

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2019(1)

अनिल क्षेत्रपाल से पहले, जे।

फातेह सिंह जैन (मृतक) ने अपने कानूनी उत्तराधिकारी और अन्य-अपीलार्थी  
बनाम

विपिन और अन्य-प्रतिवादीगण

2018 (ओ. एंड. एम.) के एक्स. ओ. बी. जे. एस. No.30-C और 2017  
के आर. एस. ए. No.4705

19 दिसंबर, 2018

विशिष्ट राहत अधिनियम, 1963-धारा 6-स्वामित्व के लिए वाद-चाहे आवासीय या वाणिज्यिक क्षेत्र में, जिस व्यक्ति ने सभी चार दिशाओं में स्थित भूखंड और संपत्तियों के आकार से स्पष्ट रूप से पहचाने गए संपत्ति के विशिष्ट हिस्से को खरीदा है, वह सह-हिस्सेदार/सह-मालिक बन जाता है?— अभिनिर्धारित, नहीं-जहां संपत्ति का खरीदार, जो कृषि भूमि नहीं है, बल्कि आवासीय क्षेत्र का हिस्सा है और चारों ओर सीमाओं द्वारा पहचाने गए विशिष्ट आयामों के साथ बेचा जाता है, अपने विक्रेता के साथ सह-भागीदार नहीं बन जाता है।

अभिनिर्धारित किया गया कि यदि संपत्ति का कोई स्वामी, जो कृषि भूमि नहीं है, बल्कि आवासीय क्षेत्र के एक भाग के रूप में है और संपत्ति को विशिष्ट आयामों के साथ बेचा जा रहा है और चारों दिशाओं में स्थित संपत्तियों द्वारा विधिवत पहचाना जा रहा है, तो ऐसा खरीदार अपने विक्रेता के साथ सह-भागीदार नहीं बनता है। (पैरा 19)

गोपाल शर्मा, अधिवक्ता

अपीलार्थियों के लिए।

राकेश गुप्ता, प्रतिवादी नं. 1 के लिए अधिवक्ता।

अनिल क्षेत्रपाल, जे. ओरल

2017 का CM No.12474-C 2017 के RSA No.4705 में, और  
2017 का CM No.12478-C 2017 के RSA No.4707 में

(1) आवेदनों में बताए गए कारणों के लिए, जो एक हलफनामे द्वारा विधिवत समर्थित हैं, वर्तमान अपीलों को फिर से दायर करने में 10 दिनों की देरी को माफ कर दिया जाता है।

(2) आवेदनों की अनुमति है।

### **2017 का CM No.12475-C 2017 के RSA No.4705 में, और 2017 का CM No.12479-C 2017 के RSA No.4707 में**

(3) आवेदनों में बताए गए कारणों के लिए, जो उनके एक शपथ पत्र द्वारा समर्थित, आवेदनों के पैरा 2 में उल्लिखित मृतक फतेह सिंह जैन के कानूनी उत्तराधिकारियों को वर्तमान अपीलों पर मुकदमा चलाने के उद्देश्य से रिकॉर्ड पर लाने का आदेश दिया जाता है।

(4) आवेदनों की अनुमति है।

### **2017 के आरएसए में एक्सओबीजेएस-30-सी-2018 में 2018 का सीएम No.18337-C और 2017 के आरएसए में एक्सओबीजेएस-29-सी-2018 में सीएम No.18336-C**

(5) आवेदनों में बताए गए कारणों के लिए, जो एक हलफनामे द्वारा विधिवत समर्थित हैं, आपत्तियों को दाखिल करने में 322 दिनों की देरी को माफ कर दिया जाता है।

(6) आवेदनों की अनुमति है।

### **मुख्य**

(7) इस निर्णय द्वारा, दो अपीलों और दो प्रति-आपत्तियों का निर्णय लिया जाएगा क्योंकि सभी अपील और प्रति-आपत्तियां फतेह सिंह जैन और उनके बच्चों द्वारा दायर एक मुकदमे से उत्पन्न हो रही हैं, जो 2017 के आर. एस. ए. Nos.4705 और 4707 में अपीलकर्ता हैं, जिनका निपटान निचली अदालत द्वारा एक ही फैसले द्वारा किया गया था और पहली अपीलीय अदालत के समक्ष दायर दो अपीलों का भी निपटान एक सामान्य फैसले द्वारा किया गया था।

