

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

दीवानी विविध क्षेत्राधिकार सं. 1921/2018

=====

अफशान रहमान पुत्री स्वर्गीय कलीमुर रहमान, निवासी मोहल्ला- डॉ.वजीर अली रोड,
थाना-कोतवाली, नगर एवं जिला-गया वर्तमान निवासी एल-302, जय पुरिया सोसायटी
इंद्रा पुरम, गाजियाबाद उत्तर प्रदेश

..... याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1. मो. एहतेशाम पुत्र स्वर्गीय अबुल लतीफ, निवासी मोहल्ला-अलीगंज, थाना-चंदौती, नगर
एवं जिला-गया वर्तमान में निवासरत मुहल्ला - डॉ. वजीर अली रोड, थाना - कोतवाली,
नगर व जिला -गया
2. हैदर इमाम, पुत्र आशिक इमाम, निवासी ग्राम-बेलहरी, डाकघर- बेलहरी, थाना- बेलागंज,
जिला- गया वर्तमान में फैशन जूता, नर अग्रवाल स्टोर, जी.बी. रोड, गया, थाना-
कोतवाली, जिला- गया
3. अनवर इमाम, पुत्र आशिक इमाम, निवासी ग्राम-बेलहरी, डाकघर- बेलहरी, थाना-
बेलागंज, जिला- गया, वर्तमान में फैशन जूता, नर अग्रवाल स्टोर, जी.बी. रोड, गया,
थाना-कोतवाली, जिला- गया
4. नायला सुम्बुले, पत्नी- सैयद मोहम्मद शकरीक आलम, निवासी मुहल्ला-चूना गली, राय
बैजनाथ सिंह लेन, थाना-कोतवाली, नगर एवं जिला- गया।

.....प्रतिवादी/ओं

=====

उपस्थिति :

याचिकाकर्ता/ओं की ओर से : श्री जे. एस. अरोड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता

श्री सुरेन्द्र कुमार सिंह, अधिवक्ता

प्रतिवादी/ओं की ओर से : श्री नजीब अहमद, अधिवक्ता

=====

• भारत का संविधान - अनुच्छेद 227 - बिक्री विलेख की व्याख्या - बिक्री विलेख ने विक्रेता (याचिकाकर्ता) को वादी की संपत्ति की छत के ऊपर निर्माण करने की अनुमति दी - वादी ने संपत्ति खरीदते समय इस तरह के निर्माण पर आपत्ति न करने पर सहमति व्यक्त की। (राजस्थान राज्य बनाम बसंत नाहटा, (2005) 12 एससीसी 77 में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर निर्भरता

(पैरा 7- 8)

• क्या निषेधाज्ञा न्यायोचित थी - ट्रायल कोर्ट और जिला न्यायाधीश निषेधाज्ञा के लिए तीन आवश्यक शर्तों का आकलन करने में विफल रहे - प्रथम दृष्टया मामला - क्या वादी को निर्माण को चुनौती देने का कानूनी अधिकार था - सुविधा का संतुलन - क्या निषेधाज्ञा ने किसी एक पक्ष को अनुचित रूप से लाभ पहुंचाया - अपूरणीय क्षति - क्या निर्माण जारी रहने पर वादी को नुकसान की भरपाई हो सकती है - न्यायालय ने पाया कि वादी इन शर्तों को स्थापित करने में विफल रहा**, जिससे निषेधाज्ञा अस्थिर

हो गई। (दलपत कुमार बनाम प्रहलाद सिंह, (1992) 1 एससीसी 719 में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर निर्भरता)

(पैरा 10)

• निषेधाज्ञा अंतिम राहत देने के बराबर नहीं हो सकती - उच्च न्यायालय ने माना कि ट्रायल कोर्ट ने अंतरिम चरण में वादी को प्रभावी रूप से अंतिम राहत प्रदान की - उत्तर प्रदेश राज्य बनाम राम सुखी देवी, (2005) 9 एससीसी 733 में सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय)

(पैरा 11)

• वादी का आचरण छूट के बराबर है - पहली और दूसरी मंजिल का निर्माण 2017 में मुकदमा दायर किए जाने से कई साल पहले हुआ था - वादी ने इस अवधि के दौरान कोई आपत्ति नहीं की या कोई कानूनी कार्रवाई नहीं की, जिसका अर्थ है कि उसने सहमति दे दी (विदुर इम्पेक्स बनाम तोश अपार्टमेंट, (2012) 8 एससीसी 384 पर भरोसा)

(पैरा 12)

=====

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय आदेश

=====

कोरम: माननीय न्यायमूर्ति श्री अरुण कुमार झा

सीएवी निर्णय

दिनांक: 11-07-2024

वर्तमान सिविल विविध याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत विविध अपील संख्या 03/2018 में विद्वान जिला न्यायाधीश, गया द्वारा पारित दिनांक 31.08.2018 के आदेश और शीर्षक वाद संख्या 80/2017/754/201 में विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश-VIII, गया द्वारा पारित दिनांक 03.11.2017 के आदेश को रद्द करने के लिए दायर की गई है, जिसमें विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा वादी/प्रतिवादी सं. 1 को दिए गए निषेधाज्ञा की पुष्टि की गई है।

