

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

सुरक्षित तिथि : 08.11.2013

निर्णय तिथि : 28.03.2014

सिविल वाद (मूल पक्ष) 3275/2012

लक्ष्मण सिंह व अन्य

..... वादी

द्वारा : श्री सौरभ तिवारी, अधिवक्ता

बनाम

उर्मिला देवी व अन्य

.... प्रतिवादीगण

द्वारा : श्री रमन गांधी, अधिवक्ता

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री जयंत नाथ

न्या. जयंत नाथ

1. वादीगण ने कब्जे, क्षति और मध्यवर्ती लाभ के लिए वर्तमान वाद दायर किया है। वादी सं. 2 मां है और वादी सं. 1 उसका बेटा है। वे प्लॉट सं. 323/1-ए, ब्लॉक-डी (पुराना नंबर 229/1-ए), संगम विहार, नई दिल्ली-110062, 200 वर्ग गज की संपत्ति के पूर्ण स्वामी होने का दावा करते हैं। उक्त वाद संपत्ति वादी सं. 1 ने अपने दिवंगत भाई भगत राम के साथ मिलकर खरीदी थी, जिसके अनुसार वे दोनों क्रमशः 100 वर्ग गज के मालिक थे। यह कहा

गया है कि विक्रेता ने 12.04.1985 की सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी, 12.04.1985 की बिक्री के लिए एक समझौता और 40,000/- रुपए के प्रतिफल की रसीद निष्पादित की। कहा जाता है कि संपत्ति में आठ कमरे, एक स्टोर रूम और दो वाश रूम हैं।

2. वादी सं. 1 के भाई स्वर्गीय भगत राम की मृत्यु लगभग 20 वर्ष पूर्व अविवाहित अवस्था में तथा निःसंतान अवस्था में हुई थी। अतः यह कहा गया है कि उनकी माता, वादी सं. 2 को उक्त संपत्ति में उनका हिस्सा विरासत में मिला है तथा तदनुसार, वादी इसके पूर्ण स्वामी हैं।

3. यह कहा गया है कि लगभग 14 वर्ष पूर्व प्रतिवादीगण ने वादी सं. 1 के पिता स्वर्गीय श्री गणपत राम से संपर्क किया तथा कुछ महीनों के लिए वाद संपत्ति में रहने की अनुमति मांगी। ऐसा कहा जाता है कि स्वर्गीय श्री गणपत राम ने प्रतिवादीगण को वाद संपत्ति के एक कमरे में कुछ समय के लिए रहने की अनुमति दी थी। प्रतिवादीगण के अनुरोध पर रहने की अवधि बढ़ती रही। जुलाई 2010 में वादीगण ने अन्य पारिवारिक सदस्यों के साथ प्रतिवादीगण से प्रतिवादीगण के कब्जे में मौजूद एकमात्र कमरा खाली करने को कहा, क्योंकि वादीगण को परिवार में विवाह के लिए वाद संपत्ति की आवश्यकता थी। वादी सं. 1 के पिता श्री गणपत राम की मृत्यु 20.08.2010 को हो गई। आगे कहा गया है कि वादी द्वारा अनुरोध किए गए वाद संपत्ति को खाली करने के बजाय, प्रतिवादीगण ने फरवरी 2011 के बाद किसी समय जिला न्यायालय में स्थायी

निषेधाज्ञा के लिए वाद दायर किया। सिविल न्यायाधीश ने 31.05.2012 के आदेश के तहत वाद खारिज कर दिया। 18.10.2012 को परिसीमा अधिनियम की धारा 5 के तहत आवेदन के साथ अपील को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा खारिज कर दिया गया। यह आग्रह किया गया है कि प्रतिवादीगण लाइसेंसधारी हैं और वे कब्जा बरकरार नहीं रख सकते। इसलिए, वर्तमान वाद दायर किया गया है।

4. प्रतिवादीगण ने अपने लिखित बयान में कहा है कि वादी के पास वाद संपत्ति का कोई अधिकार नहीं है क्योंकि वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज केवल एक सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी, बिक्री के लिए समझौता आदि हैं और **सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य व अन्य, (2012) 1 एससीसी 656** के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार वादी वाद संपत्ति के मालिक होने का दावा नहीं कर सकते हैं। आगे यह भी कहा गया है कि स्वर्गीय श्री गणपत राम ने अपने दो नाबालिग बेटों के नाम पर बेनामी संपत्ति खरीदी थी, क्योंकि उक्त भाई उस समय नाबालिग थे, जब संपत्ति खरीदी गई थी। इसके बाद यह भी कहा गया है कि श्री गणपत राम भी संपत्ति पर अतिचारी थे, क्योंकि संपत्ति एक अनधिकृत कॉलोनी में स्थित है और संपत्ति का स्वामित्व सरकार के पास है। इसके अतिरिक्त यह भी कहा गया है कि प्रतिवादीगण श्री गणपत राम की अनुमति से संपत्ति के संयुक्त कब्जे में वादी को छोड़कर श्री गणपत राम के साथ रह रहे थे। वादी का संपत्ति पर पिछले 18

