



UPKN010092402016

न्यायालय अपर जिला जज, कोर्ट संख्या-01, कानपुर-नगर।

उपस्थित : श्री अजय कुमार त्रिपाठी-II उच्चतर न्यायिक सेवा

सिविल अपील संख्या-178/2016

1. सुशील कुमार पाण्डेय आयु 47 वर्ष
2. विवेक कुमार पाण्डेय आयु 45 वर्ष
3. मनोज कुमार पाण्डेय आयु 42 वर्ष
4. सतेन्द्र कुमार पाण्डेय आयु 40 वर्ष
5. आशीष पाण्डेय आयु 38 वर्ष सभी पुत्रगण तपेश्वर प्रसाद पाण्डेय
6. तपेश्वर प्रसाद पाण्डेय आयु 70 वर्ष पुत्र स्व0 लाल बहादुर पाण्डेय
सभी निवासीगण म0नं0-188 एच0आई0जी0 आवास विकास नं0-1 पनकी
रोड, कल्यानपुर, कानपुर-नगर।
7. श्रीमती सुनीता मिश्रा पत्नी मनोज कुमार मिश्रा पुत्री तपेश्वर प्रसाद
पाण्डेय, निवासिनी-ख्योरा नवाबगंज, कानपुर-नगर।

.....अपीलार्थीगण

बनाम

नरेन्द्र जीत सिंह बालिग पुत्र भजन सिंह, निवासी म0नं0-58/45 बिरहाना
रोड, तहसील व जिला-कानपुर-नगर।

.....प्रत्यर्थी

एवम्



UPKN010092412016

सिविल अपील संख्या-179/2016

1. सुशील कुमार पाण्डेय आयु 47 वर्ष
2. विवेक कुमार पाण्डेय आयु 45 वर्ष
3. मनोज कुमार पाण्डेय आयु 42 वर्ष
4. सतेन्द्र कुमार पाण्डेय आयु 40 वर्ष
5. आशीष पाण्डेय आयु 38 वर्ष सभी पुत्रगण तपेश्वर प्रसाद पाण्डेय
6. तपेश्वर प्रसाद पाण्डेय आयु 70 वर्ष पुत्र स्व0 लाल बहादुर पाण्डेय
सभी निवासीगण म0नं0-188 एच0आई0जी0 आवास विकास नं0-1 पनकी
रोड, कल्यानपुर, कानपुर-नगर।
7. श्रीमती सुनीता मिश्रा पत्नी मनोज कुमार मिश्रा पुत्री तपेश्वर प्रसाद
पाण्डेय, निवासिनी-ख्योरा नवाबगंज, कानपुर-नगर।

.....अपीलार्थीगण

बनाम

नरेन्द्र जीत सिंह बालिग पुत्र भजन सिंह, निवासी म0नं0-58/45 बिरहाना रोड, तहसील व जिला-कानपुर-नगर।

.....प्रत्यर्थी

निर्णय

उपरोक्त दोनों सिविल अपीलों में एक ही पक्षकार एवं एक ही विवादित सम्पत्ति से सम्बन्धित हैं। अतः इस निर्णय द्वारा सिविल अपील नं0-178/2016 तथा सिविल अपील नं0-179/2016 का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है।

सिविल अपील नं0-178/2016 का निस्तारण

प्रस्तुत सिविल अपील, अपीलार्थीगण सुशील कुमार पाण्डेय आदि द्वारा प्रत्यर्थी नरेन्द्र जीत सिंह के विरुद्ध धारा-96 सी0पी0सी0 के अर्न्तगत न्यायालय अपर सिविल जज (सी0डि0)/अपर मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट-षष्टम्, कानपुर-नगर द्वारा मूलवाद संख्या-1243/1999, श्रीमती विमला पाण्डेय बनाम नरेन्द्र जीत सिंह में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 20.09.2016 से क्षुब्ध होकर योजित की गयी है।

