

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

आदेश की तिथि: 25 अप्रैल, 2024

नि.प्र.अ. 316/2021 व सि.वि.आ. 31018/2021

राजेन्द्र जैना

..... अपीलार्थी

द्वारा: श्री राजेश अग्रवाल, अधिवक्ता

बनाम

संजय अग्रवाल व अन्य

..... प्रत्यर्थी

द्वारा: श्री विनोद मल्होत्रा एवं सुश्री जसलीन
कौर, अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायाधीश श्री चंद्र धारी सिंह

आदेश

चंद्र धारी सिंह, न्या. (मौखिक)

1. वर्तमान अपील अपीलकर्ता द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (इसके बाद "सि.प्र.सं.") की धारा 96 सहपठित आदेश XLI के तहत दायर की गई है, जिसमें निम्नलिखित राहत की मांग की गई है:

"(i) सुश्री वंदना जैन, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, साकेत न्यायालय, दिल्ली के न्यायालय द्वारा सि. वा. सं. 149/2017 शीर्षक राजेंद्र जैना

बनाम संजय अग्रवाल व अन्य में पारित दिनांक 05.03.2020 (अनुलग्नक 1) के आक्षेपित निर्णय को अपास्त/अभिखंडित/उचित रूप से संशोधित/परिवर्तित किया जाए।

(ii) ऐसे अन्य एवं अतिरिक्त आदेश, जो यह माननीय न्यायालय न्याय हित में उचित एवं उपयुक्त माने, पारित किए जा सकते हैं।

2. वर्तमान अपील के न्याय निर्णयन हेतु आवश्यक प्रासंगिक तथ्य

निम्नानुसार उद्धृत किए गए हैं:

- क. अपीलकर्ता दिनांक 18 मई 2006 को पंजीकृत विक्रय विलेख के अनुसार संपत्ति सं. बी-54-ए, ग्रेटर कैलाश-1, नई दिल्ली (इसके बाद "वादग्रस्त संपत्ति") के तृतीय तल एवं छत का मालिक एवं कब्जाधारी है।
- ख. उपरोक्त वादग्रस्त संपत्ति में बेसमेंट (भू-गृह), भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल, तृतीय तल एवं छत शामिल है।
- ग. अपीलकर्ता ने इस न्यायालय के समक्ष रिट याचिका संख्या रि.या.(सि.) 14136/2006 दायर की, जिसमें कार गैरेज को ध्वस्त करने की मांग की गई। इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने 8 सितंबर, 2006 के आदेश के तहत दिल्ली नगर निगम को वादग्रस्त संपत्ति का निरीक्षण करने और परिस्थितियों के अनुसार कार्रवाई करने का निर्देश दिया।

- घ. प्रत्यर्धी संख्या 1 ने 1 फरवरी 2007 को पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से वादग्रस्त संपत्ति के दूसरे तल का स्वामित्व हासिल कर लिया।
- ड. इसके बाद, मेसर्स शिंडलर इंडिया प्राइवेट लिमिटेड से दिनांक 16 मई 2006 के समझौते के तहत स्वीकृत योजना के अनुसार लगभग 5,95,000/- रुपए की कुल राशि से परिसर में लिफ्ट लगवाई गई।
- च. इस बीच, प्रत्यर्धी संख्या 1 ने लिफ्ट की दीवार को उनके एक कमरे से अलग करने वाली बीच की दीवार के एक हिस्से को गिराना शुरू कर दिया, जिसके परिणामस्वरूप लिफ्ट को नुकसान पहुंचा। इसके बाद, अपीलकर्ता ने उक्त तोड़फोड़ को रोकने के लिए प्रत्यर्धी संख्या 1 तक पहुंचने के असफल प्रयासों के बाद दिनांक 17 जनवरी, 2008 को शिकायत दर्ज कराई। आखिरकार, प्रत्यर्धी संख्या 1 ने दीवार के शेष हिस्से को गिराना शुरू कर दिया, जिससे लिफ्ट निष्क्रिय हो गई और फिर सुरक्षा अधिकारी श्री आर. एस. डबास ने इसके विरुद्ध शिकायत दर्ज कराई।
- छ. लिफ्ट की मरम्मत करवाने में अपीलकर्ता को जो नुकसान हुआ था, उसके मद्देनजर उसने प्रभावित क्षेत्र पर स्टील फ्रेम लगवाया।
- ज. अपीलकर्ता द्वारा यह आरोप लगाया गया है कि प्रत्यर्धी संख्या 1 अपने विध्वंसकारी कार्यों में लगातार लगा रहा, और मरम्मत किए

गए हिस्से को हथौड़ों से और क्षतिग्रस्त कर दिया। प्रत्यर्थी की उपरोक्त कार्रवाई से व्यथित होकर, अपीलकर्ता ने प्रत्यर्थी संख्या 1 के खिलाफ इस न्यायालय के समक्ष सि.वा. सं. 149/2017 (नवीन वाद संख्या क्योंकि वाद मूल रूप से दिनांक 8 फरवरी 2008 को दायर किया गया था) के तहत एक सिविल वाद दायर किया (अंततः इस न्यायालय की धन-संबंधी अधिकारिता में वृद्धि के कारण साकेत जिला न्यायालय में स्थानांतरित कर दिया गया), जिसमें निम्नलिखित राहत की मांग की गई:

- “1. वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादी के विरुद्ध शाश्वत व्यादेश जारी किया जाए, जिससे प्रतिवादी संख्या 1, उसके अभिकर्ताओं, कर्मचारियों आदि को परिसर संख्या बी-54ए, ग्रेटर कैलाश-1, नई दिल्ली-110048 में लिफ्ट की मरम्मत/रखरखाव/उपयोग/संचालन में कोई बाधा उत्पन्न करने से रोका जा सके।
2. प्रतिवादी संख्या 2 को निर्देश दिया जाता है कि वह अनुपालन सुनिश्चित करे तथा परिसर संख्या बी-54ए, ग्रेटर कैलाश-1, नई दिल्ली-110048 में लिफ्ट के शांतिपूर्ण संचालन के लिए सभी आवश्यक निवारक उपाय करें।
3. प्रतिवादी संख्या 1 को लिफ्ट की स्थापना और नियमित रखरखाव के लिए आनुपातिक खर्च साझा करने का निर्देश दिया जाना चाहिए, ताकि लिफ्ट की सुविधा का लाभ उठाया जा सके।

4. वादी के पक्ष में हुई क्षति के लिए 70,000 रुपये की धनराशि तथा 18% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज देने का धन डिक्री पारित की जाए।

5. माननीय न्यायालय द्वारा उचित समझे जाने वाले अन्य आदेश भी वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादियों के विरुद्ध पारित किए जाए।”

- झ. प्रत्यर्थी संख्या 1 ने मैसर्स स्काईलाइन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के प्रबंध निदेशक के रूप में अपनी स्थिति बताते हुए विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष एक प्रति वाद दायर किया और प्रकथन किया कि कंपनी ने पूर्ण द्वितीय तल, छत पर एक नौकर का कमरा और भूतल पर एक कवर किए हुए कार पोर्च का अधिग्रहण किया था। इस अधिग्रहण को कंपनी और बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से निष्पादित एक समझौता ज्ञापन (इसके बाद “एमओयू”) के माध्यम से औपचारिक रूप प्रदान किया गया था।
- ञ. प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा दायर लिखित बयान में, यह दावा किया गया था कि अपीलकर्ता ने अनुबंध के कई उल्लंघन किए हैं। इन उल्लंघनों में छत और नौकरों के कमरों की ओर जाने वाली मुख्य सीढ़ी के प्रवेश द्वार को बंद करना, संबंधित अधिकारियों से आवश्यक अनापत्ति प्रमाण पत्र (इसके बाद “एनओसी”) प्राप्त किए बिना तृतीय तल की छत पर सेल टावर खड़ा करना और प्रत्यर्थी संख्या 1 के स्वामित्व वाले कवर किए गए कार पोर्च क्षेत्र पर

अतिक्रमण करना शामिल है। अपीलकर्ता ने छत पर सेल टावर की स्थापना के लिए भूसंपर्कन (अर्थिंग) और केबल कनेक्शन के लिए गड्ढे खोदकर आगे भी अतिक्रमण किया।

ट. अंततः उपरोक्त सिविल वाद में साक्ष्य प्रस्तुत किए गए और तदनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 5 मार्च, 2020 को निर्णय पारित किया, जिसमें अभिनिर्धारित किया गया कि प्रत्यर्थी सं. 1 को अपीलकर्ता की लागत पर स्थापित लिफ्ट का उपयोग करने की अनुमति है, बिना स्थापना की कोई लागत चुकाए और आगे माना कि वह छत तक जाने वाली सार्वजनिक सीढ़ी का उपयोग करने के लिए अधिकृत है; और नुकसान के दावे के लिए अपीलकर्ता का दावा खारिज कर दिया गया।

ठ. इसलिए, अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 5 मार्च, 2020 के आक्षेपित निर्णय को अपास्त करने की मांग करते हुए वर्तमान अपील दायर की गई है।

3. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का प्रतिविरोध है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी संख्या 1 के प्रतिवाद को अनुचित प्रकार से न्यायनिर्णीत किया, बिना यह सत्यापित किए कि अपेक्षित न्यायालयी शुल्क का भुगतान किया गया था या नहीं, जबकि अपीलकर्ता ने अपने लिखित बयान में इस संबंध में एक विशिष्ट अभिवचन प्रस्तुत किया था।

4. यह प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय को अपीलकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका में इस न्यायालय के निर्णय की प्रतीक्षा करनी चाहिए थी और उसने उपरोक्त रिट याचिका की पूर्ण अवहेलना करते हुए मामले को अनुचित रूप से आगे बढ़ाया है।

5. यह प्रतिविरोध किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उन दस्तावेजों और पत्राचारों पर विचार नहीं किया गया, जिनके आधार पर यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता ने लिफ्ट की स्थापना और रखरखाव के लिए पूरी तरह से लागत का भुगतान किया था और प्रत्यर्थी ने स्थापना लागत और संचालन और रखरखाव व्यय के लिए आनुपातिक हिस्सेदारी के लिए कुछ भी योगदान नहीं दिया था।

6. यह भी प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय यह समझने में विफल रहा कि अपीलकर्ता ने बिल्डर से वादग्रस्त संपत्ति के तृतीय तल और छत के अधिकार खरीदे हैं, जिसमें स्पष्ट रूप से विदित है कि "उक्त इमारत में लिफ्ट के संचालनार्थ व्यय जैसे "लिफ्ट मैन का वेतन, आवधिक रखरखाव शुल्क, बिजली खपत शुल्क आदि का भुगतान प्रथम तल, द्वितीय तल, तृतीय तल (छत सहित) के मालिक/निवासियों द्वारा आनुपातिक रूप से किया जाएगा। किसी भी परिस्थिति में निचले तल के निवासियों को लिफ्ट चलाने और अन्य सामान्य रखरखाव के लिए आनुपातिक शुल्क से छूट नहीं दी जाएगी, भले ही वे उक्त सुविधाओं का उपयोग या आनंद ले रहे हों या नहीं"।

7. आगे यह भी प्रस्तुत किया गया है कि बिल्डर और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच निष्पादित वादग्रस्त संपत्ति की दूसरी मंजिल से संबंधित पश्चातवर्ती विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि "लिफ्ट संचालित करने का खर्च उक्त भवन के अधिभोगी/मालिकों द्वारा वहन किया जाएगा, यदि वे इसका उपयोग करते हैं।" इसलिए, प्रत्यर्थी संख्या 1 लिफ्ट के लिए भुगतान करने के लिए तभी उत्तरदायी था जब वह लिफ्ट का उपयोग करता है और उपरोक्त खंड ने लिफ्ट की स्थापना के लिए उसके द्वारा भुगतान की गई राशि को वसूलने के अपीलकर्ता के अधिकार को अनुचित रूप से प्रभावित किया है।

8. यह प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया कि अपीलकर्ता ने प्रासंगिक मरम्मत बिल (प्रदर्श अ.सा. 1/7) प्रदान किए और प्रमाणित किए, जिससे, विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा यह त्रुटिपूर्ण रूप से अभिनिर्धारित किया गया कि अपीलकर्ता ने स्थापना/रखरखाव लागत से संबंधित कोई राहत नहीं मांगी है।

9. यह भी प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने अ.सा. 1 के कथन को नजरअंदाज कर दिया, जिसमें यह प्रमाणित किया गया था कि उसने क्षतिग्रस्त हिस्से पर लगभग 20,000/- रुपये की लागत से स्टील फ्रेम फिट करवाया था और उसका बिल अ.सा. 1/7 के रूप में प्रदर्शित किया गया था।

10. यह प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय इस तथ्य पर विचार करने में विफल रहा कि अ.सा.-1 के बयान के पैरा 22 के अनुसार, जिसमें यह कहा गया है कि उसने स्वयं मरम्मत करवाई और कुछ मरम्मत मैसर्स शिंडलर के माध्यम से करवाई, जिसके लिए उसने 10,000/- रुपये का भुगतान किया और पैरा 23 के अनुसार, यह कहा गया है कि उसने लिफ्ट की मरम्मत के लिए 30,000/- रुपये की राशि खर्च की है, हालांकि उसने केवल 20,000/- रुपये का दावा किया है।

11. यह प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने त्रुटिपूर्ण रूप से अभिनिर्धारित किया है कि इस तथ्य के बावजूद कि प्रत्यर्था संख्या 1 का कमरा नौकर अपीलकर्ता की छत पर मौजूद नहीं है, उसे अपने पानी की टंकियों तक पहुंचने का अधिकार है, क्योंकि सीढ़ियां सार्वजनिक हैं।

12. यह भी कहा गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय यह स्वीकार करने में विफल रहा कि यह तथ्य की स्वीकृत स्थिति है कि नौकरों के लिए कमरा बनाने की अनुमति नहीं थी क्योंकि यह भवन उपनियमों के विरुद्ध था, इसलिए इसे ध्वस्त कर दिया गया।

13. उपरोक्त प्रस्तुतियों के मद्देनजर, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपील की अनुमति दी जा सकती है और मांगी गई राहत इस न्यायालय द्वारा प्रदान की जा सकती है।

14. प्रत्यर्थी संख्या 1 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रत्यर्थी संख्या 1 के प्रकथनों का पुरजोर विरोध किया एवं प्रस्तुत किया कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित किया गया आक्षेपित निर्णय अभिलेख पर मौजूद सामग्री के साथ-साथ दोनों पक्षकारों द्वारा दिए गए कथनों को ध्यान में रखते हुए सही तरीके से पारित किया गया है।

15. यह प्रस्तुत किया गया कि लिफ्ट की स्थापना के लिए, इलाहाबाद बैंक आहरित 5,000/- रुपये का चेक संख्या 39862 दिनांक 24 अप्रैल 2007 को प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा मैसर्स शिंडलर (आई) प्राइवेट लिमिटेड को सेवा शुल्क की लागत आदि के लिए दिया गया था।

