

न्यायालय:-द्वितीय व्यवहार न्यायाधीश वरिष्ठ खंड, छिंदवाडा, (म.प्र.)
(पीठासीन अधिकारी:- अंजली शाह)

आर.सी.एस.-ए 42 / 2025

संस्थापन दिनांक:-23.01.2025

फाईलिंग नम्बर आर0सी0एस0ए:-1516 / 2024

सी0एन0आर0न0-एम.पी.-28010078962024

- 1-शिवकुमार, पिता स्व. छोटेलाल जैन, उम्र 68 वर्ष,
 - 2-श्रीमती गीता पति शिवकुमार जैन, उम्र 54 वर्ष,
 - 3-सुनील जैन पिता शिवकुमार जैन, उम्र 35 वर्ष,
 - 4-संदीप जैन पिता शिवकुमार जैन, उम्र 32 वर्ष,
- चारो निवासी-दौड़के कोचिंग के सामने, बुधवारी बाजार,
छोटे राम मंदिर के पास, छिंदवाड़ा, तहसील व जिला छिंदवाड़ा

.....**आवेदकगण / वादीगण**

-::विरुद्ध::-

- 1-श्रीमती कविता द्विवेदी पति सुदीप द्विवेदी, उम्र 40 वर्ष,
 - 2-सुदीप पिता श्री चंद्रकांत द्विवेदी, उम्र 44 वर्ष,
- दोनों निवासी-राजपाल चौक, छिंदवाड़ा तहसील व जिला छिंदवाड़ा

.....**अनावेदकगण / प्रतिवादीगण**

वादी द्वारा श्री बी.एल. चौपड़े अधिवक्ता ।
 प्रतिवादीक0-1 व 2 द्वारा श्री राहुल काबरा अधिवक्ता उपस्थित ।

// आदेश //

(आज दिनांक 27.09.2025 को पारित)

01— इस आदेश द्वारा आवेदकगण/वादीगण की ओर से प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 01 एवं 02 सहपठित धारा 151 सी.पी.सी. आई.ए.क्रमांक-01/2025 का निराकरण किया जा रहा है।

02— आवेदन पत्र संक्षेप में इस प्रकार है कि वादीगण के हक, अधिकार व कब्जे का आवासीय मकान मौजा छिंदवाड़ा खास बं.नं. 177, नगर पालिक निगम वार्ड नं.-29, खसरा नं0-1216/12 एवं 1216/9, रकबा 0.004 हे. एवं 0.013 हे. पूर्व-पश्चिम 60 फिट, उत्तर-दक्षिण 24 फिट कुल 1440 वर्गफुट पर बना चार मंजिला मकान जिसके उत्तर में आम रास्ता, दक्षिण में स्वाती का मकान, पूर्व में खुली जमीन नाली बाद घोरपे का मकान एवं पश्चिम में बघेल का मकान इस आवासीय मकान में से प्रथम तल पर स्थित फ्लेट/आर्टमेंट से संबंधित विक्रय पत्र दिनांक 20.10.2014 अवैध, शून्य एवं निष्पभावी एवं छलकपट धोखाधड़ी कर गढ़ा हुआ दस्तावेज होने की घोषणा एवं वादग्रस्त संपत्ति में वादीगण के हक अधिकार व कब्जे में दखलंदाजी करने तथा संपत्ति विक्रय या अन्यथा अफरा-तफरी करने से रोकने हेतु प्रतिवादीगण के विरुद्ध वाद पेश किया है। वाद के अंतिम निराकरण में विलंब लगने की संभावना है। वादप्रश्न को इस आवेदन पत्र के अंश के रूप में पढ़ा व समझा जावे।

03— प्रस्तुत आवेदन पत्र आगे है भी व्यक्त किया है कि प्रतिवादीगण को वादग्रस्त मकान या उसका कोई भाग विक्रय नहीं किया है। प्रतिवादीगण साहूकारी का व्यवसाय करते हैं और उनके द्वारा वादिनी श्रीमती गीता जो कम पढ़ी-लिखी होने से उसे बंधक दस्तावेज बनाने का नाम से छलकपट, धोखा देकर दस्तावेज तैयार करवाया और उसके आधार पर दिनांक 29.03.2022 को प्रतिवादीगण अपने सहयोगियों के साथ वादीगण के हक अधिकार व कब्जे के इस मकान में आकर झगड़ा कर मकान खरीद लेने का कहकर खाली करने का विवाद करने लगे। तब सर्वप्रथम वादीगण को उक्त कूटरचित दस्तावेज के आधार पर वादी क्र0-3 एवं 4 के विरुद्ध किरायेदारी का झूठा प्रकरण बनाकर वादग्रस्त मकान को खाली कराने हेतु व्यवहार वाद प्रस्तुत किया है, जो गलत है। प्रतिवादीगण को वादीगण के हक, अधिकारी व कब्जे के वादग्रस्त मकान में