अपीलार्थीगण ने अपील के माध्यम से यह कथन किया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। पक्षों के मध्य यह तथ्य पूर्ण रूप से स्वीकार है कि विवादित भवन का आवंटन आवास विकास परिषद द्वारा प्रतिवादी के हक में किया गया और कब्जा व दखल भी प्रतिवादी को दिया गया। पक्षों के मध्य यह तथ्य भी स्वीकार है कि प्रतिवादी द्वारा वादी के हक में विवादित भवन का विक्रय करना तय किया गया, जिसके बाबत् पक्षों के मध्य दिनांक 19.09.1997 को तीन दस्तावेज इकरारनामा बय, कब्जानामा व मुख्तारनामा तहरीर किये गये। प्रस्तुत वाद में स्पष्ट रूप से यह कथन किया गया कि पक्षों के मध्य मूल तहरीर इकरारनामा प्रतिवादी द्वारा आर0सी0 की सूचना प्राप्त होने पर जब वादिनी के पति समस्त कागजात लेकर प्रतिवादी के पास आया तो प्रतिवादी न कुछ रसीदें व मूल इकरारनामे अपने पास रख लिया और वापस नहीं किया, जो बाद में प्रतिवादी ने अपने वाद सं0-1108/2000 में कागज सं0-40 प्रस्तुत किया। दिनांक 19.09.1997 को तहरीर किये गये दस्तावेजों का निष्पादन दोनों पक्षों ने स्वीकार किया है। इसके बावजूद विचारण न्यायालय ने बार-बार इस तथ्य का उल्लेख किया है कि वादिनी की ओर से इकरारनामे को साबित नहीं किया गया है। उसके द्वारा अपने मूलवाद में इकरारनामे की छाया प्रति प्रस्तुत की गयी है। वादिनी की ओर से प्रस्तुत विधि व्यवस्था 2010 (3) सुपीम पेज-162 तथा 2016 (2) पेज-1876 में दी गयी विधि व्यवस्था का विचारण न्यायालय ने उचित निर्वचन नहीं किया है।

प्रतिवादी द्वारा कब्जानामा तहरीर करके वादिनी को खरीदार की हैसियत से कब्जा देना स्वीकार किया गया है, बावजूद इसके विचारण न्यायालय ने वादिनी के कब्जे को अवैध मानकर निर्णय पारित करने में भूल की है। वादिनी की ओर से समस्त आर०सी० की धनराशि की अदायगी का साक्ष्य पत्रावली में प्रस्तुत किया गया है, जिसे न मानते हुए विचारण न्यायालय ने निर्णय करने में भूल की है। विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करते हुए इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि प्रतिवादी को आवास विकास द्वारा कागज सं०-38क दिया गया है, जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि विक्रेता आवास विकास की पूर्व सहमति के बिना विवादित मकान के किसी भाग का विक्रय अन्तरण नहीं कर सकेगा न ही कब्जे से अन्य भाग अलग होगा। इस सम्बन्ध में पूर्णतया स्पष्ट है कि केवल प्रतिवादी के विक्रय पत्र व अन्तरण से उसे मना किया गया था, विक्रय अनुबन्ध करने से नहीं रोका था, इसलिये विचारण न्यायालय द्वारा यह मत कि प्रतिवादी द्वारा कोई लिखित अनुमति आवास विकास से नहीं ली गयी थी, यह अनुबन्ध-पत्र वैध नहीं है। विचारण न्यायालय द्वारा इस शर्त को महत्व देते हुए निर्णय करने में भूल की गयी है कि विवादित मकान पर प्रतिवादी द्वारा वादिनी के कब्जे को पूर्णतया स्वीकार किया गया है, जो उसे विक्रय प्रतिफल प्राप्त करके प्रतिवादी द्वारा दिया गया है, जिसे विचारण न्यायालय द्वारा अवैध मानकर निर्णय करने में भूल की गयी है। प्रतिवादी दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य के माध्यम से आर०सी० की धनराशि जमा करना साबित नहीं कर पाया है। इसके बावजूद विचारण न्यायालय ने यह अंकित करते हुए कि आर०सी० की धनराशि प्रतिवादी द्वारा जमा की गयी है, निर्णय करने में भूल की है। विचारण न्यायालय ने इकरारनामा मुख्तारनामे को प्रतिवादी द्वारा समाचार-पत्र दैनिक अमर उजाला में निरस्त किये जाने हेतु दिये जाने मात्र से इकरारनामा मुख्तारनामे को निरस्त मानकर निर्णय पारित करने में भूल की है। विचारण न्यायालय ने वादिनी के वाद को धारा-41एच विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम से बाधित मानते हुए निर्णय पारित करने में भूल की है। प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत दावे में वादीगण के कब्जे को स्वीकार करके कब्जा वापस मांगा गया है। वादीगण को क्रेता की हैसियत से कब्जा देना स्वीकार किया गया है, इसके बावजूद विचारण न्यायालय द्वारा वादी के कब्जे को एक अनुज्ञप्तिधारी के रूप में कब्जा मानकर निर्णय करने में भूल की है। इकरारनामे में आवास विकास की बकाया समस्त किश्तें वादिनी को अदा करनी थीं और जैसे ही उसे आर०सी० के बाबत् जानकारी होती है, तुरन्त समस्त कागजातों के साथ उसके पति प्रतिवादी के पास पहुंचते हैं और आर०सी० धनराशि की अदायगी करते हैं, जिसकी रसीदें भी पत्रावली पर दाखिल की हैं तो फिर इकरारनामे की शर्तों का उल्लंघन किस प्रकार हुआ, इस पर विचार न करके

