

दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

सुरक्षित: 27.02.2023

घोषित: 02.05.2023

**नि.प्र.अ. 240/2015**

बिमला चोपड़ा और अन्य.

के माध्यम से:

बनाम

कुलदीप

के माध्यम से:

कोरम:

माननीय श्री न्यायाधीश गौरंग कंठ

**निर्णय**

**गौरंग कंठ, न्या.**

1. सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (सि.प्र.सं.) की धारा 96 के तहत वर्तमान नियमित प्रथम अपील सीएस सं. 73/2014 शीर्षक श्रीमती बिमला चोपड़ा और अन्य बनाम श्री. कुलदीप में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, उत्तर पूर्व जिला,

कड़कड़मा न्यायालय दिल्ली के द्वारा पारित निर्णय और डिक्री दिनांक 14.01.2015 ('आक्षेपित निर्णय') से उत्पन्न होती है। आक्षेपित निर्णय के अनुसार, विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थीगण (मूल वादियों) के वाद को खारिज कर दिया था, परिणामस्वरूप, अपीलार्थीगण ने वर्तमान अपील में आक्षेपित निर्णय को रद्द करने और उलटने और अपीलार्थीगण के वाद की डिक्री करने के परिणामस्वरूप राहत देने की मांग की है।

2 .वर्तमान अपील के लंबित रहने के दौरान, अपीलार्थी संख्या 1 का दुर्भाग्यपूर्ण निधन हुआ। अपीलार्थी संख्या 2 ने आदेश 22 नियम 2 सि.प्र.सं. के तहत एक आवेदन पेश किया, जिसमें खुद को अपीलार्थी संख्या 1 का एकमात्र जीवित कानूनी उत्तराधिकारी होने का दावा किया गया और आगे दावा किया गया कि मुकदमा करने का अधिकार अभी भी उसके पक्ष में जीवित है। उक्त आवेदन को इस न्यायालय द्वारा अनुमति दी गई थी और वर्तमान अपील में पक्षकारों के ज्ञापन को तदनुसार संशोधित किया गया था।

### वर्तमान अपील के अधिनिर्णय के लिए उचित तथ्य

3. अपीलार्थीगण ने संपत्ति संख्या 1/10042, गली संख्या 3 जे, वेस्ट गोरख पार्क, शाहदरा, दिल्ली 110032 (('वाद संपत्ति') 42 वर्ग गज की माप वाली के कब्जे की वसूली की मांग करते हुए वाद संख्या सीएस सं. 73/2014 दयार किया था अपीलार्थीगण ने प्रत्यर्थी (मूल प्रत्यर्थी) के खिलाफ स्थायी व्यादेश

और 01.12.2012 से अपीलार्थीगण को वाद संपत्ति का कब्जा सौंपने तक @ 5,000/- रुपये प्रति माह के मुनाफे की भी मांग की।

4. यह अपीलार्थीगण का मामला है कि अपीलार्थी संख्या 1 वाद संपत्ति का सही मालिक था। वह वाद संपत्ति के ग्राउंड फ्लोर पर रह रही थी। यह आरोप लगाया गया है कि वह प्रत्यर्थी को अपने बेटे के रूप में मानती थी और इसलिए, उसने उसे वाद संपत्ति (उक्त संपत्ति) की पहली मंजिल पर एक कमरे, रसोई और संयुक्त शौचालय और दूसरी मंजिल पर संयुक्त बाथरूम के साथ एक कमरे पर कब्जा करने की अनुमति दी। किसी भी उपयोगकर्ता शुल्क का भुगतान किए बिना।

5. अपीलार्थी संख्या 1 ने प्रत्यर्थी और उसकी पत्नी का उसके साथ अनियंत्रित व्यवहार के कारण प्रत्यर्थी को दिनांक 02.09.2009 को एक कानूनी नोटिस भेजा, जिसमें उसने वाद संपत्ति के उक्त हिस्से पर कब्जा करने की मांग की। चूंकि, कब्जा अपीलार्थी संख्या 1 को नहीं सौंपा गया था, इसलिए उसने मार्च, 2007 से किराए का भुगतान न करने के आधार पर प्रत्यर्थी के खिलाफ 20.11.2009 को एक बेदखली याचिका दायर की। उक्त बेदखली याचिका के जवाब में, प्रत्यर्थी ने खुद को अपीलार्थी संख्या 1, के पति स्वर्गीय श्री ओम प्रकाश चोपड़ा का दत्तक पुत्र होने का दावा किया। प्रत्यर्थी ने दावा किया कि वह वाद संपत्ति के उक्त हिस्से में अनुज्ञप्तिधारी के रूप में रह रहा था, न कि किरायेदार के रूप में। बेदखली की कार्यवाही में, अपीलार्थी संख्या 1 नि.प्र.अ. 240/2015

अपीलार्थी संख्या 1 और प्रत्यर्थी के बीच मकान मालिक-किरायदार के संबंध को साबित करने में सक्षम नहीं थी और इस प्रकार, बेदखली की कार्यवाही खारिज कर दी गई थी।

6. बेदखली की कार्यवाही को खारिज करने के बाद, अपीलार्थी संख्या 1 ने दिनांक 10.11.2012 को एक और कानूनी नोटिस जारी किया, जिसके तहत उसने वाद संपत्ति के उक्त हिस्से में रहने के लिए प्रत्यर्थी का लाइसेंस रद्द कर दिया और उसे खाली करने के लिए और शांतिपूर्ण कब्जे की मांग की। हालांकि, उक्त कानूनी नोटिस प्राप्त होने के बावजूद, प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के उक्त हिस्से को खाली करने में विफल रहा था। उसी के मद्देनजर, अपीलार्थी संख्या 1, अपने जीपीए धारक अपीलार्थी संख्या 2 के माध्यम से, कब्जे की वसूली, औसत लाभ/क्षति और व्यादेश के लिए वाद को प्राथमिकता दी।

7. प्रत्यर्थी ने विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष अपना लिखित बयान दायर किया था जिसमें उसने वाद संपत्ति के लिए अपीलार्थी संख्या 1 के हक पर विवाद किया था। यह प्रत्यर्थी का मामला है कि वाद संपत्ति खसरा संख्या 348 में आती है जो सरकारी भूमि/अभिरक्षण भूमि है। प्रत्यर्थी ने आगे आरोप लगाया कि उसने वाद संपत्ति के उक्त हिस्से में एक स्वामित्व का हक प्राप्त किया था क्योंकि वह 15 से अधिक वर्षों से उसी के प्रतिकूल कब्जे में है। इन आधारों के आधार पर, प्रत्यर्थी ने अपीलार्थीगण द्वारा दायर मुकदमे को खारिज करने की प्रार्थना की।

8. दोनों पक्षों की दलीलों पर विचार करने के बाद, विद्वान विचारण न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 30.08.2013 के द्वारा निर्णय के लिए निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया:

1. क्या वादी वाद संपत्ति के कब्जे के लिए डिक्री का हकदार है? साबित करने का भार वादी पर।
2. क्या वादी वाद परिसर के कब्जे की वसूली की तारीख तक 01.12.2012 से प्रति माह @ 5000/- रुपये के नुकसान/लाभ की वसूली का हकदार है? साबित करने का भार वादी पर
3. क्या वादी स्थायी व्यादेश की डिक्री का हकदार है जैसा कि प्रार्थना की गई है? साबित करने का भार वादी पर ।
4. क्या प्रत्यर्थी वादी और उसके दिवंगत पति श्री ओम प्रकाश चोपड़ा का कानूनी रूप से दत्तक पुत्र है? साबित करने का भार प्रत्यर्थी पर ।
5. क्या वादी का मुकदमा भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 115 के तहत प्रदान किए गए विबंध कानून के आधार पर बनाए रखने योग्य नहीं है? साबित करने का भार प्रत्यर्थी पर ।
6. क्या परिसीमन के कानून के मद्देनजर वर्तमान वाद वर्जित है? साबित करने का भार प्रत्यर्थी पर
7. क्या प्रत्यर्थी ने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से वाद संपत्ति में अपना शीर्षक पूरा किया है? साबित करने का भार प्रत्यर्थी पर
8. राहत।

9. दोनों पक्षों ने इन मुद्दों के अधिनिर्णय के लिए अपने-अपने साक्ष्य प्रस्तुत किए। अपीलार्थी संख्या 1 ने खुद को पीडब्ल्यू -1 के रूप में जांचा और

उसने निम्नलिखित दस्तावेजी साक्ष्य पेश किए, अन्य बातों के साथ-साथ, उसके मामले के समर्थन में:

