब्बा नं० 30 की भूमि के विक्रय का सौदा दिनांक 15.06.2021 को 4,30,000/– रूपये प्रतिफल में प्रार्थी के साथ नहीं किया गया, न ही दस्तावेज इकरारनामें का निष्पादन किया गया है और न ही उपपंजीयन, जैतसर कार्यालय के समक्ष उपस्थित होकर पंजीबद्ध करवाया गया है। अप्रार्थी द्वारा अपनी भूमि के विक्रय का कोई करार प्रार्थी के साथ नहीं किया गया। दिनांक 16.06.2022 को बैयनामा करवाने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता। अप्रार्थी को कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है। प्रार्थी को मुझ अप्रार्थी के खिलाफ कोई बिनाय दावा व मुख्स्मात दावा हासिल नहीं है। प्रार्थी इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 की विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री प्राप्त करने का विधिक अधिकारी नहीं है। अप्रार्थी द्वारा यह भी कथन किया गया कि अप्रार्थी द्वारा भी अपनी आवश्यकता की पूर्ति हेतु समय–समय पर प्रार्थी से ऋण राशि प्राप्त की है। प्रार्थी द्वारा अपनी ऋण राशि की स्वीकृति पेटे मुझ अप्रार्थी से अज्ञानतावश दस्तावेज का निष्पादन समय–समय पर करवाता रहा है। प्रार्थी के द्वारा अपने वाद पत्र में प्रतिफल पेटे वर्णित चैक संख्या 000033 राशि 3,00,000/– रूपये का मुझ अप्रार्थी को प्राप्त नहीं हुआ है। अंत में प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया व अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में निम्न दस्तावेज पेश किएः–

1. चित्र प्रति चैक रिर्टन मीमो रिपोर्ट।
2. चित्र प्रति इकरारनामा सौदा बैय कृषि भूमि कब्जा रहित व इकरारनामा निरस्तीकरण।

03. बहस के दौरान प्रस्तुत विरोधाभासी तर्कों पर मनन किया गया। पत्रावली का ध्यानपूर्वक परिशीलन किया गया तथा प्रार्थना पत्र के निस्तारण हेतु निम्नलिखित तीन बिन्दुओं का निर्धारण किया जाना हैः–

1. प्रथम दृष्टया मामला।
2. सुविधा का संतुलन।
3. अपूर्णीय क्षति।

<u>प्रथम दृष्टया मामला</u>

04. दौराने बहस प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने अपने प्रार्थना पत्र में उल्लेखित तथ्यों को दोराहते हुए कथन किया कि अप्रार्थी के द्वारा चक 3 एल.सी.(बी) के पत्थर नं० 129/361, मुरब्बा नं० 30 के रकबा किला नं० 16/2, 17/2, 18/2, 19/2, 20/2 व 24 कुल 0.570 हैक्टेयर कमाण्ड खातेदारी भूमि के विक्रय का प्रस्ताव प्रार्थी के समक्ष रखा। जिस पर अप्रार्थी का दिनांक 15.06.2021 को कुल 4,30,000/– रूपये में बैय करने का करार हुआ। दिनांक 15.06.2021 को सौदा की तमाम प्रतिफल राशि में से 4,08,000/– रूपये रोबरू गवाह अप्रार्थी ने प्राप्त करना स्वीकार करते हुए दिनांक 15.06.2021 को ही उपपंजीयक, जैतसर के समक्ष इकरारनामा का पंजीयन करवाकर प्रार्थी को सुपुर्द किया। सौदे की शेष प्रतिफल राशि 22,000/– रूपये दिनांक 16.06.2022 को अदा कर बैयनामा प्रार्थी के नाम करवाना तय हुआ। दिनांक 16.06.2022 को प्रार्थी उपपंजीयक, जैतसर कार्यालय में उपस्थित हुआ लेकिन अप्रार्थी उपपंजीयक, जैतसर कार्यालय में उपस्थित नहीं हुआ। जिस पर दिनांक 22.06.2022 को अप्रार्थी को विधिक नोटिस इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 की पालना हेतु प्रेषित किया। फिर दिनांक 25.07.2022 को अप्रार्थी के स्थान पर जाकर व्यक्तिगत रूप से मिला तो अप्रार्थी 3,00,000/– रूपये अतिरिक्त की अनुचित मांग करने लगा। अप्रार्थी ने स्पष्ट ही एलानिया धमकी दी कि वह शीघ्र ही वादाधीन भूमि को अन्यथा रहन, विक्रय अन्य प्रकार से अन्तरित कर खुर्द–बुर्द कर देगा। प्रार्थी वादाधीन भूमि का सदभावी क्रेता है। यदि अप्रार्थी अपने अनुचित मकसद में कामयाब हो गया तो प्रार्थी को जरिए इकरारनामा प्रतिफल अदा कर खरीद की गई अपनी भूमि से वंचित होना पड़ेगा जिससे प्रार्थी के विधिक अधिकारों का हनन होगा, प्रार्थी को न पूरा होने वाला नुकसान होगा। अंत में अप्रार्थी को जरिए अस्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द करने का निवेदन किया।

