

न्यायालय-प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1, बालाघाट (म.प्र.)
पीठासीन अधिकारी-रामजी लाल ताम्रकार

व्यवहार वाद क्रमांक 02ए/2016
प्रस्तुति दिनांक-27.01.2016

- 1- चंद्रप्रकाश वैद्य पिता स्व० लालचंद, उम्र 64 वर्ष,
 - 2- अखिल वैद्य पिता चंद्रप्रकाश वैद्य, उम्र 38 वर्ष,
दोनों निवासी वा.नं.17, कुम्हारी मोहल्ला बालाघाट
तहसील एवं जिला बालाघाट।
- **वादीगण।**

-:: बनाम ::-

- 1- श्रीमती मीराबाई तुमन्ने पति स्व० मोहनलाल, उम्र 55 वर्ष,
- 2- महेन्द्र तुमन्ने पिता स्व० मोहनलाल, उम्र 35 वर्ष, कुम्हार,
- 3- देवेन्द्र तुमन्ने पिता स्व० मोहनलाल, उम्र 36 वर्ष, जाति कुम्हार,
- 4- सुरेश तुमन्ने पिता स्व० मोहनलाल, उम्र 27 वर्ष, जाति कुम्हार,
- 5- श्रीमती राखीबाई पिता स्व० मोहनलाल, उम्र 22 वर्ष, जाति कुम्हार,
- 6- कु० नेहा तुमन्ने पिता स्व० मोहनलाल, उम्र 24 वर्ष, जाति कुम्हार,
क्रमांक-1 से 6 सभी निवासी वा.नं.17, कुम्हारी मोहल्ला बालाघाट,
तहसील एवं जिला बालाघाट।
- 7- श्रीमती आशाबाई पति गजानंद शनिचरे, उम्र 32 वर्ष, निवासी ग्राम
हिंगोली, तह०-हिंगोली, जिला हिंगोली (महा०)।

**मार्फत-श्रीमती मीराबाई पति स्व० मोहनलाल तुमन्ने, निवासी वार्ड
नंबर-17, बालाघाट तहसील एवं जिला बालाघाट।----- प्रतिवादीगण।**

-::: आदेश :::-

(आज दिनांक 17/01/2018 को पारित)

01- वादीगण ने एक दीवानी दावा वास्ते संविदा के पालनार्थ, कब्जा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु दावा प्रस्तुत किया है। प्रकरण में वादीगण की ओर से आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. का आवेदन दिनांक 6.11.2017 को प्रस्तुत किया गया था जो कि आई.ए.नंबर-3 है उसका निराकरण इस आदेश द्वारा किया जा रहा है।

02— वादीगण की ओर से एक दीवानी दावा वास्ते संविदा के पालनार्थ, कब्जा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु दावा प्रस्तुत किया है। प्रकरण में वादीगण की ओर से एक आवेदन आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. का दिनांक 6.11.2017 प्रस्तुत किया गया है जो कि आवेदन संक्षेप में इस प्रकार है कि पक्षकार आपस में एक-दूसरे से पूर्व परिचित हैं। ग्राम बालाघाट में स्थित भूमि नजूल शीट क्रमांक 25-सी, प्लॉट नंबर 110, क्षेत्रफल 243 वर्गमीटर में से 1200 वर्गफुट भूमि जिसमें एक कच्चा मकान बना है जिसकी चौहद्दी उत्तर में क्रेता का मकान, दक्षिण में विक्रेता की बचत भूमि, पूर्व में चतुरमोहता की बाऊण्डी वॉल एवं पश्चिम में विक्रेता के कब्जे की रिक्त नजूल भूमि, को कुल 12,91,000/-रुपया में बेचने का सौदा प्रतिवादी क्रमांक-1 से 7 ने वादी से किया। तदनुसार वादी संविदा पत्र दिनांक 15.4.2014 को दो लाख, तीस हजार रुपये का चेक एवं 21000/-रुपए नगद प्राप्त किया। इसी संविदा पत्र के मुताबिक दिनांक 13.6.2014 को पचास हजार रुपए का चेक दिनांक 23.2.2015 को एक लाख रुपए का चेक, दिनांक 13.2.2015 को पचास हजार रुपए, दिनांक 22.2.2015 को पचास हजार रुपया प्राप्त कर लिया गया है। केवल दो लाख रुपया की अदायगी शेष रही है। विक्रय पत्र का पंजीयन जब कराना था तब प्रतिवादी क्रमांक-2 महेन्द्र उपस्थित नहीं हुआ ऐसी स्थिति में विक्रय पत्र का पंजीयन कराने की कार्यवाही पूर्ण नहीं हुई।