- i. " साधारण मुख्तारनामा की प्रमाणित प्रति दिनांक 27.3.1992 को प्र.अभि.सा.-1/1 (ओ.एस.आर) के रूप में
- ii. दिनांक 27.3.1992 को बेचने के लिए समझौते के विलेख की प्रमाणित प्रति प्र.अभि.सा.-1/2 (ओ.एस.आर) के रूप में
- iii. रसीद दिनांक 27.3.1992 की प्रमाणित प्रति प्र.अभि.सा.-1/3 (ओ.एस.आर) के रूप में
- iv. सरिया रानी के शपथ पत्र की प्रमाणित प्रति दिनांकित 27.3.1992 प्र.अभि.सा.-1/4(ओ.एस.आर) के रूप में बहुत। सरिया रानी की वसीयत की डीड की कॉपी
- (vi) 27-3-1992 पूर्व पीडब्लू-1/5 (ओएसआर) के रूप में।एआरसी के समक्ष दायर बेदखली याचिका की प्रमाणित प्रति प्र.अभि.सा.-1/11 के रूप में
- vii. ए.आर.सी. के समक्ष लिखित बयान की प्रमाणित प्रति प्र.अभि.सा -1/12 के रूप में
- viii. ए.आर.सी. द्वारा पारित आदेश की प्रमाणित प्रति प्र.अभि.सा -1/13" के रूप में

10. दूसरी ओर, प्रत्यर्थी ने खुद को प्र.सा.-1 के रूप में जांचा। उन्होंने एसडीएम कार्यालय, शाहदरा, दिल्ली के तहसीलदार प्र.सा.-2 की भी जांच की, जिन्होंने खसरा संख्या 348, गांव/मौजा-बाबरपुर, दिल्ली के खसरा गिरदावरी और जामा बंदी को रिकॉर्ड पर प्रस्तुत किया, जिन्हें क्रमशः प्र. प्र.सा.-2/1 और प्र.सा.-2/2 के रूप में प्रदर्शित किया गया।

11. विद्वान विचारण न्यायालय ने मुद्दा संख्या 4, 5, 6 और 7 को एक साथ तय किया। इन मुद्दों को साबित करने का दायित्व प्रत्यर्थी पर था। विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी के खिलाफ इन सभी मुद्दों का फैसला किया। विद्वान विचारण न्यायालय ने माना कि प्रत्यर्थी यह साबित करने में विफल रहा कि अपीलार्थी संख्या 1 के पति स्वर्गीय श्री ओम प्रकाश चोपड़ा ने उसे हिंदू दत्तक और भरण-पोषण अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुसार अपनाया और इस प्रकार, प्रत्यर्थी के खिलाफ मुद्दा संख्या 4 का फैसला किया। विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी के खिलाफ मुद्दा संख्या 5 का फैसला किया क्योंकि यह देखा गया था कि पक्षकारों के बीच किरायेदार और मकान मालिक का संबंध साबित नहीं हुआ था और इसलिए, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 115 के तहत प्रदान किए गए विबंध का कानून लागू नहीं था। अंत में, विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी के खिलाफ मुद्दा संख्या 6 और 7 का भी फैसला किया क्योंकि यह माना गया कि प्रत्यर्थी यह साबित करने में विफल रहा कि वह वाद संपत्ति के उक्त हिस्से के प्रतिकूल कब्जे में था। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा आगे यह देखा गया कि प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के उक्त हिस्से के अनुमति वाले कब्जे में था और यह साबित करने में विफल रहा कि कब्जा प्रतिकूल हो गया।

12. इसके बाद, विद्वान विचारण न्यायालय ने संयुक्त रूप से अपीलार्थीगण के खिलाफ मुद्दा संख्या 1, 2 और 3 का फैसला किया। इन मुद्दों को साबित

करने की जिम्मेदारी अपीलार्थीगण पर थी। यह विद्वान विचारण न्यायालय का विचार है कि चूंकि प्रत्यर्थी द्वारा वाद संपत्ति के संबंध में अपीलार्थी संख्या 1 के स्वामित्व पर सवाल उठाया गया था, इसलिए अपीलार्थी संख्या 1 को अपना स्वामित्व साबित करना था, लेकिन वह अपने स्वामित्व के समर्थन में दस्तावेजों को साबित करने में विफल रही। वह वर्ष 1992 से वाद संपत्ति में अपना कब्जा साबित करने में भी विफल रही, जैसा कि उसके द्वारा दावा किया गया था। विद्वान विचारण न्यायालय का विचार था कि अपीलार्थी संख्या 1 ने 1992 में श्रीमती सरला रानी द्वारा अपने पक्ष में निष्पादित विक्रय का एक समझौते के आधार पर केवल अपने स्वामित्व का दावा किया था, जो पंजीकृत भी नहीं था। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा यह देखा गया कि इसके विपरीत, प्रत्यर्थी ने साबित कर दिया था कि वाद संपत्ति खसरा संख्या 348 में आती है जो सरकारी भूमि है और सितारा सिंह के माध्यम से अभिरक्षण की है। विद्वान विचारण न्यायालय ने आगे कहा कि अपीलार्थी संख्या 1 में निष्पादित किसी भी पंजीकृत विक्रय विलेख को वाद संपत्ति के संबंध में अपने पक्ष साबित करने में सक्षम नहीं थी। जो अचल संपत्तियों में शीर्षक, अधिकार और हितों के हस्तांतरण के लिए कानूनी रूप से आवश्यक दस्तावेज है। इन टिप्पणियों के आधार पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थीगण के वाद को खारिज कर दिया।

13. आक्षेपित निर्णय से व्यथित होने के कारण, अपीलार्थी ने वर्तमान अपील को दयार की थी।

### अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुतियों को दर्ज किया गया

14. अपीलार्थीगण की ओर से पेश होने वाले विद्वान अधिवक्ता श्री शेखर दासी ने प्रस्तुत किया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय में देखा है कि प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के उक्त हिस्से के अनुमति कब्जे में था और प्रतिकूल कब्जे में नहीं था। यह उनका निवेदन है कि एक बार विचारण न्यायालय ने देखा था कि प्रत्यर्थी अनुमति कब्जे में था, तो भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 116 के प्रावधानों के अनुसार, अपीलार्थीगण के पक्ष में वाद की डिक्री करनी चाहिए थी क्योंकि धारा 116 अनुज्ञप्तिधारी को उस व्यक्ति के स्वामित्व को चुनौती देने की अनुमति नहीं देती है जिसके माध्यम से अनुज्ञप्तिधारी कब्जे में आया था।

15. श्री शेखर दासी का यह भी तर्क था कि विद्वान विचारण न्यायालय को वाद संपत्ति पर अपीलार्थी संख्या 1 के शीर्षक के मुद्दे पर निर्णय लेने से पूर्वनिर्णीत के द्वारा वर्जित किया गया था क्योंकि उक्त मुद्दे पर बेदखली याचिका में पहले ही फैसला किया जा चुका था, जिसे अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा वर्तमान अपील में वाद शुरू करने से पहले प्रत्यर्थी के खिलाफ दायर किया गया था। श्री शेखर दासी ने कहा है कि बेदखली याचिका में यह कहा गया था कि अपीलार्थी संख्या 1 वाद संपत्ति का सही स्वामी था और इस नि.प्र.अ. 240/2015

प्रकार, विद्वान विचारण न्यायालय को वाद संपत्ति के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए उक्त मुद्दे का निर्णय करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। पूर्वनिर्णीत जैसा कि सि.प्र.सं. की धारा 11 के तहत प्रदान किया गया है। वह प्रस्तुत करता है कि आक्षेपित निर्णय अकेले इस आधार पर रद्द करने के लिए उत्तरदायी है।

16. इसके अलावा, अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री शेखर दासी ने प्रस्तुत किया है कि विचारण न्यायालय ने गलत तरीके से **सूरज लैंप और इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य, (2012) 1 एससीसी 656** के रूप में रिपोर्ट किए गए निर्णय पर भरोसा किया यह विचार करते हुए कि बेचने के लिए समझौता, साधारण मुख्तारनामा, रसीद, हलफनामा और वसीयत अचल संपत्ति के हस्तांतरण के लिए वैध दस्तावेज नहीं हैं। यह उनका निवेदन है कि विद्वान विचारण न्यायालय यह देखने में विफल रहा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय का उक्त निर्णय भावी प्रभाव से लागू हुआ और पूर्वव्यापी रूप से नहीं और इस प्रकार, यह वर्तमान मामले में वाद संपत्ति के हक पर लागू नहीं होगा। श्री शेखर दासी ने कहा है कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली (अनधिकृत कॉलोनियों में निवासियों के संपत्ति अधिकारों की मान्यता) अधिनियम, 2019 की धारा 3 के अनुसार अचल संपत्ति के हक के हस्तांतरण के लिए बिक्री-करार, जीपीए, वसीयत आदि वैध दस्तावेज हैं।