वर्षों से कब्जा नहीं था। यह स्वीकार किया जाता है कि गणपत राम ने प्रतिवादीगण को वाद संपत्ति में रहने की अनुमति दी/शामिल किया। प्रतिवादीगण का यह भी दावा है कि वे स्वर्गीय श्री गणपत राम की दिन-प्रतिदिन की जरूरतों का ख्याल रख रहे थे और उनके जीवन के सभी पहलुओं की देखभाल कर रहे थे।

5. 25.04.2013 को वर्तमान वाद में मुद्दे तय करने के लिए विचार किया गया। न्यायालय ने उक्त तिथि को निम्नलिखित आदेश पारित किया।

- “1. वाद में मुद्दे तय करने की आवश्यकता है।
2. प्रतिवादीगण के अधिवक्ता ने प्रस्तावित मुद्दे सौंपे हैं, जिन्हें अभिलेख में दर्ज कर लिया गया है।
3. वादी के अधिवक्ता ने कहा है कि कोई मुद्दा नहीं उठता, क्योंकि लिखित बयान में कोई महत्वपूर्ण दलील नहीं है तथा कब्जे से मुक्ति के लिए वाद पर तत्काल निर्णय दिया जाना चाहिए। यह तर्क दिया गया है कि इस वाद में लिखित बयान में कुछ दलीलें प्रतिवादी सं. 2, जो कि पहले के वाद में प्रतिवादी सं. 1 की पत्नी है, द्वारा की गई दलीलों तथा उसमें दिए गए आदेशों और कार्यवाही के विपरीत हैं।
4. अधिवक्ताओं की कुछ समय तक सुनवाई हो चुकी है।
5. साक्ष्य अधिनियम की धारा 165 के साथ आदेश 10 के अंतर्गत दोनों प्रतिवादीगण के बयान दर्ज करना समीचीन समझा जाता है।
6. पूछताछ करने पर पता चला कि आज दोनों प्रतिवादीगण न्यायालय में उपस्थित नहीं हैं।
7. दोनों प्रतिवादीगण को 24 मई, 2013 को व्यक्तिगत रूप से इस न्यायालय में उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है।

6. इसके बाद 28.05.2013 और 13.08.2013 को प्रतिवादीगण व्यक्तिगत रूप से उपस्थित नहीं हुए। वे 05.09.2013 को उपस्थित हुए, लेकिन उनके अधिवक्ता के उपलब्ध न होने के कारण उन्होंने स्थगन की मांग की। मामले को 09.10.2013 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। उस दिन प्रतिवादीगण के अधिवक्ता ने कहा कि प्रतिवादी सं. 2 अस्पताल में भर्ती है और प्रतिवादी सं. 1 उसके साथ है। प्रतिवादीगण को सि.प्र.स. के आदेश 10 के तहत अपने बयान दर्ज करने के लिए न्यायालय में उपस्थित होने का एक और अवसर दिया गया और मामले को 08.11.2013 के लिए फिर से अधिसूचित किया गया। 08.11.2013 को फिर से प्रतिवादीगण व्यक्तिगत रूप से उपस्थित नहीं हुए। वादी के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क पर बहस सुनी गई कि कोई मुद्दा नहीं उठता क्योंकि लिखित बयान में कोई महत्वपूर्ण दलील नहीं है और जहां तक कब्जे की राहत का सवाल है, वाद डिक्री योग्य है। निर्णय सुरक्षित रखा गया।

7. वादीगण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने दलील दी है कि प्रतिवादीगण, दलीलों को सरलता से पढ़ने पर लाइसेंसधारी हैं। उन्हें वादी सं. 1 के पिता की अनुमति से अस्थायी उद्देश्यों के लिए नियुक्त किया गया था और वे कोई प्रतिफल नहीं दे रहे थे। लाइसेंस समाप्त हो जाने के कारण प्रतिवादीगण के पास कब्जा जारी रखने का कोई अधिकार नहीं है।

8. विद्वान अधिवक्ता **विशाल बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण व अन्य, 2006(130) डीएलटी 667 और देश राज सिंह बनाम त्रिवेणी इंजीनियरिंग एवं इंडस्ट्रीज लिमिटेड व अन्य, 2006 (130) डीएलटी 120** के मामले में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा करते हैं, जिसमें कहा गया है कि कोई भी व्यक्ति जो लाइसेंस या कब्जे वाले व्यक्ति की अनुमति के आधार पर अचल संपत्ति पर कब्जा करता है, उसे यह अस्वीकार करने की अनुमति नहीं दी जा सकती कि लाइसेंस दिए जाने के समय ऐसे व्यक्ति के पास दावे वाली संपत्ति का अधिकार था।

