

न्यायालय – सिविल न्यायाधीश, पुष्कर

अजमेर न्याय क्षेत्र, राजस्थान

पीठासीन अधिकारी	–	यशवंत आमेरिया आर.जे.एस
सी.आई.एस. नम्बर	–	49 / 2021
दीवानी विविध प्रार्थना-पत्र संख्या	–	49 / 2021

- 1– श्रीमती द्रोपदी देवी पत्नी स्वर्गीय नारायणदास, उम्र लगभग 70 वर्ष,
- 2– विजय कुमार वच्छानी पुत्र स्वर्गीय नारायणदास, उम्र लगभग 43 वर्ष,
- 3– दीपक वच्छानी पुत्र स्वर्गीय नारायणदास, उम्र लगभग 35 वर्ष,
निवासीगण हाल पाराशर कॉलोनी, पुष्कर, तहसील पुष्कर, जिला अजमेर।
....प्रार्थीगण

बनाम

- 1– संतोष वच्छानी पुत्र स्वर्गीय शामनदास कुमार वच्छानी, उम्र लगभग 55 वर्ष,
- 2– विनोद कुमार वच्छानी पुत्र संतोष कुमार वच्छानी, उम्र लगभग 30 वर्ष,
- 3– हेमन्त कुमार वच्छानी पुत्र संतोष कुमार वच्छानी, उम्र लगभग 33 वर्ष,
निवासीगण आईडीएसएमटी कॉलोनी, पुष्कर, जिला अजमेर।
- 4– विकास कुमार वच्छानी पुत्र भूलचन्द वच्छानी, उम्र लगभग 31 वर्ष,
निवासी जयपुर घाट रोड़, बाईजी के मन्दिर के पास, छोटी बस्ती, पुष्कर,
जिला अजमेर।
.....अप्रार्थीगण

प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 दीवानी प्रक्रिया संहिता

उपस्थित वक्त बहस :-

1. अधिवक्ता श्री एस. के. पाराशर, वास्ते प्रार्थीगण
2. अधिवक्ता श्री प्रियांशु तिवारी, वास्ते अप्रार्थीगण

आदेश

दिनांक : 28.10.2021

01- इस आदेश द्वारा प्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 दीवानी प्रक्रिया संहिता दिनांकित 18.10.2021, विरुद्ध अप्रार्थीगण का निस्तारण किया जा रहा है।

02- प्रार्थीगण ने उपरोक्त विधिक प्रावधानों के तहत प्रार्थना-पत्र पेश कर मुख्य रूप से कथन किया है कि प्रार्थी संख्या 1 के ससुर व अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के दादा स्वर्गीय शामनदास के द्वारा अपने जीवनकाल में दिनांक 12.10.1976 को एक आवासीय भूखण्ड वाके जयपुर घाट रोड़, परिक्रमा मार्ग, छोटी बस्ती, बाईजी के मन्दिर के पास, पुष्कर में विक्रेता डॉ. सूरजनारायण पुत्र दुर्गादयाल के जरिये रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र क्रय किया था, जिसके पश्चात् शामनदास ने अपने जीवनकाल में ही तथा उनके देहान्त के पश्चात् प्रार्थी संख्या 1 के पति व प्रार्थी संख्या 2 व 3 के पिता स्वर्गीय नारायणदास ने अपने स्वयं के स्तर पर खर्चा लगाकर उक्त भूखण्ड पर प्रथम मंजिल एवं द्वितीय मंजिल पर कुल 18 कमरों का निर्माण करवाया तथा तीसरी मंजिल पर रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट लोहे के चद्दरों से कवर्ड करते हुए निर्माण कार्य करवाया तथा छत पर लैट्रिन-बाथरूम कॉमन व स्टोर रूप का निर्माण कार्य करवाया। उक्त सम्पत्ति की हद-हदूर प्रार्थना-पत्र की पद संख्या 2 में वर्णित है, जिस सम्पत्ति का उपयोग प्रार्थी संख्या 1 के पति व अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के पिता स्वर्गीय नारायणदास ने अपने जीवनकाल से ही वी.के. होटल के नाम से देशी-विदेशी पर्यटकों को ठहराने व रूफटॉप रेस्टोरेन्ट का व्यवसाय किया जाता रहा है। प्रार्थीगण ने अपने हिस्से व कब्जेशुदा स्वामित्वशुदा उक्त होटल व रूफटॉप रेस्टोरेन्ट को दिनांक 01.09.2021 को जरिये रजिस्टर्ड लीज डीड के दा ब्रह्मा स्पेस कम्पनी को जरिये इनके साझेदारों के दिनांक 01.09.2021 से 01.09.2030 तक दस वर्षों के लिये होटल व रेस्टोरेन्ट व्यवसाय चलाने के लिये लीज पर दे रेखी है। उक्त होटल व रेस्टोरेन्ट में प्रार्थीगण के आवागमन व लीज पर ली गई उक्त होटल के साझेदारों के आवागमन व उक्त होटल व रेस्टोरेन्ट में प्रतिदिन आने वाले देशी व विदेशी यात्रियों के आने जाने का उक्त सम्पत्ति में बनी उत्तरी दिशा वाले एकमात्र मुख्य द्वार से ही रास्ता है। उक्त वर्णित सम्पत्ति के सतह मंजिल पर मुख्य द्वार के बांयी तरफ बनी दुकान प्रार्थीगण के स्वामित्व व कब्जे में चल रही है, जिसमें वह व्यवसाय कर रहे हैं। उक्त दुकान के दो लोहे के शटर लगे हुए हैं तथा उक्त दुकान के भीतर दक्षिण दिशा की तरफ सम्पत्ति के संयुक्त खुले चौक में रास्ता खुलता हुआ है। इसी प्रकार उक्त सम्पत्ति के उत्तरी दिशा वाले मुख्य द्वार के बांयी तरफ एक ओर दुकान बनी हुई है, जिसमें

अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा व्यवसाय किया जा रहा है तथा उक्त दुकान का भी एक दरवाजा दक्षिण दिशा की तरफ अर्थात् उक्त सम्पत्ति के संयुक्त शामलाती चौक पर खुलता है। उक्त सम्पत्ति की सतह मंजिल पर भीतर कुल तीन कमरे व दो रसोई निर्मित हैं, जिसमें दो मरे व एक रसोई अप्रार्थी संख्या 4 के द्वारा बतौर रहवास व खाना बनाने के लिये उपयोग-उपभोग में आ रहा है। इसी प्रकार एक कमरा व एक रसोई अप्रार्थी संख्या 1 के कब्जे में होकर उनके रहवास व रसोई बनाने में उपयोग में आ रहा है तथा उक्त सम्पत्ति के सतह मंजिल सपर शामलाती कॉमन चौक में बांयी तरफ प्रार्थीगण का एक पानी का पक्का सीमेन्ट का टैंक, जिसका नाप लगभग 10 बाई 05 फुट के लगभग है, जिसकी गहराई लगभग 10 फुट है, जिसपर प्रार्थीगण के दादा शामनदास के नाम पुराना व्यावसायिक विद्युत कनेक्शन से एक विद्युत मोटर प्रार्थीगण ने लगा रखी है तथा एक जल संबंध भी प्रार्थीगण ने उनके दादा के नाम से लिया हुआ है, जिससे उक्त टैंक में प्रतिदिन पानी भरा जाता है। जिसके माध्यम से उक्त बने पुराने पानी के टैंक से प्रार्थीगण अपनी प्रथम, द्वितीय व तृतीय मंजिल पर बने होटल व रेस्टोरेन्ट पर लगी पानी की टंकियों में पानी को लिफ्ट कर उक्त पानी की टंकियां भरी जाती हैं। इसके अतिरिक्त उक्त सम्पत्ति के सतह मंजिल पर मुख्य द्वार के सामने दक्षिण दिशा की तरफ उक्त होटल के प्रथम मंजिल पर जाने का पुराना दूसरा जीणा बना हुआ है, जिसपर एक लकड़ी का दरवाजा लगा हुआ है, जिसका उपयोग भी प्रार्थीगण उक्त होटल में आवागमन हेतु नाल के रूप में करते हैं, किन्तु वर्तमान में अप्रार्थीगण ने आपस में मिलीभगत कर उक्त दरवाजे पर जबरन बाहर से अपना ताला लगा रखा है, जिसका की उन्हें कोई अधिकार नहीं है। अप्रार्थीगण द्वारा आपस में षडयंत्र व मिलीभगत करते हुए उक्त वर्णित सम्पत्ति के सतह मंजिल पर उनके द्वारा उपयोग व उपभोग में लिये जा रहे कमरों व रसोई के अलावा जो खुला चौक है, जो प्रार्थीगण व अप्रार्थीगण के सामूहिक रूप से आवागमन हेतु उपयोग में आता है तथा प्रार्थीगण के द्वारा उक्त चौक के द्वारा नाल में प्रथम मंजिल पर चढ़ने के लिये रास्ते के रूप में उपयोग में आता है, जिसको अप्रार्थीगण जबरन नीचे खोदकर प्रार्थीगण के होटल व रेस्टोरेन्ट में प्रथम, द्वितीय व तृतीय मंजिल के आवागमन के एकमात्र सतह मंजिल पर स्थित उक्त नाल को बन्द करने पर आमादा है तथा उक्त सम्पत्ति के उत्तरी मुख्य दरवाजे को भी बन्द करने पर आमादा है तथा प्रार्थीगण को उक्त कॉमन चौक में पुराना निर्मित पानी के टैंक को तोड़-फोड़ कर उसको भी बन्द करने पर आमादा है तथा उक्त चौक में प्रार्थीगण का दूसरी प्रथम मंजिल पर चढ़ने वाली नाल के दरवाजे को भी पक्की दीवार खड़ी कर बन्द करने पर आमादा है, इतना ही नहीं अप्रार्थीगण, प्रार्थीगण