2. संक्षेप में कहा जाए तो, मामले के तथ्य, जैसा कि रिकॉर्ड से सामने आता है, ये हैं कि प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी के रूप में 26.05.2006 को पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से बहुमंजिला इमारत का एक हिस्सा 992.80 वर्ग फीट तक सड़क के तत्कालीन भूतल से 14 फीट की ऊंचाई तक मूल्यवान विचार के लिए खरीदा था, जो नगरपालिका होल्डिंग संख्या 49/52 का हिस्सा था, जो डॉ वजीर अली रोड, वार्ड संख्या 3/10/11, पी.एस. कोतवाली, जिला- गया में स्थित आरएमएस खाता संख्या 154 के तहत आरएमएस प्लॉट संख्या 536 के अनुरूप पुराने नगरपालिका सर्वेक्षण प्लॉट संख्या 12136 पर स्थित था। उपरोक्त संपत्ति का निर्मित क्षेत्रफल 579.80 वर्ग फीट और खुली भूमि 413 वर्ग फीट है, जिसका आयाम पूर्व और पश्चिम में उत्तर से दक्षिण तक 7 फीट चौड़ा है, उक्त संपत्ति में 579.80 वर्ग फीट का निर्मित क्षेत्रफल और 413 वर्ग फीट की खुली भूमि है, जिसका आयाम पूर्व और पश्चिम में उत्तर से दक्षिण तक 7 फीट चौड़ा है, तथा उत्तर और दक्षिण में पूर्व से पश्चिम तक 59 फीट चौड़ा है। उक्त भूमि पर विक्रेता ने अपनी भूमि के सबसे दक्षिणी छोर पर दुकानें बना ली हैं, जो एक मंजिला आरसीसी छत संरचना है और छत की ऊंचाई बाजार परिसर के आधार से 11 फीट है, जबकि आधार सड़क के वर्तमान स्तर से 3 फीट की ऊंचाई पर था। बिक्री विलेख के अनुसार विक्रेता ने भूतल पर सड़क स्तर से 14 फीट की ऊंचाई तक सभी 992.80 वर्ग फीट को बेच दिया और हस्तांतरित कर दिया, जिसमें 579.80 वर्ग फीट के लिए आरसीसी छत

पक्की संरचना और 413 वर्ग फीट खुली भूमि शामिल है, साथ ही खुली भूमि के उत्तर में मार्ग का सामान्य उपयोग करने के लिए सड़क भी है। विक्रेता ने निर्मित क्षेत्र की छत पर कोई भी निर्माण करने तथा कोई भी संरचना खड़ी करने का अधिकार सुरक्षित रखा है, इस शर्त के साथ कि विक्रेता ऐसे निर्माण पर कोई आपत्ति नहीं करेगा। विक्रेता ने आगे सहमति व्यक्त की है कि जब भी वह खुली भूमि पर निर्माण करेगा तो छत की ऊंचाई बाजार परिसर के भूतल से 11 फीट से अधिक नहीं होगी और खुली भूमि पर किए जाने वाले निर्माण की छत मौजूदा निर्मित क्षेत्र की छत के स्तर पर होगी। पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि पूर्ण मालिक के रूप में विक्रेता सभी शांतिपूर्ण कब्जे का आनंद लेगा और अपनी पसंद और आवश्यकता के अनुसार निर्मित क्षेत्र में कोई भी परिवर्तन या परिवर्धन करने के लिए स्वतंत्र होगा। विक्रेता ने आगे सहमति व्यक्त की है कि स्वामित्व के विभाजन के बाद विक्रेता को अपने नाम पर भूतल म्यूटेशन कराने की स्वतंत्रता होगी। हालांकि, विक्रेता ने निर्मित क्षेत्र की छत पर कोई भी निर्माण करने और कोई भी संरचना खड़ी करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखा है और विक्रेता ने ऐसे निर्माण में कोई आपत्ति नहीं करने पर सहमति व्यक्त की है। विक्रेता ने यह भी सहमति व्यक्त की है कि जब भी वह खुली भूमि पर निर्माण करेगा, तो छत की ऊंचाई बाजार परिसर के भूतल से ग्यारह फीट से अधिक नहीं होगी और खुली भूमि पर किए जाने वाले निर्माण की छत मौजूदा निर्मित क्षेत्र की छत के स्तर पर होगी। बाद में, वादी/प्रतिवादी संख्या 1 ने शीर्षक वाद संख्या 2017 का 80/2017 का 754 दायर किया, जिसमें तर्क दिया गया कि उसने 413 वर्ग फीट का हिस्सा खरीदा है, जिस पर उसने निर्माण किया है और उस निर्माण के ऊपर कोई और निर्माण नहीं होना चाहिए। इसके अलावा, प्रतिवादी संख्या 1/याचिकाकर्ता द्वारा उस निर्माण के ऊपर किए गए प्रथम तल और द्वितीय तल का निर्माण और उन परिसरों की बिक्री अवैध और गैरकानूनी है और वे बिक्री विलेख अमान्य हैं। वादी ने आगे तर्क दिया कि उक्त निर्मित

परिसर पर कोई निर्माण नहीं होना चाहिए और उसे उक्त दुकान को अपने ऊपर किसी भी निर्माण से मुक्त रखने का अधिकार है। वादी ने अपने वाद में निम्नलिखित राहत मांगी: -

“(i) यह घोषणा करने के लिए कि प्रतिवादी संख्या 1 को वाद की अनुसूची-1 में वर्णित 413 वर्ग फीट खुली भूमि पर निर्मित वादी के भूतल की छत पर कोई निर्माण करने का कोई अधिकार नहीं था।

(ii) यह घोषणा करने के लिए कि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा अनुसूची-1 की संपत्ति पर प्रथम तल और द्वितीय तल के रूप में किया गया निर्माण अवैध है और बिना किसी अधिकार के है कि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत बिक्री विलेख संख्या 2649 दिनांक 23.03.2009, जो उक्त वाद संपत्ति प्रथम तल होने के संबंध में है और प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत बिक्री विलेख संख्या 19959 दिनांक 28.10.2018 (29.10.2013 को पंजीकृत) उक्त विक्रेता को कोई अधिकार प्रदान नहीं करने वाले आरंभिक दस्तावेज हैं और वादी पर बाध्यकारी नहीं हैं।

