

माननीय श्री एम. एल. सिंघल न्यायमूर्ति के समक्ष

बालबीर सिंह वासु, -याचिकाकर्ता/वादी

बनाम

प्रबंधक समिति टी. ई. गुरुद्वारा साहिब और -उत्तरदाता/ प्रतिवादी

2000 का सी. आर. सं. 1465

26जुलाई, 2000

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908- आदेश 39 नियम 1 और 2-पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952-नियम 19, 20 और 26 और सेक्टर 4-चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा स्वीकृत भवन योजना के अनुसार आम दीवार पर निर्माण करने वाला प्रतिवादी-वादी नियम का उल्लंघन करते हुए निर्माण का आरोप लगाता है। 1952 के नियमों के 20 और 26-विचारण न्यायालय के रूप में साथ ही प्रतिवादी को निर्माण करने की अनुमति देने वाला अपीलीय न्यायालय-वादी को किसी भी नुकसान के मामले में मुआवजे का भुगतान करने का वचन देने वाला प्रतिवादी-केवल वादी के पक्ष में एक प्रथम दृष्टया मामले का अस्तित्व उसे निषेधाज्ञा देने का हकदार नहीं बनाता है-प्रतिवादी के पक्ष में सुविधा और अपूरणीय क्षति सिद्धांत का संतुलन-वादी को निषेधाज्ञा देने से इनकार करने में निचली अदालत के साथ-साथ अपीलीय अदालत के आदेशों को बरकरार रखा गया।

निर्धारित किया गया कि वादी के पक्ष में केवल प्रथम दृष्टया मामले का अस्तित्व उसे निषेधाज्ञा देने का हकदार नहीं बनाता है। उसे अदालत को संतुष्ट करना होगा कि यदि निषेधाज्ञा नहीं दी जाती है तो उसे अपूरणीय क्षति होगी और आगे सुविधा संतुलन का सिद्धांत भी उसके पक्ष में है कि यदि कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जाती है तो उसे अधिक नुकसान होगा, फिर वह नुकसान जो प्रतिवादी को दिया जाएगा यदि निषेधाज्ञा दी जाती है।

(पैरा 21)

इसके अलावा, यह निर्धारित किया गया कि संशोधन में, नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा देते या अस्वीकार करते समय प्रयोग किए गए निर्णय में इस न्यायालय द्वारा अपनी पुनरीक्षण शक्ति के प्रयोग में केवल तभी हस्तक्षेप किया जाएगा जब नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा विवेक का प्रयोग विकृत और अस्थायी निषेधाज्ञा के अनुदान को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों का घोर दुरुपयोग पाया जाता है। उच्च न्यायालय अपनी पुनरीक्षण अधिकारिता का प्रयोग करते हुए नीचे की अदालतों द्वारा विवेकाधिकार के प्रयोग में हस्तक्षेप नहीं करेगा, भले ही उसे लगता हो कि विवेकाधिकार का प्रयोग अलग तरीके से किया जाना चाहिए था, यदि विवेकाधिकार का प्रयोग नीचे की अदालतों द्वारा उस तरीके से किया जा सकता था जिसमें उन्होंने अपने विवेकाधिकार का प्रयोग किया है।

(पैरा 24)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया कि निचली अदालतों द्वारा यह न्यायोचित रूप से पाया गया कि वादी को कोई अस्थायी निषेधाज्ञा की अनुमति नहीं दी जा सकती है और प्रतिवादी को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा स्वीकृत भवन योजना के अनुसार निर्माण करने की अनुमति दी जानी चाहिए। वादी के पास प्रथम दृष्टया मामला हो सकता है, योजना को मंजूरी देते समय, चंडीगढ़ प्रशासन ने नियम 20, 26 या 1952 के नियमों के किसी अन्य नियम को ध्यान में नहीं रखा होगा। चंडीगढ़ प्रशासन ने प्लॉट संख्या 1120 पर निर्माण बढ़ाने के लिए प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत

भवन योजना को मंजूरी दी, लेकिन यह आसानी से नहीं माना जा सकता है कि

चंडीगढ़ प्रशासन इस योजना को मंजूरी देते समय नियम 20 और 26 और अन्य नियमों के निहितार्थ से अवगत नहीं था कि प्रतिवादी द्वारा अपने भूखंड पर निर्माण करने से आवासीय घर संख्या 1119, सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ में रोशनी और हवा में कमी आएगी और इसके वाहन चलाने के रास्ते आदि को भी नुकसान होगा। सुविधा का संतुलन और अपूरणीय क्षति सिद्धांत प्रतिवादी के पक्ष में झुकता प्रतीत होता है।

(पैरा 26)

याचिकाकर्ता के वकील जे. एस. वासु

एम. एस. रट्टा, प्रतिवादी नं. आई.

आलोक जैन, यू. टी. चंडीगढ़ के अधिवक्ता

निर्णय

माननीय एम. एल. सिंघल, न्यायमूर्ति

(1) बल्बी] बलवीर सिंघिवासु, आई. सी. ए. अधिवक्ता प्लॉट नं., सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ के मालिक हैं। उन्होंने लगभग 30 साल पहले इस भूखंड पर घर बनाया था। 19 नवंबर, 1997 को चंडीगढ़ के संपदा अधिकारी द्वारा आयोजित सार्वजनिक नीलामी में प्रतिवादी प्रबंधक समिति, गुरुद्वारा साहिब, पटशाही दासवीन, सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ द्वारा संलग्न भूखंड संख्या 1120 खरीदा गया था। प्रतिवादी को सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ में प्लॉट संख्या 1137 और 1138 आवंटित किया गया था। प्रतिवादी ने सेक्टर 8-सी की भवन योजना का उल्लंघन करते हुए प्लॉट संख्या 1137 और 1138 पर आवासीय घर का निर्माण किया। वादी ने 1997 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 17884 दायर किया कि सर्विस क्वार्टर 1 कनाल के आवासीय भूखंड पर नहीं बनाए जा सकते हैं। उन्होंने प्रतिवादी के पक्ष में आवासीय भूखंड संख्या 1120 की नीलामी को अलग करने का अनुरोध किया। 5 मई, 1998 को इस अदालत ने आदेश पारित किया कि प्रतिवादी उस योजना के अनुसार प्लॉट संख्या 1120 पर आगे का निर्माण करेगा जिसे चंडीगढ़ प्रशासन प्रचलित नियमों के अनुसार मंजूरी दे सकता है। यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी अपनी सहमति के बिना प्लॉट संख्या 1119 और 1120 के बीच की आम दीवार को ध्वस्त करने की धमकी दे रहा था और उसे आम दीवार के हिस्से को ध्वस्त करने के लिए सहमति देने के लिए मजबूर कर रहा था। प्रतिवादी सामान्य दीवार को ध्वस्त करके स्थल योजना का उल्लंघन करते हुए धर्मशाला, सराय, लंगर और जंज घर बनाने की धमकी भी दे रहा था। स्थायी निषेधाज्ञा के लिए 1998 के दीवानी मुकदमा संख्या 190 के माध्यम से, उन्होंने प्रतिवादी को उसकी सहमति के बिना आम दीवार का उपयोग करने से रोकने और पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत भूखंड संख्या 1120 पर बनाए जाने वाले पूरे आवासीय भवन के लिए एक व्यापक भवन योजना प्राप्त किए बिना और आवासीय भूखंड के बीच आम दीवार के हिस्से को ध्वस्त करने से रोकने का अनुरोध किया।

सं. 1119 (उनके द्वारा निर्मित) और आवासीय भूखंड सं. 1120 जिसे प्रतिवादी ने अपनी सहमति के बिना यू. टी. चंडीगढ़ से खुली नीलामी में खरीदा था। शिकायत के साथ, उन्होंने अंतरिम निषेधाज्ञा देने के लिए आदेश 39 नियम 1 और 2 सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन दायर किया। 29 मई, 1998 के आदेश के माध्यम से, विस्तारित निषेधाज्ञा दी गई थी जिसके तहत प्रतिवादी को वादी की सहमति के बिना बगल की दीवार का उपयोग करके आम दीवार को ध्वस्त

करने से रोक दिया गया था। जब तक एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा साइट योजना को मंजूरी नहीं दी जाती, तब तक प्रतिवादी को प्लॉट संख्या 1120 पर आगे कोई निर्माण करने से रोक दिया गया था। 29 मई, 1998 के आदेश के माध्यम से। सिविल जज (जूनियर डिवीजन), चंडीगढ़ ने वादी को आम दीवार को ध्वस्त करने और उसकी सहमति के बिना बगल की दीवार का उपयोग करने से रोकने का आदेश दिया। जब तक एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा साइट योजना को मंजूरी नहीं दी जाती, तब तक प्रतिवादी को प्लॉट संख्या 1120 पर कोई भी निर्माण करने से रोक दिया गया था।

(2) 15 जून, 1998 के आदेश के माध्यम से, निचली अदालत ने अदालत द्वारा दिए गए अंतरिम अस्थायी निषेधाज्ञा की पुष्टि की और प्रतिवादी को भूखंड संख्या 1120 पर किसी भी निर्माण को बढ़ाने से रोक दिया गया, सिवाय एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा रद्द की गई योजना के। उच्च न्यायालय द्वारा 5 मई, 1998 को 1997 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 17784 में आदेश पारित करने के बाद, उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित अंतरिम आदेश पारित किया:—

“इसे ध्यान में रखते हुए न्यायालय द्वारा जारी किया जाने वाला एकमात्र उचित निर्देश यह है कि गुरुद्वारा साहिब विचाराधीन भूखंड पर भवन के निर्माण के लिए एक संशोधित योजना प्रस्तुत करेगा अर्थात् भूखंड संख्या 1120 और निर्माण गुरुद्वारा साहिब और उसके प्रतिनिधियों द्वारा प्रचलित नियमों के अनुसार संशोधित भवन योजना की मंजूरी के बाद ही किया जाएगा।”

(3) 25 नवंबर, 1998 को उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसार प्रतिवादी को संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ की मंजूरी के लिए एक नई भवन योजना प्रस्तुत करने की आवश्यकता थी। प्रतिवादी ने मंजूरी के लिए एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ को नई संशोधित भवन योजना प्रस्तुत की। 10 जून, 1999 को चंडीगढ़ प्रशासन ने भवन योजना को मंजूरी दी। गुरुद्वारा साहिब के अनुरूप, गुरुद्वारा साहिब उनके द्वारा प्रस्तुत भवन योजना के अनुसार निर्माण करने के योग्य बन गया और उनके द्वारा 10 जून, 1999 को एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ से मंजूरी प्राप्त की गई। इसे ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी ने वादी के घर और प्रतिवादी के आवासीय भूखंड के बीच आम दीवार के उपयोग के संबंध में एक उचित आदेश पारित करने के लिए अदालत में एक आवेदन किया। प्रतिवादी द्वारा पुलिस सहायता के माध्यम से 15 जून, 1998 के आदेश को लागू करने के लिए एक और आवेदन दायर किया गया था। वादी ने 15 जून के आदेश में संशोधन की मांग करते हुए प्रतिवादी द्वारा दायर इस आवेदन का विरोध किया,