9. प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने दलील दी कि वादीगण के वाद को उसके स्वयं के स्वामित्व और कब्जे के आधार पर सफल होना चाहिए। अतः अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर वादीगण का दावा सफल नहीं हो सकता। इसके अलावा दलील दी गई कि दो व्यक्तियों के बीच, जिनके पास स्वामित्व नहीं है, कब्जे में रहने वाला व्यक्ति कब्जा बरकरार रखने का हकदार होगा। इस प्रस्ताव के लिए **ब्रह्मा नंद पुरी बनाम नेकी पुरी, एआईआर 1965 एससी 1506** के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया गया है। इसके अलावा दलील दी गई कि वादीगण को यह भी साबित करना होगा कि वाद दायर करने से पहले 12 वर्षों की अवधि तक उनके पास कब्जा था। इसके अलावा यह भी कहा गया कि प्रतिवादीगण के पास अपने पिता के साथ संपत्ति का एकमात्र कब्जा था और वे प्रतिकूल कब्जे का दावा करने के भी हकदार हैं।

उन्होंने स्वर्गीय श्री गणपत राम की वसीयत पर भी भरोसा किया है, जिसके अनुसार उनका दावा है कि संपत्ति प्रतिवादी सं. 2 को दी गई है। अंतिम दलील यह है कि वाद वाली भूमि सरकारी भूमि है और वादीगण तथा स्वर्गीय गणपत राम का उस पर कोई अधिकार नहीं है।

10. पहला पहलू वाद संपत्ति के संबंध में प्रतिवादीगण की स्थिति है। प्रतिवादीगण ने लिखित बयान में स्वीकार किया है कि वे गणपत राम की अनुमति से उस पर कब्जा कर रहे थे। लिखित बयान का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार है:-

“3. ... जैसा कि पहले कहा गया है, प्रतिवादीगण के पास वाद की पूरी संपत्ति का एकमात्र कब्जा था, हालांकि उन्होंने उक्त गणपत राम की अनुमति से उस पर कब्जा किया हुआ था। यह उक्त स्वर्गीय श्री गणपत राम ही थे जिन्होंने प्रतिवादीगण को वाद संपत्ति में अपने साथ रहने की अनुमति दी थी या उन्हें शामिल किया था। प्रतिवादीगण न केवल उक्त स्वर्गीय गणपत राम की दिन-प्रतिदिन की जरूरतों का खयाल रख रहे थे, बल्कि जीवन के अन्य सभी पहलुओं में भी उनकी देखभाल कर रहे थे।...”

11. जहां तक वादी के वाद संपत्ति पर अधिकारों का सवाल है, प्रतिवादीगण ने स्वयं अपने लिखित बयान के साथ सोहन दत्त गुप्ता द्वारा भगत राम और लक्ष्मण सिंह (वादी सं. 1) (प्र.ब.-1) के पक्ष में निष्पादित जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी, सोहन दत्त गुप्ता और उक्त भगत राम और लक्ष्मण सिंह (प्र.ब.-2) के बीच दिनांक 12.04.1985 का करार, भगत राम और लक्ष्मण सिंह (प्र.ब.-3) के सिविल वाद (मूल पक्ष) 3275/2012

पक्ष में सोहन दत्त गुप्ता द्वारा निष्पादित 40,000/- रुपए की नकद राशि और सोहन दत्त गुप्ता का दिनांक 12.04.1985 का शपथपत्र दाखिल किया है, जिसमें कहा गया है कि वाद की संपत्ति का कब्जा उक्त श्री भगत राम और श्री गणपत राम (प्र.ब-4) को सौंप दिया गया है। स्वीकृति/अस्वीकृति के दौरान वादी ने उक्त दस्तावेजों को स्वीकार किया है, जिन्हें तदनुसार चिह्नित किया गया है।