(iii) अनिवार्य निषेधाज्ञा का एक आदेश जिसमें प्रतिवादियों को वाद की अनुसूची-1 में वर्णित वाद संपत्ति को ध्वस्त करने का निर्देश दिया गया हो।

(iv) वादी ने प्रतिवादियों के खिलाफ विवादित संपत्ति पर आगे कोई निर्माण करने और अनुसूची-1 संपत्ति पर कोई मंजिल हटाने आदि पर स्थायी निषेधाज्ञा की भी मांग की।

मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, वादी/प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा एक अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए याचिका दायर की गई थी, जिसमें प्रतिवादियों को वादी, उसके कर्मचारियों और उसके एसी मैकेनिक की दूसरी मंजिल की छत पर रखी गई एसी की कंप्रेसर मशीनों की जांच और मरम्मत के उद्देश्य से बाजार परिसर की सीढ़ियों के माध्यम से दूसरी मंजिल की छत तक मुफ्त पहुंच में कोई हस्तक्षेप करने से रोका गया था, जिसमें प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को भूतल की सीढ़ी के गेट के ताले की चाबी वादी को सौंपने और दूसरी मंजिल की छत पर रखी गई वादी की तीन कंप्रेसर मशीनों को कोई नुकसान पहुंचाने और वादी की अनुसूची-1 संपत्ति पर दूसरी मंजिल की छत पर कोई और निर्माण करने और मुकदमे के निपटारे तक वादी की अनुसूची-1 संपत्ति पर पहली मंजिल और दूसरी मंजिल और दूसरी मंजिल की छत के किसी भी हिस्से को स्थानांतरित करने का निर्देश दिया गया था।

3. विद्वत विचारण न्यायालय ने दिनांक 03.11.2017 के आदेश के अनुसार, यह मानते हुए कि मुकदमे में प्रतिवादियों को सुने बिना अंतरिम निषेधाज्ञा देने के लिए यह उपयुक्त मामला नहीं था और तदनुसार नोटिस जारी करने के आदेश पारित किए, लेकिन साथ ही यह भी आदेश दिया कि वादी द्वारा खरीदी गई संपत्ति का कोई भी हिस्सा या उस हिस्से या आगे की मंजिलों को बेचा नहीं जाएगा। इसने आगे आदेश दिया कि वादी द्वारा उसी पहली मंजिल या दूसरी मंजिल या आगे की मंजिलों पर खरीदे गए भूखंड की भौतिक विशेषता को किसी भी पक्ष द्वारा नहीं बदला जाना चाहिए और इसने आगे आदेश पारित किया कि दूसरी मंजिल की छत पर एसी के कंप्रेसर को हटाने या लगाने सहित पूरी तरह से यथास्थिति रहेगी। यह आदेश गुण-दोष पर विचार किए बिना और पूरी तरह से न्यायसंगत आधार पर पारित किया गया था जैसा कि विद्वान विचारण न्यायालय ने घोषित किया था। इसके बाद, प्रतिवादियों को नोटिस जारी किए गए और प्रतिवादी संख्या 2 और 3 उपस्थित हुए लेकिन प्रतिवादी संख्या 1 और 4

उपस्थित नहीं हुए। इसके बाद, विद्वान विचारण न्यायालय ने 03.11.2017 को निषेधाज्ञा याचिका पर निम्नलिखित शर्तों के तहत अंतिम आदेश पारित किया: -

“(i) मुकदमे के सभी पक्षों को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया जाता है।

(ii) प्रतिवादी याचिकाकर्ता-वादी या/और उसके कर्मचारियों को दूसरी मंजिल की छत पर रखे कंप्रेसर की जांच और मरम्मत के उद्देश्य से मार्केट कॉम्प्लेक्स की सीढ़ियों के माध्यम से दूसरी मंजिल की छत पर जाने में कोई हस्तक्षेप नहीं करेंगे और दूसरी मंजिल की छत पर रखे एसी कंप्रेसर की मरम्मत और रखरखाव में याचिकाकर्ता-वादी या उसके कर्मचारियों या उसके मैकेनिकों की स्वतंत्र पहुंच में किसी भी तरह से कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाएगा।

(iii) इसके बाद शिकायत में अनुसूची-1 संपत्ति के ऊपर दूसरी मंजिल की छत पर कोई निर्माण नहीं किया जाएगा।

(iv) प्रतिवादी संख्या 2, 3 और 4 अपनी खरीदी गई पहली और दूसरी मंजिल के किसी हिस्से को बिक्री द्वारा हस्तांतरित नहीं करेंगे या उस पर कोई परिवर्तन या भार नहीं डालेंगे या उसे गिरवी नहीं रखेंगे (प्रतिबंध केवल उस हिस्से के संबंध में है जो शिकायत में अनुसूची-1 की संपत्ति के ऊपर है)।

(v) वाद में अनुसूची-1 संपत्ति के ऊपर का कोई भी हिस्सा बिक्री द्वारा दूसरी मंजिल की छत पर स्थानांतरित नहीं किया जाएगा या प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा बिक्री के लिए समझौता नहीं किया जाएगा।

(vi) उपरोक्त निर्देश, निषेधाज्ञा, प्रतिबंध [इस पैरा के उप पैरा (i) से (v) तक] मुकदमे के निपटारे तक बने रहेंगे।”

प्रतिवादी संख्या 1 को उक्त आदेश के बारे में पता चलने पर उसने विविध अपील संख्या 03/2018 के तहत निषेधाज्ञा आदेश के विरुद्ध विद्वान जिला न्यायाधीश, गया की अदालत में अपील दायर की, जिन्होंने दिनांक 31.08.2018 के आदेश के तहत विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित निषेधाज्ञा आदेश को बरकरार रखा और पुष्टि की तथा अपील को खारिज कर दिया। इस आदेश के विरुद्ध प्रतिवादी संख्या 1/याचिकाकर्ता ने इस अदालत का दरवाजा खटखटाया है।

