



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय , बिलासपुर

एकलपीठ - माननीय न्यायमूर्ति श्री मनिन्द्र मोहन श्रीवास्तव, न्यायाधीश

रिट याचिका (227) क्रमांक 3041/2008

याचिकाकर्ता/

श्री भागचंद आहूजा एवं अन्य

प्रतिवादीगण

बनाम

श्रीमती शाहिदा वनक एवं अन्य

उत्तरवादीगण/
वादीगण



(भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत रिट याचिका)

उपस्थित:

याचिकाकर्तागण की ओर से : श्री बी. पी. शर्मा, अधिवक्ता

उत्तरवादी क्रं 1 की ओर से : श्री प्रशांत जायसवाल वरिष्ठ अधिवक्ता
एवं श्री नीरज प्रधान, अधिवक्ता

उत्तरवादी क्रं 8 की ओर से : श्री आर के केशरवानी, अधिवक्ता



आदेश

(दिनांक 15-06-2010 को पारित)

1. यह याचिका भारत के संविधान का अनुच्छेद 227 के अंतर्गत याचिकाकर्तागण/प्रतिवादीगण द्वारा दिनांक 17.04.2008 (अनुलग्नक पी-10) को पारित आदेश के विरुद्ध दायर की गई है, जो कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सिविल वाद क्रमांक 299A/2006 में पारित किया गया है। उक्त आदेश द्वारा उत्तरदाता क्रमांक 1/वादी की आदेश 1 नियम 10 के साथ-पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत दायर प्रार्थना-पत्र को स्वीकृत किया गया है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने वादी के पक्ष में व्यादेश आदेश पारित किया है।

2. याचिकाकर्ताओं का प्रकरण जिन्हें आक्षेपित आदेश द्वारा प्रतिवादी के रूप में पक्षकार बनाया गया है, यह है कि वे वाद ग्रस्त संपत्ति, जिसका खसरा क्रमांक 78/02 (आंशिक), प्लॉट क्रमांक 25, क्षेत्रफल 4000 वर्ग फुट है, जो ग्राम खमरडीह, बंजारी बाबा नगर, वार्ड क्रमांक 24, रायपुर में स्थित है के वास्तविक क्रेता है। याचिकाकर्ताओं ने यह संपत्ति श्री रमेश कुमार केडिया से दिनांक 16.08.2007 के विक्रय विलेख (अनुलग्नक ए-1) द्वारा ₹24,16,000/- के मूल्य में खरीदी। याचिकाकर्ताओं का प्रकरण यह है कि क्रय से पूर्व उन्होंने सजग क्रेता होने के नाते जांच की और पाया कि उक्त भूमि का नाम श्री रमेश केडिया के नाम भूमि अभिलेखों में दर्ज था जैसा कि दस्तावेज बी-1 एवं किस्तबंदी खतौनी — (अनुलग्नक पी-2) संदर्शित है। श्री रमेश केडिया ने उक्त वादग्रस्त भूमि मूल स्वामिनी श्रीमती हरजीत राजपाल से दिनांक





22.07.2003 के पंजीकृत विक्रय विलेख (अनुलग्नक पी-3) द्वारा खरीदी थी। याचिकाकर्ताओं ने उप-पंजीयक कार्यालय रायपुर से अभिलेखों की जांच उपरांत कोई भार न होने की रिपोर्ट प्राप्त की जिसकी प्रतिलिपि अनुलग्नक पी-4 के रूप में अभिलेख में उपलब्ध है। संपत्ति क्रय के पश्चात याचिकाकर्ताओं ने भवन निर्माण अनुज्ञा के लिए नगर निगम में आवेदन किया जो स्वीकृत हो गया। कलेक्टर (नजूल), रायपुर कार्यालय से भी प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ कि उक्त भूमि सरकारी अथवा नजूल भूमि नहीं है।

