

**न्यायालय:- तृतीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1, बालाघाट, जिला-बालाघाट (म0प्र0)**  
**{ पीठासीन अधिकारी : अपर्णा आर.शर्मा }**

व्यवहार वाद क्र. 178-ए/2017

संस्थापन दि. 18.12.2017

फाईलिंग नं. आर.सी.एस.ए/945/2017

1. श्रीमती रेखा पाण्डे पति श्री टेकचंद, उम्र 54 वर्ष,
2. टेकचंद पाण्डे पिता खेमलाल पाण्डे, उम्र 64 वर्ष,  
दोनों निवासी वार्ड नं. 22 सोगापथ बालाघाट,  
तहसील व जिला बालाघाट,(म0प्र0).....आवेदकगण/वादीगण

**// विरुद्ध //**

1. अभय कुमार जैन पिता स्व. ज्ञानचंद जैन, उम्र 52 साल,
2. आशा जैन पति श्री अभय जैन, उम्र 48 वर्ष,  
दोनों निवासी वार्ड नं. 22 सोगापथ बालाघाट  
तहसील व जिला बालाघाट(म0प्र0).....अनावेदकगण/प्रतिवादीगण

1. आवेदकगण/वादीगण द्वारा श्री संतोष शुक्ला अधिवक्ता।
2. अनावेदकगण/प्रतिवादीगण द्वारा श्री रविन्द्र वाजपेयी अधिवक्ता।

**// आदेश //**

**{ आज दिनांक 23.01.2018 को पारित }**

1. इस आदेश द्वारा आवेदकगण/वादीगण की ओर से पेश आवेदन पत्र आदेश-39 नियम-1 व 2 तथा धारा-151 सी.पी.सी. आई.ए.नम्बर-1 का निराकरण किया जा रहा है।
2. आवेदकगण/वादीगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन आई.ए.नम्बर-1 संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रतिवादी क्रं. 1 बिना किसी हक अधिकार के वादी क्रं. 1 की भूमि जो वादपत्र कंडिका क्रं. 3 अ में दर्शाई गई है कि दक्षिण दिशा में निर्माण कार्य हेतु कालम के लिए वादी की 20 गुणित 20 के दक्षिण दिशा में गड्ढे खोदना दिनांक 16.12.2017 से प्रारंभ किया गया तब वादी क्रं. 1 एवं 2 ने प्रतिवादी क्रं. 1 को मना किया तो मौके पर प्रतिवादी क्रं. 2 भी आ गई तथा दोनों ने मानने से इंकार किया व अभद्रतापूर्वक गंदी गंदी गाली गलौच कर कहा कि जो तुमसे बनता है कर लो, काम नहीं बंद करते, इसकी रिपोर्ट पुलिस अधीक्षक एवं थाना प्रभारी बालाघाट को लिखित में दिनांक 16.12.2017 को की गई किंतु कोई कार्यवाही न होने से खुदाई कार्य जारी है। वादीगण द्वारा प्रतिवादी के सगे भाई महेन्द्र, सगी बहन श्रीमती सरोज पति नन्हेलाल जैन एवं माता भगवतीबाई से वाद में दर्शाये तिथि पर संपत्ति खरीद करते कब्जा मालिकी हासिल की है, जिसका ज्ञान प्रतिवादियों को खरीदी के समय से है, विवादित गली में पूर्व से खुली नाली बनी थी, जिससे पक्षकारों की सहमति से ही पाईप दिया गया है, जिससे उभय पक्षों के पानी का निस्तार होता है, गली में लगाये गये बिजली मीटर, विद्युत मण्डल द्वारा लगाये गये हैं, प्रतिवादी क्रं.

1 द्वारा इसके पूर्व भी एक व्यवहार वाद पंचम व्यवहार न्यायालय वर्ग-2 बालाघाट के न्यायालय में व्यवहार वाद क्रं. 51ए/2005, प्रस्तुत किया था, जिसमें भी बिक्री पत्र 20.10.2009 एवं बिक्री संविदा 16.10.2004 एवं निस्तारी गली में इन वादी का कोई हक न होने की सहायता चाही है, उक्त व्यवहार वाद भी दिनांक 26.06.2006 को निरस्त किया जा चुका है। अतः भी प्रतिवादी पुनः उपरोक्त तथ्यों पर आपत्ति लेने से लॉ-ऑफ-स्टापल के सिद्धांत के तहत कानूनन वंचित है। वादीगण द्वारा संपत्ति खरीदने के बाद ही गली में तत्कालीन स्वामी एवं प्रतिवादीगण की सहमति से ही गली की 11 फीट उंचाई पर स्लेप ढाला है।

