वाणिज्यिक न्यायालय कम सं0— 03, जयपुर महानगर द्वितीय
पीठासीन अधिकारी — अनु अग्रवाल
(जिला न्यायाधीश)

दीवानी विविध प्रार्थना—पत्र संख्या — 11/2024
सी.आई.एस. संख्या — 428/2023
सी.एन.आर. नम्बर — RJJT1A—002752—2023

1. Anil Gupta son of Shri K.N. Gupta, age 63 years,
2. Smt. Rekha Gupta Wife of Shri Anil Gupta, age 56 years,
3. Shri Harshit Gupta Son of Shri Anil Gupta, age 26 years,
All residents of Plot No. 27, Gayatri Nagar-A, Durgapura, Jaipur

.......Applicants

VERSUS

1. Mojika Real Estate Devloper Pvt. Ltd. through its Director Mr. Durga Prasad Agrawal, having its office at 704-706, , Lal Kothi, Tonk Road, Jaipur, at present office is at 401-405, Mojika Dream Point, Near Janana Hospital, Jhotwara Road, Jaipur.
2. Smt. Shakuntala Jatav wife of Shri Sumrat Singh Jatav, resident of 111/393, Vijay Path, Agarwal Farm, Mansarovar, Jaipur.

......Respondents/Defendants

प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. बाबत् अस्थायी निषेधाज्ञा

उपस्थित :
1— श्री अरूण जैन, अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2— श्री अमोल व्यास अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 की ओर से।
3— श्री बृजेश शर्मा व श्री सोहराब खान अधिवक्ता विपक्षी संख्या 2 की ओर से।

निर्णय **दिनांक 14.11.2025**

अभिवचन

प्रार्थी/वादी **(जिसे सुविधा की दृष्टि से आगे इस आदेश में वादी के रूप में संबोधित किया जाएगा)** की ओर से एक प्रार्थना—पत्र इन तथ्यों पर प्रस्तुत किया गया है कि प्रार्थी संख्या 1 को भूखण्ड संख्या 32 गायत्री नगर—ए स्कीम, दुर्गापुरा, टोंक रोड, जयपुर में जरिए आवंटन/लीजडीड दिनांक 11.12.20212 द्वारा मय साईट प्लान आवंटित किया गया था, जिसका क्षेत्रफल 416.50 वर्गगज है। प्रार्थी संख्या 1 के पक्ष में जारी उक्त लीजडीड उपपंजीयक कार्यालय—अष्टम, जयपुर के कार्यालय में दिनांक 15.12.2012 को पंजीकरण संख्या 2012401007782 में पुस्तक संख्या 1 कम संख्या 196 के पृष्ठ संख्या 6 पर पंजीकृत किया गया है एवं अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 कम संख्या 781 के पृष्ट संख्या 62 से 73 पर चस्पा किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी संख्या 1 भुखंड संख्या 32 का एकमात्र मालिक है। प्रार्थी संख्या 2 को गायत्री नगर—ए स्कीम, दुर्गापुरा, टोंक रोड, जयपुर में स्थित 414.97 वर्गगज क्षेत्रफल का एक प्लॉट संख्या 33 साईट प्लान सहित आवंटन/लीजडीड दिनांक 11.12.2012 के जरिए आवंटित किया गया था। प्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में जारी उक्त लीजडीड उप—पंजीयक कार्यालय—अष्टम, जयपुर के कार्यालय में दिनांक 15. 12.2012 को पंजीकरण संख्या 2012401007781 में पुस्तक संख्या 1, कम संख्या 196 के पृष्ठ संख्या 5 पर पंजीकृत किया गया है एवं अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 कम संख्या 781 के पृष्ठ संख्या 36 से 55 पर चस्पा किया गया है। इस प्रकार

प्रार्थी संख्या 2 उपरोक्त भूखंड संख्या 33 का एकमात्र स्वामी है। प्रार्थी संख्या 3 को गायत्री नगर–ए स्कीम, दुर्गापुरा, टोंक रोड, जयपुर में स्थित 447.92 वर्गगज क्षेत्रफल का एक प्लॉट संख्या 34 आवंटन/लीजडीड दिनांक 07.05.2001 के जरिए साईट पलान सहित आवंटित किया गया था। प्रार्थी संख्या 3 के पक्ष में जारी उक्त लीजडीड उप–पंजीयक कार्यालय–प्रथम, जयपुर के कार्यालय में दिनांक 09.08.2001 को पंजीकरण संख्या 8479 में पुस्तक संख्या 1 कम संख्या 302 के पृष्ठ संख्या 79 पर पंजीकृत किया गया है एवं अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 कम संख्या 1194 के पृष्ठ संख्या 156 से 160 पर चस्पा किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी संख्या 3 उपरोक्त भूखंड संख्या 34 का एकमात्र मालिक है और उक्त भूखंडों पर एकमात्र स्वामित्व प्राप्त है।