16. यह भी प्रस्तुत किया गया है कि अपीलकर्ता ने अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी संख्या 1 के बीच निष्पादित विक्रय विलेख के विभिन्न उल्लंघन किए हैं, जैसे कि छत, नौकर का कमरा, पानी की टंकियाँ, लिफ्ट मशीन, कमरे, अग्नि से बचने के रास्ते आदि की मुख्य सीढ़ियों को अवरुद्ध करना। अपीलकर्ता ने छत पर पानी की टंकियों से पानी की आपूर्ति काट दी थी, आम रास्ते में बाधा और आपत्तियां पैदा की थीं, संबंधित आरडब्ल्यू से एनओसी प्राप्त किए बिना तृतीय तल की छत पर एक सेल-टावर खड़ा कर दिया था और साथ ही छत पर हैवी ड्यूटी जेनसेट स्थापित किया था, जो कंपनी पैदा कर रहा था और इमारत की स्थिरता और ताकत को प्रभावित कर रहा था, जिससे उपद्रव पैदा हो रहा था।

17. यह प्रतिविरोध किया गया है कि अपीलकर्ता की अवैध गतिविधियों और उपद्रव के कारण प्रत्यर्थी संख्या 1 अपने परिवार को दिल्ली में स्थानांतरित नहीं कर सका। अपीलकर्ता ने संपत्ति के उपयोग में बाधा डाली, जिसका उद्देश्य अनुचित मूल्य पर विक्रय के लिए विवश करना था।

18. यह प्रस्तुत किया गया है कि अपीलकर्ता ने विशिष्ट तिथियों पर लिफ्ट को नुकसान पहुंचाने का आरोप लगाते हुए विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष एक असत्य शपथ पत्र दायर किया। हालांकि, उन तिथियों के दौरान प्रत्यर्थी संख्या 1 जम्मू में रह रहा था और कभी दिल्ली नहीं आया, इसलिए, अपीलकर्ता के उल्लंघन और अवैध गतिविधियों के कारण उन्होंने दूसरी मंजिल पर अपना हिस्से पर कभी आधिपत्य नहीं लिया।

19. यह तर्क दिया गया है कि अपीलकर्ता का वाद इस आधार पर खारिज किए जाने योग्य है कि पक्षकारों का कुसंयोजन है, अर्थात् वादग्रस्त संपत्ति के निर्माता मैसर्स तिरुपति बिल्डर्स, लिफ्ट निर्माता मैसर्स शिंडलर (पी) प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स स्काईलाइन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।

20. यह प्रस्तुत किया गया है कि अपीलकर्ता अधिकारियों के पास झूठी शिकायतें दर्ज करा रहा था, जिसके कारण निर्माणों को ध्वस्त कर दिया गया, जिससे प्रत्यर्थी संख्या 1 को भारी नुकसान हुआ।

21. उपरोक्त प्रस्तुतियों को ध्यान में रखते हुए, प्रत्यर्थी हेतु विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपील बिना किसी गुणागुण के है और इसे खारिज किया जाए।

22. दोनों पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुना और अभिलेख पर मौजूद सामग्री का परिशीलन किया गया।

23. अपीलकर्ता का मामला यह है कि आक्षेपित निर्णय पारित करते समय, विद्वान विचारण न्यायालय इस बात पर विचार करने में विफल रहा कि प्रत्यर्थी लिफ्ट की स्थापना और संचालन और रखरखाव के लिए कोई शुल्क दिए बिना लिफ्ट का अनुचित प्रकार से उपयोग कर रहा था। यह भी प्रकथन किया गया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने इस तथ्य पर विचार न करके त्रुटि की कि छत के अधिकार अपीलकर्ता द्वारा खरीदे गए हैं और प्रत्यर्थी संख्या 1 का छत पर नौकर का कमरा सांविधिक विधियों के उल्लंघन में बनाया गया था, इसलिए प्रत्यर्थी संख्या 1 को छत क्षेत्र तक पहुंचने का अधिकार है।

24. प्रत्यर्थी संख्या 1 ने परस्पर विरोधी प्रस्तुतियों में प्रकथन किया है कि आक्षेपित निर्णय पारित करने में कोई अवैधता या त्रुटि व्याप्त नहीं है। अतिरिक्त रूप से यह भी प्रस्तुत किया गया है कि अपीलकर्ता ने त्रुटिपूर्ण रूप से प्रतिविरोध किया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने लिफ्ट को नुकसान पहुंचाया है क्योंकि वह उस अवधि के दौरान दिल्ली में मौजूद नहीं था जब लिफ्ट को

कथित रूप से क्षतिग्रस्त किया गया था। यह प्रतिविरोध किया गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 लिफ्ट के संचालन और रखरखाव के लिए भुगतान कर रहा था।

25. उपर्युक्त सिविल वाद में, दिनांक 20 जनवरी, 2009 के आदेश द्वारा निम्नलिखित विवादक न्यायनिर्णयन हेतु विरचित किए गए थे:

“1. क्या प्रतिवादी वादी की लागत पर स्थापित लिफ्ट के उपयोग का हकदार है और यदि हां, तो किस अनुपात में वादी की लागत है और यदि हां, तो स्थापना की लागत और संचालन/रखरखाव की लागत किस अनुपात में पक्षों द्वारा वहन की जाएगी? ओपीपी

2. क्या प्रतिवादी द्वारा साझा होने का दावा किए गए अंश वादी और प्रतिवादी के साझा उपयोग के लिए हैं? ओपीपी

3. क्या प्रतिवादी को तीसरी मंजिल के ऊपर छत पर पानी की टंकियों तक पहुंचने का कोई अधिकार है और यदि हां तो किस तरीके से? ओपीपी

4. क्या संपत्ति में कोई कार गैरेज है, यदि हां तो कहां है और क्या प्रतिवादी इसके संबंध में किसी राहत का हकदार है।

5. क्या प्रतिवादी को वादी द्वारा तृतीय तल से ऊपर छत पर जेनसेट और सेल टावर की स्थापना पर आपत्ति करने का अधिकार है?”

26. विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलकर्ता और बिल्डर के बीच निष्पादित विक्रय विलेख के साथ-साथ प्रत्यर्थी संख्या 1 और बिल्डर के बीच निष्पादित विक्रय विलेख को भी उद्धृत किया है। यह न्यायालय वर्तमान अपील के गुणागुण पर विचार करने से पहले उनका अवलोकन करना उचित समझता है। उपरोक्त विक्रय विलेखों के प्रासंगिक अंश नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

“49. वर्तमान मामले में विरचित किए गए विवादकों पर विचार करने से पूर्व, विवादकों को निर्धारित करने के लिए वादी और प्रतिवादी के विक्रय विलेख में कुछ निश्चित प्रसंविदाओं को उद्धृत करना आवश्यक है।

पृष्ठ एवं पैरा संख्या	वादी का विक्रय विलेख	पृष्ठ एवं पैरा संख्या	प्रतिवादी सं.1 का विक्रय विलेख
पृष्ठ संख्या 21 से 22 तक पैरा जारी	विक्रेताओं ने श्री अजय भारती, श्री संजय भाटिया, श्री अश्विनी आनंद और श्री अभिनव आनंद के पक्ष में दिनांक 15/9/04 को एक सामान्य मुख्तारनामा भी निष्पादित किया है, जिसमें नौकर कक्ष के क्षेत्र को छोड़कर छत सहित संपूर्ण तृतीय तल के संबंध में मुख्य भवन के तृतीय तल पर किसी भी क्षेत्र/मंजिल के निर्माण और स्वामित्व का अधिकार और उसके ऊपर छत और उसके बाद की छतें और उसके ऊपर आकाश की सीमा तक आनुपातिक अविभाजित, अविभाज्य एवं अभिन्न स्वामित्व अधिकार शामिल हैं, जिसका क्षेत्रफल 1000 वर्ग गज है और जिसका क्रमांक बी54ए है, जो ग्रेटर कैलाश पार्ट-1, नई दिल्ली में स्थित है, जिसे एडिशनल बुक नंबर IV, खंड में दस्तावेज संख्या 112798 क्रमांक 6159, पृष्ठ 184 से 190 पर, दिनांक	आंतरिक पृष्ठ सं. 11 का तीसरा पैरा	और चूंकि विक्रेता, अधिवक्ता के माध्यम से, अपनी वास्तविक आवश्यकताओं और अपेक्षाओं हेतु विक्रेता को विक्रय करने, हस्तांतरित करने तथा सौंपने हेतु सहमत हुए हैं, जिसकी विक्रेता पुष्टि करते हैं और विक्रेता ने पूरे द्वितीय तल को आम लिफ्ट सुविधा के साथ खरीदने के लिए सहमति व्यक्त की है, साथ ही शीर्ष छत पर एक नौकर कक्ष (8'x6' प्रत्येक) और ग्राउंड फ्लोर पर एक कवर कार पोर्च (भूतल पर स्थित गैरेज, साथ ही छत तक छत के अधिकार जैसा कि शिकायत

	<p>15/9/04 को उप रजिस्ट्रार, पीतमपुरा, नई दिल्ली के कार्यालय में विधिवत पंजीकृत किया गया है।</p>	<p>में संलग्न है) (विधिवत स्वीकृत सी.सी. संख्या फाइल संख्या 44/सीसी/बी/52/05 दिनांक 17.11.2004) आनुपातिक, अविभाजित, अभिन्न के साथ और ग्रेटर कैलाश पार्ट-1, नई दिल्ली में स्थित 1000 वर्ग गज भूमि के उक्त भूखंड पर अविभाज्य स्वामित्व अधिकार, जिसका क्रमांक बी-54ए है, सभी अधिकार, हक व हित, सुखभोग, विशेषाधिकार व निर्माण, सभी फिटिंग, जुड़नार, कनेक्शन, संरचना, सामान्य प्रवेश द्वार, मार्ग, सीढ़ियां और अन्य सामान्य सुविधाओं, जिसमें सामान्य लिफ्ट सुविधा और उसमें प्रदान की गई सुविधाएं शामिल हैं, के सभी अधिकार, जिन्हें आगे उक्त संपत्ति का "उक्त</p>
--	--	---

			भाग" कहा जाएगा, कुल 71,00,000/- रुपये (केवल इकहतर लाख रुपये) के मूल्य पर।
पृष्ठ संख्या 23 से 24 तक पैरा जारी	और चूंकि विक्रेताओं ने यह दर्शाया है कि विक्रेताओं को विक्रय के लिए रखे गए हिस्से को किसी भी तरीके से बेचने और हस्तांतरित करने का पूर्ण अधिकार और पूर्ण हक है और चूंकि विक्रेता ने अपनी वास्तविक आवश्यकताओं और अपेक्षाओं के लिए अटॉर्नी के माध्यम से विक्रेता को बेचने, हस्तांतरित करने, और सौंपने के लिए सहमति व्यक्त की है, जिसके लिए विक्रेता इस प्रकार पुष्टि करता है और विक्रेता ने पूरे तृतीय तल की पूरी छत और छत के अधिकारों के साथ खरीदने के लिए सहमति व्यक्त की है (नौकर कक्ष के क्षेत्र को छोड़कर) मुख्य भवन की तीसरी मंजिल पर किसी भी क्षेत्र/मंजिल और उसके ऊपर और उसके बाद की छतों को आकाश की सीमा तक बढ़ाने और स्वामित्व करने के अधिकार के साथ-साथ 1000 मीटर की भूमि के उक्त भूखंड में आनुपातिक अविभाजित, अविभाज्य और अभिन्न स्वामित्व अधिकारों के साथ		

	<p>1000 वर्ग गज भूमि, जिसका क्रमांक बी54ए, ग्रेटर कैलाश भाग-1, नई दिल्ली में स्थित है, जिसमें सभी अधिकार, हक व हित, केसमेंट, विशेषाधिकार और अनुलग्नक, सभी फिटिंग, फिक्सचर, कनेक्शन, संरचनाएं, सामान्य प्रवेश द्वार, मार्ग, सीढ़ियां और अन्य सामान्य सुविधाएं और सुख-सुविधाएं, जिन्हें आगे उक्त संपत्ति का 'उक्त भाग' कहा जाएगा, जिसकी कुल कीमत 1.36 करोड़ रुपये है।</p>		
<p>आंतरिक पृष्ठ सं. 37 का पहला पैरा</p>	<p>उक्त भवन के किसी भी सामान्य भाग का उपयोग विक्रेता या अन्य मालिकों/अधिभोगियों द्वारा पालतू जानवरों, कुत्तों, पक्षियों को रखने/जंजीर से बांधने अथवा साइकिल, मोटरसाइकिल के भंडारण के लिए नहीं किया जाएगा, सिवाय जहां कहीं निर्दिष्ट हो वहां वाहनों की पार्किंग के लिए और न ही सामान्य मार्ग को किसी भी तरह से अवरुद्ध किया जाएगा।</p>	<p>आंतरिक पृष्ठ सं. 9 का पैरा 17</p>	<p>उक्त भवन के किसी भी सामान्य भाग का उपयोग विक्रेता या अन्य मालिकों/अधिभोगियों द्वारा पालतू जानवरों, कुत्तों, पक्षियों को रखने/जंजीर से बांधने अथवा साइकिल, मोटरसाइकिल के भंडारण के लिए नहीं किया जाएगा, सिवाय वाहनों की पार्किंग के, जहां निर्दिष्ट किया गया हो और न ही सामान्य मार्ग को</p>

			किसी भी तरह से अवरुद्ध किया जाएगा।
आंतरिक पृष्ठ क्रमांक 38 से 39 तक पैरा जारी	उक्त संपत्ति के उक्त भाग में सीढ़ियाँ, बोरवेल, जेट पंप, मार्ग और अन्य सामान्य सेवाएं सामान्य रहेंगी। विक्रेता इन सेवाओं का उपयोग और आनंद लेगा और समय-समय पर रखरखाव या उक्त सामान्य सेवाओं के लिए होने वाले व्यय को उक्त भवन के अन्य निवासियों के साथ आनुपातिक रूप से साझा करेगा।	आंतरिक पृष्ठ संख्या 18 का पैरा सं. 12	उक्त संपत्ति के उक्त भाग में सीढ़ियाँ, बोरवेल, जेट-पंप मार्ग और अन्य सामान्य सेवाएं सामान्य रहेंगी। विक्रेता इन सेवाओं का उपयोग और आनंद लेगा और उक्त भवन के अन्य निवासियों के साथ उक्त सामान्य सेवाओं के रखरखाव के लिए समय-समय पर होने वाले व्यय को आनुपातिक रूप से साझा करेगा।
आंतरिक पृष्ठ सं. 39 का पैरा दूसरा	विक्रेता को अधिकार के रूप में सभी प्रवेश द्वारों, मार्गों, सीढ़ियों, अपने स्वयं के नौकर क्वार्टरों और शौचालय, ड्राइववे, पार्किंग का उपयोग करने का अधिकार होगा।	आंतरिक पृष्ठ सं. 19 का पैरा सं. 13	विक्रेता को अधिकार के रूप में सभी प्रवेश द्वार, सामान्य लिफ्ट सुविधा, मार्ग, सीढ़ियाँ - छत तक, अपने स्वयं के नौकर क्वार्टर और शौचालय, ड्राइववे, पार्किंग और अन्य सामान्य सुविधाओं का उपयोग करने का अधिकार होगा जो उक्त भवन में

