न्यायालयः- अपर जिला न्यायाधीश संख्या-01, भरतपुर (राज.)

पीठासीन अधिकारीः कुंतल जैन, आर.जे.एस. (जिला न्यायाधीश संवर्ग)
(अतिरिक्त कार्यभार)

मुतफरिक दीवानी संख्या	:-	93/2025
सी.आई.एस. नंबर	:-	178/2025
सी.एन.आर. नंबर	:-	RJBH010021922025

मोहनसिंह पुत्र श्री किरोडी निवासी ग्राम अड्डा तहसील व जिला भरतपुर (राज.)

--प्रार्थी

ब ना म

श्रीमती सुमन पत्नी श्री पूरनदास निवासी सी-163 इन्द्रा नगर भरतपुर तहसील व जिला भरतपुर (राज.)

--अप्रार्थी

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2
सपठित धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता

<u>उपस्थित</u>:-

1- श्री समशेर सिंह, अधिवक्ता वास्ते प्रार्थी
2- श्री प्रमोद कुमार उपमन, अधिवक्ता वास्ते अप्रार्थी

<u>:- आदेश -:</u>

<u>दिनांकः- 05.01.2026</u>

01. यह अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र मय मूल वादपत्र श्रीमान जिला एवं सत्र न्यायाधीश महोदय भरतपुर के समक्ष पेश किया गया था, जो विचारण हेतु अंतरित होकर इस न्यायालय को प्राप्त हुआ ।

02. प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी की पैतृक आराजी जिसका खसरा नंबर 72/0.62, जो ग्राम अड्डा तहसील व जिला भरतपुर (जिसे आगे सुविधा की दृष्टि से विवादित आराजी कहकर संबोधित किया जायेगा) में स्थित है, जिस पर प्रार्थी काबिज काश्त है । उक्त विवादित आराजी से अप्रार्थी का कोई संबंध नहीं है । किन्तु अप्रार्थी ने प्रार्थी को धोखा देकर दिनांक 31.12.2024 को स्वयं के हक में एक विक्रयपत्र निष्पादित करा लिया, जो उप पंजीयक भरतपुर के द्वारा पंजीबद्ध कर दिया गया । उक्त विक्रयपत्र को शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित कराने का अनुतोष

प्रार्थी ने मूल वादपत्र में मांगा है, जो इस आधार पर मांगा है कि विक्रयपत्र 15 लाख रूपये प्रतिफल राशि के बदले कराया जाना तय हुआ था, लेकिन अप्रार्थी ने विक्रयपत्र निष्पादित करते समय उप पंजीयक भरतपुर के समक्ष कोई नकद राशि या चैक उसे नहीं दिया था । इस प्रकार बिना प्रतिफल के होने से विक्रयपत्र शून्य है एवं निष्प्रभावी है ।

03. विक्रयपत्र में जो पंजाब नेशल बैंक शाखा हीरादास रोड भरतपुर का चैक नंबर 616911 दिया जाना अंकित है, ऐसा कोई चैक प्रार्थी को अप्रार्थी ने प्रतिफल राशि के पेटे कभी भी नहीं दिया । विवादित आराजी प्रार्थी की पैतृक होने के कारण उसे विक्रय करने का कोई अधिकार प्रार्थी के पास नहीं था । उसे कभी भी रूपयों की आवश्यकता नहीं थी । उसने कभी भी विवादित आराजी का कब्जा अप्रार्थी को नहीं दिया । इस प्रकार बिना प्रतिफल एवं कब्जे के यह विक्रयपत्र शून्य है, जिसे निष्प्रभावी घोषित कराने का प्रार्थी अधिकारी है । विवादित आराजी पर अप्रार्थी अपना नाजायज अधिकार क्लेम कर रहा है और प्रार्थी की खातेदारी से इंकार कर रहा है । यह भी धमकी दे रहा है कि इससे वो प्रार्थी को जबरन बेदखल कर देगा और आराजी को अन्यत्र हस्तांतरित कर देगा । प्रथमदृष्ट्या मामला प्रार्थी के हक में है । सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति के बिन्दु भी प्रार्थी के हक में हैं । अतः अतः अप्रार्थी को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करने का निवेदन किया ।

