

**न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, संख्या-01, बून्दी, (राज0)**

पीठासीन अधिकारी : विवेक शर्मा, आर.जे.एस.  
(जिला न्यायाधीश संवर्ग)  
दीवानी अपील सं0 : 13 / 2018  
सी.आई.एस. नम्बर : 13 / 2018

**कैलाशचन्द शर्मा पुत्र रामनारायण, निवासी-ग्राम बडानयांगांव, तहसील-हिण्डोली,  
जिला-बून्दी (राज0) मृतक-जरिये कायम मुकामान :-**

- 1/1 रवि गौतम पुत्र स्व0 कैलाशचन्द शर्मा,
- 1/2 सुमित गौतम पुत्र स्व0 कैलाशचन्द शर्मा,
- 1/3 आशा शर्मा पुत्री स्व0 कैलाशचन्द शर्मा,
- 1/4 दुर्गेश बाई पत्नी स्व0 कैलाशचन्द शर्मा,
- 1/5 अनिता शर्मा पुत्री स्व0 कैलाशचन्द शर्मा,
- 1/6 अन्जेश शर्मा पुत्री स्व0 कैलाशचन्द शर्मा,
- 1/7 रितु शर्मा पुत्री स्व0 कैलाशचन्द शर्मा,

निवासीगण-ग्राम बडानयांगांव, तहसील-हिण्डोली, जिला-बून्दी (राज0)

**-वादी / अपीलार्थीगण**

**बनाम**

राधेश्याम शर्मा पुत्र जानकीलाल, निवासी-ग्राम बडानयांगांव, तहसील-हिण्डोली,  
जिला-बून्दी (राज0)

**-रेस्पोंडेन्ट / प्रतिवादी**

**तत्कालीन विद्वान सिविल न्यायाधीश, हिण्डोली, गौरव शर्मा, आर.जे.एस. द्वारा दीवानी  
दावा संख्या 10 / 2008 (सी.आई.एस.नं. 44 / 2014) बउनवान कैलाशचन्द शर्मा बनाम  
राधेश्याम शर्मा में दिनांक 18.01.2018 को पारित निर्णय व डिक्री के विरुद्ध अपील  
उपस्थित -**

1. श्री अरविन्द प्रकाश शर्मा, विद्वान अधिवक्ता-वादी / अपीलार्थीगण
2. श्री अजीत जोशी, विद्वान अधिवक्ता-रेस्पोंडेन्ट / प्रतिवादी

**नि र्ण य**

**दिनांक: 01.05.2026**

1. अपीलार्थी / वादी ने हस्तगत दीवानी अपील विद्वान सिविल न्यायाधीश, हिण्डोली, जिला-बून्दी द्वारा दीवानी दावा संख्या 10 / 2008 (सी.आई.एस.नं. 44 / 2014) बउनवान कैलाशचन्द शर्मा बनाम राधेश्याम शर्मा में पारित आक्षेपित

निर्णय एवं डिक्री दिनांक 18.01.2018 से व्यथित होकर प्रस्तुत की है, जिसके द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थी/वादी का वाद बाबत् स्थायी निषेधाज्ञा व आदेशात्मक आज्ञा अस्वीकार किया जाकर खारिज किया गया है।

2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि अपीलार्थी/वादी ने विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष स्थायी निषेधाज्ञा व आदेशात्मक आज्ञा का एक वादपत्र इन तथ्यों के साथ प्रस्तुत किया कि वादी के स्वामित्व, आधिपत्य व कब्जे का एक पुश्तैनी मकान वाके ग्राम बड़ानयागांव, तहसील हिण्डोली, जिला बून्दी में स्थित है, जिसका मुख्य दरवाजा पश्चिमी रूखा है एवम् मकान के पूर्व में—अन्य मकान व जगह, पश्चिम में—आम रास्ता जिसमें वादी का मुख्य दरवाजा है व प्रतिवादी का उत्तरी ओर दरवाजा है, उत्तर में—आम रोड व दक्षिण में—बाडा है, जिसमें वादी अपने परिवार सहित निवास कर रहा है। उक्त मकान के समीपवर्ती पश्चिमी दीवार के अडवा ही प्रतिवादी राधेश्याम का मकान है, जिसका दरवाजा उत्तरी रूखा है। प्रतिवादी ने अपने मकान में निर्माण कार्य प्रारम्भ कर रखा है। प्रतिवादी वादी को नुकसान पहुंचाने व वादी के मकान की लोकेशन को नुकसान पहुंचाने की मंशा रखता है तथा वादी के मकान की सुन्दरता व मुख्य द्वार की लोकेशन को बिगाड़ने व वादी के मकान की बेअदबी समाप्त करने की नियत से प्रतिवादी ने उसके मकान की पश्चिमी दीवार के सहारे—सहारे मकान का निर्माण कार्य करके दीवार बना दी है, जिससे वादी के मकान में बरसाती पानी रिस—रिस कर दीवार में पहुंचता है व वादी के मकान में सीम आ रही है। प्रतिवादी ने वादी की पश्चिमी दीवार के अडवा मेन गेट के नजदीक अपने मकान के मुख्य दरवाजे के उपर सामने उत्तरी दिशा की ओर 4—4 फीट लम्बी पट्टियों का रोस (छज्जा) निकाल लिया है। दिनांक 16.08.2008 को वादी ने प्रतिवादी से उसके मकान के अडवा दीवार के सटवा निकाले गये रोस को हटाने के लिए कहा तो प्रतिवादी ने रोस को हटाने से मना कर दिया और कहा कि वह तो रोस के उपर वादी के मकान के अडवा ही बाथरूम इत्यादि का निर्माण कार्य करेगा। प्रतिवादी शीघ्रताशीघ्र उक्त मकान के रोस के उपर निर्माण कार्य करके वादी के मकान को क्षति पहुंचाने व उसकी सुन्दरता को समाप्त करने व बेअदबी को नष्ट करने पर आमादा हो रहा है, जिसका प्रतिवादी को कोई अधिकार नहीं है, यही वाद कारण है।