विचारण न्यायालय ने निर्णय करने में भूल की है। अनुतोष के रूप में यह याचना की गयी है कि अपील को स्वीकार करते हुए विद्वान अवर न्यायालय द्वारा मूलवाद संख्या-1243/1999, श्रीमती विमला पाण्डेय बनाम नरेन्द्रजीत सिंह में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 20.09.2016 को निरस्त किया जाए तथा वाद को डिक्री किया जाए।

प्रत्यर्थी की ओर से इस बिन्दु पर मौखिक आपत्ति की गयी है और यह कथन किया गया है कि प्रस्तुत अपील बलहीन है। विचारण न्यायालय द्वारा पारित किया गया निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय में कोई चूक कारित नहीं की गयी है। अपीलार्थीगण की अपील व्यय सहित निरस्त होने योग्य है।

अपीलार्थीगण की ओर से अपने कथनों के समर्थन में सूची-6ग से निर्णय दिनांकित 20.09.2016 की सत्य प्रतिलिपि 7ग/1 लगायत 7ग/50 एवं डिक्री 8ग/1 लगायत 8ग/4 प्रस्तुत की गयी है।

मैंने अपीलार्थीगण एवं प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्तागण की बहस विस्तारपूर्वक सुनी तथा आलोच्य निर्णय एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्य का सम्यक परिशीलन किया।

मूलवाद सं0-1243/1999 का परिशीलन किये जाने पर विदित होता है कि उक्त वाद अपीलार्थीगण की माता श्रीमती विमला पाण्डेय द्वारा योजित किया गया था। अपीलार्थी/वादिनी ने मूलवाद सं0-1243/1999 में यह कथन किया था कि भवन सं0-188 एच0आई0जी0 रकबा 253 वर्गमीटर स्थित पनकी रोड, कल्यानपुर, जिसकी चौहद्दी वादपत्र के अन्त में अंकित की गयी है, प्रतिवादी सं0-1 को आवास विकास परिषद उत्तर प्रदेश द्वारा अग्रिम धनराशि प्राप्त करके आवंटित किया था तथा शेष धनराशि की अदायगी करने व फाइनल सेल कम लीजडीड की रजिस्ट्री का निष्पादन होना शेष है। प्रतिवादी ने वादिनी/अपीलार्थी को सन् 1996 में बताया कि प्रतिवादी ने परिषद को लगभग 1,60,000/-रूपये अदा कर दिये हैं, लेकिन उससे अधिक धनराशि जमा करने में नितान्त कठिनाई है और शेष किश्तें जमा न करने के आधार पर उसके द्वारा अब तक जमा किये गये रूपये भी जब्त हो जायेंगे और मकान भी चला जायेगा, इसलिये वह अपना मकान बेंच देना चाहता है। इस पर वादिनी ने उस मकान को खरीदने की अपनी इच्छा व्यक्त की तो प्रतिवादी द्वारा यह कहा गया कि पहले चार पांच किश्तें वादिनी परिषद में जमा करा दे और प्रतिवादी के द्वारा व्यय किये गये 1,60,000/-रूपये देने को तैयार हो तो प्रतिवादी, वादिनी को उपरोक्त मकान बेंच देगा। इस क्रम में वादिनी ने मु0 27,200/-रूपये, जो 6,800/-रूपये की चार किश्तों में था, क्रमशः दिनांक 30.01.97, 28.02.97, 10.03.97 एवं 30.04.97