की उक्त सम्पत्ति पर सतह मंजिल पर मुख्य द्वार के बांयी तरफ उनकी दुकान के दक्षिण दिशा में उक्त कॉमन चौक की तरफ निकलने वाले दरवाजे को भी बन्द करने पर आमादा हैं। इस बाबत् अप्रार्थीगण द्वारा कुछ महिनों पूर्व भी उक्त कॉमन चौक में नीवों की खुदाई बिना प्रार्थीगण की जानकारी में लाये शुरू कर दी व दीवार बनाकर प्रार्थीगण की प्रथम, द्वितीय व तृतीय मंजिल पर आने जाने की नाल को बन्द करने की मंशा से दीवार का निर्माण करने की कार्यवाही प्रारम्भ की, जिसका ऐतराज करने पर अप्रार्थीगण ने तत्काल समय में उनके द्वारा उक्त करवाई जा रही तोड़-फोड़ व निर्माण कार्य को रोक दिया था, किन्तु पुनः दिनांक 16.10.2021 को बिना प्रार्थीगण की जानकारी में लाये आनन-फानन में उक्त कारीगर, मजदूर बुलाकर अविधिक रूप से उक्त सम्पत्ति के सतह मंजिल पर स्थित संयुक्त शामलाति कॉमन चौक में तोड़-फोड़ करते हुए अवैध रूप से दीवार बनाने, प्रार्थीगण की पानी के टैंक को नष्ट करने, उसे बन्द करने, मुख्य दरवाजे को अन्दर करने, उक्त चौक के दक्षिण दिशा में स्थित दूसरी नाल के रास्ते व दरवाजे को बन्द करने के लिये दीवार बनाने का कार्य प्रारम्भ कर दिया। प्रार्थीगण द्वारा मौके पर उक्त अवैध कार्य नहीं करने का निवेदन किया, जिसपर अप्रार्थीगण, प्रार्थीगण के साथ गाली-गलोच करने हुए लड़ाई-झगड़ा करने पर उतारू हो गये तथा प्रार्थीगण के विरुद्ध झूठी रिपोर्ट पुलिस थाना पुष्कर में करने गये, जहां पर प्रार्थीगण को पुलिस थाना पुष्कर में बुलाकर डराया धमकाया गया व उनसे खाली पेपर पर भी हस्ताक्षर जबरन करवा लिये। इस प्रकार, अप्रार्थीगण वादग्रस्त शामलाती चौक में हर सूरत में तोड़-फोड़ कर निर्माण कराने व प्रार्थीगण को आवागमन के सभी रास्ते बन्द करने व पानी के टैंक को बन्द करने पर आमादा है। अप्रार्थी संख्या 1 शामनदास का पुत्र है तथा शेष अप्रार्थी संख्या 2 व 3, अप्रार्थी संख्या 1 के पुत्र हैं तथा अप्रार्थी संख्या 4 प्रार्थी संख्या 2 व 3 के चाचा स्वर्गीय भूलचन्द का पुत्र है। उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति के सतह मंजिल पर स्थित सामूहिक संयुक्त शामलाती कॉमन चौक में अप्रार्थीगण द्वारा दिनांक 16.10.2021 को पुनः तोड़-फोड़ कर प्रार्थीगण के पानी के टैंक को नुकसान पहुंचाने व प्रथम मंजिल पर आवागमन हेतु बनी दोनों नालों के रास्तों को दीवार बनाकर बन्द करने हेतु निर्माण कार्य मौके पर तोड़-फोड़ कर चालू कर दिया। प्रार्थीगण द्वारा उक्त वर्णित सम्पत्ति की प्रथम, द्वितीय व तृतीय मंजिल स्थित रेस्टोरेन्ट के हक व अधिकार बाबत् अप्रार्थीगण ने दिनांक 01.09.2021 को प्रार्थीगण द्वारा दा ब्रह्मा स्पेस कम्पनी को होटल व रेस्टोरेन्ट का व्यवसाय चलाने हेतु दस वर्ष के लिये लीज पर दिये जाने के समय उक्त रजिस्टर्ड लीज डीड पर अप्रार्थी संख्या 1 व 4 ने अपनी पूर्ण सहमति देते हुए अपने हस्ताक्षर किये हैं। अन्त में, प्रार्थीगण ने