12. यह निष्कर्ष निकलता है कि प्रतिवादी द्वारा स्वयं दायर वादी के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों के अनुसार, जिसे वादी द्वारा स्वीकार किया गया है, वादी अर्थात् लक्ष्मण सिंह और स्वर्गीय भगत राम (विधिक प्रतिनिधि वादी सं. 2 हैं) ने मूल स्वामी को उचित प्रतिफल देने के पश्चात 1985 में ही कानूनी रूप से वाद संपत्ति पर कब्जा कर लिया था। उनके पिता श्री गणपत राम उसके बाद से अपने पुत्रों लक्ष्मण सिंह और भगत राम की सहमति और अनुमति से वाद संपत्ति में निवास कर रहे थे। लिखित कथन के अनुसार, उक्त गणपत राम पिता ने प्रतिवादीगण को वाद संपत्ति में निवास करने की अनुमति दी थी। इन स्वीकृत तथ्यों के आधार पर, यह स्पष्ट रूप से निष्कर्ष निकलता है कि प्रतिवादीगण का कब्जा बिना किसी भुगतान के अनुज्ञेय कब्जा था। इसलिए प्रतिवादीगण लाइसेंसधारी थे। उनके पास वाद संपत्ति पर अनुमेय कब्जा है जिसकी अनुमति स्वर्गीय श्री गणपत राम ने दी थी।

13. **भारतीय सुखाधिकार अधिनियम की धारा 52 इस प्रकार है: -**

"52. "लाइसेंस" की परिभाषा.- जहाँ एक व्यक्ति दूसरे व्यक्ति को, या निश्चित संख्या में अन्य व्यक्तियों को, अनुदानकर्ता की अचल संपत्ति में या उस पर कुछ करने या करते रहने का अधिकार देता है, जो ऐसे अधिकार के अभाव में, गैरकानूनी होगा, और ऐसा अधिकार सुखाधिकार या संपत्ति में हित के बराबर नहीं है, तो अधिकार को लाइसेंस कहा जाता है।"

14. उपरोक्त वैधानिक प्रावधान की आवश्यकताओं को विस्तृत करने के लिए, प्रभुदास दामोदर कोटेचा और अन्य बनाम श्रीमती मनहरबाला जेराम दामोदर और अन्य एमएनयू/एमएच/0692/2007 के मामले में बॉम्बे उच्च न्यायालय के पूर्ण न्यायपीठ के निर्णय का संदर्भ लिया जा सकता है, जहां न्यायालय ने 'लाइसेंसधारी' अभिव्यक्ति को इस प्रकार विस्तृत किया है:

"43. इसके विपरीत, भारतीय सुखाधिकार अधिनियम की धारा 52 के तहत परिभाषित "लाइसेंस" शब्द में यह प्रावधान है कि जहां एक व्यक्ति दूसरे व्यक्ति को, या निश्चित संख्या में अन्य व्यक्तियों को, अनुदानकर्ता की अचल संपत्ति में या उस पर कुछ करने या करते रहने का अधिकार देता है, जो ऐसे अधिकार के अभाव में, गैरकानूनी होगा, और ऐसा अधिकार सुखाधिकार या संपत्ति में हित के बराबर नहीं है, तो अधिकार को लाइसेंस कहा जाता है। धारा 52 में लाइसेंस की परिभाषा के तत्व के रूप में किसी भी प्रतिफल, भौतिक या अभौतिक, की आवश्यकता नहीं है, न ही यह आवश्यक है कि लाइसेंस के तहत अधिकार संविदा के माध्यम से या आपसी वादे के परिणामस्वरूप उत्पन्न होना चाहिए। इस प्रकार, भारतीय सुखाधिकार अधिनियम की धारा 52 में परिभाषित लाइसेंस एकतरफा अनुदान हो सकता है और किसी प्रतिफल द्वारा समर्थित नहीं हो सकता है। पंजाब राज्य

बनाम ब्रिगेडियर सुखजीत सिंह एमएएनयू/एससी/0540/1993: [1993]3एससीआर944 में सर्वोच्च न्यायालय ने टिप्पणी की है कि, "लाइसेंस शुल्क का भुगतान लाइसेंस के अस्तित्व के लिए एक आवश्यक विशेषता नहीं है"।

