

मूलवाद संख्या 361/2014

मै० गरिमा बिल्डर्स बनाम जी.डी.ए. व अन्य

26-03-2021

निस्तारण प्रार्थना पत्र 76 ग²

पत्रावली आदेशार्थ प्रस्तुत हुई।

प्रार्थना पत्र 76 ग 2 समर्थित शपथ पत्र 77 ग अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 धारा 151 सी०पी०सी० वादी की तरफ से इस आशय का प्रस्तुत किया गया है कि वादी मैसर्स गरिमा बिल्डर्स इण्डिया लिमिटेड के द्वारा अपनी भूमि सं०-104/3 स्थित ग्राम मकनपुर, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद का बजरिये विक्रय पत्र दिनांक 01-10-1994 क्रय किया गया था तथा वादी उक्त भूमि का मालिक व काबिज चला आ रहा है। प्रतिवादीगण द्वारा वादी की भूमि पर अवैध कब्जा करने का प्रयास किया गया था जिसकी बावत वादी द्वारा न्यायालय सिविल जज (सी०डि०) गाजियाबाद में उपरोक्त वाद दिनांक 20-03-2014 को वास्ते स्थाई निषेधाज्ञा योजित किया गया था। वादी द्वारा उपरोक्त वाद में प्रार्थना पत्र 6 ग 2 अस्थाई निषेधाज्ञा हेतु प्रस्तुत किया गया था किन्तु न्यायालय द्वारा दिनांक 30-05-2014 को आधारहीन तथ्यों के आधार पर प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया गया था जिसके विरुद्ध वादी द्वारा दिनांक 01-09-2014 को माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में प्रथम अपील सं०-2480/2014 मैसर्स गरिमा बिल्डर्स इण्डिया लिमिटेड बनाम जी०डी०ए० योजित किया था जिसमें उभयपक्ष को सुनने के उपरान्त माननीय उच्च न्यायालय ने वादी व प्रतिवादी को न्यायालय में नक्शा व रिपोर्ट प्रस्तुत करने का आदेश पारित किया था। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में वादी द्वारा कमीशन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था। जिसकी बावत अमीन न्यायालय ने अपनी आख्या दिनांक 19-09-2015 में स्पष्ट रूप से वादी की भूमि को चिन्हित किया है तथा उक्त नक्शा व रिपोर्ट में प्रतिवादी के कर्मचारीगण द्वारा वादी की प्रश्नगत भूमि पर अतिक्रमण करने के प्रयास को स्पष्ट रूप से वर्णित किया है तथा अमीन न्यायालय की उक्त आख्या के विरुद्ध कई तिथि प्रदान किये जाने के उपरांत भी प्रतिवादी द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है। प्रतिवादी के कर्मचारीगण वादी के खसरा सं०-104/3 मि० स्थित मकनपुर परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद पर बिना किसी कानूनी अधिकार के अवैध कब्जा करना चाहते हैं। यदि प्रतिवादी के कर्मचारीगण अपने इस अनुचित कार्य में कामयाब हो गये तो वादी को अपार हानि होगी जिसकी क्षतिपूर्ति सम्भव नहीं है तथा वादी के वाद योजित करने की मंशा ही समाप्त हो जायेगी। कमीशन आख्या दिनांकित 19-02-2015 द्वारा वादी का प्रथम दृष्टया वाद सिद्ध हो चुका है तथा सुविधा का संतुलन भी वादी के पक्ष में है। यदि प्रतिवादी के कर्मचारीगण अपने अनुचित कार्य में सफल हो गये तो वादी को अपूर्णनीय क्षति होगी।

अतः प्रतिवादी के अधिकारीगण/कर्मचारीगण अमीन न्यायालय की आख्या दिनांक 19-09-2015 में वर्णित वादी की खसरा सं०-104 स्थित ग्राम मकनपुर परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद की प्रश्नगत भूमि पर कोई तामीरात करने, उसको नीलाम/विक्रय करने तथा उसकी बावत किसी वित्तीय पक्ष का अधिकार श्रृजित करने व प्रश्नगत भूमि पर वादी के शान्तिपूर्ण कब्जे में किसी प्रकार की मजाहमत व मदाखलत करने से