2. सभी प्रार्थीगण ने जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के कार्यालय में उपरोक्त तीनों भूखंडों को एक भूखंड में पुनर्गठित करने के लिए एक संयुक्त आवेदन प्रस्तुत किया और प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर, जे.डी.ए. द्वारा दिनांक 04.09.2013 को एक आदेश जारी कर उपरोक्त तीनों भूखंडों को एक बड़े भूखंड में पुनर्गठित करने की अनुमति प्रदान की गई। इस प्रकार पुनर्गठित भूखंड का क्षेत्रफल 1279.39 वर्गगज हो गया। विपक्षी संख्या 1, कम्पनी अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत निगमित एक कम्पनी है, जिसका शाश्वत उत्तराधिकार एवं कॉमन सील है। चूंकि विपक्षी संख्या 1 कम्पनी है, इस कारण वर्तमान प्रकरण में श्री दुर्गाप्रसाद अग्रवाल को विपक्षी संख्या 1 के निदेशक की हैसियत से पक्षकार बनाया गया है। विपक्षी संख्या 2, विपक्षी संख्या 1 द्वारा किए गए अवैध कृत्य का लाभार्थी है क्योंकि विपक्षी संख्या 2 ने प्रश्नगत फ्लैट विपक्षी संख्या 1 से खरीदा है, जिसके पास उसे बेचने का कोई अधिकार नहीं है। विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रार्थीगण से सम्पर्क कर यह जाहिर किया कि विपक्षी संख्या 1 एक प्रा.लि. कम्पनी है और बहुमंजिला इमारतों के निर्माण एवं उनकी बिक्री के क्षेत्र में विशेषज्ञ है तथा विपक्षी संख्या 1 ने प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं कब्जे वाले उपरोक्त पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 32, 33 एवं 34, गायत्री नगर–ए, दुर्गापुरा, जयपुर को एक बहुमंजिला इमारत के रूप में विकसित करने की मंशा व्यक्त की। इस प्रयोजन हेतु प्रार्थीगण एवं विपक्षी संख्या 1 के मध्य दिनांक 19.02.2015 को एक डवलपर इकरारनामा निष्पादित किया गया तथा इसे दिनांक 04.03.2015 को पंजीकृत किया गया। इकरारनामे में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि प्रार्थीगण के पास उपरोक्त पुर्नगठित भूखंड का एकमात्र स्वामित्व और अनन्य कब्जा है। समक्ष प्राधिकारी से निर्माण की विधिवत अनुमति प्राप्त करने के बाद एक बहुमंजिला इमारत जी+9 का निर्माण किया जाएगा। प्रस्तावित इमारत विपक्षी संख्या 1 द्वारा दिनांक 15.07.2015 तक पूरी किया जाना तय किया गया था। डवलपर इकरारनामें के दोनों पक्ष इस बात पर भी सहमत हुए कि इमारत के निर्माण के पूरा होने के बाद फ्लैट संख्या 203, 204, 303, 304, 402, 403, 404, 502, 503, 504, 602, 604, 804, 901, 704, 403, 904 प्रार्थीगण द्वारा विपक्षी संख्या 1 को दिए जाएंगे, परन्तु उक्त फ्लैट आज दिनांक तक प्रार्थीगण द्वारा विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में बेचे नहीं गए है। इस प्रकार आज भी सम्पूर्ण पुर्नगठित भूखण्ड 32, 33 व 34 के प्रार्थीगण एकमात्र स्वामी है। डवलपर इकरारनामा के क्लॉज 16 में यह स्पष्टतः उल्लेखित किया गया है कि उक्त डवलपर इकरारनामें के पक्षकारों द्वारा केवल भूमि पर निर्माण कार्य करके भूमि का विकास करने हेतु उक्त इकरारनामा निष्पादित किया गया था। उक्त इकरारनामें को भूमि का विभाजन या स्वामित्व या उस पर किसी अधिकार का विभाजन नहीं

माना जाएगा। भूमि के स्वामी प्रथम पक्ष ही होंगे, जोकि वर्तमान वाद में प्रार्थीगण है।

3. उक्त डवलपर इकरारनामा दिनांक 19.02.2015 के अनुक्रम में कार्य वितरण आदि के लिए, प्रार्थीगण एवं विपक्षी संख्या 1 के मध्य दिनांक 25.02.2015 को एक मेमोरेण्डम ऑफ अण्डरस्टेण्डिंग (एम.ओ.यू.) निष्पादित किया गया था, जिसमें प्रार्थीगण प्रथम पक्ष व विपक्षी संख्या 1 द्वितीय पक्षकार था। उक्त एम.ओ.यू. में यह स्पष्ट किया गया है कि भवन के पूर्ण निर्माण के बाद, बेसमेंट में पार्किंग संख्या 1 से 11 और स्टिल्ट फ्लोर पर पार्किंग संख्या 1, 2, 3, 4, 5, 11 व 12 सहित उपरोक्त फ्लेट प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को दिए जाएंगे। हालांकि आज दिनांक तक उक्त फ्लेट व पार्किंग स्लॉट प्रार्थी द्वारा विपक्षी संख्या 1 या अन्य किसी पक्ष को नहीं बेचे गए हैं ना ही कोई पावर ऑफ अटोर्नी निष्पादित की गई है। विपक्षी संख्या 1 द्वारा बिना किसी पात्रता व अधिकारिता के व बिना प्रार्थीगण की सहमति के उक्त बिल्डिंग में स्थित फ्लैट संख्या 403 विपक्षी संख्या 2 श्री श्रीमति शकुन्तला जाटव को जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.07.2016 के माध्यम से बेच दिया गया था। उक्त विक्रयपत्र उप–पंजीयक कार्यालय–चतुर्थ, जयपुर के कार्यालय में पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 403 पृष्ठ संख्या 49 क्रम संख्या 201603018103606 में दिनांक 25.07.2016 को पंजीकृत हुआ तथा इसकी प्रति अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1610, पृष्ठ संख्या 499 से 512 पर चस्पा की गई। उक्त विक्रयपत्र में यह उल्लेखित किया गया है कि उपरोक्त विक्रयपत्र के निष्पादन पर विपक्षी संख्या 2 को भी उपरोक्त पुनर्गठित भूखंडों की भूमि पर समानुपातिक अविभाजित अधिकार प्राप्त होंगे, जबकि कानून का यह सुस्थापित विधिक सिद्धांत है कि कोई भी व्यक्ति अपने से बेहतर स्वामित्व नहीं दे सकता। यहां यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि विपक्षी संख्या 1 को भूमि को बेचे जाने के संबंध में कोई अधिकार प्रार्थीगण द्वारा नहीं दिए गए हैं। विपक्षी संख्या 1 द्वारा, उक्त फ्लैट के विक्रय प्रतिफल के रूप में विपक्षी संख्या 2 से 40,07,000/– रूपये प्राप्त किए गए थे। इसके अतिरिक्त अनाधिकृत रूप से 1,56,000/– रूपये के मेंटीनेंस चार्जेज भी प्राप्त किए गए हैं। चूंकि उपरोक्त विक्रय पत्र दिनांक 25.07.2016 कानून की नजर में शून्य, अमान्य, अवैध और अप्रभावी है, इस कारण विपक्षीगण का उपरोक्त फ्लैट नं. 403 पर गलत और अवैध कब्जा है, इसलिए प्रार्थीगण, विपक्षीगण से विक्रयपत्र निष्पादित किए जाने की दिनांक 25.07.2016 से उनके बेदखली की तिथि तक प्रतिमाह 11,000/– रूपये की दर से मिस्ने प्रोफिट प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थीगण द्वारा विपक्षी संख्या 1 के विरूद्ध दिनांक 10.08.2020 को सक्षम न्यायालय में एक आपराधिक शिकायत भी दर्ज करवाई है, जिसमें बिना किसी अधिकार व क्षमता के, दस्तावेजों में हेराफेरी करके उनकी सम्पत्ति को बेईमानी से बेचने का आरोप लगाया गया है। उपरोक्त आपराधिक शिकायत के आधार पर एफ.आई.आर. दर्ज की गई है, जिसमें जांच अभी लंबित है। विपक्षीगण ने प्रार्थीगण को यह धमकी दी है कि वे उक्त फ्लैट संख्या 967 को शीघ्र ही किसी अन्य व्यक्ति को बेच देंगे, ताकि जटिलताएं पैदा की जा सकें। प्रार्थीगण को उपरोक्त फ्लेट संख्या 967 को बेचने के लिए किसी भी विक्रय पत्र या किसी अन्य दस्तावेज पर हस्ताक्षर अथवा निष्पादन नहीं किया एवं चूंकि उक्त बिल्डिंग में कई फ्लैट्स हैं, इस कारण विक्रय के विवरण जैसे फ्लैट संख्या, क्रेता, विक्रय का प्रकार आदि के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। इसी कारण उक्त विक्रयपत्र एवं विपक्षी संख्या 2 का हवाला, प्रार्थीगण द्वारा दर्ज एफ.

