

Filing no. RCS-A/171/2018

// 1//

सिविल वाद क्रमांक 33 ए/2018

**न्यायालय:-प्रथम व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग-2 के न्यायालय के द्वितीय  
अतिरिक्त व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग-2 भिण्ड (म0प्र0)**

**(समक्ष-ज्ञानेन्द्र कुमार शुक्ला)**

Filing no. RCS-A/171/2018

CNR no. MP30010013682018

सिविल वाद क्रमांक 33 ए/2018

संस्थित दिनांक :-06/03/2018

अवधेश कुमार शर्मा पुत्र रामप्रताप शर्मा, उम्र-40 वर्ष,

निवासी-ग्राम सिहुडा, परगना व जिला-भिण्ड,

वर्तमान पता-दिलीप नगर, जिला-भिण्ड (म0प्र0)

.....वादी / आवेदक

**// बनाम //**

1. राकेश चौधरी पुत्र स्व0 दिलीप सिंह चतुर्वेदी,  
निवासी-चौधरी भवन, दिलीप नगर, गौरी का किनारा,  
जिला-भिण्ड (म0प्र0)

2. म0प्र0 शासन द्वारा कलेक्टर,  
जिला-भिण्ड (म0प्र0)

.....अनावेदकगण / प्रतिवादीगण

वादी द्वारा अधिवक्ता श्री नरेश सिंह राठौर।  
प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा श्री अतुल सक्सेना अधिवक्ता।  
प्रतिवादी क्रमांक 2 अनिर्वहित।

**// आदेश //**

( आज दिनांक **22.03.2018** को घोषित )

1. इस आदेश से वादी पक्ष द्वारा प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा आवेदन अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सी0पी0सी0 आई0ए0 नंबर 2/18 का निराकरण किया जा रहा है।
2. इस मामले में वादपत्र के साथ संलग्न नजरी-नक्शा में अ, ब, स, द से दर्शित स्थान पर सुखाधिकार, आवागमन हेतु रास्ते के अधिकार की घोषणा व प्रतिवादी द्वारा हस्तक्षेप के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा का विवाद है।
3. आवेदन संक्षेप में यह है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.05.2003 से वादी ने 25 गुणा 50 फीट का एक भूखण्ड रामकिशोर दुबे से क्रय किया था, जिसके दक्षिण में 20 फीट का रास्ता व पूरब में 20 फीट का रास्ता स्थित है। यही भूखण्ड विक्रेता रामकिशोर दुबे ने प्रतिवादी क्रमांक 1 राकेश चतुर्वेदी से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2001 से क्रय किया था और विक्रेता राकेश सिंह चतुर्वेदी ने विक्रय किये गये भूखण्ड के पूरब में 30 फीट का रास्ता व दक्षिण में 20 फीट का प्राईवेट रास्ता दिया

था। वादी ने अपने द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड पर आवासीय भवन बना लिया है, आवासीय भवन की खिड़की व दरवाजे भी खोल लिये हैं और निर्बाध रूप से अपने भवन के दक्षिण में स्थित रास्ते का उपयोग-उपभोग कर रहा है। प्रतिवादी क्रमांक 1 ने रामकिशोर दुबे को भूखण्ड विक्रय करते समय पूरब व दक्षिण दोनों दिशा में स्थित रास्ते का प्रतिफल प्राप्त किया था और अब प्रतिवादी क्रमांक 1 का कोई हक नहीं है। प्रतिवादी क्रमांक 1 जबरन वादी के आवासीय भवन के दरवाजे, खिड़की व रोशनदान बंद करना चाहता है, इस आशय से प्रतिवादी क्रमांक 1 ने वादी के आवासीय भवन के दक्षिण दिशा में स्थित 20 फीट के रास्ते पर निर्माण हेतु दिनांक 22.02.2018 को नींव खोदना प्रारम्भ कर दिया है, वादी के रोकने पर प्रतिवादी क्रमांक 1 ने अपने पद व प्रभाव की धमकी देते हुए कहा कि वह वादी का दरवाजा-खिड़की व रोशनदान बंद कर देगा। वादी ने दिनांक 27.02.2018 को एस0डी0एम0 व कलेक्टर भिण्ड को शिकायत भी की, परन्तु कोई कार्यवाही नहीं की गयी तब वादी ने यह सिविल वाद संस्थित किया है। प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में है, अतः अस्थायी निषेधाज्ञा आवेदन स्वीकार कर प्रतिवादी क्रमांक 1 को निषेधित किया जाये कि वह गली में कोई निर्माण न करे और वादी की खिड़की-रोशनदान आदि बंद न करे।