4. प्रतिवादी संख्या 1/याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जे.एस. अरोड़ा ने कई आधारों पर विवादित आदेशों पर आपत्ति जताई। उन्होंने कहा कि विविध अपील को खारिज करने का आदेश अवैध है और दीवानी प्रक्रिया संहिता (जिसे आगे 'संहिता' कहा जाएगा) के आदेश 39 नियम 1 और 2 तथा आदेश 43 नियम 1(आर) के प्रावधानों और सिद्धांतों के विरुद्ध है। विद्वान जिला न्यायाधीश ने इस विविध अपील में शामिल कानून के कई पहलुओं पर विचार नहीं किया, जिसमें विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश के वादी के मामले के विरुद्ध निषेधाज्ञा पारित करने का अधिकार क्षेत्र शामिल है, जिसका वादी ने स्वयं वादपत्र में तर्क दिया था और वादपत्र अस्थायी निषेधाज्ञा की कोई राहत मांगे बिना दायर किया गया था। कानून के इन बिंदुओं और सवालों पर विचार नहीं किया गया। दोनों निचली अदालतों ने क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि की और यह नहीं समझा कि वादपत्र और निषेधाज्ञा के लिए याचिका के तथ्यों से, अंतरिम निषेधाज्ञा देने के लिए कोई भी मामला नहीं बनता है। निचली अदालतों ने इस तथ्य को न समझकर क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि की कि वादपत्र में अंतरिम निषेधाज्ञा देने के संबंध में कोई राहत नहीं दी गई है और न ही उस संबंध में अपील या न्यायालय शुल्क के भुगतान का कोई मूल्यांकन किया गया था और इस कारण से वादी को

अस्थायी निषेधाज्ञा देने के लिए प्रार्थना करने का कोई अधिकार नहीं था। श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि नीचे की अदालतों की क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि रिकॉर्ड के आधार पर स्पष्ट है कि उन्होंने इस तथ्य को नहीं समझा कि वादी द्वारा मांगी गई निषेधाज्ञा की प्रकृति और जो दी गई है, वह अंतरिम आदेश के माध्यम से मुख्य राहत प्रदान करने के बराबर है और ऐसा आदेश माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों की श्रृंखला के विपरीत है, जिसने निषेधाज्ञा प्रदान करने की प्रवृत्ति की निंदा की है जो मुकदमे से पहले मुकदमे को आदेश करने के बराबर है। श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि निचली अदालतों ने इस तथ्य की सराहना नहीं की कि मुकदमे की मुख्य राहत पहली मंजिल और दूसरी मंजिल और उससे ऊपर की दुकानों के संबंध में बिक्री विलेखों को अमान्य घोषित करने के लिए है और इसे आज तक अमान्य घोषित नहीं किया गया है, इसलिए अस्थायी निषेधाज्ञा के रूप में कोई परिणामी राहत नहीं दी जा सकती है। श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि दोनों निचली अदालतों ने स्थापित कानून को खारिज कर दिया है कि तीनों तत्वों, *प्रथम दृष्टया* मामला, सुविधा का संतुलन और अपूरणीय क्षति का अस्तित्व होना चाहिए, जो एक साथ मौजूद होना चाहिए और इनमें से किसी एक की अनुपस्थिति में और यहां तक कि *प्रथम दृष्टया* मामला होने के बावजूद, कोई निषेधाज्ञा तब तक नहीं दी जा सकती जब तक कि सुविधा का संतुलन या अपूरणीय क्षति न हो। श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने अपने अधिकार क्षेत्र से बाहर जाकर निर्णय दिया तथा विद्वान जिला न्यायाधीश ने भी न्यायिक बुद्धि का प्रयोग किए बिना, काफी यांत्रिक तरीके से उक्त आदेश की पुष्टि की, इसलिए दोनों ही आदेश कानून की दृष्टि में विकृत तथा असंधारणीय हैं।

5. श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि वादी ने वास्तविक स्थिति के विरुद्ध तथा बिक्री विलेख में वर्णित बातों के विपरीत वाद दायर किया है। वादी के तर्क स्पष्ट रूप से गलत हैं तथा बहुमंजिला इमारत में निर्मित क्षेत्र में बिक्री के मानदंडों और व्यवहार के विरुद्ध

