समक्ष: जी. आर. मजीठिया, माननीय न्यायमूर्ति.

चंदर,-वादी।

बनाम

हरि किशन और अन्य,-उत्तरदाता।

1979 की नियमित दूसरी अपील सं. 358

12 नवंबर, 1991।

सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882-धारा 52-*विचाराधीन मुकदमे का नियम-विभाजन कार्यवाहियों- संधार्य* **(पैरा 7)**

अभिनिर्धारित किया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 52 के दायरे में "कार्यवाही" शब्द समावेश है और इस शब्द में विभाजन की कार्यवाही भी शामिल होगी।राजस्व अधिकारी के समक्ष लंबित विभाजन कार्यवाही के दौरान की गई बिक्री पर *लिस पेंडेंस* का नियम लागू होगा।विभाजन की कार्यवाही लंबित रहने के कारण विभाजन *लिस पेंडेंस* की तरह लागू होगा ओर अविभाजित शेयर का खरीदार केवल उसी संपत्ति को लेगा जो विक्रेता को विभाजन पर आवंटित की जाती है। वादी विभाजन की कार्यवाही से बच नहीं सकता।

श्री आई एम मलिक, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, गुड़गांव, के आदेश से नियमित दूसरी अपील ने दिनांक 8 दिसंबर, 1978 को बी. एल. सिंगला सब जज, द्वितीय श्रेणी, बटलागढ़ के 29 सितंबर, 1977 के आदेश की पुष्टि करके याचिकाकर्ता के मुकदमा को खारिज किया, जिसमें लागत के बारे में कोई आदेश नहीं था।

दावाः–यह घोषणा करने के लिए वाद प्रभावी होगा कि वादी खेवट/ खातोनी सं: 71/124-125 से 127 किला सं: 8/10-1218-19-20-21,18/22,24/5,7/15,7/7-8,8/22 माप 88 कनाल, 2 मरले की ज़मीन में से खसरा सं. 8/22, (8-0) खेवट/खातोनी सं. 71/127 का मालिक है और

कब्जे में है। कुल ज़मीन में लिखी राम के बेटे मम राज का एक/चौथायी हिस्सा था, जो 20 कनाल और 15 1/2 मरलें हैं। ममराज के हिस्से में से और इस खसरे की ज़मीन जो कि ग्राम हीरापुर, तहसील बल्लभगढ़ की राजस्व संपत्ति में स्थित है विभाजन के समय वादी के स्वामित्व में रखी जाएगी।

अपील में दावाः–नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के आदेश को अस्वीकार्य घोषित करने के लिए।

निमो, याचिकाकर्ता के लिए।

प्रतिवादी के लिए एच. एल. सरीन, अधिवक्ता सुश्री अलका सरीन और श्री आशीष हांडा, उनके साथ अधिवक्ता हैं।

निर्णय

जी. आर. मजीठिया, माननीय न्यायमूर्ति.

असफल वादी पहली अपीलीय अदालत के फैसले और डिक्री के खिलाफ दूसरी अपील में आया है, जिसमें निचली अदालत की अपील की पुष्टि की गई जिसमें यह घोषणा करने के लिए मुकदमा था कि वह मुक़दमे की भूमि का मालिक है, खारिज कर दिया गया था।

(2) पक्षकारों को इस निर्णय के मुख्य भाग पर संदर्भित किया जाएगा जैसा कि शिकायत में वर्णित किया गया था।

(3) तथ्यः–

वादी ने दलील दी कि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को श्रीमती धनवंती, हरि राम की विधवा, के 1/4 हिस्से, जो 85 कनाल 12 मरले, 83 कनाल 2 मरले और 2 कनाल 8 मरले की भूमि बल्लभगढ़ तहसील के हीरापुर गाँव में स्थित है और जिसके संदर्भ में 27 दिसंबर, 1972 को उनके पक्ष में इंतकाल संख्या 1041 को मंजूरी दी गई थी, से प्रत्येक को आधा-आधा हिस्सा