दखलंदाजी करने, खाली कराने का कोई हक नहीं है, किन्तु कथित कूटरचित दस्तावेज का अनुचित लाभ लेकर प्रतिवादीगण वादीगण को क्षति कारित कर सकते हैं और वादग्रस्त मकान से अनुचित तरीके से बेदखल कर सकते हैं, अतः वाद के लंबित रहते अस्थायी निषेधाज्ञा जारी कर प्रतिवादीगण एवं उनके सहयोगियोंको वादीगण, के हक, अधिकार व कब्जे में दखलंदाजी करने से रोका जावे। वादी श्रीमती गीता ने प्रतिवादी कविता को वादग्रस्त मकान का कोई भाग विक्रय नहीं किया है और न ही विक्रय प्रतिफल प्राप्त किया है और न ही मकान का कब्जा दिया है। उक्त कूटरचित दस्तावेज के आधार पर कविता के पक्ष में स्वत्व का अंतरण भी नहीं हुआ है। अतः प्रथमदृष्टया वाद वादीगण के पक्ष में है। वादीगण का वादग्रस्त संपूर्ण मकान के हक व आधिपत्य है। अतः सुविधा का संतुलन व अपूर्णीय क्षति का बिन्दु भी वादीगण के पक्ष में होना बताते हुये प्रस्तुत आवेदन स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया है।

04— प्रतिवादी क्र०-1 व 2 की ओर से प्रस्तुत आवेदन का जवाब प्रस्तुत करते हुये आवेदन में वर्णित समस्त तथ्यों से इंकार किया है व अतिवक्ति कथन के रूप में व्यक्त किया है कि प्रतिवादी क्र०-1 ने मौजा छिंदवाड़ा खास नगर पालिक निगम वार्ड नं०-29/पुराना वार्ड नं०-27/25, बं.नं.-177, प.ह.नं.-19/22, रा.नि.मं. छिंदवाड़ा-1 तहसील व जिला छिंदवाड़ा स्थित जमीन ख.नं.-1216/12 एवं ख.नं. 1216/9 कुल रकबा 1120 वर्गफिट पर निर्मित बहुमंजिला आवासीय अपार्टमेंट के प्रथम तल पर स्थित अपार्टमेंट/फ्लेट जिसका निर्मित क्षेत्रफल कुल-957.50 वर्गफिट को (छत एवं जीना रहित स्थिति में) पंजीयत विक्रय पत्र दिनांक 20.10.2014 के जरिये विक्रेता-श्रीमती गीता जैन पति श्री शिवकुमार जैन निवासी-छिंदवाड़ा को उचित प्रतिफल राशि 9,00,000/-रुपये अदा कर क्रय किया गया, जिसकी हुलिया-उत्तर में आम-रास्ता, दक्षिण में स्मृति का मकान, पूर्व में-खुली भूमि नाली के बाद ६ गोरपड़े का मकान एवं पश्चिम में बघेल का मकान है। प्रतिवादी क्र०-1 का नाम राजस्व अभिलेख में खरीद हक में बतौर स्वामी प्रथम तल पर स्थित उक्त क्रयशुदा आवासीय अपार्टमेंट/फ्लेट दर्ज हुआ।

05— प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा उपरोक्त वर्णित प्रथम तल पर स्थित आवासीय अपार्टमेंट/फ्लेट को क्रय किये जाते समय वादी क्र०-2 श्रीमती गीता जैन के किरायेदार के रूप में उक्त प्रथम तल पर स्थित आवासीय अपार्टमेंट