हैं। नीचे की विद्वान अदालतों ने इस तथ्य को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया कि खुले क्षेत्र में पहले से ही निर्माण किया जा चुका है तथा खुले क्षेत्र की दूसरी मंजिल पर निषेधाज्ञा देने का कोई सवाल ही नहीं उठता क्योंकि उक्त निर्माण वाद दायर करने से पहले से ही मौजूद था तथा तीसरे पक्ष का हित सृजित हो चुका था। श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि वादी का बिक्री विलेख 26.05.2006 को निष्पादित किया गया था तथा इसकी शर्तों और नियमों को तीन वर्षों के भीतर चुनौती दी जा सकती थी। वर्ष 2009 और 2013 में पहली मंजिल और दूसरी मंजिल की बिक्री की गई थी जिस पर कोई आपत्ति नहीं की गई थी तथा वर्तमान वाद में उन बिक्री विलेखों को चुनौती देना समय सीमा के बाहर है क्योंकि वाद समय सीमा के बाद दायर किया गया है। चूंकि निर्माण मुकदमा दायर करने से बहुत पहले किए गए थे और वादी द्वारा कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी, इसलिए यह दर्शाता है कि *प्रथम दृष्टया* कोई भी मामला वादी के पक्ष में नहीं था और इसी तरह कोई भी सुविधा संतुलन वादी के पक्ष में नहीं है। श्री अरोड़ा ने आगे कहा कि बिक्री विलेख के मात्र वाचन से पता चलता है कि वादी को जो दिया गया है वह सड़क से 14 फीट की ऊंचाई तक केवल 992.80 वर्ग फीट का क्षेत्र था और वादी को कोई और अधिकार नहीं दिया गया है और इस तथ्य को नीचे के विद्वान न्यायालयों द्वारा पूरी तरह से अनदेखा किया गया है। वादी ने भी इस तथ्य को समझा और इस कारण से 2017 तक कोई सवाल नहीं उठाया। अब बिक्री विलेखों या प्रतिवादी संख्या 1 के कार्य या उसके अधिकारों को इस स्तर पर चुनौती देना संधारणीय नहीं है और यहां तक कि सीमा के आधार पर मुकदमा भी संधारणीय नहीं है। इन परिस्थितियों में, अस्थायी निषेधाज्ञा के माध्यम से मुख्य राहत प्रदान करना पूरी तरह से अस्वीकार्य है और आरोपित आदेश पूरी तरह से विकृत हैं और अधिकार क्षेत्र से परे हैं। इस प्रकार, श्री अरोड़ा ने प्रस्तुत किया कि आरोपित आदेशों को अलग रखा जाना चाहिए और वर्तमान याचिका को अनुमति दी जानी चाहिए।

6. श्री अरोड़ा के तर्क का प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने पुरजोर विरोध किया है। विद्वान वकील ने कहा कि बिक्री विलेख में दो फ्लैटों को स्पष्ट रूप से सीमांकित किया गया है। 579.80 वर्ग फीट क्षेत्रफल वाले एक प्लॉट पर निर्माण हो रहा था और बिक्री विलेख में इस संबंध में वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के अधिकारों को स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है। दूसरी ओर, 413 वर्ग फीट क्षेत्रफल वाले खुले स्थान में प्रतिवादी संख्या 1 को वादी के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने का कोई अधिकार नहीं दिया गया है। प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी द्वारा किए जाने वाले किसी भी निर्माण को करने का कोई अधिकार सुरक्षित नहीं रखा है। विद्वान वकील ने आगे कहा कि विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश और विद्वान जिला न्यायाधीश ने विस्तृत आदेशों के माध्यम से वादी के पक्ष में *प्रथम दृष्टया* मामला पाया है। साथ ही, यह भी माना गया कि अन्य तत्व, जैसे सुविधा का संतुलन और अपूरणीय क्षति भी वादी के पक्ष में हैं। इन तीनों तत्वों को एक साथ पाते हुए, विद्वान विचारण न्यायालय ने आरोपित आदेश पारित किया, जिसकी अपीलीय अदालत ने पुष्टि की। विद्वान वकील ने आगे कहा कि यह नहीं कहा जा सकता कि अस्थायी निषेधाज्ञा देने वाले आदेश में मुख्य राहत दी गई है। विद्वान वकील ने आगे कहा कि जब निषेधाज्ञा के बिंदु पर दो निचली अदालतों का एक साथ निष्कर्ष होता है, जब तक कि स्पष्ट रूप से विकृति न हो, भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत इस अदालत द्वारा कोई हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। इस प्रकार, विद्वान वकील ने कहा कि उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों के मद्देनजर, यह स्पष्ट है कि आरोपित आदेशों में कोई अवैधता और दुर्बलता नहीं है और इसे बनाए रखने की आवश्यकता है।

7. मैंने पक्षों के प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतिकरण पर विचारपूर्वक विचार किया है। पक्षों का पूरा विवाद पक्षों के बिक्री विलेख की व्याख्या पर आधारित है। बिक्री विलेख का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:-

“अब यह पूर्ण बिक्री विलेख साक्षी है कि 14,15,000/- रुपये (केवल चौदह लाख पंद्रह हजार रुपये) के मूल्यवान प्रतिफल के बदले, जिसकी रसीद विक्रेता द्वारा बैंक ऑफ इंडिया, गया शाखा के दो बैंक ड्राफ्ट संख्या 0196681, 0196682 दिनांक 25.05.2006 के माध्यम से प्राप्त होने की पुष्टि की गई है, विक्रेता इसके द्वारा भूतल पर सड़क स्तर से 14 (चौदह) फीट की ऊंचाई तक 992.80 वर्ग फीट जमीन को पूर्णतः बेचता, हस्तांतरित और पूरी तरह से नष्ट करता है, जिसमें 579.80 वर्ग फीट जमीन पर एक मंजिला आरसीसी छत वाली पक्की संरचना और 413 वर्ग फीट खुली जमीन है, जो नगरपालिका होल्डिंग संख्या 49 वार्ड संख्या 3/10, 11 डॉ. वजीर अली रोड, पी.एस. कोतवाली टाउन और जिला गया का हिस्सा है। नगरपालिका भूखंड संख्या 536 का हिस्सा, साथ ही ऊपर बताई गई खुली भूमि के उत्तर में स्थित मार्ग का सामान्य रूप से आनंद लेने का अधिकार है। सम्पूर्ण बिक्री विलेख के साथ संलग्न स्केच मानचित्र में सम्पूर्ण विक्रय संपत्ति को उसका अभिन्न अंग दर्शाया गया है तथा इसे सदैव इस बिक्री विलेख का अभिन्न अंग माना जाएगा, जिसमें निर्मित क्षेत्र को लाल रंग से, खुली भूमि को हरे रंग से तथा विक्रेता और क्रेता के बीच सामान्य मार्ग को पीले रंग से दिखाया गया है।