04. अप्रार्थी ने इस आशय का जवाब प्रस्तुत किया कि विवादित आराजी का विक्रयपत्र दिनांक 31.12.2024 को निष्पादित हुआ, जो उप पंजीयक भरतपुर के द्वारा पुस्तक संख्या 1 जिल्द सं. 1382 में पृष्ठ सं. 138 क्रम सं. 202403098110913 पर पंजीबद्ध किया गया । प्रार्थी इस आराजी का रिकार्डेड खातेदार काश्तकार था, जिसे बेचान करने का पूरा अधिकार था । विवादित आराजी पर अप्रार्थी ही काबिज काश्त है । 31.12.2024 के विक्रयपत्र के निष्पादन के दिन से ही अप्रार्थी विवादित आराजी पर बहैसियत खातेदार कृषक काबिज है । राजस्व अभिलेख में भी उसका नाम बतौर खातेदार दर्ज हो चुका है । वर्तमान में विवादित आराजी पर अप्रार्थी ने ढेंचा की फसल बोई हुई है ।

05. विक्रयपत्र 15 लाख रूपये प्रतिफल राशि के बदले कराया जाना तय हुआ था । उप पंजीयक भरतपुर के समक्ष प्रार्थी ने चैक संख्या 616911 पंजाब नेशनल बैंक शाखा हीरादास रोड भरतपुर का प्राप्त किया था । उसके पश्चात् ही कब्जा अप्रार्थी को सुपुर्द किया था । परन्तु उक्त चैक में लिपिकीय त्रुटि हो जाने से इसके स्थान पर चैक सं. 616913 अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी को दिया गया, लेकिन विक्रयपत्र के निष्पादन के बाद प्रार्थी ने उक्त प्रतिफल राशि नकद लेने को कहा और अप्रार्थी को यह भी कहा कि अप्रार्थी चैक अपने पास रख लेवे और नकद राशि प्रतिफल के पेटे उसे दे दे, जिस पर अप्रार्थी ने प्रार्थी को प्रतिफल राशि नकद अदा की, लेकिन भविष्य में बचाव के लिए प्रार्थी ने उक्त चैक की पुश्त पर ही चैक राशि नकद प्राप्त करने के संबंध में उसे लिखापढी कर दी । अतः विक्रयपत्र बिना प्रतिफल के होना असत्य कथन है । विवादित आराजी पर अप्रार्थी ही काबिज है और राजस्व रिकार्ड में भी रिकार्डेड खातेदार है । वैध विक्रयपत्र के निष्पादन के बाद प्रार्थी को विक्रयपत्र को शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित कराने का कोई अधिकार नहीं है । फलस्वरूप प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

06. प्रार्थी ने इस आशय का जवाब-उल-जवाब प्रस्तुत किया कि उसने कभी भी अप्रार्थी से कोई नकद राशि प्राप्त नहीं की और किसी भी चैक की पुश्त पर चैक राशि प्राप्त करने के संबंध में कोई लिखापढी नहीं करी, न ही किसी चैक पर हस्ताक्षर किये। चैक पर अगर कोई लिखापढी और दस्तखत हैं तो वो अप्रार्थी ने कूटरचित तैयार किये हैं । अतः अप्रार्थी को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करने का निवेदन किया गया ।