प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति के बिन्दु अपने पक्ष में बनना पाये जाने का निवेदन करते हुए अप्रार्थीगण को जरिये मुताबिक अनुतोष अस्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किये जाने का निवेदन किया। प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना-पत्र के समर्थन में स्वयं के शपथ-पत्र प्रस्तुत किये गये।

03- अप्रार्थीगण ने प्रार्थना-पत्र में वर्णित तर्कों से असहमति जताते हुए व खण्डन करते हुए जवाब प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर मुख्य रूप से कथन किया कि शामनदास के निधन के पश्चात् इस सम्पत्ति पर किसी भी व्यक्ति ने कोई भी निजी धनराशि खर्च कर निर्माण कार्य नहीं करवाया। नारायण दास के विधिक वारिसान वादीगण है तथा भूलचन्द के विधिक वारिस विकास है तथा शामनदास जी के वारिसान में संतोष वच्छानी उनके लड़के विनोद व हेमंद तथा भूलचन्द के वारिस विकास कुमार प्रतिवादी है। शामनदास ने अपने निधन से पूर्व किसी भी प्रकार की कोई वसीयत इस सम्पत्ति बाबत् निष्पादित नहीं की, इसलिये उनके निधन के पश्चात् शामनदास जी के सभी वारिसान का बराबर का हक एवं हिस्सा है। शामनदास के एक पुत्री हुई, जिसका निधन हो चुका है तथा उसके वारिसान हैं। होटल व्यवसाय का कार्य शामनदास के सभी वारिसान के हक व अधिकार है तथा शामनदास के सभी वारिसान द्वारा संयुक्त हिन्दू परिवार की अविभाजित सम्पत्ति के रूप में किया जा रहा है। प्रार्थना-पत्र में वर्णित सम्पत्ति शामनदास के स्वामित्व की सम्पत्ति है तथा उनके निधन के पश्चात् उनके समस्त वारिसान के संयुक्त हिंदू परिवार की अविभाजित सम्पत्ति है, जिसपर शामनदास के प्रत्येक वारिस का बराबर का हक व अधिकार है। प्रार्थीगण का कोई रहवास एवं कब्जा प्रार्थना-पत्र में वर्णित सम्पत्ति पर नहीं है। अप्रार्थीगण का बतौर हैसियत मालिक काबिज है, जिसपर प्रार्थीगण का कोई अधिकार नहीं है। प्रार्थीगण का कोई कब्जा नहीं होने से शामलाती चौक में आने-जाने का कोई अधिकार प्रार्थी को नहीं है। उत्तरदातागण शामनदास के वारिस होने के नाते शामनदास द्वारा खरीद की गई सम्पत्ति का उपयोग अपने अनुसार करने के लिये पूर्णरूप से स्वतंत्र हैं। उत्तरदातागण का शामनदास की सम्पत्ति पर बतौर हैसियत मालिक अधिकार है, जिसे रोकने का प्रार्थी को कोई अधिकार नहीं है। अप्रार्थी संख्या 1 शामनदास का पुत्र है तथा अप्रार्थी संख्या 2 व 3 शामनदास के पौत व संतोष बच्चानी के पुत्र हैं। अप्रार्थी संख्या 4 शामनदास का पौत व मूलचन्द का पुत्र है। सभी अप्रार्थीगण का शामनदास की सम्पत्ति में विधिक हक एवं अधिकार है। प्रार्थीगण को शामनदास की सम्पत्ति में अप्रार्थीगण द्वारा यदि कोई निर्माण करवाया जाता है तो उसे रोकने का अधिकार नहीं है। अप्रार्थीगण द्वारा किसी भी प्रकार का कोई अवैध कार्य नहीं किया जा रहा है। उत्तरदातागण द्वारा कोई भी इस प्रकार का कार्य नहीं किया जा रहा है,