1998 अदालत ने यह कहते हुए पारित किया कि 15 जून, 1998 का आदेश अंतिम हो गया था और प्रतिवादी को यह आवेदन दायर करने का अधिकार देने वाली परिस्थितियों में कोई बदलाव नहीं हुआ है। यह दोहराया गया कि प्रतिवादी वादी की सहमति के बिना आम दीवार पर निर्माण नहीं कर सकता था। प्रतिवादी को आम दीवार को ध्वस्त करने का कोई अधिकार नहीं था। प्रतिवादी को अपील या संशोधन के माध्यम से 15 जून, 1998 के आदेश को चुनौती देनी चाहिए थी। चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजना को मंजूरी देने का कोई परिणाम नहीं निकला। एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा स्वीकृत भवन योजना प्रतिवादी पर बाध्यकारी नहीं है जैसे कि निर्माण इसके अनुसार किया जाता है, वादी की संपत्ति को नुकसान होगा। इसके अलावा, यदि इस आवेदन की अनुमति दी जाती है और 15 जून, 1998 के आदेश को संशोधित किया जाता है और प्रतिवादी निर्माण करता है, तो यह मुकदमा असंवैधानिक हो जाएगा। उसकी आम दीवार/ड्राइव वे/प्रोजेक्शन/एनेक्सी की बालकनी को नुकसान होगा। प्रतिवादी केवल सह-मालिक है और वादी की सहमति के बिना आम दीवार पर निर्माण नहीं कर सकता है। यदि प्रतिवादी को निर्माण के साथ आगे बढ़ने की अनुमति दी जाती है, तो उसकी संपत्ति के अधिकारों को अपूरणीय क्षति और क्षति

होगी। 3 जनवरी, 2000 के आदेश के माध्यम से, सिविल जज (जूनियर डिवीजन), चंडीगढ़ ने 15 जून, 1998 को उनके द्वारा पारित आदेश को संशोधित किया और निम्नलिखित आदेश पारित किया:—

“प्रतिवादी चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा अनुमोदित संशोधित भवन योजना के अनुसार सख्ती से निर्माण के साथ आगे बढ़ने के लिए स्वतंत्र है, इसके आदेश संख्या 4893/आरपी/19964 दिनांक 10 जून, 1999 के अनुसार। वादी एक महीने के भीतर प्रतिवादी को आम दीवार के निर्माण की उचित लागत का खुलासा करेगा और प्रतिवादी वादी को आम दीवार की लागत का आधा भुगतान करेगा, जिसमें विफल रहने पर प्रतिवादी को आम दीवार के सीक्यूएसटी का आकलन करने के लिए स्थानीय आयोग की नियुक्ति के लिए आवेदन करने की स्वतंत्रता होगी।”

(4) 15 जून, 1998 के आदेश के कार्यान्वयन में पुलिस सहायता के लिए वादी के आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया था। वादी ने सिविल जज (जूनियर डिवीजन), चंडीगढ़ के 3 जनवरी, 2000 के आदेश के खिलाफ अपील की, जिसमें 15 जून, 1998 के आदेश को संशोधित किया गया था। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ द्वारा 11 जनवरी, 2000 के आदेश के माध्यम से अपील खारिज कर दी गई थी। वादी ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ के आदेश तिथि 11 जनवरी, 2000 के खिलाफ पुनरीक्षण दायर किया, जिसमें सिविल न्यायाधीश (जूनियर डिवीजन), चंडीगढ़ दिनांक 3 जनवरी, 2000 की पुष्टि की गई, अर्थात् 2000 का सिविल-संशोधन संख्या 115/111 जनवरी, 2000 को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा आदेश पारित किए जाने के बाद, चंडीगढ़ के वादी ने 12 जनवरी, 2000 को प्रबंधक समिति के खिलाफ मुकदमा संख्या 20 दायर किया।

गुरुद्वारा साहिब पटशाही दासवीन, सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ ने पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम 20 का उल्लंघन करते हुए आवासीय प्लॉट संख्या 1120 की साइट योजना घोषित करने और प्रतिवादी (गुरुद्वारा साहिब) को 10 जून, 1999 की स्वीकृत योजना के आधार पर प्लॉट संख्या 1120 पर निर्माण के साथ आगे बढ़ने से रोकने के लिए अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए शिकायत में यह आरोप लगाया गया था कि यदि प्रतिवादी को 10 जून, 1999 की स्वीकृत योजना के अनुसार निर्माण करने की अनुमति दी गई थी, जो भवन नियमों के नियम 20 का उल्लंघन है, तो उसे अपूरणीय क्षति होगी क्योंकि इसके परिणामस्वरूप उसके घर के संलग्न हिस्से की चारदीवारी/ड्राइव वे/प्रोजेक्शन/बालकनी को ध्वस्त कर दिया जाएगा। यह भी आरोप लगाया गया था कि उन्हें मुक्त हवा, सूरज की रोशनी और वेंटिलेशन के अपने आसान अधिकारों से वंचित कर दिया जाएगा, जिसका वे पिछले 30 वर्षों से आनंद ले रहे हैं। यह भी आरोप लगाया गया कि सुविधा का संतुलन उनके पक्ष में है क्योंकि उन्हें यह सुनिश्चित करने का कानूनी अधिकार है कि गुरुद्वारा साहिब नियमों के अनुसार आस-पास के भूखंड पर निर्माण करे और उनकी संपत्ति को कोई नुकसान न पहुंचे। शिकायत के साथ, उन्होंने अस्थायी निषेधाज्ञा देने के लिए एक आवेदन किया। प्रतिवादी गुरुद्वारा साहिब ने इस आवेदन का विरोध करते हुए कहा कि पिछले मुकदमे में गुरुद्वारा साहिब को भवन योजना को मंजूरी देने और फिर निर्माण शुरू करने का निर्देश दिया गया था। गुरुद्वारा साहिब ने 10 जून, 1999 को भवन योजना को मंजूरी दी। गुरुद्वारा साहिब ने 15 जून, 1998 के उस आदेश में संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसे 3 जनवरी, 2000 को संशोधित किया गया था। 3 जनवरी, 2000 के आदेश के खिलाफ वादी की अपील 11 जनवरी, 2000 को खारिज कर दी गई थी। 11 जनवरी, 2000 को वादी की अपील खारिज होने के बाद, उसने यह मुकदमा दायर किया जो अदालत की प्रक्रिया का दुरुपयोग है। वादी

एक साथ दो अलग-अलग उपचार कर रहा है।वादी ने अपीलीय अदालत के समक्ष भवन नियमों के नियम 20 के आधार पर आपत्ति जताई।वह एक और मुकदमे के माध्यम से इस आपत्ति को फिर से कैसे उठा सकता है।यह भी आग्रह किया गया कि वादी गुरुद्वारा साहिब के आवासीय भूखंड संख्या 1120 पर निर्माण को उचित या गलत तरीके से रोक रहा है।प्रतिवादी आम दीवार का उपयोग करने और उसे मजबूत करने का इरादा रखता होगा।वादी ने गैरेज बनाने के लिए आम दीवार का दुरुपयोग किया है।उसे पड़ोसी द्वारा शेष दीवार के उपयोग को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है।यदि निर्माण किया जाता है तो वादी को कोई अपूरणीय क्षति नहीं होगी।यदि किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाती है, तो प्रतिवादी को अपूरणीय क्षति होगी।5 अप्रैल, 2000 के आदेश के माध्यम से, सिविल जज (जूनियर डिवीजन), चंडीगढ़ ने इस आवेदन को अस्वीकार कर दिया।

(5) वादी ने 5 अप्रैल, 2000 के इस आदेश के खिलाफ अपील की, जिसे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ ने 17 अप्रैल, 2000 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया था।2000.इस दिनांकित आदेश से व्युत्पन्न 17 अप्रैल, 2000 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ के वादी ने इस अदालत (2000 का सिविल संशोधन संख्या 1465) में संशोधन किया है।

(6) शुरुआत में, पता चला: उत्तरदाता के वकील ने कहा कि यह केवल घोषणा के लिए एक मुकदमा था और केवल घोषणा के लिए एक मुकदमे में, अंतरिम निषेधाज्ञा की कोई राहत नहीं दी जा सकती थी।इस निवेदन के समर्थन में, उन्होंने मेरा ध्यान सूबेदार शिंगारा और एक अन्य अपीलकर्ता-वादी बनाम ब्रिगेडियर सी. एच. डी. ओ. कालाघन और अन्य प्रतिवादी-प्रत्यर्थियों की ओर आकर्षित किया (1) जहां यह अभिनिर्धारित किया गया था कि गवर्नर जनरल द्वारा घोषित अध्यादेश की तुलना में घोषणा के लिए एक साधारण वाद को विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 42 के अर्थ के भीतर बनाए नहीं रखा जा सकता है क्योंकि यह किसी भी संपत्ति के संबंध में या किसी व्यक्ति के किसी कानूनी चरित्र के संबंध में घोषणा के लिए नहीं कहता है, लेकिन मामला अलग है यदि ऐसा बिंदु दो पक्षों के बीच संपार्श्विक रूप से उत्पन्न होता है।पृष्ठ 256 पर, यह देखा गया कि चूंकि मुकदमा ठीक से स्थापित नहीं किया गया था, इसलिए मुकदमे में कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जा सकती थी और यह माना जाना चाहिए कि अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा उचित रूप से निर्वहन किया गया था।उन्होंने मेरा ध्यान गाँव भद्दी बनाम ओम प्रकाश (2) की ग्राम पंचायत की ओर आकर्षित किया जहाँ यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जहाँ घोषणा के लिए एक मुकदमे में, वादी अनिवार्य निषेधाज्ञा की और राहत का हकदार है, लेकिन वह यह दावा नहीं करता है कि राहत, मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं है क्योंकि केवल एक घोषणात्मक डिक्री निष्पादन योग्य नहीं है।वादी ने गाँव भद्दी की ग्राम पंचायत द्वारा आयोजित खुली नीलामी में कुछ पेड़ खरीदे।ग्राम पंचायत ने वादी के पक्ष में पेड़ों की नई नीलामी का निर्देश देते हुए नीलामी बिक्री को रद्द कर दिया।वादी ने यह घोषणा करने के लिए मुकदमा दायर किया कि वह एक खुली नीलामी के आधार पर शामिली क्षेत्र में खड़े पेड़ों का एक वास्तविक नीलामी खरीदार है और नीलामी को रद्द करना अमान्य और अधिकार क्षेत्र के बिना है।यह निर्धारित किया गया था कि घोषणा के लिए केवल मुकदमा बनाए रखने योग्य नहीं था क्योंकि वह अनिवार्य निषेधाज्ञा से और राहत पाने का हकदार था। यह प्रस्तुत किया गया था कि इस आपत्ति को संशोधन में भी किसी भी समय उठाया जा सकता है।इस निवेदन के समर्थन में, उन्होंने किशन लाई बनाम बेग राज (3) की ओर मेरा ध्यान आकर्षित किया, जहां यह निर्धारित किया गया था कि जहां मुकदमा स्वयं विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 42 के तहत सक्षम नहीं है और मुकदमा अन्यथा सक्षम नहीं है, तो इसकी क्षमता पर आपत्ति किसी भी स्तर पर पहली बार दूसरी अपील में भी उठाई जा सकती है।यह आगे

Balbir Singh Wasu v. Parbandhak Committee Gurdwara Sahib 375
and another (M.L. Singhal, J.)