को जमा किया। तदोपरान्त प्रतिवादी व वादिनी के बीच दिनांक 19.09.97 को इकरारनामा बय तहरीर व तकमील किया गया तथा वरवक्त इकरारनामा वादिनी ने प्रतिवादी को एक लाख साठ हजार रुपये उसकी कीमत के दिये, जिसका पाना प्रतिवादी ने स्वीकार करते हुए इकरारनामा बय पर हस्ताक्षर किये। इकरारनामा में यह तय हुआ कि द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त मकान की कुल बकाया किश्तें उ0प्र0 आवास विकास परिषद, कानपुर में जमा कर देने के उपरान्त प्रथम पक्ष उक्त भवन की फाइनल सेल कम लीज डीड की रजिस्ट्री उ0प्र0 आवास विकास परिषद से अपने हक में कराने के बाद उसकी आवश्यक सेल परमीशन उ0प्र0 आवास विकास परिषद व सीलिंग विभाग, कानपुर से प्राप्त करने के बाद द्वितीय पक्ष के हक में रजिस्ट्री बयनामा कर देगे तथा यदि आवश्यक सेल परमीशन प्राप्त होने के पश्चात् रजिस्ट्री बयनामा करने में हीलाहवाली करे तो द्वितीय पक्ष/वादिनी/अपीलार्थी को यह हक होगा कि वह इकरारनामा की शर्तों के अनुसार जरिये अदालत बयनामा करा लेवे। प्रतिवादी ने उपरोक्त रूपया प्राप्त कर तथा इकरारनामा तहरीर करने के बाद एक मुख्तारनामा भी वादिनी के हक में दिनांक 19.09.1997 को लिख दिया और वादिनी को वास्तविक कब्जा बतौर बहैसियत मकान मालिक को दे दिया। उस दिन से वादिनी उपरोक्त मकान में बतौर मकान मालिक काबिज दखील है। प्रतिवादी ने उपरोक्त मकान में निर्माण करने के अधिकार को स्वीकार करते हुए उसमें निर्माण करने के लिये भी लिख दिया। इस तरह से वादिनी/अपीलार्थी ने उपरोक्त मकान में काफी निर्माण भी कराया है। इकरारनामा दिनांक 19.09.1997 के बाद वादिनी द्वारा 66,000/-रुपये भी परिषद में निम्न प्रकार जमा किया –

दिनांक 24.02.1998 को 17,000/-रुपये
दिनांक 09.03.1998 को 9,000/-रुपये
दिनांक 01.06.1998 को 10,000/-रुपये
दिनांक 08.06.1998 को 10,000/-रुपये
दिनांक 03.08.1998 को 10,000/-रुपये
दिनांक 17.08.1998 को 10,000/-रुपये
कुल 66,000/-रुपये

परिषद ने प्रतिवादी के विरुद्ध 4,52,000/-रुपये की रिकवरी जारी कर उसे गिरफ्तार कर लिया और वादिनी के पति द्वारा अथक परिश्रम किये जाने पर 1,50,000/-रुपये जमा करा लेने पर ही छोड़ा, लेकिन उस रूपये की चेक अधिकारियों ने प्रतिवादी के नाम की ही लेने पर छोड़ा। इस रकम को भी वादिनी ने प्रतिवादी को दिनांक 23.11.1998 को 1,00,000/-रुपये तथा दिनांक 02.12.1998 को 50,000/-रुपये अदा किया। प्रतिवादी के जेल से छूटने के बाद भी वादिनी ने दिनांक 26.12.1998 को 1,10,000/-रुपये, दिनांक 10.03.1999 को 1,00,000/-रुपये तथा दिनांक 26.03.1999 को 52,416/-रुपये सम्बन्धित