विरासत में मिला है। रामजी लाल की बेटी बरफी और प्रेमवती को 1/4 हिस्सा मिला और लिखी राम के बेटे ममराज को दावा की गई भूमि में से 1/4 हिस्सा विरासत में मिला। कि वादी ने खेवट/खतौनी सं. 71/127, आयत सं. 8 किला सं. 22 में शामिल 8 कनाल की भूमि लिखी राम के पुत्र ममराज से 6,000 रुपये में खरीदी और 18 जून, 1973 को इस खरीद को पंजीकृत बिक्री विलेख में लिखा, जिसमें कहा गया था कि बेची गई भूमि रु 405 के रहन पर प्रेम राज पुत्र गोबिंद राम के पास है, जिसे बाद में 5 जून, 1968 के गिरवी विलेख के माध्यम से वादी के पास गिरवी रखा गया। वादी ने पहले गिरवीदार के उत्तराधिकारियों से गिरवी रखी गई भूमि 5 जुलाई, 1973 की रसीद के माध्यम से रेहन मूल्य अदा करके वापिस ली। कि वादी के विक्रेता मम राज ने अभियोग के पैरा 1 में दी गई दावा भूमि में से अपनी भूमि गया लाल आदि और सिरी राम आदि प्रतिवादी संख्या 10 से 17 को बेच दी थी; कि प्रतिवादी संख्या 1 से 4 सह-भागीदार हैं, जिन्होंने प्रतिवादी संख्या 6 से 9 और 12 को भूमि में अपने शेयर या तो बेच दिए या गिरवी रख दिए; कि वादी के विक्रेता मम राज ने उसे भूमि में अपने हिस्से से अधिक नहीं बेचा और प्रतिवादी संख्या 10 से 17 (प्रतिवादी संख्या 12 को छोड़कर) को गई भूमि की बिक्री विभाजन के समय समायोजन के अधीन थी; कि प्रतिवादियों ने तहसीलदार, बल्लभगढ़ के न्यायालय में वादी को मुकदमे में शामिल किए बिना भूमि के विभाजन के लिए एक आवेदन दायर किया और संयुक्त भूमि, जिसमें मुकदमे की भूमि भी शामिल थी, जो उसके द्वारा खरीदी गई, को आपस में विभाजित कर लिया; कि वादी को विभाजन के बारे में केवल 9 जून, 1975 को पता चला जब गिरवार हलका को अनुपालन के लिए कब्जे का वारंट जारी किया गया था, जिसके तहत भूमि से उसको बेदखल किया जाना था और इसी कारण मुकदमा दायर किया गया।

(4) प्रतिवादियों द्वारा मुकदमे को, अन्य बातों के साथ-साथ, इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि मुकदमे को प्रतिवादी संख्या 3 से 5 के साथ मिलीभगत कर दायर किया गया था। कि प्रतिवाद संख्या 5 द्वारा वादी को की गई वाद भूमि की बिक्री नकली लेनदेन है; कि प्रतिवादी

संख्या 5 को विभाजन की कार्यवाही शुरू होने के बाद वाद भूमि बेचने का कोई अधिकार नहीं था; कि वादी को उसके आचरण के कारण दावा दायर करने पर रोक लग गई थी और दीवानी न्यायालय को मुकदमे पर निर्णय देने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था; कि "धनवंती बनाम बर्फी आदि/" शीर्षक वाली विभाजन कार्यवाही तब लंबित थी जब वादी ने प्रतिअभियोक्ता संख्या 5 के साथ मिलीभगत करके वाद भूमि के संबंध में फर्जी सौदा किया था।

(5) पक्षों की दलीलों से निम्नलिखित मुद्दे निकले :–

(1) क्या वादी खेवट/खतौनी सं. 71/127 किला सं. 8/22 में शामिल 8 कनाल की भूमि का मालिक है, जैसा कि दावा किया गया ? (वादी का दायित्व)

(2) क्या 7 नवंबर, 1973 के विभाजन आदेश का वादी के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता जैसा कि दावा किया गया ? (वादी का दायित्व)

(3) क्या मुकदमा वाददमूल के कुसंयोजन के लिए गलत है? (प्रतिवादी का दायित्व)

(4) क्या यह मुकदमा मुकदमाकारों के कुसंयोजन के लिए गलत है? (प्रतिवादी का दायित्व)

(5) क्या मुकदमा वाद के अनुसार संधार्य नहीं है? (प्रतिवादी का दायित्व)

(6) क्या इस न्यायालय को मुकदमे की सुनवाई करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है? (प्रतिवादी का दायित्व)

(7) राहत ।

(6) मुद्दा संख्या 1 के तहत निचली अदालत ने पाया कि वादी उस भूमि का मालिक नहीं था जिसे कथित रूप से उसके द्वारा खरीदा गया। मुद्दा संख्या 2 के तहत यह पाया गया कि वादी के मुकदमे में बिक्री, विभाजन की कार्यवाही विचाराधीन रहने के दौरान की गई थी और यह *लिस पेंडेंस* के सिद्धांत से मान्य नही थी। संखया 3 से 6 तक के मुद्दों का प्रतिवादियों

के खिलाफ जवाब दिया गया था और मुद्दे 1और 2 के निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए दावे को खारिज कर दिया गया था।

(7) प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पाया कि वादी के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 5 द्वारा की गई बिक्री पर *लिस पेंडेंस* का नियम लागू होगा क्योंकि यह बिक्री कलेक्टर प्रथम श्रेणी, बल्लभगढ़ के समक्ष विभाजन की कार्यवाही विचाराधीन रहने के दौरान की गई थी। प्रतिवादी संख्या 5 ने 5 जून, 1968 को वादी को मुकदमे की जमीन 2500 रुपये में गिरवी रख दी। वादी ने 16 जून, 1973 को 6000 रुपये में मुक़दमे की ज़मीन खरीदी और खरीद के बाद इसे 5 जुलाई, 1973 को रेहनदार के उत्तराधिकारियों के हित से छुड़ा लिया। विभाजन की कार्यवाही 8 दिसंबर, 1970 को शुरू हुई और 7 नवंबर, 1973 को समाप्त हुई, जैसा कि 7 नवंबर,1973 के आदेश की प्रति से पता चलता है जो श्री बी. के. शर्मा, सहायक कलेक्टर, प्रथम श्रेणी, बल्लभगढ़ द्वारा पारित किया गया था (एग्जिबिट सी-1)। वादी के पक्ष में बिक्री विभाजन की कार्यवाही विचाराधीन रहने के दौरान की गई थी और यह *लिस पेंडेंस* के नियम से अमान्य है।संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 52 के दायरे में "कार्यवाही" शब्द शामिल है और इस शब्द में विभाजन की कार्यवाही भी शामिल होगी। एक राजस्व अधिकारी के समक्ष लंबित विभाजन कार्यवाही के दौरान प्रभावित बिक्री *लिस पेंडेंस* के नियम से प्रभावित होगी। विभाजन की कार्यवाही *लिस पेंडेंस* की तरह लागू होती है जिसके परिणामस्वरूप विभाजन की कार्यवाही लंबित रहने के कारण अविभाजित शेयर का खरीदार केवल उसी संपत्ति को लेता है जो विक्रेता को विभाजन पर आवंटित की जाती है। वादी विभाजन की कार्यवाही से बच नहीं सकता ।वह उसी से बंधा है क्योंकि उसका विक्रेता मम राज विभाजन की कार्यवाही में एक पक्ष था।

(8) ऊपर बताए गए कारण के लिए अपील किसी भी योग्यता से रहित है और इसी कारण इसे खारिज कर दिया जाता है, लेकिन लागत के रूप में कोई आदेश नहीं है।

एस.सी.के.

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 ।

शिवदेव शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

अम्बाला, हरियाणा।