जिससे प्रार्थीगण के अधिकारों पर कोई प्रभाव पड़ता हो। उत्तरदातागण द्वारा विधिक अधिकारों के तहत विधिक रूप से कार्य किया जा रहा है, जिसे रोकने का प्रार्थीगण को अधिकार नहीं है। द-ब्रह्मा स्पेस कम्पनी इस प्रकारण में पक्षकार नहीं है, ऐसी स्थिति में उनके किसी अधिकार बाबत् प्रार्थीगण को यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। लीज पर दी गई सम्पत्ति शामनदास की सम्पत्ति है, जिसपर उनके सभी वारिसान का बतौर वारिस हक एवं अधिकार है। उत्तरदातागण ने सम्पत्ति पर अपने अधिकार का त्याग नहीं किया है। शामनदास की सम्पत्ति से प्राप्त होने वाली आय में से भी अप्रार्थीगण को भी अपना हिस्सा प्राप्त करने का अधिकार है। प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र विधिक प्रावधानों के विपरीत है तथा प्रार्थीगण का कब्जा नहीं होने से प्रथम दृष्टया प्रकरण व सुविधा का संतुलन उनके पक्ष में नहीं है। उत्तरदातागण के निर्माण से प्रार्थीगण के कोई हक एवं अधिकार प्रभावित होंगे, न ही उन्हें किसी प्रकार की कोई अपूर्तनीय क्षति कारित होगी, जबकि उत्तरदातागण को उनके विधिक अधिकार से वंचित किया जाता है तो उनको अपूर्तनीय क्षति कारित होगी। प्रार्थीगण द्वारा स्वयं प्रार्थना-पत्र में यह अभिवचन किये गये हैं कि होटल व रेस्टोरेन्ट को 10 वर्ष के लिए लीज पर द-ब्रह्मा स्पेस कम्पनी को दिया जा चुका है, ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण का कोई कब्जा नहीं है, इसलिये उन्हें प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। कथित लीज धारक के अधिकारों पर कोई प्रभाव पड़ रहा हो, इस बाबत् लीज धारक ने कोई प्रार्थना-पत्र न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया। प्रार्थीगण को द-ब्रह्मा स्पेस कम्पनी की ओर से प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत करने के लिए अधिकृत किया हो, ऐसा अभिवचन भी नहीं है। प्रार्थना-पत्र में वर्णित सम्पत्ति शामनदास के द्वारा खरीद की गई सम्पत्ति है तथा शामनदास द्वारा निधन के समय किसी भी प्रकार की सम्पत्ति बाबत् कोई दस्तावेज़ या वसीयत निष्पादित नहीं की, इसलिये शामनदास के निधन के पश्चात् यह संयुक्त हिन्दू परिवार की अविभाजित सम्पत्ति हो गई, जिसपर शामनदास के सभी वारिसान का विधिक अधिकार है। प्रार्थीगण संयुक्त हिन्दू परिवार की अविभाजित सम्पत्ति के विभाजन के वाद के बिना स्थाई निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय नहीं है, इसलिये प्रार्थीगण का प्रार्थना-पत्र निरस्तनीय है। प्रार्थीगण का सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार का कोई कब्जा नहीं है, विधिअनुसार कब्जे के अभाव में प्रार्थीगण न्यायालय से कोई भी अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अन्त में, प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति के बिन्दु प्रार्थीगण के पक्ष में नहीं बनना पाये जाने का निवेदन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र खारिज किये जाने का निवेदन किया। अप्रार्थीगण द्वारा जवाब प्रार्थना-पत्र के समर्थन में स्वयं के शपथ-पत्र

प्रस्तुत किये गये। साथ ही, अप्रार्थीगण की ओर से निम्न न्यायिक दृष्टांत भी प्रस्तुत किये गये :-

- 1- डी.एन.जे. 2010 (2) पेज 778, उनवान दयाराम बनाम तारा चन्द व अन्य
- 2- ए.आई.आर. 1987, मध्यप्रदेश, पेज 200, उनवान रूप चन्द बनाम इन्द्रादेवी व अन्य
- 3- 2012 (2) सी.सी.सी. 159 पी. एण्ड एच., उनवान पहलवान चन्द बनाम हंसराज व अन्य
- 4- ए.आई.आर. 1988, सुप्रीम कोर्ट, 576, उनवान सुनील कुमार व अन्य बनाम राम प्रकाश व अन्य
- 5- ए.आई.आर. 2001, पंजाब एण्ड हरियाणा 112, उनवान बचन सिंह बनाम स्वारन सिंह

04- उभय पक्षकारान के तर्कों-वितर्कों के परिप्रेक्ष्य में पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। संबंधित विधि का अध्ययन किया गया एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन एवं अध्ययन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया गया। हस्तगत प्रकरण के निस्तारणार्थ न्यायालय को निम्न तीन बिन्दुओं पर विचार करना है :-