44. आइए देखें कि "लाइसेंस" और "लाइसेंसधारी" शब्दों को आम बोलचाल में किस तरह समझा, इस्तेमाल और बोला जाता है। अक्सर कहा जाता है कि एक शब्द, अलग-अलग कानूनों के तहत परिभाषित अर्थ के अलावा, साधारण या लोकप्रिय अर्थ रखता है और रोजमर्रा के इस्तेमाल के शब्द को उसके लोकप्रिय अर्थ में ही समझा जाना चाहिए, जिसका अर्थ है वह अर्थ जो उस विषय-वस्तु से परिचित लोग समझेंगे जिसके बारे में कानून में लिखा गया है। "लाइसेंस" किसी कार्य को करने की शक्ति या अधिकार है, जो ऐसे अधिकार के बिना, वैधानिक रूप से नहीं किया जा सकता। अचल संपत्ति के संदर्भ में "लाइसेंस" किसी कार्य को करने का अधिकार है जो अन्यथा अतिचार माना जाएगा। इससे कोई ब्याज नहीं मिलता है, और यह किसी तरह का नुकसान नहीं है, न ही यह लाइसेंसधारी को संपत्ति का उपयोग करने का विशेष अधिकार देता है। [पूरन सिंह साहनी बनाम सुंदरी भगवानदास कृपलानी एमएएनयू/एससी/0541/1991: [1991]1एससीआर592] का संदर्भ लें। बैरन लॉ डिक्शनरी ने "लाइसेंसधारी" शब्द का अर्थ "वह व्यक्ति जिसे लाइसेंस दिया गया है; संपत्ति में, वह व्यक्ति जिसकी उपस्थिति परिसर में आमंत्रित नहीं की जाती है, लेकिन सहन की जाती है। इस प्रकार, लाइसेंसधारी वह व्यक्ति है जो न तो ग्राहक है, न ही नौकर है, न ही अतिचारी है, और परिसर के मालिक के साथ किसी भी संविदात्मक संबंध में नहीं है, और जिसे आमतौर पर अपने हित, सुविधा या संतुष्टि के लिए स्पष्ट रूप से या निहित रूप से वहां जाने की अनुमति है"।

स्ट्राउड के शब्दों और वाक्यांशों का न्यायिक शब्दकोश, छठा संस्करण, खंड 2, शब्द "लाइसेंसधारी" का अर्थ बताता है "लाइसेंसधारी वह व्यक्ति है जिसके पास ऐसा कार्य करने की अनुमति है जो बिना अनुमति के गैरकानूनी होगा। [थॉमस बनाम सेवेल वॉ में पृष्ठ 330 से पृष्ठ 351 में वॉगन सी.जे. का संदर्भ ले, जिसे रोमर, जे. द्वारा फ्रैंक वॉर एंड कंपनी बनाम लंदन काउंटी काउंसिल (1940) 1 के.बी. 713 में उद्धृत किया गया है।" ब्लैक लॉ डिक्शनरी, सातवें संस्करण में, "लाइसेंस" शब्द का अर्थ है "कुछ ऐसा कार्य करने की प्रतिसंहरणीय अनुमति जो अन्यथा गैरकानूनी होगी" और "लाइसेंसधारी" शब्द का अर्थ है "वह व्यक्ति जिसे लाइसेंस दिया गया है या जिसे किसी अन्य के परिसर में प्रवेश करने या उसका उपयोग करने की अनुमति है, लेकिन केवल अपने उद्देश्यों के लिए और अधिभोगी के लाभ के लिए नहीं।" इस प्रकार, यह देखा गया है कि प्रचलित अर्थ में भी "लाइसेंस" शब्द का अर्थ यह नहीं समझा जाता है कि यह लाइसेंस के निर्वाह के लिए लाइसेंस शुल्क के भुगतान पर होना चाहिए। इसमें "निःशुल्क लाइसेंसधारी" भी शामिल है, अर्थात्, ऐसा व्यक्ति जिसे, हालांकि आमंत्रित नहीं किया गया है, किसी अन्य की संपत्ति में प्रवेश करने की अनुमति है और जो ऐसी अनुमति के बदले में कोई प्रतिफल नहीं देता है।"

15. जैसा कि माना जाता है, प्रतिवादीगण ने वादी के पिता द्वारा दी गई अनुमति पर कब्जा किया, जिन्होंने उन्हें सीमित अवधि के लिए परिसर में प्रवेश करने/उपयोग करने की अनुमति दी थी, प्रतिवादीगण लाइसेंसी के रूप में परिसर का उपयोग कर रहे थे जैसा कि ऊपर विस्तार से बताया गया है।

16. अब मैं वादी के वाद संपत्ति के हक के बारे में तर्क पर विचार करता हूँ।

साक्ष्य अधिनियम की धारा 116 इस प्रकार है:-

"116. किराएदार; तथा कब्जे में रहने वाले व्यक्ति के लाइसेंस का विबंध

अचल संपत्ति के किसी किराएदार या ऐसे किराएदार के माध्यम से दावा करने वाले व्यक्ति को, किराएदारी के जारी रहने के दौरान, इस बात से इनकार करने की अनुमति नहीं दी जाएगी कि ऐसे किराएदार के मकान मालिक के पास, किराएदारी के आरंभ में, ऐसी अचल संपत्ति पर मालिकाना हक था; तथा कोई भी व्यक्ति जो उस अचल संपत्ति पर कब्जे में रहने वाले व्यक्ति के लाइसेंस के माध्यम से आया हो, उसे इस बात से इनकार करने की अनुमति नहीं दी जाएगी कि लाइसेंस दिए जाने के समय ऐसे व्यक्ति के पास ऐसे कब्जे का मालिकाना हक था।

