

न्यायालय- अपर जिला जज, प्रथम, जौनपुर ।  
उपस्थित:-अनिल कुमार यादव, प्रथम (एच०जे०एस०)

प्रकीर्ण सिविल अपील सं०-11/2016

1-भानु प्राताप सिंह पुत्र स्व० सीताराम सिंह, निवासी मोहल्ला-हुसेनाबाद(टी०डी० कॉलेज मेन गेट), परगना हवेली, तहसील-सदर, जिला जौनपुर।

2-भाष्कर प्रताप सिंह पुत्र स्व० सीताराम सिंह

3-सुलभा सिंह पत्नी स्व० वीर सिंह

4- अजय सिंह पुत्र स्व० वीर सिंह

5-संजय सिंह पुत्र स्व० वीर सिंह

निवासीगण पारापाटी, परगना व तहसील केराकत, जिला जौनपुर।

.....वादीगण/पुनर्वादीगण

**बनाम**

1-राजेन्द्र प्रताप सिंह उर्फ राजेन्द्र प्रसाद सिंह पुत्र स्व० रामसूरत सिंह

2-आशा सिंह पत्नी राजेन्द्र प्रताप सिंह उर्फ राजेन्द्र प्रसाद सिंह

3/1-बन्दन सिंह पत्नी प्रवेश सिंह

3/2-आयुष सिंह

3/3-अंशमान सिंह । पुत्रगण स्व० प्रवेश सिंह

4- पियूष सिंह उर्फ लकी पुत्र राजेन्द्र प्रताप सिंह

निवासीगण महरूपुर, परगना जफराबाद, तहसील-सदर, जिला जौनपुर।

वर्तमान निवास- छात्र बुक डिपो टी०डी० कॉलेज गेट, हुसेनाबाद, परगना हवेली, जिला जौनपुर।

.....विपक्षीगण

**निर्णय**

अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रकीर्ण सिविल अपील न्यायालय सिविल जज (सी०डि०) जौनपुर, द्वारा मूलवाद सं०-942/2015 भानु प्रताप सिंह आदि बनाम राजेन्द्र प्रताप सिंह आदि में पारित आदेश दिनांकित-10.02.2016 के विरुद्ध योजित की गयी है। जिसके द्वारा विद्वान अवर न्यायालय ने वादीगण के प्रार्थना पत्र कागज सं० 6 ग को निरस्त करने का आदेश पारित किया गया है।

वादीगण/अपीलार्थीगण की ओर से प्रस्तुत प्रकीर्ण सिविल अपील निम्न आधारों पर प्रस्तुत की गयी है- विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश विधि व तथ्य के प्रतिकूल है। परीक्षण न्यायालय ने 6 ग पढ़ने में व निष्कर्ष निकालने में गंभीर गलती किया है। परीक्षण न्यायालय ने प्रश्नगत आदेश पारित करने में अपने क्षेत्राधिकार का गंभीर दुरुपयोग किया है। प्रथम बिन्दु में परीक्षण न्यायालय ने अन्य तथ्यों पर ध्यान दिये बिना मात्र रंगाई पुताई के आधार पर वादीगण के विरुद्ध आदेश पारित किया है या आवश्यक मरम्मत के लिये आदेश में उल्लिखित किया है, जिसका उल्लेख 6 ग या प्रतिवादी प्रत्यर्थी की आपत्ति में है ही नहीं, जिसको कथनों के प्रतिकूल आदेश देने में गंभीर गलती किया है। परीक्षण न्यायालय ने धारा 27 व 28 अधिनियम सं० 13 सन् 1972 की पूर्णरूपेण अनदेशी की है। परीक्षण न्यायालय ने अधिनियम 13 सन् 1972 लागू है, इस बिन्दु पर भी विचार नहीं किया है। 6 ग में प्रार्थना मुख्यतः तोड़-फोड़ निर्माण परिवर्तन परिवर्धन अर्थात् संरचनात्मक परिवर्तन न करने की थी, जिसे या तो परीक्षण न्यायालय ने पढ़ा नहीं या पढ़कर पूर्णरूपेण अनदेशी की है। परीक्षण न्यायालय ने प्रश्नगत आदेश पारित करने में पत्रावली व आपत्ति को पढ़ने या प्रमाण पत्रों/साक्ष्याभिलेखों के पढ़ने का कष्ट नहीं किया है। प्रत्यर्थीगण अर्थात् प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति के पेज 5 के पैरा 18 के कथनों से पूर्णतः स्पष्ट रहा कि वे नगर पालिका द्वारा चलाये जा रहे अभियान का बहाना लेकर वादीगण की विवादित सम्पत्ति अर्थात् प्रश्नगत/दुकान के संरचना में सारभूत परिवर्तन करना चाहते हैं। जिस तथ्य की तरफ विद्वान परीक्षण न्यायालय ने ध्यान नहीं दिया है।