3. आवेदकगण/वादीगण ने आगे यह अभिवचन किया है कि प्रतिवादीगण द्वारा वादी की भूमि में अवैध रूप से निर्माण कार्य हेतु जो गड्ढे खोदे गये हैं, से वादी/आवेदकगण को क्षति हो रही है तथा ऐसी परिस्थिति में प्रथम दृष्टया वाद, सुविधा संतुलन व क्षति का बिन्दु वादीगण के पक्ष में है, यदि प्रतिवादीगण को अस्थाई आदेशात्मक निषेधाज्ञा द्वारा प्रतिबंधित-निषेधित नहीं किया गया तो वे अवैध रूप से वादीगण की संपत्ति पर निर्माण कार्य पूर्ण कर लेवेंगे और वादीगण को अनेक परेशानियों में उलझना पड़ेगा, वाद निराकरण में अधिक समय लगने की संभावना है। अतः ऐसी परिस्थिति में प्रतिवादीगणों को अस्थाई निषेधाज्ञा द्वारा वादीगण की भूमि में खोदे गये गड्ढे में किसी भी प्रकार से निर्माण कार्य करने से प्रतिबंधित-निषेधित किया जाना आवश्यक व न्यायावत होगा व मौके पर जैसी स्थिति है उसे वैसे कायम रखा जाना आवश्यक व न्यायावत है अन्यथा वादी का वाद निष्फल हो जावेगा।

4. अनावेदकगण/प्रतिवादीगण ने वादी/आवेदिका की ओर से प्रस्तुत आवेदन का जवाब प्रस्तुत करते हुए विशिष्ट कथन में यह अभिवचन किया है कि विवादित भूमि प्रतिवादीगण को उनकी मां भगवंतीबाई, सतीशकुमार, अनिलकुमार के बीच में दिनांक 25.08.1992 को श्रीमान व्ही.के. चौधरी जिला न्यायाधीश बालाघाट के न्यायालय में हुये समझौते के अनुसार प्रतिवादी अभय जैन को 10.01.2 गुणित 22/1/2 वर्गफीट क्षेत्रफल का एक एक कमरा तथा उसके उपर स्थित दो कमरे इस तरह कुल चार कमरे एवं 5,000/- नगद बंटवारे में राजीनामा होकर दी गई, उक्त कमरों के सामने 5 फुट चौड़ी तथा 50 फीट लंबी पक्षकारों की निस्तारी गली है, जिसमें लेटरिन भी बनी हुई है, उक्त गली में दोनों पक्ष संयुक्त रूप से आवागमन व निस्तारी करंगे तथा लेटरिन का उपयोग करेंगे, जिसमें किसी भी पक्ष का रोकने का अधिकार नहीं होगा, उक्त गली के किनारे से सीढ़ी बनी हुई है, उक्त सीढ़ी प्रतिवादीगण के द्वारा जब भी तुड़वाई जायेगी तब ढाई फुट चौड़ी भूमि प्रतिवादीगण वादी को अतिरिक्त कब्जे में देंगे। सभी रजिस्ट्री के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादी को गली में आने जाने का अधिकार है ना की किसी तरह के निर्माण कार्य करने का अधिकार है, परंतु वादी के द्वारा गलत अर्थ निकालते हुए गली के अंदर 150 फीट का लेटरिन के पानी के बहाव के लिए डाल दिया गया है एवं इसी गली के भूखण्ड में व प्रथमतः स्लेब ढाल दिया गया है तथा गली के अंदर अपने बिजली के तीन मीटर भी लगा दिये गये हैं, जिन्हें हटाना आवश्यक है, क्योंकि भविष्य में कोई भी बड़ी और गंभीर दुर्घटना कारित हो सकती है।

5. अनावेदकगण/प्रतिवादीगण ने आगे यह अभिवचन भी किया है कि प्रतिवादी क्रं. 1 के नाम खसरा नं. 288/1/4/2/1 व 289/4/2/1 रकबा 0.