			उपलब्ध हैं।
आंतरिक पृष्ठ सं. 42 से तीसरा पैरा जारी	यदि विक्रेता/पुष्टिकर्ता पक्ष द्वारा निर्मित किया गया है, तो निचली मंजिलों के तीन नौकर क्वार्टरों (प्रत्येक का क्षेत्रफल लगभग 8'0"* 6'-0") के क्षेत्र को छोड़कर, किसी भी रहने वाले की छत पर कोई हस्तक्षेप नहीं किया जाएगा।	आंतरिक पृष्ठ सं. 22 का पैरा सं. 21,22 और 23	विक्रेता के अनन्य उपयोग के लिए पुष्टि करने वाले पक्ष द्वारा तीसरी मंजिल की छत पर एक सर्वेट क्वार्टर स्पेस (लगभग 8'-0"x6'-0" प्रत्येक) के साथ-साथ सामान्य शौचालय भी उपलब्ध कराया गया है। निचली मंजिल के किसी भी निवासी को उक्त संपत्ति के उक्त हिस्से की छत पर कोई जेनसेट आदि लगाने या स्थापित करने का कोई अधिकार नहीं होगा। लिफ्ट चलाने का खर्च उक्त भवन के निवासियों/मालिकों द्वारा वहन किया जाएगा और भुगतान किया जाएगा, यदि वे इसका उपयोग करते हैं।
पृष्ठ संख्या 43 से 44 से तीसरा पैरा जारी	उक्त भवन में लिफ्ट के संचालनार्थ होने वाले व्यय जैसे लिफ्टमैन का वेतन, आवधिक रखरखाव शुल्क,		

	<p>बिजली खपत शुल्क आदि का भुगतान प्रथम तल, द्वितीय तल और तृतीय तल (छत सहित) के मालिकों/अधिभोगियों द्वारा आनुपातिक रूप से किया जाएगा। किसी भी परिस्थिति में निचली मंजिल के अधिभोगियों को उक्त लिफ्ट चलाने और अन्य सामान्य रखरखाव के लिए आनुपातिक शुल्क से छूट नहीं दी जाएगी, भले ही वे उक्त सुविधाओं का उपयोग कर रहे हों या नहीं। विक्रेता ने लिफ्ट के लिए ऑर्डर दे दिया है जिसे बाद में स्थापित किया जाएगा।</p>		
<p>पृष्ठ सं. 46 का पहला पैरा</p>	<p>पुष्टि करने वाले पक्ष ने भवन के पिछले हिस्से में भूतल से लेकर ऊपरी मंजिल तक घुमावदार सीढ़ी प्रदान की है, जिससे छत पर स्थित सभी नौकरों के कमरों तक पहुंचा जा सके और उन तक पहुंच मुख्य प्रवेश द्वार से नहीं होगी।</p>	<p>आंतरिक पृष्ठ सं. 24 का पैरा सं. 28</p>	<p>पुष्टि करने वाले पक्ष ने भवन के पिछले हिस्से में भूतल से लेकर शीर्ष तल तक अग्नि से बचने और आपातकालीन स्थिति के लिए घुमावदार सीढ़ी उपलब्ध कराई है, जिसका उपयोग मुख्य/सामान्य सीढ़ी से उपलब्ध कराई गई पहुंच के अलावा छत पर स्थित सभी नौकरों के क्वार्टरों तक पहुंच के रूप में</p>

			भी किया जाएगा।
--	--	--	----------------

27. अब प्रथम विवादक का उल्लेख करते हैं, यानी, “क्या प्रतिवादी वादी की लागत पर स्थापित लिफ्ट के उपयोग का हकदार है और यदि हाँ, तो वादी की लागत किस अनुपात में है और यदि हाँ, तो स्थापना की लागत और संचालन/रखरखाव की लागत किस अनुपात में पक्षकारों द्वारा वहन की जानी है”। उपर्युक्त विवादक के संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय के निष्कर्षों का प्रासंगिक भाग निम्नानुसार उद्धृत किया गया है:

“50. यह अभिलेख का विषय है कि भूतल पर कार पोर्च/गैरेज, छत पर नौकरों के कक्ष और संपत्ति के पीछे की तरफ घुमावदार सीढ़ी को एमसीडी द्वारा ध्वस्त/हटा दिया गया है और आरटीआई के उत्तरों के मद्देनजर उक्त तथ्य पर कोई विवाद नहीं है जो कि प्र.अ.सा. 1/15, प्र.अ.सा.1/19, प्र.अ.सा.1/20 हैं। उपरोक्त उत्तरों से यह भी अभिलेख में साबित होता है कि पिछली सीमा की दीवार में गेट बनाने के लिए किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं है, बशर्ते कि सर्विस लेन मौजूद हो। आरटीआई उत्तर प्र.अ.सा.1/20 में इसका स्पष्ट उल्लेख किया गया है। यह विवादित नहीं है कि पीछे की तरफ एक लेन है।

51. तथ्यों की इस पृष्ठभूमि में मैं मेरे समक्ष विवादकों पर निर्णय लेने हेतु अग्रसर हूँगा।

52. विवादक संख्या 1. क्या प्रतिवादी उपयोग का हकदार है अभियोक्ता की लागत पर स्थापित लिफ्ट का और यदि ऐसा है तो स्थापना की लागत और लागत का अनुपात क्या है तथा यह संचालन/रखरखाव पक्षकारों द्वारा वहन किया जाना है? ओपीपी

53. वादी ने यह दिखाने के लिए अभिलेख पर दस्तावेज दायर किए हैं कि लिफ्ट की लागत उसके द्वारा वहन की गई थी और लिफ्ट का लाइसेंस उसके नाम पर है। लिफ्ट का मूल लाइसेंस यह दर्शाता है कि यह वादी के नाम पर है, प्र.अ.सा.1/12 है। वादी के विक्रय विलेख के आंतरिक पृष्ठ संख्या 43 पर खंड में भी, यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि विक्रेता (वादी) ने लिफ्ट के लिए आदेश दिया है जिसे बाद में स्थापित किया जाएगा। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि लिफ्ट कंपनी यानी मैसर्स शिंडलर (पी) प्राइवेट लिमिटेड के गवाह ने वर्तमान मामले में गवाही दी है और स्पष्ट रूप से साबित किया है कि लिफ्ट वादी द्वारा स्थापित की गई थी। हालांकि, वादी के पूरे विक्रय विलेख में यह उल्लेख नहीं है कि लिफ्ट की स्थापना में होने वाले व्यय को अन्य तलों पर रहने वालों द्वारा साझा किया जाना है। वादी के विक्रय विलेख के पृष्ठ संख्या 43 पर उसी खंड में केवल यह उल्लेख किया गया है कि लिफ्ट चलाने के लिए व्यय जैसे लिफ्टमैन का वेतन, आवधिक शुल्क, बिजली खपत शुल्क सभी मंजिलों के रहने वालों द्वारा भुगतान किया जाएगा, भले ही वे उक्त सुविधा का उपयोग या आनंद ले रहे हों या नहीं। हालांकि, वादी ने शिकायत में आरोप लगाया है कि प्रतिवादी ने एक दूसरे के बीच कई पत्राचार होने के बावजूद न तो लागत के लिए और न ही रखरखाव के लिए कुछ भी भुगतान किया था, हालांकि, अ.सा.-1 की प्रतिपरीक्षा के दौरान, यह स्पष्ट रूप से अभिलिखित हुआ है कि अ.सा.-1 ने प्रतिवादी संख्या 1 से रखरखाव के लिए कुछ भुगतान प्राप्त करने की बात स्वीकार की है। साक्ष्य में यह भी आया है कि अभिलेख पर कोई भिन्न चालान दायर नहीं किया गया है जो यह दिखा सके कि वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 से लिफ्ट के संचालन व्यय के लिए कोई मांग की थी और प्रतिवादी ने उसका भुगतान नहीं किया। चूंकि लिफ्ट का लाइसेंस वादी के नाम पर है, इसलिए रखरखाव शुल्क और बिजली खपत शुल्क

निश्चित रूप से वादी के नाम पर ही होगा और वादी ही इन संचालन व्ययों के संबंध में प्रतिवादी संख्या 1 से आगे की मांग करेगा। हालांकि, चूंकि ऐसा कोई चालान अभिलेख पर नहीं है, इसलिए वादी अभी तक लिफ्ट की स्थापना की लागत या मुकदमा दायर करने से पहले की अवधि के लिए रखरखाव के लिए या मुकदमा लंबित रहने के दौरान कुछ भी वसूलने का हकदार नहीं है। यहां यह उल्लेख करना भी उचित है कि प्रतिवादी के विक्रय विलेख में यह उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी केवल तभी भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है जब वह लिफ्ट का उपयोग कर रहा हो। प्रतिवादी द्वारा दायर लिखित प्रस्तुतियों में यह बात दर्ज की गई है कि वह लिफ्ट के लिए बिजली खपत शुल्क का नियमित रूप से भुगतान कर रहा है और भविष्य में भी भुगतान करने के लिए तैयार है। अन्यथा भी, यह स्पष्ट किया जाता है कि वादी का विक्रय विलेख उस समय से पहले का है जिसमें उसके अधिकार को मूर्त रूप प्रदान किया गया था और इसलिए, प्रतिवादी के विक्रय विलेख में वादी के विलेख के साथ कोई भी विरोधाभासी प्रसंविदा इस तरह से नहीं पढ़ी जा सकती जो वादी के अधिकारों के लिए हानिकारक हो। यहां यह उल्लेख करना भी उचित है कि प्रतिवादी ने दोनों विक्रय विलेखों में विरोधाभासी प्रसंविदाओं के अस्तित्व की सीमा तक वादी के विक्रय विलेख के बारे में कोई घोषणा प्राप्त करने में विफल रहा है। इसलिए, यह माना जाता है कि प्रतिवादी लिफ्ट का उपयोग करने का हकदार है, हालांकि, वह स्थापना की लागत और रखरखाव की लागत का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है, जिसकी मांग नहीं की गई है। प्रतिवादी केवल तभी भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है जब वादी द्वारा लिफ्ट के संचालन व्यय की मांग की जाती है। इसलिए, मुद्दा संख्या 1 तदनुसार तय किया जाता है।”

28. विद्वान विचारण न्यायालय के उपरोक्त निष्कर्षों के परिशीलन से यह पता चलता है कि विद्वान न्यायालय ने अवलोकन किया कि वादी ने अपने तर्क के समर्थन में कुछ दस्तावेज दायर किए थे कि लिफ्ट की स्थापना की लागत उसके द्वारा वहन की गई थी और लिफ्ट का लाइसेंस भी उसके नाम पर दिया गया था। इसके अतिरिक्त, अपीलार्थी और बिल्डर के बीच निष्पादित विक्रय विलेख में विशेष रूप से कहा गया था कि लिफ्ट की स्थापना की लागत अन्य तल के रहने वालों द्वारा वहन की जानी है। उपरोक्त विक्रय विलेख में केवल यह कहा गया है कि लिफ्ट के संचालनार्थ व्यय सभी तल के रहने वालों द्वारा वहन किया जाएगा, भले ही वे लिफ्ट सुविधा का उपयोग करें या नहीं।

29. विद्वान विचारण न्यायालय ने आगे कहा कि प्रतिपरीक्षा के दौरान अपीलार्थी ने स्वीकार किया कि उसने प्रत्यर्थी संख्या 1 से भरण-पोषण के लिए कुछ भुगतान प्राप्त किए थे, जब भी उससे मांग की गई थी और रिकॉर्ड में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह प्रदर्शित करता हो कि अपीलकर्ता द्वारा कोई मांग की गई थी और प्रत्यर्थी संख्या 1 उसका भुगतान करने में विफल रहा।

30. इसलिए, विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 लिफ्ट की स्थापना के लिए भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है क्योंकि विक्रय विलेख के अनुसार, अपीलकर्ता अकेले लिफ्ट की स्थापना के लिए भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। इसके अलावा, प्रत्यर्थी संख्या 1 ने

अपने लिखित बयान में स्पष्ट रूप से स्वीकार किया था कि वह बिजली बिल का भुगतान कर रहा है।

31. यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि वाद की संपत्ति में अपीलकर्ता का अधिकार समय से पहले का था, इसलिए अपीलकर्ता के विक्रय विलेख की तुलना में प्रत्यर्थी संख्या 1 के विक्रय विलेख में कोई विरोधाभासी प्रसंविदा नहीं है।

32. उपर्युक्त चर्चाओं के मद्देनजर, विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी संख्या 1 को लिफ्ट के संचालनार्थ व्यय का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी ठहराया, जब भी अपीलकर्ता द्वारा इसके संबंध में मांग उठाई जाती है।

33. अब हम वर्तमान विवादक के गुणागुण पर आते हैं।

34. अपीलकर्ता के विक्रय विलेख के अनुसार, यह कथित है कि अपीलकर्ता लिफ्ट की किस्त की लागत वहन करेगा और लिफ्ट के रखरखाव की लागत वादग्रस्त संपत्ति के सभी मंजिलों पर रहने वालों द्वारा वहन की जाएगी, भले ही वे लिफ्ट का उपयोग करें या नहीं। प्रत्यर्थी संख्या 1 के विक्रय विलेख में कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 लिफ्ट का उपयोग करने की स्थिति में भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

35. इसलिए, दोनों समझौतों में संघर्ष की स्थिति है, जिसमें वादग्रस्त संपत्ति के निवासियों को लिफ्ट के रखरखाव के लिए भुगतान करने की जिम्मेदारी है,

हालांकि, चूंकि प्रत्यर्थी संख्या 1 लिफ्ट के संचालन और रखरखाव के लिए विधिवत भुगतान कर रहा है। इसलिए, विवाद अस्तित्व विहीन हो जाता है।

36. विद्वान विचारण न्यायालय ने उचित रूप से अभिनिर्धारित किया है कि दोनों विक्रय विलेखों के मध्य कोई विवाद नहीं है, इस तथ्य के मद्देनजर कि प्रत्यर्थी संख्या 1 अपीलकर्ता द्वारा मांगे जाने पर लिफ्ट के रखरखाव के लिए भुगतान कर रहा था।

37. यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि उपरोक्त विक्रय विलेखों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 की लिफ्ट की स्थापना के संबंध में भुगतान करने की कोई देयता नहीं थी, क्योंकि अपीलकर्ता और बिल्डर के बीच निष्पादित विक्रय विलेख में यह निर्धारित किया गया था कि अपीलकर्ता इसके लिए उत्तरदायी है।

38. तदनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय ने सही ढंग से अभिनिर्धारित किया है कि अपीलकर्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा लिफ्ट की स्थापना के लिए भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

39. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का विचार है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने विवादक संख्या 1 को उचित रूप से न्यायनिर्णीत किया है।

40. अब विवादक संख्या 2 व 3 के न्यायनिर्णयन का उल्लेख करते हुए: जिन पर विद्वान विचारण न्यायालय ने एक साथ विचार किया है, जो यह है कि क्या प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा दावा किए गए मार्ग अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी संख्या 1 के सामान्य उपयोग के लिए हैं और क्या प्रतिवादी को तीसरी मंजिल से ऊपर छत पर पानी की टंकियों तक पहुँचने का कोई अधिकार है और यदि हाँ, तो किस तरह से। विवादक संख्या 2 व 3 से संबंधित विद्वान विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को निम्नानुसार उद्धृत किया गया है।:

“55. विवादक संख्या 2 व 3 जो परस्पर संबंधित हैं, उन पर एक साथ विचार किया जा रहा है।

56. वादी के विक्रय विलेख के आंतरिक पृष्ठ संख्या 37 पर पहले पैराग्राफ में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि वादी द्वारा किसी भी तरह से कोई सामान्य मार्ग अवरुद्ध नहीं किया जाएगा। पृष्ठ संख्या 38 पर अंतिम पैराग्राफ में, जिन क्षेत्रों को सामान्य कहा गया है, उनका स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है और वे हैं उक्त भाग में सीढियाँ, बोर-वेल, जेट-पंप, मार्ग एवं अन्य सामान्य सेवाएँ। इसी तरह प्रतिवादी के विक्रय विलेख में, खंड संख्या 9 व 12 समान प्रतिबंध लगाते हैं और प्रतिवादी संख्या 1 को कुछ सुविधाएं देते हैं और स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि सीढियाँ सामान्य ही रहेगी। इन खंडों के मद्देनजर, यह स्पष्ट है कि सीढियाँ सामान्य हैं, हालांकि, वादी के अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि छत पर नौकरों के क्वार्टर पहले ही एमसीडी द्वारा ध्वस्त कर दिए गए हैं और अब वादी के पास पूरी छत पर स्वामित्व का अधिकार है और प्रतिवादी के पास पानी की टंकियों की सफाई के अलावा छत तक पहुँचने का कोई कारण नहीं है।

वादी के विक्रय विलेख के आंतरिक पृष्ठ संख्या 46 के पैरा संख्या 1 के अनुसार -

पुष्टि करने वाले पक्ष ने भवन के पिछले भाग में भूतल से लेकर शीर्ष तल तक घुमावदार सीढ़ियाँ प्रदान की हैं, जिससे छत पर स्थित सभी नौकरों के कक्षों तक पहुँचा जा सके और उन तक पहुँच मुख्य सीढ़ी से नहीं होगी।

57. हालांकि, प्रतिवादी के विक्रय विलेख में, एक विपरीत खंड संख्या 28 दिया गया है जिसमें से पहुँच घुमावदार सीढ़ी मुख्य/सामान्य सीढ़ी के अलावा दी गई है।

58. वादी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि चूंकि उसका विक्रय विलेख समय से पहले का है, इसलिए प्रतिवादी संख्या 1 के विक्रय विलेख की परस्पर विरोधी प्रसंविदाओं को लागू नहीं किया जा सकता है और वादी के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डाला जा सकता है।

59. इस संबंध में, यह कहा गया है कि विक्रय विलेख के सभी खंडों को एक साथ और सामंजस्य पूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए और किसी भी पक्षकार के विक्रय विलेख में किसी भी खंड को दोनों पक्षकारों के विक्रय विलेख में अन्य प्रसंविदाओं के बहिष्कार के लिए अलग से नहीं पढ़ा जा सकता है। यह सुस्पष्ट है कि सीढ़ी सभी रहने वालों के लिए सामान्य सुविधा है जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है और, इसलिए, वादी के विक्रय विलेख के पृष्ठ संख्या 46 पर खंड से पता चलता है कि नौकर के कक्ष तक पहुँच केवल घुमावदार सीढ़ी से होगी और आम/मुख्य सीढ़ी से नहीं होगी, इस तरह से नहीं पढ़ा जा सकता है कि भूतल के रहने वालों को आम सीढ़ी तक पहुँच से वंचित किया जाए जो अंततः छत तक जाती है। उक्त खंड को पढ़ने से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि उक्त खंड नौकरों को घुमावदार सीढ़ी के माध्यम से छत पर अपने नौकर के कक्ष तक पहुँचने के लिए रखा गया था,

न कि आम सीढ़ी से। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि घुमावदार सीढ़ी को एमसीडी द्वारा पहले ही हटा दिया गया है, जो कि वादी के स्वयं के साक्ष्य में आया है। इसलिए, प्रतिवादी उसी इमारत की दूसरी मंजिल का विधिक मालिक होने के नाते उसे छत पर जाने से इनकार नहीं किया जा सकता है, भले ही नौकर कक्ष मौजूद न हो, लेकिन उसे अपनी पानी की टंकियों तक पहुंचने का अधिकार है। वादी के स्वयं के विक्रय विलेख में, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि निचली मंजिलों के लिए तीन नौकर कक्षों के लिए निर्धारित क्षेत्र को छोड़कर वादी को छत पर पूर्ण स्वामित्व का अधिकार होगा और यह भी स्पष्ट रूप से कहा गया है कि रहने वालों को अपनी पानी की टंकियों तक पहुंचने का अधिकार होगा। यहां तक कि निचली मंजिल के रहने वालों को अपने नौकर कक्षों पर डिश-एंटीना लगाने का अधिकार दिया गया था। इसलिए, किसी भी तरह से, वादी तीसरी मंजिल से छत तक जाने वाली सीढ़ियों पर विशेष अधिकार का दावा नहीं कर सकता है। यद्यपि, वह तृतीय तल का मालिक है और छत का भी काफी हिस्सा है, लेकिन सीढ़ियां साझा रहेंगी। अ.सा.-1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा के दौरान स्वीकार किया है कि उसने तीसरी मंजिल के अंदर से छत तक कंक्रीट की सीढ़ियां बनवाई थीं। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि वादी का पूरा विक्रय विलेख इस तथ्य के बारे में गौण है कि वादी के पक्ष में बिल्डर द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन के समय, तीसरी मंजिल से छत तक जाने वाली सीढ़ी व्यक्तिगत थी। उसने अपनी प्रतिपरीक्षा के दौरान कहा कि उसे याद नहीं है कि तीसरी मंजिल खरीदते समय, उक्त सीढ़ी स्वीकृति योजना का हिस्सा नहीं थी। अभिलेख पर कुछ तस्वीरें हैं, हालांकि उन्हें प्रदर्शित नहीं किया गया है, लेकिन वे अ.सा.-1 की गवाही के अनुरूप हैं, जिसमें दिखाया गया है कि तीसरी मंजिल पर एक चैनल गेट कैसे लगाया गया है, जो तीसरी मंजिल से छत तक सीढ़ियों की पहुंच को बाधित करता है, जिसे वादी

ने अपनी प्रतिपरीक्षा में पहले ही स्वीकार कर लिया है। अपने लिखित प्रस्तुतीकरण में भी, वादी ने कहा है कि वह वादी की पूर्व सूचना/अनुमति के अधीन पानी की टंकी की सफाई के लिए आम सीढ़ी के माध्यम से प्रतिवादी को छत तक पहुंचने की अनुमति देने के लिए तैयार है। चूंकि यह आम सीढ़ी है, यह वादी और प्रतिवादी के सामान्य उपयोग के लिए है और उसे इस पर ऐसा गेट लगाने का कोई अधिकार नहीं है। इसलिए, यह माना जाता है कि जिस मार्ग का दावा आम होने का किया गया है, यानी यहां सीढ़ी वादी और प्रतिवादी दोनों के सामान्य उपयोग के लिए उपलब्ध है। चूंकि वाद के लंबित रहने के दौरान ही बाधा उत्पन्न की गई है, इसलिए वादी को इसे हटाने का निर्देश दिया जाता है।

60. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, यह भी माना जाता है कि प्रतिवादी को वादी से कोई पूर्व अनुमति लिए बिना तृतीय तल के ऊपर छत पर पानी की टंकियों तक पहुँचने का अधिकार है। यदि वादी ने दरवाजा/गेट बंद कर रखा है, तो छत तक पहुँचने के लिए प्रतिवादी को एक डुप्लीकेट चाबी सौंपी जाएगी अन्यथा उस पर कोई ताला नहीं होगा। तदनुसार, विवादक संख्या 2 व 3 को निर्णीत किया जाता है।”

41. उपरोक्त के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने पाया कि उक्त विक्रय विलेख में कहा गया है कि "आम रास्ते" में बोर-वेल, जेट-पंप, मार्ग और अन्य सामान्य सेवाएं शामिल हैं, जिसमें वादग्रस्त संपत्ति में सामान्य सीढ़ियां शामिल हैं और आम रास्ते को किसी भी पक्षकार द्वारा अवरुद्ध नहीं किया जाएगा।

42. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रकथन किया था कि जब से छत पर नौकर कक्ष को ध्वस्त कर दिया गया, इसलिए प्रतिवादी संख्या 1 के पास

छत तक पहुँच/अधिकार नहीं होगा सिवाय इसके कि टंकी की सफाई के, इस संबंध में, विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलकर्ता का विक्रय विलेख संदर्भित किया जिसमें कहा गया है कि बिल्डर ने भवन के पिछले हिस्से में भूतल से ऊपरी मंजिल तक एक घुमावदार सीढ़ी बनाई है, जिससे नौकरों के कक्ष तक पहुँचा जा सके और मुख्य सीढ़ी से वहाँ तक नहीं पहुँचा जा सकता।

43. दूसरी ओर, बिल्डर के साथ निष्पादित प्रत्यर्थी संख्या 1 के विक्रय विलेख के अनुसार, घुमावदार सीढ़ी का उपयोग सामान्य सीढ़ी के अतिरिक्त किया गया है।

44. विक्रय विलेखों में उपर्युक्त विरोधाभास को देखते हुए, विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि विक्रय विलेखों को सामंजस्यपूर्ण ढंग से पढ़ा जाना चाहिए और आगे अभिनिर्धारित किया कि घुमावदार सीढ़ी नौकर के लिए नौकर कक्ष तक पहुंचने के लिए थी, न कि आम सीढ़ी से, हालांकि, यह एक स्वीकृत स्थिति है कि घुमावदार सीढ़ी को दिल्ली नगर निगम द्वारा हटा दिया गया है, इसलिए, प्रत्यर्थी संख्या 1 अपनी पानी की टंकियों तक पहुंचने के उद्देश्य से आम सीढ़ी तक पहुंचने का हकदार है।

45. इसके अतिरिक्त, अपीलकर्ता और बिल्डर के मध्य निष्पादित विक्रय विलेख के अनुसार, अपीलकर्ता छत का मालिक है सिवाय इसके कि छत के कुछ हिस्से जिन्हें नीचे की इमारत पर रहने वाले नौकरों के आवास के रूप में

चिह्नित किया गया है। अतः, छत और सीढ़ियों के ऊपर एक आम क्षेत्र है जिस पर अपीलकर्ता पूर्ण स्वामित्व का दावा नहीं कर सकता है।

46. विद्वान विचारण न्यायालय ने आगे अभिनिर्धारित किया कि अपीलकर्ता को रास्ते में कोई गेट/अवरोध लगाने का कोई अधिकार नहीं है और प्रत्यर्थी संख्या 1 को अपीलकर्ता की अनुमति के बिना अपने पानी की टंकियों तक पहुंचने का अधिकार है।

47. विवाद्यों के गुणागुण का उल्लेख करने से पूर्व, यह न्यायालय संपत्ति के निवासियों द्वारा सामान्य क्षेत्र की पहुंच से संबंधित विधि का संदर्भ लेना उचित समझता है।

48. इस संबंध में, यह दोहराना सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण है कि भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 की धारा 4 के तहत परिभाषित "सुखाचार" शब्द का अर्थ एवं इसे निम्नवत उद्धृत किया गया है:

"4. "सुखाचार" परिभाषित- सुखाचार एक ऐसा अधिकार है जो किसी निश्चित भूमि के स्वामी या अधिभोगी को उस भूमि के लाभकारी उपयोग के लिए, कुछ करने और करते रहने, या किसी अन्य भूमि पर या उसके संबंध में, जो उसकी अपनी नहीं है, कुछ किए जाने को रोकने और करते रहने का अधिकार होता है।

प्रभुत्वशाली और अधीनस्थ विरासतें और मालिक- वह भूमि जिसके लाभकारी उपभोग के लिए अधिकार विद्यमान है, प्रभुत्वशाली विरासत कहलाती है और उसका स्वामी या अधिभोगी प्रभुत्वशाली स्वामी कहलाता है; वह भूमि जिस पर दायित्व आरोपित किया जाता है,

अधीनस्थ विरासत कहलाती है और उसका स्वामी या अधिभोगी अधीनस्थ स्वामी कहलाता है।

स्पष्टीकरण.- इस धारा के प्रथम और द्वितीय खंड में, "भूमि" शब्द में पृथ्वी से स्थायी रूप से जुड़ी हुई चीजें भी शामिल हैं; "लाभकारी उपभोग" शब्द में संभावित सुविधा, दूरस्थ लाभ और यहां तक कि मात्र सुख-सुविधा भी शामिल है; और "कुछ करना" शब्द में प्रमुख स्वामी द्वारा प्रमुख विरासत के लाभकारी उपभोग के लिए, अधीनस्थ विरासत की मिट्टी के किसी भाग या उस पर उगने वाली या अस्तित्व में रहने वाली किसी भी चीज को हटाना और विनियोजन करना शामिल है।

उदाहरण (क) को किसी गृह के स्वामी की हैसियत से उस गृह के लाभप्रद उपभोग से संबद्ध प्रयोजनों के लिए अपने पड़ोसी ख की भूमि पर से मार्गाधिकार है। यह सुखाचार है।

(ख) क को किसी गृह के स्वामी की हैसियत से अपने पड़ोसी ख की भूमि पर जाने का और उसमें स्थित झरने से अपनी गृहस्थी के प्रयोजनों के लिए जल लेने का अधिकार है। यह सुखाचार है।

(ग) (क) को किसी गृह के स्वामी की हैसियत से उस गृह से संलग्न उद्यान में फुव्वारों में जल देने के लिए ख की जलधारा से जल ले जाने का अधिकार है।

