

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

व्यवहार वाद क्र. 26-ए/2018
संस्थापन दि. 30.01.2018
फाईलिंग नं. आर.सी.एस.ए/113/2018

अब्दुल अजीम खान पिता अब्दुल हफीज खान, उम्र 39 वर्ष,
 निवासी सोहेल किराना स्टोर्स के पास आर.डी.ए.प्लाट,
 संजय नगर रायपुर तहसील व जिला रायपुर,.....आवेदक/वादी

// विरुद्ध //

श्रीमती दुर्गाबाई पति रामकुमार चामलाटे, उम्र 30 वर्ष,
 निवासी काली मंदिर के पास बैहर चौकी बालाघाट,
 जिला बालाघाट.....अनावेदक/प्रतिवादी

-
1. आवेदक/वादी द्वारा श्री सलीम बेग अधिवक्ता।
 2. अनावेदक/प्रतिवादी द्वारा श्री के.के.बिसेन अधिवक्ता।
-

// आदेश //

{ आज दिनांक 21.02.2018 को पारित }

1. इस आदेश द्वारा आवेदक/वादी 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. आवेदक/वादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन आई.ए.नम्बर-1 संक्षेप में इस प्रकार है कि वादी के मालकियत एवं कब्जे में वार्ड नं. 4 विवेकानंद वार्ड प.ह.नं. 13/2 रा.नि.म. तहसील व जिला बालाघाट में खसरा नं. 216/6/ड/1 में से रकबा 0.005 हेक्टेयर भूमि स्वामी हक की भूमि है जिसका उत्तर में विक्रेता की बचत भूमि, दक्षिण में विक्रेता के द्वारा छोड़ा गया रास्ता, पूर्व में भूरे का प्लाट, एवं पश्चिम में मरार का प्लाट है तथा चौड़ाई में 12.5 एवं लंबाई में 400 फीट इस प्रकार 500 वर्गफीट का भूमि भाग है जिसे वादी के द्वारा अपनी आवश्यकता के लिए दिनांक 13.08.2012 को श्याम वल्द बलीराम वामनकर से क़य कर मालकियत एवं कब्जा हासिल किया गया है तथा पंजीयन दिनांक से ही वादी का उपरोक्त भूमि पर कब्जा चला आ रहा है तथा समय समय पर वादी बालाघाट आता है व अपनी भूमि पर जाता रहा है। दिनांक 29.12.2017 को वादी अपने कार्य से बालाघ

गाट आया और अपने मालिकी एवं कब्जे की भूमि का अवलोकन करने गया और देखा कि वहां पर मकान बनाने के लिए न्यु बनाई जा रही है उस पर वादी के द्वारा उपस्थित लोगों से जानकारी प्राप्त की इसी बीच स्थल पर प्रतिवादी आई और उसके द्वारा यह बताया गया कि उपरोक्त भूमि शालु रागड़े से क़य की है जब वादी के द्वारा यह कहा गया कि, शालु रागड़े की कोई भूमि वादी की भूमि के पास नहीं है और प्रतिवादी को किसी भी प्रकार के नव निर्माण करने से मना किया गया तब प्रतिवादी ने कहा की आज मौके का नाप करवा लो यदि सीमांकन में आपका प्लाट होगा, तो वह कोई नव निर्माण नहीं करेगी।

3. आवेदक/वादी ने आगे यह अभिवचन किया है कि वादी के द्वारा प्रतिवादी से हुई चर्चा के दौरान तहसीलदार के न्यायालय में वादी के आवेदन पत्र पर राजस्व प्रकरण पंजीबद्ध करते हुए राजस्व निरीक्षक एवं हल्का पटवारी को मौके पर जाकर सीमांकन करने हेतु निर्देशित किया गया तथा तहसीलदार के आदेश दिनांक 09.01.2018 को राजस्व निरीक्षक एवं हल्का पटवारी मौके पर उपस्थित हुये तथा मौके पर प्रतिवादी शालु रागड़े व अन्य आस पड़ोस के भूमि स्वामी को सूचना पत्र देकर आहुत किया गया तथा प्रतिवादी की उपस्थिति में विधिवत् सीमांकन किया गया और स्थल पंचनामा तैयार कर स्पष्ट रूप से यह प्रतिवेदित किया गया कि जिस प्लाट पर अर्थात् वाद ग्रस्त भूमि पर प्रतिवादी निर्माण कर रही है वह वादी की ही है तथा प्रतिवादी की कोई भूमि मौके पर नहीं है तथा स्थल पंचनामा पर प्रतिवादी के साथ साथ उपस्थित लोगों के द्वारा हस्ताक्षर किया गया। प्रतिवादी को वादी की किसी भी भूमि पर अवैध रूप से कब्जा कर निर्माण करने का कोई अधिकार नहीं है, किंतु प्रतिवादी के द्वारा वादी की भूमि पर कब्जा कर अवैध निर्माण किया गया है ऐसी स्थिति में वादी को अपनी कीमती अचल संपत्ति से वंचित होना पड़ रहा है प्रतिवादी के द्वारा जो निर्माण कार्य किया गया है वह विधि विरुद्ध है तथा प्रतिवादी के द्वारा वादी के मालिकियत व कब्जे की भूमि पर अवैध निर्माण को तोड़ कर पूर्व की स्थिति में लाये जाने के संबंध में वादी स्थाई निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है। सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिंदु एवं प्रथम दृष्टया वाद वादी के पक्ष में है। अतः आवेदन पत्र स्वीकार किया जावे।