3. याचिकाकर्ताओं द्वारा निर्माण प्रारंभ करने के पश्चात अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उत्तरवादीगण वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद के सम्बन्ध में जारी समन प्राप्त हुआ। उत्तरवादीगण/वादीगण द्वारा आदेश 1 नियम 10 के साथ पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता (अनुलग्नक पी-7) के अंतर्गत याचिकाकर्ताओं सहित अन्य को वाद का पक्षकार बनाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। याचिकाकर्ताओं द्वारा इसका उत्तर (अनुलग्नक पी-8) प्रस्तुत किया गया। उत्तरदाता क्रमांक 2/वादी ने धारा 94 के साथ-पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत व्यादेश हेतु भी आवेदन किया। याचिकाकर्ताओं ने इसका उत्तर (अनुलग्नक पी-9) के रूप में दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 17.04.2008 (अनुलग्नक पी-10) को आक्षेपित आदेश पारित करते हुए न केवल आदेश 1 नियम 10 के साथ पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता का आवेदन स्वीकृत कर याचिकाकर्ताओं एवं रमेश केडिया को पक्षकार बनाने का निर्देश दिया, बल्कि वादी के व्यादेश हेतु प्रस्तुत आवेदन को भी स्वीकृत कर याचिकाकर्ताओं को निर्माण कार्य करने तथा संपत्ति के का अन्य /हस्तांतरण से रोका।



4. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश 1 नियम 10 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के साथ-पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत आवेदन को स्वीकार करते हुए व्यादेश प्रदान कर अपनी अधिकारिता का अतिक्रमण किया है। याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 17.04.2008 के आक्षेपित आदेश द्वारा आवेदन को यांत्रिक रूप से स्वीकार करते हुए व्यादेश प्रदान कर दिया, जबकि वाद की पोषणीयता से संबंधित कई आपत्तियों को अनदेखा कर दिया और व्यादेश प्रदान करने के स्थापित सिद्धांतों की पूर्णतः उपेक्षा की गई। याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता का कहना है कि आदेश में कहीं भी यह नहीं दर्शाया गया है कि न्यायालय ने व्यादेश प्रदान करने से पूर्व प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन तथा अपूरणीय क्षति के संबंध में कोई विचार किया हो। उन्होंने याचिका में प्रस्तुत आधारों तथा व्यादेश के आवेदन के उत्तर का उल्लेख करते हुए कहा कि वादी वाद ग्रस्त भूमि पर कब्जे में नहीं है, जबकि याचिकाकर्ताओं/प्रतिवादीगण ने विधिसम्मत पंजीकृत विक्रय विलेख से भूमि क्रय की है। सहकारी न्यायालयों में मामले की सुनवाई विभिन्न स्तरों पर हुई तथा उप-पंजीयक और संयुक्त पंजीयक दोनों ने विवाद खारिज कर दिया। अधिकरण ने भी माना कि विवाद सहकारी न्यायालयों के समक्ष पोषणीय नहीं है, जिसके पश्चात वर्तमान वाद दायर किया गया। याचिकाकर्ताओं ने भूमि वैध विक्रय विलेख द्वारा मूल्य देकर खरीदी और राजस्व अभिलेख में अपना नाम दर्ज करवाया, तथा भवन निर्माण हेतु नगर निगम से विधिवत अनुमति लेकर भारी निवेश भी किया, अतः सुविधा का संतुलन उनके पक्ष में है। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि जब धारा 94 के साथ-पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आवेदन का उत्तर दाखिल





किया गया, उस समय तक याचिकाकर्ता वाद में पक्षकार नहीं थे, क्योंकि आदेश 1 नियम 10 सहपठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता का आवेदन लंबित था।

याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता ने आगे कहा कि अधीनस्थ न्यायालय ने याचिकाकर्ताओं को पक्षकार बनाए बिना ही व्यादेश पारित कर गंभीर त्रुटि की है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि वाद में अनेक अन्तर्निहित दोष हैं और वाद पोषणीय नहीं है। अधिकरण द्वारा 'विवाद' को लौटाने के आदेश के पश्चात उसी 'विवाद' को 'वादपत्र' के रूप में सिविल न्यायालय में दायर करना विधि के विपरीत है, क्योंकि लौटाया गया विवाद वादपत्र नहीं माना जा सकता और अतः आदेश 7 नियम 10 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के प्रावधान आकर्षित नहीं

होतीं। याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि वाद काल बाधित है। अधिकरण द्वारा दिनांक 10.01.2001 (अनुलग्नक पी-11) को विवाद लौटाया गया था, जबकि वर्तमान वाद लगभग 2 वर्ष 9 माह बाद दायर किया गया, अतः वादी व्यादेश पाने का पात्र नहीं है। यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि वाद मृत व्यक्ति के विरुद्ध दायर किया गया है। वादी पक्ष को यह