17. *बंसराज लालताप्रसाद मिश्रा बनाम स्टेनली पार्कर जोन्स एआईआर 2006*

एससी 3569 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पैरा 14 और 15 में

निम्नानुसार निर्णय दिया:-

"14. वर्तमान मामले में "कब्जा" धारा के दूसरे भाग से संबंधित है। यह नकारात्मक शब्दों में लिखा गया है और यह आदेश देता है कि कोई व्यक्ति जो किसी अचल संपत्ति पर उस व्यक्ति के लाइसेंस के माध्यम से आता है, जिसे उस पर कब्जा है, उसे यह अस्वीकार करने की अनुमति नहीं होगी कि ऐसे व्यक्ति के पास उस समय ऐसे कब्जे का अधिकार था जब ऐसा लाइसेंस दिया गया था।

15. धारा 116 की अंतर्निहित नीति यह है कि जहां किसी व्यक्ति को मकान मालिक द्वारा किरायेदार के रूप में कब्जा दिलाया गया है और यदि उस किरायेदार को समझौते के समय मकान मालिक

के स्वामित्व पर सवाल उठाने की अनुमति दी जाती है, तो इससे मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंधों के मामले में अत्यधिक भ्रम पैदा होगा और इसलिए विधानमंडल द्वारा उक्त धारा में विबंध के न्यायसंगत सिद्धांत को शामिल किया गया है।”

15. **श्री एस.के. शर्मा बनाम महेश कुमार वर्मा एआईआर 2002 एससी 3294**

के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भी यही दृष्टिकोण अपनाया है।

16. **विशाल बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण**

(पूर्वोक्त) में इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि कोई भी व्यक्ति जो लाइसेंस या कब्जे वाले व्यक्ति की अनुमति के आधार पर अचल संपत्ति पर कब्जा करता है, उसे इस बात से इनकार करने की अनुमति नहीं दी जा सकती कि लाइसेंस दिए जाने के समय उस व्यक्ति का ऐसी संपत्ति पर हक था। **देश राज सिंह बनाम त्रिवेणी इंजीनियरिंग एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड (पूर्वोक्त)** के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का भी यही दृष्टिकोण है।

17. उपरोक्त कानूनी स्थिति को देखते हुए, यह माना जाएगा कि लिखित बयान के अनुसार प्रतिवादी को लाइसेंसधारी के रूप में वाद संपत्ति में शामिल किया गया था। श्री गणपत राम की अब 20.08.2010 को मृत्यु हो गई है। उनका लाइसेंस समाप्त कर दिया गया है। वे 14 वर्षों के बाद इस स्तर पर लाइसेंसकर्ता के हक को चुनौती नहीं दे सकते। **सूरज लैम्प्स (पूर्वोक्त)** के निर्णय पर प्रतिवादी का भरोसा स्पष्ट रूप से गलत है। अन्यथा भी, **सूरज लैम्प्स**

(पूर्वोक्त) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का भावी प्रभाव है और यह पहले से किए गए लेन-देन को प्रभावित नहीं करेगा।

18. प्रतिवादी द्वारा लिखित बयान में अब एक और बचाव प्रस्तुत किया गया है, अर्थात् श्री गणपत राम द्वारा प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में कथित रूप से जारी दिनांक 4.1.2010 की एक कथित वसीयत। उक्त वसीयत के अनुसार, श्री गणपत राम को 200 वर्ग गज में से 100 वर्ग गज की संपत्ति का स्वामी बताया गया है। वसीयत में कहा गया है कि संपत्ति श्री लक्ष्मण और श्री भगत नामक दो बेटों के नाम पर खरीदी गई थी। वसीयत में आगे कहा गया है कि श्री भगत की मृत्यु बिना किसी जीवित कानूनी उत्तराधिकारी के हुई और इसलिए वसीयतकर्ता, अर्थात् गणपत राम, वाद संपत्ति के 100 वर्ग गज के उक्त हिस्से का पूर्ण स्वामी बन गया और अब वसीयतकर्ता वाद संपत्ति के उक्त 100 वर्ग गज का पूर्ण स्वामी बन गया है। कथित वसीयत में वाद संपत्ति का आधा हिस्सा प्रतिवादी सं. 2 को दिया गया है।

19. यदि तर्क के लिए यह मान भी लिया जाए कि वसीयत वास्तव में वसीयतकर्ता स्वर्गीय श्री गणपत राम द्वारा निष्पादित की गई थी, जिन्होंने वसीयत से अपने प्राकृतिक उत्तराधिकारियों को बाहर रखा था, तो भी प्रथम दृष्टया प्रतिवादी सं. 2 को कोई अधिकार नहीं मिलता। वसीयत में स्वयं स्वीकार किया गया है कि संपत्ति मूल रूप से श्री गणपत राम के उक्त दिवंगत पुत्र, अर्थात् श्री भगत के स्वामित्व में थी, जिनकी मृत्यु हो चुकी है। निःसंदेह, श्री भगत की माता अर्थात् वादी सं. 2 जीवित हैं। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, सिविल वाद (मूल पक्ष) 3275/2012