03— विक्रय पत्र की लिखा-पढ़ी दिनांक 30.3.2015 को हो चुकी थी। वादीगण को विक्रय पत्र का पंजीयन कराने के लिए स्टाम्प इत्यादि को क्रय करना पड़ा उसका व्यय वादीगण को वहन करना पड़ा। वादीगण ने प्रतिवादीगण के कृत्य के विरुद्ध थाना बालाघाट में रिपोर्ट भी की अचानक प्रतिवादीगण संविदा की गई भूमि पर निर्माण करने के लिए दिनांक 3.11.2017 से गड्ढे इत्यादि खुदवाकर निर्माण कार्य करने हेतु अग्रसर होने लगे ऐसी स्थिति में मौके के छायाचित्र उतरवाकर प्रस्तुत किए गए हैं। वादीगण विक्रय संविदा के मुताबिक बकाया रकम अदा करने के लिए तत्पर एवं तैयार हैं। अगर प्रतिवादीगण द्वारा भूमि पर निर्माण कार्य कर लिया जावेगा तो उससे अनावश्यक विवाद की स्थिति उत्पन्न होगी। वाद की बाहुल्यता बढ़ेगी ऐसी स्थिति में निवेदन किया गया है कि प्रतिवादीगण को मौके पर कोई नवीन निर्माण

करने से रोका जावे। ऐसा भी निवेदन किया गया है कि वादग्रस्त सम्पत्ति प्रतिवादीगण किसी अन्य के पक्ष में अंतरित न कर सके इस हेतु भी रोक लगायी जावे साथ ही मौके पर प्रतिवादीगण को यथा-स्थिति बनाए रखने हेतु आदेशित किया जावे।

04— वादी की ओर से प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा का जवाब प्रतिवादीगण की ओर से दिनांक 15.1.2018 को प्रस्तुत किया गया है जिसमें संविदा होने एवं पार्ट पेमेंट होने की बात स्वीकार की गई है। मुख्यतः जवाब में ऐसा विरोध किया गया है कि वादीगण न तो वादग्रस्त भूमि के कब्जे में रहे न ही वे मालिक हैं। वादीगण के पक्ष में कभी स्वत्व का अर्जन नहीं हुआ है ऐसी स्थिति में प्रतिवादीगण जो कि भूमि के स्वामी एवं कब्जेदार हैं अगर उनके द्वारा निर्माण कार्य किया जाता है तो उससे वादी को किसी प्रकार की क्षति होने की संभावना नहीं है। अगर वादीगण मामले में सफल होते हैं तो निर्माण कार्य को हटवा सकते हैं। वादीगण का वाद प्रथम दृष्टया सबल और सारवान नहीं है सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी वादीगण के पक्ष में नहीं है। ऐसी स्थिति में निवेदन किया गया है कि वादीगण का अस्थाई निषेधाज्ञा बाबत आवेदन सव्यय निरस्त किया जावे।

05— अस्थाई निषेधाज्ञा के निराकरण हेतु निम्न विचारणीय प्रश्न उत्पन्न होते हैं :-

(1)— क्या वादीगण का वाद प्रथम दृष्टया सबल एवं सारवान है ?

(2)— सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति ?

—::: विवेचन एवं निष्कर्ष :::—

विचारणीय प्रश्न क्रमांक 1 का निराकरण :-

06— वादीगण की ओर से तर्क के दौरान बताया गया है कि वादीगण ने संविदा के मुताबिक प्रतिवादीगण को अधिकतम राशि अदा कर दी गई है जो राशि संविदा के मुताबिक अदा की जाना है उस राशि को अदा करने वादीगण तत्पर एवं

तैयार हैं। मामले में जो विवादित भूमि है उस पर कच्चा मकान बना था और उस स्थान पर पक्का मकान प्रतिवादीगण तैयार कर लेते हैं तो डिक्री का निष्पादन कराना दुभर हो जायेगा। पक्के मकान को तुड़वाना भी शीघ्रता से सम्भव नहीं हो पायेगा। वादों की बाहुल्यता बढ़ेगी ऐसी स्थिति में मामले में निर्माण कार्य रोकने के लिए एवं भूमि का अंतरण न करने के लिए अस्थाई निषेधाज्ञा प्रकरण के निराकरण तक के लिए जारी किए जाने का निवेदन किया गया है।

07— प्रतिवादीगण की ओर से मुख्य आपत्ति यह है कि प्रतिवादीगण भूमि के मालिक एवं कब्जेदार है। अभी भूमि का हस्तांतरण वादी के पक्ष में नहीं हुआ है तो फिर वादी अस्थाई निषेधाज्ञा जारी करा पाने का अधिकारी नहीं है। वादी का अस्थाई निषेधाज्ञा का आवेदन निरस्त किया जावे।