07. बहस प्रार्थना पत्र सुनी गयी । विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने दौराने बहस निवेदन किया कि विक्रयपत्र दिनांक 31.12.2024 को शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित कराने का अनुतोष प्रार्थी ने मुख्य वादपत्र में मांगा है । क्योंकि अप्रार्थी ने प्रार्थी को धोखा देकर यह विक्रयपत्र निष्पादित करवाया । जो 15 लाख रूपये की प्रतिफल राशि पक्षकारान के मध्य सौदे के पेटे तय हुई थी, वो राशि कभी भी नकद या चैक से प्रार्थी को अप्रार्थी ने अदा ही नहीं की । कोई चैक नंबर 616911 अप्रार्थी ने प्रार्थी को कभी भी अदा नहीं किया । अगर यह चैक प्रार्थी को दिया गया होता तो यह चैक अप्रार्थी के कब्जे में नहीं होता ।

अप्रार्थी उसे पत्रावली में पेश नहीं करता । क्योंकि कोई प्रतिफल राशि नहीं दी गयी थी, इस कारण यह विक्रयपत्र शून्य है, जिसकी घोषणा बावत् अनुतोष मांगा गया है । इस विक्रयपत्र के तहत कोई कब्जा प्रार्थी ने अप्रार्थी को विवादित आराजी का सुपुर्द नहीं किया । विवादित आराजी पर प्रार्थी ही काबिज है । अब अप्रार्थी इस विक्रयपत्र की आड में विवादित आराजी को दीगर व्यक्ति को अंतरित करने की धमकी दे रहा है । प्रथमदृष्ट्या मामला प्रार्थी के हक में है । प्रार्थी को कभी भी अप्रार्थी ने नकद राशि अदा कर दी हो, ऐसी कोई साक्ष्य रिकार्ड पर नहीं है । यह तथ्य पत्रावली में साक्ष्य आने के पश्चात् ही तय होगा । अतः मूल दावे के निस्तारण तक विवादित आराजी को तीसरे पक्षकार को अंतरित करने हेतु पाबंद किया जावे । अगर न्यायालय अप्रार्थी को पाबंद नहीं करती है और अप्रार्थी विवादित आराजी को किसी तीसरे व्यक्ति को अंतरित कर देता है तो अपूरणीय क्षति एवं अधिक असुविधा प्रार्थी को ही होगी । फलस्वरूप प्रार्थनापत्र स्वीकार कर अप्रार्थी को पाबंद करने का निवेदन किया । जवाब में विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी का यह तर्क रहा कि विवादित आराजी का बेचान पक्षकारान के मध्य हुआ था और बेचान के पेटे तयशुदा 15 लाख रूपये जो प्रतिफल राशि थी, के संबंध में विक्रयपत्र निष्पादित करते वक्त ही अप्रार्थी ने चैक नंबर 616911 प्रार्थी को दे दिया था, के संबंध में विक्रयपत्र निष्पादित करते वक्त ही अप्रार्थी ने चैक नंबर 616911 प्रार्थी को दे दिया था, लेकिन उसमें लिपिकीय त्रुटि होने के कारण अप्रार्थी ने अन्य चैक नंबर 616913 प्रार्थी को दिया, स्वयं प्रार्थी ने उसे विक्रयपत्र पंजीबद्ध होने के पश्चात् चैक यह कहते हुए लौटा दिया कि वो नकद राशि अदा कर दे और चैक वापस प्राप्त कर ले, जिस क्रम में अप्रार्थी ने प्रार्थी को प्रतिफल राशि 15 लाख रूपये नकद प्रार्थी को अदा कर दी थी और चैक अपने पास सुरक्षित रख लिया था । उसने सुरक्षा की दृष्टि से चैक के पीछे प्रार्थी से यह लिखवा लिया था कि उसने चैक का भुगतान नकद प्राप्त कर लिया है, जो इबारत चैक सं. 616913, जो अप्रार्थी ने दावे में प्रस्तुत की है, के पीछे लिखी है । इस प्रकार जो विक्रयपत्र पंजीबद्ध हुआ, जो बेचान हुआ, वो प्रतिफल राशि अदा करने के पश्चात् ही हुआ । इसी कारण

