

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

व्यवहार वाद क्रमांक ए/2600081/2016

प्रस्तुति दिनांक-30.08.2016

- 1- राजकुमार पिता स्व.श्री जुगलकिशोर
असाटी, उम्र 62 वर्ष,
- 2- शरद कुमार पिता राजकुमार असाटी
उम्र 39 वर्ष,
- 3- श्रीकुमार पिता राजकुमार असाटी, उम्र
37 वर्ष
- 4- जय कुमार पिता राजकुमार असाटी
उम्र 34 वर्ष

सभी निवासी वार्ड नंबर 20 मेन रोड बालाघाट
तहसील एवं जिला बालाघाट (म.प्र.)

:- वादीगण

विरुद्ध

बालेन्द्र सिंह चौहान पिता शमशेरसिंह चौहान
उम्र 44 वर्ष, निवासी वार्ड नंबर 02 भटेरा चौकी
बालाघाट तहसील व जिला बालाघाट (म.प्र.)

:- प्रतिवादी

—::: आदेश :::—

(आज दिनांक 24/03/2018 को पारित)

01- प्रकरण में वादीगण की ओर से प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा आवेदन आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. जो कि दिनांक 19.03.2018 को प्रस्तुत किया गया था जो कि आई.ए.नंबर-01/2018 है उसका निराकरण इस आदेश द्वारा किया जा रहा है।

02— प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि वादीगण वादग्रस्त स्थल के स्वामी हैं तथा प्रतिवादी ने वादग्रस्त स्थल पर पेट्रोल पम्प आउटलेट स्थापित करने के लिए संविदा पत्र दिनांक 21.06.2010 के मुताबिक कुल ऐरिया 10000 वर्ग फुट जिसकी चौहद्दी पूर्व में बायपास रोड़, पश्चिम में भूमि स्वामी की भूमि, उत्तर में बालाघाट—बैहर रोड़, दक्षिण में भूमि स्वामी की भूमि के बीचोंबीच स्थित प्लॉट पर सिद्धी विनायक पेट्रोलियम प्रतिवादी बालेन्द्रसिंह चौहान द्वारा भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन की अनुज्ञप्ति के आधार पर स्थापित होगा। उक्त भूखण्ड का किराया 30,000/—रूपये प्रतिमाह निर्धारित किया गया। किराये में प्रत्येक वर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि करने का प्रावधान एवं भूमि पट्टे पर देने की संविदा 15 वर्ष के लिए की गई। इस तरह भूमि पट्टे पर देने की संविदा 20.06.2025 तक के लिए की गई है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी, पेट्रोल पम्प के संचालन हेतु आवश्यक निर्माण कार्य भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड के निर्देशानुसार करेगा।

03— वादीगण की ओर से प्रस्तुत आवेदन आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. (आई.ए.नंबर—1/18) के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादीगण की ओर से यह व्यवहार वाद किरायेदारी समाप्त करने एवं परिसर के आधिपत्य हेतु प्रतिवादी के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी के द्वारा दावा चलने के दौरान वादग्रस्त परिसर में उत्तर—पश्चिम दिशा के भाग में अंदाजन 10 x 10 वर्गफुट ऐरिये पर निर्माण कार्य करना शुरू कर दिया जबकि प्रतिवादी को किरायेदार होने से निर्माण का कोई अधिकार नहीं है। प्रतिवादी द्वारा वादग्रस्त स्थान पर अनाधिकृत रूप से अवैध निर्माण किया जा रहा है जिसे रोकने हेतु वादीगण द्वारा यह अस्थायी निषेधाज्ञा बाबत आवेदन—पत्र प्रस्तुत किया गया है। वाद के तथ्यों एवं दस्तावेजों के अनुसार प्रतिवादी के उक्त अवैध कृत्य को रोकने हेतु अस्थायी निषेधाज्ञा जारी किया जाना विधिक एवं न्यायिक सिद्धांतों के अनुसार उचित है। प्रथम दृष्टया वाद वादीगण के पक्ष में है। प्रतिवादी द्वारा किये गये अवैध निर्माण से दोनों पक्षों के बीच हुए अनुबंध का उल्लंघन हुआ है एवं वादग्रस्त संपत्ति का स्वरूप बदल रहा है। सुविधा का संतुलन भी वादीगण के पक्ष में है। ऐसी स्थिति में वादीगण के पक्ष में अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश दिया जाना न्यायसंगत होगा अन्यथा वादीगण को