08— प्रकरण का अवलोकन एवं परिशीलन किया गया। वाद पत्र दिनांक 27.1.2016 को प्रस्तुत किया गया है। संविदा के पालनार्थ कब्जा एवं स्थाई निषेधाज्ञा हेतु दावा प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत जवाबदावा में भूमि विक्रय करने की संविदा से इंकार नहीं किया गया है। मामले में विक्रय पत्र की लिखा-पढी दिनांक 30.3.2015 को हो चुकी थी तो फिर प्रतिवादी क्रमांक-2 का रजिस्ट्री के समय उपस्थित न होना अपने आप में विवाद की स्थिति को जन्म देने वाला था इसके फलस्वरूप वादीगण को नोटिस देने के बाद प्रतिवादीगण के विरुद्ध यह दावा पेश करना पड़ा।

09— वादीगण ने विक्रय अनुबंध दिनांक 15.4.2014 का प्रस्तुत किया है। विक्रय अनुबंध में बतौर अग्रिम दी गई राशि का उल्लेख है। वादग्रस्त भूमि का नक्शा भी प्रस्तुत किया गया है, वादग्रस्त भूमि प्रतिवादीगण के नाम पर राजस्व अभिलेखों में दर्ज है इस बाबत खसरे की नकल भी पेश की गई है। विक्रय पत्र जो पंजीयन हेतु तैयार कराया गया था उसकी छायाप्रति 06 नग प्रस्तुत की गई है। मौके के छायाचित्र प्रस्तुत किए गए हैं उसमें पुराना मकान मौके पर बने होने का उल्लेख है। प्रतिवादीगण का जो शपथ पत्र तैयार किया गया था वह भी प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादीगण के परिचय संबंधी दस्तावेज भी प्रस्तुत किए गए हैं। दिनांक 11.4.2015

को जो शिकायत थाना बालाघाट में की गई थी उसकी प्रति पेश की गई है। अधिवक्ता के माध्यम से प्रतिवादीगण को जो सूचना पत्र दिनांक 27.5.2015 को प्रेषित किया गया उसकी प्रति भी प्रस्तुत की गई है। इस तरह से स्पष्ट है कि वादीगण विक्रय संविदा के मुताबिक भूमि क़य करने के लिए एवं उसकी बकाया राशि अदा करने के लिए तत्पर एवं तैयार रहे हैं।

10— प्रकरण में अस्थाई निषेधाज्ञा आवेदन के समर्थन में वादीगण की ओर से अनिल वैध का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें उल्लेख है कि प्रतिवादीगण को विक्रय की जाने वाली भूमि पर से निर्माण कार्य करने से रोका जावे। मौंके के छायाचित्र भी प्रस्तुत किए गए हैं जिनमें भूमि की स्थिति में परिवर्तन किया जा रहा है ऐसा दर्शित हो रहा है। प्रकरण में प्रतिवादीगण की ओर से ऐसे कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए गए जिससे यह दर्शित हो कि वे संविदा की गई भूमि पर निर्माण कार्य नहीं कर रहे हैं।

11— यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि जिस सम्पत्ति के संबंध में पक्षकारों के बीच विवाद चल रहा है और वाद चलने के दौरान सम्पत्ति की भौतिक स्थिति में परिवर्तन एवं परिवर्धन किया जाता है या ऐसी स्थिति उत्पन्न की जाती है जिससे प्रकरण में प्रभावी आज्ञा पारित न की जा सके तो फिर मामले में उभय पक्षों को मौंके पर यथा स्थिति बनाए रखने के लिए आदेशित किया जा सकता है।

12— मामले में संविदा एवं भूमि के विक्रय, भूमि का कब्जा आदि की स्थिति में विचार किया जाना है। इस स्तर पर स्वत्व, आधिपत्य संबंधी गूढ़ प्रश्नों पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। गूढ़ प्रश्नों का निराकरण अंतिम निर्णय के दौरान ही होगा। यह सही है कि प्रतिवादीगण वादग्रस्त सम्पत्ति के मालिक एवं कब्जेदार हैं, परन्तु यहाँ यह भी उल्लेख कर देना उचित होगा कि वादीगण जिस संविदा के आधार पर दावा पेश किए हैं उस संविदा के अस्वित्व को प्रतिवादीगण ने जवाबदावा में स्वीकार किया है तो फिर वादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में अगर कोई संक्रमण की स्थिति उत्पन्न की जाती है तो फिर ऐसी स्थिति में प्रभावी आज्ञा पारित करने के

लिए न्यायालय सक्षम हो सके इस स्थिति को देखते हुए मौके पर उभय पक्ष को यथा-स्थिति बनाए रखने हेतु आदेशित किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

13- उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचन उपरांत पाया गया कि वादीगण का वाद प्रथम दृष्टया सबल एवं सारवान है। साथ ही साथ प्रतिवादीगण का बचाव भी इस स्तर पर सारवान होना पाया जाता है। इसी मुताबिक विचारणीय प्रश्न क्रमांक-1 का निराकरण किया गया।