विक्रयपत्र पंजीबद्ध होने की दिनांक से 8 माह के अंदर कोई दावा प्रार्थी ने प्रस्तुत नहीं किया । अगर वास्तव में प्रतिफल राशि अदा नहीं की गयी होती तो प्रार्थी इतने लंबे समय तक इंतजार क्यों करता । विक्रयपत्र पंजीबद्ध होने के पश्चात् राजस्व रिकार्ड में भी अप्रार्थी के हक में आराजी का नामांतकरण खुल चुका है और विवादित आराजी पर अप्रार्थी ही काबिज है, उस पर ढैंचा की फसल बोई हुई है । प्रार्थी की नीयत में खोट आने के कारण प्रार्थी ने यह गलत दावा प्रस्तुत किया है । उनका यह तर्क भी रहा कि पंजीबद्ध दस्तावेज अप्रार्थी के हक में निष्पादित हुआ है, जिसके मुताबिक राजस्व रिकार्ड में भी नामांतकरण खुल चुका है । विवादित आराजी का वास्तविक मालिक अप्रार्थी है । संपत्ति के वास्तविक मालिक को पाबंद नहीं किया जा सकता । उनका यह तर्क भी रहा कि यह भी सुस्थापित विधि है कि विक्रयपत्र को शून्य घोषित नहीं करवाया जा सकता । अगर प्रतिफल राशि का कोई विवाद होता है तो प्रार्थी पृथक से वसूली का दावा प्रस्तुत कर सकता है । किन्तु केवल प्रतिफल कम देने के आधार पर या प्रतिफल नहीं देने के आधार पर दावा प्रस्तुत नहीं किया जा सकता । इस प्रकार प्रार्थी का प्रथमदृष्ट्या मामला कतई प्रमाणित नहीं है । प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे ।

08. सुना गया । पत्रावली का अवलोकन किया गया । इस प्रार्थना पत्र के निस्तारण हेतु न्यायालय के समक्ष निम्न तीन विचारणीय बिन्दु हैः-

1. प्रथम दृष्ट्या मामला,
2. सुविधा का संतुलन एवं
3. अपूरणीय क्षतिः-

09. **<u>प्रथमदृष्ट्या मामलाः-</u>** प्रार्थी की ओर से जो अभिवचन किये गये हैं, उसके मुताबिक उसने विक्रयपत्र दिनांकित 31.12.2024 को शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित कराने का अनुतोष मूल वादपत्र में मांगा है । अभिवचनों के मुताबिक विक्रयपत्र के निष्पादन से प्रार्थी इंकार नहीं कर रहा है, बल्कि प्रार्थी ने अप्रार्थी के द्वारा धोखा देकर विक्रयपत्र निष्पादित करवाना कहा है । अतः विक्रयपत्र का निष्पादन तो इस प्रकरण में स्वीकृत तथ्य है । मुख्य रूप से प्रार्थी ने यह