मानसिक एवं आर्थिक क्षति कारित होगी। अतः वादीगण का अस्थाई निषेधाज्ञा बाबत आवेदन स्वीकार कर वादीगण के पक्ष में अस्थाई निषेधाज्ञा का आदेश पारित कर प्रतिवादी द्वारा किये जा रहे निर्माण कार्य को रोके जाने का निवेदन किया गया है।

04— प्रतिवादी की ओर से जवाब प्रस्तुत करते हुये आवेदन पत्र में उल्लेखित समस्त कथनों को अस्वीकार किया गया है तथा विशिष्ट कथन में बताया है कि प्रतिवादी द्वारा वादी से लीज ली गई भूमि पर भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड का पेट्रोल पम्प स्थापित किया गया है तथा भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमि. द्वारा दिनांक 22.01.2018 को वादी को कारण बताओ सूचना पत्र जारी कर आदेशित किया गया था कि उसके द्वारा पेट्रोल पंप स्थल पर शौचालय का निर्माण नहीं किया गया है जिसका निर्माण शीघ्र करे जिस पर प्रतिवादी द्वारा निर्देश एवं गाईड लाईन के मुताबिक वादग्रस्त स्थल पर शौचालय कक्ष का निर्माण शुरू किया गया तथा वर्तमान में शौचालय के स्लेप स्तर तक का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है, शेष निर्माण हेतु भी प्रतिवादी ने आवश्यक सामग्री इकट्ठा कर ली गई है। वादी द्वारा प्रस्तुत पट्टानामा दिनांक 21.06.2010 की कंडिका-3 के मुताबिक भूमि की कालावधि पट्टे की पंजीयन तिथि से आगामी 15 वर्ष तक भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड की शर्तों के मुताबिक होगी इसी प्रकार उक्त पट्टानामा की कंडिका-4 में भी यह उल्लेखित है कि उक्त भूमि पर पेट्रोल पंप हेतु कार्यालय, भूमिगत टैंक, पेट्रोल पंप के आउटलेट सर्विसिंग एवं फिलिंग स्टेशन भवन आदि से संबंधित जो कि वर्तमान काल में चलन के अनुरूप कंपनी के निर्देशानुसार निर्मित किये जावेंगे। प्रतिवादी, भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड के दिशा निर्देशानुसार आवश्यक होने पर शौचालय कक्ष का निर्माण करा रहा है। लीज की कंडिका 5 में भी उल्लेखित है कि पट्टाशुदा भूमि पर पट्टा की अवधि में पक्ष क्रमांक 1 पेट्रोलियम कंपनी के नियम और शर्तों के अंतर्गत ही निर्माण कार्य करेगी तथा उक्त तथ्य का ज्ञान वादी को पूर्व से ही था इसके बाद भी जानबूझकर प्रतिवादी को परेशान करने की नियत से यह आवेदन पेश किया गया है। अगर वादी का आवेदन स्वीकार किया जाता है कि प्रतिवादी को आर्थिक हानि का सामना करना पड़ेगा तथा प्रतिवादी को अपूर्ण क्षति होगी। अतः वादीगण द्वारा

प्रस्तुत आवेदन आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. सव्यय निरस्त किए जाने का निवेदन किया है।