विपक्षीगण की ओर से संस्थित प्रकीर्ण अपील के विरुद्ध आपत्ति कागज सं०-18 ग प्रस्तुत कर पूर्व में आपत्ति में किये गये कथनों की पुनरावृत्ति करते हुए कथन किया गया है कि उसके द्वारा

प्रश्नगत अचल संपत्ति में कोई तोड़-फोड़ या उसकी क्षति का कार्य अथवा उसमें किसी पुनर्निर्माण या परिवर्तन का कार्य नहीं किया जा रहा है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश निर्णय पूर्णतया विधि संगत है। अपीलार्थीगण की ओर से आधारहीन तथ्यों के आधार पर अपील संस्थित की गयी है। अपील को निरस्त किये जाने पर बल दिया गया।

सुना एवं पत्रावली का अवलोकन किया पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि वादीगण द्वारा मूल वाद सं०-942/2015 प्रतिवादीगण के विरुद्ध दुकान निजाई के सम्बन्ध स्थाई निषेधाज्ञा के अनुतोष हेतु न्यायालय में संस्थित किया गया है। मूल वाद की पत्रावली में वादीगण की ओर से प्रार्थनापत्र 6 ग प्रस्तुत कर कथन किया गया है कि वादपत्र में वर्णित भवन, वर्तमान भवन संख्या-95/2 पूर्व भवन नं० 31 स्थित मोहल्ला हुसैनाबाद परगना हवेली जिला जौनपुर के स्वामी वादीगण हैं जिसमें 2000/-रु० मासिक किराये की दर पर प्रतिवादी संख्या-1 बतौर किरायेदार आबाद है। मकान में एक दुकान, 2 आवासीय कमरा शौचघर, स्नानघर व रसोईघर आदि स्थित हैं। भवन पुराना है और उस पर अधिनियम संख्या-13 सन् 1972 लागू है। प्रतिवादी संख्या 1 की पत्नी व पुत्रगण प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 4 हैं, जिनका रहन सहन संयुक्त है। दुर्भाग्यवश प्रतिवादीगण किराया अदा नहीं कर रहे हैं। नोटिस देने पर भवन भी रिक्त नहीं कर रहे हैं। वादीगण को दुकान व आवास हेतु परिसर की आवश्यकता है जिसके लिए प्रतिवादीगण के विरुद्ध नियत प्राधिकारी वाद संख्या-15/2014 अन्तर्गत धारा 21 किराया नियंत्रण एवं बेदखल अधिनियम व अवशेष किराये के लिए लघुवाद संख्या-10/2014 भानू प्रताप सिंह बनाम राजेन्द्र प्रताप प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त वाद प्रस्तुत हो जाने से प्रतिवादीगण, वादीगण से अप्रसन्न हो गये हैं और निर्माण में तोड़फोड़ करने व उसकी प्रकृति बदलने के प्रयास में हैं। मना करने पर आमदा फौजदारी है और उन्हें निषेधाज्ञा द्वारा उक्त सम्पत्ति में दौरान मुकदमा मना न किया गया तो वह प्रश्नगत भवन में तोड़फोड़ व परिवर्तन कर देंगे, जिससे नुकसान वादीगण का होगा। वादीगण की ओर से सुविधा का सन्तुलन तथा प्रथम दृष्टया प्रकरण का बिन्दु अपने पक्ष में बताते हुए प्रतिवादीगण के विरुद्ध दौरान वाद इस आशय का अस्थाई निषेधाज्ञा सम्बन्धी अनुतोष चाहा गया है कि प्रतिवादीगण वादपत्र में वर्णित भवन व दुकान में किसी प्रकार की कोई तोड़फोड़, निर्माण परिवर्तन व परिवर्धन न करें और बिना वादीगण के अनुमति के रंगाई पोताई या दरवाजा खिड़की कोई अन्य कार्य दीवाल व छत आदि की मरम्मत न करे न स्वामित्व वादीगण में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करें न किसी अन्य को किराये पर उठायें।