दौरान वाद बाज रहे।

प्रतिवादी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कागज सं०-82क2 से आपत्ति दाखिल कर कथन किया गया है कि प्रार्थना पत्र मिथ्या कथनों के साथ प्रस्तुत किया गया है, जो कानूनी तौर पोषणीय नहीं है। वादी का प्रथम दृष्टया वाद सिद्ध नहीं है तथा सुविधा का संतुलन भी प्रतिवादीगण के पक्ष में है। वादी द्वारा पूर्व में दोरान वाद अंतरिम निषेधाज्ञा प्राप्त करने हेतु प्रार्थना पत्र 6 ग 2 प्रस्तुत किया गया था, जो कि न्यायालय द्वारा पक्षकार को सुनने के पश्चात व पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवे साक्ष्य का अवलोकन करने के उपरान्त गुण दोष के आधार पर आदेश दिनांकित 30-05-2014 द्वारा निरस्त किया था। न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय को वादी ने माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद के समक्ष एफ.ए.एफ.ओ. नम्बर 2480/2014, मैसर्स गरिमा बिल्डर्स बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रस्तुत कर चुनौती दी थी। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांकित 11-08-2015 में यह स्पष्ट रूप से अवधारित किया गया था कि न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र 6 ग 2 पर पारित आदेश दिनांकित 30-05-2014 जिस निष्कर्ष पर पहुंच गया है, उसमें कोई त्रुटि नहीं है। ऐसी स्थिति में वादी को पुनः उसी आधार पर अस्थाई निषेधात्मक आज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा एफ.ए.एफ.ओ. नम्बर 2480/2014, मैसर्स गरिमा बिल्डर्स बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पारित आदेश दिनांकित 11-08-2015 के क्रम में वादी को प्रार्थना पत्र 6 ग 2 पर पुनः सुनवाई कराने का अधिकार नहीं है। उपरोक्त वाद में पक्षकारान की साक्ष्य पूर्ण होने से पूर्व वादी किसी प्रकार की कोई निषेधात्मक आज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने पर प्रतिवादी को अपार हानि होगी। इसलिये वादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खण्डित किया जाये।

वादी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य में फेहरिस्त 10 ग के माध्यम से खसरा सं०-104/1, 104/2, 104/3 सचिव जी.डी.ए., रिपोर्ट जी०डी०ए०, पत्र अधिशासी अभियंता द्वारा तहसीलदार, विद्युत विभाग द्वारा जारी पत्र, जी.डी.ए. की रिपोर्ट पृष्ठ सं० 21 व 22, आख्या पत्र लेखपाल, नक्शा जी.डी.ए., जी०डी०ए० द्वारा प्लाट नीलाम करने के दस्तावेज, पत्र यू.पी.पी.सी.एल. द्वारा जी०डी०ए०, भूमि हस्तान्तरण में वांछित पंजीयन शुल्क, गरिमा बिल्डर्स का प्रत्यावेदन दिनांक 18-09-2013, वादी द्वारा तहसीलदार को पत्र, माननीय उच्च न्यायालय की याचिका सं०-1878/2014, वादी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में दाखिल याचिका सं०-1878/14 की सत्यप्रति, नक्शा वादी की भूमि, अमीन न्यायालय आख्या दिनांक 19-09-2015, आपत्ति विरुद्ध आख्या दिनांक 12-04-2016 तहसीलदार को, असल इन्तखाब खसरा बावत खसरा सं०-104/3 इत्यादि पत्रावली पर दाखिल की गई है।

प्रतिवादी की ओर से दस्तावेजी साक्ष्य में फेहरिस्त 44 ग के माध्यम से आवंटन के पत्र, गरिमा बिल्डर्स द्वारा जी.डी.ए. को नीलामी रोकने हेतु लिखा गया पत्र, वादी द्वारा जी.डी. को लिखा गया पत्र नीलामी न किये जाने के सम्बंध में, माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका सं०-56915/13 में पारित आदेश, वादी द्वारा प्रतिवादी को प्रत्यावेदन दिनांक 06-11-2013, खसरा सं०-104/1 के प्राधिकरण के विषय में, इन्तखाब खसरा सं०-104/1, 104/2, 104/3, उद्धरण खतौनी खसरा सं०-104/1, अमीन आख्या 73 ग

दिनांक 19-09-15, आपत्ति 80 ग के समर्थन में शपथ पत्र, वादी का प्रार्थना पत्र 76 ग अस्थाई निषेधाज्ञा के विरुद्ध आपत्ति, आपत्ति पत्र 82 क के समर्थन में शपथ पत्र आनन्द स्वरूप शर्मा, प्रमाणित प्रतिलिपियां इन्तखाब, सत्यप्रति कब्जा पत्र तथा आवंटन के पत्र इत्यादि पत्रावली पर दाखिल किया है।

वादी को अस्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष को प्राप्त करने हेतु निम्नलिखित तीन बिन्दुओं को स्वयं के पक्ष में साबित करना होता है।

अस्थाई व्यादेश दिये जाने के बाबत सुस्थापित विधिक स्थिति यह है कि

- 1- क्या वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामल बनता है?
- 2- क्या वादी के पक्ष में सुविधा का संतुलन है?
- 3- क्या अस्थाई व्यादेश पारित न करने से वादी को अपूर्णनीय क्षति कारित होने की सम्भावना है?