आगे यह भी अभिवचन है कि प्रतिवादी को अपने मकान के सामने

सार्वजनिक रास्ते की भूमि पर अवैध अतिक्रमण करने के मामले में पूर्व में भी ग्राम पंचायत बड़ानयागांव द्वारा नोटिस (वास्ते भूमि बेदखल) दिनांक 30.06.2008 को दिया गया है, जिसका भी प्रतिवादी ने कोई जवाब नहीं दिया और न ही पालना की है, जिससे आम रास्ते की भूमि भी संकड़ी हो रही है। प्रतिवादी द्वारा अपने मकान में वादी के पश्चिम दिशा की ओर अड़वा ही दीवार का निर्माण कार्य करने व उसमें प्लास्टर नहीं करने से बरसाती पानी वादी के मकान में जा रहा है व कमरों में सीलन आ रही है एवं वादी की पश्चिमी दीवार के अड़वा मुख्य दरवाजे के नजदीक प्रतिवादी द्वारा अपने मकान के सामने की दीवार पर 4-4 फीट का रोस निकाल देने से वादी के मकान की लोकेशन समाप्त हो गई है व उसकी सुन्दरता भी समाप्त हो रही है एवं प्रतिवादी द्वारा रोस का निर्माण कर लेने से वह वादी के मकान के अन्दर महिलाओं की तरफ झांकते रहते हैं, जिससे वादी के मकान में रहने वाले सदस्यों की बेअदबी हो रही है व मकान की कीमत काफी कम हो गई है। वादी द्वारा प्रतिवादी से मकान का निर्माण करने से पूर्व भी इस सम्बन्ध में कह दिया था कि वह ऐसा रोस का निर्माण कार्य नहीं करे लेकिन प्रतिवादी रक्षाबन्धन के अवकाश का नाजायज रूप से फायदा उठाकर शीघ्रताशीघ्र निर्माण कार्य कर रहा है व रोस के उपर भी बाथरूम इत्यादि का निर्माण करने पर आमादा है। प्रतिवादी का उक्त रोस का निर्माण कार्य अवैध, गैर कानूनी होने से ध्वस्त होने योग्य है। आगे कथन है कि वादी के मकान के बाहर एक चबूतरी 10 x 15 फीट की बहुत पुरानी बनी हुई है व प्रतिवादी इस चबूतरी पर कब्जा करने की नियत से इसके बराबर में दरवाजा निकालकर वादी के अधिकार व कब्जे की भूमि पर अतिक्रमण करना चाहता है, जिसका उसे कोई अधिकार नहीं है। प्रतिवादी ने वादी के मकान के बाहर लगभग ढाई तीन फीट का प्रोजेक्शन निकाल लिया है, जिससे वादी के मकान की हवा रोशनी आदि बाधित हो गई है एवं वादी के मकान का अग्रभाग दब गया है और वादी के मकान की वेल्यूवेशन भी कम हो गई है। प्रतिवादी द्वारा निकाला गया प्रोजेक्शन अवैध है।

आगे यह भी अभिवचन है कि प्रतिवादी ने अपना मकान बनाते समय छत के पानी की निकासी की कोई समुचित व्यवस्था नहीं की है और छत का ढलान भी वादी के मकान की ओर रखा है जिससे बारिश का पानी एवं आये दिन प्रतिवादी द्वारा छत पर गिराये जाने वाला पानी वादी के मकान की दीवार में रिसकर आता है

तथा प्रतिवादी ने वादी के मकान की दीवार पर ही निर्माण करा लिया है व अलग से कोई दीवार नहीं बनायी है, इसलिए वादी के मकान की दीवार को हमेशा के लिए खतरा पैदा हो गया है।