प्रस्तुत किया गया कि यदि वाद के अवलोकन पर अदालत मानती है कि यह एक ऐसा मामला है जिसमें और राहत मांगी जानी चाहिए थी, तो वे घोषणा देने से इनकार कर देंगे। इस निवेदन के समर्थन में, उन्होंने बिशन सरूप बनाम मुसा माई और अन्य (4) की ओर मेरा ध्यान आकर्षित किया, जहां यह अभिनिर्धारित किया गया था कि अदालत के पास निर्णय लेने के लिए पर्याप्त शक्ति है।

- (1) ए. आई. आर. 1946 लाहौर 247
- (2) 1987 पी. एल. जे. 632
- (3) ए. आई. आर. 1952 पी. वी. 387
- (4) ए. आई. आर. 1935 इलाहाबाद 817

भुगतान किए जाने वाले न्यायालय शुल्क का निर्धारण करने का उद्देश्य, चाहे वह सार में हो, एक वाद वह है जिसमें केवल घोषणात्मक राहत का दावा किया जाता है या परिणामी राहत के साथ घोषणात्मक राहत का दावा किया जाता है या घोषणात्मक राहत के साथ-साथ मूल राहत का दावा किया जाता है। रिपोर्ट के पृष्ठ 529 पर, यह देखा गया कि यदि वाद के अवलोकन पर, अदालत मानती है कि यह एक ऐसा मामला है जिसमें और राहत मांगी जानी चाहिए थी, तो वह घोषणा देने से इनकार कर देगी।

(7) दूसरी ओर, याचिकाकर्ता वादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि घोषणा के लिए एक मुकदमे में भी, मुकदमे के निपटारे तक अस्थायी निषेधाज्ञा की अनुमति दी जा सकती है ताकि संपत्ति को उसकी वर्तमान स्थिति में संरक्षित किया जा सके, हालांकि मुख्य मुकदमा घोषणा के लिए है जिसमें अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए नहीं कहा गया था। इस समर्पण के समर्थन में, उन्होंने श्रीमती गियानो बनाम भीम सिंह और एक अन्य (5) की ओर मेरा ध्यान आकर्षित किया, जहां यह निर्धारित किया गया था कि कानून के मामले के रूप में यह निर्धारित करना संभव नहीं है कि घोषणा के लिए मुकदमे में हमेशा निषेधाज्ञा दी जा सकती है या ऐसे ही मुकदमे में कभी कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जा सकती है। प्रत्येक मामले के तथ्यों पर, यह तय करना होगा कि क्या निषेधाज्ञा की अनुमति आदेश 39 सी. पी. सी. के नियम 1 या नियम 2 के चार कोनों के भीतर नहीं आती है। उन्होंने मेरा ध्यान श्रीमती चंद्रकांता बनाम सुनीता जैन और अन्य (6) की ओर खींचा। जहां यह निर्धारित किया गया था कि घोषणा के लिए एक मुकदमे में अस्थायी निषेधाज्ञा दी जा सकती है। इस मामले में, घोषणा के लिए मुकदमे के निपटारे तक अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए कहा जा सकता था क्योंकि इस अस्थायी निषेधाज्ञा का उद्देश्य केवल संपत्ति को उसकी वर्तमान स्थिति में संरक्षित करना हो सकता था। अन्यथा भी यदि न्यायालय मुकदमे की सुनवाई के दौरान इस भावना को स्वीकार करता है कि परिणामी राहत मांगे बिना घोषणा के लिए केवल मुकदमा करना अर्थहीन है, तो न्यायालय मुकदमे को तुरंत खारिज करने में सक्षम नहीं होगा। न्यायालय को उसे परिणामी राहत के लिए वाद में संशोधन करने के लिए समय देना होगा।

- (8) मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, मुझे लगता है कि मुकदमे के

रूप में कोई दोष नहीं है जो केवल घोषणा के लिए एक मुकदमा है जहां निषेधाज्ञा के रूप में कोई परिणामी राहत का दावा नहीं किया गया था। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने कहा कि अदालत को उन्हें अस्थायी निषेधाज्ञा देनी चाहिए थी जब एस्टेट * अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा स्वीकृत भवन योजना को पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम 20 और 26 का उल्लंघन करते हुए मंजूरी दी गई थी।

(9) यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी को सभी तरफ 3 मीटर खुली जगह छोड़ने की आवश्यकता है और निर्माण को ऊपर उठाया जा सकता है।

(5) 1977 पी. एक्स. आर. 601

(6) 1993 (2) पी. एल. आर. 327

अन्य स्थान पे नियम 20 इस प्रकार है:—

20. आँगन का न्यूनतम क्षेत्र-प्रकाश और वेंटिलेशन के लिए आंतरिक खुले स्थान के लिए, एक तरफ का पूरा या हिस्सा या एक और मानव निवास के लिए अभिप्रेत और सामने, पीछे या बगल के खुले स्थान से न जुड़ा हुआ, एक आंतरिक खुले स्थान पर होगा जिसकी सभी दिशाओं में न्यूनतम चौड़ाई 10 मीटर से अधिक ऊंचाई वाली इमारतों के मामले में 3 मीटर होगी और नीचे दी गई तालिका के अनुसार बढ़ती ऊंचाई के साथ संजे बढ़ाने के प्रावधानों के अधीन:—

श्री. नहीं।	भवन की ऊँचाई	आंतरिक खुली जगह को सभी तरफ छोड़ दिया जाएगा (प्रत्येक भूखंड में सामने और पीछे की ओर)
1.	10एम.	3एम.
2.	15एम.	5एम.
3.	18एम.	6एम.
4.	21एम.	7एम.
5.	24एम.	8एम.
6.	27एम.	9एम.
7.	30एम.	10एम.

नोट (i) ऊपर की तालिका में उल्लिखित किसी भी दिशा में आंगन की न्यूनतम चौड़ाई के भीतर किसी भी प्रक्षेपण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(11) जोनिंग नियमों के भीतर अनुमति प्राप्त बाहरी खुले स्थानों के मामले में भी तालिका लागू होगी।

(10) इन नियमों का नियम iRul t26 ऊंचाई को निर्धारित करता है। दीवार या बाड़ का निर्माण क्षेत्र निर्धारण योजना के प्रावधानों के अनुसार होगा और क्षेत्र निर्धारण योजना पर ऐसे भूखंड के लिए निर्धारित सीमा दीवार पर डिजाइन और विनिर्देश दोनों के अनुरूप होगा। नियम 19 में कहा गया है कि प्रत्येक भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण क्षेत्र निर्धारण योजना के प्रतिबंधों और उससे जुड़े खंडों की अनुसूची और यदि लागू हो तो वास्तुशिल्प नियंत्रण पत्रों का पालन करेगा। नियम 2 (xvii) में "प्रांगण को आकाश के लिए खुला लेकिन एक भूखंड की सीमा के भीतर

Balbir Singh Wasu v. Parbandhak Committee Gurdwara Sahib 377
and another (M.L. Singhal, J.)

एक क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है जो इमारतों, चारदीवारी या रेलिंग से घिरा हुआ या आंशिक रूप से घिरा हुआ है जो भूतल स्तर पर या किसी इमारत के भीतर या उससे सटे किसी अन्य स्तर पर हो सकता है। "पार्टी दीवार" जैसा कि नियम 2 (XXXIV) में परिभाषित किया गया है, का अर्थ है आंशिक रूप से भूमि के एक भूखंड पर और आंशिक रूप से आस-पास के भूखंड पर बनाई गई दीवार और संरचनात्मक रूप से बी 6 वीं की सेवा करती है। "संरचनात्मक दीवार" का अर्थ भार वहन करने वाली दीवार या दीवार होगा।

जो अपने स्वयं के भार के अलावा भार भी वहन करता है। यह प्रस्तुत किया गया था कि एक व्यक्ति जो किसी भी भवन का निर्माण करता है या फिर से बनाता है या उस पर कब्जा करता है, वह इन नियमों का पालन करेगा और इसके अलावा क्षेत्र निर्धारण योजनाओं पर दिखाए गए प्रतिबंधों का पालन करेगा। यह प्रस्तुत किया गया था कि चंडीगढ़ को एक योजनाकार शहर के रूप में डिजाइन किया गया था, क्योंकि कोई अव्यवस्थित या अनियोजित विकास नहीं हुआ था और इस उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 अधिनियमित किया गया था, इस अधिनियम की धारा 4 में कहा गया है कि (1) चंडीगढ़ की उचित योजना या विकास के उद्देश्य से, केंद्र सरकार या मुख्य प्रशासक किसी भी स्थल या भवन के संबंध में ऐसे निर्देश जारी कर सकते हैं, जिन्हें आम तौर पर पूरे चंडीगढ़ के लिए या उसके किसी विशेष इलाके के लिए निम्नलिखित में से किसी एक या अधिक मामलों के संबंध में आवश्यक माना जा सकता है:—

