

माननीय न्यायमूर्ति अलका सरीन के समक्ष,

बब्रुभान-याचिकाकर्ता

बनाम

सुरेंद्र पाल और अन्य-प्रतिवादी

2020 का सीआर नंबर 2034

10 अगस्त 2020

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908—आदेश 39, नियम 1 और 2- सह-हिस्सेदारों के खिलाफ पूर्ण निषेधाज्ञा- अभिनिर्धारित किया जाता है, जहां प्रतिवादी वाद भूमि के हिस्से के विशेष कब्जे में है, वादी सह-हिस्सेदार होने के अपने दावे के आधार पर, उसे अपने कब्जे में संयुक्त भूमि के हिस्से का उपयोग करने से नहीं रोक सकते हैं चाहे वह जिस तरीके से पसंद करता है - याचिकाकर्ता/वादी के पास एकमात्र उपाय वाद भूमि के विभाजन की मांग करना है - प्रतिवादी द्वारा अपने विशेष कब्जे में भूमि के हिस्से पर निर्माण करने में खर्च की जा रही राशि उसके अपने जोखिम पर है - याचिकाकर्ता/वादी अस्तित्व दिखाने में विफल रहा प्रथमदृष्टया मामला उसके पक्ष में है या सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में है या उसे कोई अपूरणीय क्षति और चोट लग रही है यदि विज्ञापन-अंतरिम निषेधाज्ञा उसके पक्ष में नहीं दी गई है - इसलिए, याचिकाकर्ता/वादी सह-हिस्सेदारों के खिलाफ निषेधाज्ञा का हकदार नहीं है।

अभिनिर्धारित किया गया कि वर्तमान मामले के तथ्यों और ऊपर उल्लिखित न्यायिक घोषणाओं के आलोक में, वादी-याचिकाकर्ता प्रतिवादी-प्रतिवादियों के खिलाफ व्यापक निषेधाज्ञा आदेश की मांग नहीं कर सकता है, जो स्वीकार करते हैं कि उसके साथ सह-हिस्सेदार हैं। एक सह-मालिक अन्य सह-मालिकों को अन्य सह-मालिकों के विशेष कब्जे में संयुक्त भूमि के कुछ हिस्सों पर निर्माण करने से रोक नहीं सकता है। इसका उपाय विभाजन की मांग करना है। जंगीर सिंह बनाम नरंजन सिंह और अन्य, 2015 (1) आरसीआर (सिविल) 49 में, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां प्रतिवादी के पास मुकदमे की भूमि के एक हिस्से का विशेष कब्जा है, तो वादी अपने दावे के आधार पर सह-हिस्सेदार होने के नाते, उसे अपने कब्जे में संयुक्त भूमि के हिस्से को अपनी इच्छानुसार उपयोग करने से नहीं रोका जा सकता है। वादी के पास एकमात्र उपाय यह है कि वह वाद भूमि का बंटवारा मांग ले। प्रतिवादी द्वारा अपने विशेष कब्जे वाली भूमि के एक हिस्से पर निर्माण कार्य में खर्च की जा रही राशि उसके अपने जोखिम पर है। अब यह भी अच्छी तरह से तय हो गया है कि केवल एक सह-हिस्सेदार द्वारा सामान्य भूमि पर निर्माण खड़ा करना अन्य सह-हिस्सेदारों को बेदखल करने जैसा नहीं होगा। वादी-याचिकाकर्ता

यह दिखाने में भी असमर्थ रहा है कि उसके पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है या सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में है या यदि विज्ञापन-अंतरिम निषेधाज्ञा उसके पक्ष में नहीं दी गई है तो उसे कोई अपूरणीय क्षति और चोट होगी। ऐसा कोई आरोप नहीं है कि प्रतिवादी वादी-याचिकाकर्ता के विशेष कब्जे में संयुक्त भूमि के किसी भी हिस्से पर कोई निर्माण कर रहे हैं। स्थानीय आयुक्त अनुलग्नक पी-7 और पी-8 की रिपोर्टें वादी-याचिकाकर्ता के मामले को आगे नहीं बढ़ाती हैं क्योंकि उनमें से कोई भी प्रतिवादी द्वारा वाद भूमि के कुछ हिस्सों में निर्माण करने के बारे में कुछ भी नहीं बताता है जो उनके कब्जे में नहीं है या विशेष रूप से नहीं है। वादी-याचिकाकर्ता का कब्जा. प्रतिवादी-प्रतिवादियों द्वारा किया गया निर्माण किसी भी स्थिति में सिविल मुकदमे के नतीजे के अधीन होगा।