001 हेक्टेयर भूमि है, जिसका नामांतरण श्रीमान तहसीलदार महोदय बालाघाट के द्वारा दिनांक 15.02.2012 को बहनों व अन्य खातेदारों की सहमति के आधार पर किया गया है, जिस पर प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत 2,50,000/-रूपये की राशि नगरपालिका परिषद बालाघाट के द्वारा प्रदाय की गई है, जिसकी प्रथम किश्त 40,000/-रूपये प्रतिवादी को मिले हैं जिसके अनुसार प्रतिवादी अपनी सीमा में रहकर मकान का निर्माण कार्य कर रहा है, प्रतिवादी के द्वारा वादीगण की जमीन पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है, नगरपालिका परिषद के द्वारा राशि स्वीकार करने के पूर्व प्रतिवादी के सभी कागजात टैक्स अदा करने की जांच करने के उपरांत राशि स्वीकार की गई है तथा उसके द्वारा समय-समय पर जांच भी की जा रही है। अतः आवेदन पत्र निरस्त किया जावे।

6. विचारणीय प्रश्न निम्न हैं :-

- 1- क्या प्रथमदृष्टया मामला वादी/आवेदक के पक्ष में सुदृढ़ है ?
- 2- क्या सुविधा का संतुलन वादी/आवेदक के पक्ष में है ?
- 3- क्या वादी/आवेदक को अपूर्णनीय क्षति होने की संभावना है ?

### सकारण निष्कर्ष

विचारणीय प्रश्न कं. 1, 2, 3 के संबंध में:-

7. सुविधा की दृष्टि से तीनों विचारणीय प्रश्नों का निराकरण एक साथ किया जा रहा है। आवेदकगण/वादीगण ने यह आवेदन इस आधार पर प्रस्तुत किया है कि उनके द्वारा प्रतिवादी के सगे भाई महेन्द्र, सगी बहन सरोज और माता भगवतीबाई से वादग्रस्त संपत्ति कय की थी, प्रतिवादी कं. 1 के द्वारा वादग्रस्त भूमि के दक्षिण दिशा में निर्माण कार्य करते हुए कॉलम के लिए 20 गुणित 20 के गड्ढे खोदना प्रारंभ कर दिया और जब वादी ने मना किया तो अश्रद्धा कारित करने लगे, प्रतिवादीगण के द्वारा वादी की भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा है। अतः प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में है, यदि उनके द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जाता है तो वादीगण को अनेक परेशानियों में उलझना पड़ेगा और उन्हें अपूर्णीय क्षति होगी। प्रतिवादीगण का यह अभिवचन है कि उनके द्वारा किसी भी प्रकार का अतिक्रमण नहीं किया जा रहा है, उनके द्वारा केवल अपने पुराने मकान को तोड़कर उसी सीमा के अंदर नवीन निर्माण किया जा रहा है। प्रतिवादीगण बी. पी.एल. के अंतर्गत आते हैं, जिसके कारण उन्हें प्रधानमंत्री आवास योजना 2017 में मकान बनाने के लिए ढाई लाख रुपये की राशि स्वीकृत हुई है, प्रथम किस्त चालीस हजार रुपये प्राप्त हो चुकी है, यदि उनके द्वारा समय पर निर्माण कार्य किया जाता है तो उन्हें आगे भुगतान नहीं होगा और उन्हें अत्यधिक क्षति का सामना करना पड़ेगा।

8. प्रतिवादीगण का यह भी अभिवचन है कि उन लोगों के मध्य मुख्य विवाद गली का है, जिसमें वादीगण और प्रतिवादीगण के बीच यह समझौता हुआ था कि कमरों के सामने 5 फीट चौड़ी और 50 फीट लंबी निस्तारी गली का उपयोग स्वयं दोनों के द्वारा किया जावेगा, किंतु वादीगण ने उक्त गली पर कब्जा करते हुए उक्त गली को केवल 3 फीट चौड़ा और 23 फीट लंबी छोड़ी है और उसके उपर भी स्लेब ढाल लिया है, तथा लेट्रिन का पाईप और बिजली का मीटर



भी लगा लिया है, वादीगण के द्वारा ही उक्त गली पर अवैध रूप से आधिपत्य किया गया है। वादीगण ने वादग्रस्त गली पर प्रतिवादीगण की सहमति से ही पाईप लगाना और मीटर लगाये जाने का कथन किया है।

9. आवेदक/वादीगण की ओर से विक्रय पत्र दिनांक 06.02.06, 19.02.06, व 16.02.01 की प्रतियां प्रस्तुत की हैं और प्रतिवादीगण के विरुद्ध दिनांक 16.12.2017 को पुलिस अधीक्षक को प्रतिवादीगण के विरुद्ध विवाद किये जाने बाबत आवेदन की प्रति प्रस्तुत की है, अनावेदकगण/प्रतिवादीगण की ओर से वर्ष 2012-13 का खसरा, नामांतरण कार्यवाही के दस्तावेज भू-अधिकार ऋण पुस्तिका प्रस्तुत की है। प्रतिवादी ने निर्माण कार्य के दौरान वादीगण के द्वारा विवाद किये जाने पर उनके विरुद्ध रिपोर्ट, लोक निर्माण शाखा प्रभारी को दिया गया आवेदन की प्रतियां भी प्रस्तुत की हैं और साथ ही प्रधानमंत्री आवास योजना से प्राप्त धनराशी के आदेश से संबंधित दस्तावेज व प्रतिवादीगण व वादी के विक्रेता के मध्य पूर्व में लंबित रहे व्यवहार वाद में राजीनामा की आदेश पत्रिका 25.08.1992 एवं इकरारनामा प्रस्तुत किया है।