इसलिए, यह उनका तर्क है कि इस आधार पर आक्षेपित निर्णय को अपास्त किया जा सकता है।

17. श्री शेखर दासी यह भी प्रस्तुत करते हैं कि भले ही अपीलार्थी विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष वाद संपत्ति पर स्वामित्व का पूर्ण हक साबित करने में सक्षम नहीं थे, लेकिन फिर भी वह प्रत्यर्थी की तुलना में वाद संपत्ति पर बेहतर हक साबित करने में सक्षम थी। उनका तर्क है कि कब्जे की वसूली के लिए एक वाद में एक बार जब वादी प्रत्यर्थी की तुलना में बेहतर हक साबित करता है, तो वाद को वादी के पक्ष में डिक्री किया जाना चाहिए। अपने कथन का समर्थन करने के लिए, उन्होंने **आशीष कुमार बनाम हरि किशन को 2015 एससीसी ऑनलाइन डेल 14059** के रूप में रिपोर्ट किए पर उच्च न्यायालय दिल्ली के फैसले पर भरोसा किया।

18. श्री शेखर दासी ने भी **कोमल और अन्य बनाम पंची देवी को (2018) 168 डीआरजे 244** के रूप में रिपोर्ट किए गए और **अरबिंदर सिंह कोहली और अन्य बनाम गोबिंद कौर कोहली को 2018 एससीसी ऑनलाइन डेल 9663** के रूप में रिपोर्ट किए गए इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया।

19. इन प्रस्तुतियों के साथ, अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित निर्णय को अपास्त करने के लिए प्रार्थना की।

**प्रत्यर्थी की ओर से प्रस्तुतियों को दर्ज किया गया**

20. प्रत्यर्थी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री योगेश कुमार ने प्रस्तुत किया है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थीगण के मुकदमे को सही तरीके से खारिज कर दिया है क्योंकि अपीलार्थी संख्या 1 यह साबित करने में विफल रहा कि वह वाद संपत्ति का स्वामित्व थी।

21. श्री योगेश कुमार ने प्रस्तुत किया है कि अपीलार्थी संख्या 1 अपने स्वामित्व को साबित करने के लिए विचारण न्यायालय के समक्ष उसके द्वारा पेश किए गए हक दस्तावेजों को साबित करने में विफल रही।

22. अपीलार्थीगण के इस निवेदन के प्रत्युत्तर में कि आक्षेपित निर्णय विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा केवल सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **सूरज दीपक (ऊपर)** के निर्णय पर भरोसा करते हुए पारित किया गया था। श्री कुमार ने प्रस्तुत किया है कि आक्षेपित निर्णय विद्वान विचारण न्यायालय के द्वारा विभिन्न अन्य निष्कर्षों पर पारित किया गया था और जबकि **सूरज दीपक(ऊपर)** में निर्णय पर भरोसा करते हुए आक्षेपित निर्णय का केवल एक हिस्सा पारित किया गया था, वह आगे प्रस्तुत करता है कि यह विद्वान विचारण न्यायालय का विचार था कि चूंकि अपीलार्थी संख्या 1 के पक्ष में कोई पंजीकृत बिक्री विलेख नहीं है, इसलिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानों के अनुसार अपीलार्थी संख्या 1 के पक्ष में वाद संपत्ति की कोई वैध बिक्री नहीं है।

23. श्री योगेश कुमार ने कहा है कि अपीलार्थीगण द्वारा स्वामित्व के दावे के विपरीत, प्रत्यर्थी ने प्र.सा. -2 की गवाही से विद्वान विचारण न्यायालय के नि.प्र.अ. 240/2015

समक्ष साबित कर दिया है कि वाद संपत्ति एक अभिरक्षण भूमि है और सरकार के स्वामित्व में है न कि अपीलार्थी संख्या 1 के पास। वह आगे प्रस्तुत करता है कि अपीलार्थी संख्या 1 ने भी अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया कि वाद संपत्ति एक अभिरक्षण भूमि है सरकार के स्वामित्व में थी।

24. यह आगे प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री कुमार का तर्क है कि अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष पेश किए गए हक़ दस्तावेज पंजीकृत भी नहीं थे, बल्कि नोटरीकृत थे। अपीलार्थी संख्या 1 यहां तक कि नोटरी अधिकारियों को गवाह के कटघरे में बुलाने में भी विफल रहा ताकि उसके पक्ष में हक़ दस्तावेजों के निष्पादन को साबित किया जा सके।

25. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री कुमार ने यह भी तर्क दिया है कि प्रत्यर्थी से उसकी प्रतिपरीक्षा के दौरान अनुमति कब्जे के बारे में कोई प्रश्न नहीं पूछा गया था। इसके अलावा, इस आरोप के संबंध में प्रत्यर्थी से कोई सवाल भी नहीं किया गया था कि वाद संपत्ति अभिरक्षण भूमि थी।

26. श्री कुमार, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि इन आधारों के मद्देनजर, अपीलार्थीगण के द्वारा दायर वर्तमान अपील को इस माननीय न्यायालय द्वारा बर्खास्त किया जाना चाहिए।

### **कानूनी विश्लेषण**

27. इस न्यायालय ने दोनों पक्षों द्वारा दी गई दलीलों को सुना है और विचारण न्यायालय के रिकॉर्ड और पक्षों द्वारा भरोसा किए गए निर्णयों की जांच की है।

28. अपीलार्थीगण ने अपील के साथ दिनांकित 12.02.2015 का एक पंजीकृत बिक्री विलेख दायर किया था, जिसे अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित किया गया है, जिसमें वाद संपत्ति का अधिकार, हक और स्वामित्व हस्तांतरित किया गया है। रिकॉर्ड के अवलोकन से पता चलता है कि उक्त बिक्री विलेख विचारण न्यायालय रिकॉर्ड का हिस्सा नहीं था और आक्षेपित निर्णय को दिए जाने के बाद इसे अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित किया गया था। अपीलार्थीगण द्वारा उक्त अतिरिक्त दस्तावेज यानी बिक्री विलेख दिनांकित 12.02.2015 को रिकॉर्ड में लाने के लिए कोई उपयुक्त आवेदन नहीं दिया गया है और इसे इस न्यायालय से किसी भी अनुमति के बिना अपील के साथ संलग्न किया गया है। इसके अलावा, कानून के अनुसार उक्त बिक्री विलेख दिनांकित 12.02.2015 को साबित करने के लिए कोई अनुमति नहीं मांगी गई है। किसी भी उपयुक्त आवेदन के अभाव में, यह न्यायालय उक्त बिक्री विलेख को रिकॉर्ड पर नहीं ले सकता है और इसलिए, वर्तमान अपील का निर्णय करते समय इस पर विचार नहीं किया जाएगा। हालांकि, यदि अपीलार्थीगण द्वारा एक उपयुक्त आवेदन दायर किया गया होता, तो भी इस न्यायालय द्वारा

नि.प्र.अ. 240/2015 पृष्ठ सं. 14

बिक्री विलेख पर विचार नहीं किया जा सकता था क्योंकि आक्षेपित निर्णय पारित होने के बाद इसे निष्पादित किया गया है। यह प्रत्यर्थी के खिलाफ उचित कार्यवाही शुरू करने के लिए अपीलार्थी संख्या 2 के लिए कार्रवाई का एक नया कारण बनाता है।

29. यहां यह भी ध्यान रखना उचित है कि अपीलार्थीगण ने बहस के समय कुछ अतिरिक्त आधार लिए थे। पहला अतिरिक्त आधार पूर्व-न्याय का आधार है यह तर्क दिया गया कि पक्षकारों के बीच वाद संपत्ति के स्वामित्व के मुद्दे पर बेदखली याचिका में पहले ही निर्णय लिया जा चुका था और इसलिए, इसे सि.प्र.सं. की धारा 11 के तहत प्रदान पूर्व-न्याय रोक के कारण पुन न्यायनिर्णित नहीं किया जा सकता। बहस के दौरान अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री दासी द्वारा लिया गया एक और अतिरिक्त आधार यह है कि जीपीए, बिक्री-करार, वसीयत आदि जैसे हक दस्तावेजों के आधार पर एक संपत्ति का स्वामित्व राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली (अनधिकृत कॉलोनियों में निवासियों के संपत्ति अधिकारों की मान्यता) अधिनियम 2019 की धारा 3 के तहत मान्यता प्राप्त है। चूंकि अपीलार्थीगण द्वारा उठाई गई याचिका कानूनी प्रकृति की है, इसलिए यह न्यायालय इन कानूनी मुद्दों की जांच करना उचित समझता है। इसके अलावा, प्रत्यर्थीगण को इन अतिरिक्त आधारों का खंडन करने के लिए पर्याप्त अवसर दिया गया था।