4. अनावेदक/प्रतिवादी ने वादी/आवेदक की ओर से प्रस्तुत आवेदन

का जवाब प्रस्तुत करते हुए विशिष्ट कथन में यह अभिवचन किया है कि प्रतिवादी श्रीमती दुर्गाबाई ने रजिस्टर्ड बिक्री पत्र दिनांक 11.07.2017 को भूमि का पूर्ण प्रतिफल राशि 145,000/-रुपये भूमि की पूर्व स्वामिनी श्रीमती शालू रागड़े को अदा कर भूमि क़य कर मालकी व कब्ज़ा प्राप्त किया है, भूमि पर प्रतिवादी का नामांतरण हो चुका है तथा वर्तमान में राजस्व प्रलेखों में मद भूमि अकेले प्रतिवादी दुर्गाबाई के नाम ख.नं. 216/6/ड/10 रकबा 0.005 हे. दर्ज चली आ रही है। प्रतिवादी ने क़य दिनांक से ही भूमि पर कब्ज़ा कर लिया है तथा वहां कच्चा झोपड़ा बनाकर आवास करते चली आ रही थी। नगरपालिका बालाघाट में प्रतिवादी का नाम दर्ज है तथा शासन द्वारा कच्चा झोपड़ा तोड़कर पक्का आवास मकान बनाने 250000/-स्वीकृत कर प्रदाय किए गए, नगरपालिका के इंजीनियर द्वारा स्वीकृत मकान भूमि का मौके पर नक्शा बनाकर स्वीकृति प्रदान की गई है। इस प्रकार प्रतिवादी स्वयं द्वारा क़य किए गए भूखण्ड पर ही अपने आवास गृह का निर्माण कर रही है जो दिवारों का काम पूर्ण होकर अब छत ढाली जाना बाकी है प्रतिवादी को भूमि विक्रय करने वाली श्रीमती शालू रागड़े ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 03.09.2017 को 125,000/-भूमि के पूर्व स्वामी श्यामलाल को अदा कर भूमि पर मालकी व कब्ज़ा प्राप्त किया था, इस विक्रयपत्र में जो चतुर्सीमा बताई गई है, उसके अनुसार उत्तर में अब्दुल अजीज खान का प्लॉट, दक्षिण में 12 फुट की रोड, पूर्व में सोनी का प्लॉट तथा पश्चिम में विक्रेता की बचत भूमि बताई गई है। श्रीमती शालू द्वारा प्रतिवादी को बेचे गए बिक्री पत्र में जो चतुर्सीमा बताई गई है, के अनुसार उत्तर में अब्दुल अजीज खान का प्लॉट, दक्षिण में 12 फुट की रोड, पूर्व में सोनी का प्लॉट तथा पश्चिम में श्यामलाल बावनकर द्वारा बिक्री प्लॉट स्थित होना बताया गया है।

5. अनावेदक/प्रतिवादी ने आगे यह अभिवचन भी किया है कि वादी अब्दुल अजीम खान को भी पूर्व स्वामी श्यामलाल पिता श्री बलीराम बावनकर द्वारा रजिस्ट्री बिक्री पत्र दिनांक 13.08.2012 द्वारा 125,000/- रूपये प्रतिफल मूल्य प्राप्त कर भूमि विक्रय की गई है, इस बिक्री पत्र में जो चतुर्सीमा बताई गई है, उसके अनुसार उत्तर में विक्रेता की बचत भूमि, दक्षिण में विक्रेता द्वारा छोड़ा गया रास्ता, पूर्व में भूरे का प्लॉट तथा पश्चिम में मरार का प्लॉट बताया गया है। इस