अमीन को अदा किये। इस प्रकार कुल रिकवरी धनराशि मु० 4,52,416/-रुपये की अदायगी वादिनी द्वारा की गयी है और कुल मिलाकर 4,45,416/-रुपये वादिनी द्वारा इस मकान की किश्तें अदा करने के सम्बन्ध में दिये गये हैं। मौजूदा समय में मात्र 3,447-रुपये की दो किश्तें बाकी हैं, जिन्हें वादिनी जमा करने को तैयार एवं तत्पर है। प्रतिवादी की गिरफ्तारी के बाद दिनांक 23.11.1998 को असल इकरारनामा प्रतिवादी के हाथ आ जाने के बाद प्रतिवादी की नियत बदल गयी और अब वह उसे मानने को तैयार नहीं है। प्रतिवादी ने इस सम्बन्ध में दिनांक 10.03.1999 को एक नोटिस भी प्रेषित कराया, जिसके द्वारा दिनांक 19.09.1997 के इकरारनामा और मुख्तारनामा को कैंसिल करने की आधारहीन धमकी दी। वादिनी द्वारा परिषद के कार्यालय जाकर बकाया तीन किश्तों को जमा करने को कहा गया तो परिषद ने मूल दस्तावेज इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 के अभाव में इन्कार कर दिया। अनुतोष के रूप में वादिनी/अपीलार्थी द्वारा विवादित म०नं०-188 एच०आई०जी० पनकी रोड कल्यानपुर, कानपुर-नगर के बारे में जरिये स्थायी निषेधाज्ञा इस अनुतोष की याचना की गयी कि प्रतिवादी फाइनल सेल कम लीज डीड की रजिस्ट्री वादिनी के अलावा किसी अन्य दीगर व्यक्ति के हक में करने से बाज रहे। विवादित मकान की चौहद्दी के रूप में वादिनी ने यह दर्शित किया है कि म०नं०-188 एच०आई०जी० रकबा 253 वर्गमीटर के पूरब में एच०आई०जी० 189, पश्चिम में एच०आई०जी० 187, उत्तर में एच०आई०जी० 181 तथा दक्षिण में सड़क है।

प्रतिवादी ने अपनी जवाबदेही के द्वारा वादपत्र के कथनों से औपचारिक रूप से इन्कार किया है तथा अतिरिक्त कथनों के द्वारा यह कथन किया गया है कि म०नं०-188 एच०आई०जी० क्षेत्रफल 253 वर्गमीटर स्थित पनकी रोड कल्यानपुर, कानपुर-नगर का एकमात्र स्वामी प्रतिवादी है। प्रतिवादी ने प्रार्थनापत्र दिनांक 28.11.1998 को सम्पत्ति प्रबन्ध अधिकारी, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद योजना सं०-1 पनकी कल्यानपुर रोड, कानपुर-नगर को आवंटन के सम्बन्ध में दिया था। उक्त भवन के आवंटन पत्र सं०-3686 दिनांकित 19.04.1989 उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की ओर से जारी किया गया। उक्त आवंटन पत्र के आधार पर प्रतिवादी को भवन की कीमत की कुल बकाया धनराशि 120 मासिक किश्तों में जमा करनी थी और प्रथम किश्त मु० 3,447-रुपये की दिनांक 01.05.1989 को देय थी। प्रतिवादी ने कुल मूल्य के मद में दिनांक 30.05.1989 तक कुल 68,096-रुपये जमा कराये थे। दिनांक 22.07.1989 को उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद एवं प्रतिवादी के मध्य एक करार किश्त क्रय का अनुबन्ध निष्पादित हुआ तथा उ०प्र० आवास एवं विकास