फ्लेट में दो ब्लॉक बने होने के कारण एक ब्लॉक जिसमें चार कमरे व लेटरिन बाथरूम निर्मित है, में श्री आदेश जैन तथा दूसरे ब्लॉक में राजेश जैन अपने परिवार के सहित निवास करते थे। जिसका किराया प्रतिमाह 4,000/-रूपये पूर्व स्वामी श्रीमती गीता जैन (विक्रेता) को तत्समय भुगतान किया जाता रहा। प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा उक्त फ्लेट को क़य किय जाने के पश्चात् माह दिसम्बर वर्ष 2014 से किरायेदार आदेश जैन एवं राजेश जैन किरायेदारी माह नवम्बर व दिसम्बर वर्ष 2014 तक का किराया प्रतिवादी क्र०-1 को भुगतान कर उक्त फ्लेट को रिक्त कर कब्जा प्रतिवादी क्र०-1 को प्रदान कर दिया गया। उक्त कब्जा सौंपने के बाद उक्त फ्लेट को जिसमें दो ब्लॉक बने हैं, में वादी क्र०-3 सुनील जैन तथा उसके भाई संदीप जैन द्वारा पृथक-पृथक रूप से पूर्वनिर्धारित किराया राशि 4-4 हजार रूपये में किराये में प्राप्त कर अपने-अपने परिवार के साथ निवास करने हेतु प्रतिवादी क्र०-1 से अनुरोध किया गया। वादी क्र०-3 व 4 के अनुरोध पर प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा माह जनवरी वर्ष 2015 में अपने स्वामित्व वाले उक्त प्रथम तल पर स्थित आवासीय अपार्टमेंट/फ्लेट को वादी क्र०-3 व 4 को किराये पर प्रदान किया गया, जिसमें वादी क्र०-3 व 4 निवास करने लगे तथा किरायेदारी माह की पहली तारीख को प्रारंभ होकर, उसी माह की अंतिम तारीख को समाप्त होती रही। जिसका किराये का भुगतान राशि 4,000/-रूपये माह दिसम्बर 2020 तक नियमित रूप से प्रतिवादी क्र०-1 को कर, माह जनवरी 2021 से जुलाई 2023 तक किराया अदा नहीं किया। इस तरह 2 वर्ष 7 माह की दर से वादी क्र०-3 व 4 प्रत्येक पर 1,24,000/-बकाया हो गयी है।

06— प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा जवाब में यह भी बताया गया है कि प्रतिवादी क्र०-1 के पति सुदीप द्विवेदी द्वारा उक्त बकाया राशि की मांग करने एवं प्राप्त करने के उद्देश्य से वादी क्र०-3 व 4 के अपार्टमेंट में गये जिसपर वादी क्र०-3 व 4 तथा उनके परिवारजन ने एक राय होकर बकाया राशि का भुगतान न करने, किरायेदारी आधिकार वाले अपार्टमेंट/फ्लेट को रिक्त कर कब्जा ना देने एवं असत्य एवं मिथ्या आधारों पर सुविचारित ढंग से थाना कोतवाली में झूठी रिपोर्ट दर्ज करायी गई। प्रतिवादी क्र०-1 द्वारा अधिवक्ता के माध्यम से वादी क्र०-3 व 4 किरायेदार को दिनांक 25.07.2023 का नोटिस भेजकर नकी किरायेदारी उनके अधिपत्य वाले अपार्टमेंट को दिनांक 23.09.2023 को समाप्त करते हुये दिनांक 01.10.2023 को रिक्त आधिपत्य बकाया राशि

सहित की मांग की गई और उक्त नोटिस का पालन ना करने के परिणामस्वरूप प्रतिवादी क०-1 द्वारा वादी क०-3 व 4 के विरुद्ध व्यवहार संस्थित करना पड़ा है। प्रतिवादी क०-1 द्वारा फ्लेट स्वामी द्वारा वर्तमान वाद के वादी क०-4 संदीप जैन के विरुद्ध बकाया राशि वसूली एवं किरायेदारी वाले फ्लेट से निष्कासन हेतु व्यवहार वाद क०-373/2023 एवं वर्तमान वाद के वादी क०-3 सुनील जैन के विरुद्ध बकाया किराया राशि वसूली एवं किरायेदारी वाले फ्लेट से निष्कासन हेतु व्यवहार वाद क०-374-अरु2023 दिनांक 24.11.2023 को वाद प्रस्तुत किया गया है। अतः वादीगण द्वारा प्रस्तुत तथाकथित मिथ्या अस्थायी आवेदन पत्र प्रतिवादीगण को क्षतिपूरक व्यय दिलाते हुये निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

07- आवेदन के निराकरण हेतु विचारणीय बिन्दु निम्न हैं : -

1. क्या प्रथमदृष्टया मामला वादी के पक्ष में है ?
2. क्या अस्थाई निषेधाज्ञा जारी न किये जाने पर वादी को अपूर्णनीय क्षति होगी ?
3. क्या सुविधा संतुलन का सिद्धांत अस्थाई निषेधाज्ञा जारी करने के पक्ष में है ?