प्रार्थना पत्र 76 ग 2 पर उभय पक्षकार को सुना एवं पत्रावली पर दाखिल माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांकित 11-08-2015 का अवलोकन किया।

उल्लेखनीय है कि इस वाद में विचारण न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांकित 11-08-2015 में प्रार्थना पत्र 6 ग 2 निरस्त किया गया था। सर्वेयर रिपोर्ट चूंकि माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार पत्रावली पर दाखिल हो गई है। उसके पश्चात वाद की परिस्थितियों में परिवर्तन है और इस स्तर पर माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार वाद को निस्तारित करने के लिये प्रार्थना पत्र 76 ग 2 पर आदेश किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 11-08-2015 में यह अवधारित किया है कि इस वर्तमान वाद के तथ्य एवं परिस्थितियों में वादी एवं प्रतिवादी की सम्पत्तियों का संयुक्त माप के लिये स्थानीय अन्वेषण आवश्यक है जिसके लिये वादी आदेश-26 नियम-9 सी.पी.सी.का प्रार्थना पत्र अवर न्यायालय में सर्वेयर नियुक्त करने हेतु प्रार्थना पत्र दाखिल करना था। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश में यह भी उल्लेख किया है कि सर्वेयर इस प्रश्न पर कि वादी की सम्पत्ति पर कोई भी अतिक्रमण हुआ था या नहीं, इस पर अपनी रिपोर्ट देगा तथा इस तरह का नियुक्त सर्वेयर विवादित सम्पत्ति की स्थिति व सीमाओं के सम्बंध में सर्वे करेगा और अपनी आख्या मय नक्शा सीमा व प्लॉट का स्थान देते हुए दाखिल करेगा। तत्पश्चात यदि न्यायालय यह पाती है कि विवादित सम्पत्ति पर कोई पक्षकार अतिक्रमण कर रखा है तो विचारण न्यायालय के लिये इस निष्कर्ष पर पहुंचना आसान होगा कि क्या वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामल बनाता है या नहीं।

जब अवर न्यायालय यह पाती है कि किसी पक्षकार ने अतिक्रमण किया है, तब ही अस्थाई निषेधाज्ञा का वाद पोषणीय होगा तथा तब ही दोनों पक्षकार इस सम्बंध में साक्ष्य दाखिल कर सकते हैं तथा यह विन्दु विचारण न्यायालय के समक्ष रख सकते हैं जो कि विधि अनुसार दोनों पक्षकारों को सुनने के पश्चात अवर न्यायालय तय करेगी। माननीय न्यायालय के निर्णय के पश्चात वादी ने विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 04-08-2017 को अमीन कमीशन हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश-26 नियम-2 सी.पी.सी. के अन्तर्गत दाखिल किया