- 1- प्रथम दृष्टया मामला
- 2- सुविधा का संतुलन
- 3- अपूर्तनीय क्षति

प्रथम दृष्टया मामला

05- इस बिन्दु को साबित करने का भार प्रार्थी पर था, जिस बाबत प्रार्थी का मुख्य रूप से तर्क है कि प्रार्थी संख्या 1 के ससुर व अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के दादा स्वर्गीय शामनदास के द्वारा उनके जीवनकाल में दिनांक 12.10.1976 को एक आवासीय भूखण्ड वाके जयपुर घाट रोड़, परिक्रमा मार्ग, छोटी बस्ती, बाईजी के मन्दिर के पास, पुष्कर में डॉ. सूरजनारायण पुत्र दुर्गादयाल से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र क्रय किया था। तत्पश्चात् शामनदास ने उनके जीवनकाल में ही निर्माण कार्य करवाया और उनके देहान्त के पश्चात् प्रार्थी संख्या 1 के पति व प्रार्थी संख्या 2 व 3 के पिता स्वर्गीय नारायणदास ने उनके स्वयं के स्तर पर खर्चा लगाकर उक्त भूखण्ड पर प्रथम मंजिल एवं द्वितीय मंजिल पर कुल 16 कमरों का निर्माण करवाया तथा तीसरी मंजिल पर रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट लोहे के चद्दरों से कवर्ड करते हुए निर्माण कार्य करवाया तथा छत पर लैट्रिन-बाथरूम कॉमन व स्टोर रूप का निर्माण कार्य करवाया। उक्त सम्पत्ति का उपयोग प्रार्थी संख्या 1 के पति व अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के पिता

स्वर्गीय नारायणदास ने अपने जीवनकाल से ही वी.के. होटल के नाम से देशी-विदेशी पर्यटकों को ठहराने व रूफटॉप रेस्टोरेन्ट का व्यवसाय किया जाता रहा है, किन्तु नारायण सिंह का दिनांक 18.02.2019 को देहान्त होने के पश्चात् प्रार्थीगण ने अपने हिस्से व कब्जेशुदा स्वामित्वशुदा उक्त होटल व रूफटॉप रेस्टोरेन्ट को दिनांक 01.09.2021 को जरिये रजिस्टर्ड लीज डीड के दा ब्रह्मा स्पेस कम्पनी को जरिये इनके साझेदारों के दिनांक 01.09.2021 से 01.09.2030 तक दस वर्षों के लिये होटल व रेस्टोरेन्ट व्यवसाय चलाने के लिये लीज पर दे दिया। उक्त सम्पत्ति के सतह मंजिल पर शामलाती कॉमन चौक है, जिसका प्रार्थीगण व अप्रार्थीगण सम्मिलित रूप से आवागमन हेतु उपयोग में लेते हैं तथा प्रार्थीगण उक्त चौक के द्वारा नाल से प्रथम मंजिल पर चढ़ने के लिये उपयोग में लेते हैं तथा उक्त चौक में बांयी तरफ प्रार्थीगण का एक पानी का पक्का सीमेन्ट का टैंक, जिसका नाप लगभग 10 X 05 फुट के लगभग है, जिसकी गहराई लगभग 10 फुट है, जिसपर प्रार्थीगण के दादा शामनदास के नाम पुराना व्यावसायिक विद्युत कनेक्शन से एक विद्युत मोटर प्रार्थीगण ने लगा रखी है तथा एक जल संबंध भी प्रार्थीगण ने उनके दादा के नाम से लिया हुआ है, जिससे उक्त टैंक में प्रतिदिन पानी भरा जाता है, जिसके माध्यम से उक्त बने पुराने पानी के टैंक से प्रार्थीगण अपनी प्रथम, द्वितीय व तृतीय मंजिल पर बने होटल व रेस्टोरेन्ट पर लगी पानी की टंकियों में पानी को लिफ्ट कर पानी की टंकियां भरी जाती हैं। प्रार्थीगण ने इसके अतिरिक्त यह भी कथन किया कि उक्त सम्पत्ति के सतह मंजिल पर मुख्य द्वार के सामने दक्षिण दिशा की तरफ उक्त होटल के प्रथम मंजिल पर जाने का पुराना दूसरा जीणा बना हुआ है, जिसपर एक लकड़ी का दरवाजा लगा हुआ है, जिसका उपयोग भी प्रार्थीगण उक्त होटल में आवागमन हेतु नाल के रूप में करते हैं, किन्तु वर्तमान में अप्रार्थीगण ने आपस में मिलीभगत कर संयुक्त शामलाती चौक में तोड़-फोड़ करते हुए अवैध रूप से दीवार बनाने, प्रार्थीगण के पानी के टैंक को नष्ट कर उसे बन्द करने, प्रार्थीगण के दुकान के दरवाजे को बन्द करने, मुख्य दरवाजे को अन्दर करने, चौक के दक्षिण दिशा में स्थित दूसरी नाल के रास्ते व दरवाजे को बन्द करने पर आमादा है, जिसका कि अप्रार्थीगण को कोई हक व अधिकार नहीं है। अतः प्रथम दृष्टया मामला प्रार्थीगण के पक्ष में है। प्रार्थीगण ने अपने तर्कों के समर्थन में फोटोग्राफ्स, लीज डीड, सेल डीड व अन्य दस्तावेजात प्रस्तुत किये हैं। इसके विपरीत, अप्रार्थीगण ने प्रार्थीगण के कथनों का खण्डन करते हुए मुख्य रूप से तर्क दिया कि विवादित सम्पत्ति पर सम्पूर्ण निर्माण कार्य शामनदास जी द्वारा ही करवाया गया है और शामनदास जी के निधन के पश्चात् उक्त सम्पत्ति पर किसी भी व्यक्ति ने कोई निजी धनराशि खर्च करके