अन्त में प्रतिवादी को इस आशय की स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किए जानेका निवेदन किया कि वह स्वयं या जरिए प्रतिनिधि वादी के मकान की पश्चिमी दिशा की दीवार के अड़वा अपने मकान के सामने की दीवार उत्तरी दिशा की ओर निकाले गये 4-4 फीट के रोस के उपर लेट्रीन बाथरूम अर्थात अन्य ऐसा कोई निर्माण नहीं करें, जिससे वादी के मकान की सुन्दरता व लोकेशन नष्ट हो जाये, वादी के मकान की बेअदबी होने तथा मकान में रहने वाले लोगों की स्वतन्त्रता समाप्त हो। आगे वादी के मकान के अड़वा पश्चिमी दीवार के समीप प्रतिवादी द्वारा अपने मकान के सामने की दीवार में उत्तरी दिशा की ओर झांकते हुये 4-4 फीट की पट्टियों के रोस को आदेशात्मक आज्ञा द्वारा प्रतिवादी के खर्चे पर तुड़वाया जाकर पूर्व की स्थिति बहाल की जाने व वादी के मकान में जाने वाले पानी को रोकने तथा वादी की पश्चिमी दीवार में सीलन आन से रोकने के लिए वादी के मकान के अड़वा बनाई गई दीवार में प्लास्टर (सीमेन्ट) करने हेतु प्रतिवादी को आदेशित किए जाने का भी निवेदन किया। इसके अतिरिक्त प्रतिवादी यदि अपने मकान के सामने की दीवार में रोस के उपर निर्माण कार्य दौराने दावा कर ले तो उसको आदेशात्मक आज्ञा जारी कर प्रतिवादी के खर्चे पर तुड़वाया जाकर पूर्व की स्थिति को बहाल किए जाने तथा अन्य न्यायोचित सहायता जो भी सुलभ हो, वादी को प्रदान किए जाने का निवेदन करते हुए छत पर वादी की ओर गिरने वाले पानी का ढलान दूसरी तरफ करवाने तथा वादी की दीवार पर स्वयं का निर्माण कार्य नहीं करवाने एवं प्रतिवादी द्वारा किये जाने वाले प्रोजेक्शन को प्रतिवादी के खर्चे पर तुड़वाये जाने हेतु भी प्रतिवादी को आदेशित किए जाने का निवेदन किया है।

3. प्रतिवादी द्वारा जवाब-दावा प्रस्तुत कर वादी के वादपत्र में अभिवचित सारवान तथ्यों को अस्वीकार कर कथन किया गया कि प्रतिवादी का मकान वादी के मकान की पश्चिमी ओर है तथा प्रतिवादी अपने मकान की सीमा में ही अपनी दीवार खड़ी कर मकान का निर्माण कार्य कर रहा है। वादी के मकान को न तो कोई क्षति पहुंचायी जा रही है और न ही वादी के मकान की सुन्दरता को किसी प्रकार से नुकसान पहुंचाया जा रहा है। प्रतिवादी का मकान पिछले 50-60 वर्षों से बना हुआ

था तथा उसके आगे करीब 10 फुट लम्बी व 8 फुट चौड़ी प्रतिवादी के स्वामित्व की चबूतरी बनी हुई थी। प्रतिवादी द्वारा उक्त पुराने मकान को गिराकर पुरानी नींव की जगह नई नींव भरकर मकान का निर्माण कार्य किया जा रहा है। प्रतिवादी के मकान की सीमा के उत्तरी ओर एक सार्वजनिक नाली बनी हुई है, प्रतिवादी द्वारा उस सीमा के अन्दर ही निर्माण कार्य किया जा रहा है। वादी द्वारा सड़क संकड़ा करने का तथ्य गलत है। प्रतिवादी द्वारा रास्ते की किसी भी भूमि पर निर्माण कार्य नहीं किया जा रहा है। प्रतिवादी नियमानुसार स्वीकृति लेकर मकान का निर्माण कर रहा है। चूंकि अभी मकान निर्माणाधीन है, इस कारण दीवार पर प्लास्टर नहीं हो सका है। वादी के मकान के अड़वा पश्चिमी ओर की दीवार पर प्रतिवादी प्लास्टर करवा लेगा तथा प्रतिवादी द्वारा जो छज्जे का निर्माण किया गया है, वह अपने मकान की सीमा के अन्दर ही किया गया है। वादी के मकान के बाहर उनकी जिस चबूतरी का अंकन किया गया है वह प्रतिवादी के स्वामित्व एवं अधिकार की है इसलिए उक्त चबूतरी पर प्रतिवादी को दरवाजा निकालने का पूर्ण अधिकार है। वादी के मकान का दरवाजा इस चबूतरी के बाद ही है तथा दरवाजे से लेकर प्रतिवादी के मकान तक वादी की बाउन्ड्रीवाल हो रही है। सही तथ्य यह है कि प्रतिवादी द्वारा जो प्रोजेक्शन निकाला गया है वह अपनी स्वामित्व व आधिपत्य की भूमि पर ही निकाला गया है तथा प्रतिवादी द्वारा निकाले गए प्रोजेक्शन से वादी की किसी भी प्रकार से हवा रोशनी आदि बाधित नहीं होती है और न ही उसके मकान की वेल्यू कम हुई है। प्रतिवादी द्वारा मकान बनाते समय अपनी छत से पानी की निकासी हेतु समुचित व्यवस्था की गई है। प्रतिवादी ने छत के पानी के निकास हेतु नाली बनायी हुई है और उसमें पाईप लगा रखा है, बरसात का पानी नालियों में होकर बह जाता है। वादी की दीवार पर प्रतिवादी ने कोई निर्माण नहीं करवाया है। वादी के मकान की दीवार के सटवा ही प्रतिवादी के मकान की दीवार है इसलिए वादी की दीवार में पानी जाने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। वादी को प्रतिवादी द्वारा बनाये जा रहे अपने मकान की सीमा में निकाले गये रोस को तुड़वाने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है एवं वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध अपने स्वामित्व की जगह पर निर्माण करने से रोकने एवं उसके विरुद्ध स्थाई निषेधाज्ञा का वाद लाने का अधिकार नहीं है।

अन्त में वादी का वाद मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने तथा वादी द्वारा वाद महज प्रतिवादी को तंग व परेशान करने की नियत से प्रस्तुत किया