4. प्रतिवादी क्रमांक 1 का जवाब संक्षेप में यह है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा विक्रय किये गये भूखण्ड के पूरब में रास्ता स्थित था, दक्षिण दिशा में दर्शित 20 फीट का रास्ता प्राइवेट रास्ता है जो प्रतिवादी क्रमांक 1 के मैरिज गार्डन में आवागमन हेतु उपयोग में लाया जाता है। वादी ने क्रय किये गये भूखण्ड 25 गुणा 50 फीट से ज्यादा जगह पर निर्माण किया है, निर्माण हेतु नगर पालिका से कोई मंजूरी नहीं ली है और वादी के आवासीय भवन के पूरब में दरवाजे-खिड़की व रोशनदान हैं। वादी के आवासीय भवन के दक्षिण में 20 फीट का रास्ता सार्वजनिक रास्ता नहीं बल्कि प्रतिवादी क्रमांक 1 के मैरिज गार्डन का प्राइवेट रास्ता है जिस पर वादी का कोई हक व हित नहीं है। वादी ने झूठे तथ्यों पर वाद संस्थित किया है, वादी के पक्ष में कोई मामला नहीं है और वादी ने अतिक्रमण कर खिड़की-दरवाजे खोल लिये। वादपत्र के साथ संलग्न नजरी-नक्शा में दर्शित ब, स स्थान पर प्रतिवादी क्रमांक 1 का गेट लगा हुआ है और वादी के आवासीय भवन की दक्षिण दिशा में कोई रास्ता नहीं है। प्रतिवादी क्रमांक 1 को अपने प्राइवेट रास्ते की सुरक्षा का पूर्ण अधिकार है, वादी को कोई सुखाधिकार प्राप्त नहीं है और वादी के पक्ष में कोई मामला नहीं होने से अस्थायी निषेधाज्ञा आवेदन खारिज किया जाये।

**5. आवेदन के निराकरण हेतु विचारणीय बिंदु यह है कि:-**

1. क्या प्रथम दृष्टया मामला वादी के पक्ष में है ?
2. क्या सुविधा का संतुलन वादी के पक्ष में है ?
3. क्या अस्थाई निषेधाज्ञा जारी न किए जाने से वादी को अपूर्णनीय क्षति होना संभाव्य है ?

**निष्कर्ष एवं निष्कर्ष के आधार****विचारणीय बिन्दु क्रमांक 1 से 3 :-**

6. वादी की ओर से अस्थायी निषेधाज्ञा आवेदन के समर्थन में कलेक्टर भिण्ड, थाना प्रभारी देहात को की गयी शिकायत, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र व नगर पालिका में कराये गये नामांतरण आदेश की छायाप्रति पेश की गयी है। उभयपक्षों द्वारा मौके के फोटोग्राफ प्रस्तुत किये गये हैं, प्रतिवादी क्रमांक 1 की ओर से भूमि सर्वे क्रमांक 3400, 3401 व 3403/1 के खसरे की छायाप्रति और मुकेश शर्मा व विकास पाण्डे का शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है।

7. प्रतिवादी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रारम्भ में ही यह तर्क किया गया है कि सुखाधिकार के अर्जन के आधार हेतु यह आवश्यक है कि पिछले बीस वर्षों से अभिकथित सुखाधिकार का उपयोग व उपभोग किया जाये, किन्तु इस मामले में ऐसा कोई अभिवचन नहीं है कि वादी 20 वर्षों से अभिकथित सुखाधिकार का प्रयोग कर रहा है और वादी के पक्ष में कोई अनुतोष नहीं दिया जा सकता है। इस संबंध में प्रतिवादी की ओर से माननीय म0प्र0 उच्च न्यायालय के न्यायदृष्टान्त कनराज खत्री बनाम नाथूराम जैन ए0आई0आर0 1997 एम0पी0 92 पर विश्वास किया गया है।