विचारणीय प्रश्न क्रमांक-2 एवं 3 का निराकरण :-

14- जहाँ तक अपूर्णीय क्षति का प्रश्न है तो यहाँ यह उल्लेख कर देना उचित होगा कि पक्षकारों के बीच भूमि के विक्रय के संबंध में संविदा अस्तित्व में है और उसी के संबंध में दीवानी दावा न्यायालय में चलायमान है। ऐसी स्थिति में अगर कोई भी पक्ष मौके की स्थिति में परिवर्तन, परिवर्धन करता है या भूमि का हस्तांतरण किसी अन्य के पक्ष में करता है तो सुविधा का संतुलन के विचलन की स्थिति उत्पन्न होगी साथ ही साथ अपूर्णीय क्षति की स्थिति भी उत्पन्न होगी क्योंकि पक्का निर्माण कार्य अगर तोड़ा जाता है तो भी क्षति की स्थिति बनेगी ऐसी स्थिति में विचारणीय प्रश्न क्रमांक-2 एवं 3 के परिप्रेक्ष्य में निष्कर्ष दिया जाता है कि सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी उभय पक्ष के मध्य है। न्याय-दृष्टान्त **2004(2) जे.एल.जे. 14, सईद शौकतअली वि० श्रीमती तीजाबाई** के मामले में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया गया है कि न्यायालय मामले की परिस्थिति को देखते हुए न्याय के उद्देश्य की पूर्ति हेतु यथा स्थिति बनाए रखने का आदेश कर सकती है।

15- उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचन उपरांत पाया गया कि वादी का वाद प्रथम दृष्टया सबल एवं सारवान है, साथ ही साथ प्रतिवादीगण का पक्ष भी सारवान होना पाया गया है तथा सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी उभय पक्ष के मध्य होना पाया गया है। अतः अस्थाई निषेधाज्ञा आवेदन अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. (आई.ए.नंबर-3) का निराकरण करते हुए

निम्नाशय का आदेश प्रकरण के अंतिम निराकरण तक या अग्रिम आदेशपर्यन्त तक के लिए प्रभावी किया जाता है :-

(1)- उभय पक्षकार ग्राम बालाघाट में स्थित भूमि जिसका नजूल शीट नंबर 25-सी, प्लॉट नंबर 110, कुल क्षेत्रफल 243 वर्गमीटर है में से 1200 वर्गफुट का एरिया जिस पर प्रतिवादीगण का कच्चा मकान बना हुआ है या था, जिसकी चतुर्सीमा उत्तर में चंद्रप्रकाश वैध का रिहायशी मकान, दक्षिण में विक्रेता की शेष भूमि, पूर्व में गोपाल ठेकेदार वगैरह की भूमि, पश्चिम में रोड के बीचोबीच स्थित प्लॉट पर उभय पक्षकार कोई नवीन निर्माण कार्य न करें। किसी प्रकार से मौके की स्थिति में परिवर्तन न करें। सम्पत्ति का अंतरण किसी अन्य के पक्ष में न करें। मौके पर आज दिनांक 17.1.2018 की स्थिति बनाए रखे।

(2)- दिनांक 17.1.2018 को वादग्रस्त सम्पत्ति की स्थिति को स्पष्ट करने के लिए उभय पक्ष 50-50 हजार रुपए के बंधपत्र के साथ चार-चार छायाचित्र प्रस्तुत करें जिनमें दिनांक एवं समय का स्पष्ट उल्लेख हो। साथ ही बंधपत्र में उभय पक्षकार इस आशय का उल्लेख करें कि उभय पक्ष न्यायालय द्वारा प्रभावी की गई यथास्थिति का पालन करेंगे। किसी भी तरह से दिनांक 17.1.2018 को जारी यथा-स्थिति के आदेश का उल्लंघन नहीं करेंगे। अगर उल्लंघन करने की स्थिति पाई जाती है तो न्यायालय के आदेश पर क्षतिपूर्ति करने के लिए तत्पर एवं तैयार रहेंगे। पक्षकार सात दिवस के अंदर संयुक्त रूप से या पृथक-पृथक बंधपत्र पेश करें।

(3)- इस आदेश का प्रभाव प्रकरण में पारित किए जाने वाले निर्णय के गुण-दोष पर नहीं पड़ेगा।

आदेश खुले न्यायालय में दिनांकित व
हस्ताक्षरित कर पारित किया गया।

मेरे निर्देशन में टंकित
किया गया।

सही-

(रामजी लाल ताम्रकार)
प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1,
बालाघाट (म.प्र.)

सही-

(रामजी लाल ताम्रकार)
प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-1
बालाघाट (म.प्र.)