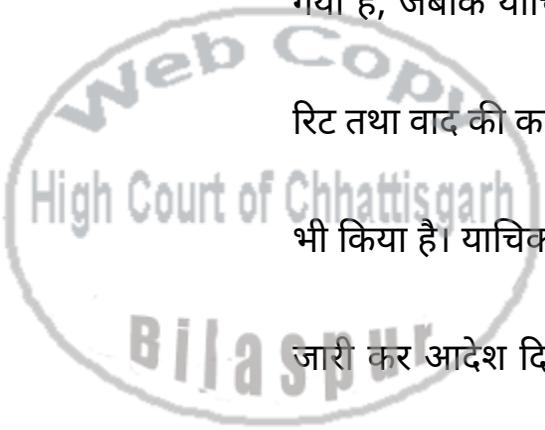
ज्ञात था कि सहकारी न्यायालय में लंबित कार्यवाही के दौरान मूल क्रेता मोहिंदर सिंह की मृत्यु हो गई थी और उनके विधिक प्रतिनिधि के नाम अभिलेख में दर्ज थे, इसके बावजूद वाद प्रस्तुत करते समय मृत व्यक्ति को पक्षकार बनाया गया। अतः वाद पोषणीय नहीं है क्योंकि उनके विधिक प्रतिनिधि को प्रतिवादी के रूप में पक्षकार नहीं बनाया गया है साथ ही अधीनस्थ न्यायालय ने सुविधा का संतुलन याचिकाकर्ताओं के पक्ष में होने के बावजूद व्यादेश प्रदान कर न्याय के साथ अन्याय किया है।





हालांकि याचिका में याचिकाकर्ताओं ने आक्षेपित आदेश दिनांक 17.04.2008 के उस भाग को भी चुनौती दी है जिसके तहत आदेश 1 नियम 10 सहपठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आवेदन को स्वीकृत किया गया था, परंतु बहस के दौरान उनके अधिवक्ता ने जहाँ तक पक्षकार बनाये जाने का प्रश्न है उस आदेश के उस भाग की वैधता एवं औचित्यता पर आपत्ति नहीं की।

5. इसके विपरीत, उत्तरदाता क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता का निवेदन है कि यह याचिका स्वयं पोषणीय नहीं है, क्योंकि याचिका के शीर्षक में इसे संविधान अनुच्छेद 227 के अंतर्गत बताया गया है, जबकि याचिकाकर्ताओं ने संविधान अनुच्छेद 226 के अंतर्गत परमादेश प्रकृति के रिट तथा वाद की कार्यवाही को विधि के दुरुपयोग घोषित कर वाद खारिज करने का अनुरोध भी किया है। याचिकाकर्ताओं ने संविधान अनुच्छेद 226 के अंतर्गत उत्प्रेषण प्रकृति का रिट जारी कर आदेश दिनांक 17.04.2008 को रद्द करने तथा आदेश 1 नियम 10 के साथ-पठित धारा 151 व्य.प्र.सं. एवं धारा 94 के साथ-पठित धारा 151 व्य.प्र.सं. के आवेदन को अस्वीकृत करने की भी प्रार्थना की है। यह भी कहा गया कि वादी आवास सोसाइटी से प्लॉट का मूल क्रेता था और सोसाइटी द्वारा उक्त प्लॉट का बाद में अवैध रूप से बेच दिया क्योंकि वादी के पक्ष में आवंटन की स्वतः निरस्तीकरण की कोई व्यवस्था नहीं थी। यद्यपी सोसाइटी द्वारा निरस्तीकरण की अनुमति मांगा गया था परन्तु उप-पंजीयक, सहकारी संस्था, रायपुर ने दिनांक 28.01.1988 (अनुलग्नक आर-1/2) के आदेश द्वारा अनुमति प्रदान नहीं किया। हालांकि उपपंजीयक एवं संयुक्त पंजीयक ने विवाद को गुणदोष के आधार पर खारिज कर दिया था, सहकारी अधिकरण ने यह माना कि विवाद पोषणीय नहीं है और उप-पंजीयक एवं





संयुक्त पंजीयक के आदेशों को अपास्त कर विवाद वादी को लौटा दिया गया, जिसके पश्चात एक वाद दायर किया गया। यह भी तर्क दिया गया कि वाद में वादी मूल आवंटित प्लॉट का स्वामी है और उसका वादग्रस्त संपत्ति पर हित है और बाद में मोहिंदर सिंह के पक्ष में किया गया विक्रय विलेख वैध नहीं था और बंधनकारी नहीं था। मोहिंदर सिंह अथवा याचिकाकर्ता/प्रतिवादी के पक्ष में कोई हित का अंतरण नहीं हुआ था।

