दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

सि.वा. (मू.प.) 274/2023, अंतर.आ. 8635-8636/2023 व अंतर.आ. 8638/2023

अमरपाल सिंह .....वादी

द्वारा: श्री धनंजय सहरावत और श्री नकुल यादव, अधिवक्तागण।

बनाम

महेंद्र सिंघ व अन्य .....प्रतिवादीगण

द्वारा: श्री अनिल गोयल, अधिवक्ता (वी. सी. द्वारा)

निर्णय की तिथि: 28 अगस्त, 2024

कोरम:
माननीय न्यायमूर्ति सुश्री मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

<u>निर्णय</u>(मौखिक)

<u>अंतर.आ. 8638/2023</u> *<u>(अग्रिम तामील कराए जाने से छूट)</u>*

1. यह आवेदन प्रतिवादीगण को एक अग्रिम प्रति तामील कराए जाने से छूट की मांग हेतु दायर किया गया था। प्रतिवादी सं. 1-3, 5 और 6 ने चूंकि उपस्थिति दर्ज कराई है और अपना लिखित बयान दायर किया है, इस आवेदन में मांगी गई राहत निष्फल हो गई है।

2. तदनुसार, वर्तमान आवेदन को निष्फल मानते हुए खारिज किया जाता है।

<u>अंतर.आ. 8635/2023</u> *<u>(सि.प्र.सं. के आदेश XXXIX नियम 1 और 2 के अंतर्गत आवेदन)</u>*

3. यह वादी द्वारा दायर एक आवेदन है जिसमें प्रतिवादीगण के विरुद्ध प्लॉट सं. 58, ब्लॉक-बी, पॉकेट 4, सेक्शन 23, द्वारका, दिल्ली में 209 वर्ग मीटर ('वाद संपत्ति') में कोई भी निर्माण कार्य करने या किसी तीसरे पक्षकार के हित को बनाने से एकपक्षीय अंतरिम अवरोध लगाने की मांग की गई है, जब तक कि वर्तमान वाद का न्यायनिर्णयन नहीं हो जाता।

4. वादी के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि वाद संपत्ति स्वर्गीय श्रीमती लक्ष्मी देवी को दिनांक 11.12.2014 की स्थायी पट्टा विलेख के माध्यम से आवंटित की गई थी। उन्होंने कहा कि वाद संपत्ति को फ्रीहोल्ड (पूर्ण स्वामित्व वाली) भूमि में संपरिवर्तित कर दिया गया था और दिनांक 09.03.2015 के हस्तांतरण विलेख के माध्यम से हस्तांतरित कर दिया गया था। उन्होंने कहा कि श्रीमती लक्ष्मी देवी का निधन दिनांक 14.03.2016 को हुआ था।

5. उन्होंने कहा कि स्वर्गीय श्रीमती लक्ष्मी देवी ने अपने जीवनकाल में दिनांक 27.01.2004 को एक पंजीकृत विल निष्पादित की थी, जिसके आधार पर उसने अपने चार बेटों, अर्थात् वादी और प्रतिवादी सं. 1-3 के पक्ष में संपत्ति वसीयत की थी, यद्यपि, वादी को उक्त तथ्य तब तक ज्ञात नहीं था जब तक कि

वादी को सिविल वाद में प्रतिवादी सं. 1-3 और 5 का लिखित बयान नहीं मिला, जिसमें वादी द्वारा जिला न्यायालय द्वारका के समक्ष विभाजन, घोषणा और स्थायी व्यादेश की राहत की मांग करते हुए सि.वा. एससीजे 1155/2021 दायर किया गया था, जिसे दिनांक 06.02.2023 को इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाने की स्वतंत्रता के साथ वापस ले लिया गया था।

6. उन्होंने कहा कि दिनांक 27.01.2004 की विल के आधार पर वादी वाद संपत्ति का 1/4 हिस्सा पाने का हकदार है, यद्यपि, वादी को प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में दिनांक 27.05.2016 को त्याग विलेख निष्पादित करने में गुमराह किया गया था। उन्होंने कहा कि वादी को यह विश्वास दिलाया गया था कि वह वादी और प्रतिवादी सं. 1-5 के नाम पर वाद संपत्ति के नामांतरण(म्यूटेशन) हेतु प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में मुख्तारनामा निष्पादित कर रहा है। उन्होंने कहा कि वादी को दिनांक 27.05.2016 वाले त्याग विलेख के अस्तित्व के विषय में वर्ष 2022 में पता चला, जब उसे उपर्युक्त सिविल वाद में प्रतिवादी सं. 1-3 और 5 का लिखित बयान दिया गया। उन्होंने कहा कि वादी मुश्किल से 10वीं कक्षा तक शिक्षित है और उसका स्वास्थ्य खराब है। उन्होंने कहा कि वादी सबसे छोटा भाई था और प्रतिवादी सं. 2 ने दिनांक 27.05.2016 की वाले त्याग विलेख को निष्पादित करने के लिए उसे गुमराह किया है।