विक्रेता ने निर्मित क्षेत्र की छत पर कोई भी निर्माण करने और कोई भी संरचना खड़ी करने का अधिकार सुरक्षित रखा है, विक्रेता ऐसे निर्माण में कोई आपत्ति नहीं करेगा। विक्रेता ने सहमति व्यक्त की है कि जब भी वह खुली भूमि पर निर्माण

करेगा, तो छत की ऊंचाई बाजार परिसर के जमीनी स्तर से ग्यारह फीट से अधिक नहीं होगी और खुली भूमि पर किए जाने वाले निर्माण की छत मौजूदा निर्मित क्षेत्र की छत के स्तर पर होगी। विक्रेता अपने द्वारा खरीदे गए भूतल पर संरचना को इस तरह से बनाए रखने के लिए जिम्मेदार होगा कि विक्रेता द्वारा विक्रेता को बेचे गए क्षेत्र की छत पर किए गए निर्माण से कोई नुकसान न हो, इसी तरह विक्रेता ने विक्रेता को आश्वासन दिया है कि वह छत पर ऐसा कोई निर्माण नहीं करेगा जिससे विक्रेता को बेचे गए हिस्से को नुकसान हो और विक्रेता को बेचे गए हिस्से पर छत के बेहतर रखरखाव के लिए इस तरह से जिम्मेदार होगा कि छत में या पाइपों के माध्यम से कोई पानी का टपकना या रिसाव न हो और यदि छत में कोई रिसाव या डाउन पाइप में रिसाव है तो इसकी मरम्मत करना विक्रेता का बाध्यकारी दायित्व होगा और यदि विक्रेता द्वारा इसकी मरम्मत नहीं की जाती है तो विक्रेता को इसे विक्रेता की लागत पर करना होगा। विक्रेता इस बात से सहमत है कि पूर्ण मालिक के रूप में विक्रेता सभी शांतिपूर्ण कब्जे का आनंद लेगा और अपनी पसंद और आवश्यकता के अनुसार निर्मित क्षेत्र में कोई भी परिवर्तन या परिवर्धन करने के लिए स्वतंत्र होगा। विक्रेता ने आगे सहमति व्यक्त की है कि स्वामित्व के विभाजन के बाद विक्रेता को ग्राउंड फ्लोर को अपने नाम पर रजिस्ट्रेशन करवाने की स्वतंत्रता होगी। विक्रेता ने विक्रेता को आश्वासन दिया है और सहमति व्यक्त की है कि मार्ग के उत्तर में लॉन के लिए छोड़ी गई जगह

का हमेशा खुले लॉन के रूप में उपयोग किया जाएगा और भविष्य में कभी भी उस पर कोई संरचना नहीं बनाई जाएगी।

विक्रेता को ऊपर वर्णित पूर्ण विवरण के अनुसार, पट्टे पर दी गई संपत्ति पर कब्जा दे दिया गया है और विक्रेता पूर्ण स्वामी के रूप में पट्टे पर दी गई संपत्ति पर अनन्य अधिकार, शीर्षक और हित तथा कब्जे को स्वीकार करता है।

विक्रेता ने खरीदार को आश्वासन दिया है कि पट्टे पर दी गई संपत्ति सभी तरह के बंधनों से मुक्त है और विक्रेता के पास अच्छा और वैध बिक्री योग्य अधिकार है और उसने पट्टे पर दी गई संपत्ति के संबंध में किसी भी व्यक्ति के साथ मौखिक या लिखित रूप से कोई अनुबंध नहीं किया है। पट्टे पर दी गई संपत्ति न तो गिरवी रखी गई है और न ही बंधक है और न ही उसे सुरक्षा के तौर पर दिया गया है।

उपर्युक्त विक्रेता ने विलेख की विषय-वस्तु को पूरी तरह से समझने और पढ़ने के बाद दिनांक 26 मई 2006 को गवाहों की उपस्थिति में विलेख पर हस्ताक्षर किए हैं।”

8. बिक्री विलेख के विवरण से यह स्पष्ट है कि हालांकि विक्रेता ने निर्मित क्षेत्र की छत पर कोई भी निर्माण करने और कोई भी निर्माण खड़ा करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखा है। खुली जगह के संबंध में, विक्रेता ने सहमति व्यक्त की है कि जब भी वह खुली भूमि पर निर्माण करेगा, तो छत की ऊंचाई बाजार परिसर के भूतल से 11 फीट से अधिक नहीं होगी और खुली भूमि पर बनाए जाने वाले निर्माण की छत मौजूदा निर्मित क्षेत्र की छत के स्तर से नीचे होगी। हालांकि, वादी/क्रेता द्वारा निर्माण की छत पर आगे किए जाने वाले निर्माण के संबंध में कोई विशेष कथन नहीं है। इस

तथ्य का उल्लेख न करने से पक्षों के बीच विवाद को बढ़ने दिया गया है। इस स्तर पर पक्षों की प्रथम दृष्टया मंशा जानने के लिए, पक्षों का आचरण सबसे महत्वपूर्ण है। निस्संदेह, विक्रेता/प्रतिवादी सं. 1 (यहाँ याचिकाकर्ता) ने वादी को 992.80 वर्ग फीट क्षेत्र की बिक्री के बाद वादी को बेची गई 413 वर्ग फीट भूमि के खुले क्षेत्र पर पहली मंजिल और दूसरी मंजिल का अधिकार भी अन्य व्यक्तियों को बेच दिया है, जो यहाँ अन्य प्रतिवादी/प्रतिवादी हैं। बेशक, वादी द्वारा 413 वर्ग फीट के अपने प्लॉट पर भूतल पर पहली मंजिल और दूसरी मंजिल का निर्माण किया गया है। रिकॉर्ड पर ऐसा कोई भी सबूत नहीं आया है जिससे पता चले कि वादी ने पहली बार में आपत्ति जताई थी। इसलिए प्रतिवादी संख्या 1 के कृत्यों और वर्ष 2009 और 2013 में घटित बाद की घटनाओं के प्रति वादी की यह मौन स्वीकृति, जैसा कि प्रस्तुत किया गया है, अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान करने के वादी के बाद के दावे को कानून की नजर में संदिग्ध बनाती है। इसके अलावा, वादी को बाजार परिसर के भूतल और निर्माण की छत के स्तर से 11 फीट से अधिक निर्माण नहीं करने पर प्रतिबंध लगाना निर्मित क्षेत्र की छत के स्तर तक मौजूद है, जब प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा निर्मित क्षेत्र की छत पर कोई निर्माण करने और कोई संरचना खड़ी करने के लिए सुरक्षित अधिकारों के साथ पढ़ा जाता है, तो प्रथम दृष्टया यह अनुमान लगाया जाता है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने अधिकारों को आत्मसमर्पण करने का इरादा नहीं किया होगा और वादी ने पूर्व में 413 वर्ग फीट खुले क्षेत्र में किए गए निर्माण पर भूतल की छत से ऊपर स्पष्ट अधिकार, शीर्षक और हित हासिल नहीं किया होगा। अपरिहार्य निष्कर्ष यह है कि वादी के पास अपने पक्ष में कोई ऐसा मामला नहीं है, जैसा कि दावा किया गया है और पक्षों के बीच विचारणीय मुद्दे हैं। उपर्युक्त आधारों के साथ निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए मामले पर विचार किया जाना चाहिए और उक्त प्रकाश में विवादित आदेशों का पुनर्मूल्यांकन किया जाएगा।

9. खुली जगह पर वादी के अधिकार के तथ्य पर कोई विवाद नहीं हो सकता है, जिसके लिए सड़क से 14 फीट और पहले से मौजूद बाजार परिसर के निर्मित क्षेत्र के स्तर से 11 फीट की ऊंचाई है। लेकिन साथ ही यह भी ध्यान में रखना होगा कि उक्त निर्मित क्षेत्र एक बहुमंजिला इमारत है। यह भी एक तथ्य है कि जब 413 वर्ग फीट जमीन की छत पर पहली और दूसरी मंजिल का निर्माण किया गया था, तो वादी द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई थी। यह आचरण वादी के हितों के खिलाफ होगा। इसलिए, मेरी राय है कि विद्वत विचारण न्यायालय ने *प्रथम दृष्टया* मामले के संबंध में त्रुटि की है। मुझे यह अजीब लगता है कि विद्वत विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा किसी ऐसी चीज के लिए अपना अधिकार सुरक्षित रखने पर आश्चर्य व्यक्त किया जो अस्तित्व में नहीं है। ऊंचाई में माप के आधार पर बेचे जा रहे खुले क्षेत्र के बारे में विचारण न्यायालय का और अधिक आश्चर्य भी इस तथ्य के प्रकाश में समझ में नहीं आता है कि विवाद का विषय जिस क्षेत्र पर है वह एक बहुमंजिला इमारत का हिस्सा है जहां एक बाजार परिसर अस्तित्व में है। बिक्री विलेख का स्पष्ट विवरण छत क्षेत्र के अलावा पार्टियों के अन्य अधिकारों के बारे में चूक के कारण स्पष्ट है यदि 413 वर्ग फीट के खुले स्थान पर निर्माण किया गया है, तो केवल *प्रथम दृष्टया*, हालांकि बहुत कमजोर, वादी के पक्ष में पाया जा सकता है। लेकिन *प्रथम दृष्टया* मामला भी बिक्री विलेख के तहत वादी को दिए गए अधिकारों की सीमा तक ही हो सकता है और किसी भी मामले में बिक्री विलेख के विवरण से परे नहीं हो सकता है, यानी सड़क से 14 फीट की ऊंचाई और बाजार परिसर के भूतल से 11 फीट की ऊंचाई तक निर्माण तक। इसके अलावा, अपने आचरण से वादी ने प्रभावी रूप से भूतल से ऊपर के अपने अधिकारों का परित्याग कर दिया है।

10. जहां तक अन्य दो घटकों, सुविधा का संतुलन या अपूरणीय क्षति का सवाल है, मैं विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश या विद्वान जिला न्यायाधीश की अदालतों

द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से बिल्कुल सहमत नहीं हूँ। पहली और दूसरी मंजिल पहले से ही वादी की छत पर बनी हुई है। इसलिए वादी के पक्ष में सुविधा का कौन सा संतुलन बना रहा या आगे क्या नुकसान होने वाला है, यह एक विवादास्पद प्रश्न है। यदि वादी ने पहली बार अदालत का दरवाजा नहीं खटखटाया जब उसे लगा कि उसके अधिकारों का उल्लंघन किया गया है, तो उसे बाद के चरण में इस मुद्दे को उठाने से रोक दिया गया है। इस तरह के दावे पर अधिकारों के त्याग और मौन स्वीकृति का भी असर पड़ता है। इसके अलावा, वादी यह नहीं दिखा सका कि निषेधाज्ञा न दिए जाने की स्थिति में क्या अपूरणीय क्षति हो सकती है। बाद के विक्रेता पहले से ही पक्षकार हैं और खुली जगह पर वादी द्वारा निर्मित छत पर निर्माण पर प्रतिवादी संख्या 1 के अधिकार के संबंध में जो भी निर्णय लिया जाता है, वही अन्य प्रतिवादियों पर भी लागू होगा जो बाद के खरीदार हैं। इसलिए, वर्तमान परिस्थितियों में कोई अपूरणीय क्षति नहीं हो सकती। हालाँकि, यदि दूसरी मंजिल पर और निर्माण की अनुमति दी जाती है, तो उस स्थिति में वाद की संपत्ति की प्रकृति बदल जाएगी और वादी इस आधार पर कुछ नुकसान का दावा कर सकता है, हालाँकि यह अपूरणीय या प्रतिपूर्ति योग्य नुकसान होगा या नहीं, यह पूरी तरह से अलग मामला है। इसके अलावा, *प्रथम दृष्टया* मामले और सुविधा के संतुलन के अभाव में, ऐसा नुकसान अपने आप में निषेधाज्ञा का दावा करने के किसी भी अधिकार को जन्म नहीं देगा। मुझे यह भी बहुत आश्चर्यजनक लगता है कि विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने माना कि चूंकि पक्षों की सद्भावना और सच्ची मंशा से जुड़े गंभीर और महत्वपूर्ण प्रश्न का उत्तर केवल परीक्षण के बाद ही दिया जा सकता है, इसलिए इसका परिणाम प्रथम दृष्टया वादी के पक्ष में मामला होगा।