यह तर्क किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने संपत्ति के संरक्षण के लिए आक्षेपित आदेश पारित किया और इसमें कोई क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि, कोई गंभीर गलती या न्याय की विफलता नहीं हुआ जिससे उच्च न्यायालय के हस्तक्षेप की आवश्यकता हो। उन्होंने आगे कहा

कि अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 94(ड) व्यवहार प्रक्रिया संहिता के साथ-पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत आदेश पारित किया है, अतः आदेश 39 नियम 1 और 2 व्यवहार प्रक्रिया संहिता लागू नहीं होते और प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन तथा अपूरणीय क्षति के संबंध में कोई निष्कर्ष दर्ज करना आवश्यक नहीं था।

6. न्यायालय ने दोनों पक्षों के अधिवक्ताओं की तर्क सुनीं और अभिलेखों का अवलोकन किया।
7. उत्तरदाता क्रमांक 2 की ओर से कोई उपस्थिति दर्ज नहीं की गई, यद्यपि नोटिस की विधिवत तामिल हो चुकी है। उत्तरदाता क्रमांक 3 से 7 को इस न्यायालय के आदेश से प्रतिस्थापन तामिली के माध्यम से नोटिस की अनुमति दी गई थी, जिसके पालन में नोटिस का प्रकाशन समाचार पत्र- दैनिक भास्कर में दिनांक 22.03.2010 को किया गया। इसकी प्रति भी



अभिलेख में उपलब्ध है। तथापि, प्रतिवादी क्रमांक 3 से 7 की ओर से कोई उपस्थिति नहीं की गई।

8. विवादित आदेश दिनांक 17.04.2008 (अनुलग्नक पी-10) का अवलोकन करने पर यह स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश 1 नियम 10 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के साथ पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत वादी का आवेदन स्वीकार करते हुए साथ ही धारा 94 के साथ-पठित धारा 151 सी.प्र.सं. के अंतर्गत व्यादेश का आवेदन भी स्वीकार किया। न्यायालय ने यह अभिलेखित किया कि याचिकाकर्ता/प्रतिवादी निर्माण कार्य कर रहे हैं, जैसा कि फोटोग्राफ से परिलक्षित होता है। अधीनस्थ न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज किया कि जब तक स्वामित्व के संबंध में विवाद का निपटारा नहीं हो जाता, तब तक किसी प्रकार का निर्माण कार्य उचित नहीं होगा। अधीनस्थ न्यायालय ने धारा 94(ड) व्यवहार प्रक्रिया संहिता का हवाला देते हुए व्यादेश पारित किया।

9. आक्षेपित आदेश से यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने वादी के पक्ष में और याचिकाकर्ताओं/प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्माण कार्य से रोकने वाला व्यादेश प्रदान करते समय किसी प्रकार का समुचित विचार नहीं किया और व्यादेश आदेश यांत्रिक रूप से पारित किया गया है। धारा 94(ड) व्यवहार प्रक्रिया संहिता में यह प्रावधान है कि न्यायालय न्याय के उद्देश्य को विफल होने से रोकने हेतु यदि आवश्यक समझे तो ऐसे अंतरिम आदेश पारित कर सकता है जो न्यायालय को उचित और सुविधाजनक प्रतीत हो। अस्थायी व्यादेश प्रदान करने के लिए विस्तृत प्रावधान आदेश 39 व्यवहार प्रक्रिया संहिता में निहित हैं। न्यायिक दृष्टांतों में



