

न्यायालय-तृतीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2 बैतूल (म०प्र०)
(पीठासीन अधिकारी: अमन मलिक)

व्यवहार वाद प्रकरण क्र० 121 ए/2017
संस्थित दिनांक 14-06-2017

1. योगेश पिता श्री मारुतिराव वामनकर,
उम्र-38 वर्ष, निवासी-बोड़खी आमला जिला बैतूल,
द्वारा मुख्तियार-कमलेश पिता श्री दयाराम घोघरकर,
उम्र-42 वर्ष, निवासी-रामनगर बैतूल गंज बैतूल,
तहसील एवं जिला बैतूल (म.प्र.)

.....आवेदक/वादी।

विरुद्ध

1. अनिल पिता श्री गुणवंतराव,
उम्र-50 वर्ष, निवासी-न्यू बारस्कर कालोनी, मोती वार्ड बैतूल,
तहसील एवं जिला बैतूल, (म.प्र.)
2. म.प्र. शासन,
द्वारा-कलेक्टर बैतूल तह.जिला बैतूल(म.प्र.)।

.....अनावेदकगण/प्रतिवादीगण।

आवेदक/वादी द्वारा श्री उमाशंकर पचौली अधिवक्ता।
अनावेदक/प्रतिवादी क्रं. 1 द्वारा श्री कपिल वर्मा अधिवक्ता।
अनावेदक/प्रतिवादी क्र. 2 पूर्व से एकपक्षीय।

आदेश

(आज दिनांक 19-07-17 को पारित किया गया।)

1- इस आदेश द्वारा वादी के आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 व्य०प्र०सं० (अस्थाई निषेधाज्ञा) (आई.ए.नं.-1) का निराकरण किया जा रहा है।

2- आवेदक/वादी ने इस आशय का आवेदन प्रस्तुत किया है कि विवादित भूमि खसरा नंबर 229/218 रकबा 0.019 हे. भूमि याने कि 2100 वर्गफुट भूमि मौजा न्यू बारस्कर कालोनी, मोती वार्ड टिकारी तहसील एवं जिला

बैतूल पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.01.2009 के द्वारा आवेदक द्वारा क्रय की गई है और आवेदक के हक एवं स्वामित्व की भूमि है जिस पर अनावेदक क्र०-1 अनिल द्वारा तेज गति से अवैध रूप से मकान निर्माण का कार्य किया जा रहा है। अनावेदक क्र०-1 अनिल ने आवेदक को उसकी भूमि से वंचित करने की नियत से अपने विक्रय पत्र में गलत चतुर्सीमा दर्शाकर विक्रय पत्र दिनांक 01.12.2016 निष्पादित करवाया है जो प्रारंभ से ही अवैध एवं शून्य है। अनावेदक क्र०-1 अनिल ने आवेदक के बैतूल से बाहर रहने का फायदा उठाकर प्रकरण में आवेदक की क्रयशुदा भूमि पर अवैध मकान का निर्माण प्रारंभ कर दिया है और बड़ी तेज गति से निर्माण कार्य करता चला जा रहा है। यदि आवेदक के पक्ष में अस्थायी निषेधाज्ञा नहीं दी गई तो अनावेदक क्र०-1 आवेदक की भूमि पर मकान का निर्माण कार्य पूर्ण कर लेगा जिससे आवेदक को अपूर्णीय क्षति होगी। अतः अनावेदक क्र०-1 अनिल के विरुद्ध इस आशय की अस्थायी निषेधाज्ञा जारी किये जाने का निवेदन किया कि अनावेदक क्र०-1 स्वयं या किसी अन्य माध्यम से आवेदक की क्रयशुदा विवादित भूमि खसरा नंबर 229/218 रकबा 0.019 हे. भूमि याने कि 2100 वर्गफुट भूमि मौजा न्यू बारस्कर कालोनी मोती वार्ड टिकारी तहसील एवं जिला बैतूल पर वाद के निराकरण तक भावी मकान निर्माण कार्य न करें तथा वाद के निराकरण तक विवादित भूमि की यथास्थिति बनाये रखे।