निर्माण कार्य नहीं करवाया। होटल व्यवसाय का कार्य शामनदास जी के सभी वारिसान के हक व अधिकार का है तथा शामनदास जी के सभी वारिसान द्वारा उक्त सम्पत्ति को हिन्दू परिवार की अविभाजित सम्पत्ति के रूप में उपयोग किया जा रहा है। इसके विपरीत, प्रार्थीगण की ओर से लीज़ डीड की प्रति भी पेश की गई है, जिसके पैरा नम्बर 9 में यह वर्णित कर रखा है कि "उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति में हम प्रथम पक्षकारान (जो हस्तगत प्रकरण में प्रार्थीगण हैं) सहित शामनदास के सभी विधिक वारिसान व उत्तराधिकारीगण के आपस में पूर्णतया सहमति से मौखिक रूप से शामनदास जी के जीवनकाल में ही समझौते के अनुसार सम्पत्ति की सतह मंजिल पर चरण संख्या 1 में वर्णितानुसार निवास कर रहे हैं तथा प्रथम मंजिल, द्वितीय मंजिल व तृतीय मंजिल जहां रूफटोप टीनशेड से कवर्ड छत पर रेस्टोरेन्ट बना हुआ है, का उपयोग व उपभोग केवल प्रथम पक्षकारान ही अकेले उनके हमारे अन्य शामनदास के समस्त विधिक वारिसान की आपसी सहमति से तथा आपसी मौखिक बंटवारे से करते चले आ रहे हैं, जिनके हक अन्य शामनदास जी के वारिसान को किसी भी प्रकार का कोई दखल करने का अधिकार नहीं है तथा द्वितीय पक्षकार जैसा वैसे उपयोग करे अथवा किराये पर, ठेके पर, लीज़ पर होटल व्यवसाय चलाये जाने एवं रेस्टोरेन्ट चलाये जाने की हमारी पूर्ण सहमति है।" उक्त लीज़ डीड पर गवाह के रूप में अप्रार्थी संख्या 1 व अप्रार्थी संख्या 4 के हस्ताक्षर हैं एवं अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3, अप्रार्थी संख्या 1 के पुत्रगण हैं एवं उक्त लीज़ डीड में यह भी वर्णित कर रखा है कि प्रथम पक्षकार उक्त लीज़ की सम्पत्ति में निर्माण व देखरेख कर सकता है। अप्रार्थीगण की ओर से बहस के दौरान यह तर्क दिया कि इस तरह का कोई भी बंटवारा नहीं हुआ है, उन्होंने तो केवल लीज़ डीड पर सहमति व्यक्त की है तथा प्रार्थीगण द्वारा दी ब्रह्मा स्पेस कम्पनी को सम्पत्ति लीज़ पर देने के पश्चात् उन्होंने सम्पत्ति को अन्यत्र हस्तान्तरण करने के अधिकार को छोड़कर सम्पत्ति से संबंधित समस्त अधिकार दी ब्रह्मा स्पेस कम्पनी को लीज़ डीड के माध्यम से प्रदान कर दिये हैं एवं उन्हें हस्तगत प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया है, ऐसे में प्रार्थीगण को हस्तगत प्रार्थना-पत्र न्यायालय के समक्ष पेश करने का अधिकार ही प्राप्त नहीं होता, किन्तु लीज़ डीड के पैरा संख्या 10 की शर्त संख्या 12 में यह भी वर्णित किया गया है कि "उक्त लीज़ डीड के साथ प्रथम पक्षकार व द्वितीय पक्षकार ने सम्पत्ति व अपने से संबंधित समस्त आवश्यक दस्तावेज़ात प्रस्तुत कर दिये हैं तथा उक्त लीज़ डीड को प्रथम पक्षकारान द्वारा द्वितीय पक्षकारार के पक्ष में निष्पादित किये जाने में प्रथम पक्षकारार के पूर्वज स्वर्गीय शामनदास जी के अन्य समस्त वारिसानों की भी पूर्ण सहमति है तथा शामनदास के अन्य पुत्र संतोष कुमार वच्छानी व अन्य