- (a) किसी भी इमारत की ऊंचाई या अग्रभाग की वास्तुशिल्प विशेषताएँ;
- (b) अलग या अर्ध-अलग इमारतों का निर्माण या दोनों और ऐसे भवन के निकट भूमि का क्षेत्र;
- (c) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- (d) किसी भी स्थान में विशेष उद्देश्यों के लिए डिजाइन की गई दुकानों, कार्यशालाओं, गोदामों, कारखानों या भवनों के निर्माण के संबंध में निषेध।
- (e) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- (f) भवनों के निर्माण के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए स्थल के उपयोग के संबंध में प्रतिबंध।
- (2) प्रत्येक हस्तांतरणकर्ता उप-धारा (1) के तहत जारी निर्देशों का पालन करेगा और ऐसे निर्देशों का पालन करने के लिए जितनी जल्दी हो सके किसी भी भवन का निर्माण करेगा या ऐसे अन्य कदम उठाएगा जो आवश्यक हों।

(11) यह प्रस्तुत किया गया था कि पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम को लागू करने का उद्देश्य था। 1952 में हार नहीं हुई थी। इस अधिनियम और अधिनियम के प्रावधानों का सख्ती से पालन करना आवश्यक है। इसके तहत नियम बनाए गए हैं। जहाँ तक उक्त अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुपालन का संबंध है, किसी के पक्ष में कोई कमी या ढिलाई नहीं हो सकती है। 22 जनवरी, 1993 से पहले केन नियम 20 में संशोधन किया गया था, नियम 20 को निम्नानुसार पढ़ा जा रहा था:

20. प्रांगण का न्यूनतम क्षेत्र-आवासीय भवन के प्रत्येक बंद प्रांगण का न्यूनतम सतही क्षेत्र।

जिन कमरों में लोग रहते हैं, वे आंगन से सटे भूतल पर कमरों और बरामदों के कुल फर्श क्षेत्र का एक-चौथाई हिस्सा होंगे, बशर्ते कि ऐसा आंगन क्षेत्र में 100 वर्ग फुट से कम न हो और किसी भी दिशा में ऐसे प्रत्येक आंगन की न्यूनतम चौड़ाई 8 फुट से कम न हो। उपरोक्त के बावजूद प्रांगण की चौड़ाई निकटवर्ती भवन या संलग्न दीवारों की औसत ऊंचाई के आधे से कम नहीं होनी चाहिए।

प्रांगण से सटे कमरों और बरामदों के उक्त कुल फर्श क्षेत्र का निर्धारण करने में -

- (a) ऐसे कमरों और बरामदों के फर्श क्षेत्र के केवल आधे हिस्से को ध्यान में रखा जाएगा जो किसी अन्य आंगन में खुले स्थान या सड़क पर कम से कम 15 फीट चौड़े हों:
- (b) कोई भी कमरा जो इस नियम के प्रयोजन के लिए आंगन से केवल एक खुले बरामदे द्वारा अलग किया गया है, ऐसे कोर्टयार्ड से जुड़ा हुआ माना जाएगा।
- (c) इस नियम के उद्देश्य से आंगन के क्षेत्र की गणना करने में छतरी, जाली, बरामदे या अन्य बाधाओं से ढके आंगन के किसी भी हिस्से को हटा दिया जाएगा।

(12) यह प्रस्तुत किया गया था कि जैसा कि एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ से मंजूर की गई योजना 2 बाई 3, उक्त नियमों के नियम 20 और 26 के प्रावधानों का पालन नहीं करती है, प्रतिवादी को किसी भी निर्माण को खड़ा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है और यदि उसे किसी भी निर्माण को खड़ा करने की अनुमति दी जाती है जो उन नियमों का उल्लंघन होगा और उन नियमों का उल्लंघन अपूरणीय क्षति और चोट के साथ वादी के पास जाना होगा। यह प्रस्तुत किया गया था कि वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है क्योंकि प्रस्तावित निर्माण उक्त नियमों का उल्लंघन है और प्रस्तावित निर्माण, यदि अनुमति दी जाती है, तो उसे अपूरणीय नुकसान और चोट पहुंचेगी। प्रत्येक मालिक को "पार्टी वॉल" में समान अधिकार हैं और वह उचित तरीके से इसके उपयोगकर्ता का हकदार है। वह इसकी ऊंचाई भी बढ़ा सकता है बशर्ते वह दीवार के नए बनाए गए हिस्से को सभी सह-मालिकों की संयुक्त संपत्ति स्वीकार करे। वह आम दीवार पर अपनी इमारत का समर्थन भी कर सकता है यदि इससे अन्य सह-मालिकों को नुकसान नहीं होता है। यदि कोई सह-मालिक आम पर निर्माण करना चाहता है, तो दूसरे सह-मालिक को बाहर करने के उद्देश्य से दीवार निर्माण के संबंध में आपत्ति उठाने का हकदार है। यह प्रस्तुत किया गया था कि पक्ष की दीवार को ऊपर उठाना और प्रतिवादी द्वारा बिना दंड के इसका उपयोग करना। यदि वादी को कोई नुकसान नहीं होता है तो वादी की अनुमति नहीं होगी। यह प्रस्तुत किया गया था कि यदि पक्ष की दीवार वादी और प्रतिवादी दोनों के निर्माण के समर्थन के लिए है,

यदि प्रतिवादी अपनी पार्टी की दीवार पर अपनी इमारत का समर्थन करता है तो वादी को कोई नुकसान नहीं होगा। यह प्रस्तुत किया गया था कि सह-मालिक दूसरे सह-मालिक की सहमति के बिना पार्टी की दीवार का उपयोग नहीं कर सकता है यदि उसके द्वारा पार्टी की दीवार का उपयोग करने से उसे नुकसान होता है, जैसे कि अगर ऐसी पार्टी की दीवार के उपयोग से उसके लिए प्रकाश और हवा में कोई कमी आएगी। उन्होंने सरदार *लाई गुसा बनाम सिरी कृष्ण अग्रवाल (7)* से समर्थन प्राप्त करने की मांग की "यदि कोई सह-मालिक आम दीवार उठाता है और इस तरह के कार्य से आस-पास की संपत्ति या आम दीवार को नुकसान होने की संभावना है, तो इसका उपयोग उचित नहीं है और कोई भी सह-मालिक जो पीड़ित है, उसके पास कानूनी उपाय हो सकता है। जब आम दीवार या आसपास की संपत्ति को नुकसान पहुंचाए बिना सह-मालिक इसका उचित या

Balbir Singh Wasu v. Parbandhak Committee Gurdwara Sahib 379
and another (M.L. Singhal, J.)

लाभदायक उपयोग करता है तो यह नहीं कहा जा सकता है कि वह संपत्ति का अनुचित उपयोग करता है।” पैरा 14 में, माननीय खण्डपीठ ने ये टिप्पणियां कीं। “जिन घरों को आम दीवार विभाजित करती है, वे कई साल पहले बनाए गए थे: उन्हें मरम्मत की आवश्यकता होगी या कब्जाधारियों की आवश्यकताओं के अनुरूप आधुनिक पुनर्निर्माण की आवश्यकता होगी।” पैरा 15 में, अवलोकन यह है कि पक्ष की दीवार को उठाना और प्रतिवादी की सहमति के बिना अपीलार्थी द्वारा इसका उपयोग करना अनुमत है यदि प्रतिवादी को कोई नुकसान नहीं होता है। पैरा 19 में, यह देखा गया कि दीवार के सह-मालिकों को अन्य सह-मालिक के साथ एक समझौते या वैधानिक प्रावधानों के अलावा उसमें वेंटिलेटर या खिड़कियां या अन्य उद्घाटन खोलने का अधिकार नहीं है। यदि ऐसी दीवार में खिड़कियाँ आदि रखी गई हैं, तो दूसरे सह-मालिक को अपनी तरफ के उस हिस्से को बंद करने और उसका उपयोग करने का अधिकार है। खिड़की आदि रखने वाला सह-मालिक पार्टी की दीवार के माध्यम से प्रकाश और हवा की सुगमता का अधिकार प्राप्त नहीं कर सकता है। पार्टी दीवार का अर्थ आम तौर पर खिड़कियों या उद्घाटन के बिना एक ठोस दीवार के रूप में किया जाना चाहिए और वैधानिक विनियमन या पक्षों के बीच स्पष्ट समझौते के अभाव में या तो ऐसे उद्घाटन या खिड़कियों को बंद करने का अधिकार मौजूद है जो उक्त वाजल में उस समय रखा गया हो जब एक भूखंड खाली था। वादी-प्रतिवादी आम दीवार के माध्यम से अपनी इमारत में हवा और प्रकाश के संबंध में सुविधा के अधिकार का दावा नहीं कर सकता है। इस स्थिति में, यह नहीं माना जा सकता है कि यदि अपीलार्थी पक्ष की दीवार पर अपनी इमारत का समर्थन करता है और वेंटिलेटर को बंद कर देता है तो प्रतिवादीगण को कोई नुकसान होगा।

(13) ए. आई. आर. 1984 पंजाब और हरियाणा का तर्क (ऊपर) यह है कि प्रत्येक सह-मालिक पार्टी की दीवार का उपयोग करने का हकदार है बशर्ते ऐसा करने से वह दूसरे सह-मालिक को कोई नुकसान न पहुंचाए।

(14) इस मामले में, इस प्रकार, हम यह पता लगाने से नफरत करते हैं कि क्या प्रतिवादी द्वारा प्लॉट नं. 1120 आम दीवार (पार्टी दीवार) के उपयोग से, जो प्लॉट नं. 1119 जहाँ वादी द्वारा बनाया गया आवासीय घर पड़ा है, वह वादी को नुकसान पहुंचाएगा और वह हानि अपूरणीय होगी जिसका धन के संदर्भ में आकलन नहीं किया जा सकता है।