जाने से 5000/-रूपये विशेष हर्जा स्वरूप वादी से प्रतिवादी को दिलवाये जाने एवं अन्य न्यायोचित सहायता जिसे प्रतिवादी प्राप्त करने का अधिकारी है, दिलवाये जाने का निवेदन किया है।

4. उभय पक्षों के अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यक विरचित किये गये—

1. आया वादपत्र की मद संख्या-1 में वर्णित मकान के पश्चिमी दीवार के सहारे-सहारे प्रतिवादी द्वारा निर्माण कार्य कर दीवारें बनाने से बरसाती पानी रिस कर वादी के मकान में आ रहा है जिससे सीलन आ रही है ?  
**—वादी**

2. आया प्रतिवादी द्वारा अपने मकान के मुख्य दरवाजे के उपर उत्तरी दिशा की ओर 4-4 फिट लम्बा छज्जा (रोस) बनाकर उस पर वादी की ओर लेट्रीन व बाथरूम बनाने पर आमादा है जिससे वादी के मकान को क्षति व सुन्दरता समाप्त होने का अन्देशा है ?  
**—वादी—**

3. आया प्रतिवादी ने स्वयं के मकान के सामने सार्वजनिक रास्ते की भूमि पर अवैध अतिक्रमण किया है जिससे आम रास्ता संकड़ा हो गया है तथा वादी के मकान के बाहर एक चबूतरी 10 गुणा 15 फीट के बराबर दरवाजा निकालकर वादी के अधिकार व कब्जे की भूमि पर अतिक्रमण करने पर आमादा है ?  
**—वादी—**

4. अनुतोष ?

5. विवाद्यक विरचित किये जाने के पश्चात साक्ष्य वादी में वादी की और से गवाह पी.ड.-1 कैलाश चन्द शर्मा, पी.ड.-2 फोरूलाल एवं पी.ड.-3 रमेश चन्द को मौखिक साक्ष्य में परीक्षित करवाया एवं दस्तावेजी साक्ष्य में ग्राम पंचायत बड़ा नया गांव, पंचायत समिति हिण्डोली का आदेश प्रदर्श-1, मकान का नजरी नक्शा प्रदर्श-2 को पेश कर प्रदर्शित करवाया।

6. जबकि साक्ष्य प्रतिवादी में मौखिक साक्ष्य में गवाह डी.डब्ल्यू.-1 राधेश्याम शर्मा, डी.डब्ल्यू.-2 श्योजीलाल एवं डी.डब्ल्यू.-3 जमना लाल को परीक्षित

करवाया एवं दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्श डी-1 लगायत प्रदर्श डी.3 फोटोग्राफ्स, पंचायत से मकान निर्माण स्वीकृति हेतु शुल्क जमा राशि की रसीद प्रदर्श डी.4, ग्राम पंचायत बड़ा नया गांव द्वारा जारी प्रतिवादी के मकान का पट्टा प्रदर्श डी.5, फोटोग्राफ्स का लिफाफा प्रदर्श डी.6 पेश किया गया।

7. कालान्तर में विद्वान विचारण न्यायालय ने उभयपक्ष को सुनकर वादी का वाद विरुद्ध प्रतिवादी अस्वीकार किया जाकर खारिज किया गया है, जिससे व्यथित होकर हस्तगत अपील वादी द्वारा मुख्य रूप से निम्नलिखित आधारों पर प्रस्तुत की गई है कि:-

(1) विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.01.2018 रिकॉर्ड पर उपलब्ध तथ्यों एवं विधि विरुद्ध होने से निरस्तनीय है।

(2) विचारण न्यायालय द्वारा ली गई साक्ष्य को वाद में निर्मित विवाद्यक के निर्धारण के समय पढने में भूल की है तथा साक्ष्य के विपरीत होने से विचारण न्यायालय द्वारा विवाद्यकों का निर्धारण वादी के विरुद्ध करने में विधि एवं तथ्यों की भूल किये जाने से आक्षेपित आदेश निरस्तनीय है।

(3) साक्षी पी.डब्ल्यू-3 व अन्य साक्ष्य तथा कमिश्नर रिपोर्ट में भी प्रतिवादी द्वारा निकाले गये प्रोजेक्शन को दर्शाया गया है, किन्तु विचारण न्यायालय द्वारा यह मानने में विधि एवं तथ्यों सम्बन्धी भूल की है कि इससे वादी के मकान की हवा-रोशनी कम नहीं होती है तथा वादी के मकान का मूल्यांकन भी कम नहीं होता है, वादी का मकान दबता नहीं है। विचारण न्यायालय के आदेश वाद में आयी साक्ष्य के विपरीत होने से निरस्तनीय है।

(4) विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी की आयी साक्ष्य में प्रतिवादी के मकान की छत पर नाले लगे होना मानकर यह मान लिया है कि इससे वादी के मकान में पानी जाना सम्भव नहीं है, जबकि वादी द्वारा वाद-पत्र में के कथन कि प्रतिवादी के मकान की छत का ढलान वादी के मकान की ओर है, जिससे पानी नालियों में न जाकर वादी के मकान की ओर आता है, जिससे वादी के मकान में सीलन आती है, जिससे वादी के मकान को क्षति पहुंच रही है, इस तथ्य को विचारण न्यायालय द्वारा पूर्णतः नजर-अन्दाज किया गया है, जो साक्ष्य के विपरीत होने से निरस्तनीय है।