05— आवेदन के निराकरण हेतु विचारणीय प्रश्न यह हैं कि :—

- (1)— प्रथम दृष्टया वाद।
- (2)— सुविधा का संतुलन।
- (3)— अपूर्णीय क्षति।

—::: विवेचन एवं निष्कर्ष :::—

विचारणीय प्रश्न क्रमांक 1 का निराकरण :—

06— प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है वादीगण वादग्रस्त स्थल के स्वामी हैं तथा प्रतिवादी ने वादग्रस्त स्थल पर पेट्रोल पम्प रिटेल आउटलेट स्थापित करने के लिए संविदा पत्र दिनांक 21.06.2010 के मुताबिक कुल ऐरिया 10000 वर्ग फुट जिसकी चौहद्दी पूर्व में बायपास रोड़, पश्चिम में भूमि स्वामी की भूमि, उत्तर में बालाघाट —बैहर रोड़, दक्षिण में भूमि स्वामी की भूमि के बीचोंबीच स्थित प्लाट पर सिद्धी विनायक पेट्रोलियम प्रतिवादी बालेन्द्रसिंह चौहान द्वारा भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन की अनुज्ञप्ति के आधार पर स्थापित होगा। उक्त भूखण्ड का किराया 30,000/—रुपये प्रतिमाह निर्धारित किया गया। किराये में प्रत्येक वर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि करने का प्रावधान एवं भूमि पट्टे पर देने की संविदा 15 वर्ष के लिए की गई। इस तरह भूमि पट्टे पर देने की संविदा 20.06.2025 तक के लिए की गई है। प्रकरण में यह भी स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी, पेट्रोल पम्प के संचालन हेतु आवश्यक निर्माण कार्य भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड के निर्देशानुसार करेगा।

07— वादीगण के द्वारा तर्क के दौरान निवेदन किया गया है कि जहाँ प्रतिवादी संविदा का अवलम्ब ले रहा है वहीं प्रतिवादी संविदा दिनांक 21.06.2010 के शर्तों के मुताबिक वर्ष, 2012 के पश्चात् से नियमित किराये का भुगतान नहीं कर रहा है। ऐसी स्थिति में वादी के द्वारा दिये गये नोटिस के मुताबिक प्रतिवादी की किरायेदारी दिनांक 21.06.2016 की मध्य रात्रि से समाप्त कर दी गई है। प्रतिवादी,

न्यायालय में उपस्थित होने के बाद भी वादीगण को किराया नहीं दे रहा है न ही किराये की राशि नियमित रूप से न्यायालय में जमा कर रहा है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी यह अवलम्ब नहीं ले सकता कि वह संविदा के मुताबिक प्राप्त अधिकार के अधीन भारत पेट्रोलियम कंपनी के निर्देश पर आवश्यक निर्माण कर रहा है। ऐसी स्थिति में अस्थाई निषेधाज्ञा प्रभावी किये जाने का निवेदन किया गया है।

08— प्रतिवादी की ओर से तर्क के दौरान निवेदन किया गया है कि प्रतिवादी संस्था भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन की अनुज्ञप्ति के मुताबिक सिद्धी विनायक पेट्रोलियम के नाम से रिटेल आउटलेट का संचालन कर रही है तथा भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन के निर्देश पर पूर्व से महिलाओं के लिए लेट्रीन-बाथरूम का निर्माण कार्य करा रहा है और उक्त निर्माण कार्य नहीं कराया गया तो प्रतिवादी का लायसेंस रद्द हो जाएगा जिससे प्रतिवादी को अपूर्ण क्षति होने की संभावना है।

09— प्रकरण का अवलोकन एवं परिशीलन किया गया। प्रतिवादी जिस पट्टे की संविदा दिनांक 21.06.2010 का अवलम्ब ले रहा है, उसमें से प्रतिवादी अपने फायदे के प्रावधान को देख रहा है, जबकि संविदा के मुताबिक प्रतिवादी को नियमित किराया वादीगण को अदा करना था, प्रतिवादी, वादीगण को न तो न्यायालय के बाहर किराया दे रहा है और न ही न्यायालय में किराया की राशि जमा कर रहा है। जहाँ तक भारत पेट्रोलियम कंपनी लिमिटेड के सूचना-पत्र दिनांक 22.01.2018 का संबंध है तो उसमें स्पष्ट उल्लेख है कि प्रतिवादी संस्था को कंडिका-09 के मुताबिक पूर्व से एवं महिला के उपयोग के लिए टॉयलेट का निर्माण कराना होगा। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रतिवादी सिद्धी विनायक पेट्रोलियम के नाम से बालाघाट-बैहर रोड़ में रिटेल पेट्रोल पम्प का संचालन कर रहा है। इस तरह आय का जरिया पेट्रोल पम्प का संचालन होते रहना है। लायसेंस की शर्तों के मुताबिक जहाँ प्रतिवादी उक्त निर्माण कार्य करने के लिए बाध्य है वहीं संविदा की कंडिका-04 एवं 05 के मुताबिक प्रतिवादी को उक्त टॉयलेट का निर्माण करने का अधिकार है।