(7) ए. आई. आर. 1984 पी एंड एच 4

विश्वन दास और एक अन्य बनाम रोशन लाई मेहता और एक अन्य (8) में भी यह माना गया था कि दूसरे पक्ष की सहमति के बिना प्रस्तावित भवन के समर्थन के रूप में पार्टी का उपयोग करने की अनुमति है यदि यह दूसरे पक्ष को कोई नुकसान नहीं पहुंचाता है। 1990, सी. सी. सी. 406 (ऊपर) में, वादी ने प्रतिवादियों को उनके घरों के बीच स्थित दीवार पर राफ्टर लगाकर उनके घर में कोई भी निर्माण करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की। प्रतिवादियों ने यह दलील दी कि यह पक्षों की एक आम दीवार थी और इसलिए, वे निर्माण करने और इस उद्देश्य के लिए आम दीवार का उपयोग करने के अपने अधिकार के भीतर थे। प्लेनइटिफ के मुकदमे को निचली अदालत ने इस निष्कर्ष पर खारिज कर दिया था कि विचाराधीन दीवार पक्षों की आम दीवार थी और इस ओर से यह विशेष रूप से पाया गया था कि प्रतिवादियों के घर की छत को इस दीवार से सहारा दिया गया था और सीढ़ियों को भी ऊपर रखा गया था। अपील पर, वाद को अपीलीय अदालत द्वारा यह मानते हुए फैसला सुनाया गया था कि दीवार वादी की अनन्य संपत्ति थी। यह भी देखा गया कि भले ही मौजूदा दीवार को संयुक्त माना गया हो, लेकिन यह जरूरी नहीं है कि उस पर आगे कोई निर्माण भी संयुक्त होगा। नियमित दूसरी अपील में निचली अपीलीय अदालत के फैसले को दरकिनार कर दिया गया और निचली अदालत के फैसले को बहाल कर दिया गया। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि किसी प्रस्तावित भवन के लिए समर्थन के रूप में उपयोग के लिए किसी पार्टी की दीवार को दूसरे पक्ष की सहमति के बिना उठाने की अनुमति है यदि इससे किसी को कोई नुकसान नहीं होता है। दूसरी पार्टी। यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी गुरुद्वारा साहिब को उनकी सहमति के बिना इस भूखंड संख्या 1120 पर निर्माण करते समय आम दीवार (पार्टी दीवार) का उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जा सकती थी क्योंकि निर्माण को बढ़ाने के परिणामस्वरूप आम दीवार के एक बड़े हिस्से को ध्वस्त कर दिया जाएगा और इसे भार वहन करने वाली दीवार में बदल दिया जाएगा। यह प्रस्तुत किया गया था कि यदि प्रतिवादी को 41 फीट तक ध्वस्त करके आम दीवार पर निर्माण करने की अनुमति दी जाती है, तो वादी के घर के संलग्न हिस्से के ड्राइव वे, प्रोजेक्शन, बालकनी को ध्वस्त करना होगा जिससे उसकी संपत्ति को गंभीर नुकसान होगा। यह प्रस्तुत किया गया कि यदि प्रतिवादी गुरुद्वारा साहिब को उसके द्वारा प्रस्तुत संशोधित योजना के अनुसार निर्माण करने की अनुमति दी जाती है, जिसे चंडीगढ़ प्रशासन से मंजूरी मिल गई है, तो निर्माण उपरोक्त नियमों के नियम 20 और 26 का उल्लंघन होगा। उक्त अधिनियम की धारा 4 ने भवनों के निर्माण को विनियमित करने के लिए केंद्र सरकार द्वारा बनाए गए भवन नियमों के उल्लंघन में भवन निर्माण पर रोक लगा दी है।

(15) यह प्रस्तुत किया गया था कि इस स्तर पर, अदालत को सावधानीपूर्वक जांच करने की आवश्यकता है कि क्या चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में स्वीकृत भवन योजना पंजाब की राजधानी (विकास & विनियमन) भवन नियम, 1952 के रूप में जाने जाने वाले भवन नियमों के अनुरूप है या नहीं।

यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी द्वारा उनके वास्तुकार मेसर्स कुलजीत एंड एसोसिएट्स के प्रमाण पत्र के अनुसार आम चारदीवारी पर प्रस्तावित निर्माण के परिणामस्वरूप आम दीवार को ध्वस्त कर दिया जाएगा। उस प्रमाण पत्र में कहा गया है कि प्लॉट संख्या 1120 के एक मंजिला हिस्से के निर्माण के लिए आम मौजूदा सीमा यानी 41.9 "माइनस 17.6"-24.3 "को सड़क के स्तर से 3'-8.5" की ऊंचाई से 18.9 "की ऊंचाई तक उठाना आवश्यक है और इसे प्लॉट संख्या 1120 के मालिक द्वारा बनाई जाने वाली 24.3" लंबाई की चारदीवारी को ध्वस्त करके भार

Baibir Singh Wasu v. Parbandhak Committee Gurdwara Sahib 381
and another (M.L. Singhal, J.)

वहन का निर्माण करना आवश्यक है। चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा अनुमोदित स्वीकृत भवन योजना, प्लॉट संख्या 1120 के अनुसार, प्लॉट संख्या 1120 के एक मंजिला हिस्से के निर्माण के लिए आम मौजूदा चारदीवारी यानी 41.9 "माइनस 17.6" = 24.3 "को सड़क स्तर से 18.9" की ऊंचाई तक उठाया जाना आवश्यक है।²⁴ को ध्वस्त करके भार वहन का निर्माण करना आवश्यक है। 3 "लंबाई की चारदीवारी का निर्माण भूखंड संख्या 1120 के मालिक द्वारा किया जाएगा। यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी द्वारा साझा चारदीवारी पर प्रस्तावित लागत निर्माण, सेक्टर 8 चंडीगढ़ की क्षेत्रीय योजना के पैरा 8 (iv) (c) के साथ पठित भवन नियमों के नियम 26 का उल्लंघन है, जिसमें विशेष रूप से यह प्रावधान किया गया है कि चारदीवारी की अधिकतम ऊंचाई 5-11.5 "से अधिक नहीं हो सकती है, जो कि आसपास के भूखंड धारकों को उचित वेंटिलेशन और धूप सुनिश्चित करने के लिए है। यह प्रस्तुत किया गया था कि वादी का प्रथम दृष्टया मामला है कि स्वीकृत योजना उक्त नियमों के नियम 20 और 26 का उल्लंघन करती है और प्रतिवादी द्वारा साझा चारदीवारी पर खड़ा किया जाने वाला प्रस्तावित निर्माण सेक्टर 8 चंडीगढ़ की चारदीवारी योजना के पैरा 8 (iv) (c) के साथ पठित भवन नियमों के नियम 26 का उल्लंघन है, जिसमें यह प्रावधान है कि चारदीवारी की अधिकतम ऊंचाई 5 "-11.5" से अधिक नहीं हो सकती है, जो आसपास के भूखंड धारकों को उचित वेंटिलेशन और धूप सुनिश्चित करने के लिए है। यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रथम दृष्टया मामले के अस्तित्व का मतलब यह नहीं है कि वादी के पास शत-प्रतिशत मामला होना चाहिए। इसका मतलब यह है कि वादी के पास एक ऐसा मामला होना चाहिए जो सीमा पर फेंके जाने के लिए उत्तरदायी नहीं है, लेकिन इसकी जांच की आवश्यकता है। सुनेहरी और एक अन्य बनाम चतरू और अन्य (9) मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि प्रथम दृष्टया मामले का अर्थ है जहां कथित तथ्य कार्रवाई के कारण या कारण को जोड़ते हैं जिसमें वादी अपने द्वारा दावा की गई राहत का हकदार होता है। अस्थायी निषेधाज्ञा के प्रयोजनों के लिए प्रथम दृष्टया मामले की अवधारणा का अर्थ है कि जो माना जाता है वह सही माना जाता है जहां मामला कार्रवाई के कारण सफल होता है जिस पर अदालत द्वारा पुनर्विचार किया जा सकता है। याचिकाकर्ता (वादी) के विद्वान वकील द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया गया कि सुविधा का संतुलन उसके पक्ष में है क्योंकि यदि उसे निषेधाज्ञा दी जाती है, तो इसका प्रभाव यह होगा कि प्रतिवादी मुकदमे के निपटारे तक निर्माण को बढ़ाने को स्थगित कर देगा, जबकि यदि कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जाती है, तो मुकदमा प्रस्तुत किया जाएगा।

निष्फल और प्रतिवादी तुरंत निर्माण करेगा जिससे उसकी संपत्ति जैसे बालकनी, प्रक्षेपण, ड्राइव वे, आम दीवार को नुकसान होगा और ताजी हवा, प्रकाश और वेंटिलेशन के उसके आसान अधिकारों को भी प्रभावित करेगा। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि विद्वत निचली अदालत ने उनकी संपत्ति को नुकसान के पहलू पर कोई निष्कर्ष दिए बिना, जो मामले की आत्मा थी, उन्हें पहले से ही अनुमति दी गई निषेधाज्ञा को खाली कर दिया और प्रतिवादी गुरुद्वारा साहिब को निर्माण के साथ आगे बढ़ने की अनुमति दी। यह प्रस्तुत किया गया था कि ऐसा करके, विद्वत विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी को अपनी सहमति के बिना अपने घर की आम दीवार/प्रक्षेपण/बालकनी/ड्राइव मार्ग को ध्वस्त करने की अनुमति दी है जो इस न्यायालय की माननीय खंड पीठ द्वारा ए. आई. आर. 1984 पी. एंड एच. 439 (उपरोक्त) के पैरा 12, 14 और 15 में निर्धारित कानून का उल्लंघन है।

(16) यह आगे प्रस्तुत किया गया कि अपूरणीय क्षति सिद्धांत का संतुलन भी वादी के पक्ष में है जैसे कि यदि उसे निषेधाज्ञा नहीं दी जाती है, तो उसे अपूरणीय क्षति होगी और निषेधाज्ञा की गैर-मंजूरी द्वारा उसे जिस चोट का सामना करना पड़ता है, वह धन के संदर्भ में आकलन योग्य नहीं होगा क्योंकि वह बालकनी/प्रक्षेपण/ड्राइव वे/आम दीवार के विध्वंस और ताजी हवा, प्रकाश और वायु के मुक्त प्रवाह के परिणामस्वरूप अपने घर के उपयोग से वंचित हो जाएगा।