आई.आर. में नहीं दिया जा सकता। जुलाई, 2023 में अथक प्रयासों के बाद, प्रार्थीगण को पता चला कि उपरोक्त फ्लैट संख्या 967 को विपक्षी संख्या 1 द्वारा विपक्षी संख्या 2 के पक्ष में दिनांक 25.07.2016 के विक्रयपत्र द्वारा अवैध रूप से बेच दिया गया है। अतः प्रार्थी संख्या 1 ने दिनांक 25.07.2016 के विक्रयपत्र की प्रमाणित प्रति प्राप्त करने के लिए आवेदन किया, जो प्रार्थी संख्या 1 को दिनांक 28.07.2023 को प्राप्त हुई। इस कारण वर्तमान वाद दायर करने के संबंध में वाद हैतुक माह जुलाई, 2023 में उत्पन्न होकर निरंतर जारी है। इस प्रकार प्रार्थीगण की जो प्रश्नगत सम्पत्ति के वास्तविक स्वामी है वे विपक्षीगण की अवैध कार्यवाही एवं कृत्यों के कारण अपनी सम्पत्ति से वंचित हो गए हैं। यदि चाही गई अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थीगण के पक्ष में जारी कर दी जाती है, तो विपक्षीगण को कोई क्षति अथवा नुकान किसी प्रकार का नहीं होगा। प्रार्थीगण प्रश्नगत सम्पत्ति के वास्तविक स्वामी है, इस कारण सुविधा का संतुलन भी उनके पक्ष में है। यदि वर्तमान प्रार्थना–पत्र स्वीकार नहीं किया जाता है, तो इससे प्रार्थीगण को अपूर्तनीय क्षति और हानि होने की पूर्ण सम्भावना है, जिसकी क्षतिपूर्ति धन के रूप में नहीं की जा सकती है। अतः प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि विपक्षीगण को इस आशय की अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबंद किया जाए कि वे पुर्नगठित प्लॉट संख्या 32, 33 व 34, गायत्री नगर ए, दुर्गापुरा, टोंक रोड, जयपुर में स्थित उपरोक्त फ्लैट संख्या 967 को किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित ना करें और ना ही फ्लेट के संबंध में तृतीय पक्ष अधिकार उत्पन्न करें तथा रिकॉर्ड और साईट की यथास्थिति बनाए रखें।

4. उक्त प्रार्थना–पत्र का विपक्षी संख्या 1 की ओर से जवाब प्रस्तुत कर कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रार्थना–पत्र में कुछ जरूरी बातें छिपाई हैं और यह केस आदेश 2 नियम 2 सी.पी.सी. के प्रोविजन के तहत भी बैन है। प्रार्थी संख्या 1 ने यह कहीं उल्लेखित नहीं किया कि पहले भी, उसने विपक्षी संख्या 1 के विरूद्ध एक सिविल केस फाइल किया था जिसमें उसने यह माना था कि विपक्षी संख्या 1 को सब्जेक्ट फ्लैट्स बेचने का अधिकार है और वह केस अभी भी इस न्यायालय में लंबित है। प्रार्थी प्लॉट संख्या 32, 33 और 34 के अकेले मालिक नहीं हैं, क्योंकि उन प्लॉट पर पहले ही फ्लैट बन चुके हैं और विपक्षी संख्या 1 ने अपने हिस्से के फ्लैट पहले ही अलग–अलग लोगों को बेच दिए हैं, इसलिए प्रार्थी का मालिकाना हक अब केवल उनके उन फ्लैटों के हिस्से तक ही सीमित है जिन्हें उन्होंने बेचा नहीं है। विपक्षी संख्या 1 के पास फ्लैट बेचने का अधिकार है और यह बात डेवलपमेंट एग्रीमेंट से पता चलती है जो सब–रजिस्ट्रार के पास रजिस्टर्ड था। प्रार्थी और विपक्षी संख्या 1 के मध्य दिनांक 19.02.2013 को एक डेवलपर एग्रीमेंट निष्पादित किया था और इसे दिनांक 04.03.2015 को रजिस्टर किया गया था। अनुबंध के अनुसार, सही परमिशन लेने के बाद एक मल्टी–स्टोरी बिल्डिंग बनाई जानी थी। डेवलपर एग्रीमेंट को सिर्फ देखने से ही पता चल जाएगा कि विपक्षी संख्या 1 के पास अपने हिस्से के फ्लैट बेचने का अधिकार है। वैसे भी, प्रार्थी संख्या 1 ने पहले अपने एक और सिविल वाद में यह बात मानी है कि विपक्षी संख्या 1 के पास फ्लैट बेचने का अधिकार है और विपक्षी संख्या 1 ने अपने हिस्से के सभी फ्लैट पहले ही बेच दिए हैं, सिवाय तीन फ्लैटों के, जो फ्लैट संख्या 304, 901 और 904 हैं और साथ में कवर्ड पार्किंग भी है। दिनांक 19.02.2015 के डेवलपर एग्रीमेंट को सिर्फ देखने से पता चलता है कि ऊपर बताया गया डेवलपर एग्रीमेंट आर्टिकल–5(1) सेल पावर के तहत