(घ) (क) को किसी गृह के स्वामी की हैसियत से ख के खेत में अपने कुछ पशुओं को चराने या अपने, अपने परिवार, अतिथियों, किरायेदारों और सेवकों द्वारा गृह में उपयोग के प्रयोजन के लिए ग के जलाशय से जल या मछली लेने या घ के जंगल से काष्ठ लेने या अपनी भूमि में खाद देने के प्रयोजन के लिए ड की भूमि पर के वृक्षां से गिरी हुई पत्तियों का उपयोग करने का अधिकार है। ये सुखाचार हैं।

(ड) क आने जाने के प्रयोजन के लिए किसी भूमि की सतह पर जनता को अधिभोग का अधिकार प्रदान करता है। यह सुखाचार नहीं है।

(च) क निचले तट के स्वामी ख के फायदे के लिए अपनी भूमि पर से बहते हुए जलमार्ग को साफ रखने और उसे निर्बाध रखने के लिए आबद्ध है। यह सुखाचार नहीं है।”

49. उक्त अधिनियम की धारा 4 में सुखाधिकार को एक ऐसे अधिकार के रूप में परिभाषित किया गया है जो किसी विशिष्ट भूमि के स्वामी या अधिभोगी को उस भूमि के लाभकारी उपभोग के उद्देश्य से, किसी कार्य को जारी रखने या किसी कार्य को होने से रोकने के लिए तथा उस कार्य को होने से रोकने के लिए, उस विशिष्ट भूमि के स्वामी या अधिभोगी के स्वामित्व वाली या उसके कब्जे वाली किसी अन्य भूमि के संबंध में प्राप्त होता है।

50. जैसा कि उपरोक्त प्रावधान में दिए गए उदाहरणों से पता चलता है, ऐसे मामलों में जहां कोई व्यक्ति है जिसे प्राप्त करने के लिए एक निश्चित मार्ग/रास्ता पार करना पड़ता है एक निश्चित स्थान तक पहुँच पाने के लिए, फिर उपरोक्त मार्ग जिस पर एक व्यक्ति को जाना है, को सुखाचार कहा जाता है।

51. उपर्युक्त प्रावधान की व्याख्या में “कुछ करना” वाक्यांश को प्रमुख विरासत के लाभकारी उपभोग के लिए कोई कार्य करने के रूप में परिभाषित किया गया है, जैसे कि प्रमुख मालिक द्वारा अधीनस्थ विरासत की मिट्टी के

किसी भाग या उस पर उगने वाली या रहने वाली किसी भी चीज़ को हटाना और विनियोजन करना।

52. इसके अलावा, "लाभकारी आनंद" शब्द को प्रमुख मालिकों की संभावित सुविधा, दूरस्थ लाभ और यहां तक कि एक मात्र सुविधा के रूप में परिभाषित किया गया है।

53. दो प्रमुख शब्दों को परिभाषित करना भी उचित है, अर्थात् प्रमुख विरासतें और अधीनस्थ विरासतें। प्रमुख विरासतें और मालिक वह भूमि है जिसके संबंध में भूमि का लाभकारी उपयोग होता है और उक्त भूमि के स्वामी को अधीनस्थ स्वामी कहा जाता है। अधीनस्थ विरासतें उस विशिष्ट भूमि को संदर्भित करती हैं जिस पर कोई दायित्व लगाया जाता है और उसका स्वामी या अधिभोगी अधीनस्थ स्वामी होता है।

54. इस विवाद के लिए प्रासंगिक प्रावधान भारतीय सुखभोग अधिनियम, 1882 की धारा 22 है, जिसमें प्रमुख स्वामी पर यह प्रतिबंध लगाया गया है कि वह अपने अधिकार का प्रयोग इस तरह से करेगा कि यह सहायक स्वामी के लिए कम से कम असुविधाजनक हो और सहायक स्वामी भी अधिकार का प्रयोग इस तरह से करेगा कि यह विरासत स्वामी के लिए कम से कम हानिकारक/अहितकर हो और साथ ही अधिकार एक निश्चित भाग तक ही सीमित होना चाहिए। उपर्युक्त प्रावधान का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

“22. सुखाचार का प्रयोग सुखाचार के प्रयोग का परिसीमन- प्रधान स्वामी को अपने अधिकार का प्रयोग उस तरीके से करना चाहिए जो अनुसेवक स्वामी के लिए कम से कम कष्टदायक हो; और, जब सुखाचार का प्रयोग, प्रमुख स्वामी को हानि पहुँचाए बिना, अनुसेवक संपत्ति के एक निश्चित भाग तक सीमित किया जा सकता हो, तो ऐसा प्रयोग अनुसेवी स्वामी के अनुरोध पर इस प्रकार सीमित किया जाएगा।

उदाहरण (क) क को ख के क्षेत्र पर जाने का अधिकार है। क के लिए आवश्यक है कि वह किसी भी छोर पर रास्ते में प्रवेश करें और किसी भी मध्यवर्ती बिंदु पर नहीं।

(ख) क को अपने घर से जुड़ा अधिकार है कि वह ख के दलदल में घास काट सके। क को अपने सुखाधिकार का प्रयोग करते समय घास ऐसे काटनी चाहिए ताकि पौधे नष्ट न हो जाएं।”

55. उपरोक्त प्रावधान पर बॉम्बे उच्च न्यायालय ने **धुंडिराज बालकृष्ण फालनिकर बनाम रामचंद्र गंगाधर काले, 1922 एससीसी ऑनलाइन बम 12** के निर्णय की चर्चा की है और उसी का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

“**मैकलियोड, मु.नया.**:- इस द्वितीय अपील में प्रश्न यह है कि क्या निचली अपीलीय न्यायालय का वह आदेश उचित है, जिसमें प्रतिवादी को वादी के भंगी और भिंती को मानचित्र, प्रदर्श 20 में दिए गए द्वार एक्स से प्रवेश करने से रोकने तथा वहां से प्रतिवादी के पिछले आंगन से होते हुए वादी के शौचालय में बिंदु ए पर प्रवेश करने से रोका गया है।

प्रतिवादी का घर पश्चिम में वादी के घर से सटा हुआ है। प्रतिवादी के घर के पश्चिम में एक गली है और यह स्वीकार किया गया है कि वादी को प्रतिवादी के पिछले आंगन से होकर जाने का अधिकार है,

ताकि सफाई कर्मचारी वादी के शौचालय तक पहुंच सके। प्रतिवादी ने अपना घर 1915 में खरीदा था। तब तक सफाई कर्मचारी दरवाजे X से होकर जाता था, लेकिन 1916 में प्रतिवादी ने कुछ बदलाव किए। उसने अपनी दीवार के दक्षिणी छोर पर एक दरवाजा खोला और लगभग तीन फीट का रास्ता सुरक्षित रखने के बाद उसने उत्तर की ओर एक दीवार बनाई, ताकि अपने लिए पिछले आंगन का बाकी हिस्सा सुरक्षित रख सके। यह नहीं कहा जा सकता कि सफाई कर्मचारी के लिए इस मार्ग से वादी के शौचालय में जाना किसी भी तरह से अधिक असुविधाजनक होगा, बजाय इसके कि वह पहले की तरह द्वार एक्स से अंदर जाए, लेकिन वादी तर्क देते हैं कि वे अपने सख्त अधिकार पर खड़े होने के हकदार हैं, कि दरवाजा X से उनके शौचालय तक जाने का अधिकार एक बार हासिल हो जाने के बाद, सेवादार मालिक गली और वादी के शौचालय के बीच कोई अन्य रास्ता नहीं बना सकता। ऐसा प्रतीत होता है कि विचरण न्यायाधीश ने विधि की इस प्रतिपादन को उचित माना है, लेकिन उन्होंने माना कि जब उन्होंने घटनास्थल का दौरा किया तो वादी नई व्यवस्था से सहमत थे। क्योंकि दूसरे वादी ने यह दिखाने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया कि प्रतिवादी ने उसकी इच्छा के विरुद्ध या उसकी सहमति के बिना परिवर्तन किए थे, विद्वान न्यायाधीश ने माना कि वादी की ओर से सहमति थी, और यह कि वादी के घर में पार्टी दीवार और कुछ खिड़कियों के स्वामित्व से संबंधित पक्षकारों के मध्य उत्पन्न हुए अन्य विवादों का कारण था कि वादी ने दरवाजे एक्स पर अवरोध पर आपत्ति करना शुरू कर दिया। यदि सहमति के बिंदु पर कोई विवादक उठाया गया होता तो यह निष्कर्ष विचार के योग्य हो सकता था, लेकिन न्यायाधीश ने सोचा कि वादी को, भले ही मुद्दा उठाया गया हो, यह साबित करने के लिए सबूत पेश करने चाहिए थे कि उन्होंने सहमति नहीं दी थी, और जैसा कि अपीलीय न्यायालय ने

इंगित किया है, प्रतिवादी ने कभी सहमति नहीं जताई, कोई विवादक नहीं उठाया गया था, और साक्ष्य उस पर निर्देशित नहीं थे। इसलिए यह मान लेना खतरनाक होगा कि सहमति दे दी गई थी। मुझे नहीं लगता कि भारतीय सुखाचार अधिनियम की धारा 22 प्रतिवादी की सहायता कर सकती है। इसके प्रावधान केवल तभी लागू हो सकते हैं जब अधीनस्थ स्वामी के परिसर पर कब्जा करने का सही तरीका पता नहीं लगाया गया हो। अधीनस्थ स्वामी, जब एक बार मार्ग का अधिकार परिभाषित हो जाता है, तो क्या वह नया रास्ता अपना सकता है, यह एक ऐसा प्रश्न है जिसके लिए भारतीय सुखाचार अधिनियम द्वारा प्रावधान नहीं किया गया है और इसलिए हमें सामान्य विधि का सहारा लेना चाहिए: लवेल बनाम स्मिथ [(1857) 3 सी.बी.एन.एस. 120.]; हल्बर्ट बनाम डेल [[1909] 2 अध्याय 570.]; और यंग बनाम किनलोच [[1910] ए.सी. 169.]। इसमें कोई संदेह नहीं है कि सामान्य राय यह है कि एक बार परिभाषित मार्ग के अधिकार को बदला नहीं जा सकता है। डीकन बनाम दक्षिण-पूर्वी रेलवे कंपनी [(1889) 61 एल.टी. धारा 377.] और प्रमुख मालिक अपने सख्त अधिकारों का प्रयोग करने का हकदार है जब तक कि उसे विचलन के लिए सहमति देने के लिए प्रेरित नहीं किया जा सकता। प्रतिवादी को अपने परिसर को खरीदते समय मौजूदा अधिकार के बारे में पता था, और जब तक वह नए तरीके से सहमति साबित नहीं कर सकता, तब तक वादी को सफल होना चाहिए। अपील को लागत के साथ खारिज किया जाना चाहिए।

कोयाजी, न्या.:- मैं सहमत हूँ, और इसमें यह भी जोड़ना चाहूँगा कि इस देश में न्यायालयों ने सामान्य नियम को प्रभावी किया है कि जब एक बार मार्ग की रेखा निश्चित रूप से निर्धारित कर दी जाती है, तो न तो प्रमुख और न ही अधीनस्थ मालिक दूसरे को अलग और प्रतिस्थापित मार्ग देने या स्वीकार करने के लिए विवश कर सकते हैं।

हामिद होसेह बनाम गेरवेन [(1871) 15 डब्ल्यू.आर. 496.] में नॉर्मन मु.नया. ने कहा: "हमें लगता है कि यह स्पष्ट है कि यदि किसी व्यक्ति को एक स्थान से दूसरे स्थान पर किसी विशेष रेखा पर जाने का अधिकार है, यदि वह और उसके पूर्वज लंबे समय से उस रास्ते का उपयोग करने के आदी हैं, तो उसे उस पर जाने का अधिकार है और उसे एक अलग और प्रतिस्थापित रास्ता इस्तेमाल करने के लिए विवश नहीं किया जा सकता है।" इसी तरह, ब्रजलाल प्रभुदास बनाम मोती कुबेर [(1893) पी.जे. 473.] में, जहां तथ्य इस मामले में उनसे बहुत अलग नहीं थे, इस न्यायालय ने माना कि: "यदि प्रतिवादी का रास्ता वादी के बरामदे के दरवाजे से सीधे प्रतिवादी के बरामदे तक था, तो वादी उस रास्ते के अधिकार को बाधित नहीं कर सकता है और उसे अपने चौक के माध्यम से दूसरा रास्ता नहीं दे सकता है।" इसलिए मेरी राय में अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय का निर्णय उचित है।"

56. उपरोक्त निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 की धारा 22 उन मामलों में लागू नहीं होती है, जहां अनुसेवक स्वामी के परिसर पर कब्जा करने का सटीक तरीका निश्चित नहीं किया गया है, इसलिए, यदि अनुसेवक स्वामी वर्षों से किसी विशिष्ट रास्ते का उपयोग कर रहा है, तो उक्त प्रावधान अनुसेवक स्वामी पर लागू नहीं होता है। उपरोक्त प्रावधान ऐसी स्थिति के लिए प्रावधान करता है, जहां अनुसेवक स्वामी द्वारा उपयोग किए जा सकने वाले रास्ते के अधिकार के बारे में अनिश्चितता है।

57. इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने **अनिल कुमार भल्ला एवं अन्य बनाम बी.आर. गंभीर एवं अन्य सि.वा. (मू.प.) 1062/2005** के दिनांक 5 सितम्बर 2006 के निर्णय में भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 की धारा 22 के अन्तर्गत सुखाचार अधिकार को न्यायनिर्णीत करते हुए निम्नानुसार निर्णय दिया:

“24. भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 के अनुसार, अन्यथा भी वादीगण को भूतल पर भूमिगत जल टैंक तथा द्वितीय तल के ऊपर की छत तक पहुंच रखने का सुखाचार अधिकार होगा, बशर्ते कि प्रतिवादी संख्या 1 प्रमुख स्वामी हो। प्रतिवादी संख्या 1 भारतीय सुखाचार अधिनियम, 1882 की धारा 22 का उल्लंघन नहीं कर सकता। यह बताने की आवश्यकता नहीं है कि, जैसा कि परिभाषित किया गया है, सुखाचार एक अधिकार है जो अचल संपत्ति के स्वामी या अधिभोगी को उस संपत्ति के लाभकारी उपयोग के लिए प्राप्त होता है। प्रतिवादी 1 व 2 द्वारा यह दलील नहीं दी गई है कि वादीगण भूतल पर भूमिगत जल टैंक अथवा द्वितीय तल की छत के ऊपर स्थित ओवरहेड जल टैंक तक वादीगण द्वारा दावा किए गए स्थान के अलावा किसी अन्य माध्यम से अथवा किसी अन्य स्थान से पहुंच सकते हैं।”