7. उन्होंने कहा कि वाद संपत्ति प्रतिवादी सं. 1-3 द्वारा प्रतिवादी सं. 6, वादी और प्रतिवादी सं. 1-3 के बहनोई को मूल्यवान प्रतिफल पर वादी के अधिकारों

को विफल करने के लिए दिनांक 15.07.2021 की विक्रय विलेख के माध्यम से बेची गई है।

8. उत्तर में, प्रतिवादी सं. 1-3, 5 और 6 ('विरोध करने वाले प्रतिवादीगण') के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि वर्ष 2023 में दायर वर्तमान वाद जिसमें दिनांक 27.05.2016 के त्याग विलेख को अकृत और शून्य घोषित करने की मांग की गई है, परिसीमा से वर्जित है।

9. उसने कहा कि प्रतिवादी सं. 1 ने वादपत्र में यह प्रकट नहीं किया है कि दिनांक 27.05.2016 को त्याग विलेख निष्पादित करने के बाद, उसने प्रतिवादी सं. 2 का नाम श्री स्री भगवान से श्री श्री भगवान करने के लिए दिनांक 21.06.2016 को सुधार विलेख भी निष्पादित किया। उसने कहा कि वादी, जो पेशे से एक प्रॉपर्टी डीलर है, उप-निबंधक के कार्यालय के समक्ष उपस्थित होने और स्थावर संपत्तियों में हक के हस्तांतरण के लिए पंजीकृत दस्तावेजों के निष्पादन की प्रक्रिया से अभिज्ञ है। उसने कहा कि वादी ने त्याग के आशय को पूर्ण रूप से समझने के बाद उक्त दस्तावेजों को निष्पादित किया।

10. उसने कहा कि वादी ने दिल्ली के पंजाब खोर गांव में स्थित खसरा सं. 227 (4-16), 228 (3-14), 229 (5-16), 230 (2-05) का हिस्सा बनने वाली भूमि में अपने हिस्से के संबंध में प्रतिवादी सं. 2 और 3 के पक्ष में दिनांक 06.10.2020 को एक पंजीकृत त्याग विलेख भी निष्पादित किया है। उसने कहा कि उक्त त्याग विलेख को आज तक कोई चुनौती नहीं दी गई है।

11. उसने कहा कि वाद संपत्ति के संबंध में दिनांक 27.05.2016 का त्याग विलेख और पंजाब खोर गांव में स्थित संपत्ति के संबंध में दिनांक 06.10.2020 का त्याग विलेख वादी द्वारा पक्षकारगण के मध्य पारिवारिक व्यवस्थापन को अग्रसर करने के लिए निष्पादित किया गया था, जिसमें प्रत्येक परिवार के सदस्य को अलग-अलग संपत्तियां आवंटित की गई थीं।

12. उसने कहा कि हालांकि वादी ने प्रतिवादी सं. 6 के पक्ष में दिनांक 15.07.2021 के विक्रय विलेख के विषय में जानकारी स्वीकार की है, परंतु वाद में उक्त विक्रय विलेख को कोई चुनौती नहीं दी गई है। उसने कहा कि विक्रय विलेख को किसी चुनौती के अभाव में, वाद स्वयं संधार्य नहीं है। उसने कहा कि चूंकि वाद संपत्ति एक भूखंड है और उसका कब्जा उपर्युक्त विक्रय विलेख के निष्पादन पर प्रतिवादी सं. 6 को सौंप दिया गया था, इसलिए, वादी न तो वास्तव में और न ही वाद संपत्ति के आन्वयिक कब्जे में है और इसलिए वह मूल्यानुसार न्यायालय शुल्क का भुगतान करने के लिए आबद्ध है। उसने कहा कि वादी द्वारा कोई न्यायालय शुल्क नहीं दिया गया है और इस आधार पर भी वादपत्र को अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए।

13. इस न्यायालय ने पक्षकारगण की प्रस्तुतियाँ सुनीं और अभिलेख का परिशीलन किया है।

14. यह अभिलेख में है कि वादी ने वाद संपत्ति के संबंध में दिनांक 27.05.2016 को पंजीकृत त्याग विलेख निष्पादित किया था, जिसके अंतर्गत उसने प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में अपना 1/4 अविभाजित हिस्सा छोड़ा था।

15. प्रतिवादी सं. 1-3 और 5 ने लिखित बयान में प्रकट किया है कि वादी ने दिनांक 27.05.2016 के त्याग विलेख में प्रतिवादी सं. 2 के नाम को सही करने के लिए दिनांक 21.06.2016 को पंजीकृत सुधार विलेख भी निष्पादित किया है। यद्यपि, वादी ने वादपत्र में सुधार विलेख के निष्पादन के तथ्य का प्रकटन नहीं किया है और उक्त सुधार को चुनौती नहीं दी है।