(5) विवाद्यक संख्या-3 वादी के मकान के बाहर तथा प्रतिवादी के मकान

की उत्तरी सीमा के कोने पर बनी हुई 10 गुणा 15 फीट चबूतरी का उपयोग—उपभोग वादी पूर्वजों के काल से करता आ रहा है, पर प्रतिवादी द्वारा चबूतरी के पास नया दरवाजा निकालकर तथा प्रतिवादी द्वारा उसके मकान का प्रोजेक्शन चबूतरी के उपर तक निकाल कर चबूतरी पर अतिक्रमण किया जा रहा है, उसके सम्बन्ध में है। विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कमिश्नर रिपोर्ट से यह जाहिर है कि प्रतिवादी द्वारा मौके पर नया दरवाजा निकाला जा रहा है तथा उस ओर अनाधिकृत प्रोजेक्शन भी निकाला जा रहा है, फिर भी उक्त तनकी का निर्धारण प्रतिवादी के पक्ष में तथा वादी के विरुद्ध करने में विधि एवं तथ्यों की भूल किये जाने से निर्णय दिनांक 18.01.2018 निरस्तनीय है।

अन्त में अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर माननीय विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.01.2018 निरस्त किए जाने तथा मुताबिक वाद—पत्र वाद वादी/अपीलार्थी डिक्री किए जाने का निवेदन किया है।

8. बहस उभयपक्ष सुनी गई एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया।

9. विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी/वादी की ओर से दौराने बहस अपनी अपील याचिका में उठाये गये आधारों को दोहराते हुये यह तर्क प्रस्तुत किया कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादी के विरुद्ध जारी नहीं करने में महत्वपूर्ण कानूनी भूल कारित की गई है, अतः अपीलार्थी की अपील स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

10. जबकि विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थीगण/प्रतिवादीगण ने विचारण न्यायालय द्वारा पारित किये गये आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री को अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के तार्किक विश्लेषण पर आधारित होना बताते हुये आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री में किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं किये जाने का निवेदन किया गया।

11. उभय पक्ष के तर्कों पर गम्भीरतापूर्वक विचार किया जाकर अभिलेख का सावधानीपूर्वक परिशीलन किया गया।

12. इस न्यायालय की सुविचारित राय में हस्तगत अपील के सही एवं न्यायपूर्ण निर्णय के लिये निम्न बिन्दु विचारणीय है :—

**आया विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थी/वादी का वाद विरुद्ध प्रतिवादी आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 18.01.2018 के माध्यम से निर्णीत कर खारिज करने में कोई तथ्यात्मक या कानूनी भूल की है ?**

13. अवधार्य प्रश्न के सम्बन्ध में विचारण न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध उभय पक्षकारान् के अभिवचन व साक्ष्य के सापेक्ष विद्वान विचारण न्यायालय के आक्षेपित निर्णय/आदेश का अवलोकन करने से जाहिर है कि सम्बन्धित वाद में विरचित तनकियात के माध्यम से अपीलार्थी/वादी को यह साबित करना था कि प्रतिवादी द्वारा वादी के वादग्रस्त मकान की पश्चिमी दीवार के सहारे-सहारे निर्माण कर दीवारें बनाने के परिणामस्वरूप बरसाती पानी के रिस कर वादी के मकान में आने से सीलन आ रही है एवम् साथ ही प्रतिवादी द्वारा अपने मकान के मुख्य दरवाजे के ऊपर उत्तरी दिशा की ओर 4-4 फीट लम्बा छज्जा (रोस) बनाकर उस पर वादी की ओर लेट्रीन-बाथरूम बनाने पर आमादा है, जिससे वादी के मकान की क्षति व सुन्दरता समाप्त होने की सम्भावना है तथा प्रतिवादी द्वारा अपने मकान के सहारे सार्वजनिक रास्ते की भूमि पर अवैध अतिक्रमण करने से आम रास्ता संकडा हो गया है एवम् वादी के मकान के बाहर एक चबुतरी 10 x 15 फीट के बराबर दरवाजा निकालकर प्रतिवादी वादी के अधिकार व कब्जे की भूमि पर अतिक्रमण करने पर आमादा है।

14. इस सम्बन्ध में अपीलार्थी/वादी का वाद-पत्र में के अभिवचन के सापेक्ष मुख्य परीक्षण हेतु प्रस्तुत शपथ-पत्र में बयान रहा है कि प्रतिवादी द्वारा अपने मकान में वादी की पश्चिमी दीवार के अडवा ही दीवार का निर्माण करने व उसमें प्लास्टर नहीं करवाने से बरसाती पानी उसके मकान में जा रहा है तथा कमरों में सीलन आ रही है। आगे कथन है कि प्रतिवादी ने अपना मकान बनाते समय छत के पानी की निकासी की कोई समुचित व्यवस्था नहीं की एवम् छत का ढलान भी वादी के मकान की ओर रखा है, जिससे बारिश का पानी एवम् आए दिन प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा छत पर गिराए जाने वाला पानी वादी के मकान की दीवार में रिसकर आता है।

आगे वाद-पत्र व साक्ष्य शपथ-पत्र में यह भी उल्लेख रहा है कि वादी /अपीलार्थी की पश्चिमी दीवार के अडवा मेन गेट के नजदीक प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने

अपने मकान के मुख्य दरवाजे के ऊपर सामने उत्तरी दिशा की तरफ 4-4 फीट लम्बी पट्टियों का रोस (छज्जा) निकाल लिया है एवम् दिनांक 16.08.2008 को अपीलार्थी/वादी ने उक्त रोस (छज्जा) हटाने के लिए कहा तो मना कर दिया तथा रोस के ऊपर अपीलार्थी/वादी के मकान के अडवा बाथरूम इत्यादि निर्माण करने पर आमादा है। आगे कथन है कि उक्तानुसार रोस (छज्जा) निकाल लेने तथा वादी के मकान के बाहर लगभग 2.5-3 फीट का प्रोजेक्शन निकाल देने से वादी के मकान की लोकेशन व सुन्दरता समाप्त हो रही है एवम् वादी के मकान की हवा-रोशनी आदि बाधित हो गई है।

आगे वाद-पत्र में के अभिवचन के सापेक्ष मुख्य परीक्षण हेतु प्रस्तुत शपथ-पत्र में अपीलार्थी/वादी की ओर से यह भी कहा गया है कि वादी के मकान के बाहर 10 x 15 फीट माप की एक बहुत पुरानी चबुतरी बनी हुई है, जिसके बराबर दरवाजा निकाल कर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी उस पर कब्जा करना चाहता है। आगे यह भी कहना रह है कि पूर्व में दिनांक 30.06.2008 को सार्वजनिक रास्ते की भूमि पर अवैध अतिक्रमण करने के मामले में ग्राम पंचायत बडा नया गांव द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को नोटिस (वास्ते भूमि बेदखल) भी दिया गया है, परन्तु उसका भी प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने कोई जवाब नहीं दिया है तथा न ही पालना की है, जिससे आम रास्ते की भूमि संकडी हो रही है।

अपीलार्थी/वादी द्वारा अपने अभिवचन के सापेक्ष प्रस्तुत उक्तानुसार साक्ष्य के समर्थन में ग्राम पंचायत बडा नया गांव, पंचायत समिति, हिण्डोली द्वारा प्रतिवादी राधेश्याम के नाम प्रेषित नोटिस दिनांक 30.06.2008 को प्रदर्श-1 एवम् पक्षकारान् के वादग्रस्त मकान से सम्बन्धित नजरी नक्शा को प्रदर्श-2 के रूप में प्रदर्शित करवाया है।

15. जबकि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी का जवाब-दावा में के अभिवचन के सापेक्ष मुख्य परीक्षण हेतु प्रस्तुत शपथ-पत्र में बयान रहा है कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी का वादग्रस्त मकान 50-60 वर्षों से बना हुआ है एवम् उसके आगे करीब 10 x 8 फुट की प्रत्यर्थी/प्रतिवादी के स्वामित्व की चबुतरी बनी हुई है तथा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी अपने उक्त पुराने मकान को गिराकर पुरानी नीवों की जगह नई नीव भरकर नियमानुसार स्वीकृति लेकर अपने मकान की सीमा में ही निर्माण कर रहा है एवम् प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा निर्मित दरवाजा भी उक्त चबुतरी के बाद स्वयं के मकान की

सीमा में ही है। प्रत्यर्थी/प्रतिवादी द्वारा अपने मकान की सीमा में बनाई गई दीवार, छज्जा तथा प्रोजेक्शन से अपीलार्थी/वादी को किसी भी प्रकार से हवा, रोशनी आदि बाधित नहीं होती है तथा न ही अपीलार्थी/वादी के मकान की किसी प्रकार से वैल्यू कम होती है। आगे कथन है कि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने अपने मकान की छत के पानी के निकास हेतु नाली बनाकर उसमें पाईप लगा रखा है, जिनसे होकर बरसाती पानी बह जाता है। अपीलार्थी/वादी की दीवार पर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने कोई निर्माण नहीं किया है, अपितु अपीलार्थी के मकान के सटवा ही प्रत्यर्थी का मकान है, इसलिए अपीलार्थी की दीवार में पानी जाने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है।

प्रत्यर्थी/प्रतिवादी द्वारा अपने अभिवचन के सापेक्ष दी गई उक्तानुसार साक्ष्य के समर्थन में सम्बन्धित पंचायत से मकान निर्माण स्वीकृति हेतु जमा शुल्क राशि की रसीद को प्रदर्श डी.4 व ग्राम पंचायत बडा नया गांव द्वारा जारी स्वयं के वादग्रस्त मकान के पट्टे को प्रदर्श डी.5 तथा साथ ही पक्षकारान् के वादग्रस्त मकानात् की तत्कालीन वस्तुस्थिति से सम्बन्धित फोटोग्राफ्स को प्रदर्श डी.1 लगायत प्रदर्श डी.3 के रूप में प्रदर्शित करवाया गया है।

16. इस प्रकार प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा प्रतिवाद-पत्र में के अभिवचन के सापेक्ष साक्ष्य में किए कथनानुसार उसके द्वारा ग्राम पंचायत बडा नया गांव से नियमानुसार प्राप्त निर्माण स्वीकृति (जिसकी रसीद प्रदर्श डी.4 है) के अग्रसरण में स्वयं के वादग्रस्त मकान में विधितः निर्माण करवाया गया है एवम् जिस निर्माण से अपीलार्थी/वादी के वादग्रस्त मकान में न तो पानी का रिसाव होकर सीलन आ रही है, न ही अपीलार्थी के मकान की वैल्यू व सुन्दरता कम हो रही है तथा न ही अपीलार्थी या सावर्जनिक रास्ते की किसी भूमि पर कोई अतिक्रमण हो रहा है।