(17) दूसरी ओर, प्रतिवादी गुरुद्वारा साहिब के विद्वान वकील ने कहा कि नियम 20 का शीर्षक कहता है कि यह आंगन के क्षेत्र से संबंधित है न कि उस भूखंड से जहां आंगन छोड़ा जाना है। जॉनिंग प्लान के अनुसार, कोने के भूखंड के अलावा एक कनाल भूखंड के मामले में, एक आंगन की खुली जगह को छोड़ दिया जाना चाहिए या सामने और पीछे और कोने के भूखंड में इसे 3 तरफ यानी सामने, पीछे और बगल में छोड़ दिया जाना चाहिए। यह प्रस्तुत किया गया था कि नियम 20 के अनुसार, प्रकाश और वायु प्रवाह जैसे उद्देश्यों के लिए, प्रत्येक बैठक कक्ष की एक तरफ की दीवार या एक तरफ की दीवार का हिस्सा और उस कमरे की दूसरी तरफ की दीवार का हिस्सा खुली जगह से जुड़ा होना आवश्यक है। दीवार की यह निकटता खुली जगह (आंगन) पर हो सकती है जिसे जॉनिंग योजना के अनुसार छोड़ा जाना है या इसे उस खुली जगह पर रखा जा सकता है जिसे भूखंड धारक खुद छोड़ देता है। यह प्रस्तुत किया गया था कि इस मामले में, कमरे 1 और 2 की पश्चिमी दीवार पीछे की खुली जगह, पीछे के आंगन को जोड़ती है जैसा कि अनुलग्नक आर. एल./3 में दिखाया गया है। इस पीछे के आंगन (खुली जगह) को ई. एफ. जी. एच. और हाई के रूप में दिखाया गया है। इसके ई. एफ. और जी. एच. आई. पक्ष 33.9 "और एफ. जी. और ई. एफ. पक्ष 25.6" हैं। यह प्रस्तुत किया गया था कि उनमें से प्रत्येक इस प्रकार 3 मीटर से अधिक है। सामान्य दीवार डी. एम. पर रसोई, जैसा कि अनुलग्नक आर. एल./एच. में दिखाया गया है, प्रतिवादी द्वारा छोड़ी गई खुली जगह है। इसकी दो भुजाएँ 15.9 इंच की हैं और दूसरी भुजाएँ 38.3 इंच की हैं। यह प्रस्तुत किया गया था कि इस प्रकार नियम 20 का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है और यदि वादी द्वारा मांगी गई व्याख्या स्वीकार की जाती है कि भूखंड के सभी चारों ओर 3 मीटर लंबाई, चौड़ाई छोड़नी होगी, तो प्रतिवादी को अपने स्वयं के कवर क्षेत्र से वंचित किया जाएगा, जिसकी अनुमति प्रतिवादी को दी गई है।

जॉनिंग योजना। 1, 2 कमरों और रसोईघर का निर्माण अति-शासित रहेगा और गुरुद्वारा साहिब में पर्याप्त क्षेत्र की कमी रहेगी। गुरुद्वारा प्रबंधक समिति के कार्यकारी अध्यक्ष श्री फतेह सिंह चुग ने अपने हलफनामे में कहा है कि प्लॉट संख्या 1120 का कुल क्षेत्रफल 549.33 वर्ग किलोमीटर

है।यार्ड = 4945 वर्ग फुट।भूतल पर अनुमेय आच्छादित क्षेत्र 1978 वर्ग किलोमीटर है।फीट = 219.77 वर्ग।याड्स।इस अनुमेय क्षेत्र के भीतर, भूतल पर भूखंड संख्या 1977.56 वर्ग फुट = 249.73 वर्ग गज मापने वाले क्षेत्र को भूखंड संख्या 1119-1120 की सीमा/पक्ष की दीवार के साथ अनुमोदित भवन योजना के अनुसार कवर करने की अनुमति दी गई है।15-9 "और लंबाई 80-6" की चौड़ाई वाला क्षेत्र एकल मंजिला क्षेत्र है।इस क्षेत्र से बाहर की स्वीकृत योजना के अनुसार, प्लॉट संख्या 1120 में एकल मंजिला क्षेत्र के रूप में 15-9 "की चौड़ाई और 41.9" की लंबाई/गहराई वाले क्षेत्र का निर्माण करने की अनुमति दी गई है।स्वीकृत योजना के अनुसार, प्लिंथ स्तर से सड़क स्तर तक की ऊंचाई 1-6 "है।छत की साफ ऊंचाई 10-6 "और छत की मोटाई 9" है।प्लॉट संख्या 1120, सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ की प्लॉट संख्या 1119 और 1120 की पार्टी वॉल के साथ-साथ जोनिंग योजना के अनुसार, प्लॉट संख्या 1119 और 1120 की पार्टी वॉल के साथ-साथ एक मंजिला क्षेत्र में चौड़ाई में 15-9 और दसवें माप में 80-6 का क्षेत्रफल 1267.775 फुट है।इसकी पश्चिमी ओर, 1320 वर्ग फुट लंबाई 55 फुट और चौड़ाई 24 फुट मापने वाला क्षेत्र दो मंजिला क्षेत्र है।इसके पश्चिमी हिस्से में, भूखंड का खाली क्षेत्र एक खुला क्षेत्र है।इस जोनिंग योजना के अनुसार, आगे और पीछे, खुले स्थानों को छोड़ना आवश्यक है।भूखंड संख्या 1120 के भूतल पर, अनुमोदित योजना के अनुसार, दो मंजिला क्षेत्र में वास्तविक आच्छादित क्षेत्र 1320 वर्ग फुट है और एक मंजिला क्षेत्र में, यह 657.56 वर्ग फुट है।अनुमेय दो मंजिला क्षेत्र का कोई भी हिस्सा नहीं छोड़ा गया है, जबकि एकल मंजिला क्षेत्र क्षेत्र से बाहर, 610.315 वर्ग फुट मापने वाले क्षेत्र को छोड़ दिया गया है।यदि गुरुद्वारा साहिब को पार्टी की दीवार के साथ निर्माण करने की अनुमति नहीं है, तो यह उस अनुमेय आच्छादित क्षेत्र से कम होगा।प्लॉट संख्या 1119 में, प्लॉट संख्या 1119 और 1120 की पार्टी दीवार के साथ, चौड़ाई 15-9 "और लंबाई 80-6" में एक एकल मंजिला क्षेत्र है।इस क्षेत्र में से, याचिकाकर्ता ने स्वयं 17.6 की लंबाई में मैजेनिन के साथ अपना गैराज बनाया है।प्लिंथ स्तर से ऊपर माज्रानीन की ऊंचाई 18 "है।इसकी वास्तविक ऊंचाई निर्धारित करने के लिए, सड़क स्तर से प्लिंथ स्तर की ऊंचाई को इसमें जोड़ना होगा।श्री फतेह सिंह चुग द्वारा इस हलफनामे में आगे कहा गया है कि वादी ने अपने भूखंड संख्या 1119 और 1120 की पार्टी दीवार पर अपने गैराज का निर्माण किया है, जो कि भूखंड संख्या 1118 और 1119 की पार्टी दीवार है, उन्होंने अपना पूरा मुख्य घर बनाया है।यह शपथ ली गई है कि जब गुरुद्वारा साहिब प्लॉट संख्या 1119 और 1120 की पार्टी दीवार पर निर्माण करना चाहते हैं, तो याचिकाकर्ता दुखी महसूस करता है।गुरुद्वारा साहिब स्वीकृत योजना के अनुसार अपना घर बनाने जा रहा है।वह स्केच प्लान एक्स लाए हैं। आर 3/5 इस मामले के रिकॉर्ड में भूतल पर प्रतिवादी के कवर किए गए क्षेत्र को दर्शाते हुए, क्षेत्र विवरण, प्रतिवादी के भूखंड की जोनिंग योजना के अनुसार जोन किया गया क्षेत्र, मेज्रानीन के साथ गैरेज और योजनाबद्ध /

प्रतिवादीगण के वास्तुकारों द्वारा तैयार की गई अनुमानित इमारत (भूखंड संख्या 1119 में याचिकाकर्ता का निर्मित क्षेत्र)।

(18) श्री विपन गुप्ता, उप-मंडल अधिकारी, (भवन), संपदा कार्यालय, यू. टी. चंडीगढ़ ने अपना हलफनामा दिया है जिसमें उन्होंने कहा है कि क्षेत्र निर्धारण योजना के अनुसार निर्माण की अवधारणा यह है कि प्रत्येक कनाल प्रकार के भूखंड को दो क्षेत्रों में विभाजित किया गया है अर्थात् एक मंजिला क्षेत्र और दो मंजिला क्षेत्र। एकल मंजिला क्षेत्र में अनुमत अधिकतम ऊँचाई 15.9 "है। भूखंड के संबंध में क्षेत्र क्षेत्र उस स्थान या क्षेत्र को संदर्भित करता है जहाँ निर्माण की अनुमति है। उन्होंने अनुलग्नक अल को संलग्न किया है जो सेक्टर 8-सी की क्षेत्रीय योजना की प्रति है। एकल मंजिला क्षेत्र को एकल रेखा अंकन के साथ दर्शाया गया है और दो मंजिला क्षेत्र को पार की गई रेखाओं के साथ चिह्नित किया गया है। क्षेत्र के भीतर निर्माण का अनुमेय क्षेत्र आगे अनुलग्नक ए 2 के खंड 2 में विस्तृत प्रतिबंधों के अधीन है। इन भूखंडों पर भवन का निर्माण क्षेत्र क्षेत्र के भीतर किया जा सकता है, यानी एकल रेखा या पार की गई रेखाओं में चिह्नित क्षेत्र, जबकि आगे, पीछे और किनारों के बाकी क्षेत्र को क्षेत्र योजना के अनुसार खुला रखना होता है। उन्होंने कहा है कि हालांकि, मालिक को घर संख्या 1120 के संबंध में अधिकतम अनुमेय आच्छादित क्षेत्र की सीमा के साथ इस उन्नत क्षेत्र के भीतर अपनी योजना बनाने का विशेषाधिकार है, जो कि 1978 वर्ग किलोमीटर है। फुट और घर संख्या 1119 के संबंध में यह 1867.5 वर्ग है। अनुलग्नक ए/2 के क्रम संख्या 2 में उल्लिखित क्षेत्र निर्धारण मानदंडों के अनुसार गणना की गई है। उन्होंने आगे कहा है कि रेखाचित्र अनुलग्नक अल में नीले रंग में दिखाए गए भूखंड संख्या 1120 का दोहरी रेखा क्षेत्र 55x24 फुट का कवरेज प्रदान करता है जो 1320 वर्ग फुट तक काम करता है जिसका अर्थ है कि शेष अनुमेय कवरेज यानी 658 वर्ग फुट। पैर एकल रेखा क्षेत्र से प्राप्त किए जाने हैं। उन्होंने कहा है कि प्रतिवादी की भवन योजना को उचित रूप से मंजूरी दी गई थी जिससे उसे 657.56 वर्ग कि. मी. के वास्तविक अनुमेय कवरेज की अनुमति मिली। एकल रेखा वाले क्षेत्र में पैर। उन्होंने आगे कहा है कि बाड़ वाले क्षेत्र के भीतर आम दीवार जो अनुमेय दायरे में आती है, उसे भार वहन करने वाली संरचनात्मक दीवार माना जाना चाहिए, जबकि आम दीवार के बाकी हिस्से को आम चारदीवारी माना जाता है। उन्होंने आगे कहा है कि अनुमेय निर्माण क्षेत्र के भीतर आने वाली आम दीवार के हिस्से को ऐसा नहीं कहा जा सकता है। एक आम सीमा दीवार जिसके लिए 38/2 "की अधिकतम ऊँचाई बनाए रखी जानी है। उन्होंने आगे कहा है कि प्रत्येक आवंटी को अपने भूखंड क्षेत्र के भीतर से प्रकाश और वेंटिलेशन लेना होता है न कि आस-पास के भूखंड से।