यह सिद्धांत दृढ़ता से स्थापित है कि व्यादेश प्रदान करते समय न्यायालय को प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन तथा अपूरणीय क्षति पर विचार करना आवश्यक है। अधीनस्थ न्यायालय ने, ऐसा प्रतीत होता है, पक्षकारों को वाद में शामिल करने के आवेदन को स्वीकार करते समय ही बिना उचित विचार-विमर्श किए अस्थायी व्यादेश का आदेश भी पारित कर दिया। वादी के आवेदन पर कोई विशिष्ट विचार नहीं किया गया और न ही प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति के संबंध में कोई निष्कर्ष दर्ज किया गया। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय को वादी का आवेदन आदेश 1 नियम 10 व्य.प्र.सं. के अंतर्गत स्वीकार करने के पश्चात व्यादेश के लिए प्रार्थना पर विधि द्वारा स्थापित सिद्धांतों और धारा 94(ड) व्य.प्र.सं. तथा आदेश 39 व्य.प्र.सं. में निहित प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए विचार करना चाहिए था। जहाँ तक व्यादेश के आदेश का संबंध है, आक्षेपित आदेश स्पष्ट रूप से क्षेत्राधिकार से परे पारित किया गया है क्योंकि यह बिना प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन और अपूरणीय क्षति पर विचार किए यांत्रिक ढंग से पारित किया गया है। उत्तरदाता के अधिवक्ता का यह तर्क कि धारा 94(ड) व्य.प्र.सं. के साथ-पठित धारा 151 व्य.प्र.सं. के अंतर्गत आदेश पारित करते समय अधीनस्थ न्यायालय बाध्य नहीं था कि वह प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन और अपूरणीय क्षति पर विचार करे, स्वीकार्य नहीं किया जा सकता है। आक्षेपित आदेश से यह स्पष्ट है कि व्यादेश देने का एकमात्र आधार यह था कि निर्माण कार्य चल रहा है। इस न्यायालय की राय में यह कारण अपने आप में अस्थायी व्यादेश प्रदान करने का वैधानिक आधार नहीं हो सकता, जब तक कि सभी संबंधित तथ्यों और विधिक पहलुओं पर विचार न किया जाए। अधीनस्थ न्यायालय ने





याचिकाकर्ताओं/प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत किसी भी आपत्ति पर विचार नहीं किया और सीधे व्यादेश पारित कर दिया। उत्तरदाता क्रमांक 1 के अधिवक्ता का यह अन्य तर्क कि चूँकि याचिका संविधान अनुच्छेद 227 के अंतर्गत है जबकि प्रार्थना संविधान अनुच्छेद 226 के अंतर्गत रिट जारी करने के लिए किया गया है, इसलिए याचिका पोषणीय नहीं है, खारिज किये जाने योग्य है। संक्षेप में इतना कहना पर्याप्त है कि संविधान अनुच्छेद 226 एवं संविधान अनुच्छेद 227 दोनों के अंतर्गत याचिका विधि के अनुसार पोषणीय होती है।

10. जहाँ तक याचिकाकर्ताओं एवं पूर्ववर्ती क्रेता को पक्षकार बनाए जाने का प्रश्न है,

आक्षेपित आदेश का अवलोकन करने पर यह स्पष्ट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय ने वादी

द्वारा प्रस्तुत विवाद की प्रकृति एवं यह तथ्य कि याचिकाकर्ता वादग्रस्त संपत्ति के पश्चातवर्ती

क्रेता हैं, को ध्यान में रखते हुए आवेदन स्वीकार किया। याचिकाकर्ताओं का स्वयं का कथन है

कि वे वादग्रस्त संपत्ति के कब्जे में हैं, जो उन्होंने पूर्ववर्ती क्रेता से क्रय की थी, जिसका आवंटन

वाद में चुनौती का विषय है। इन तथ्यों के आलोक में यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचा है

कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादी का आदेश 1 नियम 10 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के साथ

पठित धारा 151 व्यवहार प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत आवेदन स्वीकार करने के आदेश में कोई

क्षेत्राधिकार संबंधी त्रुटि या कोई अनुचितता नहीं है, जिससे उच्च न्यायालय के हस्तक्षेप की

आवश्यकता हो।

11. उपर्युक्त चर्चा के आलोक में, यह याचिका आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है और

आक्षेपित आदेश दिनांक 17.04.2008 (अनुलग्नक पी-10) के उस भाग को, जिसके



अंतर्गत वादी/ उत्तरवादी क्रमांक 2 के पक्ष में व्यादेश प्रदान किया गया था, उसे अपास्त किया जाता है। चूँकि व्यादेश के आदेश को इस आधार पर निरस्त किया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अनुचित है क्योंकि यह प्रथमदृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन एवं अपूरणीय क्षति पर कोई निष्कर्ष दर्ज किए बिना पारित किया गया था, अतः अधीनस्थ न्यायालय को यह स्वतंत्रता प्रदान की जाती है कि वह इस विषय पर पुनः विधि के अनुरूप विचार करे।

12. वाद व्यय के संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया जाता।

सही/-

मनिन्द्र मोहन श्रीवास्तव

न्यायाधीश



अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated By ANURAG AGRAWAL