(8) पक्षों के वकील इस बात पर भी सहमत हैं कि सभी चार अपीलों/प्रति-आपत्तियों का एक ही निर्णय द्वारा आसानी से निपटारा किया जा सकता है।

(9) वादी ने यह दावा करते हुए वर्तमान मुकदमा दायर किया कि वे 79 वर्ग गज, 10 इंच क्षेत्र के मालिक हैं। यह दलील दी गई थी कि उनके सामान्य पूर्ववर्ती यानी चिमन लाल 120 वर्ग गज के मालिक थे और उनकी मृत्यु पर, उनके दो बेटे राम सरन और राम

गोपाल 60 वर्ग गज के मालिक बन गए। फतेह सिंह जैन और उनके बच्चे राम सरन के उत्तराधिकारी हैं, जबकि मुकदमे में प्रतिवादी राम गोपाल के उत्तराधिकारी हैं, जिनका एक बेटा द्वारका दास था और उनकी विधवा का नाम सावित्री देवी है। द्वारका दास का एक बेटा था जिसका नाम विकास जैन था।

(10) यह वादी का मामला है कि द्वारका दास ने फतेह चंद जैन की विधवा कमला देवी के पक्ष में एक अपंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से 20 वर्ग गज क्षेत्र को Rs.99 में बेच दिया। वादी के मामले में आगे यह दलील दी गई है कि द्वारका दास ने 40 वर्ग गज क्षेत्र यानी उसके पास शेष क्षेत्र को दलीप सिंह के पक्ष में बेच दिया, जो कि रिकॉर्ड पर 09.04.1957 दिनांकित बिक्री विलेख है। वादी ने आगे दलील दी कि उसके बाद द्वारका दास का परिवार बेईमान हो गया और मिलीजुली डिक्री के माध्यम से, सावित्री (द्वारका दास की पत्नी) पर आरोप है कि उसने विकास जैन के पक्ष में दिनांक 1.02.1988 संपत्ति हस्तांतरित की और उसके बाद विकास जैन ने मोनिका के पक्ष में संपत्ति 17.03.2009 को पर बेच दी और उसके बाद मोनिका ने कुणाल मेहता के पक्ष में संपत्ति बेच दी। कुणाल मेहता ने संपत्ति को विपिन के पक्ष में बेच दिया और विपिन ने अब संपत्ति को ज्योति सिंघल के पक्ष में 18.06.2017 को बेच दिया है।

(11) प्रतिवादी संख्या 1 अर्थात् विकास जैन ने मुकदमे का विरोध किया और दलील दी कि विवादित संपत्ति कभी भी उनके पूर्ववर्ती चिमन लाल के स्वामित्व में नहीं थी और वास्तव में यह सावित्री देवी की स्व-अर्जित संपत्ति थी। शेष प्रतिवादियों ने दलील दी कि वे समय-समय पर संपत्ति के वास्तविक खरीदार हैं जैसा कि ऊपर देखा गया है।

(12) अपंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से भूमि की बिक्री को साबित करने के लिए कमला देवी के पक्ष में द्वारका दास द्वारा दिनांकित 09.04.1957, मार्क "ए" दिनांकित 09.04.1957 एक लेखन प्रस्तुत किया गया था जिसके माध्यम से द्वारका दास ने अपने चचेरे भाई की पत्नी कमला के पक्ष में 20 वर्ग गज भूमि बेच दी थी Rs.99-के लिए। इस दस्तावेज़ पर बाद में चर्चा की जाएगी। इसके बाद, उसी दिन, द्वारका दास द्वारा 40 वर्ग गज क्षेत्र के लिए दलीप सिंह के पक्ष में Rs.250-की कुल बिक्री पर एक पंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया गया है। उत्तर की ओर राम सरन की संतान फतेह सिंह, मंगल सिंह और बलवंत सिंह की संपत्ति दिखाई गई है। इसके अलावा, उपरोक्त बिक्री विलेख को ध्यान से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि द्वारका दास या उनके परिवार के सदस्यों को किसी अन्य आस-पास की संपत्ति का मालिक नहीं दिखाया गया है, हालांकि चारों दिशाओं में संपत्ति का विशेष रूप से वर्णन किया गया है।