परिषद द्वारा प्रतिवादी को दिनांक 19.08.1989 को प्रश्नगत भवन पर कब्जा प्रदान किया गया। आवंटन के पश्चात् प्रतिवादी नियमित रूप से किश्तों का भुगतान करता रहा और प्रतिवादी ने 17 किश्तों में मु0 3,447/—रूपये प्रति किश्त के हिसाब से भुगतान किया एवं लीज रेन्ट के मद में 5,065/—रूपये तथा प्रश्नगत भवन की मरम्मत में लगभग 15,000/—रूपये व्यय किये। वर्ष—1984 में दंगा हो जाने के कारण प्रतिवादी का अत्यधिक क्षति हुयी थी, जिसमें प्रतिवादी का मकान पूर्ण रूप से नष्ट कर दिया गया था, जिस कारण प्रतिवादी को अत्यधिक क्षति उठानी पड़ी तथा उक्त दंगे से प्रतिवादी को अन्य बहुत भी हानियां उठानी पड़ीं। प्रतिवादी उक्त आवंटित भवन की किश्तें नियमित रूप से अदा करने में अपने आपको असमर्थ पा रहा था तथा प्रतिवादी की आर्थिक स्थिति खराब हो गयी थी, इस कारण उक्त भवन को बेंचने हेतु प्रतिवादी ने कई लोगों से बातचीत की, जिस पर वादिनी प्रश्नगत भवन को 1,60,000/—रूपये में क्रय करने को तैयार हो गयी। वादिनी ने प्रश्नगत भवन के मद में 1,60,000/—रूपये व्यय किये थे और प्रतिवादी को लगभग 1,60,000/—रूपये उक्त भवन के एवज में विक्रय धनराशि के रूप में प्राप्त हो रहे थे, इसलिये प्रतिवादी ने भवन को विक्रय कर देना उचित समझा और वादिनी के साथ एक मौखिक करार में यह तय पाया कि वादिनी, प्रतिवादी को 1,60,000/—रूपये अदा करेगी तथा आवास विकास की किश्तों का जो भी अधिभार होगा, उसका भुगतान वादिनी करेगी। जब समस्त किश्तों की अदायगी हो जायेगी, तब वादिनी अपने खर्चे से प्रतिवादी के नाम आवास विकास परिषद से विक्रय पत्र तहरीर कर देगी और प्रतिवादी प्रश्नगत भवन का स्वामी हो जाने के पश्चात् आवश्यक अनुमतियां प्राप्त करके प्रश्नगत भवन का विक्रय प्रलेख वादिनी के पक्ष में तहरीर कर देगा। इसी क्रम में वादिनी द्वारा प्रतिवादी को 1,60,000/—रूपये का भुगतान तीन बैंकर्स चेक व दो डिमाण्ड ड्राफ्ट के द्वारा किया गया। उक्त भवन के सम्बन्ध में तयशुदा मौखिक शर्तों के आधार पर वादिनी द्वारा प्रश्नगत भवन के सम्बन्ध में किश्तों की धनराशि की अदायगी प्रारम्भ की गयी और दिनांक 30.01.1997 को 6,800/—रूपये, दिनांक 28.02.1997 को 6,800/—रूपये, दिनांक 10.03.1997 को 6,800/—रूपये व दिनांक 30.04.1997 को 6,800/—रूपये इस प्रकार कुल चार किश्तों में 27,200/—रूपये आवास विकास में जमा किये गये। उक्त चार किश्तें आवास विकास परिषद में जमा करने के पश्चात् वादिनी ने प्रतिवादी से सम्पर्क किया और कहा कि प्रतिवादी व वादिनी के मध्य जो शर्तें तय हुयी हैं, उसका लिखित इकरारनामा तहरीर कर ले। इसी क्रम में वादिनी के पक्ष में दिनांक 19.09.1997 को एक इकरारनामा बय, एक मुख्तारनामा आम व एक कब्जे का इकरारनामा तहरीर करा दिया गया तथा जो भी शर्तें मौखिक रूप से तय हुयी थीं, उन सभी