प्रकार वादी के प्लॉट की चतुर्सीमा अलग है तथा प्रतिवादी एवं उसे विक्रय करने वाली शालू के विक्रय पत्र की चतुर्सीमा एक सी है जो वादी से अलग है, इसी प्रकार तीनों विक्रय पत्र के साथ तात्कालीन प्लॉट के फोटोग्राफ भी लगे हैं, फोटोग्राफ देखने पर स्पष्ट दिखा है कि वादी का प्लॉट के पीछे रेल्वे लाईन है, जबकि प्रतिवादी एवं श्रीमती शालू के फोटोग्राफ में रेल्वे लाईन नहीं दिखती जो पृथक प्लॉट होना दर्शित करता है। राजस्व निरीक्षक ने अपने प्रतिवेदन में प्रतिवादी द्वारा अपना बिक्री स्टाम्प पेश करने पर भी उसकी स्थिति कहाँ है, नहीं बताया ना ही उसकी चतुर्सीमा का उल्लेख किया है तथा शाम के समय वादस्थल पर पहुँचकर बगैर नापजोख किए विवादित स्थल को वादी का बता दिया है। यदि वास्तव में नाप किया गया है तो उसका विवरण जिसे फील्डबुक कहा जाता है, पेश की जानी चाहिए थी, जो नहीं की गई है।

6. अनावेदक/प्रतिवादी ने आगे यह अभिवचन भी किया है कि प्रतिवादी अपनी भूमि का सीमांकन करने हेतु आवेदन एवं चालान की नकल पेश कर रही है, प्रतिवादी अपने समर्थन में भूमि के मूल विक्रेता श्यामलाल पिता बलीराम बावनकर का तथा श्रीमती शालू रागड़े का शपथपत्र पेश कर रही है, जो प्रतिवादी दुर्गाबाई के वैध रूप से भूमि बिक्री करना तथा कब्जे में होना बताते हैं तथा वादी की भूमि पृथक होना कहते हैं। वादस्थल पर प्रतिवादी ने छत ढालने हेतु लोहा, सीमेंट, चिल्ली, रेत इत्यादि बिल्डिंग मटेरियल जमा कर रखा है यदि निषेधाज्ञा जारी की जाती है तो यह सामग्री व्यर्थ हो जावेगी, उसके चोरी जाने तथा नष्ट हो जाने की संभावना है तथा अब तक निर्मित मकान ध्वस्त हो जावेगा, जिससे प्रतिवादी को अपूर्णीय क्षति होगी, इसके विपरीत वादी को कोई क्षति होने की संभावना नहीं है, क्योंकि वह भूमि के कब्जे में नहीं है तथा उसकी भूमि पृथक है। अतः वादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन सव्यय निरस्त किया जावे।

7. 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 अपूर्णीय क्षति होने की संभावना है ?

सकारण निष्कर्ष

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

8. सुविधा की दृष्टि से तीनों विचारणीय प्रश्नों का निराकरण एक साथ किया जा रहा है। आवेदक/वादी ने यह आवेदन इस आधार पर प्रस्तुत किया है कि उसके द्वारा वार्ड नं. 4 विवेकानंद वार्ड पटवारी हल्का नं. 13/2 खसरा नं. 216/6/ड/1 में से रकबा 0.005 हेक्टेयर भूमि क़य की थी, तभी से उक्त भूमि उसके आधिपत्य में है, तभी दिनांक 29.12.17 को बालाघाट आया, तो उसने देखा कि प्रतिवादी उसके प्लॉट पर मकान निर्माण कार्य कर रही है, उसके द्वारा सीमांकन कराये जाने पर यह पाया गया कि प्रतिवादी के द्वारा उसकी भूमि पर निर्माण कार्य हो रहा है, जबकि प्रतिवादी का यह अभिवचन है कि उसने उक्त भूमि शालू रागड़े से दिनांक 11.07.17 को एक लाख पैतालिस हजार रुपये में क़य की गई थी, उसका खसरा नं. 216/6/ड/10 रकबा 0.005 हेक्टेयर है।