10. उभय पक्ष की ओर से अपनी-अपनी भूमि के स्वामित्व व आधिपत्य के संबंध में जो दस्तावेज पेश किए गए हैं, उसे दोनों पक्षों के द्वारा कोई चुनौती नहीं दी गई है, वादीगण एवं प्रतिवादीगण के मध्य स्वामित्व को लेकर कोई विवाद नहीं है, वादीगण की ओर से वाद के साथ जो नजरी नक्शा प्रस्तुत किया गया है, उसमें भी गली के किनारे पर कॉलम खोदना दर्शाया गया है और उभय पक्ष के द्वारा एक दूसरे के विरुद्ध जो कार्यवाही की गई है वह गली के संबंध में की गई है।

11. उभय पक्ष के तर्कों से यह स्पष्ट है कि उभय पक्ष के मध्य उक्त गली को लेकर ही विवाद है, वादीगण ने प्रतिवादीगण के द्वारा उक्त गली में निर्माण कार्य किये जाने का कथन किया है, जबकि प्रतिवादीगण ने इससे इंकार किया है और वादीगण के द्वारा ही अतिक्रमण किया जाना बताया है। वादग्रस्त गली पर किसके द्वारा अतिक्रमण किया गया है, यह साक्ष्य का विषय है, इस स्टेज पर उसका निराकरण नहीं किया जा सकता है, क्योंकि उभय पक्ष ने राजीनामा के आधार पर कार्यवाही करना बताया है, वादीगण के विक्रय पत्र में गली का उल्लेख है। अतः प्रथम दृष्टया मामला वादीगण के पक्ष में दिखाई देता है, निश्चित रूप से यदि प्रतिवादीगण के द्वारा अवैध रूप से हस्तक्षेप कारित किया जाता है तो असुविधा और अपूर्ण क्षति वादीगण को होने की संभावना है।

12. प्रतिवादीगण ने उक्त गली में निर्माण कार्य न करते हुए अपने पूर्व जर्जर मकान पर शासन की योजना के अंतर्गत प्राप्त राशि से पक्का निर्माण कार्य करना बताया है, और गली का स्वयं के द्वारा भी आने जाने के लिए उपयोग करना बताया है। प्रतिवादीगण ने प्रधानमंत्री आवास योजना से प्राप्त धनराशी से मकान का निर्माण किये जाने का कथन किया है और वर्तमान में निर्माण कार्य निरंतर है, यदि ऐसी स्थिति में प्रतिवादीगण को संपूर्ण मकान के निर्माण कार्य से रोका जाता है तो निश्चित रूप से उन्हें भी अत्यधिक क्षति एवं असुविधा होने की संभावना है। अतः प्रतिवादीगण को केवल उक्त वादग्रस्त गली में निर्माण कार्य किये जाने से रोके जाने हेतु आदेश दिया जाना विधिसंगत प्रतीत होता है।

13. अतः अस्थाई निषेधाज्ञा के तीनों स्तंभ आवेदक/वादी के पक्ष में

होने से आवेदक/वादी का उक्त आवेदन अंतर्गत आदेश-39 नियम 1 व 2 सी.पी.सी. आई.ए.नंबर-1 का विधिसंगत होने से आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है।

**14.** अतः वादीगण का आवेदन स्वीकार कर प्रतिवादीगण को निर्देशित किया जाता है कि वह उक्त वादग्रस्त गली में प्रकरण के अंतिम निराकरण तक किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य न करें।

**15.** इस आदेश का प्रभाव प्रकरण के अंतिम निराकरण पर नहीं पड़ेगा।  
आदेश खुले न्यायालय में दिनांकित व मेरे वक्तव्य पर टंकित किया गया।  
हस्ताक्षरित कर पारित किया गया।

सही /—  
(अपर्णा आर.शर्मा)  
तृतीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1  
बालाघाट (म.प्र.)

सही /—  
(अपर्णा आर. शर्मा)  
तृतीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1  
बालाघाट (म.प्र.)