11. मामले का एक महत्वपूर्ण पहलू यह है कि यद्यपि वादी द्वारा मुकदमे की संपत्ति पर कोई और निर्माण करने तथा अनुसूची-1 संपत्ति पर कोई मंजिल अलग करने के विरुद्ध स्थायी निषेधाज्ञा का दावा किया गया है, लेकिन प्रतिवादियों के विरुद्ध भौतिक

विशेषता को बदलने तथा अनुसूची-1 और अनुसूची-2 संपत्तियों की छत पर भूतल की छत का उपयोग करने तथा ए.सी. के कंप्रेसर को रखने में कोई हस्तक्षेप करने के लिए कोई अस्थायी निषेधाज्ञा नहीं मांगी गई है। यदि उपर्युक्त उद्देश्य के लिए अस्थायी निषेधाज्ञा मांगने वाली कोई प्रार्थना नहीं की गई है या संपत्ति पर अंतर्निहित खतरे तथा वादी की आशंकाओं के संबंध में कोई प्रार्थना नहीं की गई है, तो अंतरिम निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए सीधे आवेदन करना उचित नहीं है। चूंकि न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश केवल अंतिम राहत के रूप में पारित किया जा सकता है। इसके अलावा, अंतरिम निषेधाज्ञा मांगने वाली याचिका में दावा की गई ऐसी राहतें प्रदान करना जो मुख्य राहत प्रदान करने की प्रकृति की हैं, ऐसे आदेशों को हमेशा अनुचित बना देंगी। इसलिए, अस्थायी निषेधाज्ञा की आड़ में वाद में मांगी गई अंतिम राहत देना स्पष्ट रूप से अस्वीकार्य है। अंतरिम राहत के रूप में अंतिम राहत नहीं दी जा सकती। इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा *राज्य उत्तर प्रदेश एवं अन्य बनाम राम सुखी देवी (2005) 9 एससीसी 733* में दिए गए निर्णय का लाभप्रद रूप से उल्लेख किया जा सकता है। अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए याचिका पर विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा दी गई राहत और विविध अपील में विद्वान जिला न्यायाधीश द्वारा पुष्टि की गई राहतें वाद में दावा की गई अंतिम राहत प्रदान करने के बराबर हैं।

12. इसके बाद की गई चर्चा के आलोक में, मेरा यह मानना है कि विवादित आदेशों को बरकरार नहीं रखा जा सकता। हालाँकि, मैं इस तथ्य से भी अवगत हूँ कि दो अधीनस्थ न्यायालयों के निष्कर्ष एक साथ हैं और सामान्य नियम यह है कि उच्च न्यायालय ऐसे निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करेगा। लेकिन यह एक पूर्ण नियम नहीं है और कुछ अच्छी तरह से पहचाने जाने वाले अपवाद हैं जैसे कानून को गलत तरीके से लागू करके गलत निष्कर्ष निकालना, भौतिक तथ्यों पर विचार न करना, विकृतियाँ आदि। वर्तमान मामले में जब आदेश बिना किसी आधार के और कानून के प्रावधानों के

विरुद्ध पारित किए गए हैं, तो ऐसे आदेशों में हस्तक्षेप करना न्यायालय का बाध्यकारी कर्तव्य बन जाता है।

13. तथ्यों और परिस्थितियों तथा ऊपर की गई चर्चा के आलोक में, मैं पाता हूँ और मानता हूँ कि विद्वान जिला न्यायाधीश तथा विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश के विवादित आदेश संधारणीय नहीं हैं, इसलिए उन्हें रद्द किया जाता है। हालाँकि, आगे की जटिलताओं से बचने तथा मुकदमे की संपत्ति को सुरक्षित रखने के लिए, यह निर्देश दिया जाता है कि पक्षकार मुकदमे की संपत्ति के संबंध में यथास्थिति बनाए रखेंगे तथा मुकदमे के निपटारे तक किसी तीसरे पक्ष के हित का निर्माण नहीं करेंगे या मुकदमे की संपत्ति को नष्ट नहीं करेंगे।

14. चूंकि यह मुकदमा 2017 से लंबित है और इसमें शामिल मुद्दा मामूली है, इसलिए यह जरूरी है कि विद्वान विचारण न्यायालय इस मामले में तेजी से आगे बढ़े और इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की तारीख से छह महीने के भीतर मुकदमे का निपटारा करे और तदनुसार आदेश दिया जाए।

15. उपरोक्त अवलोकन के साथ, वर्तमान याचिका को अनुमति दी जाती है।

(अरुण कुमार झा, न्यायमूर्ति)

डीकेएस/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।