(पैरा 17)

याचिकाकर्ता के वकील मनीष मेहता।

प्रतिवादियों की ओर से विजय पाल, अधिवक्ता।

माननीय न्यायमूर्ति अलका सरीन,

(1) भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत वर्तमान पुनरीक्षण याचिका वादी-याचिकाकर्ता द्वारा अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, नारनौल की अदालत द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.06.2020 को चुनौती देते हुए दायर की गई है, जिसके तहत आदेश दिनांक 05.06.2020 पारित किया गया है। अतिरिक्त सिविल जज (सीनियर डिवीजन), नारनौल द्वारा वादी-याचिकाकर्ता के पक्ष में अंतरिम निषेधाज्ञा देने को रद्द कर दिया गया है।

(2) संक्षेप में, वर्तमान मामले से संबंधित तथ्य यह हैं कि मातादीन का पुत्र रोहतास गांव बल्ह कलां, तहसील नारनौल, जिला मोहिंदरगढ़ में स्थित खेवट नंबर 112 खतौनी नंबर 173 किला नंबर 41//12 (8-0) जिसकी माप 8 कनाल है में शामिल भूमि के 1/4 हिस्से का मालिक था और उसके कब्जे में था। विक्रय पत्र दिनांक 20.11.2000 के माध्यम से उक्त रोहतास ने अपने 1/4 हिस्से में से 1 कनाल अर्थात् 20/160 वां हिस्सा श्रीमती बब्रुभान की पत्नी कमलेश के पक्ष में बेच दिया। यहां वादी-याचिकाकर्ता बब्रुभान की पत्नी कमलेश ने क्रेता यानी श्रीमती को एक विशिष्ट क्षेत्र का कब्जा दे दिया। दिनांक 20.11.2000 के एक अन्य विक्रय विलेख के माध्यम से, रोहतास ने अपने 1/4 हिस्से में से 1 कनाल यानी 20/160 वां हिस्सा प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 और 2 को बेच दिया और क्रेता यानी प्रतिवादी क्रमांक 1 और 2 को एक विशिष्ट क्षेत्र का कब्जा दे दिया। यद्यपि वाद भूमि अविभाजित है, तथापि, लिस के पक्ष पिछले 20 वर्षों से अपने कब्जे में संपत्ति का आनंद ले रहे हैं। वादी-याचिकाकर्ता अपनी पत्नी श्रीमती द्वारा

निष्पादित त्याग विलेख संख्या 5683 दिनांक 20.03.2020 के माध्यम से 1/8वें हिस्से की सीमा तक वाद भूमि का सह-मालिक बन गया। कमलेश अपने पक्ष में थे।

(3) वर्तमान मुकदमा वादी-याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादी-प्रतिवादी के खिलाफ 05.05.2020 को दाखिल किया गया था, जिसमें इस आशय के स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री की मांग की गई थी कि प्रतिवादी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 से सटे क्षेत्र में हस्तक्षेप नहीं कर सकते हैं। खेवट संख्या 125 खतौनी संख्या 141 मुस्तिल एवं किला संख्या 41//12 (8-0) में शामिल भूमि में निर्माण कर उसकी प्रकृति में परिवर्तन नहीं किया जा सकता है तथा बिना बंटवारा कराये संयुक्त रूप से उपयोग एवं कब्जे में हस्तक्षेप किया जा सकता है। वादपत्र में दिए गए कथनों के अनुसार, वादी-याचिकाकर्ता दिनांक 20.03.2020 के त्याग विलेख संख्या 5683 के माध्यम से 1/8वें शेयर की सीमा तक मालिक होने का दावा करता है। हालाँकि, वर्तमान याचिका में त्याग विलेख की तारीख दी गई है 20.05.2020 के रूप में उल्लेख किया गया है। वादपत्र में मामला यह है कि वादी-याचिकाकर्ता और प्रतिवादी-प्रतिवादी नंबर 1 और 2 मुकदमे की संपत्ति में सह-हिस्सेदार हैं और मुकदमा संपत्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 से सटी हुई है और अभी तक नहीं बनी है। विभाजित. यह आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी-प्रतिवादी मुकदमे की संपत्ति पर निर्माण कार्य कर रहे हैं और इसलिए प्रतिवादी-प्रतिवादी को निर्माण कार्य करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा का मुकदमा दायर किया गया है। वादपत्र के साथ, वादी-याचिकाकर्ता द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 151 के साथ पठित आदेश 39 नियम 1 और 2 के तहत एक आवेदन भी दायर किया गया था।

(4) प्रतिवादी-प्रतिवादियों ने आदेश 39 नियम 1 और 2 सीपीसी के तहत लिखित बयान के साथ-साथ आवेदन का उत्तर भी दाखिल किया। उन्होंने अन्य बातों के साथ-साथ कहा कि प्रतिवादी लंबे समय से विशेष कब्जे में थे और उन्होंने वादी-याचिकाकर्ता द्वारा किसी भी आपत्ति के बिना पक्का निर्माण कर लिया था और इस प्रकार वादी-याचिकाकर्ता को मुकदमा दायर करने से रोक दिया गया था; कि एक सह-हिस्सेदार दूसरे सह-हिस्सेदार के खिलाफ निषेधाज्ञा नहीं मांग सकता; यह मुकदमा द्वेष का परिणाम था क्योंकि प्रतिवादी-प्रतिवादी निर्मित क्षेत्र का एक हिस्सा एक बैंक को देने का प्रस्ताव कर रहे थे; क्योंकि प्रतिवादी-प्रतिवादियों ने अनिवार्य रूप से अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे के लिए अधिकारियों से संपर्क किया था।

(5) दिनांक 05.06.2020 के आदेश के तहत ट्रायल कोर्ट ने आदेश 39 नियम 1 और 2 सीपीसी के तहत आवेदन की अनुमति दी और प्रतिवादी-प्रतिवादियों को वाद संपत्ति यानी खसरा नंबर 41//12 पर कोई और निर्माण करने से रोक दिया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर, प्रतिवादी-उत्तरदाताओं ने निचली अपीलीय अदालत का दरवाजा खटखटाया, जिसने दिनांक 25.06.2020 के आदेश के तहत

उनकी अपील स्वीकार कर ली और ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित दिनांक 05.06.2020 के आदेश को रद्द कर दिया और वादी-याचिकाकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया। आदेश 39 नियम 1 और 2 सीपीसी के तहत दायर किया गया। इसलिए, वादी-याचिकाकर्ता द्वारा वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में निचली अपीलीय अदालत द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.06.2020 को चुनौती दी गई है।

(6) मैंने पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना है और याचिका के साथ-साथ प्रतिवादी-प्रतिवादियों की ओर से दायर जवाब का भी अवलोकन किया है।

(7) वर्तमान मामले में निर्विवाद तथ्य यह है कि वादी-याचिकाकर्ता और प्रतिवादी-प्रतिवादी संख्या 1 और 2 की पत्नी ने पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 20.11.2000 के माध्यम से एक रोहतास से मुकदमे की संपत्ति में शेयर खरीदे। वादी-याचिकाकर्ता अपनी पत्नी द्वारा उसके पक्ष में दिनांक 20.03.2020/20.05.2020 के त्याग विलेख के निष्पादन के माध्यम से मुकदमे की संपत्ति में सह-हिस्सेदार बन गया। वादपत्र स्वयं किसी भी विवरण या साइट योजना से पूरी तरह से रहित है जो मुकदमे की संपत्ति के उन हिस्सों को दर्शाता है जो पार्टियों के संबंधित कब्जे में हैं। वादी-याचिकाकर्ता का स्वीकृत मामला यह है कि प्रतिवादी-प्रतिवादी संख्या 1 और 2 मुकदमे की संपत्ति में सह-हिस्सेदार हैं। वादपत्र के पैरा 1 में कहा गया है कि "प्रतिवादी संख्या 1 और 2 भी उपरोक्त संपत्ति में सह-हिस्सेदार हैं और प्रतिवादी संख्या 3 का उपरोक्त संपत्ति से कोई लेना-देना नहीं है। वादपत्र के पैरा 2 में, यह आगे कहा गया है कि "विवादित संपत्ति सिंचित प्रकार की भूमि है और राजमार्ग संख्या 1 से सटी हुई है, जिसका आज तक कानूनी रूप से मेट्स और बाउंड द्वारा विभाजन नहीं किया गया है और यह एक संयुक्त संपत्ति है। वर्तमान याचिका के पैरा 3 में, यह भी कहा गया है कि "भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ने दिल्ली से जैसलमेर तक NH-11 के निर्माण के लिए कुछ भूमि क्षेत्रों का अधिग्रहण किया है। इस सड़क के लिए उक्त जमीन में से 5 मरला जमीन का अधिग्रहण भी कर लिया गया है। जैसा कि दर्ज किया गया है, उपरोक्त सभी नामित सह-हिस्सेदारों ने किसी भी पक्ष की आपत्ति के बिना किसी विवाद के अपने संबंधित शेयरों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से मुआवजा प्राप्त किया है। इस तथ्य से यह भी पता चलता है कि भूमि पूरी तरह से संयुक्त है और अभी तक विभाजित नहीं हुई है।"

(8) वाद में यह सुझाव देने के लिए कोई प्रावधान नहीं है कि प्रतिवादी-प्रतिवादी संख्या 1 और 2, जो मुकदमे की संपत्ति में सह-हिस्सेदार हैं, अपने हिस्से से अधिक भूमि पर निर्माण कर रहे हैं। वादी-याचिकाकर्ता पूरे खसरा संख्या में निर्माण पर पूर्ण रोक चाहता है जो कानून में स्वीकार्य नहीं है। वादी-याचिकाकर्ता का स्वयं का मामला यह है कि किला संख्या 41//12 (8-0) में शामिल राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 से सटी भूमि का कुछ हिस्सा राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित किया गया था और

मुआवजे को सह-के बीच विभाजित किया गया था। हिस्सेदार प्रतिवादी-प्रतिवादियों का पक्ष यह है कि उनके द्वारा किया जा रहा निर्माण उनके पुराने निर्माण भाग पर है जिसे भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहण के कारण ध्वस्त कर दिया गया था।

(9) नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों से पता चलता है कि दो स्थानीय आयुक्त नियुक्त किए गए थे। वादी-याचिकाकर्ता के आवेदन पर दिनांक 12.05.2020 के आदेश के तहत पहले स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति की गई थी और स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट (अनुलग्नक पी-7) में अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया है कि "मौ के पर यह पाया गया कि प्रतिवादी पुराने प्लास्टर पर निर्माण करा रहा है, जो उसकी सीमा के अंदर हो रहा है।" वादी-याचिकाकर्ता, स्थानीय आयुक्त (अनुलग्नक पी-7) की रिपोर्ट से संतुष्ट नहीं है, उसने आपत्तियां दर्ज कीं और नए स्थानीय की नियुक्ति के लिए आदेश 39 नियम 7 के साथ पठित आदेश 26 नियम 9 के साथ पठित धारा 151 सीपीसी के तहत एक और आवेदन भी दिया। आयुक्त यानी कुछ राजस्व अधिकारी और भवन विशेषज्ञ को मौके पर निरीक्षण करना होगा और रिपोर्ट देनी होगी कि क्या वहां कोई कथित पुराना निर्माण मौजूद है। दिनांक 19.05.2020 के आदेश के तहत ट्रेल कोर्ट ने भवन विशेषज्ञ/एसडीई पीडब्ल्यूडी (बी एंड आर) की मदद से खसरा नंबर 41//12 में मौके पर निरीक्षण करने के लिए गांव बलाहा कलां के फील्ड कानूनगो को स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया। एसडीई पीडब्ल्यूडी (बी एंड आर) द्वारा तैयार भवन निरीक्षण रिपोर्ट अनुलग्नक पी-8 है और इसमें अन्य बातों के साथ-साथ उल्लेख किया गया है कि "निरीक्षण के दौरान यह देखा गया कि खसरा नंबर 41/12 में इमारत नए निर्माण के साथ बनाई गई थी। पुरानी मौजूदा नींव में केवल बायीं ओर और पीछे की ओर की दीवार है। इमारत की नई नींव के काम के साथ दाहिनी ओर की दीवार और सामने की ओर की दीवार को ऊंचा किया गया। बीच की दीवार भी नए निर्माण कार्य के साथ बनाई गई है, भवन में कोई पुराना निर्माण कार्य नहीं पाया गया। इमारत के सभी सुपर स्ट्रक्चर का काम नवनिर्मित है।"

(10) वादी-याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने **राम चंद्र बनाम भीम सिंह और अन्य** में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले पर भरोसा करते हुए तर्क दिया है कि भले ही भूमि का एक विशिष्ट हिस्सा सह-हिस्सेदार के पक्ष में बेचा गया था, वह एक-एक इंच जमीन का सह-हिस्सेदार बना रहेगा। अपने तर्कों को आगे बढ़ाने के लिए, वादी-याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने **गंगूबाई बबिया चौधरी और अन्य बनाम सीताराम भालचंद्र सुखतंकर और अन्य आदि** में सुप्रीम कोर्ट के फैसले पर भरोसा

¹ 2008 (3) आरसीआर (सिविल) 685

² 1983 (4) एससीसी 31

किया है। दूसरी ओर, प्रतिवादी-प्रतिवादी के विद्वान वकील ने भरोसा किया है **बचन सिंह बनाम स्वर्ण सिंघ**³ मामले में डिवीजन बेंच के फैसले पर।

(11) वादी-याचिकाकर्ता द्वारा स्थापित मामला यह नहीं है कि प्रतिवादी किसी भी तरह से उसके विशेष कब्जे वाली भूमि पर हस्तक्षेप कर रहे थे या निर्माण कर रहे थे। न ही उनका मामला यह है कि प्रतिवादी-प्रतिवादी अपने हिस्से से अधिक भूमि पर निर्माण कर रहे हैं। माना जाता है कि, प्रतिवादी-प्रतिवादी मुकदमे की संपत्ति के हिस्से के सह-हिस्सेदार और कब्जेदार हैं और उन्हें अपने हिस्से के अनुसार निर्माण करने का पूरा अधिकार है।

(12) **गंगूबाई बाबिया चौधरी के मामले** (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के फैसले में, इसे निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया है:

“6. जब अंतरिम निषेधाज्ञा मांगी जाती है, तो न्यायालय को यह जांच करनी पड़ सकती है कि क्या न्यायालय की सहायता मांगने वाला पक्ष किसी भी समय संपत्ति के वैध कब्जे में था और यदि यह स्थापित है, तो प्रथम दृष्टया मुकदमा लड़ने वाले दूसरे पक्ष से पूछना होगा। दिखाएँ कि वादी को कैसे बेदखल किया गया? हमने इस प्रश्न को पिन-पॉइंट किया और सबमिशन सुना। हम सबूतों पर चर्चा करने और अपने निष्कर्षों को दर्ज करने से बचते हैं क्योंकि सबूत अभी भी दिए जाने बाकी हैं और तर्कों और विवादों की गहराई से जांच की जानी है और इस न्यायालय द्वारा राय की कोई भी अभिव्यक्ति एक या दूसरे पक्ष को निष्पक्ष सुनवाई और निर्विघ्नता से प्रभावित कर सकती है। फैसला। मामले पर गंभीरता से विचार करने के बाद, हम संतुष्ट हैं कि यह ऐसा मामला नहीं है जिसमें अंतरिम निषेधाज्ञा से इनकार किया जा सके। इसी प्रकार हमारी राय है कि यदि उत्तरदाताओं को एफ.एस.आई. के उपयोग से निर्माण करने की अनुमति दी जाती है। विवाद में शामिल भूमि सहित संपूर्ण भूमि के लिए, विवाद का निर्णय होने तक स्थिति अपरिवर्तनीय हो सकती है और मामले का निष्पक्ष और उचित निर्णय नहीं हो पाएगा। यदि इसके विपरीत प्रार्थना के अनुसार निषेधाज्ञा दी जाती है तो उत्तरदाताओं को असुविधा होने की संभावना नहीं है क्योंकि उनके पास लगभग 9,000 वर्ग मीटर भूमि है जिस पर वे निर्माण कर सकते हैं।

(13) **राम चंदर** (सुप्रा)के मामले में इस न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले में यह अभिनिर्धारित किया गया है:

³ 2000 (3) आरसीआर (सिविल) 70

“18. इसलिए, यह स्पष्ट है कि एक सह-मालिक का संपूर्ण संपत्ति और संयुक्त भूमि के प्रत्येक पार्सल में भी हित है। जब एक सह-हिस्सेदार संयुक्त हिस्सेदारी में अपना हिस्सा या उसका एक हिस्सा अलग कर देता है, तो वह बिक्री के लिए जो कुछ लाता है, वही उसका मालिक होता है, यानी संयुक्त संपत्ति में संयुक्त अविभाजित हित। इसलिए, एक विशिष्ट खसरा/किला संख्या से भूमि की बिक्री, जो एक विशिष्ट आयत संख्या का हिस्सा बनती है, लेकिन एक संयुक्त खेवट का हिस्सा होती है, एक सह-हिस्सेदार को प्रदत्त अधिकारों की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, होगी इसे संयुक्त खेवट से एक हिस्से की बिक्री माना जाएगा और इस तरह के विक्रेता को पूरे संयुक्त खेवट में सह-मालिक/सह-हिस्सेदार माना जाएगा, संयुक्त भूमि के विभिन्न आयतों, खसरा और में कृत्रिम विभाजन के बावजूद किला नंबर.

19. संयुक्त संपत्ति का एक अन्य गुण यह है कि जहां एक सह-मालिक संयुक्त हिस्सेदारी के एक विशिष्ट हिस्से के कब्जे में है और राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है, तो अपने विशिष्ट कब्जे वाले हिस्से से कोई अधिकार, शीर्षक या हित स्थानांतरित करता है, उसका विक्रेता इस प्रकार हस्तांतरित किए गए हिस्से की रक्षा करने का हकदार होगा, हालांकि, इस प्रकार हस्तांतरित और कब्जे वाले हिस्से पर विशेष स्वामित्व का दावा किए बिना, जब तक कि संयुक्त संपत्ति का विभाजन नहीं हो जाता।

(14) यह सामान्य बात है कि जब तक बँटवारा नहीं हो जाता तब तक एक सह-मालिक भूमि के प्रत्येक इंच का स्वामी होता है। वादी-याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा संदर्भित दोनों निर्णयों में यह कहीं नहीं कहा गया है कि एक सह-मालिक दूसरे सह-मालिक के खिलाफ पूर्ण निषेधाज्ञा की मांग कर सकता है।

(15) **बचन सिंह** के मामले (सुप्रा) में, इस न्यायालय की डिवीजन बेंच ने निम्नानुसार व्यवस्था दी है:

“15. इस विषय पर न्यायिक घोषणाओं पर विचार करने पर, हमारी राय है कि:

(i) एक सह-मालिक, जिसके पास संपत्ति के किसी भी हिस्से का कब्जा नहीं है, वह किसी अन्य सह-मालिक के खिलाफ निषेधाज्ञा मांगने का हकदार नहीं है, जिसने सामान्य संपत्ति पर विशेष कब्जा कर लिया है, जब तक कि उस पर कब्जा करने वाले व्यक्ति का कोई कृत्य न हो। संपत्ति सह-मालिक को कब्जे से बेदखल करने, प्रतिकूल या उसके हितों के प्रतिकूल होने के समान है।

(ii) केवल सामान्य संपत्ति में निर्माण या सुधार करना बेदखली नहीं है।

(iii) यदि कब्जे वाले सह-मालिक के कार्य से संपत्ति का मूल्य या उपयोगिता कम हो जाती है, तो कब्जे से बाहर का सह-मालिक निश्चित रूप से संपत्ति के मूल्य और उपयोगिता में कमी को रोकने के लिए निषेधाज्ञा की मांग कर सकता है।

(iv) यदि कब्जे वाले सह-मालिक के कार्य अन्य सह-मालिकों के हितों के लिए हानिकारक हैं, तो कब्जे से बाहर का सह-मालिक ऐसे कार्य को रोकने के लिए निषेधाज्ञा की मांग कर सकता है जो उसके हित के लिए हानिकारक है।

अन्य सभी मामलों में, संपत्ति के कब्जे से सह-मालिक का उपचार विभाजन की मांग करना है, लेकिन कब्जे वाले सह-मालिक को इसके प्रत्येक इंच पर अपने अधिकार के प्रयोग में कोई भी कार्य करने से रोकने वाला निषेधाज्ञा नहीं है। सह-मालिक के रूप में कर रहा है”।

अन्य सभी मामलों में, संपत्ति के कब्जे से सह-मालिक का उपचार विभाजन की मांग करना है, लेकिन कब्जे वाले सह-मालिक को इसके प्रत्येक इंच पर अपने अधिकार के प्रयोग में कोई भी कार्य करने से रोकने वाला निषेधाज्ञा नहीं है। सह-मालिक के रूप में कर रहा है”।

(16) मुकदमा ट्रायल कोर्ट के समक्ष लंबित है। आदेश 39 नियम 1 और 2 सीपीसी के तहत एक आवेदन पर विचार के चरण में, जिन सिद्धांतों पर विचार करने की आवश्यकता है वे हैं प्रथम दृष्टया मामले का अस्तित्व, सुविधा का संतुलन, और अपूरणीय क्षति और चोट जो हो सकती है। **संत राम नगीना राम बनाम दया राम नगीना राम⁴, भरतू बनाम राम सरूफ⁵**, और **राम चंदर** के मामले (सुप्रा) सहित कई निर्णयों में सह-हिस्सेदारों के अधिकारों और देनदारियों की न्यायिक व्याख्या की गई है। निम्नलिखित सिद्धांत सामने आए:

“(i) एक सह-मालिक की पूरी संपत्ति और उसके प्रत्येक पार्सल में रुचि होती है।

(ii) एक सह-मालिक द्वारा संयुक्त संपत्ति का कब्जा, कानून की नज़र में, सभी का कब्जा है, भले ही एक को छोड़कर सभी वास्तव में कब्जे से बाहर हों।

(iii) केवल एक बड़े हिस्से या यहां तक कि पूरी संयुक्त संपत्ति पर कब्जा जरूरी नहीं कि उसे बेदखल कर दिया जाए क्योंकि किसी एक का कब्जा सभी की ओर से माना जाता है।

⁴ एआईआर 1961 पंजाब 528

⁵ 1981 पीएलजे 204 (एफबी)

(iv) उपरोक्त नियम एक अपवाद को स्वीकार करता है जब एक सह-मालिक को दूसरे द्वारा बेदखल कर दिया जाता है। लेकिन निष्कासन के आधार पर, सभी की ओर से संयुक्त कब्जे की पूर्व-खाली को नकारात्मक करने के लिए, एक सह-मालिक का कब्जा न केवल विशिष्ट होना चाहिए, बल्कि दूसरे के ज्ञान के लिए शत्रुतापूर्ण भी होना चाहिए, जब एक सह-मालिक मालिक खुले तौर पर अपने स्वामित्व का दावा करता है और दूसरे के स्वामित्व से इनकार करता है।

(v) समय बीतने से सह-मालिक का अधिकार समाप्त नहीं होता है, जो निष्कासन या परित्याग की स्थिति को छोड़कर संयुक्त संपत्ति के कब्जे से बाहर हो गया है।

(vi) प्रत्येक सह-मालिक को पति की तरह संयुक्त संपत्ति का उपयोग करने का अधिकार है जो अन्य सह-मालिकों के समान अधिकार से असंगत नहीं है।

(vi) जहां एक सह-मालिक अन्य सह-मालिकों द्वारा सहमति वाली व्यवस्था के तहत अलग-अलग पार्सल के कब्जे में है, तो विभाजन के लिए मुकदमा दायर करने के अलावा, दूसरों की सहमति के बिना व्यवस्था को परेशान करना किसी के लिए भी खुला नहीं है।

(vii) सह-हिस्सेदार के पास विशेष रूप से संयुक्त हिस्सेदारी के कुछ हिस्से का कब्जा है जो उसके हिस्से से अधिक नहीं है, वह संयुक्त हिस्सेदारी के विभाजन तक कब्जा जारी रखने का हकदार है और विभाजन के समय समायोजन के अधीन उस हिस्से को स्थानांतरित कर सकता है।

(vii) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 44 के तहत हस्तांतरित व्यक्ति को संयुक्त कब्जे में स्थानांतरण और विभाजन को लागू करने का अधिकार मिलता है, भले ही बेची गई संपत्ति आंशिक हिस्सेदारी या निर्दिष्ट हिस्सा हो।

(17) वर्तमान मामले के तथ्यों और ऊपर उल्लिखित न्यायिक घोषणाओं के आलोक में, वादी-याचिकाकर्ता प्रतिवादी-प्रतिवादियों के खिलाफ व्यापक निषेधाज्ञा आदेश की मांग नहीं कर सकता है, जो स्वीकार करते हैं कि उसके साथ सह-हिस्सेदार हैं। एक सह-मालिक अन्य सह-मालिकों को अन्य सह-मालिकों के विशेष कब्जे में संयुक्त भूमि के कुछ हिस्सों पर निर्माण करने से रोक नहीं सकता है। इसका उपाय विभाजन की मांग करना है। **जंगीर सिंह बनाम नरंजन सिंह और अन्य**⁶, में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां प्रतिवादी के पास मुकदमे की जमीन के एक हिस्से का विशेष कब्जा है, तो वादी

⁶ 2015 (1) आरसीआर (सिविल) 49

सह-हिस्सेदार होने के अपने दावे के आधार पर, उसे उपयोग करने से नहीं रोक सकते। संयुक्त भूमि का भाग अपनी पसंद के अनुसार अपने अधिकार में कर ले। वादी के पास एकमात्र उपाय यह है कि वह वाद भूमि का बंटवारा मांग ले। प्रतिवादी द्वारा अपने विशेष कब्जे वाली भूमि के एक हिस्से पर निर्माण कार्य में खर्च की जा रही राशि उसके अपने जोखिम पर है। अब यह भी अच्छी तरह से तय हो गया है कि केवल एक सह-हिस्सेदार द्वारा सामान्य भूमि पर निर्माण खड़ा करना अन्य सह-हिस्सेदारों को बेदखल करने जैसा नहीं होगा। वादी-याचिकाकर्ता यह दिखाने में भी असमर्थ रहा है कि उसके पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है या सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में है या यदि अंतरिम निषेधाज्ञा उसके पक्ष में नहीं दी जाती है तो उसे कोई अपूरणीय क्षति और चोट होगी। ऐसा कोई आरोप नहीं है कि प्रतिवादी-प्रतिवादी वादी-याचिकाकर्ता के विशेष कब्जे में संयुक्त भूमि के किसी भी हिस्से पर कोई निर्माण कर रहे हैं। स्थानीय आयुक्त अनुलग्नक पी-7 और पी-8 की रिपोर्टें वादी-याचिकाकर्ता के मामले को आगे नहीं बढ़ाती हैं क्योंकि उनमें से कोई भी प्रतिवादी-उत्तरदाताओं द्वारा वाद भूमि के कुछ हिस्सों में निर्माण करने के बारे में कुछ भी नहीं बताता है जो उनके कब्जे में नहीं है या विशेष रूप से नहीं है। वादी-याचिकाकर्ता का कब्जा प्रतिवादी-प्रतिवादियों द्वारा किया गया निर्माण किसी भी स्थिति में सिविल मुकदमे के नतीजे के अधीन होगा।

(18) उपरोक्त के मद्देनजर, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका, जो किसी भी योग्यता से रहित है, खारिज की जाती है। हालाँकि, यह स्पष्ट कर दिया गया है कि ऊपर की गई कोई भी टिप्पणी केवल वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के निपटान के उद्देश्य से है और इसे मुकदमे के गुण-दोष पर इस अदालत की राय के रूप में नहीं माना जाना चाहिए।

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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

हार्दिक सचदेवा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

पोस्टिंग का स्थान: भिवानी