58. इसके अतिरिक्त, इस न्यायालय की खंड न्यायपीठ ने **अनुपमा मलिक एवं अन्य बनाम सुदर्शन मल्होत्रा व अन्य मन्/डीई/9698/2007** के निर्णय में अभिनिर्धारित किया कि निचले तलों के अधिभोगी और मालिक छत पर अपने पानी की टंकियों तक पहुँचने के लिए सीढ़ियों और ममटी का उपयोग करने के हकदार हैं। न्यायालय ने स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया था कि निचले तल

के अधिभोगियों/मालिकों को सबसे ऊपरी तल से संबंधित सीढ़ियों पर सुखाचार अधिकार है और सबसे ऊपरी तल का मालिक बिना डुप्लीकेट चाबी दिए उस पर कोई दरवाजा/अवरोध नहीं लगा सकता। निर्णय के प्रासंगिक अंश नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

“2. सुदर्शन मल्होत्रा के पास संपत्ति संख्या 1/14 रमेश नगर, नई दिल्ली है। संपत्ति में भूतल, प्रथम तल एवं द्वितीय तल शामिल हैं। भूतल से ऊपर की मंजिल तक जाने के लिए एक सीढ़ी है और यह एक ममटी से ढकी हुई है। ममटी पर पानी की टंकियां रखी हैं जो पूरी इमारत को पानी की आपूर्ति करती हैं। सुदर्शन मल्होत्रा ने संपत्ति की दूसरी मंजिल से संबंधित अनुपमा मलिक और उनके पति चंद्र मोहन मलिक के पक्ष में विक्रय के लिए एक समझौता, मुख्तारनामा एवं वसीयत बनाई। ये दिल्ली में अचल संपत्ति में अधिकारों को हस्तांतरित करने के लिए निष्पादित किए जाने वाले सामान्य दस्तावेज हैं। विक्रय के लिए समझौते में दर्ज किया गया है कि सीढ़ी और ममटी एक साथ होंगे और भूमि पर आनुपातिक अधिकार होंगे।

3. दूसरी मंजिल के सामने एक छत है। ममटी की छत तक पहुँचने के लिए दूसरी मंजिल के सामने छत पर एक लोहे की मंकी सीढ़ी लगाई गई है। इसका मतलब है कि जिस व्यक्ति को ममटी की छत पर पानी की टंकियों तक पहुँचना है, उसे सीढ़ियों तक आना होगा और दूसरी मंजिल के सामने छत पर खुलने वाले दरवाजे से छत में प्रवेश करना होगा और वहाँ से लोहे की सीढ़ी का उपयोग करके ममटी की छत तक पहुँचने के लिए मंकी सीढ़ी पर चढ़ना होगा।

4. विवाद तब शुरू हुआ जब नीचे की मंजिलों से दूसरी मंजिल तक पहुँचने के लिए एक गेट लगाया गया और दूसरी मंजिल पर छत पर खुलने वाले गेट/दरवाजे को दूसरी मंजिल के खरीदारों ने बंद कर

दिया। सुदर्शन मल्होत्रा ने विक्रय के लिए समझौते, मुख्तारनामा आदि को रद्द करके जवाबी कार्रवाई की।

5. सुदर्शन मल्होत्रा ने एक वाद दायर किया जिसमें अन्य बातों के अलावा, अनुपमा मलिक और उनके पति को साइट प्लान में दर्ज 'क' और 'ख' के दरवाजों पर कोई भी ताला लगाने से रोकने के लिए स्थायी व्यादेश जारी करने की मांग की गई थी। उन्होंने अनिवार्य निषेधाज्ञा का दावा किया कि 'क' और 'ख' के दरवाजे को स्थायी रूप से हटा दिया जाना चाहिए।

6. सुदर्शन मल्होत्रा द्वारा सि.प्र.सं. के आदेश 39 नियम 1 व 2 के तहत दायर एक आवेदन पर विचार करते हुए, और अनुपमा मलिक और उनके पति के पक्ष में विक्रय दस्तावेजों को देखते हुए, विद्वान विचारण न्यायाधीश ने अभिनिर्धारित किया कि सीढियाँ और ममटी और ममटी की छत पर जाने का अधिकार एक सामान्य अधिकार है और इसलिए कोई भी 'ए' और 'बी' चिह्नित गेटों को बंद नहीं कर सकता। सुदर्शन मल्होत्रा के पक्ष में एक सीमित व्यादेश जारी किया गया है जो इस प्रकार है।

XXX

7. संबंधित पक्षकारों द्वारा जिन मालिकाना हक दस्तावेजों पर भरोसा जताया गया है, तथा इस स्वीकृत स्थिति को देखते हुए कि सीढियाँ और ममटी स्पष्ट रूप से इमारत के सभी निवासियों के उपयोग के लिए सामान्य क्षेत्र हैं, तथा यह तथ्य कि ममटी की छत पर पानी की टंकियां स्थित है तथा पानी की टंकियों तक पहुँच दूसरी मंजिल के सामने छत से होकर होनी चाहिए, (यहाँ तक कि सुखाचार अधिकार भी सुदर्शन मल्होत्रा के पक्ष में हैं) आक्षेपित आदेश को त्रुटियुक्त नहीं माना जा सकता।

8. तदनुसार, धारा 151 सि.प्र.सं. के साथ आदेश 39 नियम 1 व 2 के तहत वादी के आवेदन को स्वीकार किया जाता है और प्रतिवादियों

को संपत्ति संख्या 1/14, रमेश नगर, नई दिल्ली की दूसरी मंजिल पर स्थित गेट क और ख को वादी को उक्त दरवाजों के ताले की डुप्लीकेट चाबी दिए बिना बंद करने से रोका जाता है और वाद के लंबित रहने के दौरान उसकी सहमति के बिना उक्त गेट के ताले नहीं बदलने चाहिए।

9. मुझे अपील में कोई गुणागुण नहीं मिलता है।”

59. केशव अग्रवाल बनाम सुदर्शन कुमार बंगा एवं अन्य, एमएएनयू/डीई/275/2010 के निर्णय में इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ ने इसी प्रकार का निष्कर्ष दिया है कि शीर्ष तल के अधिभोगी सामान्य सीढ़ी पर विशेष स्वामित्व/अधिकार का दावा नहीं कर सकते, खासकर तब जब भूतल के अधिभोगी व्यक्ति की पानी की टंकी और पानी के पंप छत पर हों। समन्वय न्यायपीठ के निष्कर्षों का प्रासंगिक भाग निम्नानुसार उद्धृत किया गया है।:

“2. इस मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता और उनकी पत्नी संपत्ति संख्या बी-365, चितरंजन पार्क, नई दिल्ली की पूरी तीसरी मंजिल के संयुक्त मालिक हैं। प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 भूतल के मालिक हैं। भूतल पर, सामने की तरफ एक सेटबैंक, पूर्व की तरफ एक आम रास्ता और पीछे की तरफ एक सेटबैंक है, ताकि रहने वालों के सामान्य उपयोग के लिए सामान्य सुविधाओं को सुविधाजनक बनाया जा सके। भूमिगत जल टैंक के बगल में प्रत्येक मंजिल के लिए पानी के पंप लगाए गए हैं। प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 ने विक्रय विलेख में निहित नियमों और शर्तों का उल्लंघन करते हुए याचिकाकर्ता और अन्य रहने वालों को पानी के पंप के साथ-साथ भूजल टैंक को संचालित करने, रखरखाव करने और साफ करने से

रोक दिया है। उनकी अवैध कार्रवाई से व्यथित होकर, याचिकाकर्ता ने प्रत्यर्थियों के खिलाफ स्थायी व्यादेश की मांग करते हुए एक वाद दायर किया। विचारण न्यायालय ने तर्क पर विचार करने के बाद, दिनांक 11 फरवरी, 2010 के आदेश के तहत सिविल प्रक्रिया संहिता (संक्षेप में 'संहिता') के आदेश 39 नियम 1 व 2 के तहत याचिकाकर्ता के आवेदन को स्वीकार कर लिया।

XXX

12. चूंकि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया है कि सीढ़ियां और अन्य सुविधाएं सभी निवासियों हेतु साझा किया हैं और याचिकाकर्ता की पानी की टंकी भूतल के आंगन में स्थापित है और इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह निवासियों को प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 की दया पर छोड़ देता है, तो किसी भी तरह से यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 के पास परिसर के पूरे भूतल पर पूर्ण मालिकाना अधिकार है। इन परिस्थितियों में, याचिकाकर्ता को भूतल पर स्थित उसकी पानी की टंकी और पानी के पंप तक पहुंचने से वंचित नहीं किया जा सकता है।

13. इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निष्कर्ष पूरी तरह से पक्षपातपूर्ण और पक्षकारों के तर्क के विरुद्ध हैं।

14. याचिकाकर्ता के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है और सुविधा का संतुलन भी उसके पक्ष में है और यदि व्यादेश नहीं दिया जाता है तो याचिकाकर्ता को अपूरणीय क्षति होगी।

60. बॉम्बे उच्च न्यायालय ने हाल ही में **फरहाद जिनवाला बनाम ज़ेनोबिया आर. पूनावाला, 2018 एससीसी ऑनलाइन बॉम 1264** के निर्णय में एक विवाद को न्यायनिर्णीत किया जिसमें निचली मंजिल पर रहने वालों को छत पर जाने की अनुमति नहीं थी, जहां उनके पानी की टंकियां रखी हुई थी, ताकि

पानी की टंकियों की समस्या की जांच की जा सके क्योंकि भूतल पर पानी की आपूर्ति नहीं थी। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि ऊपरी मंजिल पर रहने वालों द्वारा भूतल पर रहने वालों को उनके पानी की टंकियों तक पहुँचने में बाधा डालना अनुचित है तथा भूतल के अधिभोगी सामान्य सीढ़ी के माध्यम से उस तक पहुँचने के हकदार हैं। उक्त निर्णय का प्रासंगिक अंश निम्नानुसार उद्धृत किया गया है।

“4. वादीगण की ओर से दिनांक 25 अप्रैल, 2018 को की गई दो अन्य शिकायतें यह थीं कि अप्रैल-2018 के प्रथम सप्ताह में वादीगण की सहमति के बिना प्रतिवादियों ने रटन मैनर के द्वितीय तल पर फ्लैट संख्या 5 व 6 के प्रवेश द्वारों पर सीसीटीवी कैमरे लगा दिए हैं, जिसमें वादीगण संख्या 2 से 4 रह रहे हैं और वे इस बात पर नजर रख रहे हैं कि उक्त फ्लैटों में कौन आ-जा रहा है, जिससे वादीगण की निजता का हनन हो रहा है और इसके अलावा प्रतिवादियों ने रटन मैनर भवन की आम छत पर जाने के लिए प्रवेश द्वार को बंद कर दिया है, जिसके कारण वादीगण आम छत और छत पर स्थित पानी की टंकियों और लिफ्ट रूम तक नहीं पहुंच पा रहे हैं। वादीगण ने यह भी शिकायत की कि प्रतिवादीगण पानी की टंकियों से उनके फ्लैटों में पानी की आपूर्ति रोक रहे हैं। इसके मद्देनजर, इस न्यायालय ने सुझाव दिया कि वादी की ओर से पेश वाडिया घंडी एंड कंपनी के अधिवक्ता श्री समीर पंडित एवं प्रतिवादियों की ओर से पेश बी. अमीन एंड कंपनी के अधिवक्ता श्री अमीन को सीसीटीवी लगाने और रखरखाव के व्यवसाय से जुड़े किसी व्यक्ति के साथ वाद परिसर का दौरा करना चाहिए ताकि वादी और प्रतिवादियों के बीच उक्त दो विवाद्यों पर विवादों को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाने का तरीका ढूंढा जा सके।

11 ...प्रतिवादीगण एक घंटे का नोटिस प्राप्त करने पर (आपात स्थिति को छोड़कर) वादी संख्या 2 और/या 3 को उनके प्लंबर, तकनीशियनों आदि के साथ छत पर पानी की टंकियों/लिफ्ट रूम तक पहुंच की अनुमति देंगे। प्रतिवादियों के आचरण को देखते हुए और पक्षों के बीच अत्यधिक दुश्मनी को देखते हुए, यह संभव है कि पानी की टंकियों/लिफ्ट रूम तक पहुंच के संबंध में इस आदेश का कार्यान्वयन कठिन हो सकता है। इसके मद्देनजर, यदि प्रतिवादीगण वादीगण और उनके प्लंबर/तकनीशियनों आदि को यहां निर्देशित छत तक पहुंच की अनुमति नहीं देते हैं, तो पक्षकारों से संबंधित अधिवक्ता हस्तक्षेप करेंगे और इस आदेश का अनुपालन सुनिश्चित करेंगे।”

61. इस न्यायालय ने बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा **जगदीश ब्रदर्स अग्रवाल बनाम गयासुद्दीन अब्दुल कादिर कॉकणी, 2004 एससीसी ऑनलाइन बॉम 466**, में पारित निर्णय को भी संदर्भित किया है। जिसमें, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि घर के निवासी/रहने वाले को आम सीढ़ियों तक पहुँच से वंचित नहीं किया जा सकता है। न्यायालय द्वारा आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि इस प्रकार का इनकार आम सीढ़ियाँ बाधा और झुंझलाहट पैदा करती हैं। प्रासंगिक निर्णय को निम्नानुसार उद्धृत किया गया है:

"5 ...द्वितीय अपील संख्या 424/1990 के निर्णय के मद्देनजर, इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता कि वादग्रस्त संपत्ति में सीढ़ियाँ मकान मालिकों और किरायेदारों के साझा उपयोग के लिए हैं। यदि सीढ़ियाँ मकान मालिकों और किरायेदारों के साझा उपयोग के लिए थीं, तो किरायेदार मकान मालिकों को सीढ़ियों का उपयोग करने से नहीं रोक सकते थे और मकान मालिकों को पहली मंजिल के पूर्वी हिस्से में