16. विरोध करने वाले प्रतिवादीगण ने यह भी प्रकट किया है कि वादी ने गांव पंजाब खोर, दिल्ली में स्थित भूमि के संबंध में अपने हिस्से के संबंध में दिनांक 06.10.2020 को एक पंजीकृत त्याग विलेख भी निष्पादित किया है। वादी द्वारा वादपत्र में उक्त त्याग विलेख के निष्पादन का भी प्रकटन नहीं किया गया है।

17. वादी द्वारा वर्ष 2016 में स्वयं ही वाद संपत्ति के लिए त्याग विलेख निष्पादित किया गया था, परंतु इसे वर्ष 2023 में इस स्पष्ट प्रकथन के आधार पर चुनौती दी गई है कि वादी को इस तथ्य के विषय में पता नहीं था कि उसने वर्ष 2022 से पहले त्याग विलेख निष्पादित किया है और उसे इसके विषय में तभी पता चला जब उसे जिला न्यायालय, द्वारका के समक्ष दायर सिविल वाद सं. 1155/2021 में लिखित बयान दिया गया। वादी का उक्त स्पष्टीकरण अविश्वसनीय है और यह न्यायालय उक्त प्रस्तुति को स्वीकार करने

में असमर्थ है। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 3 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किसी व्यक्ति को किसी तथ्य की जानकारी तब होती है, जब वह वास्तव में उस तथ्य को जानता है या जब, किसी जांच या तलाशी से जानबूझकर प्रविरत होने के कारण, जो उसे करनी चाहिए थी, या घोर उपेक्षा के कारण, उसे यह पता नहीं होता। इसलिए, विधि में यह उपधारणा है कि वादी को उसके द्वारा निष्पादित दिनांक 27.05.2016 वाले त्याग विलेख की सामग्री का वास्तविक ज्ञान था। यह उपधारणा खंडनीय नहीं है क्योंकि यह वादी को वास्तविक ज्ञान का श्रेय देता है।

18. इन तथ्यों में, त्याग विलेख को चुनौती देने के लिए वर्तमान वाद दायर करने में वादी द्वारा सात वर्षों का विलंब घातक है और इससे विरोध करने वाले प्रतिवादीगण के इस दावे को बल मिलता है कि दिनांक 27.05.2016 के त्याग विलेख के संबंध में घोषणा की छूट परिसीमा से वर्जित है।

19. इसके अतिरिक्त, यह न्यायालय स्थापित विधिक सिद्धांत द्वारा निर्देशित है कि विधि के अंतर्गत यह उपधारणा है कि दिनांक 27.05.2016 के त्याग जैसे पंजीकृत दस्तावेज को वैध रूप से निष्पादित किया गया है और इसे सहज में और सरसरी तौर पर खारिज या इसकी अवहेलना नहीं की जा सकती, जैसा कि **प्रेम सिंह एवं अन्य बनाम बीरबल एवं अन्य**[1] के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा कहा गया है, उक्त निर्णय का प्रासंगिक हिस्सा नीचे उद्धृत है:-

[1] (2006) 5 एससीसी 353

"27. <u>यह उपधारणा है कि पंजीकृत दस्तावेज़ वैध रूप से निष्पादित है। इसलिए, पंजीकृत दस्तावेज़, प्रथम दृष्टया, विधि में वैध होगा।</u> इस प्रकार, प्रमाण का दायित्व उस व्यक्ति पर होगा जो उपधारणा का खंडन करने के लिए साक्ष्य पेश करता है। वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थी 1 उक्त उपधारणा का खंडन करने में सक्षम नहीं है।"

(जोर दिया गया)

रतन सिंह बनाम निर्मल गिल[2] के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा विधि के उपरोक्त कथन को दोहराया गया था, वादपत्र में स्वतंत्र सम्मति के अभाव के आरोप अविश्वसनीय हैं और यह न्यायालय यह मानने के लिए सहमत नहीं है कि त्याग विलेख वादी के लिए आबद्ध नहीं है।

20. वाद संपत्ति के संबंध में दिनांक 21.06.2016 के बाद के पंजीकृत सुधार विलेख का प्रकटन न करना और दिल्ली के पंजाब खोर गांव में संपत्ति के संबंध में दिनांक 06.10.2020 के त्याग विलेख का प्रकटन न करना भी इस तथ्य को उपदर्शित करता है कि वर्तमान वाद में चुनौती वास्तविक नहीं है और यह बाद में उठाया गया विचार है।