सब–रजिस्ट्रार के सामने रजिस्टर किया गया है और उसी हिसाब से उस डॉक्यूमेंट को कन्वेयंस मानकर उस पर स्टाम्प डयूटी भी दी गई है। डेवलपर एग्रीमेंट के क्लॉज 16 के अनुसार, विपक्षी संख्या 1 उस फ्लैट का मालिक है जो उसके हिस्से में आया है और उसे बेचने का हकदार है। विपक्षी संख्या 1 ने दिनांक 19.02.2015 के डेवलपर एग्रीमेंट के तहत मिली पावर के आधार पर अपने हिस्से के फ्लैट बेचे हैं। यह भी ध्यान रखना जरूरी है कि फ्लैट बेचने की बात प्रार्थी को पहले के सिविल सूट फाइल करते समय भी पता थी, परन्तु उस सेलडीड के रजिस्ट्रेशन को प्रार्थी द्वारा पहले के सिविल सूट में चैलेंज नहीं किया गया था। दिनांक 25.02. 2015 के M.O.U. को सिर्फ देखने से पता चलता है कि विपक्षी संख्या 1 के हिस्से में आए फ्लैटों के संबंध में बेसमेंट एरिया में कार पार्किंग प्रार्थी द्वारा विपक्षी संख्या 1 को ट्रांसफर कर दी गई है और विपक्षी संख्या 1 को कार पार्किंग बेचने का अधिकार दिया गया है, जो ऊपर बताए गए MOU में बताया गया है। प्रार्थी ने सिर्फ फ्लैट संख्या 967 बेचा है जिसका बिल्ट–अप एरिया 1170 sq.ft और बिल्ट–अप एरिया 1560 sq.ft. है। और जहाँ तक कॉमन सुविधाओं की बात है, विपक्षी संख्या 2 को सिर्फ इस्तेमाल का अधिकार दिया गया है। विपक्षी संख्या 1 को डेवलपर एग्रीमेंट दिनांक 19.02.2015 और MOU दिनांक 25.02.2015 के अनुसार अपने हिस्से के फ्लैट बेचने का अधिकार और अथॉरिटी है। ऊपर बताए गए MOU और डेवलपर एग्रीमेंट पर प्रार्थी ने भी साइन किए हैं और इसलिए, प्रार्थी उस अधिकार से इनकार नहीं कर सकता जो विपक्षी संख्या 1 को अपने हिस्से के फ्लैट पर है। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना–पत्र में यह तथ्य उल्लेखित किए गए हैं कि इस केस को फाइल करने का कारण जुलाई–2023 में बना, यह पूरी तरह से गलत है, क्योंकि प्रार्थी संख्या 1 ने साल 2022 में एक सिविल केस फाइल किया था, जिसमें प्रार्थी ने कहा था कि उसे पता है कि विपक्षी संख्या 1 ने फ्लैट संख्या 304, 901 और 904 को छोड़कर बाकी सभी फ्लैट्स में अपना हिस्सा बेच दिया है। अतः जवाब प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत अवमानना प्रार्थना–पत्र मय हर्जे–खर्चे अस्वीकार की जाए।

5. प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र का विपक्षी संख्या 2 की ओर से जवाब पेश कर कथन किया गया कि प्रार्थी के द्वारा एक वादपत्र न्यायालय के समक्ष पूर्ण रूप से मिथ्या व झूठे आधारों पर प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का यह कहना सही है कि प्लॉट नं. 32, क्षेत्रफल 416.50 वर्गगज, गायत्री नगर–ए स्कीम, दुर्गापुरा टोक रोड, जयपुर अलोटमेंट/लीजडीड के माध्यम से साईट प्लान सहित प्रार्थी अनिल गुप्ता के पक्ष में आवंटित किया गया था तथा उक्त लीजडीड का पंजीकृत होना भी स्वीकार है, परन्तु यह तथ्य गलत रूप से अंकित किए गए हैं कि प्रार्थी प्लॉट संख्या 32 का एकमात्र स्वामी है तथा प्रार्थी का उक्त प्लॉट पर कब्जा रहा हो। प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 1 मोजिका रियल एस्टेट उवलपर प्रा.लि. जरिए निदेशक नागरमल अग्रवाल व दुर्गाप्रसाद अगवाल के मध्य एक डवलपर इकरारनामा दिनांक 19.02.2025 का निष्पादित किया गया था। उक्त डवलपर एग्रीमेंट का पंजीकरण दिनांक 04.03.2015 को उप–पंजीयक, जयपुर तृतीय के कार्यालय में दिनांक 04.03.2015 को पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 539 में पृष्ठ संख्या 94 क्रम संख्या 201503017101344 पर नियमानुसार पंजीबद्ध किया गया है, जिसकी कॉपी अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 2180 के पृष्ठ संख्या 69 से 78 पर चस्पा की गई है। उक्त डवलपर इकरारनामा के माध्यम से प्रार्थीगण तथा विपक्षी संख्या 1 के मध्य यह तय पाया गया था कि प्लॉट संख्या

32, 33 व 34 गायत्री नगर–ए, दुर्गापुरा जयपुर कुल क्षेत्रफल 1279.39 वर्गगज पर विपक्षी संख्या 1 के द्वारा यूनिट/फ्लेटों का निर्माण कर विकसित किया जाएगा तथा उक्त प्लाट संख्या 32, 33 व 34 की भूमि कुल क्षेत्रफल 1279.39 वर्गगज पर विपक्षी संख्या 1 द्वारा स्वयं के खर्चे से बेसमेंट, ग्राउण्ड फ्लोर + नो मंजिल भवन (जी + 9) का निर्माण किया जाएगा। उक्त डवलपर इकरारनामा दिनांक 19.02.2015 के माध्यम से प्रार्थीगण तथा विपक्षी संख्या 1 के द्वारा उपरोक्त वर्णित प्लाट संख्या पर बनने वाली बिल्डिंग में स्थित फ्लेट्स पर मालिकाना हक को बांट लिया गया था अर्थात प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 1 ने स्पष्ट रूप से यह तय कर लिया था कि उक्त भूमि पर बनने वाले फ्लेट्स में से कौन–कौन से फ्लेट्स विपक्षी संख्या 1 के स्वामित्व व अधिकार के होंगे। उक्त अनुबंध दिनांक 19.02.2015 में प्रथम पक्ष के रूप में प्रार्थीगण तथा द्वितीय पक्ष के रूप में विपक्षी संख्या 1 को संबोधित किया गया है, जिसमें वर्णित विधिक प्रावधानों का उल्लेख जवाब प्रार्थना–पत्र के पैरा संख्या 2 में किया गया है। उक्त अनुबंध दिनांक 19.02.2015 के साथ एक स्टेटमेंट फोर स्पेस/फ्लेट्स भी संलग्न किया गया है, जिसके माध्यम से उपर वर्णित फ्लेट्स पर निर्मित होने वाले फ्लेटों में से विपक्षी संख्या 1 व प्रार्थीगण को प्राप्त होने वाले फ्लेट्स की एक सारणी तेयार की गई है। उक्त स्टेटमेंट फोर स्पेस/फ्लेट्स के अनुसार फ्लेट संख्या 203, 204, 303, 304, 402, 403, 404, 502, 503, 504, 602, 603, 604, 704, 804, 901, 403, 904 का मालिकाना हक विपक्षी संख्या 1 को प्राप्त था। उक्त अनुबंध दिनांक 19.02.2015 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि संबंधित सब–रजिस्ट्रार अर्थात उप–पंजीयक जयपुर तृतीय के द्वारा उक्त डवलपर एग्रीमेंट दिनांक 19.02.2015 को पंजीकृत करने के संबंध में उक्त डवलपर एग्रीमेंट के आधार पर डवलपर को 'विक्रय का अधिकार' प्राप्त होने का इन्द्राज किया गया है तथा इसी अधिकार के तहत उक्त फ्लेट्स को विपक्षी संख्या 1 के द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्रों के माध्यम से विभिन्न व्यक्तियों को विक्रय किया गया है, उक्त व्यक्ति व उनके अधीन अधिकार रखने वाले व्यक्ति वर्तमान में उक्त फ्लेट्स पर काबिज है।