प्रार्थना पत्र के विरुद्ध प्रतिवादी/विपक्षी सं०-1 राजेन्द्र प्रताप सिंह की ओर से आपत्ति कागज सं०-34 ग प्रस्तुत कर मुख्य रूप से यह आपत्ति की गयी है कि वास्तव में वर्तमान में जौनपुर नगर में शासकीय नीति व निर्देश के अनुसार उसे अतिक्रमित सार्वजनिक एवं राजकीय क्षेत्रों के अतिक्रमण, निर्माण आदि हटाकर आवश्यकतानुसार जनहित में सुधार का कार्य एवं सुन्दरीकरण का कार्य हो रहा है जो विधि सम्मत है और इस सम्बन्ध में प्रतिवादी संख्या-1 एवं भवन स्वामी दोनों को निर्देश है कि प्रश्नगत भवन का अतिक्रमण का भाग खाली किया जाये और उसके निर्माण आदि हटाये जायें और उसे चिन्हित करते हुए उसके लिए कम समय दिया गया है और चेतावनी दी गयी है कि यदि ऐसा न किया गया तो राज्य व शासन विवश होकर जे.सी.बी. मशीन लगाकर अथवा अन्य तरीके से अतिक्रमण हटा देंगे और उसके लिए नगर पालिका परिषद जौनपुर को निर्देशित व सक्रिय किया गया है जिससे उक्त भवन आदि का उक्त निर्देश से अधिक भाग भी क्षतिग्रस्त हो सकता है जिसका दायित्व राज्य आदि की ओर से उनका न होना कहा जा रहा है। अतिक्रमण आदि को हटाने का व्यय भी वसूल किये जाने की चेतावनी व सूचना दी गयी है। उसी के परिपेक्ष्य में वादीगण एवं भवन स्वामीगण ने उदासीन व मौन रहकर प्रश्नगत भवन में व्यापक क्षति कराकर उसकी आड़ में प्रतिवादी संख्या-1 एवं उसके परिवार से भी बेदखली बाबत अनुचित लाभ उठाने का प्रयास किया तब प्रतिवादी नं०-1 ने भी विवश होकर उक्त दुकान का अपना शटर आदि हटाकर उस निर्देश का पालन प्रारम्भ किया और प्रश्नगत दुकान व भवन को सुरक्षित रखना चाहा एवं शटर आदि को अतिक्रमण सीमा से परे करके नियंत्रित करना चाहा एवं भवन स्वामी के कर्तव्य एवं दायित्व के पालन में उस स्थिति में सहायक होना चाहा तब वादीगण ने बदनियती व चालाकी से वर्तमान वाद बतौर पेशबन्दी के प्रस्तुत कर दिया है और प्रतिवादीगण का आवास एवं जीविका एवं आवास नष्ट कराकर वादीगण प्रतिवादीगण को निराश्रित, जीविकोहीन एवं नगरीय आवास से रहित करना चाहता है।

प्रतिवादी/विपक्षी की ओर से कुछ अन्य औपचारिक आपत्ति करते हुए वादीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र 6 ग को निरस्त किये जाने पर बल दिया गया।