3— अनावेदक/प्रतिवादी क्र०-1 की ओर से जवाब प्रस्तुत करते हुए यह व्यक्त किया गया है कि उन्होंने उक्त भूमि को दिसंबर 2016 में विक्रांत भावसार से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा खरीदा है और इसके लिए अनावेदक ने सर्च रिपोर्ट भी निकलवाई थी उस समय यह जमीन स्पष्ट रूप से विक्रेता के नाम पर दर्ज थी। इस भूमि पर आवेदक का नामांतरण नहीं हुआ था। अनावेदक क्र०-1 विवादित भूमि का सद्भावनाजन्य क्रेता है और अपने हक के आधार पर मकान बनवा रहा है। अनावेदक क्र०-1 अनिल का निर्माण स्लेब की उंचाई तक हो गया है और स्लेब निर्माण के लिए मटेरियल पड़ा हुआ है और यदि छत नहीं डाला गया तो अभी तक का निर्माण कार्य खराब हो जायेगा तथा मौक पर इकट्ठा मटेरियल खराब होगा और नष्ट हो जायेगा जिससे अनावेदक क्र. 1 को अपूर्णीय क्षति होगी। सुविधा का संतुलन में अनावेदक क्र. 1 के पक्ष में है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन निरस्त किये जाने का निवेदन किया है।

4— अस्थाई निषेधाज्ञा के आवेदन का निराकरण करने हेतु न्यायालय द्वारा निम्नलिखित विचारणीय बिन्दु की विरचना की जा रही है:-

1. क्या प्रथम दृष्टया प्रकरण आवेदक के पक्ष में है।
2. क्या अपूर्णीय क्षति का सिद्धांत आवेदक के पक्ष में है।
3. क्या सुविधा का संतुलन आवेदक के पक्ष में है।

—:प्रथम दृष्टया प्रकरण:—

5— अस्थायी निषेधाज्ञा के लिये आवेदक का प्रथम दृष्टया मामला ऐसा स्थापित होना चाहिए जिसमें जांच के लिए एक विचारणीय प्रश्न निहित हो जो

साक्ष्य लेकर ही तय हो सकता है और उसमें आवेदक के विजयी होने की प्रबल संभावना हो।

6— आवेदक ने अपने पक्ष समर्थन में अपना शपथ पत्र एवं विवादित भूमि की दिनांक 03.07.17 को खींची गई फोटो कुल चार असल, उदय नयन डिजिटल कलर लेब द्वारा दिया गया बिल असल दस्तावेज, क्रेता विक्रांत भावसार के पक्ष में विक्रय की भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 15.10.13 की प्रमाणित प्रतिलिपि एवं श्रीमती रामबाई द्वारा योगेश वामनकर के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 28.01.2009, योगेश के पक्ष में जारी भू-अधिकार पुस्तिका एवं खसरा किश्तबंदी वर्ष 2016-17, रामबाई के नाम दर्ज खसरा नंबर 229/218 रकबा 0.019 हे. भूमि का खसरा वर्ष 2012-17, रामबाई के नाम दर्ज भूमि खसरा नंबर 229/218 रकबा 0.019 हे. भूमि की किश्तबंदी वर्ष 2016-17, रामबाई के नाम ऋण पुस्तिका, रामबाई के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र खसरा नंबर 229/218 रकबा 35 गुणा 60=2100 वर्गफुट दिनांक 05.06.2006, अनिल कुमार देखमुख द्वारा क्रय की गई भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 01.12.16, योगेश द्वारा अनुविभागीय अधिकारी राजस्व बैतूल को दिया आवेदन दिनांक 03.06.17, योगेश द्वारा तहसीलदार बैतूल को दिया आवेदन दिनांक 06.06.17, योगेश द्वारा कमलेश घोघरकर के पक्ष में निष्पादित मुख्तारनामा दिनांक 12.06.17, कवडकर फोटो स्टुडियो का फोटो बनवाई का बिल एवं दिया गया प्रमाण पत्र दिनांक 10.06.17 का असल दस्तावेज पेश किया गया है।

7— आवेदक द्वारा यह प्रकट किया गया है कि उनके द्वारा मौजा न्यू बारस्कर कालोनी मोती वार्ड टिकारी तहसील एवं जिला बैतूल में स्थित भूमि खसरा नंबर 229/218 रकबा 0.019 हे. भूमि कुल 2100 वर्गफुट को पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.01.2009 के द्वारा आवेदक ने क्रय किया है, जिस पर अनावेदक क्र. 1 तेज गति से अवैध निर्माण कार्य कर रहा है।

8— आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र दिनांक 05.06.2006 से प्रकट होता है कि मौजा मोती वार्ड टिकारी पटवारी हल्का नंबर 54 बटान नंबर 287 में खसरा नंबर 229/61 रकबा 2100 वर्गफुट भूमि श्रीमती तुलसा, मुख्तार आम दिनेश द्वारा रामबाई को विक्रय की गई जिसकी चतुर्सीमा उत्तर में विक्रेता तुलसा की शेष भूमि, पूर्व में सीटू साहू की भूमि, दक्षिण में दवंडे की भूमि, पश्चिम में 20 फुट का कच्चा रास्ता है।

9— आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र दिनांक 28.01.2009 से प्रकट होता है कि मौजा मोतीवार्ड तहसील व जिला बैतूल ब० नं०-287 प०ह०न० 54 में ख०न० 229/218 की भूमि रकबा 0.019 हे० कुल 2100 वर्गफुट भूमि श्रीमती रामबाई द्वारा योगेश वामनकर को विक्रय की गई थी, जिसकी चतुरसीमा उत्तर में विक्रेता की कृषि भूमि, पूर्व में शुक्ला जी की जमीन, दक्षिण में उर्मिला धर्मपत्नि शेषराव दवंडे की जमीन में मकान, पश्चिम में 20 फुट चौड़ा रास्ता है।

10— आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र दिनांक 01.12.16 से प्रकट होता है कि मौजा मोतीवार्ड तहसील व जिला बैतूल ब० नं०-287 प०ह०न० 54 नया 34 में ख०न० 229/61 रकबा 0.019 हे० कुल 2100 वर्गफुट भूमि विक्रांत भावसार द्वारा अनावेदक क्र०-1 अनिल कुमार देशमुख को विक्रय की गई थी, जिसकी चतुरसीमा उत्तर में विक्रेता की कृषि भूमि, पूर्व में शुक्ला जी की जमीन, दक्षिण में उर्मिला धर्मपत्नि शेषराव दवंडे की जमीन में मकान, पश्चिम में 20 फुट चौड़ा रास्ता है।

11— आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्रों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अनावेदक द्वारा जो भूमि क्रय की गई है उसकी चतुरसीमा भिन्न है। इसके अतिरिक्त स्वयं आवेदक द्वारा यह अभिवचन किया गया है कि आवेदक को उनकी भूमि से वंचित करने के नियत से विक्रय पत्र में गलत चतुरसीमा दर्शाकर विक्रय पत्र दिनांक 01.12.16 निष्पादित करवाया गया है। जबकि अनावेदक द्वारा ऋणपुस्तिका, खसरा वर्ष 2016-17, किस्तबंदी खतौनी वर्ष 2016-17 प्रस्तुत की गई है जिसके द्वारा उन्होंने यह प्रकट किया है कि भूमि ग्राम टिकारी तहसील व जिला बैतूल में भूमि ख०न० 229/440 रकबा 0.011 हे० अनावेदक क्र० 1 अनिल कुमार के नाम भूमि स्वामी के रूप में दर्ज है जहाँ वह निर्माण कार्य कर रहे हैं। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि इस तथ्य पर निष्कर्ष गुण-दोषों के विचार उपरांत ही किया जा सकता है कि विक्रय पत्र में गलत चतुरसीमा दर्शाई गई है अथवा नहीं।

12— आवेदक द्वारा प्रस्तुत न्यायदृष्टांत सुशीला वि० सुमित्रा 1979 (I) डबल्यू०एन० 89, रणजीतसिंह मानकर वि० बसंत कुमार द्विवेदी 1993 (I) वि०या 179, दिनेश मालवीय वि० जसौदा 1994 (I) विया 240, दयाराम वि० रामदास 1996 (II) विया 98, मनिसा नोट जेज-59 2001 (I) प्रकरण की वर्तमान परिस्थिति से भिन्न होने के कारण लागू नहीं होता है जिसका लाभ आवेदक को नहीं दिया जा सकता है।

13— अनावेदक क्र. 1 ने अपने पक्ष समर्थन में स्वयं का शपथ पत्र, रामबाई जौजे प्रताप भानु गाडगे का शपथ एवं दस्तावेज खातेदार अनिलकुमार की ऋण पुस्तिका क्र. 1 बी.ई. 0074102 प.ह.नं. 34 वर्ष 2016-17, खसरा वर्ष 2016-17, किस्तबंदी खतौनी वर्ष 2016-17, ग्राम टिकारी नक्शा प्रिंट आउट वर्ष 2016-17, अनावेदक द्वारा उसकी भूमि की कराई गई स्टेट बैंक की सर्च रिपोर्ट दिनांक 06.06.17 की फोटोकापी पेश किया गया है।