6. उक्त डवलपर अनुबंध के माध्यम से उक्त बिल्डिंग में से फ्लेट संख्या 403 का मालिकाना हक व अधिकार विपक्षी संख्या 1 को प्राप्त हुआ है, जिसके आधार पर विपक्षी संख्या 1 ने उक्त फ्लेट संख्या 403, बिल्टअप एरिया 1170 वर्गफीट स्थित प्लाट नं. 32, 33 व 34 गायत्री नगर–ए, दुर्गापुरा, जयपुर का विक्रय पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.07.2016 के माध्यम से विपक्षी संख्या 2 को कर दिया है। उक्त विक्रय पत्र का पंजीयन उप–पंजीयक जयपुर चतुर्थ के कार्यालय में दिनांक 25.07.2016 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 403 पृष्ठ संख्या 49 क्रम संख्या 201603018103606 में दिनांक 25.07.2016 को पंजीकृत हुआ तथा इसकी प्रति अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1610, पृष्ठ संख्या 499 से 512 पर चस्पा की गई है, जिससे उक्त फ्लेट पर विपक्षी संख्या 2 को मालिकाना हक प्राप्त हो गया है। इसके उपरांत प्रतिवादी संख्या 2 निर्बाध रूप से उक्त फ्लेट पर काबित चला आ रहा है तथा आज भी काबित है। यहां यह उल्लेखित किया जाना भी उचित होगा कि फ्लेट नं. 403 को क्रय करने से पूर्व विपक्षी संख्या 2 उक्त बिल्डिंग 'मिदास हाईट्स' में उक्त फ्लेट के निरीक्षण बाबत् पहुंचा था, जहां विपक्षी संख्या 1 के प्रतिनिधियों ने विपक्षी संख्या 2 की मुलाकात प्रार्थी संख्या 1 से करवाई थी, तत्समय भी विपक्षी संख्या 2 ने प्रार्थी संख्या 1 को यह बात बतायी थी कि वह उक्त फ्लेट संख्या 403 को विपक्षी संख्या 1 से क्रय कर रहा है। उक्त फ्लेट को

क्रय करने के पश्चात विपक्षी संख्या 2 के द्वारा उक्त फ्लेट में अपनी आवश्यकता अनुसार फर्निचर, फिटिंग्स, फिक्चर्स, इंटीरियर, वॉल पेंट व सौन्दर्यकरण का कार्य भी करवाया गया था, जिसकी प्रार्थीगण को प्रारम्भ से ही जानकारी थी, परन्तु उस समय इस संबंध में प्रार्थीगण द्वारा कोई आपत्ति नहीं उठाई गई, परन्तु अब प्रार्थीगण के मन में बेईमानी आ चुकी है, जिसके कारण प्रार्थीगण ने विपक्षीगण के विरूद्ध एक वादपत्र विपक्षी संख्या 2 को उक्त फ्लेट्स से बेदखल कर अनावश्यक रूप से धनराशि हड़पने के लिए इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जो खारिज किए जाने योग्य है। विपक्षी संख्या 2 द्वारा उक्त फ्लेट संख्या 4 पर अपने नाम से बिजल कनेक्शन लिया गया है तथा विपक्षी संख्या 2 के विभागीय आई.डी. कार्ड में भी विपक्षी संख्या 2 के निवास स्थान का पता उक्त फ्लेट संख्या 402 ही अंकित है।

7. अनुबंध दिनांक 19.02.2015 के अनुसार प्लॉट संख्या 32, 33 व 34 पर बनने वाली बिल्डिंग में बनने वाले फ्लेट्स को प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 1 ने आपस में बांट लिया था। अनुबंध दिनांक 19.02.2015 की चरण संख्या 16 में यह उल्लेखित किया गया है कि **"निर्माण कार्य करने की एवज में प्रथम पक्ष द्वारा नकद भुगतान की बजाय जो भाग इस अनुबंध पर या अनेक्चर में दर्शाया गया है, वह द्वितीय पक्ष को दिया जाएगा एवं सिर्फ उसी भाग का मालिक द्वितीय पक्ष होगा और वह भाग को चाहे तो स्वयं रखे या चाहे बेचना चाहे, उसे इस अनुबंध मुताबिक अधिकार होगा। द्वितीय पक्ष द्वारा बेचे गए फ्लेट्स का मालिक भी सिर्फ उसी फ्लेट का मालिक होगा किसी भी खरीददार को अन्य जगह का मालिकाना अधिकार नहीं होगा।"** इस प्रकार उपर उल्लेखित भूमि पर फ्लेट्स व बिल्डिंग बनाने के साथ ही डवलपर इकारनामा दिनांक 19.02.2015 के माध्यम से विपक्षी संख्या 1 के मालिकाना हक व अधिकार के फ्लेट्स विपक्षी संख्या 1 को तुरंत प्रभाव से प्राप्त हो गए तथा उक्त फ्लेट्स को विक्रय करने का अधिकार भी प्राप्त हो गया था। पक्षकारान के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. दिनांक 25.02.2015 की चरण संख्या 2 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उपरोक्त वर्णित फलेट्स व पार्किंग, जिसमें फ्लेट नं. 403 भी सम्मिलित है, का मालिकाना हक व विक्रय का अधिकारी विपक्षी संख्या 1 को दिया गया है। इसके अतिरिक्त एम.ओ.यू. की चरण संख्या 8 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उक्त भूमि पर विकसित की जाने वाली बिल्डिंग/फ्लेट के मालिकाना हक को प्रार्थीगण तथा विपक्षी संख्या 1 के मध्य निष्पादित अनुबंध व एम.ओ.यू. के निष्पादन के समय ही आपस में बांट लिया था। उक्त दस्तावेजात में ऐसी कोई बाध्यता नहीं थी कि उक्त दस्तावेजों के माध्यम से विपक्षी संख्या 1 को उसके मालिकाना हक में प्राप्त होने वाले फ्लेट्स को विक्रय करने से पूर्व प्रार्थीगण से कोई सहमति प्राप्त करनी होगी। मियाद हाईट्स के रख–रखाव हेतु ''मियाद हाईट्स वेलफेयर सोसायटी'' का गठन किया गया है, जिसका रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र क्रमांक S.No.COOP/2019/JAIPUR/104043 दिनांक 08.03.2019 है। उक्त रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र सहकारिता विभाग द्वारा जारी किया गया है। उक्त ''मियाद हाईट्स वेलफेयर सोसायटी'' का मुख्य कार्य उक्त बिल्डिंग का रख–रखाव करना है, जिस उद्देश्य से उक्त सोसायटी द्वारा उक्त बिल्डिंग के विभिन्न फ्लेट्स में रहने वाले व्यत्यिों से मेंटीनेंस चार्जेज वसूल किए जाते हैं। उक्त सोसायटी के प्रमाण–पत्र दिनांक 08.03.2019 में सोसायटी के अध्यक्ष के रूप में प्रार्थी संख्या 1 का नाम तथा कोषाध्यक्ष के रूप में प्रार्थी संख्या 3 का नाम अंकित है। इसी प्रकार प्रार्थी संख्या 2 व 3 का नाम सदस्य के रूप में अंकित है, इससे स्पष्ट होता है कि प्रार्थीगण उक्त ''मियाद हाईट्स वेलफेयर सोसायटी'' के अधिकारी रहे है। फ्लेट नं. 403 व अन्य फलेट्स के मालिक जिनका