30. शुरुआत में ही, यह न्यायालय इन अतिरिक्त आधारों के संबंध में पक्षकारों द्वारा दिए गए तर्कों का परीक्षण करना समीचीन समझता है। यह अपीलार्थीगण का मामला है कि वर्तमान मुकदमा पूर्व-न्याय द्वारा वर्जित है चूंकि पक्षकारों के बीच वाद संपत्ति के स्वामित्व का मुद्दा पहले ही बेदखली याचिका में तय किया जा चुका है। यह कानून का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि संपत्ति के स्वामित्व का प्रश्न बेदखली के मुकदमे के निर्णय के लिए उपयुक्त नहीं है। ऐसे मामले में जहां एक वादी मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों के आधार पर अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक मुकदमा दायर करता है, उक्त बेदखली वाद का दायरा बहुत सीमित है। इस तरह के रिश्ते के आधार पर बेदखली के लिए एक मुकदमे में, न्यायालय को केवल यह तय करना है कि प्रत्यर्थी वादी का किरायेदार है या नहीं। भले ही हक़ का प्रश्न विवादित है, न्यायालय केवल मुकदमेबाजी करने वाले पक्षों ((*एलआईसी बनाम इंडिया ऑटोमोबाइल एंड कंपनी* के रूप में रिपोर्ट किया गया *1990 (4) एससीसी 286&डॉ. रणबीर सिंह बनाम अशरफी लाल को 1995 (6) एससीसी 580*) के रूप में रिपोर्ट किया गया) के बीच संबंधों के बारे में मुख्य प्रश्न निर्धारित करने के लिए उक्त प्रश्न की जांच कर सकता है इसलिए, बेदखली की कार्यवाही में, वाद संपत्ति का हक़ निर्धारित नहीं किया जा सकता है। इसलिए, वाद संपत्ति के हक़ के संबंध में विद्वान एआरसी के निष्कर्ष प्रथम द्रष्टया प्रकृति में है और पूर्व-न्याय के रूप में सिविल न्यायालय के नि.प्र.अ. 240/2015 पृष्ठ सं. 16

समक्ष एक उचित कार्यवाही के लिए कार्य नहीं कर सकते जिसमें हक निर्धारित किया जाना है। इसलिए, इस न्यायालय का विचार है कि बेदखली की कार्यवाही में विद्वान एआरसी के निष्कर्ष वर्तमान कार्यवाही में पूर्व-न्याय के तहत कार्य नहीं कर सकते हैं।

31. अपीलार्थी द्वारा उठाई गई दूसरी आपत्ति यह है कि जीपीए, बिक्री करार, वसीयत आदि जैसे हक दस्तावेजों के आधार पर संपत्ति के स्वामित्व को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली (अनधिकृत कॉलोनियों में निवासियों के संपत्ति अधिकारों की मान्यता) अधिनियम, 2019 की धारा 3 के तहत मान्यता प्राप्त है। कानून के उक्त प्रस्ताव के साथ कोई झगड़ा नहीं है। जैसा उक्त अधिनियम के अनुसार, अनधिकृत कॉलोनी का कोई भी निवासी पंजीकृत या गैर-पंजीकृत या नोटरीकृत पावर ऑफ अटॉर्नी, बिक्री करार, वसीयत, कब्जा पत्र और अन्य दस्तावेजों के आधार पर अचल संपत्ति के स्वामित्व के अधिकार के लिए पात्र होगा, जिसमें केंद्र द्वारा निर्धारित आवश्यक शुल्क का भुगतान के द्वारा विचार के लिए भुगतान को प्रमाणित करने वाले दस्तावेज शामिल हैं इस संबंध में यह अपीलार्थीगण का मामला नहीं है कि अपीलार्थी संख्या 1 ने उक्त अधिनियम के अनुसार अपेक्षित शुल्क जमा करके वाद संपत्ति के लिए अपना हक पूरा किया। इसलिए, इस अधिनियम का वर्तमान मामले में कोई अनुप्रयोग नहीं है।

32. बहस के दौरान, अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री शेखर दासी ने प्रस्तुत किया है कि वह केवल मुद्दा संख्या 1, 2 और 3 के संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय के निष्कर्षों से व्यथित हैं। इसलिए, यह न्यायालय केवल इन मुद्दों पर विचारण न्यायालय के निष्कर्षों पर विचार करता है।

33. आक्षेपित निर्णय में मुद्दा संख्या 1, 2 और 3 के संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय के प्रासंगिक निष्कर्षों को यहां दिए गए हैं:

"17. साक्ष्य अधिनियम की इस कानूनी स्थिति के मद्देनजर, यह स्पष्ट है कि यह साबित करना वादी के लिए है कि वादी संख्या 1 वाद संपत्ति का मालिक है और प्रत्यर्थी को अनुज्ञप्तिधारी के रूप में शामिल किया गया है। पक्षकारों की दलीलों और रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों से पता चलता है कि वादी संख्या 1 के हक के संबंध में विवाद है जबकि प्रत्यर्थी ने तर्क दिया कि वाद की संपत्ति सरकार की है। वादी संख्या 1 ने 1992 में श्रीमती सरला रानी द्वारा निष्पादित एक बिक्री समझौते के आधार पर केवल वाद संपत्ति के स्वामित्व का दावा किया है। यह ध्यान दिया जाता है कि वादी या श्रीमती सरला रानी के स्वामित्व के संबंध में प्रत्यर्थी का कोई स्वीकृति नहीं है। विवाद के समर्थन में वादी द्वारा भरोसा किए गए बेचने का समझौता केवल फोटोकॉपी है। प्र.सा. 2 की गवाही और दस्तावेजों प्र. प्र.सा. 2/2 से यह भी साबित होता है कि खसरा संख्या 348 सितारा सिंह पुत्र पाल सिंह के माध्यम से अभिरक्षण से संबंधित है। वादी ने यह भी साबित नहीं किया कि श्रीमती सरला रानी को वाद संपत्ति के संबंध में वादी संख्या 1 के पक्ष में कोई दस्तावेज निष्पादित करने का अधिकार है या नहीं। इसके अलावा, प्र.प्र.स. 1 बिक्री करार के आधार पर वादी को वाद संपत्ति का मालिक अनुमातः नहीं माना जा सकता है। यह दोहराया जाता है कि वादी द्वारा अपनी स्वामित्व के समर्थन में भरोसा किए गए दस्तावेजों में से कोई भी कानून के अनुसार पंजीकृत या साबित नहीं हुआ है। श्रीमती सरला रानी

के किसी भी हक को दिखाने के लिए पिछले दस्तावेजों में से कोई भी उनके तर्कों के समर्थन में साबित या प्रस्तुत नहीं किया गया है। इसके अलावा, वादी की गवाही 1992 से वाद संपत्ति की खरीद या उसके कब्जे जैसा कि वाद में दावा किया गया है के बारे में उसकी प्रतिपरीक्षा के दौरान पूरी तरह से बिखर गई, ।

19. जैसा कि एआईआर 1969 एससी 1316, में अभिनिर्धारित किया गया है जिन दस्तावेजों का पंजीकरण संपत्ति अधिनियम (जैसे कि टीपी अधिनियम की धारा 54 के तहत) के हस्तांतरण के तहत आवश्यक है लेकिन पंजीकरण अधिनियम के तहत पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के दायरे में नहीं आते हैं और यदि पंजीकृत नहीं हैं तो किसी भी अचल संपत्ति उसमें समाविष्ट कार्य के किसी भी लेनदेन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार्य नहीं हैं और ऐसी किसी भी अचल संपत्ति को प्रभावित नहीं करते हैं।

जैसा कि उल्लेख किया गया है, वादी ने वाद संपत्ति का मालिक होने का दावा किया जिसे प्रत्यर्थी द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है। चूंकि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के प्रावधानों के अनुसार वाद संपत्ति के संबंध में वादी के पक्ष में कोई पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, इसलिए वादी वाद परिसर का मालिक नहीं है, और वाद में प्रार्थना के अनुसार राहत का हकदार नहीं है। वास्तव में वादी ने किसी भी दस्तावेज को पेश नहीं किया है और न ही स्वामित्व के संबंध में विवादों के समर्थन में इसे साबित किया है। केवल मौखिक कथन वादी के मामले और स्वामित्व के संबंध में विवादों को साबित करने के लिए पर्याप्त नहीं है। जैसा कि पीडब्ल्यूआई की गवाही से देखा गया है, गवाह ने ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया है और कानून के प्रावधानों के अनुसार नहीं साबित हुआ हो। वास्तव में पीडब्ल्यूआई की गवाही उसकी प्रतिपरीक्षा के दौरान पूरी तरह से बिखर गई थी और इस न्यायालय को यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि वादी वाद संपत्ति में स्वामित्व या अधिकार, हक या हित साबित करने में स्पष्ट रूप से विफल रहा।