(13) साक्ष्य की सराहना पर, विद्वत निचली अदालत ने पाया कि सावित्री देवी द्वारा अपने बेटे विकास जैन के पक्ष में दिया गया आदेश और उसके बाद बिक्री लेनदेन अवैध और अमान्य हैं और वादी के अधिकारों को प्रभावित नहीं करते हैं। ट्रायल कोर्ट ने आगे पाया कि वादी का मामला द्वारका दास और मार्क ए द्वारा निष्पादित पंजीकृत बिक्री विलेख के संयुक्त अध्ययन से साबित होता है, जो सम तिथि का एक अपंजीकृत बिक्री विलेख है। अदालत ने आगे पाया कि वादी को मुकदमे के लंबित रहने के दौरान बेदखल कर दिया गया है और इसलिए, वे कब्जे की बहाली के हकदार हैं।

(14) दो अपीलों को प्राथमिकता दी गई, एक विपिन द्वारा और दूसरी ज्योति द्वारा, दोनों खरीदार मुकदमे के लंबित रहने के दौरान। लर्नड फर्स्ट अपीलीय न्यायालय ने दो मामलों में लर्नड ट्रायल कोर्ट के निष्कर्ष को उलट दिया है:

1) दलीप सिंह को पार्टी के रूप में शामिल नहीं किया गया है, हालांकि उन्होंने 40 वर्ग गज क्षेत्र खरीदा था।

2) लर्नड ट्रायल कोर्ट ने सबूत मार्क ए यानी दिनांकित 09.04.1957 में गलत तरीके से विचार किया है, हालांकि यह फाइल पर साबित नहीं हुआ है और केवल फोटोकॉपी प्रस्तुत की गई है।

(15) इस न्यायालय ने पक्षकारों के विद्वान वकील को विस्तार से सुना है और उनकी सक्षम सहायता से नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों और रिकॉर्ड का अध्ययन किया है।

(16) इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, जिस प्रश्न पर विचार करने की आवश्यकता है, वह निम्नानुसार है:-

क) आवासीय या वाणिज्यिक क्षेत्र में, एक व्यक्ति जिसने भूखंड के आकार और चारों दिशाओं में स्थित संपत्तियों द्वारा स्पष्ट रूप से पहचाने गए संपत्ति के विशिष्ट हिस्से को खरीदा है, वह सह-भागीदार/सह-मालिक बन जाता है?

(17) इस अदालत ने विशेष रूप से विपिन और ज्योति की ओर से पेश विद्वान वकील से यह साबित करने का अनुरोध किया है कि सावित्री कभी भी विवादित संपत्ति के किसी भी हिस्से की मालिक थी। उन्होंने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि फाइल पर कोई दस्तावेज नहीं है। ऐसी स्थिति में, दीवानी न्यायालय को साक्ष्य की प्रधानता के आधार पर मामले का फैसला करने की आवश्यकता होती है। यहाँ वर्तमान मामले में, द्वारका दास, जो सावित्री के पति थे, ने दलीप सिंह को 40 वर्ग गज जमीन बैनामा 09.04.1957 बेच दी थी। उपरोक्त बिक्री विलेख में वादी संख्या 1 और उसके भाई की उत्तरी तरफ की