अभिवचन किया है कि 15 लाख रूपये की प्रतिफल राशि उसे प्राप्त नहीं हुई और उसका यह अभिवचन भी है कि चैक अप्रार्थी ने उसे कभी भी नहीं दिया । इस क्रम में जो वयनामा स्वीकृत दस्तावेज है और पंजीबद्ध दस्तावेज हैं, उसमें भी यह तथ्य अंकित है कि चैक सं.616911 पंजाब नेशनल बैंक शाखा हीरादास रोड भरतपुर का 15 लाख रूपये की राशि का प्रार्थी को प्राप्त हो गया । इस प्रकार जो पंजीबद्ध दस्तावेज है, उसके मुताबिक चैक प्रार्थी को प्राप्त होना प्रथमदृष्ट्या सामने आ रहा है । जहां तक चैक अप्रार्थी के कब्जे में होने का प्रश्न है, अप्रार्थी का यह अभिवचन है कि प्रार्थी ने उसे चैक लौटा दिया और उससे 15 लाख रूपये की राशि नकद प्राप्त कर ली । हालांकि अप्रार्थी का यह कथन है कि चैक नंबर 616911 में लिपिकीय त्रुटि होने के कारण इस चैक के स्थान पर उसने अन्य चैक नंबर 616913 प्रार्थी को दिया था और प्रार्थी ने उसे यह कहते हुए चैक नंबर 616913 लौटा दिया था कि वो उसे नकद भुगतान कर दे । इस संबंध में जो चैक नंबर 616913 पत्रावली में अप्रार्थी ने पेश किया है, उसके पीछे यह इबारत लिखी है कि प्रार्थी ने यह चैक, चैक सं.616911 की ऐबज में प्राप्त किया है और चैक का भुगतान उसने स्वयं ने नकद प्राप्त कर लिया है । इस प्रकार अप्रार्थी का जो अभिवचन है, वो प्रथमदृष्ट्या चैक के पीछे लिखी इबारत से प्रमाणित हो रहा है। विक्रयपत्र पंजीबद्ध दस्तावेज है, जिसके निष्पादन पर इस स्तर पर अविश्वास नहीं किया जा सकता । उक्त विक्रयपत्र के निष्पादन के पश्चात् राजस्व रिकार्ड में भी अप्रार्थी के हक में नामांतकरण खुलना सामने आ रहा है। अतः विवादित आराजी का स्वामी पंजीबद्ध दस्तावेज के मुताबिक अप्रार्थी का होना प्रथमदृष्ट्या प्रमाणित हो रहा है और संपत्ति के मालिक को अस्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करना उचित नहीं है । प्रार्थी का यह अभिवचन भी रहा कि विवादित आराजी पैतृक होने के कारण उसे इसे बेचने का अधिकार नहीं था । इस संबंध में अप्रार्थी ने जो जमाबंदी की प्रति प्रस्तुत की है, जिसमें विवादित आराजी प्रार्थी अकेले के नाम दर्ज होना प्रथमदृष्ट्ययया सामने आ रहा है । अतः प्रार्थी अपना प्रथमदृष्ट्या मामला उपरोक्तानुसार प्रमाणित करने में असफल रहा है ।

10. **<u>सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति का बिन्दु-</u>** सुविधा की दृष्टि से दोनों बिन्दुओं का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है । प्रार्थी अपना प्रथमदृष्ट्या मामला प्रमाणित नहीं कर पाया है । जहां तक प्रार्थी के इस तर्क का प्रश्न है कि अगर अप्रार्थी संपत्ति को किसी तीसरे पक्षकार को बेचान कर देता है तो उसे अधिक असुविधा एवं अपूरणीय क्षति होगी, तो इस संबंध में इस न्यायालय के विनम्र मत में पंजीबद्ध विक्रयपत्र के निष्पादन के पश्चात् संपत्ति में अप्रार्थी का हित निहित होना प्रथमदृष्ट्या सामने आ रहा है और lis pendens के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए यह भी नहीं माना जा सकता कि प्रार्थी को अधिक असुविधा एवं अपूरणीय क्षति होगी । अतः यह दोनों बिन्दु भी प्रार्थी के विरूद्ध तय किये जाते हैं ।

11. चूंकि तीनों बिन्दु प्रार्थी के विरूद्ध तय किये गये हैं । अतः प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है ।

-: <u>आदेश</u> :-

12. प्रकरण के गुणावगुण पर कोई टिप्पणी किये बिना प्रार्थी मोहनसिंह का अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सीपीसी अस्वीकार किया जाकर खारिज किया जाता है ।

(कुंतल जैन)
अतिरिक्त कार्यभार
अपर जिला न्यायाधीश सं.1,
भरतपुर (राज.)

13. आदेश आज दिनांक 05.01.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(कुंतल जैन)
अतिरिक्त कार्यभार
अपर जिला न्यायाधीश सं.1,
भरतपुर (राज.)