8. इस विधिक सिद्धान्त पर कोई विवाद नहीं है कि सुखाधिकार अधिनियम, 1882 की धारा 15 में सुखाधिकार के अर्जन हेतु यह आवश्यक है कि पिछले 20 वर्षों से अधिक समय से अभिकथित सुखाधिकार का उपभोग किया जा रहा हो। इस मामले में वादी के आवासीय भूखण्ड के दक्षिण में दर्शित 20 फीट के रास्ते पर वादी के उपभोग के अधिकार का दावा सुखाधिकार के अतिरिक्त इस आधार पर भी किया गया है कि विक्रेता प्रतिवादी क्रमांक 1 ने भूखण्ड विक्रय करते समय भूखण्ड के पूरब दिशा व दक्षिण दिशा में रास्ता दिया था। ऐसी दशा में इस मामले में सुखाधिकार के अतिरिक्त यह भी विचारणीय बिन्दु है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा भूखण्ड विक्रय किये जाते समय पूरब दिशा में रास्ते के अतिरिक्त दक्षिण में दर्शाये गये 20 फीट के रास्ते पर भूखण्ड के पश्चात्वर्ती क्रेता को कोई अधिकार है या नहीं। ऐसी दशा में स्पष्ट है कि यह सिविल वाद केवल सुखाधिकार के अर्जन पर आधारित नहीं है, सुखाधिकार के अतिरिक्त विक्रेता व क्रेता के बीच निष्पादित विक्रय पत्र में दर्शित रास्ते पर उपयोग का अधिकार भी विवादित है और न्यायदृष्टान्त के तथ्य भिन्न हैं।

9. प्रतिवादी की ओर से यह भी तर्क किया गया है कि सर्वे क्रमांक 3401 व 3403 के राजस्व अभिलेखों में वादी का नाम दर्ज होने के संबंध में कोई साक्ष्य नहीं है। उल्लेखनीय है कि अस्थायी निषेधाज्ञा आवेदन के जवाब के पैरा-2 में प्रतिवादी ने यह स्वीकार किया है कि प्रतिवादी द्वारा भूखण्ड रामकिशोर दुबे को विक्रय किया गया था,

यह भी स्वीकार किया गया है कि वादी ने उक्त रामकिशोर दुबे से भूखण्ड क्रय किया है और उक्त परिस्थितियों से यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 ने यह स्वीकार किया है कि उसके द्वारा रामकिशोर दुबे को विक्रय किया गया भूखण्ड ही वादी ने क्रय किया है। ऐसी स्थिति में राजस्व खसरा में नाम दर्ज न होने मात्र से इस प्रक्रम पर यह नहीं कहा जा सकता है कि वादी का कोई स्वत्व नहीं है।

10. रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 06.08.2001 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विक्रेता प्रतिवादी क्रमांक 1 राकेश सिंह चतुर्वेदी द्वारा वादी के हक पूर्ववर्ती रामकिशोर दुबे को विक्रय किये भूखण्ड के पूरब में प्राईवेट रास्ता के अतिरिक्त दक्षिण में भी 20 फीट का प्राईवेट रास्ता दर्शाया है और इसकी पुष्टि उक्त विक्रय पत्र के अंतिम पृष्ठ पर दर्शित नक्शा से भी होती है। यही भूखण्ड रामकिशोर दुबे ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.05.2003 से वादी को विक्रय किया है, इस विक्रय पत्र में भी पूरब में प्राईवेट रास्ते के अतिरिक्त दक्षिण में 20 फीट का प्राईवेट रास्ता लिखा है और विक्रय पत्र के अंतिम पृष्ठ पर दर्शित नक्शा से भी उक्त तथ्य की पुष्टि होती है।

11. वादी की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों से यह प्रकट है कि वादी द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड के पूरब में रास्ते के अतिरिक्त दक्षिण में भी 20 फीट का रास्ता दर्शाया गया है और उक्त भूखण्ड प्रतिवादी क्रमांक 1 ने ही विक्रय किया है। स्पष्ट है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 ने भूखण्ड विक्रय करते समय पूरब व दक्षिण दोनों तरफ रास्ता दिया है और पश्चात्पूर्वी प्रक्रम पर वादी ने इस प्रत्याशा में भूखण्ड क्रय किया है कि उसके द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड के पूरब में रास्ते के अतिरिक्त दक्षिण दिशा में भी 20 फीट का रास्ता है।