जिसको विचारण न्यायालय ने स्वीकार कर अमीन कमशीन हेतु विवादित सम्पत्ति के मौका मुआयना हेतु सर्वे कमीशन को निर्देशित किया जिस पर सर्वे कमीशन ने अपनी आख्या मय नक्शा रिपोर्ट दाखिल की है। जो पत्रावली पर कागज सं०-119 ग है। इस वाद में वादी ने गाटा सं०-104/3 को अपना होना बताया है तथा गाटा सं०-104/1 व 104/2 को प्रतिवादी का होना बताया है तथा प्रतिवादी ने भी इस तथ्य को स्वीकार किया कि गाटा सं०-104/3 वादी का है। अर्थात यह स्वीकृत तथ्य है कि वादी गाटा सं०-104/3 का स्वीकृत रूप से मालिक है। सर्वे कमीशन ने न्यायालय के आदेश की अनुपालना में सर्वेक्षण किया तथा सर्वेक्षण प्रश्नगत भूमि गाटा सं०-104 स्थित ग्राम मकनपुर, तहसील व जिला गाजियाबाद के राजस्व अभिलेख(खसरा, खतौनी व शिजरा) के आधार पर किया गया तथा गाटा सं०-104 का मानचित्र तैयार किया गया जो रिपोर्ट का हिस्सा है। गाटा सं०-104 का प्रस्तुत शिजरे में बटा नम्बर नहीं डाला हुआ है। इसलिये सम्पूर्ण गाटा सं०-104 की पैमाईश की गई है। गाटा सं०-104 का अभिलेखीय क्षेत्रफल 1.770 हैक्टेयर है तथा पैमाईश के अनुसार गाटा सं०-104 का क्षेत्रफल 21.386 वर्ग गज अर्थात 17,880 वर्गमीटर बनता है जिसमे से 1248 वर्गगज भूमि में आयकर भवन बना है और 3572 वर्गगज भूमि पर सड़क व डिवाईडर बने हुए है, 3256 वर्गगज भूमि पर नाला बना हुआ है तथा 11,070 वर्गगज भूमि सिब्बाकुंज नाम से पुरानी अवैध कालोनी बनी हुई है तथा 2240 वर्गगज भूमि, जिसको संलग्न नक्शे में ए०बी०सी०डी० से दर्शाया गया है, जो मौके पर नाले की पटरी सहित है जिसमे से 240 वर्गगज भूमि नाले की पटरी में 4.5 मीटर चौड़ी पट्टी के रूप में स्थित है तथा 280 वर्गगज भूमि पर 2-3 फुट उंची नीव भरी है जोकि खाली भूमि के दक्षिण में स्थित है तथा शेष 1720 वर्गगज भूमि के पश्चिम दिशा में 6 फुट उंची दीवार बनी हुई है। मेरे द्वारा उक्त गाटा सं०-104 की वास्तविक स्थिति को तैयार किया है तथा नक्शा मानचित में यथास्थान दर्शाया गया है। नक्शा मानचित्र में खसरा सं०-104/3 पर खाली एरिया के रूप में दर्शित किया गया है तथा जिसके कुछ भाग पर नक्शा के अनुसार अतिक्रमण होना दर्शित होता है। जिससे इस स्तर पर यह दर्शित होता है कि प्रतिवादी गाटा सं०-104/1 व 104/2 की आड़ में वादी के खसरा सं०-104/3 के कुछ भाग पर अतिक्रमण कर लिया है जिससे वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला होना पाया जाता है।

वादी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत-

- 1- **बिपिन बिहारी लाल बनाम जिला जज फैजाबाद, इलाहाबाद उच्च न्यायालय**
- 2- **सुरेश पाल सिंह बनाम अमित कुमार सिंह, इलाहाबाद उच्च न्यायालय किया गया है।** वादी द्वारा प्रस्तुत उक्त न्यायिक दृष्टांत इस वाद के तथ्यों पर प्रयोज्य होते हैं।

प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत -

- 1- **रमेश चन्द अग्रवाल बनाम श्रीमती हेमा अग्रवाल 2013(120)आर. डी. 829 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय**
- 2- **शिरोज बनाम मैसर्स एकार्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि० व अन्य 2011(3) ए०आर०सी० 488** प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत उक्त न्यायिक दृष्टांत में भिन्नता के कारण इस वाद में प्रायोज्य नहीं होते हैं। ऐसी स्थिति में वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला बनता है।

जहां तक सुविधा के संतुलन का सम्बंध है यदि प्रतिवादी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वादी की गाटा सं०-104/3 की भूमि पर अतिक्रमण कर लिया तो वादी को प्रतिवादी की अपेक्षा अत्याधिक असुविधा होगी जिससे वादी को अपूर्णनीय क्षति होगी। परन्तु इस प्रकरण में अभी तक पक्षकारों द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं गई है। ऐसी स्थिति में इस वाद में इस स्तर पर यथास्थिति का आदेश दिया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। वादी का प्रार्थना पत्र 76 ग 2 इस आशय से स्वीकार किये जाने योग्य है कि उभय पक्षकार विवादित सम्पत्ति के सम्बंध में यथास्थिति बनाये रखे।

आदेश

वादी का प्रार्थना पत्र 76 ग 2 इस आशय से स्वीकार किया जात है कि उभयपक्ष दौरान वाद विवादित सम्पत्ति खसरा सं०-104/3 के सम्बंध में यथास्थिति कायम रखे। पत्रावली वास्ते निस्तारण सर्वे कमीशन रिपोर्ट दिनांक 27-04-2021 को पेश हो।

(रीता सिंह)

अपर जिला जज,

कोर्ट सं०-5, गाजियाबाद