विद्वान अवर न्यायालय द्वारा उभयपक्ष को सुनने के पश्चात वादीगण के पक्ष में प्रथम दृष्ट्या मामला न पाते हुए वादीगण के प्रार्थनापत्र कागज सं०-6 ग निरस्त कर दिया गया है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनांकित 10.02.2016 से क्षुब्ध होकर अपीलार्थीगण/वादीगण की ओर से यह प्रकीर्ण अपील दाखिल की गयी है।

प्रस्तुत प्रकीर्ण सिविल अपील के निस्तारण के लिए पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर सर्वप्रथम यह देखा जाना आवश्यक है कि अपीलार्थीगण/वादीगण के पक्ष में प्रथम दृष्ट्या मामला बनता है अथवा नहीं। इस सम्बन्ध में वादीगण का कथन है कि प्रार्थनापत्र में वर्णित भवन, वर्तमान भवन संख्या-95/2 पूर्व भवन नं० 31 स्थित मोहल्ला हुसैनाबाद परगना हवेली जिला जौनपुर के स्वामी वादीगण हैं जिसमें 2000/-रु० मासिक किराये की दर पर प्रतिवादी संख्या-1 बतौर किरायेदार आबाद है। मकान में एक दुकान, 2 आवासीय कमरा शौचघर, स्नानघर व रसोईघर आदि स्थित हैं। भवन पुराना है और उस पर अधिनियम संख्या-13 सन् 1972 लागू है। प्रतिवादी संख्या 1 की पत्नी व पुत्रगण प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 4 हैं, जिनका रहन सहन संयुक्त है। दुर्भाग्यवश प्रतिवादीगण किराया अदा नहीं कर रहे हैं। नोटिस देने पर भवन भी रिक्त नहीं कर रहे हैं। वादीगण को दुकान व आवास हेतु परिसर की आवश्यकता है जिसके लिए प्रतिवादीगण के विरुद्ध नियत प्राधिकारी वाद संख्या-15/2014 अन्तर्गत धारा 21 किराया नियंत्रण एवं बेदखल अधिनियम व अवशेष किराये के लिए लघुवाद संख्या-10/2014 भानू प्रताप सिंह बनाम राजेन्द्र प्रताप प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त वाद प्रस्तुत हो जाने से प्रतिवादीगण, वादीगण से अप्रसन्न हो गये हैं और निर्माण में तोड़फोड़ करने व उसकी प्रकृति बदलने के प्रयास में है। वादीगण की ओर से प्रार्थनापत्र के समर्थन में शपथपत्र कागज सं०-7 ग प्रस्तुत किया गया है।

मूलवाद के पत्रावली में दाखिल अमीन मैप/रिपोर्ट दिनांकित 11.12.2015 की सत्य प्रतिलिपि अपील की पत्रावली में दाखिल है

जवाब में प्रतिवादी सं०-1 का कथन है कि प्रतिवादीगण विवादित भवन/दुकान में तत्कालीन भवन स्वामी से संविदा के आधार पर 1977 से निरंतर आवासित हैं और दुकान में जीविकोपार्जन हेतु स्टेशनरी की दुकान कायम किया है। प्रतिवादीगण की ओर से 2000/-रु० मासिक किराये से इंकार करते हुए विवादित भवन/दुकान का मासिक किराया 200/-रु० होने का कथन किया गया है।