05. दूसरी ओर दौराने बहस अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने अपने जवाब प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा अपने खातेदारी रकबा चक 3 एल.सी.(बी)

के मुरब्बा नं० 30 की भूमि के विक्रय का सौदा दिनांक 15.06.2021 को 4,30,000/– रूपये प्रतिफल में प्रार्थी के साथ नहीं किया गया, न ही दस्तावेज इकरारनामें का निष्पादन किया गया है और न ही उपपंजीयन, जैतसर कार्यालय के समक्ष उपस्थित होकर पंजीबद्ध करवाया गया है। अप्रार्थी द्वारा अपनी भूमि के विक्रय का कोई करार प्रार्थी के साथ नहीं किया गया। दिनांक 16.06.2022 को बैयनामा करवाने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता। अप्रार्थी को कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है। प्रार्थी को मुझ अप्रार्थी के खिलाफ कोई बिनाय दावा व मुख्स्मात दावा हासिल नहीं है। प्रार्थी इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 की विनिर्दिष्ट अनुपालना की डिक्री प्राप्त करने का विधिक अधिकारी नहीं है। अप्रार्थी द्वारा यह भी कथन किया गया कि अप्रार्थी द्वारा भी अपनी आवश्यकता की पूर्ति हेतु समय–समय पर प्रार्थी से ऋण राशि प्राप्त की है। प्रार्थी द्वारा अपनी ऋण राशि की स्वीकृति पेटे मुझ अप्रार्थी से अज्ञानतावश दस्तावेज का निष्पादन समय–समय पर करवाता रहा है। प्रार्थी के द्वारा अपने वाद पत्र में प्रतिफल पेटे वर्णित चैक संख्या 000033 राशि 3,00,000/– रूपये का मुझ अप्रार्थी को प्राप्त नहीं हुआ है। अंत में प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया

06. बहस उभयपक्ष पर मनन किया गया। पत्रावली एवं दस्तावेजों व संबंधित विधि का अवलोकन किया गया। दौराने बहस प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन रहा कि अप्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र की मद संख्या 3 में वर्णित भूमि के विक्रय का सौदा दिनांक 15.06.2021 को प्रार्थी के साथ 4,30,000/– रूपये में कर तथा 4,08,000/– रूपये प्रतिफल की राशि प्राप्त कर इकरारनामा को उपपंजीयक, जैतसर के समक्ष पंजीबद्ध करवाकर प्रार्थी को सुपुर्द किया। दूसरी ओर अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने प्रार्थी के उक्त कथनों का खण्डन करते हुए किसी प्रकार का इकरारनामा निष्पादित नहीं करवाने का कथन किया। अब यदि पत्रावली पर उपलब्ध इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 जो कार्यालय उपपंजीयक, जैतसर के यहां पंजीबद्ध है, का अवलोकन किया जाए तो उक्त इकरारनामा प्रार्थी के पक्ष में अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र की मद संख्या 3 में वर्णित विवादित भूमि के संबंध में किया जाना दर्शित होता है और यह भी कि इकरारनामा 4,30,000/– रूपये पर किया जाना दर्शित होता है तथा 4,30,000/– रूपये में से 4,08,000/– रूपये प्रतिफल अप्रार्थी द्वारा प्राप्त कर लिया जाना भी जाहिर होता है। ऐसी स्थिति में दिनांक 15.06.2021 के इकरारनामे के अवलोकन से प्रार्थी के अपने प्रार्थना पत्र में उल्लेखित कथनों का प्रथम दृष्टया समर्थन होता है।

07. दौराने बहस प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह भी तर्क रहा कि दिनांक 16.06.2022 को अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी के पक्ष में शेष प्रतिफल की राशि प्राप्त कर बैयनामा करवाया जाना था जो अप्रार्थी द्वारा नहीं करवाया गया जिस पर दिनांक 22.06.2022 को प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी को इकरारनामे के निष्पादन हेतु विधिक नोटिस जारी किया गया। जिसका खण्डन अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा किसी प्रकार के नोटिस नहीं मिलने का कथन करते हुए किया गया है। इस संबंध