इस बाबत् यदि स्वयं वादी/अपीलार्थी द्वारा जिरह में किए कथनों का विश्लेषण करें तो जाहिर है कि वादी कैलाश चन्द ने जिरह में स्वयं के मकान के मुख्य दरवाजे व राधेश्याम के मकान के मुख्य दरवाजे के मध्य 10-12 फीट की दूरी होने एवम् प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के मकान की उत्तरी दीवार एवम् स्वयं के मकान की पश्चिमी दीवार अडी होने का कथन करते हुए स्वयं के मकान के मुख्य दरवाजे की दीवार व प्रतिवादी के मकान की दीवार तक कोई निर्माण नहीं होना उल्लेख किया है तथा यह स्वीकार किया है कि उसके मकान के मुख्य दरवाजे की दीवार के बाद खुला चौक है एवम् प्रतिवादी/प्रत्यर्थी यदि अपने मकान की सीमा में निर्माण

करवाता है तो उसके मकान का कोई हिस्सा नहीं आता तथा जिरह में ही आगे अपीलार्थी/वादी ने यह भी स्पष्टतः स्वीकार किया है कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी राधेश्याम ने अपने मकान का निर्माण कार्य उसके पट्टे की सीमा में ही किया है, वादी/अपीलार्थी की सीमा में कोई निर्माण कार्य नहीं किया है तथा साथ ही यह भी स्वीकार किया है कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी राधेश्याम द्वारा बनाए गए मकान में पानी की निकासी हेतु नारदे बना रखे है एवम् जिरह में के वादी/अपीलार्थी द्वारा किए उक्त कथनों की पुष्टि फोटोग्राफ्स प्रदर्श डी.1 लगायत प्रदर्श डी.3 के अवलोकन से भी प्रथमदृष्टया होती है तथा स्वयं वादी ने भी जिरह में वादग्रस्त मकानात से सम्बन्धित फोटो प्रदर्श डी.3 पर बने निर्माण के पीछे स्वयं के मकान का कोई हिस्सा दबा हुआ नहीं होना कथन करते हुए आगे फोटो प्रदर्श डी.2 में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के मकान के रोस (छज्जा) के नीचे स्वयं (वादी/अपीलार्थी) के मकान का कोई हिस्सा नहीं आना भी स्पष्टतः स्वीकार किया है। आगे जिरह में ही वादी/अपीलार्थी ने यह भी स्पष्टतः स्वीकार किया है कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी राधेश्याम ने उसकी दीवार में कोई निर्माण कार्य नहीं करवाया है। वादी/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्षी पी. डब्ल्यू-3 रमेश चन्द ने भी जिरह में स्वीकार किया है कि अपीलार्थी/वादी कैलाश के मकान के मुख्य दरवाजे के अन्दर घुसते ही खुला चौक है जिसमें हवा, पानी, रोशनी सब आती है। इस साक्षी रमेश चन्द ने यह भी स्वीकार किया है कि कैलाश जी (वादी) की किसी भी दीवार पर राधेश्याम (प्रतिवादी) ने कोई निर्माण कार्य नहीं करवाया है एवम् राधेश्याम द्वारा पानी की निकासी हेतु नारदों व नाली के पाईप लगा रखे होना भी स्वीकार किया है।

जहां तक अपीलार्थी/वादी ने प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को सार्वजनिक रास्ते पर अतिक्रमण करने बाबत् दिनांक 30.06.2008 को सम्बन्धित पंचायत द्वारा नोटिस प्रदर्श-1 दिए जाने सम्बन्धी कथन का प्रश्न है, उक्त नोटिस के अनुसरण में की गई अग्रिम कार्यवाही बाबत् अपीलार्थी/वादी द्वारा किसी प्रकार की कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जबकि प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने जवाब-दावा में के अभिवचन के सापेक्ष मुख्य परीक्षण हेतु प्रस्तुत शपथ-पत्र में अपीलार्थी द्वारा उल्लेखित उक्त तथ्य के खण्डनस्वरूप स्पष्ट किया गया है कि उसके द्वारा अपने वादग्रस्त मकान का निर्माण नियमानुसार पंचायत से स्वीकृति लेकर ही अपने मकान की सीमा में किया गया है एवम् इस सम्बन्ध में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने निर्माण स्वीकृति हेतु प्रदत्त शुल्क रसीद