विक्रय विपक्षी संख्या 1 द्वारा किया गया है, के द्वारा उक्त सोसायटी में रख–रखाव शुल्क जमा करवाते रहे हैं। उक्त ''मियाद हाईट्स वेलफेयर सोसायटी'' के ,ारा विपक्षी संख्या 2 को मेंटीनेंस की राशि की मांग करते हुए एक पत्र दिनांक 16.06. 2019 प्रेषित किया गया था। इसके अतिरिक्त प्रार्थी संख्या 3 द्वारा व्हाट्सएप ग्रुप ''मियाद हाईट्स'' के नाम से बनाया गया है, जिसमें प्रार्थी संख्या 3 के द्वारा विपक्षी संख्या 2 के पति श्री सुमरत सिंह को ग्रुप के सदस्य के रूप में जोड़ा गया है। विपक्षी संख्या 1 ने विपक्षी संख्या 2 से फ्लेट संख्या 403 के विक्रय स्वरूप 40,07,000/– रूपये व रखरखाव शुल्क बाबत् 1,56,000/– रूपये प्राप्त किए गए हैं। यहां वादी द्वारा उल्लेखित किया गया यह तर्क पूर्णतया गलत है कि उसे फ्लेट संख्या 403 के विक्रय पत्र की जानकारी दिनांक 10.08.2020 को प्राप्त हुई थी। यदि प्रार्थीगण ने उक्त विक्रय पत्र दिनांक 25.07.2016 की प्रमाणित प्रति दिनांक 28.07.2023 को भी प्राप्त की हो तो भी यह नहीं माना जा सकता कि जुलाई, 2023 से पूर्व प्रार्थीगण को उक्त पंजीकृत विक्रयपत्र की कोई जानकारी नहीं थी।

8. उपरोक्त वर्णित 'मियाद हाईट्स वेलफेयर सोसायटी' के पंजीकरण प्रमाण–पत्र में सचिव के रूप में श्री अंकुश गुप्ता का तथा उपाध्यक्ष के रूप में श्री राजेन्द्र एन. कोठारी का नाम अंकित है। श्री अंकुश गुप्ता उक्त बिल्डिंग में फ्लेट संख्या 603 के तथा श्री राजेन्द्र एन.कोठारी फ्लेट संख्या 602 के स्वामी हैं, जो विपक्षी संख्या 1 से पंजीकृत विक्रय पत्र कमशः दिनांक 24.06.2016 व 27.10.2016 से कय किए गए हैं। यदि विपक्षी संख्या 1 को उक्त डवलपर इकरारनामें के माध्यम से उक्त बिल्डिंग में फ्लेट विक्रय करने की अधिकारिता नहीं होती तो उक्त बिल्डिंग की सोसायटी में श्री अंकुश गुप्ता को सचिव व श्री राजेन्द्र एन. कोठारी को उपाध्यक्ष नहीं बनाया जाता। विपक्षी संख्या 1 के अधिकारित के फ्लेट को विपक्षी संख्या 1 द्वारा समय–समय पर विभिन्न व्यक्तियों को किराए पर भी दिया गया है। इसी कम में प्रार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त बिल्डिंग में फ्लेट संख्या 902 को पंजीकृत किरायानामा दिनांक 23.05.2023 के माध्यम से कान्ता रामचन्दानी को किराए पर दिया गया था, इससे स्पष्ट है कि उक्त डवलपर इकरारनामा में वर्णित प्रावधानों को सही मानते हुए उक्त डवलपर इकरारनामा के माध्यम से प्रार्थीगण को प्राप्त होने वाले फ्लेट्स को प्रार्थीगण स्वयं के द्वारा हस्तांतरण किए गए हैं। जब प्रार्थीगण को प्राप्त होने वाले फ्लेट्स को प्रार्थीगण के हक व अधिकार का मानते हुए किराए पर देने की कार्यवाही की गई है तो अब प्रार्थीगण, विपक्षी संख्या 1 को प्राप्त होने वाले फ्लेट्स के संबंध में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा विपक्षी संख्या 1 के विरूद्ध एक दाण्डिक परिवाद दिनांक 10.08.2020 को न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, उक्त दाण्डिक परिवाद के आधार पर पुलिस थाना शिप्रापथ, जयपुर में प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 436/2020 दर्ज की गई है। उक्त प्रथम सूचना रिपोर्ट की प्रति स्वयं प्रार्थीगण के द्वारा इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है, जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रार्थीगण को दिनांक 10.08.2020 से काफी समय पूर्व से ही उक्त बिल्डिंग के फ्लेट्स को विपक्षी संख्या 1 द्वारा विक्रय किए जाने की जानकारी नहीं है। उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों में सुविधा का संतुलन, अपूर्तनीय क्षति प्रार्थीगण के पक्ष में साबित नहीं होकर विपक्षी संख्या 2 के पक्ष में बखुबी रूप से साबित है। अतः जवाब प्रार्थना–पत्र मय शपथपत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थीगण का अस्थायी निषेधाज्ञा का प्रार्थना–पत्र अस्वीकार किए जाने की कृपा करें।

बहस

9. बहस उभय पक्षकारान सुनी गयी, पत्रावली व न्यायिक दृष्टांतों का अवलोकन किया गया।

10. बहस में उभय पक्षकारान ने वे ही तर्क दिए जो प्रार्थना–पत्र और जवाब में अंकित हैं।

अवधारण योग्य प्रश्न

11. इस स्तर पर न्यायालय के समक्ष अवधारण हेतु प्रश्न यह है कि क्या प्रार्थी, प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन और अपूर्णीय क्षति के बिंदु अपने प्रार्थना–पत्र में वर्णित तथ्यों के संदर्भ में प्रमाणित करने में प्रथम दृष्टया सफल रहा है या नहीं?