12. वादी द्वारा क्रय किये गये भूखण्ड के दक्षिण दिशा में दर्शित 20 फीट का रास्ता सार्वजनिक रास्ता है या प्रतिवादी क्रमांक 1 के स्वत्व का प्राईवेट रास्ता है, यह तथ्य साक्ष्य का विषय है और गुण-दोष के आधार पर ही अंतिम निष्कर्ष दिया जा सकता है। वादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत फोटोग्राफ से यह भी प्रकट है कि वादी के आवासीय भवन के दक्षिण में स्थित रास्ते की ओर वादी के मकान की खिड़की व दरवाजा स्थित है, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने अपने जवाब के पैरा-4 में यह स्वीकार भी किया है कि वादी ने अपने भवन के पूरब में दरवाजा-खिड़की होते हुए प्रतिवादी की पीठ पीछे अवैध खिड़की व छज्जा बना दिया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि वादी के आवासीय भवन के दक्षिण में खाली जगह का अस्तित्व था, इस खाली जगह पर वादी या प्रतिवादी के अधिकार का निर्धारण साक्ष्य के उपरांत ही किया जा सकता है और इस मामले में प्रथम दृष्ट्या एक सारभूत प्रश्न अंतर्वलित है।

13. उभयपक्ष की ओर से प्रस्तुत फोटोग्राफ के अवलोकन से यह भी प्रकट है कि प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा मौके पर दीवाल का निर्माण किया जा चुका है। प्रतिवादी की ओर से आज प्रस्तुत फोटोग्राफ में यह स्पष्ट दर्शित है कि मौके पर दीवाल बनायी जा



चुकी है और उपस्थित वादी ने भी यह स्वीकार किया है कि मौके पर दीवाल बन जाने से उसके दरवाजे-खिड़की बंद हो गये हैं। आज प्रतिवादी की ओर से ही फोटोग्राफ प्रस्तुत किये गये हैं, उपस्थित वादी ने यह स्वीकार किया है कि फोटोग्राफ आर्टिकल-ए में गेट के बगल से दर्शित एक्स-वाई दीवाल का निर्माण हो चुका है और उभयपक्ष फोटोग्राफ आर्टिकल-ए में दर्शित मौके की स्थिति पर सहमत हैं।

14. इस मामले में वादी के आवासीय भवन के दक्षिण में स्थित 20 फीट के रास्ते की प्रकृति और वादी के अधिकार का सारभूत प्रश्न अंतर्वलित है और वाद के लम्बन के दौरान उक्त 20 फीट की गली को संरक्षित किया जाना आवश्यक व समीचीन है। वाद के लम्बन के दौरान यदि उक्त 20 फीट की गली का अस्तित्व समाप्त कर दिया जाता है तो निश्चित रूप से वादी को अपूर्णनीय क्षति होगी और किसी भी पक्ष के विजयी होने की संभावना पर विचार किये बिना उक्त 20 फीट की गली के अस्तित्व को वाद के लम्बनकाल तक सुरक्षित रखने हेतु फोटोग्राफ आर्टिकल-ए में दर्शित स्थिति के अनुसार यथास्थिति बनाये रखने का निर्देश दिया जाना न्यायसंगत है।

15. अतः वादी द्वारा प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा आवेदन आई0ए0 नंबर 2/18 स्वीकार किया जाता है और प्रतिवादी क्रमांक 1 को निषेधित किया जाता है कि वह वाद के लम्बन के दौरान वादपत्र के साथ संलग्न नक्शा में वादी के आवासीय मकान की पश्चिमी सीमा तक दक्षिण में स्थित 20 फीट की गली पर कोई निर्माण कार्य न करे और उभयपक्ष फोटोग्राफ आर्टिकल-ए में दर्शित मौके की स्थिति के अनुरूप वाद के लम्बनकाल तक यथास्थिति बनाये रखें। इस आदेश का मामले के गुण-दोष पर कोई प्रभाव नहीं होगा और फोटोग्राफ आर्टिकल-ए इस आदेश का भाग रहेगा।

आदेश खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित  
दिनांकित कर घोषित किया गया।

मेरे बोलने पर टंकित किया गया।

(ज्ञानेन्द्र कुमार शुक्ला)

(ज्ञानेन्द्र कुमार शुक्ला)

प्रथम व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग-2 के  
द्वितीय अतिरिक्त न्यायाधीश, वर्ग-2 भिण्ड  
(म0प्र0)

प्रथम व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग-2 के  
द्वितीय अतिरिक्त न्यायाधीश वर्ग-2 भिण्ड  
(म0प्र0)