में पत्रावली पर उपलब्ध विधिक नोटिस की प्रति का अवलोकन किया जाए तो उक्त नोटिस अप्रार्थी को दिनांक 22.06.2022 को इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 की पालना हेतु प्रेषित किया जाना दर्शित होता है और यह कि रजिस्टर्ड ए.डी. की जो ट्रेक रिपोर्ट की प्रति है जो प्रार्थी द्वारा पेश की गई है उसके अवलोकन से भी दिनांक 23.06.2022 को उक्त नोटिस अप्रार्थी को डिलीवर होना दर्शित होता है। ऐसी स्थिति में उक्त दोनों दस्तावेजों के अवलोकन से भी प्रार्थी के प्रार्थना पत्र में उल्लेखित कथनों का प्रथम दृष्टया समर्थन होता है। इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 की प्रति व जमाबन्दी जो अप्रार्थी डालीराम की भूमि के संबंध में है, विधिक नोटिस व ट्रेक रिपोर्ट की प्रति के अवलोकन से प्रार्थी के प्रार्थना पत्र में उल्लेखित कथनों का पूर्णतः समर्थन होता है। जहां तक दौराने बहस अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क कि चैककृत राशि का उसे भुगतान प्राप्त नहीं हुआ है, यह तथ्य साक्ष्य द्वारा तय होने वाला तथ्य है। अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह तर्क कि प्रार्थी से अप्रार्थी द्वारा रूपये उधार लिए गए थे उसकी सिक्योरिटी पेटे इकरारनामा प्रार्थी द्वारा निष्पादित किया गया है, उक्त तथ्य भी साक्ष्य द्वारा तय होने वाला तथ्य है जो इस स्तर पर तय नहीं किया जा सकता। चूंकि इकरारनामा दिनांक 15.06.2021 के अवलोकन से प्रार्थना पत्र की मद संख्या 3 में उल्लेखित भूमि को प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी को प्रतिफल अदा कर क्रय किया जाना प्रथम दृष्टया दर्शित होता है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया मामला का बिन्दू प्रार्थी के पक्ष में बनना पाया जाता है।

सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति

08. सुविधा की दृष्टि से सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति के दोनों बिन्दुओं का एक साथ निस्तारण किया जा रहा है। प्रथम दृष्टया मामला का बिन्दू प्रार्थी अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहा है और यदि अप्रार्थी द्वारा विवादित भूमि को आगे विक्रय कर दिया जाता है और यदि मूल वाद में प्रार्थी सफल होता है तो अप्रार्थी की तुलना में प्रार्थी को अपूर्णीय क्षति व असुविधा होगी जिसकी पूर्ति मुद्रा में किया जाना संभव नहीं है और वाद बाहुलता बढ़ने की संभावना से भी इंकार नहीं किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति के बिन्दू भी प्रार्थी के पक्ष में बनना पाए जाते हैं। चूंकि अस्थाई निषेधाज्ञा का मूल उददेश्य मूल वाद के निस्तारण तक विवादित सम्पत्ति की सुरक्षा करना होता है जबकि प्रार्थी तीनों बिन्दू अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहा है। ऐसी स्थिति में अप्रार्थी को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

आदेश

09. फलतः प्रार्थी काला सिंह पुत्र श्री गुरबक्शन सिंह, निवासी वार्ड नं० 07, चक 3 एस.ए.डी., तहसील श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर की ओर से प्रस्तुत यह प्रार्थना पत्र प्रार्थना

पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. विरूद्ध अप्रार्थी उपरोक्तानुसार स्वीकार किया जाकर अप्रार्थी को ताफैसला मूल वाद इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि अप्रार्थी चक 3 एल.सी.(बी) के पत्थर नं० 129/361, मुरब्बा नं० 30 के रकबा किला नं० 16/2, 17/2, 18/2, 19/2, 20/2 व 24 कुल 0.570 हैक्टेयर कमाण्ड खातेदारी भूमि को अन्यत्र हस्तान्तरित, रहन, बैय एवं खुर्द–बुर्द करने से प्रतिबाधित रहें व मौका एवं रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाए रखें।

(हेतराम मूंड)
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,
श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर

10. आदेश आज दिनांक 21.03.2023 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(हेतराम मूंड)
वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश,
श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर