

माननीय एस. एस. ग्रेवाल जे. के समक्ष

ओम प्रकाश और अन्य

-याचिकाकर्ता

बनाम

छाजू राम,

-प्रतिवादी

Civil Revision No. 1047 of 1992

1 अप्रैल, 1992।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908- आदेश 39 नियम 1 और 2—भूमि के विशिष्ट हिस्से के अनन्य कब्जे में क्राबिज सह-हिस्सेदार को निर्माण करने से रोकने के लिए अस्थायी निषेधाज्ञा- सह-हिस्सेदार को अपने कब्जे में भूमि पर निर्माण करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है- प्रत्येक अन्य सह-हिस्सेदार भी भूमि के प्रत्येक इंच का संयुक्त मालिक है जब तक कि इसे सीमा द्वारा विभाजित नहीं किया जाता है।

अभिनिर्धारित किया गया कि यह बिल्कुल स्पष्ट है कि एक सह-हिस्सेदार जो अनन्य कब्जे में है, उसे अपने कब्जे वाली भूमि पर निर्माण करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, क्योंकि प्रत्येक अन्य सह-हिस्सेदार भी पूरी संयुक्त हिस्सेदारी के प्रत्येक इंच का संयुक्त मालिक है जब तक कि इसे नियमित रूप से सीमा और सीमा द्वारा विभाजित नहीं किया जाता है।

(पैरा 7)

श्री पी. सी. गुप्ता, एडिशनल जिला न्यायाधीश, कुरुक्षेत्र के न्यायालय के दिनांक 18 मार्च, 1992 के आदेश के संशोधन के लिए धारा 115 सी. पी. सी. के तहत याचिका। जिस आदेश ने श्री दीवान चंद, एच. सी. एस., वरिष्ठ उप न्यायाधीश, कुरुक्षेत्र, दिनांक 10 मार्च, 1992 के आदेश को दरकिनार करते हुए व अपील को स्वीकार करते हुए और लागत के साथ अपील के तहत प्रतिमुकदमायों को, गुण-दोष के आधार पर मुकदमा का निर्णय होने तक, मुकदमा भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण करने से रोकते हुए, और विद्वत निचली अदालत को मामले का तेजी से छह महीने के भीतर फैसला करने का निर्देश दिया।

दावा:—स्थायी निषेधाज्ञा के लिए वाद।

री: सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 151 के साथ पठित आदेश 39, नियम 1 और 2 के तहत आवेदन।

पुनरीक्षण में दावा:—निचली अपीलीय अदालत के आदेश को उलटने के लिए।

CIVIL MISC. NO: 2666-CII of 1992:---

धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत आवेदन, यह प्रार्थना करते हुए कि आवेदन की अनुमति दी जा सकती है और संशोधन के निपटारे तक विवादित आदेश के संचालन पर रोक लगाई जा सकती है। यह भी प्रार्थना की जाती है कि कोई अन्य आदेश जिसे यह माननीय न्यायालय

याचिकाकर्ताओं को निर्माण पूरा करने की अनुमति देते हुए मामले की परिस्थितियों उपयुक्त समझता है को पारित किया जाए।

(1) याचिकाकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता एस. के. कपूर के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता के. जैन।
राकेश जैन, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से।

निर्णय

एस. एस. ग्रेवाल जे.

यह पुनरीक्षण याचिका अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, कुरुक्षेत्र, के दिनांक 18 मार्च, 1992, के आदेश के खिलाफ निर्देशित है जिसके द्वारा वरिष्ठ उप न्यायाधीश, कुरुक्षेत्र, द्वारा दिनांक 10 मार्च, 1992 को पारित आदेश को दरकिनार कर दिया गया था और गुण-दोष के आधार पर मुकदमा के निर्णय तक प्रतिमुकदमायों को मुकदमा भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण करने से रोकने के लिए अस्थायी निषेधाज्ञा दी गई थी। अपील न्यायालय ने निचली निचली अदालत को छह महीने के भीतर मामले का तेजी से फैसला करने का निर्देश दिया था।

(2) संक्षेप में, इस पुनरीक्षण याचिका के निपटारे के लिए प्रासंगिक तथ्य यह हैं कि छज्जू राम अभियोक्ता ने ओम प्रकाश और अन्य प्रतिवादियों के खिलाफ स्थायी निषेधाज्ञा देने के लिए एक मुकदमा दायर किया था, जिसके अनुसार राम सरन दास मुकदमे की भूमि के मालिक थे, जो उनकी मृत्यु के बाद उनकी विधवा श्रीमती रामेश्वरी देवी को विरासत में मिली थी और उनकी उत्तराधिकारियों में से एक श्रीमती रेखा ने मुकदमा भूमि में से अपना एल/छठा हिस्सा 28 मई, 1991 के पंजीकृत बिक्री विलेख के अनुसार अभियोक्ता को बेच दिया और इस तरह अभियोक्ता मुकदमे की भूमि के संयुक्त कब्जे में है। यह आगे दलील दी गई कि प्रतिवादी सं:1 और 2 ने प्रतिअभियोक्ता संख्या 3 के साथ मिलीभगत से हलकाह पटवारियों ने अभियोक्ता के साथ धोखाधड़ी करके वाद भूमि का विभाजन कराया और इसलिए अभियोक्ता को यह घोषणा करने के लिए वर्तमान मुकदमा दायर करने के लिए विवश किया गया कि विभाजन के आधार पर उत्परिवर्तन अवैध, शून्य और धोखाधड़ी का कार्य है, जो अभी भी लंबित है। यह भी अनुरोध किया गया कि प्रतिमुकदमा संख्या 1 और 2, प्रतिमुकदमा संख्या 3 के साथ मिलीभगत में, मुकदमे में भूमि के सामने वाले हिस्से पर निर्माण करने पर अड़े हैं और यदि प्रतिमुकदमायों को ऐसा करने से रोका नहीं जाता है तो अभियोक्ता को अपूरणीय क्षति उठानी पड़ेगी। इसी आधार पर, अस्थायी निषेधाज्ञा देने के लिए आवेदन दायर किया गया था।

(3) प्रतिवादियों ने दलील दी कि उत्पत्ति संख्या 1092, जिसे 16 अगस्त 1991 को मंजूरी दी गई, के माध्यम से मुकदमा में प्रत्येक सह-स्वामी भूमि के बीच विभाजित है और प्रत्येक सह-स्वामी भूमि के अनन्य स्वामी बन गए हैं जो उनके हिस्से के बराबर है। यह दलील दी गई थी कि विभाजन में अभियोक्ता को 1 कनाल मापने वाला भूखंड संख्या 5 मिला जिसकी खसरा संख्या 28/21/4 थी और शेष मुकदमा भूमि में उसका कोई अधिकार नहीं था जो अन्य सह-मालिकों के हिस्से में आता था। अन्यथा भी, अभियोक्ता को मुकदमा दायर करने का कोई अधिकार नहीं है और वह निषेधाज्ञा की मांग नहीं कर सकता है क्योंकि जीवन दास प्रतिअभियोक्ता संख्या 2 ने रेक्ट. नं. 28 में स्थित 2 कनाल 1 मरला की विशिष्ट भूमि खसरा नं. 20/6 (1-1), 20/3 (0-7), 21 मिनट उत्तर (0-13) दिनांक 3 मई, 1991 के पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से श्रीमती. राम सरन दास की विधवा रामेश्वरी देवी को रु 1,40,000,- देकर खरीदी थी। यह भी दलील दी गई कि विभाजन में प्रतिवादी संख्या 2 को कुछ भूमि आवंटित की गई थी, जिसमें से 70 वर्ग गज का भूखंड था। (2 मरला) को प्रतिवादी संख्या 3 को बेच दिया गया था और इस प्रकार प्रतिवादी संख्या 2 और 3 उक्त भूमि के कब्जे में अनन्य मालिक हैं और उन्हें उस पर निर्माण करने का पूरा अधिकार है। इसके बाद यह दलील दी गई कि विभाजन सभी सह-मालिकों की सहमति और स्वतंत्र इच्छा के साथ हुआ और निर्माण कार्य मौके पर चल रहा है और निर्माण सामग्री भी वहीं पड़ी है।

(4) पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना गया। प्रतिअभियोक्ता याचिकाकर्ताओं की ओर से, यह मुख्य रूप से प्रस्तुत किया गया था कि 15 जून, 1991 को सह-मालिकों के बीच निजी विभाजन होने के बाद, प्रतिमुकदमाियों के पास भूमि के विशिष्ट हिस्से का अनन्य अधिकार है जो विभाजन की कार्यवाही में उनके हिस्से में आ गया था और इस तरह अभियोक्ता को मुकदमा भूमि में कोई अधिकार या अधिकार नहीं है जो प्रतिअभियोक्ता संख्या 2 और 3 के अनन्य कब्जे में है: और यह कि अपील न्यायालय ने विचारण में निचली अदालत के सुविचारित निर्णय को उलटने में कानूनी रूप से गलती की थी।

(5) अभियोक्ता सहित सभी सह-मालिकों के बीच वाद में भूमि के विभाजन के प्रश्न के संबंध में मुकदमाकारों में मतभेद है। इस प्रकार विभाजन विलेख, जो निश्चित रूप से एक पंजीकृत दस्तावेज नहीं है, अभी तक अभिलेख पर साबित नहीं हुआ है। याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत वर्ष के लिए नवीनतम जमाबंदी में प्रविष्टियां किसी भी तरह से यह संकेत नहीं देती हैं कि सह-मालिकों के बीच कोई निजी विभाजन हुआ है। बल्कि, राम सरन दास को पूरे मुकदमा भूमि के अनन्य कब्जे में दिखाया गया है। खरिफ 1990-91 के लिए खसरा गिरदावरी की प्रति से संकेत मिलता है कि खसरा संख्या 28/20/3 (0-7) में शामिल 7 मरला भूमि का विभाजन विभाजन की कार्यवाही में जीवन दास (प्रतिवादी-विक्रेता) के हिस्से में आया था। हालांकि, इस स्तर पर रिकॉर्ड पर अन्य कानूनी और

ठोस सामग्री की अनुपस्थिति में, यह उचित रूप से अनुमान नहीं लगाया जा सकता है कि पूरे मुकदमा भूमि के लिए सभी सह-मालिकों के बीच कोई विभाजन हुआ है या संयुक्त मालिक मुकदमा भूमि के विशिष्ट भागों के कब्जे में अनन्य मालिक बन गए। यह बात दोनों पक्षों द्वारा मानी गई है कि प्रतिवादी मुकदमा भूमि के सामने वाले हिस्से में आंशिक रूप से निर्मित दुकानों को अंतिम रूप देना चाहते हैं। मुकदमा में पूरी भूमि चाओ होने के कारण, निर्माण स्पष्ट रूप से मुकदमा में भूमि के उपयोगकर्ता को बदल देगा। इस तरह की संभावना मुकदमा भूमि में अभियोक्ता और अन्य सह-हितधारकों के अधिकारों पर भी प्रतिकूल प्रभाव डालेगी। केवल यह तथ्य कि प्रतिअभियोक्ता इस तरह के निर्माण को ध्वस्त करने और मालबा (यदि अभियोक्ता सफल होता है) को ले जाने का वचन देने के लिए तैयार और इच्छुक हैं, अभियोक्ता को हुए नुकसान या क्षति की भरपाई करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा। बल्कि, इस स्तर पर सुविधा के संतुलन के अनुसार प्रतिमुकदमाियों को मुकदमे विचाराधीनता रहने के दौरान विमुकदमाग्रस्त भूमि पर कोई भी नया/आगे का निर्माण करने से रोकना होगा। इस प्रकार सुविधा का संतुलन भी अभियोक्ता के पक्ष में है जिसने अपनी शिकायतों के जल्द से जल्द निवारण के लिए इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है और जो अस्थायी निषेधाज्ञा के अनुदान के लिए एक प्रथमदृष्टया मामला बनाने में भी *समर्थ है। मेरे* विचार को इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के निर्णय **भर्तू बनाम राम सरूप**¹ में समर्थन मिलता है जिसमें में इस न्यायालय की खण्ड पीठ के निर्णय **संत राम नगीना राम बनाम दया राम नगीना राम और अन्य**² पर निर्भरता रखी गई थी, जिसमें सह-मालिकों के अधिकारों और देनदारियों का निपटारा निम्नानुसार किया गया था:—

¹ 1981 P.L.J.204

² A.I.R. 1961 Punjab 528

- (1) एक सह-मालिक की पूरी संपत्ति में और उसके हर हिस्से में भी रुचि होती है।
- (2) एक सह-मालिक के लिए संयुक्त संपत्ति का कब्जा कानून की नजर में है, सभी का कब्जा, भले ही एक को छोड़कर सभी वास्तव में कब्जे से बाहर हों।
- (3) केवल एक बड़े हिस्से, या यहाँ तक कि एक पूरी संयुक्त संपत्ति, पर कब्जा करना आवश्यक रूप से बेदखल करने के बराबर नहीं है क्योंकि एक का कब्जा सभी की ओर से माना जाता है।
- (4) उपरोक्त नियम एक अपवाद को स्वीकार करता है जब किसी अन्य द्वारा सह-मालिक को बेदखल किया जाता है। बेदखली के आधार पर सह-मालिक होने की अवधारणा को तब हटा हुआ माना जा सकता है जब कोई सह-मालिक केवल अनन्य रहें, लेकिन दूसरे के ज्ञान के प्रति भी शत्रुतापूर्ण रहें, जैसे कि जब कोई सह-मालिक खुले तौर पर अपनी उपाधि का दावा करता है और दूसरे की उपाधि से इनकार करता है।
- (5) समय बीतने से सह-मालिक का अधिकार समाप्त नहीं होता है, जो संयुक्त संपत्ति के कब्जे से बाहर हो गया है, सिवाय निष्कासन या परिपरित्याग की स्थिति के।
- (6) प्रत्येक सह-मालिक को पति की तरह संयुक्त संपत्ति का उपयोग करने का अधिकार है जो अन्य सह-मालिकों के समान अधिकारों के साथ असंगत नहीं है।
- (7) जहाँ एक सह-मालिक के पास अन्य सह-मालिकों द्वारा दी गई सहमति की व्यवस्था के तहत अलग-अलग पार्सल हैं, वहाँ विभाजन के लिए मुकदमा दायर करने के अलावा किसी भी निकाय के लिए दूसरों की सहमति के बिना व्यवस्था में बाधा डालने का अधिकार नहीं है।

उपरोक्त **भरतू** के मामले में पीठ ने आगे कहा कि जब कोई सह-हिस्सेदार संयुक्त हिस्सेदारी के कुछ हिस्से पर विशेष रूप से कब्जा करता है, तो वह सह-हिस्सेदार के रूप में उस पर कब्जा करता है और संयुक्त हिस्सेदारी के विभाजन तक उसके हिस्से से अधिक नहीं होने पर उसके कब्जे में बने रहने का हकदार है। यह भी निर्विवाद है कि एक विक्रेता अपने स्वयं से बेहतर अधिकारों के साथ किसी भी संपत्ति को नहीं बेच सकता है। नतीजतन, जब कोई सह-हिस्सेदार संयुक्त हिस्सेदारी या उसके किसी भी हिस्से में अपना हिस्सा बेचता है और विक्रेता को अपने

कब्जे की भूमि के कब्जे में रखता है, तो वह जो हस्तांतरित करता है वह उक्त भूमि में सह-हिस्सेदार के रूप में उसका अधिकार है और संयुक्त हिस्सेदारी सभी सह-हिस्सेदारों के बीच विभाजित होने तक उसके अनन्य कब्जे में रहने का अधिकार है।

(6) सह-मालिकों से स्थानांतरिती के अधिकारों से निपटने के लिए, **भरतू** के मामले में पूर्ण पीठ ने निम्नलिखित *टिप्पणी* की:—

“सह-स्वामी से स्थानान्तरण के अधिकार पूरी तरह से न्यायिक निर्णयों पर निर्भर नहीं होते हैं व संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 44 द्वारा विनियमित होते हैं, जिसमें यह प्रावधान है कि जहां कानूनी रूप से सक्षम अचल संपत्ति के एक या दो या दो से अधिक सह-मालिक ऐसी संपत्ति के अपने हिस्से का हस्तांतरण करते हैं, तो अंतरिती ऐसे हिस्से प्राप्त करता है जो हस्तांतरण को प्रभावी बनाने के लिए आवश्यक है, स्थानान्तरण का संयुक्त अधिकार या संपत्ति के आंशिक आनंद पर अन्य सामान्य अधिकार लेकिन अधीन हस्तांतरण की तिथि पर प्रभावित करने वाली शर्तों और देनदारियों के साथ। इस वैधानिक प्रावधान के अनुसार अंतरिती को जो भी मिलता है वह अंतरणकर्ता का संयुक्त कब्जे का अधिकार है और बंटवारा माँगने का अधिकार वह भी इस तथ्य की परवाह किए बिना कि संपत्ति का जो हिस्सा विशेष रूप से अंतरणकर्ता के कब्जे में है वह हिस्सा आंशिक हिस्सा है या निर्दिष्ट हिस्सा है,। पुनः, इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि जब कोई सह-हिस्सेदार संयुक्त हिस्सेदारी के निर्दिष्ट हिस्से के अनन्य कब्जे में होता है, तो वह सह-हिस्सेदार के रूप में उस पर कब्जा कर लेता है और अन्य सभी सह-हिस्सेदार इसके रचनात्मक कब्जे में बने रहते हैं। एक सह-मालिक द्वारा उस भूमि के हस्तांतरण से क्या यह कहा जा सकता है कि अन्य सह-हिस्सेदार उस भूमि में सह-हिस्सेदार नहीं रह जाते हैं या उसके रचनात्मक कब्जे में नहीं रह जाते हैं। जवाब स्पष्ट रूप से नकारात्मक होगा।”

भरतू के मामले (ऊपर) में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा आगे यह अभिनिर्धारित किया गया था कि "संयुक्त भूमि के निर्दिष्ट हिस्से की भी बिक्री का क़ानूनी प्रभाव यह है कि यह सह-स्वामी द्वारा हिस्सेदारी के केवल एक हिस्से की बिक्री है।

(7) इस प्रकार यह बिल्कुल स्पष्ट है कि एक सह-हिस्सेदार जो अनन्य कब्जे में है, उसे अपने कब्जे वाली भूमि पर निर्माण करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, क्योंकि प्रत्येक अन्य सह-हिस्सेदार भी पूरी संयुक्त हिस्सेदारी के प्रत्येक इंच का संयुक्त मालिक है, जब तक कि उसे नियमित रूप से पूर्ण और सीमा द्वारा विभाजित नहीं किया जाता है। मुझे इस मुद्दे पर इस अदालत के एकल पीठ के **एमएसटी. पारसीनी उपनाम मनो बनाम मोहन सिंह और अन्य³** से समर्थन मिलता है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि संयुक्त भूमि के एक हिस्से के अनन्य कब्जे में एक सह-हिस्सेदार भूमि पर निर्माण नहीं कर सकता है क्योंकि प्रत्येक सह-हिस्सेदार पूरी भूमि के प्रत्येक इंच का संयुक्त मालिक होता है। इस न्यायालय की एकल पीठ के नवीनतम निर्णय **दौयत राम बनाम दलीप सिंह और अन्य⁴** का भी यही प्रभाव है।

(8) प्रतिवादी-याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने इस न्यायालय के एकल पीठ द्वारा निर्धारित **जीवन सिंह और अन्य बनाम आर कांत और एक अन्य⁵** और **पिशोरा सिंह बनाम श्रीमती लाजो बाई और अन्य⁶** पर भरोसा रखते हुए कहा है कि यह यदि कोई एक हिस्सेदार भूमि के एक हिस्से पर विशेष कब्जे में है, जो अपने हिस्से से अधिक नहीं है, उस पर निर्माण कर सकता है और एक संयुक्त मालिक (जो उस हिस्से विशेष के कब्जे में न है) उसे निर्माण को बढ़ाने से नहीं रोक सकता है।

(9) **एमएसटी. पारसीनी (ऊपर)** में व्यक्त विचार देते समय उपरोक्त **जीवन सिंह** के मामले पर ध्यान नहीं दिया गया था। अन्यथा भी, **भरतू (ऊपर)** के मामले में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ और **संत राम नगीना राम** के मामले (ऊपर) में खण्ड पीठ द्वारा लिए गए दृष्टिकोण का पालन करना होगा। इस प्रकार **अमर सिंह और अन्य बनाम हीरा सिंह और अन्य⁷**, **बाबू राम और अन्य बनाम हरजीत कौर और अन्य⁸** और **पिशोरा सिंह बनाम**

³ 1982 P.L.J.280.

⁴ 1989 (1) R.L.R. 523

⁵ 1985 P.L.J. 193

⁶ 1974 B.L.R.644

⁷ 1986 PLJ.41.

⁸ 1987 P.L.J. 122.

श्रीमती लाजो बाई आदि मामले में इस अदालत के एकल पीठ प्राधिकरणों में व्यक्त विचार जो **भर्तू** (ऊपर) के मामले में पूर्ण पीठ और **संत राम नगीना राम** (ऊपर) के मामले में खण्ड पीठ द्वारा व्यक्त किए गए विचारों के विपरीत हैं, उस पर भरोसा नहीं किया जा सकता है।

(10) केवल यह तथ्य कि तत्काल मामले में प्रतिअभियोक्ता-याचिकाकर्ता मालबा को हटाने के लिए एक वचन देने के लिए तैयार और *इच्छुक* हैं, यदि अभियोक्ता अपना मामला स्थापित करने में सफल हो जाता है, प्रतिमुकदमाियों को आगे निर्माण करने की अनुमति देने के लिए एक ठोस आधार नहीं माना जा सकता है।

(11) वर्तमान मामले में, जैसा कि पहले ही ऊपर चर्चा की गई है, संयुक्त स्वामित्व के विभाजन के बारे में किसी भी कानूनी, ठोस और विश्वसनीय साक्ष्य की अनुपस्थिति में, प्रतिमुकदमाियों को वर्तमान मुकदमा विचाराधीनता रहने के दौरान मुकदमा भूमि पर निर्माण करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अपील न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण को अवैध नहीं कहा जा सकता है। न ही यह किसी भी भौतिक अनियमितता से ग्रस्त है। यह पुनरीक्षण याचिका बिना किसी योग्यता के है और खर्च के बारे में बिना किसी आदेश के खारिज कर दी जाती है। हालाँकि, यह स्पष्ट किया जाता है कि इस याचिका के निपटारे के लिए यहाँ देखी गई किसी भी बात का किसी भी तरह से गुण-दोष के आधार पर पक्षों के अधिकारों को प्रभावित करने के लिए नहीं माना जाएगा। निचली निचली अदालत को आगे इस मामले को तेजी से निपटाने का निर्देश दिया जाता है (जैसा कि निचली अपीलीय निचली अदालत ने पहले ही निर्देश दिया है)। इस आदेश की प्रति अनुपालन के लिए निचली अदालत को भेजी जाए।

अस्वीकरण :

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

|

विनीत कुमार
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
झज्जर, हरियाणा