20. यह न्यायालय माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य को 183(2011) डीएलटी 1 (एससी) के रूप में रिपोर्ट किया गया में निर्णय को ध्यान में रखते हुए निर्देशित है। इस संबंध में, जैसा कि अभिनिर्धारित किया गया है, प्रत्यर्थी द्वारा भरोसा किए गए हक के दस्तावेज जैसे कि प्र. अभि.सा. स. 1/1 से प्र. अभि.सा. स. 1/4 यानी जीपीए, बिक्री करार, वसीयत और रसीद उसके पक्ष में अचल संपत्ति के संबंध में स्वामित्व अधिकार प्रदान नहीं करेंगे। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनांक 15-05-09 के आदेश में रिपोर्ट किए सूरज लैप एंड इंडस्ट्रीज बनाम हरियाणा राज्य, 2009 (7) एससीसी (366) में जीपीए बिक्रियों या बिक्री करार/ जीपीए/ वसीयत के गलत प्रभावों के सम्बन्ध में अभिनिर्धारित करते हुए कि मुख्तारनामा के निष्पादन से बेचा नहीं जा सकता है न ही बिक्री करार और मुख्तारनामा और वसीयत के निष्पादन द्वारा हस्तांतरण किया जा सकता है।

21. भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 27 पक्षकार पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी डालता है एक दायित्व, लिखत सभी तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्धारित करता जो उस लिखत पर शुल्क पर प्रभार्यता प्रभावित करती है पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 हस्तांतरण विलेख को अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य बनाती है। अचल संपत्ति का हस्तांतरण केवल हस्तांतरण विलेख द्वारा किया जा सकता है और हस्तांतरण विलेख (विधिवत मुद्रांकित और कानून द्वारा आवश्यक रूप से पंजीकृत) के अभाव में, अचल संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है। ऐसे दस्तावेजों की कानूनी वैधता के संबंध में अर्थात् बिक्री विलेख, जीपीए, वसीयत और प्राप्ति, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सूरज लैम्प्स एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य में एआईआर 2009 एससी 3077 रिपोर्ट किया गया में अभिनिर्धारित किया है ऐसे दस्तावेज अचल संपत्ति के संबंध में कोई अधिकार सृजित नहीं कर सकते हैं। केवल एक रास्ता बिक्री अनुबंध अचल

संपत्ति के लिए हक बना सकता वह हस्तांतरण विलेख के द्वारा जैसा अधिनियम की धारा 54 के तहत परिभाषित और पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसरण में पंजीकृत है। वादी संख्या 1 के पक्ष में ऐसा कोई दस्तावेज निष्पादित नहीं किया गया है। वादी के अधिवक्ता द्वारा भरोसा किए गए निर्णय इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागू नहीं होते हैं।

22. वादी संख्या 1 ने श्रीमती सरला रानी से बेचने के लिए गैर-पंजीकृत समझौते के आधार पर वाद संपत्ति में अधिकार खरीदने का दावा किया। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 53 क को दिनांक 24.09.01 से संशोधित किया गया था। पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम 2001 द्वारा संशोधन लाया गया था। संशोधन के परिणामस्वरूप, बेचने के लिए एक समझौते को आंशिक प्रदर्शन और कब्जे के अधिकार का दावा करने के लिए भरोसा नहीं किया जा सकता है जब तक कि बेचने का समझौता पंजीकृत न हो और बिक्री विलेख के मूल्य के 90% पर मुहर न लगे। चूंकि वादी बेचने के लिए अपंजीकृत समझौते के आधार पर किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकता है जो इस वाद का एकमात्र आधार है, वादी को वाद संपत्ति में कोई अधिकार नहीं है। सीआरपी सं 19/201 में माननीय न्यायालय दिल्ली उच्च न्यायालय के निर्णय के मद्देनजर इस संबंध में इस न्यायालय को निर्देशित किया जाता है

24. वादी संख्या 1 ने कथित तौर पर श्रीमती सरला रानी द्वारा निष्पादित दस्तावेजों के माध्यम से हक प्राप्त किया। यह सम्भव नहीं है कि वादी को वाद संपत्ति का मालिक के रूप में अधिकार, हक या हित माना जाए है। उपरोक्त चर्चाओं और संदर्भित कानून के साथ-साथ अधिसम्भव्यता की प्रबलता के आधार पर वादी के मामले की जांच करने के मद्देनजर, इस न्यायालय का विचार है कि वादी को वाद संपत्ति का मालिक नहीं माना जा सकता है। इसलिए वादी कब्जे की डिक्री, व्यादेश और मध्यवर्ती लाभ/क्षति की वसूली के हकदार नहीं हैं जैसा कि वाद में प्रार्थना की गई है। मुद्दा

*संख्या 1, 2 और 3 वादी के खिलाफ और प्रत्यर्थी के पक्ष में तय किया जाता है। इसलिए वादी का वाद खारिज किया जा सकता है।*

34. यह अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री शेखर दासी का तर्क है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के **सूरज दीपक** (ऊपर) के निर्णय पर गलत तरीके से भरोसा किया है। क्योंकि यह वर्तमान मामले में लागू नहीं है। यह उनका निवेदन है कि अपीलार्थी संख्या 1 के पक्ष यानी साधारण मुख्तारनामा(प्र. अभि.सा-1/1), बेचने के लिए समझौता (प्र. अभि.सा -1/2), रसीद (प्र. अभि.सा -1/3), शपथ पत्र (प्र. अभि.सा-1/4) और वसीयत (प्र. अभि.सा -1/5) में श्रीमती सरला रानी द्वारा निष्पादित दस्तावेजों के संदर्भ में वाद संपत्ति का सही मालकिन अपीलार्थी सं.1 है। वह प्रस्तुत करता है कि अपीलार्थी संख्या 1 वाद संपत्ति के प्रत्यर्थी की तुलना में बेहतर हक साबित करने में सक्षम है और इसलिए, वह वाद में मांगी गई राहत की हकदार है। उन्होंने कहा कि इस न्यायालय के **कोमल बनाम पंछी देवी** (ऊपर); और **अरबिंदर सिंह कोहली बनाम गोबिंद कौर कोहली** (ऊपर) के निर्णय के मद्देनजर विद्वान विचारण न्यायालय ने अपीलार्थीगण के वाद को खारिज करते समय एक गंभीर त्रुटि की थी।

35. प्रतिकूल, प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री योगेश कुमार ने तर्क दिया है कि आक्षेपित निर्णय में कोई अनियमितता नहीं है और इसलिए, इस न्यायालय को इसमें हस्तक्षेप करने की कोई आवश्यकता नहीं है। उन्होंने तर्क

दिया है कि विचारण न्यायालय ने सही कहा है कि अपीलार्थी संख्या 1 वाद संपत्ति पर अपना स्वामित्व साबित करने में विफल रही है। वह वाद संपत्ति के संबंध में अपने पक्ष में कोई बिक्री विलेख प्रस्तुत करने में विफल रही है जो सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार **सूरज दीपक(उपर्युक्त)** में अचल संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण के लिए एक वैध दस्तावेज है। यह उनका आगे तर्क है कि प्रत्यर्थी ने विचारण न्यायालय के समक्ष सफलतापूर्वक साबित कर दिया था कि वाद संपत्ति प्र. प्रति.सा -2/1 और प्र. प्रति.सा -2/2 के अनुसार सितारा सिंह की अभिरक्षा में एक सरकारी भूमि है। अंत में, श्री प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता योगेश कुमार ने यह कहते हुए अपनी दलीलों को समाप्त किया है कि अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा हक दस्तावेज साबित नहीं किए गए हैं क्योंकि वह नोटरी अधिकारी को गवाह के कटघरे में बुलाने में भी विफल रही ताकि इस तथ्य को साबित किया जा सके कि श्रीमती सरला रानी ने अपीलार्थी संख्या 1 के पक्ष में उन दस्तावेजों को निष्पादित किया था।

36. इस समय, अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर वाद संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में कानून की जांच करना उपयुक्त होगा। नीचे इस न्यायालय के निर्णय **कोमल बनाम पंछी देवी (उपर्युक्त)** का प्रासंगिक हिस्सा उद्धृत किया गया है ,अपीलार्थीगण द्वारा भरोसा किया गया था:

"11. इन मुद्दों को साबित करने के लिए प्रत्यर्थी/वादी ने गवाही दी कि वह उक्त संपत्ति की मालकिन हैं। उसने कहा कि उसने 04.11.1980 को मूल