सहहिस्सेदार स्वर्गीय भूलचन्द के वारिस पुत्र विकास कुमार के भी इस लीज डीड पर बतौर सहमति के साक्षी के रूप में हस्ताक्षर करवा लिये हैं तथा इसके उपरान्त भी उक्त निष्पादित लीज डीड की अवधि के दौरान लीज डीड को लेकर स्वर्गीय शामनदास के किसी वारिसान द्वारा आपत्ति अथवा विवाद करने पर उसको निपटाने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी प्रथम पक्ष (हस्तगत प्रकरण के प्रार्थीगण) की होगी।" न्यायालय यहां यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण समझता है कि अप्रार्थीगण के अनुसार यदि सम्पत्ति का मौखिक बंटवारा नहीं हुआ और सम्पत्ति को हिन्दू परिवार की अविभाजित सम्पत्ति के रूप में उपयोग किया जा रहा है, तो अप्रार्थीगण बिना सर्वसम्मति के किस आधार पर निर्माण कार्य कर रहे हैं? जहां तक सम्पत्ति का मौखिक बंटवारा हुआ अथवा नहीं, सम्पत्ति की प्रथम, द्वितीय मंजिल पर बने 16 कमरों व तृतीय मंजिल पर बने रूफटॉप रेस्टोरेन्ट का निर्माण किसके द्वारा करवाया गया, उक्त सम्पत्ति पर किसके द्वारा होटल एवं रेस्टोरेन्ट का व्यवसाय किया जा रहा था तथा अप्रार्थीगण को विवादित सम्पत्ति में निर्माण करने का अधिकार है अथवा नहीं, ये सभी बिन्दु साक्ष्य के मोहताज हैं, जिन्हें मूल प्रकरण में साक्ष्य आने के उपरान्त ही तय किया जा सकता है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत, हस्तगत प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों से भिन्नता रखने के कारण हस्तगत प्रकरण पर चस्पा नहीं होते हैं। अतः ऐसी स्थिति में, हस्तगत प्रकरण के तथ्यों-परिस्थितियों एवं पत्रावली पर उपलब्ध सकल सामग्री को दृष्टिगत रखते हुए इस स्तर पर प्रार्थीगण के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला इस हद तक बनना पाया जाता है कि अप्रार्थीगण विवादित सम्पत्ति की वर्तमान स्थिति के संबंध में यथास्थिति बनाये रखेंगे।

सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति

06- इन दोनों बिन्दुओं का निस्तारण, सुविधा की दृष्टि से तथा परस्पर एक दूसरे से संबंधित होने से एक साथ ही किया जा रहा है। उक्त दोनों बिन्दुओं को साबित करने का भार भी प्रार्थी पर है। चूंकि प्रार्थीगण प्रथम दृष्टया मामला अपने पक्ष में साबित करने में सफल रहा है, अतः इस स्तर पर यदि अप्रार्थीगण को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द नहीं किया जाता है तथा अप्रार्थीगण द्वारा विवादित सम्पत्ति में निर्माण कार्य जारी रखा जाता है तो इससे प्रार्थीगण को अपूर्तनीय क्षति व अत्यधिक असुविधा का सामना करना पड़ेगा, जिसका मुद्रा का मुल्यांकन सम्भव नहीं है एवं इससे न्यायालय में वाद की बाहुल्यता को भी बढ़ावा मिलेगा। अतः सुविधा का संतुलन व अपूर्तनीय क्षति के बिन्दु भी प्रार्थी के पक्ष में निर्णित किये जाते हैं।

आदेश

07- अतः प्रार्थीगण श्रीमती द्रोपदी देवी व अन्य की ओर से अप्रार्थीगण संतोष वच्छानी व अन्य के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया हस्तगत अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना-पत्र दिनांकित 18.10.2021 स्वीकार किया जाकर आदेश दिया जाता है कि अप्रार्थीगण, ताफैसला मूल वाद विवादित सम्पत्ति के संबंध में मौके की यथास्थिति बनाये रखेंगे। हस्तगत आदेश मूल वाद से अप्रभावी रहेगा। पत्रावली फैसलशुमार होकर संलग्न मूल वाद रखी जावे।

(यशवंत आमेरिया)
सिविल न्यायाधीश, पुष्कर
अजमेर, राजस्थान

08- आदेश आज दिनांक 28.10.2021 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(यशवंत आमेरिया)
सिविल न्यायाधीश, पुष्कर
अजमेर, राजस्थान