10— प्रतिवादी पर मुख्य बंदिश यही है कि वह उसी भूमि पर निर्माण करे जो भूमि उसे पट्टे के अधीन किराये पर दी गई है। इस मामले में केवल निर्माण का

विवाद है, भूमि का विवाद नहीं है। इस तरह से जहाँ वादी का वाद प्रथम दृष्टया सबल एवं सारवान है, वहीं प्रतिवादी पक्ष का बचाव भी सारवान है।

11— उपरोक्त विवेचन उपरांत पाया गया कि जहाँ प्रतिवादी किरायेदारी के अधीन किराये के प्लॉट पर पेट्रोल पम्प का संचालन कर रहा है तो प्रतिवादी को पट्टे की संविदा के अधीन नियमित रूप से किराया अदा करना होगा, तभी वह अपना संस्थान के लिए आवश्यक निर्माण, कंपनी के निर्देशानुसार कर सकता है। प्रकरण के अवलोकन से दर्शित होता है कि प्रतिवादी ने प्रकरण चलने के दौरान 1,50,000/—रु किराये के रूप में अदा किया है, जिसका भुगतान वादीगण प्राप्त कर चुके हैं अन्य कोई रकम प्रतिवादी के द्वारा जमा की गई हो ऐसा प्रकरण के अवलोकन से दर्शित नहीं होता है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी को आदेशित किया जाता है कि वह निर्माण कार्य करने से पूर्व 1,00,000/—रु (एक लाख रुपये) किराये की राशि के रूप में वादीगण को भुगतान करने हेतु या तो न्यायालय में जमा करे या फिर वादीगण को सीधे भुगतान करे तभी वह भारत पेट्रोलियम कंपनी के निर्देशानुसार महिला एवं पुरुष के लिए लेट्रीन का निर्माण करा सकता है।

12— उपरोक्त विवेचन उपरांत विचारणीय प्रश्न क्रमांक 1 के परिप्रेक्ष्य में निष्कर्ष दिया जाता है कि वादीगण का वाद प्रथम दृष्टया सारवान होना पाया गया है साथ ही साथ संविदा पत्र के मुताबिक प्रतिवादी का बचाव भी सारवान होना पाया गया है। इसी मुताबिक विचारणीय प्रश्न क्रमांक 1 का निराकरण किया गया।

विचारणीय प्रश्न क्रमांक-2 एवं 3 का निराकरण :-

13— जहाँ तक सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का प्रश्न है तो स्थिति स्पष्ट है कि संविदा पत्र दिनांक 21.06.2010 के प्रावधान से दिनांक 20.06.2025 तक के लिए प्रभावी है, उसके प्रावधानों का एवं शर्तों का पालन करना जितना वादीगण के लिए आवश्यक है उतना ही प्रतिवादी के लिए आवश्यक है। शर्त का मुख्य अंग किराये की राशि है। दावा पेश होने के पश्चात् प्रतिवादी ने किराये के रूप में केवल 1,50,000/—रु की अदायगी की है जबकि वादीगण के मुताबिक प्रतिवादी ने फरवरी,