शर्तों को लिखित रूप से लिपिबद्ध कर लिया गया। वादिनी द्वारा इकरारनामा की शर्तों का पूर्ण रूप से पालन नहीं किया गया और विकास परिषद की बकाया किश्तों की अदायगी भी समय से आवास विकास परिषद को नहीं की गयी। समय से किश्तों का भुगतान न होने के कारण आवास विकास परिषद द्वारा बकाया धनराशि की वसूली के सम्बन्ध में कार्यवाही प्रारम्भ की गयी, जिस पर प्रतिवादी ने वादिनी को कई बार सम्पर्क करके निवेदन किया कि वह आवास विकास परिषद की समस्त बकाया किश्तों का भुगतान करके उनकी रसीदें प्रतिवादी को दिखा दे, क्योंकि इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 में यह तय पाया गया था कि समस्त बकाया किश्तों का भुगतान वादिनी को ही करना था, किन्तु वादिनी ने इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 का उल्लंघन करते हुए बकाया किश्तों का परिषद में जमा नहीं किया। परिणामस्वरूप आवास एवं विकास परिषद की ओर से एक आर०सी० लगभग 4,52,416/-रूपये की प्रेषित की गयी। चूंकि प्रश्नगत भवन प्रतिवादी के नाम आवंटित था, इसलिये रिकवरी भी प्रतिवादी के नाम ही जारी की गयी और तहसील के कर्मचारियों द्वारा प्रतिवादी को दिनांक 19.11.1998 को तहसील की हवालात में बन्द कर दिया गया, जिस पर प्रतिवादी ने वादिनी को सूचना भेजी कि यदि वादिनी द्वारा देय किश्तों का भुगतान किया हो तो उसकी रसीदें लेकर उपस्थित हो। प्रतिवादी ने इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 की शर्त नं०-7 के आधार पर वादिनी द्वारा विक्रय धनराशि के मद में अदा किये गये 1,60,000/-रूपये में से 1,00,000/-रूपये चेक सं०-185955 दिनांकित 20.11.1998 के द्वारा तहसील कर्मचारियों के पक्ष में जमा करके तथा दस हजार रूपये नकद रिकवरी चार्ज के रूप में जमा करके अपने को हवालात से रिहा करा लिया तथा उसके पश्चात् वादिनी से सम्पर्क कर उसको वस्तुस्थिति से अवगत कराया। इस प्रकार धनराशि अदा करने का आग्रह किया, जिस पर वादिनी द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया। प्रतिवादी ने पुनः दिनांक 03.12.1998 को 50,000/-रूपये चेक सं०-4486537 के द्वारा तहसील कर्मचारियों के पक्ष में जमा किया एवं 5,000/-रूपये नकद रिकवरी चार्ज के रूप में जमा कराया। वादिनी द्वारा आवास एवं विकास परिषद की बकाया किश्तों की कोई धनराशि जमा नहीं की जा रही थी और न ही कोई प्रयास किया जा रहा था। ऐसी दशा में प्रतिवादी के लिये यह आवश्यक हो गया कि वादिनी के पक्ष में किये गये इकरारनामा व मुख्तारनामा को निरस्त करा दे, जिस पर प्रतिवादी ने वादिनी के पक्ष में किये गये इकरारनामा व मुख्तारनामा को अपनी ओर से निरस्त कर दिया, जिसके सम्बन्ध में एक सूचना भी 'अमर उजाला' समाचार-पत्र में प्रकाशित कर दी। इसी क्रम में आवास एवं विकास परिषद द्वारा प्राप्त सूचना के आधार पर दिनांक 29.02.2000 का बकाया धनराशि जमा कर आवास एवं विकास परिषद से

विक्रय विलेख दिनांक 30.06.2000 को अपने पक्ष में निष्पादित करा लिया। इस प्रकार प्रतिवादी प्रश्नगत भवन का पूर्ण स्वामी हो गया। इसी आधार पर प्रतिवादी ने वादिनी के निष्कासन एवं क्षतिपूर्ति की वसूली हेतु एक वाद सं०-1108/2000, प्रस्तुत किया, जो न्यायालय में लंबित है।

विद्वान अवर न्यायालय ने उभयपक्षों के अभिवचनों के आधार पर दिनांक 21.03.2013 को निम्नलिखित वाद बिन्दु विरचित किये गये :-

- (1) क्या वादी विरुद्ध प्रतिवादी इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी है कि प्रतिवादी विवादित सम्पत्ति की फाइनल सेल कम लीज डीड की रजिस्ट्री वादिनी के अलावा किसी अन्य व्यक्ति के हक में न करे?
- (2) क्या वादी द्वारा वाद का मूल्यांकन कम किया गया है?
- (3) क्या वादी द्वारा अदा किया गया न्यायशुल्क अपर्याप्त है?
- (4) क्या प्रस्तुत वाद धारा-38 एवं 41 विशिष्ट अनुतोष अधिनियम के प्रावधानों से बाधित है?
- (5) क्या वादी कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है?