निष्कर्ष

प्रथम दृष्टया मामला

12. प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना–पत्र में यह तथ्य उल्लेखित किए गए हैं कि **"विपक्षी संख्या 1 द्वारा बिना किसी पात्रता व अधिकारिता के व बिना प्रार्थीगण की सहमति के उक्त बिल्डिंग में स्थित फ्लैट संख्या 403 विपक्षी संख्या 2 श्री श्रीमति शकुन्तला जाटव को जरिए पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 25.07.2016 के माध्यम से बेच दिया गया था।"**

13. इस संबंध में विपक्षी संख्या 1 ने अपने जवाब में यह तथ्य उल्लेखित किए गए है कि **"डेवलपर एग्रीमेंट के क्लॉज 16 के अनुसार, विपक्षी संख्या 1 उस फ्लैट का मालिक है जो उसके हिस्से में आया है और उसे बेचने का हकदार है। विपक्षी संख्या 1 ने दिनांक 19.02.2015 के डेवलपर एग्रीमेंट के तहत मिली पावर के आधार पर अपने हिस्से के फ्लैट बेचे हैं। दिनांक 25.02.2015 के M.O.U. को सिर्फ देखने से पता चलता है कि विपक्षी संख्या 1 के हिस्से में आए फ्लैटों के संबंध में बेसमेंट एरिया में कार पार्किंग प्रार्थी द्वारा विपक्षी संख्या 1 को ट्रांसफर कर दी गई है और विपक्षी संख्या 1 को कार पार्किंग बेचने का अधिकार दिया गया है।"**

14. इसके अतिरिक्त विपक्षी संख्या 2 की ओर से प्रार्थी द्वारा उपर उल्लेखित तथ्य के संबंध में अपने जवाब प्रार्थना–पत्र में यह तथ्य उल्लेखित किए गए हैं कि **"भूमि पर फ्लेट्स व बिल्डिंग बनाने के साथ ही डवलपर इकारनामा दिनांक 19.02.2015 के माध्यम से विपक्षी संख्या 1 के मालिकाना हक व अधिकार के फ्लेट्स विपक्षी संख्या 1 को तुरंत प्रभाव से प्राप्त हो गए तथा उक्त फ्लेट्स को विक्रय करने का अधिकार भी प्राप्त हो गया था। पक्षकारान के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. दिनांक 25.02.2015 की चरण संख्या 2 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उपरोक्त वर्णित फलेट्स व पार्किंग, जिसमें फ्लेट नं. 403 भी सम्मिलित है, का मालिकाना हक व विक्रय का अधिकारी विपक्षी संख्या 1 को दिया गया है। इसके अतिरिक्त एम.ओ.यू. की चरण संख्या 8 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि उक्त भूमि पर विकसित की जाने वाली बिल्डिंग/फ्लेट के मालिकाना हक को प्रार्थीगण तथा विपक्षी संख्या 1 के मध्य निष्पादित अनुबंध व एम.ओ.यू. के निष्पादन के समय ही आपस में बांट लिया था। उक्त दस्तावेजात में ऐसी कोई बाध्यता नहीं थी कि उक्त दस्तावेजों के माध्यम से विपक्षी संख्या 1 को उसके मालिकाना हक में प्राप्त होने वाले फ्लेट्स को विक्रय करने से पूर्व प्रार्थीगण से कोई सहमति प्राप्त करनी होगी।"**

उभय पक्षकारान द्वारा उल्लेखित उक्त तथ्यों के संदर्भ में इस न्यायालय का यह मत है कि पक्षकारान के मध्य विवाद मात्र यह है कि पक्षकारान के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 19.02.2015 के तहत विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में आए फ्लेट्स का विक्रय विपक्षी संख्या 1 द्वारा बिना प्रार्थी की अनुमति के किया जा सकता है या नहीं?

15. इस संबंध में पक्षकारान के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 19.02.2015 की शर्त संख्या 8 व 16 यह कथित करती है कि

> **8.**.......ग्राउण्ड फ्लोर का कॉमर्शियल प्रथमपक्ष के पास रहेगा। निर्मित फ्लैट नं. 203, 204, 303, 304, 402, 403, 404, 502, 503, 504, 602, 604, 804, 901, 704, 403 व 904 प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष को दिया जाएगा। द्वितीयपक्ष का इस भाग के अलावा निर्माण भाग व अन्य पर कोई व किसी तरह का मालिकाना अधिकार नहीं होगा, गेट से आना, सीढियां, जिम रूम आदि को काम में ले सकेगा। द्वितीयपक्ष सिर्फ अपने भाग को चाहे तो बेच सकेगा।
>
> **16.** यह कॉन्ट्रैक्ट सिर्फ भूमि के ऊपर निर्माण करके डवलप करने के लिए है। यह एग्रीमेंट किसी भी रूप व भाग में भूमि का बंटवारा या उसके अधिकार या मालिकाना हक का बंटवारा नहीं है। भूमि का मालिक हमेशा प्रथमपक्ष ही रहेगा। निर्माण कार्य करने की एवज में प्रथम पक्ष द्वारा नकद भुगतान की जगह जो भाग इस अनुबंध पर या एनेक्चर में दर्शाया गया है वह द्वितीयपक्ष को दिया जाएगा एवं सिर्फ उसी भाग का मालिक द्वितीयपक्ष होगा और वह भाग को चाहे तो स्वयं रखे या चाहे बेचना चाहे उसे इस अनुबंध मुताबिक अधिकार होगा। द्वितीयपक्ष द्वारा बेचे गए फ्लेट्स का मालिक भी सिर्फ उसी फ्लैट का मालिक होगा, किसी भी खरीददार को अन्य जगह का मालिकाना अधिकार नहीं होगा।

इसके अतिरिक्त पक्षकारान के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. दिनांक 25.02.2015 में उल्लेखित शर्त संख्या 2 भी यह कथित करती है कि