21. वाद संपत्ति एक भूखंड है जिसमें कम से कम एक कमरे का निर्माण है। यह एक सामान्य विधि है कि खाली भूमि पर कब्जा मालिकाना हक के बाद आता है और इस संबंध में **अनाथुला सुधाकर बनाम पी. बुची रेड्डी (मृत) एलआरएस और अन्य**[3] के निर्णय को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा जिसमें

[2] (2021) 15 एससीसी 300

[3] (2008) 5 एससीआर 331

उच्चतम न्यायालय ने कहा था कि अगर दो व्यक्ति खाली भूमि पर कब्जे का दावा करते हैं, तो जो व्यक्ति उस पर मालिकाना हक साबित करने में सक्षम है, उसे उस व्यक्ति के मुकाबले कब्जाधारी माना जाएगा जो उस पर मालिकाना हक साबित करने में सक्षम नहीं है। इसलिए, वर्तमान मामले के तथ्यों को देखते हुए, विक्रय विलेख प्रतिवादी सं. 6 के पक्ष में दिनांक 15.07.2021 को निष्पादित किया गया है और इसलिए, वाद संपत्ति का कब्जा प्रतिवादी सं. 6 के पास है और वादी का यह दावा कि वाद संपत्ति पर उसका वास्तविक भौतिक कब्जा है, न तो वास्तव में सही है और न ही विधि में। इसलिए, ऐसा प्रतीत होता है कि वादपत्र में गलत और निराधार तथ्य हैं। उक्त गलत तथ्यों को कब्जे से राहत के लिए मूल्यानुसार न्यायालय शुल्क के भुगतान से बचने के लिए दृश्यतः अभिवाक् किया गया है; यद्यपि, चूंकि यह सत्य है कि कब्जा प्रतिवादी सं. 6 के पास है, इसलिए वादी को कब्जे से राहत के लिए प्रार्थना करनी चाहिए थी और न्यायालय शुल्क अधिनियम, 1870 की धारा 7 (iv) (ग) के अंतर्गत प्रदत्त मूल्यानुसार न्यायालय शुल्क का भुगतान करना चाहिए था। इस संबंध में, **सुहृद सिंह बनाम रणधीर सिंह और अन्य**[4] में उच्चतम न्यायालय के निर्णय का संदर्भ देना समीचीन होगा।

22. वादी के अधिवक्ता ने तर्क के दौरान यह स्वीकार किया कि वादी के पास वाद संपत्ति का वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं है।

[4] (2010) 12 एससीसी 112 पैरा 7 पर

23. यह न्यायालय विरोध करने वाले प्रतिवादीगण की इस प्रस्तुति में भी गुणागुण पाता है कि वादी को प्रतिवादी सं. 6 से कब्जे की वसूली के लिए विशिष्ट राहत मांगनी चाहिए थी। प्रतिवादी सं. 1-3 द्वारा प्रतिवादी सं. 6 के पक्ष में निष्पादित दिनांक 15.07.2021 का एक विक्रय विलेख उपलब्ध है। वादी वादपत्र में दिनांक 15.07.2021 के विक्रय विलेख के अस्तित्व को स्वीकार करने के बावजूद कब्जे के लिए कोई राहत मांगने में विफल रहा है।

24. उपरोक्त तथ्यों में, इस न्यायालय का यह सुविचारित मत है कि वादी अपने पक्ष में प्रथम दृष्ट्या मामला बनाने में विफल रहा है। वादी ने सात वर्षों से अधिक समय तक इस मामले पर विचार नहीं किया, इसलिए वह अपने पक्ष में सुविधा की दृष्टि से विफल रहा है। दूसरी ओर, प्रतिवादी सं. 6 ने प्रतिवादी सं. 1-3 से मूल्यवान प्रतिफल हेतु वाद संपत्ति खरीदी है, जिनके पास दिनांक 15.07.2021 तक वाद संपत्ति का वैध स्वामित्व था। चूंकि वाद संपत्ति वर्ष 2021 में पहले ही मूल्यवान प्रतिफल के लिए बेची जा चुकी है, इसलिए वादी का दावा, यदि कोई हो, प्रतिवादी सं. 1-3 द्वारा प्रतिवादी सं. 6 से प्राप्त विक्रय प्रतिफल में उसके कथित 1/4वें हिस्से तक सीमित होगा।

25. उपरोक्त सभी कारणों से, वर्तमान आवेदन में कोई गुणागुण नहीं है और इसे खारिज किया जाता है।

<u>सि.वा. (मू.प.) 274/2023</u>

26. दिनांक 09.01.2025 को आगे की कार्यवाही के लिए न्यायालय के समक्ष सूचीबद्ध किया जाए।

न्या. मनमीत प्रीतम सिंह अरोड़ा

अगस्त 28, 2024/एचपी/एकेटी

(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।*