//सकारण निष्कर्ष//

विचाराण बिन्दु क०-1 :-

प्रथम दृष्टया वाद:-

08- किसी पक्षकार द्वारा अपने पक्ष में प्रथम दृष्टया वाद स्थापित करने हेतु यह पर्याप्त है कि उसके द्वारा अपने इप्सित अधिकार के संबंध में एक विचारण योग्य प्रश्न उठाया गया है तथा विवादित संपत्ति को यथास्थिति में बनाए रखना न्यायहित में आवश्यक है। वादी ने अपने स्वत्व की विवादित भूमि के संबंध में छल कपट एवं धोका देकर बिना प्रतिफल दिये व कब्जा प्राप्ति किये बिना कुटरचित दस्तावेज दिनांक 20.10.2014 को अवैध घोषित करने तथा स्थायी निषेधाज्ञा हेतु यह वाद संस्थित किया गया। वाद भूमि खसरा नं० 1216/12 रकबा 0.004 एवं खसरा नं० 1216/09 रकबा 0.013 हे० कुल 1441

वर्गफीट का प्लॉट, वादीगण का आवासीय मकान मौजा छिन्दवाड़ा खसरा नं० 177 प.ह.नं. 19/2022, रा.नि.मं. तहसील व जिला छिन्दवाड़ा नगर पालिका निगम वार्ड नं० 29 पर प्रतिवादीगण द्वारा हस्तक्षेप करना बताते हुए यह वाद संस्थित किया है। वादी ने यह भी अभिवचन किया है कि उक्त वादभूमि उसने कभी भी प्रतिवादी को विक्रय नहीं की है इसके विपरीत प्रतिवादीगण का अभिवचन है कि प्रतिवादी क्र-1 ने मौजा छिंदवाड़ा खास नगर पालिक निगम वार्ड नं०-29/पुराना वार्ड नं०-27/25, बं.नं.-177, प.ह.नं.-19/22, रा.नि.मं. छिंदवाड़ा-1 तहसील व जिला छिंदवाड़ा स्थित जमीन ख.नं.-1216/12 एवं ख. नं. 1216/9 कुल रकबा 1120 वर्गफिट पर निर्मित बहुमंजिला आवासी अपार्टमेंट के प्रथम तल पर स्थित अपार्टमेंट/फ्लेट जिसका निर्मित क्षेत्रफल कुल-957.50 वर्गफिट को (छत एवं जीना रहित स्थिति में) पंजीयत विक्रय पत्र दिनांक 20.10.2014 के जरिये विक्रेता-श्रीमती गीता जैन पति श्री शिवकुमार जैन निवासी-छिंदवाड़ा को उचित प्रतिफल राशि 9,00,000/-रुपये अदा कर क्रय किया गया है।

09— वादी ने अपने पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांकित 24.03.2008, वादग्रस्त संपत्ति/मकान कविता के नाम पर बनाया गया दस्तोवज दिनांक 20.10.2014 वादी एवं प्रतिवादीगण के बीच हुए झगड़े के संबंध में प्रथम सूचना रिपोर्ट दिनांक 29.03.2022, प्रतिवादी कविता द्वारा वादी संदीप के विरुद्ध प्रस्तुत आर.सी.एस.ए 373/2023 का समंस मय वादपत्र, प्रतिवादी कविता द्वारा वादी संदीप के विरुद्ध प्रस्तुत आर.सी.एस.ए 374/2023, की प्रमाणित प्रतिलिपि की छायाप्रतियां प्रस्तुत की हैं।

10— वादी द्वारा प्रस्तुत वाद में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 20.10.2024 जो स्वयं वादी द्वारा ही पेश किया गया है जिसके संबंध में उसके द्वारा यह अभिवचन किया गया है कि वर्ष 2014 में वादी क्र० 01 से अकेले रहने के दौरान बंधन लिखापट्टी करा ली गयी थी और उसके द्वारा ली गयी राशि उसने वर्ष 2016 में वापस कर दी इसके बावजूद प्रतिवादी ने दस्तावेज वापस नहीं किया था। वर्ष 2014 में निष्पादित दस्तावेज बंधक संबंधित था अथवा विक्रय पत्र इसके जानकारी न होने के संबंध में कोई स्पष्टीकरण वादी द्वारा नहीं दिया गया है। इसके अतिरिक्त उक्त वादभूमि के संबंध में प्रतिवादी द्वारा अन्य सिविल प्रकरण भी वादीगण के विरुद्ध प्रस्तुत किये गये हैं का उल्लेख

किया गया है, साथ ही उन प्रकरणों की प्रमाणित प्रतियाँ भी पेश की गयी हैं। अतः वादी विवादित भूमि की वस्तुस्थिति ही स्पष्ट करने में विफल रहा है। अभिलेख पर ऐसा कोई अन्य प्रमाण नहीं है जो विवादित भूमि पर प्रतिवादी द्वारा अनाधिकृत हस्तक्षेप करना दर्शित करता हो। किंतु उभयपक्ष के द्वारा वादीगण का आधिपत्य होना स्वीकार किया गया है।