दिनांक 21.08.2008 को प्रदर्श डी.4 एवम् स्वयं के विवादित मकान के पट्टे को प्रदर्श डी.5 के रूप में प्रदर्शित भी करवाया गया है तथा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त मौखिक व प्रलेखीय साक्ष्य के खण्डनस्वरूप किसी प्रकार की कोई प्रथमदष्टया विश्वसनीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है एवम् न ही सम्बन्धित पंचायत को पक्षकार बनाया गया है तथा न ही उक्त सारपूर्ण लोप का कोई कारण बताया है, ऐसी दशा में नोटिस दिनांक 30.06.2008 प्रदर्श-1 के उपरान्त निर्माण स्वीकृति हेतु जमा राशि रसीद दिनांक 21.08.2008 का संबंधित पंचायत से जारी होना एवम् इस सम्बन्ध में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी द्वारा मुख्य परीक्षण में किए कथनों का वादी/अपीलार्थी द्वारा सारपूर्ण साक्ष्य के माध्यम से खण्डन नहीं किया जाना, इस स्वाभाविक निष्कर्ष को बल देता है कि संबंधित पंचायत समिति द्वारा प्रत्यर्थी/प्रतिवादी के स्वामित्व सम्बन्धी दस्तावेज व मौका देखे जाने के उपरान्त भवन निर्माण स्वीकृति जारी की गई एवम् जिस निर्माण स्वीकृति के अनुसरण में प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने स्वयं के पट्टेशुदा मकान की सीमा में ही निर्माण कार्य करवाया एवम् उक्त निष्कर्ष को स्वयं वादी/अपीलार्थी कैलाश चन्द द्वारा जिरह में किए कथनों से भी बल मिलता है क्योंकि जिरह में वादी/अपीलार्थी ने इस तथ्य से अनभिज्ञता जाहिर की है कि नोटिस के बाद प्रत्यर्थी राधेश्याम ने दिनांक 21.08.2008 को पंचायत से निर्माण स्वीकृति राशि जमा करवाकर व निर्माण स्वीकृति लेकर निर्माण कार्य करवाया हो, परन्तु उक्त तथ्य से स्पष्टतः इन्कार नहीं किया है, यहां तक कि जिरह में ही वादी/अपीलार्थी ने यह भी स्पष्टतः स्वीकार किया है कि प्रतिवादी यदि अपने मकान की सीमा में ही निर्माण करवाता है तो उसके (अपीलार्थी/वादी) मकान का कोई हिस्सा नहीं आता एवम् आगे यह भी स्वीकार किया है कि प्रतिवादी राधेश्याम ने अपने मकान की सीमा में ही निर्माण कार्य किया है।

जहां तक अपीलार्थी/वादी ने वाद-पत्र व साक्ष्य शपथ-पत्र में स्वयं के मकान के बाहर 10 x 15 फीट माप की चबूतरी को स्वयं के अधिकार व कब्जे की भूमि बताकर उसके बराबर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी द्वारा दरवाजा निकालकर कब्जा करने सम्बन्धी किए कथनों का प्रश्न है, प्रत्यर्थी/प्रतिवादी ने जवाब-दावा व साक्ष्य शपथ-पत्र में स्पष्ट कथन किया है कि उसके मकान का दरवाजा चबूतरी के बाद है एवम् स्वयं अपीलार्थी/वादी ने भी जिरह में स्वयं द्वारा प्रस्तुत वाद-पत्र व साक्ष्य में के उक्त कथनों से भिन्न प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की साक्ष्य की पुष्टि में यह स्पष्टतः

स्वीकार किया है कि राधेश्याम ने जिस दीवार पर दरवाजा निकाला है, वह प्रतिवादी की ही है। इसके अतिरिक्त जहां वाद-पत्र व साक्ष्य शपथ-पत्र में अपीलार्थी/वादी ने उक्त 10 x 15 फीट माप की चबूतरी स्वयं के अधिकार की होना कथन किया है, वहीं जिरह में वादी/अपीलार्थी ने उक्त से भिन्न आधी चबूतरी स्वयं की व आधी चबूतरी प्रत्यर्थी/प्रतिवादी की होना बताया है। अन्यथा भी वादी/अपीलार्थी ने 10 x 15 फीट माप की कथित चबूतरी स्वयं के कब्जा/हक/स्वामित्व की होने के सम्बन्ध में किसी प्रकार की विश्वसनीय मौखिक या प्रलेखीय प्रथमदृष्टया साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है।

17. इस प्रकार उपर्युक्त समस्त विश्लेषणानुसार विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा सम्बन्धित वाद में प्रस्तुत मौखिक व प्रलेखीय साक्ष्य के समुचित विवेचन उपरान्त तनकी संख्या-1, 2 व 3 को वादी के विरुद्ध तय करने में किसी प्रकार की विधिक व तथ्यात्मक त्रुटि किया जाना प्रकट नहीं होता है। इसलिए हस्तगत अपील सारहीन एवं बलहीन होने से खारिज किये जाने योग्य हो जाती है।

### आ दे श

18. अतः अपीलार्थी/वादी की ओर से प्रस्तुत की गई हस्तगत दीवानी अपील खारिज की जाकर विद्वान विचारण न्यायालय सिविल न्यायाधीश, हिण्डोली, जिला-बून्दी द्वारा दीवानी दावा संख्या 10/2008 (सी.आई.एस.नं. 44/2014) बउनवान कैलाश चन्द शर्मा बनाम राधेश्याम शर्मा में दिनांक 18.01.2018 को पारित किये गये आक्षेपित निर्णय एवं डिक्री की पुष्टि की जाती है। पर्चा डिक्री निर्णयानुसार नियमानुसार तैयार किया जावे। खर्चा पक्षकारान् अपना-अपना वहन करेंगे।

19. विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली इस निर्णय की प्रति के साथ अविलम्ब लौटाई जावे। यह दीवानी अपील फैसल शुमार की जाकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर की जावे।

**(विवेक शर्मा)**  
 अपर जिला न्यायाधीश, संख्या-1  
 बून्दी (राजस्थान)

20. निर्णय आज दिनांक 01.05.2026 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

अपर जिला न्यायाधीश, संख्या-1  
बून्दी (राजस्थान)