.न्यायालय अपर जिला जज, कोटद्वार, पौड़ी गढ़वाल।

पीठासीन – श्रीमती प्रतिभा तिवारी (एच.जे.एस.)

प्रकीर्ण सिविल अपील संख्या 47/2022

C.N.R NO-UKPG050002112022

1. अशोक कुमार
2. विनोद कुमार
3. सुबोध कुमार
4. प्रमोद कुमार
पुत्रगण स्व. प्रेमलाल
5. राजी देवी पत्नी स्व. प्रेमलाल,
निवासीगण ग्राम व पोस्ट फतेहपुर तल्ला,
पट्टी सीला–2, तहसील कोटद्वार, जिला पौड़ी गढ़वाल द्वारा मुख्तारआम श्री विधादत्त पुत्र स्व. भरोसानंद, निवासी फतेहपुर तल्ला, पट्टी सीला–2, तहसील कोटद्वार, जिला पौड़ी गढ़वाल

.....वादीगण/अपीलार्थीगण

प्रति

आसिफ हुसैन पुत्र स्व. मुबारक,
निवासी ग्राम फतेहपुर तल्ला, पट्टी सीला–2, तहसील कोटद्वार,
जिला पौड़ी गढ़वाल।

————–प्रतिवादी/प्रत्यर्थी

अपीलार्थीगण के अधिवक्ता–श्री सुनील घिल्डियाल
प्रत्यर्थी के अधिवक्ता–श्री सलीम अहमद

दिनांक–22.11.2022 निर्णय

1– यह प्रकीर्ण सिविल अपील, मूल वाद सं. 91/2021 मृतक प्रेमलाल आदि बनाम आसिफ हुसैन के प्रकरण में विद्वान सीनियर सिविल जज, कोटद्वार, जिला पौड़ी गढ़वाल द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.09.2022 के विरूद्ध उक्त मूल वाद के वादीगण की ओर से प्रस्तुत की गयी है। इस आदेश के द्वारा विचारण न्यायालय ने वादीगण की ओर से प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र सं. 6ग/2 को खारिज कर दिया था। इसी आदेश से क्षुब्ध होकर यह प्रकीर्ण अपील योजित की गयी है।

2– अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री सुनील घिल्डियाल एवं प्रत्यर्थी के अधिवक्ता श्री सलीम अहमद की बहस सुनी तथा पत्रावली का अवलोकन किया।

3– पत्रावली के अवलोकन से यह विदित है कि अपीलार्थीगण/वादीगण ने विद्वान सीनियर सिविल जज, कोटद्वार, जिला

पौड़ी गढ़वाल के समक्ष मूल वाद सं. 91/2021 योजित किया था। इस वाद में वादीगण ने यह कथन किया कि वादी ग्राम फतेहपुर तल्ला, पट्टी सीला–2, तहसील कोटद्वार, जिला पौड़ी गढ़वाल के खाता सं. 4 में 37 हिस्सा भूमि का विरासती खातेदार है तथा इस खाते में ही अब्दुल रफीक 0.165 हे. भूमि का क्रयशुदा सहखातेदार है। अब्दुल रफीक ने असिस्टेंट कलेक्टर कोटद्वार के न्यायालय में अपने कब्जे काश्त की भूमि पर बंटवारा कराये जाने हेतु बंटवारा वाद सं. 15/2019 योजित किया था, जो विचाराधीन है। अब्दुल रफीक ने मूल खातेदार छवाणू से चार नाली सिंचित व चार नाली असिंचित भूमि क्रय की थी, लेकिन अब्दुल रफीक के विक्रय पत्र में खेत सं. 494 एवं सीमाओं का वर्णन नहीं था। प्रतिवादी के द्वारा अब्दुल रफीक से 0.013 हे. भूमि बैनामे से क्रय की गयी। प्रतिवादी के द्वारा अपने विक्रेता के साथ हमसाज होकर वादी की कब्जे की भूमि पर कब्जा कर निर्माण करने का लगातार प्रयास किया जा रहा है, जिस पर वादी के अधिवक्ता द्वारा दिनांक 07.10.2021 को नोटिस प्रेषित किया। नोटिस प्राप्ति के बाद प्रतिवादी के द्वारा अपने परिवारजन व अन्य व्यक्तियों के साथ मिलकर वादी की भूमि पर जबरन खुदान कर दिया तथा रेत, बजरी डाल दी गयी। इन्हीं आधारों पर अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया।