उनके कब्जे वाले परिसर तक पहुँचने से नहीं रोक सकते थे। केवल यह तथ्य कि मकान मालिकों को दूसरी संपत्ति की सीढ़ियों से पहली मंजिल पर अपने परिसर तक पहुँचने की अनुमति थी, जो उनकी नहीं थी, किरायेदारों के लिए मकान मालिकों को आम सीढ़ियों का उपयोग करने से रोकने का कोई आधार नहीं था। किरायेदारों द्वारा मकान मालिकों को सीढ़ियों का उपयोग करने से रोकने की यह अवैध रोकथाम उपद्रव और झुंझलाहट के बराबर है। (गुलाम हुसैन मिर्जा बनाम लक्ष्मीदास प्रेमजी सागर प्रेमजी) 1984 (1) बॉम्बे सी.आर. 520: 1984 एम.एच. एल.जे. 215 के रूप में प्रकाशित, इस न्यायालय ने विचार किया कि उपद्रव और झुंझलाहट क्या है। उस मामले में, इमारत के मकान मालिक दूसरी मंजिल पर रह रहे थे, जबकि किराएदार तीसरी मंजिल पर रह रहे थे और इमारत के शीर्ष पर मकान मालिकों की एक छत और एक पानी की टंकी थी। किराएदारों ने फूलों के गमले रखने के लिए ऊपरी मंजिल पर पूरी छत का इस्तेमाल किया और पौधों को पानी देने के लिए पानी की टंकी का भी इस्तेमाल किया और उन्होंने यह सब मकान मालिकों को बाहर करते हुए किया और मकान मालिकों को ऊपरी मंजिल का इस्तेमाल करने की अनुमति नहीं दी। यह अभिनिर्धारित किया गया कि मकान मालिकों को ऊपरी मंजिल/छत का इस्तेमाल करने से रोकने में किराएदारों का यह कृत्य उपद्रव और झुंझलाहट के बराबर है। वर्तमान मामला भी ऐसा ही है जिसमें मकान मालिकों को सीढ़ियों का इस्तेमाल करने से रोका गया है, जिसका इस्तेमाल करने का उन्हें अधिकार था। हाल ही में (मेजर डी.वी. पांसे बनाम लक्ष्मीनारायण खार) में, 2003 (1) बॉम्. सी.आर. 714: 2002 (4) एमएच. एल.जे. 3873: 2003 (1) ऑल. एम.आर. 21 में प्रकाशित, इस न्यायालय को फिर से इस बात पर विचार करने का अवसर मिला कि उपद्रव और परेशानी क्या होती है। उस मामले में, किरायेदारों को दो कमरे, एक

रसोई और एक सैनिटरी ब्लॉक किराए पर दिया गया था, लेकिन उन्होंने खुले क्षेत्र, बगीचे और मार्ग पर अपने अधिकार का झूठा दावा किया और मकान मालिकों और उनके परिवार को इसका शांतिपूर्ण आनंद लेने से रोका। अपीलीय न्यायालय ने इसे उपद्रव करने के बराबर माना। इस न्यायालय ने अपीलीय न्यायालय के दृष्टिकोण की पुष्टि की। मेरी राय में, मकान मालिक को उस संपत्ति या परिसर का आनंद लेने से रोकना या अवरुद्ध करना, जिसका वह हकदार है, उपद्रव एवं उपताप के बराबर है।

6. मेरे सामने यह विवादित नहीं है कि किरायेदारों ने मकान मालिकों को आम सीढ़ियों का उपयोग करने से रोका था और इसलिए, मकान मालिकों को कब्जे के लिए मुकदमा दायर करने के अलावा व्यादेश हेतु वाद दायर करने की आवश्यकता थी। व्यादेश हेतु वाद में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि सीढ़ी आम उपयोग के लिए थी और किरायेदारों को मकान मालिकों से संबंधित उक्त आम सीढ़ियों का उपयोग करने से मकान मालिकों को रोकने से रोका गया था। जैसा कि कहा गया है, यह निष्कर्ष अंतिम हो गया है। इसलिए, यह तथ्य कि किरायेदारों ने मकान मालिकों से संबंधित आम सीढ़ियों का उपयोग करने से मकान मालिकों को रोका, किरायेदारों की ओर से एक आचरण है जो उपद्रव और परेशानी के बराबर है। इसलिए विचारण न्यायालय ने उस आधार पर कब्जे के लिए एक डिक्री पारित की और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने उस आधार पर डिक्री पारित करने से इनकार करके विधिक त्रुटि की है।"

62. उपरोक्त निर्णय के मददेनजर, इस न्यायालय ने यह माना है कि विधि की स्थापित स्थिति के अनुसार संपत्ति का कोई भी अधिभोगी संपत्ति के अन्य अधिभोगियों को सामान्य क्षेत्रों तक पहुँचने से प्रतिबंधित नहीं कर सकता है

क्योंकि उक्त अधिभोगियों के पास उस पर अधिकार है। सामान्य क्षेत्र जैसे कि सामान्य सीढ़ियाँ, लिफ्ट आदि सामान्य उपयोग के लिए हैं, इसलिए संपत्ति का कोई भी अधिभोगी उस पर अपना एकाधिकार नहीं कर सकता है। संपत्ति के निचले तल के मालिकों/अधिभोगियों के पास छत पर पानी की टंकियों तक पहुँचने या छत तक पहुँचने के लिए शीर्ष तल की संपत्ति से जुड़ी सामान्य सीढ़ियों का उपयोग करने का अधिकार है।

63. अब वर्तमान विषय के उल्लेख पर आते हैं।

64. वर्तमान अपील में, इस न्यायालय ने पाया है कि प्रतिवादी संख्या 1 सीढ़ियों का उपयोग किए बिना अपने पानी के टैंकों तक नहीं पहुँच सकता है और इसलिए, उसके पास आम सीढ़ियों के साथ-साथ छत पर भी सुखाधिकार है, जहां उसकी पानी की टंकी स्थित है।

65. इसलिए, अपीलकर्ता संपत्ति की तीसरी मंजिल का मालिक होने के नाते प्रमुख मालिक है और प्रत्यर्थी संख्या 1 संपत्ति के दूसरे तल का मालिक होने के नाते सहायक मालिक है। तदनुसार, सहायक मालिक के पास अपनी पानी की टंकियों तक पहुँचने के लिए छत के हिस्से तक पहुँचने के लिए प्रमुख मालिक के घर से जुड़ी सीढ़ियों के माध्यम से मार्ग प्रशस्त करने का अधिकार है।

66. यह इंगित करना उचित है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 भी छत के कुछ हिस्से तक पहुँचने का हकदार है, जिसे उसके नौकर कक्ष के लिए निर्धारित किया गया

है, इस तथ्य के बावजूद कि वैधानिक सीमाओं के कारण नौकर कक्ष का निर्माण नहीं किया जा सकता है और छत पर उक्त नौकर कक्ष स्थान का स्वामित्व प्रत्यर्थी संख्या 1 के पास है।

67. विद्वान विचारण न्यायालय ने पक्षकारों के विक्रय विलेखों की व्याख्या करते हुए सटीक टिप्पणी की है कि चूंकि भू तल को छत से जोड़ने वाली घुमावदार सीढ़ी को दिल्ली नगर निगम द्वारा ध्वस्त कर दिया गया है, इसलिए प्रत्यर्थी संख्या 1 के लिए अपनी संपत्ति तक पहुंचने का एकमात्र रास्ता वाद की संपत्ति के अंदर स्थापित आम सीढ़ी के माध्यम से है।

68. इस न्यायालय ने यह पाया कि अपीलकर्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 को किसी भी प्रकार की बाधा उत्पन्न करके छत तक पहुँचने से नहीं रोक सकता है, विशेषकर तब जब छत तक पहुँचने के लिए कोई अन्य रास्ता न हो, साथ ही वादग्रस्त संपत्ति की ऊपरी मंजिल तक भी।

69. तदनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय ने उचित रूप से अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 उसकी पानी की टंकियों तक पहुँचने के उद्देश्य से सामान्य सीढ़ी के साथ-साथ छत के उपयोग करने का अधिकार रखता है। इसके अलावा, अपीलकर्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 को छत तक पहुँचने से नहीं रोक सकता है।

70. पूर्वोक्त चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का विचार है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने विवादक संख्या 2 व 3 को उचित रूप से न्यायनिर्णीत किया है।

71. अब विवादक संख्या 4 का उल्लेख करते हुए, अर्थात् क्या संपत्ति में कोई कार गैरेज है और यदि है, तो कहां और क्या प्रतिवादी इसके संबंध में किसी राहत का हकदार है।

72. विद्वान विचारण न्यायालय ने पूर्वोक्त मुद्दे में अभिनिर्धारित किया कि इस विवादक पर न्यायनिर्णयन के लिए कुछ भी शेष नहीं बचा है क्योंकि कार गैरेज पहले से ही दिल्ली नगर निगम द्वारा ध्वस्त कर दिया गया है।

73. तदनुसार, यह न्यायालय भी इस विवादक संख्या 4 पर टिप्पणी नहीं करेगा।

74. अब विवादक संख्या 5 का उल्लेख करते हैं, अर्थात् क्या प्रत्यर्थी संख्या 1 अपीलकर्ता द्वारा तृतीय तल के ऊपर छत पर जेनसेट और सेल टावर की स्थापना पर आपत्ति उठाने का हकदार है। उपरोक्त विवादक का प्रासंगिक भाग निम्नानुसार उद्धृत किया गया है।:

“64. वादी ने तीसरी मंजिल के ऊपर छत पर जेनसेट और सेलुलर टावर स्थापित किया है, हालांकि, प्रतिवादी ने इस आधार पर इस पर आपत्ति जताई है कि सेलुलर टावर विद्युत चुम्बकीय विकिरण उत्सर्जित करता है जो निवासियों के लिए हानिकारक है और इसमें

स्थापित जेनसेट इमारत की स्थिरता के लिए खतरनाक है और इसलिए, वादी को जेनसेट और सेलुलर टावर का उपयोग करने से रोका जाना चाहिए और उन्हें हटा दिया जाना चाहिए। दस्तावेजों के साथ, प्रतिवादी ने उक्त क्षेत्र के रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन (आरडब्ल्यूए) द्वारा कथित रूप से जारी किए गए पत्र की एक प्रति दायर की है, हालांकि इसे साबित या प्रदर्शित नहीं किया गया है, लेकिन चूंकि यह प्रतिवादी का दस्तावेज है, इसलिए इस पर भरोसा किया जा सकता है। उक्त पत्र को पढ़ने से ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा सेल टावर की स्थापना के लिए वादी द्वारा किसी भी अनुमति के संबंध में आरडब्ल्यूए से स्पष्टीकरण मांगा गया था। आरडब्ल्यूए द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को जारी किए गए पत्र का मुख्य भाग यहां निम्नानुसार उद्धृत किया गया है :-

“विषय: श्रीमती राजेन्द्र जैना को छत पर सेल टावर और जनरेटर लगाने की अनुमति के संबंध में स्पष्टीकरण महोदय,

हमें आपका पूर्वोक्त संदेश प्राप्त हो गया है और हम आपको यह बताना चाहते हैं कि श्री राजेन्द्र जैना ने ग्रेटर कैलाश-1, नई दिल्ली स्थित संपत्ति संख्या B-54 में सेल टावर या जनरेटर सेट लगाने के लिए कोई अनुमति नहीं मांगी है। एमसीडी द्वारा अनुमति के संबंध में, आप कृपया उक्त जानकारी के लिए दिल्ली नगर निगम से संपर्क कर सकते हैं।”

65. पत्र की विषय-वस्तु को पढ़ने से स्पष्ट है कि उन्होंने प्रतिवादी को एमसीडी से संपर्क करने के लिए कहा था ताकि यह पता लगाया जा सके कि एमसीडी से कोई अनुमति मांगी गई है या नहीं। प्रतिवादी अभिलेख पर कोई अन्य साक्ष्य पेश करने या एमसीडी से कोई गवाह बुलाने में विफल रहा, जिससे यह पता चले कि ऐसी कोई अनुमति

नहीं मांगी गई थी। इसके विपरीत, वादी ने माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांक 04.02.2010 के आदेश की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने एमसीडी को कारण बताओ नोटिस जारी करने का अवसर दिया था, जिसमें स्पष्ट रूप से उन आवश्यकताओं/अनुमति को इंगित किया गया था, जिन्हें वादी या सेलुलर ऑपरेटर्स को पूरा करना आवश्यक है और उसके बाद एमसीडी को उचित कार्रवाई करने का अवसर दिया गया था। इस आदेश के साथ, वादी ने आइडिया सेलुलर द्वारा एमसीडी साउथ जोन को टावर लगाने की अनुमति मांगने के लिए दिए गए आवेदन की छायाप्रति के साथ 1,00,000/- रुपये के डीडी के साथ दायर की है, जिसकी छाया प्रति भी यहां संलग्न है। इसके साथ ही एमसीडी द्वारा दिनांक 20.11.2003 को जारी किया गया कार्यालय आदेश भी संलग्न है। इन दस्तावेजों को प्र.अ.सा.-1/23 के रूप में प्रदर्शित किया गया है। भवन की स्थिरता के संबंध में आईआईटी सिविल इंजीनियरिंग विभाग द्वारा उक्त परिसर की संरचनात्मक स्थिरता के संबंध में प्रमाण पत्र की छाया प्रति भी जारी की गई है। हालांकि, इन दस्तावेजों को संबंधित व्यक्ति को बुलाकर साबित नहीं किया गया है, तथापि, ऐसा प्रतीत होता है कि इन दस्तावेजों के प्रदर्शन के दौरान प्रतिवादी द्वारा उन पर कोई आपत्ति नहीं की गई थी। अन्यथा भी, प्रतिवादी द्वारा सेल टावर हटाने की छूट मांगी गई थी और प्रतिवादी यह दिखाने के लिए बाध्य था कि इसे बिना किसी प्राधिकरण के स्थापित किया गया था। जहां तक निवासियों की अनुमति का प्रश्न है, प्रतिवादी संख्या 1 कोई नियम या उप-विधि पेश करने में विफल रहा है, जो यह दर्शाता है कि इसकी स्थापना के समय सेल टावर लगाने के लिए रहने वालों की सहमति आवश्यक थी। जहां तक जेनसेट का प्रश्न है, प्रतिवादी ने गवाह के रूप में कदम रखा था और उसने कहा कि वह अभी भी जम्मू में निवासरत है। उन्होंने अपने बयान में जम्मू का पता दिया

है, हालांकि उन्होंने कहा है कि कंपनी उनके तल पर भी होती है, लेकिन उनके साक्ष्य से पता चलता है कि वे वहां नहीं रह रहे हैं। वे उसी इमारत के किसी अन्य निवासी की कोई अन्य शिकायत साबित नहीं कर पाए हैं, जिससे पता चलता हो कि किसी को तीसरे तल की छत पर रखे गए जनरेटर से कोई परेशानी हो रही है, इसलिए, यह विवादक प्रतिवादी के विरुद्ध एवं वादी के पक्ष में तय किया जाता है।“

75. उपर्युक्त विवादक के संबंध में, विद्वान विचारण न्यायालय ने पाया कि अपीलकर्ता द्वारा स्थापित जेनसेट और सेलुलर टावर किसी भी सांविधिक प्रावधान के विरुद्ध नहीं है, क्योंकि प्रत्यर्थी संख्या 1 इसके विरुद्ध कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत करने में विफल रहा। इसके अलावा, प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा इस तथ्य की पुष्टि करने के लिए कुछ दस्तावेज संलग्न किए गए थे कि छत पर स्थापित टावर उक्त वादग्रस्त संपत्ति की संरचनात्मक स्थिरता के अनुरूप था।