9. आवेदक एवं अनावेदक ने जिस स्थान पर अनावेदक का मकान निर्माण हो रहा है, उसे अपनी-अपनी भूमि होना बताया है, आवेदक की ओर से स्वयं का व बबीता बम्बूरे, राघोजी का शपथपत्र प्रस्तुत किया है। अनावेदक की ओर से शालू रागड़े व उसके पूर्व विक्रेता श्यामलाल बावनकर का शपथपत्र प्रस्तुत किया है। दोनों पक्षों के द्वारा खण्डनकारी शपथपत्र प्रस्तुत किये गये हैं, जिनके आधार पर कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है, वादी की ओर से वादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र एवं वर्तमान वर्ष का खसरा प्रस्तुत किया है, जिसमें उक्त भूमि का वह स्वामी व आधिपत्यधारी होना दर्शित होता है। अनावेदकगण की ओर से शालू रागड़े से क़य किये गये भूमि का विक्रय पत्र और शालू रागड़े के पूर्व भूमि स्वामी श्यामलाल बावनकर का विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया है, उक्त भूमि के विक्रय पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादी का विक्रय पत्र दिनांक 13.08.2012 का है, जिसमें उत्तर में विक्रेता की बचत भूमि का उल्लेख किया गया है आवेदक के द्वारा उक्त भूमि श्यामलाल बावनकर से क़य की गई है और दिनांक 03.09.2012 को इसी भूमि स्वामी श्यामलाल बावनकर से शालू रागड़े के द्वारा भूमि क़य की गई है, जिसमें उत्तर दिशा में अब्दूल अजीज खान का प्लॉट है, उभय पक्ष ने यह स्वीकार

किया है कि उक्त नाम आवेदक अब्दूल अजीम खान का है जो कि त्रुटि से अजीज खान उल्लेख हो गया है, अतः उक्त त्रुटि टंकण त्रुटि दर्शित होती है, उक्त विक्रय पत्रों से यह स्पष्ट है कि अनावेदक की उत्तर दिशा में अब्दूल अजीम खान आवेदक का प्लॉट है और इसी चतुर्सीमा की भूमि को शालू रागड़े के द्वारा अनावेदक दुर्गाबाई के द्वारा क़य किया गया है, अतः उभय पक्ष के मध्य मुख्य विवाद चतुर्सीमा को लेकर है।

10. आवेदक ने अपने समर्थन में उक्त भूमि के सीमांकन हेतु सीमांकन कार्यवाही बाबत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं आवेदक के आवेदन के आधार पर राजस्व निरीक्षक द्वारा उक्त भूमि का सीमांकन किया गया है जिसके स्थल पंचनामा में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि आवेदक के बैनामा और अनावेदक के बैनामा में उल्लिखित चतुर्सीमा के आधार पर अनावेदक के द्वारा आवेदक की चतुर्सीमा की भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा है, अनावेदक की ओर से उक्त सीमांकन को विधिवत् न होना बताया है, अनावेदक ने सीमांकन हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने का अभिवचन किया है किंतु अनावेदक के आवेदन पर कोई सीमांकन किया गया हो, ऐसा कोई दस्तावेज आवेदक की ओर से प्रस्तुत नहीं किया गया है। आवेदक की ओर से कराया गया सीमांकन विधिपूर्ण है या नहीं, यह साक्ष्य का विषय है, किंतु उक्त प्रतिवेदन से यह दर्शित है कि अनावेदक के द्वारा आवेदक की चतुर्सीमा की भूमि पर निर्माण कार्य होना दर्शित हो रहा है। अतः प्रथम दृष्टया मामला आवेदक के पक्ष में दिखाई देता है। यदि अनावेदक के द्वारा निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया जाता है तो निश्चित रूप से आवेदक को अपूर्णीय क्षति होने की संभावना है तथा सुविधा का संतुलन आवेदक को पक्ष में दिखाई देता है यदि अनावेदक को निर्माण कार्य करने से नहीं रोका जाता है तो वाद बाहूल्यता बढ़ने की संभावना है। अतः प्रथम दृष्टया मामला वादीगण के पक्ष में दिखाई देता है, प्रथम दृष्टया मामला वादीगण के पक्ष में होने से सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिंदु भी वादीगण के पक्ष पाया जाता है।

11. 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 विधिसंगत होने से स्वीकार किया जाता है। चूंकि अनावेदक के

द्वारा निर्माण कार्य की सामग्री एकत्रित की गई है, यदि लंबे समय तक उसका उपयोग नहीं किया जाता है तो उक्त सामग्री में क्षति होने की संभावना है। अतः वादी को निर्देशित किया जाता है कि वह तीन माह के भीतर अपने वाद का निराकरण करावे, तथा किसी भी स्थिति में विलंब कारित न करें।

12. 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.)