4– प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की ओर से आपत्ति 14ग प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि राजस्व अभिलेखों में प्रतिवादी का नाम दर्ज है। प्रतिवादी के द्वारा उक्त भूमि अब्दुल रफीक से दिनांक 16.03.2019 को क्रय की गयी, जिस पर प्रतिवादी अपने परिवार सहित उसी तिथि से काबिज है। अब्दुल रफीक ने उक्त भूमि दिनांक 20.03.1994 को पंजीकृत विक्रयपत्र से स्व. छवाणू से क्रय कर कब्जा प्राप्त किया था। बंदोबस्त खतौनी में वादी के पिता भरोसानंद का नाम इंद्राज नहीं है। प्रतिवादी ने राजस्व वाद सं. 46/2020–21 योजित करके खाता सं. 4 के खेत सं. 494 रकबा 0.013 हे. भूमि को अकृषक घोषित करवा लिया है, जिस पर वादी का कोई कब्जा नहीं है। प्रतिवादी ने उक्त भूमि के संबंध में हतबन्दी कराने हेतु उपजिलाधिकारी कोटद्वार को एक प्रार्थनापत्र दिनांक 15.07.2021 को प्रेषित किया गया, जिस पर राजस्व निरीक्षक, दुगड्डा ने मौके पर जाकर भूमि का सीमांकन कराया और प्रतिवादी को भूमि के सीमांकन पर भूमि चिन्हित करवाकर प्रतिवादी द्वारा भूमि पर निर्माण किया गया। उक्त भूमि आवासीय घोषित होने पर विधिक बंटवारे के वाद या धारा 176 जेड. ए. एक्ट के प्रावधान लागू नहीं होते हैं,

क्योंकि भूमि स्वीकृत रूप से आवासीय घोषित हो चुकी है। प्रार्थनापत्र खारिज किये जाने की प्रार्थना की गयी।

5— पक्षकारों को अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र पर सुनने के पश्चात् विद्वान सीनियर सिविल जज, कोटद्वार ने यह पाया कि वादीगण प्रथम दृष्ट्या मामला, सुविधा का संतुलन तथा अपूर्णनीय क्षति को साबित करने में असफल रहे हैं। इस निष्कर्ष के साथ विचारण न्यायालय ने वादीगण के अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र सं.6 ग/2 को निरस्त कर दिया। इसी आदेश से क्षुब्ध होकर यह प्रकीर्ण सिविल अपील प्रस्तुत की गयी है।

6— विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि जो व्यक्ति अस्थायी निषेधाज्ञा की प्रार्थना करता है उसे न्यायालय को यह संतुष्ट करना होगा कि उसके पक्ष में प्रथम दृष्ट्या मामला तथा सुविधा का संतुलन मौजूद है और यदि निषेधाज्ञा प्रदान नहीं की गयी तो उसे अपूर्णनीय क्षति होगी। माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्नलिखित न्यायिक–निर्णयों में यह अवधारित किया है कि यदि कोई पक्ष उपरोक्त में से किसी भी एक तथ्य को साबित करने में असफल रहता है तो उसके पक्ष में अंतरिम निषेधाज्ञा प्रदान नहीं की जा सकती है।

ए– हजरत सूरत शाह उर्दू शिक्षा समिति बनाम अब्दुल साहेब, 1983 ए.डब्लू.सी., पेज नं.–1485

बी– एम.एस.सेल्के बनाम पुणे नगर निगम 1995 (3) ए.सी.सी 33(एस. सी) ,

सी– एम. गुरूदास व अन्य बनाम रसरंजन व अन्य, 2006 (24) एल. सी.डी. 1676 (एस.सी.)

डी– मारिया माग्रेडिया सिकवेरिया फर्नांडीज व अन्य बनाम इरासमो जेक डी सिकवेरिया व अन्य 2012 (2) सुप्रीम कोर्ट सिविल डिसीजन (एस.सी. सी.डी.) पेज 1465 (एस.सी) जजेस बैंच।

7— यह स्वीकृत तथ्य है कि वादी स्व. प्रेमलाल सिंह पुत्र स्व. भरोसानंद एवं प्रतिवादी का नाम ग्राम फतेहपुर तल्ला, पट्टी सीला–2, तहसील कोटद्वार, जिला पौड़ी गढ़वाल के खाता सं. 4 में दर्ज है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी आसिफ ने इस खाता सं. 4 के खातेदार अब्दुल रफीक से दिनांक 16.03.2019 को पंजीकृत विक्रयपत्र के द्वारा 0.013 हे. भूमि क्रय की है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि इस खाते में विक्रेता अब्दुल रफीक का 0.165 हे. हिस्सा था जिसमें से 0.013 हे. भूमि प्रतिवादी आसिफ

को बेची गयी है। इस तथ्य पर भी विवाद नहीं है कि प्रतिवादी आसिफ के विक्रेता अब्दुल रफीक ने इस खाते के मूल खातेदार छवाणू से दिनांक 20.03. 1984 में चार नाली सिंचित और चार नाली असिंचित भूमि पंजीकृत विक्रयपत्र से क्रय की थी। यह भी अविवादित तथ्य है कि प्रतिवादी के विक्रेता अब्दुल रफीक ने खाता सं. 4 के विधिक बंटवारे हेतु सहायक कलेक्टर के समक्ष बंटवारा वाद सं. 15/19 योजित किया था, परन्तु दिनांक 06.10.2021 को अब्दुल रफीक की मृत्यु हो चुकी है, लेकिन यह वाद अभी भी लंबित है।

8— वादीगण एवं प्रतिवादी के मध्य मुख्य विवाद इस बिन्दु पर है कि प्रतिवादी ने जो भूमि विक्रेता अब्दुल रफीक से क्रय की है, उस भूमि खरीद के विक्रयपत्र में खरीदी गयी भूमि को खाता सं. 4 के खेत सं. 494 में 0.013 हे. दर्शाया गया है और इस भूमि की सीमाएं भी अंकित की गयी हैं, जबकि वादीगण के अनुसार खाता सं. 4 का विभाजन नहीं हुआ है और विक्रेता अब्दुल रफीक ने स्वयं इस खाते के बंटवारे हेतु राजस्व न्यायालय में बंटवारा वाद योजित किया है, जो वर्तमान में भी लंबित है। वादीगण का यह भी तर्क है कि विक्रेता अब्दुल रफीक ने खाता सं. 4 की जो भूमि खरीदी थी, वह मूल खातेदार छवाणू से एक पंजीकृत विक्रयपत्र से क्रय की थी और अब्दुल रफीक के विक्रयपत्र में खेत नंबर और भूमि की सीमाओं का कोई उल्लेख नहीं है, इसलिए बंटवारा वाद रहते हुए अब्दुल रफीक को खाता सं.4 के खेत सं. 494 की भूमि को सीमाओं के साथ प्रतिवादी के विक्रय करने का कोई अधिकार नहीं था।

9— वादीगण के कथन के विपरीत प्रतिवादी का यह तर्क है कि उसने विक्रेता अब्दुल रफीक से पंजीकृत विक्रयपत्र के माध्यम से भूमि खरीदी है और उसका सीमांकन कराकर उस पर निवास कर रहा है। प्रतिवादी का यह भी कथन है कि प्रश्नगत् भूमि के मूल खातेदार छवाणू पुत्र मौलाबक्श थे तथा बंदोवस्ती खाते में वादी के पिता भरोसानंद पुत्र पुरूषोत्तम का नाम दर्ज नहीं रहा है, बल्कि वादी ने अपना नाम राजस्व अभिलेखों में फर्जी तरीके से दर्ज होने का गलत लाभ उठाया है।

10— वादीगण के द्वारा पत्रावली पर खाता सं. 4 की खतौनी प्रस्तुत की गयी है जो कागज सं. 9ग/4—9ग/8 है। यह खतौनी फसली वर्ष 1428—1433 की है और इस खतौनी में वादी के साथ—साथ प्रतिवादी का नाम भी दर्ज है। इस खतौनी में वादी का 37 हिस्सा दर्शाया गया है। खाता सं. 4 में कुल 83 खसरा संख्या अंकित है, जिसमें से खसरा सं. 494 का

विवाद दोनों पक्षों के मध्य है। प्रतिवादी ने वादी के हक को चुनौती देते हुए बंदोवस्ती की नकल कागज सं.17ग/24 लगायत 17ग/29 प्रस्तुत की है, जिसमें मूल खातेदारों में छवाणू पुत्र मौलाबक्श का नाम अंकित है। प्रतिवादी का यह कथन है कि वादी के पिता का नाम मूल बंदोबस्ती खाते में दर्ज नहीं था, परन्तु बन्दोबस्ती की नकल के कागज सं. 17ग/29 पर भरोसानंद का 595 हिस्सा भी दर्शित है। वादी मृतक प्रेम सिंह के पिता का नाम भरोसानंद है। प्रतिवादी ने ऐसा कोई तर्क नहीं दिया है कि कागज सं. 17ग/29 पर जिस भरोसानंद का 595 हिस्सा दर्शाया गया है, वह वादी प्रेमलाल के पिता न हों, बल्कि कोई अन्य व्यक्ति हो, इसलिए प्रतिवादी के इस तर्क में कोई बल नहीं है कि वादी के पिता का नाम बंदोवस्ती में नहीं था और वादी ने गलत तरीके से अपना नाम खतौनी में दर्ज कराया है। इस प्रकार वादी एवं प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत खतौनी एवं बंदोवस्ती दस्तावेज से खाता सं. 4 में वादी के 37 हिस्से पर संदेह नहीं है।

11— प्रतिवादी ने विक्रेता अब्दुल रफीक से खाता सं. 4 के खेत सं. 494 की भूमि को क्रय किया है। विक्रेता अब्दुल रफीक ने इस खाता सं. 4 की भूमि मूल खातेदार छवाणू से क्रय की है। वादी ने अब्दुल रफीक द्वारा मूल खातेदार छवाणू से क्रय की गयी भूमि के पंजीकृत विक्रयपत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि कागज सं. 9ग/11 लगायत 9ग/12 प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार छवाणू पुत्र मौलाबक्श ने ग्राम फतेहपुर तल्ला, पट्टी सीला—2, तहसील कोटद्वार, जिला पौड़ी गढ़वाल के तत्कालीन खाता सं.2 से चार नाली सिंचित और चार नाली असिंचित भूमि को दिनांक 20.03.1984 को अब्दुल रफीक को विक्रय किया है। इस विक्रयपत्र में विक्रीत भूमि का कोई खेत नंबर या चौहद्दी का विवरण नहीं है। इस प्रकार विक्रेता अब्दुल रफीक ने छवाणू से जो भूमि क्रय की, उसका खेत नंबर व चौहद्दी न होने के कारण ही विक्रेता अब्दुल रफीक ने राजस्व न्यायालय में बंटवारा वाद योजित किया होगा, जिसमें अभी तक खातेदारों का विभाजन नहीं हुआ है।

12— विक्रेता अब्दुल रफीक ने प्रतिवादी को जो भूमि विक्रय की है, उस भूमि के विक्रपत्र को वादी एवं प्रतिवादी दोनों पक्षों ने पत्रावली पर प्रस्तुत किया है। प्रतिवादी के विक्रयपत्र में विक्रेता अब्दुल रफीक ने ग्राम फतेहपुर तल्ला, पट्टी सीला—2, तहसील कोटद्वार, जिला पौड़ी गढ़वाल के खाता सं. 4 के खेत सं. 494 की 130 वर्गमीटर यानी 0.013 हे. भूमि को सीमाओं के साथ विक्रय किया है। यह स्वीकृत तथ्य है कि विक्रेता अब्दुल रफीक ने

राजस्व न्यायालय में बंटवारा वाद भी योजित किया था। यदि विक्रेता अब्दुल रफीक ने खाता सं. 4 के विभाजन हेतु राजस्व न्यायालय में वाद योजित किया था तो इसका यही तात्पर्य माना जाएगा कि भूमि विक्रय करते समय खाता सं. 4 की भूमि का खातेदारों के मध्य वास्तविक विभाजन नहीं हुआ था। इसके अतिरिक्त भी विक्रेता अब्दुल रफीक ने मूल खातेदार छवाणू से जो भूमि क्रय की थी उसमें भी किसी खेत नंबर या सीमाओं का उल्लेख नहीं था, इसलिए मौके पर खाता सं. 4 की किस भूमि को अब्दुल रफीक ने छवाणू से क्रय किया था, इस तथ्य का विनिश्चय केवल बंटवारा वाद से हो सकता था, परन्तु अब्दुल रफीक ने बिना बंटवारे के ही खाता सं. 4 के विशिष्ट भूभाग को विक्रय किया है, जो अनाधिकृत दर्शित होता है। प्रतिवादी के द्वारा विक्रेता अब्दुल रफीक से भूमि खरीदी गयी है, यदि विक्रेता के पास ही एक विशिष्ट भूभाग को सीमाओं के साथ भूमि विक्रय करने का अधिकार नहीं था तो प्रतिवादी को भी खाता सं. 4 के खेत सं. 494 की 0.013 हे. की विशिष्ट भूमि का अधिकारी नहीं माना जा सकता।

13— प्रतिवादी द्वारा यह तर्क दिया गया कि उसने राजस्व न्यायालय में धारा 143 उ.प्र. जमींदारी उन्मूलन अधिनियम के अंतर्गत प्रार्थनापत्र देकर अपनी भूमि को आबादी की भूमि घोषित कराया है और वह वादग्रस्त भूमि का एकमात्र स्वामी है,। प्रतिवादी ने राजस्व न्यायालय का आदेश भी प्रस्तुत किया है, परन्तु इस आदेश से यह स्पष्ट नहीं है कि धारा 143 की कार्यवाही में सभी खातेदारों को विधिवत् नोटिस प्रेषित किये गये या नहीं। यह भी स्पष्ट नहीं है कि इस कार्यवाही में वादीगण उपस्थित हुए थे या नहीं। यह भी स्पष्ट नहीं है कि विक्रेता अब्दुल रफीक ने बंटवारा वाद प्रस्तुत करने के बाद प्रतिवादी को भूमि बेची है या बंटवारा वाद प्रस्तुत करने के पहले भूमि बेचा है। यदि बंटवारा वाद प्रस्तुत करने के बाद भूमि बेची गयी है, तो प्रतिवादी का अधिकार उस बंटवारा वाद के अधीन है। यदि बंटवारा वाद के पहले प्रतिवादी ने भूमि क्रय की है तो भी संयुक्त खाते की भूमि का विधिवत् बंटवारा हुए बिना प्रतिवादी को वादग्रस्त सम्पत्ति में कब्जा प्राप्त नहीं हो सकता। प्रतिवादी ने उपरोक्त बिन्दुओं को स्पष्ट नहीं किया है, इसलिए इस स्तर पर धारा 143 के अंतर्गत की गयी कार्यवाही के आधार पर प्रतिवादी को खाता सं. 4 के खेत सं. 494 का एक मात्र स्वामी नहीं माना जा सकता है। इसके विपरीत वादीगण का नाम अन्य सहखातेदारों के साथ पूर्व से ही राजस्व अभिलेखों में दर्ज है, इसलिए प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में है।

14— वादीगण अपने पूर्वजों के समय से ही खाता सं. 4 की संयुक्त भूमि पर अध्यासित हैं, जिस पर कोई संदेह नहीं है, जबकि प्रतिवादी ने इस खाता सं. 4 के पूर्ववर्ती खातेदार से भूमि क्रय की है और इस स्तर पर उसके द्वारा जिस पंजीकृत दस्तावेज से प्रश्नगत् भूमि को क्रय किया गया है, उस दस्तावेज से खाता सं. 4 के केवल 0.013 हे. भूमि पर प्रतिवादी का अधिकार दर्शित होता है, लेकिन बिना विभाजन कराये वह इस खाते के विशिष्ट खेत नंबर 494 के 0.013 हे. का अध्यासी नहीं माना जा सकता, इसलिए सुविधा का संतुलन वादीगण के हक में है। खाता सं. 4 की भूमि का विभाजन नहीं हुआ है। खाता सं. 4 के खेत सं. 494 में प्रतिवादी के अधिकारों पर संशय है और प्रतिवादी को इस खाते के विशिष्ट खेत नंबर एवं विशिष्ट हिस्से पर निर्माण करने से यदि नहीं रोका गया तो वादीगण को अपूर्णनयी क्षति होगी। इस प्रकार वादीगण के पक्ष में सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णनीय क्षति का बिन्दु साबित होता है। अतः वादीगण का अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र स्वीकार किये जाने योग्य है।

15— विद्वान विचारण न्यायालय ने अपने आदेश में उपरोक्त तथ्यों पर विचार नहीं किया है। विचारण न्यायालय का आदेश पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों, साक्ष्यों एवं विधि के सम्यक् परिशीलन पर आधारित नहीं है, इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किये जाने योग्य है और यह प्रकीर्ण सिविल अपील स्वीकार होने योग्य है।

<u>आदेश</u>

प्रकीर्ण सिविल अपील स्वीकार की जाती है। मूलवाद सं. 91/2021 मृतक प्रेमलाल आदि बनाम आसिफ हुसैन में विद्वान सीनियर, कोटद्वार द्वारा पारित आदेश दिनांकित 27.09.2022 अपास्त किया जाता है। वादीगण द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा प्रार्थनापत्र 6ग/2 स्वीकार किया जाता है। मूल वाद सं. 91/2021 के अंतिम निस्तारण तक प्रतिवादी को वादग्रस्त भूमि पर अग्रिम निर्माण करने या उसका स्वरूप परिवर्तित करने से निषेधित किया जाता है। विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली इस आदेश की प्रति के साथ वापस प्रेषित की जाए। यह पत्रावली नियमानुसार दाखिल दफ्तर हो।

दिनांक 22.11.2022

(प्रतिभा तिवारी)
अपर जिला जज
कोटद्वार, पौड़ी गढ़वाल।

निर्णय आज मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित, दिनांकित एवं उद्घोषित किया गया।

दिनांक 22.11.2022

(प्रतिभा तिवारी)
अपर जिला जज
कोटद्वार, पौड़ी गढ़वाल।