> **2.** यह कि इस डवलपर एग्रीमेंट में निर्माण कार्य का जो भी खर्चा होगा, वह द्वितीयपक्ष ही वहन करेगा। ग्राउण्ड फ्लोर का कॉमर्शियल प्रथमपक्ष के पास रहेगा। निर्मित फ्लेट व कार पार्किंग के निर्मित हिस्से में से बेसमेंट की पार्किंग न. 1 से 11 तक स्टिल्ड की पार्किंग में से 1, 2, 3, 4, 5, 11 व 12 तथा फ्लेट नं. 203, 204, 303, 304, 402, 403, 404, 502, 503, 504, 602, 603, 604, 804, 901, 704, 403 व 904 प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीयपक्ष को दिया जाएगा। द्वितीयपक्ष का इस भाग के अलावा निर्माण भाग व अन्य पर कोई व किसी तरह का मालिकाना अधिकार नहीं होगा, गेट से आना, सीढियां, जिम रूम आदि को काम में ले सकेगा। द्वितीयपक्ष सिर्फ अपने भाग को चाहे तो बेच सकेगा।

16. उक्त शर्तों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अनुबंध दिनांक 19.02. 2015 पक्षकारान के मध्य विक्रय अधिकार सहित निष्पादित किया गया था, जिस पर प्रार्थीगण व विपक्षी संख्या 1 के हस्ताक्षर है। उक्त अनुबंध दिनांक 19.02.2015 व पक्षकारान के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. दिनांक 25.02.2015 के अनुसार बिल्डिंग ''Midas Heights'' में विपक्षी संख्या 1 के हिस्से में कार पार्किंग के निर्मित हिस्से में से बेसमेंट की पार्किंग नं. 1 लगायत 11, स्टिल्ड की पार्किंग में से 1, 2, 3, 4, 5, 11 व 12 तथा फ्लेट नं. 203, 204, 303, 304, 402, 403, 404, 502, 503, 504, 602, 603, 604, 804, 901, 704, 403 व 904 विपक्षी संख्या 1 के हक में वितरित किए गए थे, जिन्हें बेचने का विपक्षी संख्या 1 को पूर्ण अधिकार था। इसके

अतिरिक्त यहां यह भी उल्लेखित किया जाना उचित होगा कि पक्षकारा के मध्य निष्पादित उक्त अनुबंध दिनांक 19.02.2015 व एम.ओ.यू. दिनांक 25.02.2015 में यह कहीं उल्लेखित नहीं किया गया है कि यदि विपक्षी संख्या 1 अपने हक/स्वामित्व के फ्लेट्स को बेचना चाहे तो उसे विक्रय किए जाने से पूर्व प्रार्थीगण से कोई अनुमति प्राप्त करनी होगी।

इस प्रकार पक्षकारान के मध्य निष्पादित अनुबंध व एम.ओ.यू. के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विपक्षी संख्या 1 को अपने हक/स्वामित्व के फ्लेट्स का हस्तांतरण किसी अन्य पक्षकार को करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त था, इसलिए प्रार्थी द्वारा दिया गया उक्त तर्क इस स्तर पर स्वीकार किए जाने योग्य प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचन के आधार पर वाद के गुणावगुण पर कोई टिप्पणी किए बिना प्रार्थी के पक्ष में कोई प्रथम दृष्टया मामला बनना नहीं पाया जाता है।

सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति

17. चूंकि पूर्व में उल्लेखित पैरा में किए गए विवेचन व पक्षकारान के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 19.02.2015 व एम.ओ.यू. दिनांक 25.02.2015 के अवलोकन से प्रथम दृष्टया यह स्पष्ट है कि विपक्षी संख्या 1 को उसके हक/अधिकार के फ्लेट्स को बेचने का पूर्ण अधिकार था तथा विपक्षी संख्या 1 द्वारा अपने हक/अधिकार का फ्लेट संख्या 403 ही विपक्षी संख्या 2 को विक्रय किया गया है, इसलिए सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति का बिंदु भी प्रार्थी के पक्ष में बनना नहीं पाया गया है।

18. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपने न्यायिक दृष्टांत Seema Arshad Zaher and Others Vs Municipal Corpn. Of Greater Mumbai and Others में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि ''The discretion of the court is exercised to grant temporary injunction only when the following requirements are made out by the plaintiff (1) existence of a prima facie case as pleaded , necessitating protection of the plaintiff's rights by issue of a temporary injunction ; (ii) when the need for protection of the plaintiff's rights is compared with or weighed against the need for protection of the defendant's rights or likely infringement of the defendant's rights , the balance of convenience tilting in favour of the plaintiff ; and (iii) clear possibility of irreparable injury being caused to the plaintiff if the temporary injunction is not granted .''

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि न्यायालय का विवेकाधिकार अस्थायी निषेधाज्ञा देने के लिए तभी प्रयोग किया जाता है जब वादी द्वारा निम्नलिखित आवश्यकताएं प्रस्तुत की जाती हैं (1) प्रथम दृष्टया मामला मौजूद है, जिसके लिए अस्थायी निषेधाज्ञा जारी करके वादी के अधिकारों की सुरक्षा की आवश्यकता होती है; (2) जब वादी के अधिकारों की सुरक्षा की आवश्यकता की तुलना प्रतिवादी के अधिकारों की सुरक्षा की आवश्यकता या प्रतिवादी के अधिकारों के संभावित उल्लंघन से की जाती है, तो सुविधा का संतुलन वादी के पक्ष में झुकता है; और (3) अस्थायी निषेधाज्ञा न दिए जाने पर वादी को अपूरणीय क्षति होने की स्पष्ट संभावना होती है, परन्तु उपर किए गए विवेचन अनुसार प्रार्थी अस्थायी निषेधाज्ञा के तीनों बिन्दु प्रथम दृष्टया मामला, सुविधा का संतुलन और अपूर्णीय क्षति को अपने पक्ष में प्रमाणित करने में विफल रहा है। अतः प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत अस्थायी निषेधाज्ञा

का प्रार्थना–पत्र अस्वीकार किया जाता है।

आदेश

प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र बाबत् अस्थायी निषेधाज्ञा अस्वीकार किया जाता है।

अनु अग्रवाल
न्यायाधीश
वाणिज्यिक न्यायालय क्रम 3
जयपुर महानगर, द्वितीय

आदेश आज दिनांक 14.11.2025 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

अनु अग्रवाल
न्यायाधीश
वाणिज्यिक न्यायालय क्रम 3
जयपुर महानगर, द्वितीय

Anu Aggarwal
Digitally signed by Anu Aggarwal
Date: 2025.11.18 16:13:04 +0530