इस प्रकार प्रतिवादीगण द्वारा वादीगण को विवादित भवन/दुकान का स्वामी होना स्वीकार किया गया है। प्रतिवादी सं०-1 की ओर से आपत्ति में किये गये कथनों से यह निष्कर्ष निकलता है कि उसके द्वारा दुकान का शटर आदि हटाकर विवादित भवन/दुकान के स्वरूप में परिवर्तन किया जा रहा था। प्रतिवादीगण का कथन है कि शासकीय निर्देशों के तहत उसके द्वारा यह कार्य किया जा रहा था, जहाँ तक प्रतिवादीगण द्वारा किये गये उक्त कथनों का प्रश्न है प्रतिवादीगण की ओर से ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली में दाखिल नहीं किया गया है, जिससे यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि शासन की ओर से प्रतिवादी सं०-1 को इस प्रकार का कोई निर्देश दिया गया है। यदि वादीगण द्वारा विवादित मकान को बनाने में नगरपालिका की जमीन में कोई अतिक्रमण किया गया है, तो उसे हटाने का दायित्व वादीगण पर है। यदि वादीगण द्वारा जारी नोटिस के अनुक्रम में वादीगण द्वारा अतिक्रमण को नहीं हटाया जाता तो उसका परिणाम वादीगण को भुगतना होगा। प्रतिवादीगण को कथित नोटिस के आड़ में जो कि पत्रावली में संलग्न नहीं है, विवादित भवन/दुकान के स्वरूप में परिवर्तन करने का कोई अधिकार नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्ट्या मामला वादीगण के पक्ष में बनता हुआ प्रतीत होता है।

पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों से यह स्पष्ट है कि वादीगण विवादित भवन/दुकान के स्वामी हैं। प्रतिवादीगण/विपक्षीगण उसमें किरायेदार की हैसियत से अवासित हैं। वादीगण की ओर से भवन/दुकान की आवश्यकता के आधार पर प्रतिवादीगण के विरुद्ध नियत प्राधिकारी के समक्ष वाद सं०-15/2014 दाखिल किया गया है, जो न्यायालय में लंबित है। अतः सुविधा का संतुलन भी वादीगण के

पक्ष में है। प्रतिवादीगण द्वारा विवादित मकान में तोड़-फोड़ किये जाने/उसके स्वरूप में परिवर्तित किये जाने से वादीगण को अपूर्ण्य क्षति होना संभावित है।

उपरोक्त परिस्थितियों में विवादित सम्पत्ति की सुरक्षा एवं संरक्षा को दृष्टिगत रखते हुए मौके पर यथास्थिति बनाये रखना उचित एवं न्यायसंगत पाया जाता है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांकित 10.06.2016 विधितः त्रुटिपूर्ण है। तदुसार अपीलार्थीगण/वादीगण की ओर से संस्थित प्रकीर्ण सिविल अपील स्वीकार किये जाने योग्य है।

#### आदेश

अपीलार्थीगण/वादीगण की ओर से संस्थित प्रकीर्ण सिविल अपील सं०-11/2016 स्वीकार की जाती है। वादीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थनापत्र 6 ग को स्वीकार करते हुए प्रतिवादीगण/विपक्षीगण को जरिए अस्थायी निषेधाज्ञा निषेधित किया जाता है कि वे दौरान मुकदमा विवादित भवन/दुकान में किसी प्रकार के तोड़-फोड़ अथवा निर्माण कार्य न करे और न ही उसके स्वरूप में किसी प्रकार का परिवर्तन अथवा परिवर्धन करे। प्रतिवादीगण विवादित भवन/दुकान में रंगाई-पुताई के लिये स्वतंत्र होंगे।

विद्वान अवर न्यायालय सिविल जज (सी०डि०) जौनपुर, द्वारा मूलवाद सं०-942/2015 भानू प्रताप सिंह आदि बनाम राजेन्द्र प्रताप सिंह आदि में पारित आदेश दिनांकित-10.02.2016 निरस्त किया जाता है।

आदेश की प्रति अवर न्यायालय सूचनार्थ प्रेषित की जाए।

दिनांक-24.03.2026

(अनिल कुमार यादव, प्रथम)

अपर जिला जज, प्रथम,

जौनपुर।

जे०ओ० कोड - यू०पी० 6112

निर्णय आज खुले न्यायालय में मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर सुनाया गया।

दिनांक-24.03.2026

(अनिल कुमार यादव, प्रथम)

अपर जिला जज, प्रथम,

जौनपुर।

जे०ओ० कोड - यू०पी० 6112