1956 की धारा 8 के अंतर्गत माता श्रेणी-I की उत्तराधिकारी हैं। एकमात्र जीवित श्रेणी-I की उत्तराधिकारी होने के कारण वे श्री भगत की मृत्यु के पश्चात उनके द्वारा छोड़ी गई संपत्तियों की उत्तराधिकारी होंगी। पिता श्रेणी-I के उत्तराधिकारी नहीं हैं। यह स्पष्ट है कि वसीयत के प्रस्तावक हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम के प्रावधानों को भूल गए हैं। इसलिए, जैसा कि दावा किया गया है, प्रतिवादी सं. 2 को कोई हक नहीं दिया जा सकता।

20. लाइसेंसधारी के संपत्ति पर कब्जे में बने रहने के अधिकार पर इस उच्च न्यायालय की खंड न्यायपीठ ने **चंदू लाल बनाम दिल्ली नगर निगम एआईआर 1978 डेल 174** के मामले में विचार किया है। जिसके पैरा 26 का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:-

"26..... मात्र लाइसेंसधारी को संपत्ति का उपयोग करने का ही अधिकार है। ऐसा अधिकार संपत्ति में सुखाधिकार या हित के बराबर नहीं है, बल्कि लाइसेंसधारी के लिए केवल एक व्यक्तिगत विशेषाधिकार है। लाइसेंस की समाप्ति के बाद, लाइसेंसकर्ता संपत्ति के साथ अपनी इच्छानुसार व्यवहार करने का हकदार है। यह अधिकार उसे अपनी संपत्ति के कब्जे में एक मालिक के रूप में मिलता है। उसे अधिकार प्राप्त करने के लिए न्यायालय की डिक्री प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है। वह अपनी संपत्ति की रक्षा के लिए किसी अतिचारी द्वारा अपनी संपत्ति पर आक्रमण करने के प्रयासों का प्रतिरोध करने के लिए आवश्यक और उचित बल का प्रयोग करके अतिचारी को बाहर निकालने का हकदार है....."

21. **संत लाल जैन बनाम अवतार सिंह (1985) 2 एससीसी 332** के मामले में दिए गए निर्णय का संदर्भ भी लिया जा सकता है, जहां माननीय सर्वोच्च ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया था: -

“6. मिलखा सिंह बनाम डायना में, यह देखा गया है कि एक बार लाइसेंसधारी हमेशा लाइसेंसधारी रहता है का सिद्धांत सभी प्रकार के लाइसेंसों पर लागू होगा और यह नहीं कहा जा सकता है कि लाइसेंस समाप्त होने के क्षण से लाइसेंसधारी का कब्जा अतिचारी का हो जाता है। उस मामले में, हम में से एक (मूर्तजा फजल अली, जो उस समय न्यायाधीश थे) ने खंड न्यायापीठ की ओर से बोलते हुए कहा है:

लाइसेंस की समाप्ति के बाद, लाइसेंसधारी का स्पष्ट दायित्व है कि वह अपना कब्जा मालिक को सौंप दे और यदि वह ऐसा करने में विफल रहता है, तो हमें कोई कारण नहीं दिखता कि लाइसेंसधारी को विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 55 के तहत अनिवार्य निषेधाज्ञा के माध्यम से इस दायित्व का निर्वहन करने के लिए बाध्य क्यों नहीं किया जा सकता। हम आगे यह उल्लेख कर सकते हैं कि अंग्रेजी कानून के तहत भी लाइसेंसधारी को बेदखल करने के लिए निषेधाज्ञा के लिए वाद हमेशा बनाए रखने योग्य माना जाता है।

उपरोक्त को देखते हुए, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादीगण लाइसेंसधारी हैं। लाइसेंस समाप्त कर दिया गया है। लिखित बयान प्रतिवादीगण में कब्जा बनाए रखने के लिए किसी भी हक या अधिकार को सामने लाने में विफल रहता है।