2013 से किराये की राशि का भुगतान नहीं किया है। दावे के माध्यम से बकाया किराया की राशि 5,28,825/-रुपये वसूली योग्य बताई गई है, ऐसी स्थिति में जबकि प्रतिवादी वादग्रस्त स्थल का व्यवसायिक उपयोग कर रहा है एवं लायसेंस प्रदायकर्ता भारत पेट्रोलियम कंपनी के निर्देशानुसार महिला एवं पुरुष के लिए टॉयलेट बनाना चाहता है तो फिर उसे किराये की राशि का कुछ भाग अदा करना होगा जिससे संतुलन की स्थिति बन सके। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी को निर्माण कार्य प्रारंभ करने से पूर्व वादीगण को या न्यायालय में 1,00,000/-रु (एक लाख रुपये) जमा करना होगा तभी सुविधा का संतुलन का बिन्दु एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु उभयपक्ष के मध्य रहेगा।

14— यहाँ यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि किराये की राशि निरंतर बढ़ रही है उस पर प्रतिवादी को विशेष ध्यान देना चाहिए क्योंकि किराये की राशि ही पक्षकारों के बीच ऐसी डोर है जो दोनों पक्षकारों को बांधे हुए है।

15— उपरोक्त विवेचन उपरांत पाया गया कि अगर प्रतिवादी को महिला एवं पुरुष के लिए कंपनी के निर्देशानुसार टॉयलेट का निर्माण करने से रोक दिया गया तो कंपनी प्रतिवादी का लायसेंस प्रभावित कर सकती है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी को असुविधा होगी एवं अपूर्णीय क्षति होना भी संभव है, इसी प्रकार अगर प्रतिवादी अगर वादीगण को सुविधा के मुताबिक किराया अदा नहीं करता है तो वादीगण प्रतिमाह प्राप्त होने वाले लाभ से वंचित होते रहेंगे। ऐसी स्थिति में उन्हें असुविधा का सामना करना पड़ेगा साथ ही साथ अपूर्णीय क्षति भी वादीगण को होना संभावित है।

16— उपरोक्त विवेचन उपरांत विचारणीय प्रश्न क्रमांक 1 व 2 के परिप्रेक्ष्य में यह निष्कर्ष दिया जाता है कि सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी उभयपक्ष के मध्य है।

17— उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचन उपरांत पाया गया कि वादीगण का वाद प्रथम दृष्टया सबल एवं सारवान है साथ ही प्रतिवादी का बचाव भी सबल एवं सारवान होना पाया गया है। सुविधा का संतुलन एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी उभयपक्ष के मध्य

होना पाया गया है। अतः वादीगण की ओर से प्रस्तुत अस्थाई निषेधाज्ञा आवेदन आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. जो कि दिनांक 19.03.2018 को पेश किया गया था उसका निराकरण करते हुए निम्न आशय का आदेश अग्रिम आदेश पर्यन्त तक के लिए प्रभावी किया जाता है :-

- (1) संविदा पत्र दिनांक 21.06.2010 जिसके मुताबिक वादीगण ने प्रतिवादी को सिद्धी विनायक पेट्रोलियम के नाम से रिटेल आउटलेट लगाने का आदेश दिया उसके मुताबिक प्रतिवादी, भारत पेट्रोलियम कंपनी लिमिटेड के सूचना पत्र दिनांक 22.01.2018 के मुताबिक लीज में ली गई भूमि पर महिला एवं पुरुष के उपयोगार्थ टॉयलेट ब्लॉक का निर्माण कार्य करा सकता है, परंतु उसके पूर्व उसे किराये के रूप में 1,00,000/-रु (एक लाख रुपया) की राशि का भुगतान या तो वादीगण को करना होगा या फिर उक्त राशि न्यायालय में जमा करना होगा जो कि राशि किराये की राशि में समायोजित होगी।
- (2) उक्त शर्त का पालन पूर्ण करने के पश्चात् ही, प्रतिवादी, भारत पेट्रोलियम कंपनी लिमिटेड के सूचनापत्र दिनांक 22.01.2018 के मुताबिक लीज में ली गई भूमि पर महिला एवं पुरुष के उपयोगार्थ टॉयलेट ब्लॉक का निर्माण करे।

18— इस आदेश का प्रभाव गुण-दोष के आधार पर पारित होने वाले निर्णय पर नहीं होगा।

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

मेरे निर्देशन में टंकित
किया गया।

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

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