14— आवेदक द्वारा यह अभिवचन किया गया है कि अनावेदक उनकी भूमि पर निर्माण कार्य कर रहे हैं जबकि अनावेदक द्वारा यह अभिवचन किया गया है कि वह अपनी भूमि पर निर्माण कार्य कर रहे हैं। अनावेदक द्वारा प्रकट किया गया है कि वह उनके द्वारा जिस भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा है उसका खसरा क्र० आवेदक के खसरा क्र० से भिन्न होकर 229/440 है जिसको क्रय

किये जाने के पूर्व उनके द्वारा सर्च कराई गई थी जिसके अनुसार उक्त भूमि विक्रेता विक्रांत भावसार के नाम थी। आवेदक द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह स्पष्ट हो सके कि उक्त भूमि के संबंध में उनके द्वारा कोई सीमांकन कराया गया हो। मात्र अभिवचन एवं शपथ पत्रों के आधार पर यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि अनावेदक क्र०-1 द्वारा आवेदक की भूमि पर निर्माण कार्य किया जा रहा है अथवा नहीं। इस संबंध में निष्कर्ष गुण-दोषों पर विचार उपरांत ही किया जा सकता है।

15— उपरोक्त परिस्थितियों एवं अभिलेख पर विद्यमान दस्तावेजों से प्रथम दृष्टया प्रकरण आवेदक के पक्ष में दर्शित नहीं होता है। अतः वादीगण के पक्ष में प्रथम दृष्टया वाद नहीं माना जा सकता।

अपूर्ण क्षति का सिद्धांत:—

16— कोई क्षति अपूर्ण क्षति तब कही जाती है जब धन के माध्यम से उसका पर्याप्त प्रतिकर न दिलाया जा सकता हो अथवा जहां नुकसान को मापने के कोई निश्चित मानक न हों। अनावेदक द्वारा यह प्रकट किया गया है कि उनका निर्माण कार्य स्लेब की उंचाई तक पहुँच गया है तथा स्लेब निर्माण के लिए मटेरियल पड़ा हुआ है। उनके द्वारा यह भी प्रकट किया गया है कि यदि छत नहीं डाली गई तो निर्माण कार्य खराब हो जायेगा और मौके पर इकट्ठा उनका मटेरियल खराब होकर नष्ट हो जायेगा जिससे उन्हें अपूर्ण क्षति होगी। स्वयं आवेदक द्वारा प्रस्तुत फोटो से यह स्पष्ट है कि अनावेदक का निर्माण कार्य काफी उंचाई तक हो गया है। ऐसी स्थिति में इस तथ्य से इंकार नहीं किया जा सकता कि यदि अनावेदक के विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा पारित की जाती है तो उनके निर्माण को क्षति होना एवं मटेरियल का नष्ट होने से उन्हें अपूर्ण क्षति कारित होना संभावित है। अतः अपूर्ण क्षति का सिद्धांत भी आवेदक के पक्ष में नहीं है।

सुविधा का संतुलन:—

17— सुविधा के संतुलन के संबंध में नियम यह है कि निषेधाज्ञा जारी किए जाने से विपक्ष को होने वाली असुविधा निषेधाज्ञा जारी न किए जाने पर पक्ष को होने वाली असुविधा की तुलना में अधिक नहीं होगी। हस्तगत प्रकरण में यदि आवेदक के पक्ष में अस्थायी निषेधाज्ञा दे दी जाती है तो सम्भव है कि अनावेदक क्र. 1 को उनकी संपत्ति के उपभोग से वंचित होना पड़ेगा। इसके विपरीत यदि वाद के गुण-दोष पर आवेदक अपना पक्ष प्रमाणित करने में सफल रहते हैं तो भी वह वादग्रस्त संपत्ति का आधिपत्य प्राप्त कर सकते हैं। अतः सुविधा का संतुलन भी आवेदक के पक्ष में नहीं है।

18— उपरोक्त परिस्थितियों में जबकि आवेदक के पक्ष में न तो प्रथम दृष्टया वाद है, न ही निषेधाज्ञा देने से उसे अपूर्ण क्षति होगी तथा सुविधा का संतुलन भी उसके पक्ष में नहीं है, इस प्रकरण में उन्हें अस्थायी निषेधाज्ञा नहीं दी

जा सकती । अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत (आई.ए.नं.—1) अंतर्गत आदेश 39 नियम 1, 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. निरस्त किया जाता है।

19— आवेदन पत्र के व्यय संबंधी निराकरण प्रकरण के अंतिम निराकरण के समय किया जायेगा।

मेरे द्वारा आज दिनांक को
हस्ताक्षरित कर पारित किया गया।

मेरे निर्देशन पर टंकित।

(अमन मलिक)

तृतीय व्यवहार न्यायाधीश वर्ग—2
बैतूल