22. यह भी उल्लेखनीय है कि 2010 में प्रतिवादीगण ने श्री गणपत राम के कानूनी उत्तराधिकारियों, जिसमें वादीगण भी शामिल हैं, को 100 वर्ग गज की संपत्ति बेचने या हस्तांतरित करने से रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा के लिए वरिष्ठ सिविल न्यायाधीश, साकेत के न्यायालय में वाद दायर किया था। उक्त वाद को विचारण न्यायालय ने 31.05.2012 को यह कहते हुए खारिज कर दिया था कि प्रतिवादीगण ने लाइसेंसधारी के रूप में कब्जा स्वीकार कर लिया है और वादीगण की धमकियों को लाइसेंस का निरस्तीकरण माना जाता है और इसलिए प्रतिवादीगण स्थायी निषेधाज्ञा द्वारा अपने कब्जे की सुरक्षा की मांग नहीं कर सकते। वाद को सि.प्र.स. के आदेश VII नियम 11 के तहत खारिज कर दिया गया। उक्त आदेश के विरुद्ध प्रतिवादीगण ने परिसीमा अधिनियम की धारा 5 के तहत एक आवेदन के साथ साकेत के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के न्यायालय में अपील दायर की थी। 18.10.2012 को परिसीमा अधिनियम की धारा 5 के तहत आवेदन को अपील सहित खारिज कर दिया गया।

23. साकेत न्यायालय में दायर वादपत्र के अवलोकन से पता चलता है कि उक्त वादपत्र में प्रतिवादी सं. 2 के पक्ष में स्वर्गीय श्री गणपत राम द्वारा किसी वसीयत के निष्पादन के संबंध में कोई कथन नहीं किया गया है। वहां वादपत्र में कहा गया है कि स्वर्गीय गणपत राम ने पारस्परिक रूप से, स्पष्ट रूप से और खुले तौर पर तथा अपने परिवार के सदस्यों की जानकारी में प्रतिवादीगण के पक्ष में उक्त संपत्ति में से आधा हिस्सा दान कर दिया था।

24. यह स्पष्ट है कि प्रतिवादीगण वाद संपत्ति पर अपने अवैध कब्जे को बढ़ाने के उद्देश्य से तुच्छ और परेशान करने वाला बचाव कर रहे हैं। उन्हें इस तरह से कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग करने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

25. यह भी ध्यान देने योग्य है कि 25.4.2013 को प्रतिवादीगण को भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 165 के सहपठित सि.प्र.स. के आदेश X के तहत अपना बयान दर्ज करने के उद्देश्य से 24.5.2013 को व्यक्तिगत रूप से न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया गया था। प्रतिवादीगण 24.5.2013 को उपस्थित हुए लेकिन न्यायालय के न बैठने के कारण मामले को 28.5.2013 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। 28.5.2013 को प्रतिवादीगण व्यक्तिगत रूप से उपस्थित नहीं हुए। मामले को 13.8.2013 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। 13.8.2013 को फिर से प्रतिवादीगण उपस्थित नहीं हुए और मामले को 5.9.2013 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। हालांकि 5.9.2013 को प्रतिवादीगण सं. 1 और 2 व्यक्तिगत रूप से उपस्थित थे, लेकिन उन्होंने स्थगन का अनुरोध किया क्योंकि उनके अधिवक्ता कठिनाई में थे और उपस्थित होने में असमर्थ थे। उनके अनुरोध पर तथा अगली तिथि पर उनके व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होने की शर्त पर मामले को 9.10.2013 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। पुनः, वे 9.10.2013 को व्यक्तिगत रूप से उपस्थित नहीं हुए तथा उन्हें एक और अवसर दिया गया तथा मामले को 8.11.2013 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। 8.11.2013 को पुनः

प्रतिवादीगण उपस्थित नहीं हुए। न्याय के हित में, दलीलें सुनी गईं तथा आदेश सुरक्षित रखा गया।

26. सि.प्र.स. के आदेश X नियम 4(2) के अनुसार, यदि कोई पक्षकार व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होने में विफल रहता है, तो न्यायालय ऐसे पक्षकार के विरुद्ध निर्णय सुना सकता है या वाद के संबंध में ऐसा आदेश दे सकता है, जैसा वह उचित समझे। सामान्यतः वर्तमान वाद उक्त प्रावधान के अंतर्गत कब्जे के मुद्दे पर प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णय के योग्य था।

27. मैंने किसी भी मामले में प्रतिवादीगण के तर्कों पर गुणागुण के आधार पर विचार किया है। मुझे लगता है कि प्रतिवादी के तर्कों में कोई गुणागुण नहीं है। तदनुसार, मामले में कोई भी महत्वपूर्ण मुद्दा नहीं उठता। वर्तमान वाद वादपत्र की प्रार्थना (क) के अनुसार निर्णय के योग्य है।

28. मध्य लाभ और क्षति का मुद्दा बना रहेगा। इस संबंध में आगे की कार्यवाही के लिए मामले को 28.5.2014 को संयुक्त रजिस्ट्रार के समक्ष सूचीबद्ध किया जा सकता है।

जयंत नाथ
(न्यायाधीश)

28 मार्च, 2014/आरबी/एन

(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।