मालिक श्री जिले सिंह से वाद संपत्ति खरीदी थी और राजस्व रिकॉर्ड में इसकी संख्या प्लॉट संख्या 34 माप 100 वर्ग गज थी जो अब 60 वर्ग गज है और खसरा संख्या 51/19/3 और 20/3, राज नगर, पालम कॉलोनी, नई दिल्ली में आती है। उसने जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी, बिक्री करार, शपथ पत्र, रसीद प्र. अभि.सा. 1/क की प्रतियां भी दायर की थीं, जिसे सामूहिक रूप से 04.11.1980 को निष्पादित किया गया था, जिसके द्वारा जिले सिंह ने उक्त संपत्ति को प्रत्यर्थी/वादी को 3100/- रुपये में बेच दिया था। संपूर्ण बिक्री प्रतिफल विक्रेता को दिया गया था और संपत्ति का कब्जा प्रत्यर्थी/वादी को दिया गया था। प्रत्यर्थी/वादी द्वारा अपीलार्थीगण/प्रतिवादियों के खिलाफ दिनांक 01.05.2010 और 07.07.2010 को दर्ज की गई शिकायतों की प्रतियां क्रमशः प्र.अभि.सा.1/ग और प्र.अभि.सा.1/ग1 के रूप में रिकॉर्ड में रखी गई हैं, इस आशय के लिए कि अपीलार्थीगण/प्रतिवादी वाद संपत्ति के अवैध कब्जे में हैं। प्रत्यर्थी/वादी ने एक नोटिस भी जारी किया था, जिसकी प्रति प्र. अभि.सा.1/घ है। उसने यह भी गवाही दी थी कि अपीलार्थी/प्रत्यर्थी संख्या 1 छोटी-छोटी बातों पर भी झगड़ा करता था और उसे (प्रत्यर्थी/वादी) को अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 1 ने 20.12.2001 को बुरी तरह पीटकर उसको घर से बाहर निकाल दिया था। उसने यह भी कहा कि उसने अपीलार्थीगण/प्रतिवादियों से कई बार घर खाली करने का अनुरोध किया था लेकिन कोई फायदा नहीं हुआ।

13. अपीलार्थीगण/प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने सूरज लैंप इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम भारत संघ मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है। हरियाणा राज्य, (2012) 1 एससीसी 656, और प्रस्तुत किया कि साधारण मुख्तारनामा, बिक्री करार और रसीद आदि जैसे दस्तावेज प्रत्यर्थी/वादी द्वारा रिकॉर्ड पर रखे गए प्रत्यर्थी/वादी के पक्ष में कोई हक नहीं बनाते हैं। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि बिक्री के इन दस्तावेजों यानी जीपीए, शपथ पत्र, समझौते का विलेख, संपत्ति कर रसीद आदि को 04.11.1980 को निष्पादित किया गया था, हालांकि, इस निर्णय का केवल एक उत्तरव्यापी प्रभाव है।

14. हरदीप कौर बनाम कैलाश कैलाश 193 (2012) डीएलटी 168 में इस न्यायालय की एकल न्यायपीठ ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सूरज लैंप (ऊपर) के फैसले पर विचार करने के बाद माना है कि हालांकि मुख्तारनामा द्वारा अचल संपत्ति का खरीदार एक उचित मालिक नहीं हो सकता है जैसा कि पंजीकृत बिक्री विलेख के तहत एक मालिक होगा, परन्तु तब भी उसे कब्जा का अधिकार/हक अधिक होगा उस व्यक्ति की तुलना में जिसके पास वास्तविक भौतिक कब्जा है।

37. **अरबिंदर सिंह कोहली बनाम गोबिंद कौर कोहली (ऊपर)** में निर्णय के प्रासंगिक भाग को नीचे दिया है:

"40. वादी यहाँ, वर्तमान मामले में सम्पत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53 क के तहत अपने कब्जे की सुरक्षा की मांग नहीं कर रहा है। उसने विभिन्न दस्तावेजों अर्थात् बेचने के लिए समझौता, वसीयत, कब्जे का पत्र और रसीद के माध्यम से संपत्ति खरीदी है, वह अपने बेटे और बहू को बेदखल करने की मांग कर रही है, जिन्हें उसने वाद संपत्ति में उसके साथ रहने की अनुमति दी थी। वादी को केवल प्रतिवादियों की तुलना में एक बेहतर हक स्थापित करने की आवश्यकता है, न कि एक पूर्ण हक। सूरज लैंप्स (सुप्रा) स्पष्ट रूप से मानता है कि हालांकि बिक्री, वसीयत आदि के लिए समझौते द्वारा बिक्री, हस्तांतरण के कानूनी रूप से वैध तरीके नहीं हैं, उन्हें पहले से दर्ज किए गए लेनदेन को नियमित करने की अनुमति है। इस प्रकार इस हद तक, सूरज लैंप (ऊपर), वादी के अधिकारों की पूरी तरह से रक्षा करता है। वादी ने प्रत्यर्थी संख्या 2 के पक्ष में साधारण मुख्तारनामा को रद्द करने और अपने पति के पक्ष में एक नई मुख्तारनामा निष्पादित करने के लिए कदम उठाए हैं। जिन पक्षकारों ने बेचने / वसीयत के समझौते के माध्यम से संपत्ति खरीदी है, वे विशिष्ट पालन प्राप्त करने और मांग करने के हकदार हैं। सूरज लैंप्स (ऊपर) यह भी मानते हैं कि ऐसे दस्तावेजों के आधार पर, नगरपालिका या राजस्व अधिकारियों द्वारा किए गए नामांतरण को भी बाधा डालने की आवश्यकता नहीं है। परिवार के सदस्यों के बीच दी

गई एक साधारण मुख्तारनामा को सूरज लैप्स (ऊपर) द्वारा भी मान्यता प्राप्त है।

42. जैसा कि इस न्यायालय द्वारा देखा गया है, सचिन बनाम झब्बू लाल, एआईआर 2017 डेल 1 में, वादी ने अपने बेटे और बहू की तुलना में वाद संपत्ति के लिए एक बेहतर अधिकार और हक स्थापित किया है, जिन्हें उसके द्वारा वाद संपत्ति में रहने की अनुमति दी गई थी। 43. इस प्रकार, विचारण न्यायालय का निर्णय और डिक्री किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है। प्रतिवादियों को वाद परिसर खाली करने और वाद संपत्ति से अपने सामान और वस्तुओं को हटाने के लिए चार सप्ताह का समय दिया जाता है।

38. इसके अलावा, अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री दासी ने भी इस न्यायालय के **आशीष कुमार बनाम हरि किशन (ऊपर)** में निर्णय पर भरोसा किया।, जिसमें यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था:

"13. वादी और प्रत्यर्थीगण के बीच, यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी/वादी के पास प्रत्यर्थी की तुलना में वाद संपत्ति का बेहतर हक था। वादी द्वारा दावा किया गया हक निरपेक्ष नहीं है, वादी किसी तीसरे पक्ष द्वारा स्थापित वाद संपत्ति पर अपने दावे का बचाव करने में सक्षम नहीं हो सकता है, जो एक बेहतर हक दिखा सकता है। हालांकि, अंतर पक्षकारों ने, यह स्पष्ट है कि वादी के नेतृत्व में सबूत से पता चलता है कि वादी के पास प्रतिवादियों की तुलना में वाद संपत्ति के लिए बेहतर हक था। इसके अलावा, यह स्पष्ट है कि श्री श्याम सिंह वादी के माध्यम से वाद संपत्ति के कब्जे में आए। यह वादी था जिसने मालिक श्री शिव चरण से स्वामित्व का हक प्राप्त किया था। यह प्रत्यर्थी का मामला नहीं है कि श्री श्याम सिंह सीधे मालिक के माध्यम से या किसी अन्य व्यक्ति के माध्यम से कब्जे में आए। इसलिए, न तो वह, न ही उसके उत्तराधिकारी वाद संपत्ति के वादी के दावे से इनकार कर सकते

हैं।

14. उपरोक्त सभी कारणों से, मेरा विचार है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने प्रत्यर्थी/वादी के वाद का सही फैसला किया है। तदनुसार, अपील को खारिज कर दिया जाता है, जिससे पक्षकारों को उनकी संबंधित लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है।

39. इस न्यायालय के मद्देनजर, इस न्यायालय के **प्यारेलाल बनाम शीला देवी एवं अन्य** को **2014 एससीसी ऑनलाइन डेल 7271** के रूप में रिपोर्ट किया गया में निर्णय का उल्लेख करना भी उचित है। उसमें की गई टिप्पणियों को उस बिंदु पर शास्त्रीय निर्णय के रूप में माना जा सकता है और वही नीचे दिए गए हैं:

"10. अपीलार्थी द्वारा पेश किए गए साक्ष्य के साथ-साथ प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 द्वारा उनके संबंधित लिखित बयानों में किए गए स्वीकृति से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी को प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा साधारण मुख्तारनामा, बिक्री करार, रसीद, आदि, सभी दिनांकित 2 फरवरी, 1989, वैध विचार के खिलाफ, के माध्यम से वाद संपत्ति के कब्जे में रखा गया था। प्रत्यर्थी संख्या 2 ने लिखित बयान में आगे स्वीकार किया है कि इस तरह के दस्तावेजों के मूल उसके कब्जे में थे क्योंकि अपीलार्थी द्वारा मूल दस्तावेज सुश्री रेखा को सौंप दिए गए थे। निस्संदेह, सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य 183 एआईआर 2012 एससी 206 के मद्देनजर, अपीलार्थी का हक भी ऊपर उल्लिखित दस्तावेजों के आधार पर सही नहीं है, लेकिन कब्जे की राहत के उद्देश्य से, उक्त दस्तावेज सामग्री हैं ताकि प्रत्यर्थी संख्या 2 की तुलना में उसके पक्ष में बेहतर हक का खुलासा किया जा सके।