(19) प्रत्यर्थी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि गुरुद्वारा साहिब चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार निर्माण करने के अधिकार के भीतर है। यह प्रस्तुत किया गया कि उस योजना को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा प्रासंगिक भवन नियमों को ध्यान में रखते हुए मंजूरी दी गई थी। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि इन नियमों के नियम 20 को ज़ोनिंग योजना के अलगाव में नहीं पढ़ा जा सकता है। इसमें है।

नियमों और क्षेत्रीय योजना के साथ संयोजन में पढ़ा जाना। नियमों के नियम 19 के अनुसार, प्रत्येक भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण के लिए क्षेत्र निर्धारण योजना के प्रतिबंध और उससे जुड़े खंडों की अनुसूची और यदि लागू हो तो वास्तुशिल्प नियंत्रण पत्रों का पालन करना आवश्यक है। अधिनियम की धारा 4 को ध्यान में रखते हुए क्षेत्रीय योजना तैयार करने की आवश्यकता है।

(20) यह प्रस्तुत किया गया था कि सभी तरफ खुली जगह छोड़ने की आवश्यकता नहीं है। यह प्रस्तुत किया गया था कि नियम 20 के अनुसार, प्रकाश और वायु प्रवाह उद्देश्यों के लिए, प्रत्येक बैठक कक्ष या उस कमरे की एक तरफ की दीवार को खुली जगह से जोड़ना आवश्यक है। दीवार का यह निकटवर्ती हिस्सा खुले स्थान के आंगन का हो सकता है जिसे क्षेत्र निर्धारण योजना के अनुसार छोड़ा जाना है या यह खुले स्थान पर हो सकता है जिसे भूखंड धारक खुद छोड़ देता है। इस मामले में कमरे 1 और 2 की पश्चिमी दीवार पीछे की खुली जगह, पीछे के आंगन को जोड़ती है। अनुलग्नक आर.एल./में 3. इस पीछे के आंगन की खुली जगह को ई. एफ. जी. एच. और एच. आई. के रूप में दिखाया गया है। इसके ई. एफ. और जी. एच. पक्ष 33.9 "और ई. एफ. और ई. एच. पक्ष 25.6" हैं। इनमें से प्रत्येक इस प्रकार 3 मीटर से बहुत अधिक है। अनुलग्नक आर.एल./एच में दिखाए गए सामान्य दीवार डी.एम पर रसोईघर गुरुद्वारा साहिब द्वारा छोड़ी गई खुली जगह के पास है। इसकी दो भुजाएँ 15.9 इंच की हैं और दूसरी भुजाएँ 38.3 इंच की हैं। यह प्रस्तुत किया गया था कि यदि नियम 20 की व्याख्या इस तरह की जाती है, तो नियम 20 का कोई उल्लंघन नहीं होता है। यह प्रस्तुत किया गया था कि वादी द्वारा दी गई व्याख्या कि सभी तरफ खुली जगह छोड़ी जानी चाहिए, जहाँ तक बंगला प्रकार के घर का संबंध है, अच्छी हो सकती है। नियम 2 (xii) में परिभाषित बंगला प्रकार के घर का अर्थ होगा अपने भूखंड की सीमाओं के भीतर खड़ा एक अलग घर। यह प्रस्तुत किया गया था कि यदि नियम 20 पर याचिकाकर्ता द्वारा दी गई व्याख्या को छोड़ दिया जाता है, तो 22 नवंबर, 1993 के बाद बनाए गए प्रत्येक 10 मरला और 5 मरला घर, यानी जब नियम 20 में संशोधन किया गया था, को ध्वस्त करना होगा क्योंकि नियम 1 उप नियम (ए) (सी) और नियम 3 (ए) के पढ़ने से पता चलता है कि ये नियम चंडीगढ़ के सभी घरों पर लागू होते हैं, न कि केवल एक कनाल और उससे ऊपर और 1 कनाल से अधिक घरों पर। यदि 10 मरिया घर के दोनों ओर 3 मीटर की दूरी होनी चाहिए। छोड़ दिया जाए, तो 10 मरला भूखंडों में से जिनके आयाम 30x75 हैं, केवल 10 फीट की जगह निर्माण के लिए छोड़ी जाएगी और उस पर घर बनाना असंभव होगा। 5 मरला प्लॉट में, जिनके आयाम 15x75 या 20x56 हैं, निर्माण के लिए कोई जगह नहीं छोड़ी जाएगी। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि याचिकाकर्ता ने स्वयं इसी दीवार पर 30 साल से अधिक समय पहले अपना गैराज बनाया था। अब उन्हें यह कहने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए कि 80.6 "की लंबाई तक, जो कि क्षेत्र निर्धारण योजना के अनुसार एक मंजिला क्षेत्र है, इसका कोई भी हिस्सा उसी सूत्र के तहत चारदीवारी बना रहता है, जिसकी लंबाई 17.6" के तहत याचिकाकर्ता द्वारा चारदीवारी से पार्टी दीवार/संरचनात्मक दीवार में परिवर्तित कर दी गई है। गुरुद्वारा साहिब 15.3 की ऊँचाई तक जे. के. अनुलग्नक आर. एल./3 के हिस्से का निर्माण करने का हकदार है। यह हिस्सा पार्टी की दीवार होगी न कि चारदीवारी। यह प्रस्तुत किया गया था कि उनके किनारों यानी घर संख्या 1118 और 1119 की आम दीवार पर याचिकाकर्ता ने अपना पूरा घर बनाया है। यह प्रस्तुत किया गया था कि यदि याचिकाकर्ता द्वारा दी गई व्याख्या को स्वीकार कर लिया जाता है, तो उसे चारदीवारी बनाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। यह प्रस्तुत किया गया था कि यह वह चरण नहीं है जहाँ नियमों की इतनी सावधानीपूर्वक व्याख्या करने की आवश्यकता है क्योंकि

जब मुकदमा अंतिम निपटारे के लिए आता है तो नियमों की सावधानीपूर्वक व्याख्या करने की आवश्यकता होगी। यहाँ विचार के लिए प्रश्न यह है कि क्या याचिकाकर्ता को अस्थायी निषेधाज्ञा की अनुमति दी जानी चाहिए थी या नहीं और प्रतिवादी को उसकी सहमति के बिना वादी द्वारा बनाई गई आम दीवार पर कोई भी निर्माण करने से रोक दिया गया था।

(21) जिस तरह से मैं रहा हूँ! इससे पहले, वादी को अस्थायी निषेधाज्ञा दी जानी चाहिए थी, भले ही उसे अपने पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला माना जाता हो। केवल उसके पक्ष में प्रथम दृष्टया एक मामले का अस्तित्व उसे निषेधाज्ञा देने का हकदार नहीं बनाता है। उसे न्यायालय को संतुष्ट करना होगा कि यदि निषेधाज्ञा नहीं दी जाती है तो उसे अपूरणीय क्षति होगी और आगे सुविधा संतुलन का सिद्धांत भी उसके पक्ष में है कि यदि कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जाती है तो उसे अधिक नुकसान होगा, तो वह नुकसान जो प्रतिवादी को दिया जाएगा यदि निषेधाज्ञा दी जाती है। प्रत्यर्थी के विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि वादी को कोई अपूरणीय क्षति नहीं होगी। आम दीवार को कोई नुकसान नहीं होगा क्योंकि 24 '1-3' की लंबाई वाली आम दीवार को संरचनात्मक दीवार बनाया जा रहा है। दीवार मजबूत होगी और कमजोर नहीं होगी। याचिकाकर्ता को कोई नुकसान नहीं होगा। वादी के गाड़ी चलाने के रास्ते को कोई नुकसान नहीं होगा। वादी के ड्राइव वे का निर्माण 30 साल से अधिक समय पहले किया गया था और दीवार की चौड़ाई को बरकरार रखा जा रहा है। स्वीकृत योजना के अनुसार, याचिकाकर्ता केवल एक गैरेज का निर्माण कर सकता है जिसमें स्टोर के रूप में इस्तेमाल होने वाले मैजेनिन का उपयोग किया जा सकता है। अलग छत वाले किसी भी कमरे की अनुमति नहीं थी। माज्रानीन वाले गैरेज के लिए कोई छज्जे/बालकनी की आवश्यकता नहीं है। यदि याचिकाकर्ता ने कोई छज्जा/बालकनी बनाई है, तो प्लॉट संख्या 1120 के निर्माण से उसे कोई नुकसान नहीं होगा क्योंकि गुरुद्वारा साहिब केवल आम दीवार की ऊंचाई को बढ़ाएगा और बालकनी को नहीं छुएगा। वादी के पक्ष में किया गया निर्माण। यह प्रस्तुत किया गया था कि गुरुद्वारा साहिब ने भी एक वचन दिया है कि यदि ड्राइव वे आदि को कोई नुकसान/क्षति होती है, तो इसे फिर से रखा जाएगा। वादी को किसी भी नुकसान के मामले में, मुआवजे का भुगतान किया जाएगा। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि यदि वादी को कोई नुकसान होता है, तो वह धन के संदर्भ में आकलन योग्य होगा। ए. आई. आर. 1984 पी. एंड एच. 439 (ऊपर), पैरा 10 में, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यह कानून का तय प्रस्ताव है कि यदि किसी व्यक्ति को हर्जाने से मुआवजा दिया जा सकता है, तो अदालतें आम तौर पर उसे निषेधाज्ञा से राहत नहीं देती हैं। संयुक्त संपत्तियों के संबंध में एक सामान्य किरायेदार के पक्ष में निषेधाज्ञा देते समय, तय किए गए सिद्धांत को ध्यान में रखा जाता है। यह भी प्रस्तुत किया गया था कि वादी ने आम दीवार पर अनुलग्नक के निर्माण को स्वयं उठाया है, उसे करना चाहिए प्रतिवादी के साथ बराबरी भी करें। उसे आम दीवार पर निर्माण करने वाले प्रतिवादी के रास्ते में खड़ा नहीं होना चाहिए।