11— अब प्रतिवादीगण के पक्ष में निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांकित 20.10.2014 वादी से धोखे से निष्पादित किया गया था, अथवा नहीं इस बात का कोई निष्कर्ष साक्ष्य विवेचना उपरांत ही निकाला जा सकता है। वादी के आभिवचन तथा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर यह स्पष्ट है कि उसने इप्सित अनुतोष के संबंध में एक विचारण योग्य प्रश्न उठाया है एवं उसके अधिकारों का विनिश्चय होने तक वादग्रस्त संपत्ति को यथास्थिति में बनाए रखना आवश्यक है। तथा यदि प्रतिवादीगण द्वारा वाद भूमि पर अन्य व्यक्ति का हित सृजित करने से प्रकरण में वाद बाहुल्यता बढ़ेगी। इस प्रकार वादीगण के पक्ष में प्रथम दृष्टया वाद प्रमाणित होता है।

विचाराण बिन्दु क0-2 :-

अपूर्णय क्षति:-

12— कोई क्षति अपूर्णय तब कही जाती है जब धन के माध्यम से उसका पर्याप्त प्रतिकर न दिलाया जा सकता हो अथवा जहां नुकसान को मापने के कोई निश्चित मानक न हो। वादीगण अपने पक्ष में प्रथम दृष्टया प्रकरण प्रमाणित करने में सफल रहें हैं। यदि इस मामले में अस्थायी व्यादेश जारी नहीं किया गया तो संभव है कि प्रतिवादीगण वादग्रस्त भूमि का अंतरण कर दें और वादीगण को आधिपत्यच्युत कर दें। ऐसी स्थिति में निश्चित रूप से वादीगण को वाद बाहुल्यता में उलझना होगा और ऐसी क्षति की पूर्ति न तो परिव्यय अधिरोपित कर की जा सकती है और न ही इसे मापने के कोई निश्चित मापक हैं। अतः अपूर्णय क्षति का बिन्दु भी आवेदक/वादीगण के पक्ष में प्रमाणित होता है।

विचाराण बिन्दु क0-3 :-**सुविधा का संतुलन:-**

13— सुविधा के संतुलन के संबंध में नियम यह है कि निषेधाज्ञा जारी किये जाने से विपक्ष को होने वाली असुविधा निषेधाज्ञा जारी न किये जाने पर पक्ष को होने वाली असुविधाओं की तुलना में अधिक नहीं होगी। वादीगण अपने पक्ष में प्रथम दृष्ट्या वाद एवं अपूर्णीय क्षति का बिन्दु प्रमाणित करने में सफल रहे हैं। वादीगण का वादग्रस्त भूमि में हित प्रथम दृष्ट्या होना दर्शित है। ऐसी स्थिति में निषेधाज्ञा जारी न करने पर वाद बाहुल्यता की संभावना है। यदि निषेधाज्ञा जारी कर दी जाती है तो प्रतिवादीगण को किसी तुलनात्मक असुविधा की संभावना नहीं है। इस प्रकार सुविधा का संतुलन भी निषेधाज्ञा जारी किये जाने के पक्ष में है।

14— उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि वादीगण अपने पक्ष में प्रथम दृष्ट्या वाद व अपूर्णीय क्षति का बिंदु प्रमाणित करने में सफल रहे हैं तथा सुविधा का संतुलन भी निषेधाज्ञा जारी किये जाने के पक्ष में है। परिणामस्वरूप वादीगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सहपठित 151 व्य0प्र0सं0 आई.ए.नं. 1/25 **स्वीकार** कर प्रतिवादीगण को इस वाद का निराकरण होने तक स्वयं अथवा अपने किसी सेवक, अभिकर्ता व कर्मकार के माध्यम से उक्त वादग्रस्त भूमि पर किसी तृतीय पक्षकार का हित सृजित किये जाने से निषेधित किया जाता है एवं वादीगण को बिना विधिक प्रक्रिया के निषेधित न करें।

15— इस आदेश का प्रकरण के गुण-दोष पर कोई प्रभाव नहीं होगा। आवेदन पत्र का व्यय निर्णय में व्यय के संबंध में होने वाले आदेश पर निर्भर होगा।

मेरे निर्देशन पर टंकित।

(अंजली शाह)

द्वितीय व्यवहार न्यायाधीश वरिष्ठ खण्ड,
जिला छिन्दवाड़ा म0प्र0