76. विद्वान विचारण न्यायालय ने आगे कहा कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने दावा किया है कि वह अभी भी जम्मू में रह रहा है, इसलिए, उसके द्वारा उठाया गया यह तर्क कि संपत्ति पर उसका शांतिपूर्ण कब्जा कंपनी के कारण बाधित था, अनुचित है, विशेषकर तब जब वादग्रस्त संपत्ति के अन्य निवासियों ने उपरोक्त जेनसेट के खिलाफ शिकायत नहीं की है। तदनुसार, यह माना गया कि अपीलकर्ता जेनसेट के साथ-साथ छत पर सेल टावर लगाने का हकदार है।

77. इस न्यायालय का मानना है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने उचित रूप से टिप्पणी की है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 यह साबित करने में विफल रहा है कि जेनसेट और तीसरे तल पर स्थापित सेल टॉवर वैधानिक प्रावधानों का उल्लंघन है। इसके अलावा, प्रत्यर्थी संख्या 1 का यह तर्क कि छत पर स्थापित जेनसेट कंपन पैदा करता है, आधारहीन है क्योंकि वह अपनी गवाही के अनुसार जम्मू में रहता है और वादग्रस्त संपत्ति के किसी अन्य निवासी ने इसके बारे में शिकायत नहीं की है, जिसे विद्वान न्यायालय ने उचित प्रकार से दर्ज किया है।

78. तदनुसार, यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि विवादक संख्या 5 विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उचित प्रकार से निर्णित किया गया है।

79. यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने आगे न्यायनिर्णयन किया है कि अपीलकर्ता द्वारा मांगी गई राहतों पर निर्णय लिया गया जिसके संबंध में कोई भी विवादक विरचित नहीं किया गया था। उसी का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

“66. इन विवादकों के अतिरिक्त, वाद में कुछ राहतें भी शामिल थीं जिनका उल्लेख यहाँ नहीं किया गया है और उन्हें भी यहाँ निम्नानुसार निपटान किया जा रहा है:-

67. शिकायत में राहत संख्या 1 व 4 की मांग की गई है।

(1) वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादियों के विरुद्ध शाश्वत व्यादेश जारी किया जाए, जिससे प्रतिवादी संख्या 1, उसके अभिकर्ताओं, कर्मचारियों आदि को परिसर संख्या बी-54ए, ग्रेटर कैलाश-1, नई दिल्ली-110048

में लिफ्ट की मरम्मत/रखरखाव/उपयोग/संचालन में कोई बाधा उत्पन्न करने से रोका जा सके।

(4) वादी के पक्ष में कारित क्षति हेतु 70,000/- रुपए तथा 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने का आदेश पारित किया जाए।

68. वादी ने आरोप लगाया है कि जब लिफ्ट लगाई गई थी, तो प्रतिवादी के कर्मचारियों ने उसके निर्देश पर लिफ्ट वेल और उसके एक कमरे के बीच की दीवार के हिस्से को गिरा दिया, जिससे लिफ्ट के संचालन को रोकने के लिए दूसरी मंजिल (उसके अपने हिस्से में) पर लिफ्ट वेल को नुकसान पहुंचा। यह कहा गया है कि लिफ्ट बंद हो गई तथा दिनांक 17.01.2008 को शिकायत थानाध्यक्ष को दी गई जो प्र.अ.सा.-1/16 है। यह कहा गया है कि उसके बाद अस्थायी रूप से मरम्मत की गई थी, हालांकि, दिनांक 23.01.2008 को प्रतिवादी सं. 1 ने दीवार के शेष हिस्से को गिरा दिया, जबकि वादी के सुरक्षा अधिकारी आर.एस. डबास उक्त लिफ्ट का उपयोग कर रहे थे और उनके द्वारा दिनांक 24.01.2008 को पुनः शिकायत की गई जो कि प्र.अ.सा.- 1/16-ए है। इसके पश्चात्, इसकी पुनः मरम्मत की गई तथा क्षतिग्रस्त भाग पर स्टील फ्रेम फिट करने में 20,000/- रुपये की लागत आई तथा दिनांक 31.01.2008 को इसे भी तोड़ दिया गया तथा विद्वान महानगर दंडाधिकारी के समक्ष कार्यवाही प्रारंभ की गई। इस संबंध में, यह कहा गया है कि सर्वप्रथम तो ये शिकायतें विधि अनुसार सिद्ध नहीं हुई हैं क्योंकि पुलिस विभाग से कोई गवाह नहीं बुलाया गया जिससे यह साबित हो सके कि ये शिकायतें संबंधित थाने को प्राप्त हुई थीं अथवा नहीं। दूसरा, इन शिकायतों के सूत्रधार (श्री आर.एस. डबास) ने इन शिकायतों को साबित करने के लिए कटघरे में प्रवेश नहीं किया था। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि आर.एस. डबास जो कथित रूप से वादी के सुरक्षा अधिकारी थे, ने शिकायत की थी। न तो यह आरोप लगाया गया है कि वह उपलब्ध नहीं है और न

ही यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज दिखाया गया है कि वह वादी का कर्मचारी था। इसके अलावा वादी ने नुकसान साबित करने के लिए वीडियो रिकॉर्डिंग/फोटोग्राफ पर भरोसा किया है, हालांकि, यहां यह उल्लेख करना उचित है कि उक्त वीडियो रिकॉर्डिंग भी साबित नहीं हुई है। यह नहीं दिखाया गया है कि वादी के प्रतिनिधि ने प्रतिवादी की दूसरी मंजिल में कैसे प्रवेश किया, जो वादी की नहीं है। सीडी पर यह दिखाने के लिए विश्वास नहीं किया जा सकता है कि नुकसान प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा किया गया था। हालांकि, उसी समय, इस वाद के लंबित रहने के दौरान, स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया गया था और उन्होंने अपनी रिपोर्ट दायर की थी। रिपोर्ट के अनुसार, स्थानीय आयुक्त द्वारा परिसर का दौरा करने के समय, लिफ्ट वेल क्षतिग्रस्त पाया गया था और लिफ्ट वेल की मरम्मत का काम प्रतिवादी के परिसर के अंदर से किया गया था और, इसलिए, यह कहा जा सकता है कि स्थानीय आयुक्त की उपस्थिति में प्रतिवादी के हिस्से में लिफ्ट वेल में कुछ मरम्मत की गई थी। प्रतिवादी द्वारा स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट पर कोई आपत्ति नहीं है। चूंकि कुछ क्षति पाई गई थी जो प्रतिवादी के परिसर के अंदर थी, जिस तक वादी की पहुंच नहीं थी, इसलिए, वादी के लिफ्ट का निर्बाध उपयोग करने के अधिकारों को सुरक्षित करने के लिए, प्रतिवादी नंबर 1 या उसके कर्मचारियों को लिफ्ट की मरम्मत / रखरखाव / उपयोगकर्ता / संचालन में किसी भी तरह की बाधा उत्पन्न करने से रोका जाता है।

69. साथ ही स्टील फिटेड फ्रेम की स्थापना के लिए 20,000 रुपये और मानसिक पीड़ा के लिए 50,000 रुपये की वसूली के लिए धन की डिब्री मांगी गई है। जहां तक 20,000 रुपये की वसूली का प्रश्न है, बिल रिकॉर्ड में दर्ज किया गया है जो हाथ से भरा गया है लेकिन इसे कथित रूप से आपूर्ति करने वाले आपूर्तिकर्ता द्वारा साबित नहीं किया

गया है। उक्त आपूर्तिकर्ता को 20,000 रुपये के बिल को साबित करने के लिए गवाह के रूप में नहीं बुलाया गया था और इसलिए यह राशि नहीं दी जा सकती है। इसके अलावा वादी द्वारा यह दिखाने के लिए कोई साक्ष्य नहीं दिया गया है कि प्रतिवादी संख्या 1 के हाथों वादी या उसके परिवार का मानसिक उत्पीड़न हुआ था और इसलिए वसूली के लिए मांगी गई राहत नहीं दी जा सकती है।

70. जहाँ तक प्रतिवादी संख्या 2 (थानाध्यक्ष) के संबंध में राहत संख्या 2 का प्रश्न है, संबंधित एसएचओ से निजी संपत्ति में लिफ्ट के अनुपालन या शांतिपूर्ण संचालन को सुनिश्चित करने की आशा नहीं की जा सकती। उसका कर्तव्य संप्रभु कार्यों का निर्वहन करना है न कि निजी विवादों पर निरंतर निगरानी रखना। इसलिए, यह राहत नहीं दी जा सकती।

71. राहत संख्या 3 पर पहले ही दिनांक 20.01.2009 को विरचित मुद्दा संख्या 1 में विचार किया जा चुका है जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है और इस पर अलग से निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है।”

80. उपर्युक्त उद्धरणों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि स्थानीय आयुक्त द्वारा वादग्रस्त संपत्ति का दौरा करने पर पाया गया कि लिफ्ट क्षतिग्रस्त थी और इसकी मरम्मत स्थानीय आयुक्त की उपस्थिति में प्रत्यर्थी संख्या 1 के परिसर के अंदर से की गई थी और प्रत्यर्थी संख्या 1 ने स्थानीय आयुक्त के उक्त निष्कर्षों को विवादित नहीं किया।

81. तदनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी संख्या 1 एवं उसके प्रतिनिधियों को लिफ्ट के संचालन, रखरखाव एवं मरम्मत में बाधा डालने या कोई नुकसान पहुंचाने से रोका जाता है।

82. चूंकि अपीलकर्ता ने लिफ्ट के आपूर्तिकर्ता को समन नहीं किया और यह तथ्य स्थापित नहीं किया कि उसने 20,000 रुपये का भुगतान किया था, इसलिए विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलकर्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा किए गए नुकसान के कारण लिफ्ट की मरम्मत के लिए अपीलकर्ता द्वारा भुगतान की गई राशि के मद्देनजर प्रत्यर्थी संख्या 1 से 20,000 रुपये की राशि वसूलने का हकदार नहीं है।

83. विद्वान विचारण न्यायालय ने आगे अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी संख्या 2 (थानाध्यक्ष) से निजी संपत्ति में लिफ्ट के अनुपालन या शांतिपूर्ण संचालन को सुनिश्चित करने की आशा नहीं की जा सकती है और इसलिए प्रत्यर्थी संख्या 2 के विरुद्ध कोई राहत नहीं दी गई।

84. इस न्यायालय का मत है कि साक्ष्यों के परिशीलन के पश्चात अपीलकर्ता ने लिफ्ट के संचालन में प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पहुंचाई गई क्षति की भरपाई के लिए लिफ्ट की मरम्मत के लिए भुगतान की गई 20,000/- रुपए की राशि से संबंधित बिल रिकॉर्ड प्रस्तुत किया है, तथापि, उक्त बिल की मूल प्रति अभिलेख पर प्रस्तुत नहीं की गई है तथा अपीलकर्ता ने केवल उक्त बिल की

प्रमाणित प्रति अभिलेख पर प्रस्तुत की है, न कि मूल प्रति। इसलिए, अपीलकर्ता 20,000/- रुपए की उक्त राशि का दावा करने का हकदार नहीं है।

85. इसके अतिरिक्त, चूंकि अपीलकर्ता द्वारा उसके द्वारा झेले गए मानसिक उत्पीड़न के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, इसलिए वह मानसिक उत्पीड़न के लिए किसी भी राशि का हकदार नहीं है।

86. इस न्यायालय ने आगे अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी संख्या 2 एक लोक सेवक है जो राज्य के संप्रभु कार्यों का संचालन करता है और उसे लिफ्ट के संचालन और रखरखाव को सुनिश्चित करने के लिए किसी निजी मामले की अनदेखी नहीं करने दी जा सकती। इसलिए प्रत्यर्थी संख्या 2 के विरुद्ध कोई राहत नहीं दी जा सकती।

87. उपर्युक्त चर्चाओं के मद्देनजर, इस न्यायालय का विचार है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने उचित अभिनिर्धारित किया है कि अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी के विक्रय विलेखों के अनुसार, आम सीढ़ी वादग्रस्त संपत्ति के सभी निवासियों के लिए सुलभ होगी।

88. विद्वान विचारण न्यायालय ने उचित अभिनिर्धारित किया है कि बिल्डर के साथ अपीलकर्ता के विक्रय विलेख में यह परिकल्पना की गई है कि लिफ्ट अपीलकर्ता द्वारा स्थापित की जाएगी और अपीलकर्ता लिफ्ट की स्थापना पर अर्जित शुल्क का भुगतान करेगा और प्रत्यर्थी संख्या 1 केवल लिफ्ट के

संचालन के खर्च के लिए उत्तरदायी है, न कि इसकी स्थापना के लिए। अपीलकर्ता अपने द्वारा झेले गए नुकसान की मात्रा को साबित करने के लिए अभिलेख पर कोई सामग्री पेश नहीं कर पाया है, इसलिए, लिफ्ट की मरम्मत के लिए हर्जाना मांगने वाले अपीलकर्ता को उचित प्रकार से खारिज किया गया है।

89. आगे यह भी देखा गया है कि चूंकि अपीलकर्ता द्वारा छत पर लगाया गया जेनसेट और सेलुलर टावर किसी भी सांविधिक प्रावधान के विरुद्ध नहीं है और प्रत्यर्थी संख्या 1 इसके कारण होने वाली किसी भी असुविधा को साबित नहीं कर पाया है, इसलिए अपीलकर्ता उक्त जेनसेट और सेलुलर टावर लगाने का हकदार है। इसके अतिरिक्त, प्रत्यर्थी संख्या 2 के खिलाफ कोई राहत नहीं दी जा सकती है क्योंकि उसे संप्रभु कार्य करने और एक निजी मामले की अनदेखी करने का कर्तव्य सौंपा गया था।

90. इस न्यायालय का मानना है कि अपीलकर्ता अपने पक्ष में मामला सिद्ध करने के लिए कोई प्रतिपादन प्रस्तुत करने में असफल रहा है और विद्वान विचारण न्यायालय ने अपने अभिलेख पर उपलब्ध सभी तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करने के बाद उचित रूप से ही आक्षेपित निर्णय पारित किया है।

91. उपरोक्त चर्चाओं के मद्देनजर, यह माना जाता है कि सि. वा. स. 149/2017 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा पारित दिनांक 5 मार्च 2020

के आक्षेपित निर्णय में कोई भी अवैधता या विधिक त्रुटि व्याप्त नहीं है और वर्तमान नियमित प्रथम अपील किसी भी गुणागुण से रहित है, इसलिए खारिज किए जाने योग्य है।

92. तदनुसार, वर्तमान अपील लंबित आवेदन, यदि कोई हो, के साथ खारिज की जाती है।

93. आदेश को तुरंत वेबसाइट पर अपलोड किया जाए।

न्या. चंद्र धारी सिंह

25 अप्रैल, 2024

आरके/डीबी/आरवाईपी

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ 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 कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।