(22) प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया था कि सुविधा सिद्धांत का संतुलन प्रतिवादी गुरुद्वारा साहिब के पक्ष में है। यह वादी के पक्ष में नहीं है। गुरुद्वारा साहिब ने प्लॉट की खरीद पर 80,1,000 रुपये खर्च किए हैं। इसके अलावा, उसे पट्टा राशि और मूल राशि 80,11,000 पर रु. 3950 दैनिक का व्याज का भुगतान करना पड़ता है। और पट्टा की राशि का नुकसान रु 500 प्रति दिन हुआ। गुरुद्वारा साहिब को प्रतिदिन एक 4500 रुपये का नुकसान हो रहा है। यह प्रस्तुत किया गया था कि यदि गुरुद्वारा साहिब उस तारीख से 3 साल के भीतर निर्माण करने में सक्षम नहीं है जब इस भूखंड को उसके द्वारा खरीदा गया था जैसा कि आवंटन पत्र के खंड 19 द्वारा आदेश दिया गया था, तो पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) नियम

1973 के नियम 20 के प्रावधानों के अनुसार भूखंड को फिर से शुरू करने की पूरी आशंका है। इसके अलावा अगर गुरुद्वारा साहिब समय पर निर्माण नहीं करते हैं तो वे लीज होल्ड अधिकारों को फ्री होल्ड अधिकारों में परिवर्तित करने के अधिकार से वंचित हो जाएंगे। वे 31 दिसंबर, 2000 तक आवेदन कर सकते हैं।

(23) यह प्रस्तुत किया गया था कि गुरुद्वारा साहिब के भूखंड पर वादी को राहत देने का कोई अधिकार नहीं है। ए. आई. आर. 1984 पी. एंड एच. 439 पैरा 19 में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि वादी प्रतिवादी आम दीवार के माध्यम से अपनी इमारत में हवा और प्रकाश की सुगमता के अधिकार का दावा नहीं कर सकता है। यदि अपीलकर्ता "पक्ष की दीवार" पर अपनी इमारत का समर्थन करता है और वेंटिलेटर को बंद कर देता है तो प्रतिवादी को कोई नुकसान नहीं होगा। यह प्रस्तुत किया गया था कि वादी को अपने आवासीय घर के लिए पर्याप्त रोशनी और हवा प्राप्त करने के लिए अपनी व्यवस्था खुद करनी होगी। प्रतिवादी का यह कर्तव्य नहीं था कि वह वादी के आवासीय घर को प्रकाश और हवा प्रदान करे ताकि पर्याप्त प्रकाश और हवा उस तक पहुँच सके। यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी गुरुद्वारा साहिब को केवल जोनिंग योजना और भवन नियमों (आई. बी. आई. डी.) के अनुसार निर्माण करने की आवश्यकता है। जोनिंग योजना और भवन नियमों (आई. बी. आई. डी.) में, कार को यह देखने के लिए लिया गया है कि पड़ोसी मालिक द्वारा अपने स्वयं के भूखंड पर निर्माण द्वारा आस-पास के भूखंड धारक के किसी भी अधिकार का उल्लंघन नहीं किया गया है।

(24) यह प्रस्तुत किया गया था कि इस मामले में निचली अदालत ने अस्थायी निषेधाज्ञा को अस्वीकार कर दिया था। पहली अपील अदालत ने अस्थायी निषेधाज्ञा को अस्वीकार कर दिया था। वादी को अस्थायी निषेधाज्ञा न दिए जाने के खिलाफ इस अदालत के समक्ष पुनरीक्षण किया जा रहा है। पुनरीक्षण में, उच्च न्यायालय निम्न न्यायालयों द्वारा विवेकाधिकार का प्रयोग नहीं करेगा यदि उनके द्वारा उस विवेकाधिकार का उचित उपयोग किया गया है और अस्थायी निषेधाज्ञा के अनुदान को नियंत्रित करने वाले अच्छी तरह से परिभाषित सिद्धांतों पर किया गया है। यदि पुनरीक्षण न्यायालय को लगता है कि अलग दृष्टिकोण अपनाया जाना चाहिए था, तो यह पुनरीक्षण न्यायालय के लिए नीचे दी गई अदालतों द्वारा विवेकाधिकार के प्रयोग को बदलने का कोई आधार नहीं होगा। इसके समर्थन में प्रस्तुत करते हुए, उन्होंने मेरा ध्यान *मामन चंद बनाम श्रीमती कमला (10) की ओर* आकर्षित किया। यह भी प्रस्तुत किया गया था कि अदालत को निषेधाज्ञा देनी चाहिए जहां वादी का अधिकार स्पष्ट हो और न कि जहां वादी का अधिकार संदिग्ध हो या जहां उसे पैसे में मुआवजा दिया जा सकता हो। केवल इस सिद्धांत पर कि संबंधित पक्ष को कोई भौतिक क्षति नहीं होगी, उसे निषेधाज्ञा देने का कोई आधार नहीं है। उन्होंने यह निवेदन भारत संघ बनाम *बख्शी अमरीक सिंह (11) में की गई टिप्पणियों* को ध्यान में रखते हुए किया। इस मामले में, वादी को पहले दी गई अस्थायी निषेधाज्ञा को निचली अदालत ने खाली कर दिया था। उनकी अपील को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने खारिज कर दिया। पुनरीक्षण में, निम्न न्यायालयों द्वारा अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान करते या अस्वीकार करते समय प्रयोग किए गए विवरण में इस न्यायालय द्वारा अपनी पुनरीक्षण शक्ति के प्रयोग में केवल तभी हस्तक्षेप किया जाएगा जब नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा विवेक का प्रयोग विकृत और अस्थायी निषेधाज्ञा के अनुदान को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों का घोर दुरुपयोग पाया जाता है। उच्च न्यायालय अपनी पुनरीक्षण अधिकारिता का प्रयोग करते हुए नीचे की अदालतों द्वारा विवेकाधिकार के प्रयोग में हस्तक्षेप नहीं करेगा, भले ही उसे लगता हो कि विवेकाधिकार का प्रयोग अलग तरीके से किया जाना चाहिए था, यदि विवेकाधिकार का प्रयोग नीचे की अदालतों द्वारा उस तरीके से किया जा

सकता था जिसमें उन्होंने अपने विवेकाधिकार का प्रयोग किया है।

(25) इसने यह स्वीकार किया कि वादी द्वारा इस संशोधन को दाखिल करने से पहले दोनों वादी ने इस अदालत में एक कैविट्ट दायर किया था। वादी ने न तो संशोधन दाखिल करने के बारे में सूचित किया और न ही कैविट्ट को पेपर बुक की प्रति दी। पहली सुनवाई पर यानी 17 जनवरी, 2000 को गुरुद्वारा साहिब सूची से मामले को नोट करने के बाद उपस्थित हुए और अदालत को प्रस्तुत किया कि हालांकि उसने पहले ही कैविट्ट दायर कर दिया था, फिर भी याचिकाकर्ता द्वारा पूरी पेपर बुक की प्रति उसे प्रदान नहीं की गई थी। यह भी प्रस्तुत किया गया कि स्वीकृत योजना की वैधता के संबंध में तर्क निचली अदालत और अपीलीय अदालत के समक्ष उठाया गया था। पुनरीक्षण में, वादी ने एक नया पेंतरा लिया और एक आवेदन दायर किया कि स्वीकृत योजना की अवैधता से संबंधित प्रश्न इस मुकदमे का विषय नहीं था। यह संशोधन योग्यता के आधार पर किया जाना है। अदालत को वादी द्वारा तीखी प्रथाओं, यदि कोई हो, के उपयोग से पूर्वाग्रह महसूस नहीं करना चाहिए। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि वादी के वकील ने निचली अदालत के साथ-साथ अपीलीय अदालत की भी अवमानना की और उन्होंने ए. आई. आर. 1954 पी. बी. 125 पर भरोसा करके इस अदालत की भी अवमानना की। जिसे ए. आई. आर. 1984 पी. एंड एच. 439 में अधिक शासित किया गया था। मुझे नहीं लगता कि वादी द्वारा कोई अवमानना की गई थी यदि उसने ए. आई. आर. 1954 पी. बी. 125 का हवाला दिया था। दोनों फैसलों को देखने के बाद अदालत को पता चला कि ए. आई. आर. 1954 पी. बी. 125, ए. आई. आर. 1984 पी. एंड एच. 439 में पर अधिक शासन किया गया था। अन्यथा भी कोई अवमानना नहीं की जाती है यदि वादी का अदालत को धोखा देने का इरादा नहीं था।

(10) 1996(2) पीएलआर147

(11) ए. आई. आर 1963 पी. बी. 104.

परमवीर सिंह बनाम पंजाब विश्वविद्यालय चंडीगढ़ और अन्य 391 (एन. के. सोधी, जे.)

उन्होंने 1990 के दीवानी अदालत के मामलों 406 पर भरोसा किया था जिसमें ए. आई. आर. 1984 पी. एंड एच. 439 पर भरोसा किया गया था। ए. आई. आर. 1984 पी. एंड एच. 439 को देखने से अदालत के पास ए. आई. आर. 1954 पी. बी. 125 को रद्द कर दिया गया था। इस प्रकार वादी/वकील द्वारा कोई अवमानना नहीं की गई थी।

(26) उपरोक्त जैसा मैंने कहा, उसके परिपेक्ष में अदालतों को यह कहना उचित लगा कि वादी को कोई अस्थायी निपेधाज्ञा की अनुमति नहीं दी जा सकती है और प्रतिवादी को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा स्वीकृत भवन योजना के अनुसार *निर्माण* करने की अनुमति दी जानी चाहिए-10 जून, 1999 के पत्र के माध्यम से वादी के पास प्रथम दृष्टया मामला हो सकता है, योजना को मंजूरी देते समय, चंडीगढ़ प्रशासन ने नियम 20, 26 या पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) नियम, 1952 के किसी अन्य नियम को ध्यान में नहीं रखा होगा। चंडीगढ़ प्रशासन ने प्लॉट संख्या 1120 पर निर्माण बढ़ाने के लिए प्रतिवादी द्वारा उसे प्रस्तुत की गई भवन योजना को मंजूरी दी, लेकिन यह आसानी से नहीं माना जा सकता है कि चंडीगढ़ प्रशासन को योजना को मंजूरी देते समय नियम 20 और 26 और अन्य नियमों के निहितार्थ के बारे में पता नहीं था कि प्रतिवादी द्वारा अपने प्लॉट पर निर्माण करने से आवासीय घर संख्या 1119, सेक्टर 8-सी, चंडीगढ़ में रोशनी और हवा कम हो जाएगी और इसके रास्ते आदि को भी नुकसान होगा। सुविधा और अपूरणीय क्षति सिद्धांत का संतुलन प्रतिवादी के पक्ष में झुकता प्रतीत होता है। यह पुनर्निरीक्षण याचिका विफल होती है और खारिज की जाती है।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

हरिकिशन

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

जिला न्यायालय, गुरुग्राम, हरियाणा