11. रमेश चंद बनाम सुरेश चंद 188 (2012) डीएलटी 538 में, इस

न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने इस प्रकार कहा है: "अचल संपत्ति के कब्जे का अधिकार न केवल संपत्ति में पूर्ण स्वामित्व अधिकार से उत्पन्न होता है, बल्कि उस व्यक्ति की तुलना में बेहतर शीर्षक या बेहतर हकदार/अधिकार होता है जो उसके वास्तविक भौतिक कब्जे में है"। ओपी अग्रवाल बनाम अक्षय लाल 188 (2012) दिल्ली लॉ टाइम्स 525 में, इस न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने इस प्रकार कहा है: "इसमें कोई संदेह नहीं है, बेचने के लिए समझौता, मुख्तारनामा, वसीयत आदि जैसे दस्तावेज बिक्री विलेख के रूप में स्वामित्व अधिकार प्रदान नहीं करते हैं, हालांकि, ऐसे दस्तावेज एक अचल संपत्ति में कुछ अधिकार बनाते हैं, हालांकि जो सख्ती से स्वामित्व अधिकार नहीं हैं, लेकिन निश्चित रूप से इसे उन व्यक्तियों के हकदार के रूप में माना जा सकता है जिनके पास ऐसा वाद संपत्ति के कब्जे का दावा करने के लिए दस्तावेज है कम से कम वाद संपत्ति का अधिकार उस व्यक्ति को हस्तांतरित हो जाएगा जिसके पक्ष में ऐसे दस्तावेजों को निष्पादित किया गया है।

12. सुरेश कुमार बनाम सरोज अटल 2012 III एडी (दिल्ली) 718 में, यह इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया है: "कब्जे के लिए वाद में एक वादी को प्रत्यर्थी की तुलना में बेहतर हक यानी पात्रता दिखानी होगी और वर्तमान मामले में, इस तथ्य के अलावा कि प्रत्यर्थी/वादी ने अपने पक्ष में निष्पादित दिनांक 25.9.2001 के दस्तावेजों के आधार पर कब्जे के लिए बेहतर अधिकार दिखाया है, अपीलार्थीगण/प्रतिवादियों के पास स्वयं उनके पक्ष में कोई इक्विटी नहीं है क्योंकि उनके द्वारा खरीदे गए दोनों फ्लैटों के अधिकारों का प्रयोग किया गया है। इस प्रकार, भले ही प्रत्यर्थी/वादी कब्जे के अधिकार की सीमा तक सख्त स्वामित्व अधिकारों को साबित करने में विफल रहता है, अपीलार्थी / प्रत्यर्थीगण एक बार वाद संपत्ति में कोई हक या हित का दावा नहीं करने के बाद कब्जे के लिए मुकदमे का बचाव नहीं कर सकते हैं।

13. कब्जे के लिए एक मुकदमे में सफल होने के लिए, अपीलार्थी को उस व्यक्ति की तुलना में बेहतर हक दिखाना होगा, यानी प्रत्यर्थी संख्या 2, जिससे कब्जे का दावा किया गया है, भले ही अपीलार्थी सूरज लैंप (ऊपर) के मददेनजर वाद संपत्ति में पूर्ण स्वामित्व अधिकार साबित करने में विफल रहा हो, हालांकि, अपीलार्थी ने 2 फरवरी, 1989 के सभी दस्तावेजों के मददेनजर अपने पक्ष में बेहतर शीर्षक स्थापित किया है, जिसे प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 द्वारा विवादित नहीं किया गया है। प्रत्यर्थी संख्या 3 के संबंध में, उन्होंने पहले ही एक बयान दिया है कि वाद संपत्ति में उनका कोई अधिकार, हक या हित नहीं है। उन्होंने यह भी दावा नहीं किया है कि वह वाद संपत्ति के कब्जे में हैं।

40. ऊपर दिए गए विभिन्न मामलों के कानूनों की विस्तृत चर्चा से, यह स्पष्ट है कि कब्जे के लिए एक मुकदमे में सफल होने के लिए, वादी को उस व्यक्ति की तुलना में बेहतर हक दिखाना होगा जिससे कब्जे का दावा किया गया है। इस कानूनी सिद्धांत के आधार पर, अब मामले के विचित्र तथ्यों को देखना उपयुक्त होगा। वर्तमान मामले में, अपीलार्थी संख्या 1 वाद संपत्ति के स्वामित्व का दावा कर रही है। अपने स्वामित्व को प्रमाणित करने के लिए, अपीलार्थी संख्या 1 ने साधारण मुख्तारनामा( प्र. अभि.सा.-1/1), बेचने के लिए समझौता (प्र. अभि.सा.-1/2), रसीद (प्र. अभि.सा.-1/3), शपथ पत्र (प्र. अभि.सा.-1/4) और वसीयत (प्र. अभि.सा.-1/5) को श्रीमती सरला रानी द्वारा उनके पक्ष में निष्पादित किया। यहां यह ध्यान रखना उचित है कि प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के स्वामित्व का दावा नहीं कर रहा है, लेकिन केवल अपीलार्थी

संख्या 1 के स्वामित्व को चुनौती दे रहा है। यह प्रत्यर्थी का मामला है कि वाद संपत्ति श्री सितारा सिंह की अभिरक्षा में सरकारी भूमि/ अभिरक्षण भूमि है। अपीलार्थी संख्या 1 ने श्रीमती सरला रानी से वाद संपत्ति खरीदी, हालांकि, ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है जो यह साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर पेश किया गया था कि श्रीमती सरला रानी वाद संपत्ति की मालकिन थीं। इसके अलावा, यह प्रत्यर्थी का मामला है कि अपीलार्थी संख्या 1 के दिवंगत पति ने उसे गोद लिया और इसलिए, अपीलार्थी संख्या 1 ने उसे वाद संपत्ति के उक्त हिस्से में रहने के लिए अधिकृत किया। इसलिए यह प्रत्यर्थी का स्वीकृत मामला है कि वह वाद संपत्ति के उक्त हिस्से का अनुज्ञप्तिधारी है। विद्वान विचारण न्यायालय ने स्पष्ट रूप से माना कि प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के अनुमति कब्जे में है।

41. इस संबंध में, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 116 की जांच करना महत्वपूर्ण है। उक्त प्रावधान के अनुसार, कोई भी अनुज्ञप्तिधारी उस व्यक्ति के स्वामित्व को चुनौती नहीं दे सकता है जिससे अनुज्ञप्तिधारी उक्त सम्पत्ति के कब्जे में आया था। भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 अन्य बातों के साथ निम्नलिखित रूप में पढ़े।

*" 116. अभिधारी का और कब्जाधारी व्यक्ति के अनुज्ञप्तिधारी का विबन्ध-स्थावर सम्पत्ति के किसी भी अभिधारी को या ऐसे अभिधारी से व्युत्पन्न अधिकार से दावा करने वाले व्यक्ति को, ऐसी अभिधृति के चालू रहते हुए, इसका प्रत्याख्यान न करने दिया जाएगा कि ऐसे अभिधारी के भू-स्वामी का*

ऐसे स्थावर सम्पत्ति पर, उस अभिधृति के आरम्भ पर हक था तथा किसी भी व्यक्ति को, जो किसी स्थावर सम्पत्ति पर उस पर कब्जाधारी व्यक्ति की अनुज्ञप्ति द्वारा आया है, इसका प्रत्याख्यान न करने दिया जाएगा कि ऐसे व्यक्ति को उस समय, जब ऐसी अनुज्ञप्ति दी गई थी, ऐसे कब्जे का हक था।

42. माननीय उच्चतम न्यायालय ने **कमलजीत सिंह बनाम सरबजीत सिंह** को **2014 (16) एससीसी 472** के रूप में रिपोर्ट किया गया, भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 के दायरे की जांच की, और निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

"15. साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 किरायेदारों और अनुज्ञप्तिधारियों या कब्जे वाले व्यक्तियों के खिलाफ विबंध से संबंधित है। इस प्रावधान के तहत विबंध अनुबंध द्वारा विबंध की श्रेणी में आता है और अपेक्षाकृत हाल ही में एक विकास है। धारा 116 में सन्निहित नियम केवल परिसर के कब्जे में किरायेदार को मकान मालिक के हक से इनकार करने से रोकता है, जिसने उसे कब्जे में दिया, जैसे कि यह एक बंधन कर्ता या बंधकर, विक्रेता या क्रेता, जमानत देने वाला या जमानत लेने वाला, अनुज्ञप्तिदाता या अनुज्ञप्तिधारी पर लागू होता है। किरायेदार द्वारा अपने मकान मालिक के हक से इनकार करने के खिलाफ विबंध के सिद्धांत अंतर्निहित मूलाधार को जेसेल द्वारा एमआर इन री: स्ट्रिंगर एस्टेट, एलआर सीएच 9 में कहा गया था जो निम्नानुसार है:

"जहां कोई हक नहीं रखने वाला व्यक्ति कब्जे वाले व्यक्ति द्वारा निधन के तहत भूमि का कब्जा प्राप्त करता है, जो उसे किरायेदार के रूप में एक हक देने के लिए मानता है, वह अपने मकान मालिक के हक से इनकार नहीं कर सकता है। यह पूरी तरह से बोधगम्य सिद्धांत है। उन्होंने एक अनुबंध के तहत किराया

चुकाने के लिए कब्जा कर लिया, जब तक वह मकान मालिक के तहत कब्जा रखता कि इसे कार्यकाल के अंत में मकान मालिक को देगा, और इसे इस तरह से लिया जाए तो उसे यह कहने की अनुमति नहीं है कि जिस व्यक्ति का हक़ को वह स्वीकार करता है और जिसके हक़ के तहत उसने कब्जा कर लिया है, उसके पास कोई हक़ नहीं है। यह एक सुस्थापित सिद्धांत है। यह अनुबंध द्वारा विबंध है।

16. दोनों भारत के साथ-साथ यूके में विशेष अधिकार है कि संपत्ति कब्जे में एक किरायेदार मकान मालिक के हक़ से इनकार नहीं कर सकता है। लेकिन अगर वह ऐसा करना चाहता है तो उसे पहले संपत्ति का कब्जा वापस उसके पास जमा करना होगा। वह दाता द्वारा उसे दिए गए लाभ का आनंद लेते हुए, संपत्ति के लिए बाद के हक़ पर सवाल नहीं उठा सकता है।

43. इसलिए, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, कानून की स्थापित स्थिति से, यह स्पष्ट है कि जब तक प्रत्यर्थी- अनुज्ञप्तिधारी और अपीलार्थी संख्या 1- अनुज्ञप्तिदाता के बीच एक न्यायिक संबंध मौजूद है और जब तक उसने अपने कब्जे में परिसर के कब्जे को आत्मसमर्पण नहीं किया है, तब तक प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के लिए अपीलार्थी संख्या 1 के हक़ पर सवाल नहीं उठा सकता है। वर्तमान मामले के तथ्यों के लिए साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 को लागू करने पर, यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी को वाद संपत्ति के लिए अपीलार्थी संख्या 1 के हक़ को चुनौती देने से रोक दिया गया है।

44. इसलिए, ऊपर उल्लिखित निर्णयों के प्रकाश में, अपीलार्थी संख्या 1 ने प्रत्यर्थी की तुलना में वाद संपत्ति के लिए एक बेहतर हक साबित किया है।

45. ऊपर विस्तृत चर्चा के मद्देनजर, यह न्यायालय विद्वान विचारण न्यायालय के निष्कर्ष से सहमत है कि प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के अनुमेय कब्जे में है। चूंकि, प्रत्यर्थी ने भी इन टिप्पणियों पर हमला करते हुए आक्षेपित निर्णय के खिलाफ कोई विरुद्ध आपतियां दायर नहीं की हैं, इसलिए, विद्वान विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष कि प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के अनुमेय कब्जे में है और प्रतिकूल कब्जे में नहीं है, अंतिम हो जाता है। इन परिस्थितियों में, यह न्यायालय श्री दासी के तर्क से सहमत है कि एक बार प्रतिवादी ने स्वीकार कर लिया है कि वह वाद संपत्ति के उक्त हिस्से के अनुमेय कब्जे में था, तो उसे उस व्यक्ति को उसी का शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के लिए उत्तरदायी होना चाहिए जिसके माध्यम से वह पहले स्थान पर कब्जे में आया था। तथ्य यह है कि प्रत्यर्थी वाद संपत्ति के अनुमेय कब्जे में था, यह भी स्पष्ट बनाता है कि अपीलार्थीगण और प्रत्यर्थी में, अपीलार्थी संख्या 1 का प्रत्यर्थी की तुलना में संपत्ति पर बेहतर दावा है।

46. यह भी इंगित करना आवश्यक है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने गलत तरीके से देखा कि अपीलार्थी संख्या 1 ने वाद संपत्ति का दावा पूरी तरह से बेचने के समझौते (प्र अभि. सा.-1/2) के आधार पर किया था। इसने आगे कहा कि बेचने का समझौता की भी केवल एक प्रतिलिपि थी। हालांकि, सबूतों

की जांच करने पर, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी संख्या 1 ने विचारण न्यायालय को बिक्री का मूल समझौते को दिखाने के बाद एक प्रदर्शनी के रूप में बिक्री का समझौते को जमा कर दिया था।

47. यह प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री योगेश कुमार का तर्क है कि अपीलार्थी संख्या 1 वाद संपत्ति पर अपना स्वामित्व साबित नहीं कर पाया है, लेकिन इसके विपरीत, उसने साबित कर दिया है कि वाद संपत्ति एक सरकारी भूमि है। हालांकि, भले ही प्रत्यर्थी ने सफलतापूर्वक इसे साबित कर दिया हो, लेकिन फिर भी, इस न्यायालय के निर्णयों और निष्कर्षों के आधार पर, अपीलार्थी संख्या 1 ने प्रत्यर्थी की तुलना में वाद संपत्ति के लिए एक बेहतर हक साबित किया है। फिर, यह उनका तर्क है कि नोटरी अधिकारी भी, जिसने हक दस्तावेजों का नोटरी किया था को दस्तावेजों को साबित करने के लिए अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा गवाह के रूप में नहीं बुलाया गया था। यहां तक कि अगर अपीलार्थी संख्या 1 ऐसा करने में विफल रही, तो यह न तो प्रत्यर्थी का मामला था कि इन दस्तावेजों को श्रीमती सरला रानी द्वारा अपीलार्थी संख्या 1 के पक्ष में कभी निष्पादित नहीं किया गया था और न ही ये दस्तावेज जाली थे। यह उनका मामला था कि अपीलार्थी संख्या 1 वाद संपत्ति का मालकिन नहीं है और यहां तक कि श्रीमती सरला रानी के पास अपीलार्थी संख्या 1 के पक्ष में हक दस्तावेजों को निष्पादित करने की कोई शक्ति नहीं थी। इसलिए, इस न्यायालय की विचार में, भले ही अपीलार्थी संख्या 1 नोटरी

अधिकारी को गवाह कठघरा में बुलाने में विफल रही, लेकिन उसके मामले को कोई नुकसान नहीं पहुंचा है। उसने किसी भी तरह प्रत्यर्थी की तुलना में वाद संपत्ति के लिए एक बेहतर हक साबित किया है। यह न्यायालय प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा की गई किसी भी प्रस्तुतियाँ से आश्वस्त नहीं है।

48. ऊपर की गई टिप्पणियों के आलोक में, दिनांक 14.01.2015 के आक्षेपित निर्णय और डिक्री को रद्द किया जाता है। अपीलार्थीगण का मुकदमा कब्जे के लिए डिक्री किया जाता है। यह न्यायालय प्रत्यर्थी को इस निर्णय के पारित होने के 4 सप्ताह की अवधि के भीतर अपीलार्थी संख्या 2 को वाद संपत्ति के उक्त हिस्से के कब्जे को खाली करने के लिए और शांतिपूर्ण देने के लिए और खाली करने का निर्देश देता है। अपीलार्थीगण को कब्जे को देने तक दिनांक 01.12.2012 से प्रभावी मध्यवर्ती लाभ @ रु. 5,000/- प्रति माह की प्रार्थना के संबंध में, इस न्यायालय की राय है कि वाद संपत्ति के आकार और स्थान पर विचार करने के बाद प्रति माह 3,000/- रुपये की राशि उचित है। इसलिए, प्रत्यर्थी को निर्देश दिया जाता है कि वह मामला दायर करने की तारीख से अर्थात् दिनांक 01.12.2012 से अपीलार्थी संख्या 2 को वास्तविक भौतिक कब्जे को देने तक इस निर्णय के पारित होने के 6 सप्ताह की अवधि के भीतर मध्यवर्ती लाभ के संबंध में 3,000/- रुपये प्रति माह के भुगतान करने के लिए निर्देश करता है। यह बताना उचित है कि

अपीलार्थीगण प्रत्यर्थी के खिलाफ स्थायी व्यादेश की परिणामिक राहत के भी हकदार हैं।

49. अपीलार्थी संख्या 2 को उपरोक्त दी गई राहत के आलोक में न्यायालय फीस में कमी, यदि कोई है, का भुगतान करने का भी निर्देश दिया जाता है। इस तरह के न्यायालय फीस में कमी के भुगतान के बाद, इस निर्णय के अनुसार एक डिक्री शीट तैयार की जाएगी।

50. अपील की अनुमति है। लागत के बारे कोई आदेश नहीं। सभी लंबित आवेदनों का निपटान कर दिया गया है।

न्या. गौरंग कंठ

मई 02, 2023

(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