संपत्ति का चित्रण किया गया है। इसके अलावा, अगर कोई द्वारका दास और मार्क ए द्वारा निष्पादित पंजीकृत बिक्री विलेख Ex.PW2/A को संयुक्त रूप से पढ़ता है, तो यह स्पष्ट है कि इन दो दस्तावेजों को निष्पादित करने के बाद द्वारका दास के पास भूखंड का कोई हिस्सा नहीं बचा था। एक बार, फाइल पर ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है जो यह साबित करता हो कि सावित्री के पास विचाराधीन संपत्ति थी, तो विद्वत विचारण न्यायालय के निष्कर्ष कि वादी द्वारा स्थापित मामला साबित हो गया है, को गलत नहीं कहा जा सकता है। वास्तव में, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने, जैसा कि ऊपर देखा गया है, केवल दो मामलों पर अपील स्वीकार की है, जैसा कि ऊपर देखा गया है।

(18) अब पहले बनाए गए कानून के सवाल का जवाब देने के लिए स्थिति तैयार है।

(19) इस न्यायालय के सुविचारित दृष्टिकोण में, यदि संपत्ति का कोई स्वामी, जो कृषि भूमि नहीं है, बल्कि आवासीय क्षेत्र के एक भाग के रूप में है और संपत्ति को विशिष्ट आयामों के साथ बेचा जा रहा है और चारों दिशाओं में स्थित संपत्तियों द्वारा विधिवत पहचाना जा रहा है, तो ऐसे खरीदार अपने विक्रेता के साथ सह-भागीदार नहीं बन जाता है। इसलिए, दलीप सिंह को पक्षकार के रूप में शामिल करने की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि वादी दलीप सिंह के खिलाफ किसी भी हिस्से या किसी राहत का दावा नहीं कर रहे थे। इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस आधार पर वादी द्वारा दायर मुकदमे को खारिज करते हुए स्पष्ट रूप से गलती की।

(20) इसमें कोई संदेह नहीं है कि मार्क ए केवल अपंजीकृत बिक्री विलेख की एक फोटोकॉपी है और इसलिए इसे साक्ष्य में नहीं पढ़ा जा सकता है, हालांकि, अदालत निश्चित रूप से उस दस्तावेज़ पर विचार कर सकती है जो बिक्री विलेख के साथ-साथ दस्तावेज़ मार्क ए को संयुक्त रूप से पढ़कर रिकॉर्ड में आया है जिसे एक गैर-न्यायिक स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया है। यह दस्तावेज़ 09.04.1957 पर निष्पादित किया गया था जबकि दस्तावेज़ के निष्पादन के 43 वर्षों के बाद मुकदमा दायर किया गया था। दोनों दस्तावेजों को एक साथ पढ़ने पर यह स्पष्ट होता है कि द्वारका दास विवादित संपत्ति के किसी भी हिस्से के मालिक नहीं थे। इसके अलावा, सहमति आदेश और बाद में बिक्री लेनदेन जो ऊपर देखे गए हैं, वे सावित्री देवी के शीर्षक पर आधारित हैं, जिसके लिए कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

(21) इसे ध्यान में रखते हुए, विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत के फैसले को बहाल कर दिया जाता है।

(22) अपीलों की अनुमति दी जाती है और परस्पर आपत्तियों को खारिज कर दिया जाता है।

(23) पूर्व में बनाए गए कानून के प्रश्न का उत्तर अपीलों में वादी/अपीलार्थियों के पक्ष में दिया जाता है।

(24) क्रॉस-ऑब्जेक्टर्स के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि इस बात का कोई सबूत नहीं है कि वादी को मुकदमे के लंबित रहने के दौरान बेदखल कर दिया गया था। उन्होंने विपिन की जिरह और वादी के हलफनामे का उल्लेख किया है जिसमें विपिन के घर का अस्तित्व स्वीकार किया गया है। हालांकि, विद्वान वकील ने इस बात की अनदेखी की है कि विपिन के पक्ष में बिक्री मुकदमे के लंबित रहने के दौरान होती है। जाहिर है, निर्माण संपत्ति की खरीद के बाद होता है।

(25) उपरोक्त निर्णय को ध्यान में रखते हुए सभी लंबित विविध आवेदनों, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाता है।

ऋतंबर ऋषि

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

विनीता शर्मा

अनुवादक