मूलवाद सं०-1243/1999 में वादिनी/अपीलार्थी ने अपने कथनों के समर्थन में सूची-7ग के माध्यम से रसीद नं० सी-511028 दिनांकित 10.03.1999 10,000/-रूपये छाया प्रति, रसीद नं० सी-511035 दिनांकित 26.03.1999 52,416/-रूपये छाया प्रति, रसीद नं० सी-511033 दिनांकित 19.03.1999 40,000/-रूपये छाया प्रति, यूनियन बैंक ऑफ इंडिया प्राप्ति रसीद दिनांकित 26.12.1998 छाया प्रति, यूनियन बैंक ऑफ इंडिया प्राप्ति रसीद दिनांकित 22.02.1999 छाया प्रति, प्राप्ति रसीद 3,500/-रूपये छाया प्रति, रसीद नं० 195425 मु० 4,000/-रूपये छाया प्रति, विद्युत मीटर रसीद छाया प्रति, सिक्वोरिटी रसीद विद्युत मीटर छाया प्रति, मीटर इंस्टालेशन रेप्लेसमेन्ट आर्डर छाया प्रति, नोटिस दिनांकित 10.05.1999 छाया प्रति, यू०पी०सी० की छाया प्रति, मुख्तारनामा दिनांकित 19.09.1997 की छाया प्रति, यूनियन बैंक ऑफ इंडिया प्राप्ति रसीद दिनांकित 08.06.1998 की छाया प्रति, यूनियन बैंक ऑफ इंडिया प्राप्ति रसीद दिनांकित 03.08.1998 की छाया प्रति तथा सूची-107ग के माध्यम से यूनियन बैंक ऑफ इंडिया की मूल प्राप्ति रसीद दिनांकित 26.12.1998, मूल रसीद दिनांकित 25.01.1999, मूल रसीद मु० 3,500/-रूपये दिनांकित 25.01.1999, मूल रसीद दिनांकित 25.01.1999 मु० 3,500/-रूपये, यूनियन बैंक ऑफ इंडिया मूल प्राप्ति रसीद दिनांकित 22.02.1999, मूल रसीद नं० सी-511028 दिनांकित 10.03.1999, मूल रसीद नं० सी-511033 दिनांकित 19.03.1999, मूल रसीद नं० सी-511035 दिनांकित 26.03.1999, मूल मुख्तारनामा, मूल नोटिस बाबत् आर०सी० सम्पत्ति प्रबन्धन कार्यालय का मूल पत्र दिनांकित 28.07.998, मूल निखिल इन्टरप्राइजेज की केश मेमो दिनांकित 08.10.1997 व 29.12.1997 प्रस्तुत की गयी हैं।

मौखिक साक्ष्य के रूप में वादिनी ने अपने पक्ष समर्थन में पी0डब्लू0-1 के रूप में विवेक पाण्डेय तथा पी0डब्लू0-2 के रूप में तपेश्वर प्रसाद पाण्डेय को परीक्षित कराया गया, जबकि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की ओर से नरेन्द्र जीत सिंह को परीक्षित कराया गया है।

विद्वान अवर न्यायालय ने विरचित वाद बिन्दु सं0-1 को वादी के विरुद्ध निर्णीत किया। वाद बिन्दु सं0-4 को विद्वान अवर न्यायालय ने वादी के विरुद्ध निर्णीत किया। वाद बिन्दु सं0-2 व 3, जो कि वाद के मूल्यांकन एवं प्रदत्त न्यायशुल्क के सम्बन्ध में विरचित किया गया था, का निस्तारण पूर्व में पारित आदेश दिनांकित 21.03.2013 के द्वारा किया जाना उल्लिखित किया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर यह सिविल अपील प्रस्तुत की गयी।

सिविल अपील नं0-179/2016 का निस्तारण

प्रस्तुत सिविल अपील, अपीलार्थीगण सुशील कुमार पाण्डेय आदि द्वारा प्रत्यर्थी नरेन्द्र जीत सिंह के विरुद्ध धारा-96 एवं आदेश-41 सी0पी0सी0 के अर्न्तगत न्यायालय अपर सिविल जज (सी0डि0)/अपर मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट-षष्टम्, कानपुर-नगर द्वारा मूलवाद संख्या-1108/2000, नरेन्द्र जीत सिंह बनाम श्रीमती विमला पाण्डेय आदि में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 20.09.2016 से क्षुब्ध होकर योजित की गयी है।

अपीलार्थीगण ने अपील के माध्यम से यह कथन किया है कि विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। पक्षों के मध्य यह तथ्य पूर्ण रूप से स्वीकार है कि विवादित भवन का आवंटन आवास विकास द्वारा प्रतिवादी के हक में किया गया और कब्जा व दखल भी प्रतिवादी को दिया गया। पक्षों के मध्य यह तथ्य भी स्वीकार है कि प्रतिवादी के हक में विवादित भवन का विक्रय करना तय किया गया, जिसके बाबत् पक्षों के मध्य दिनांक 19.09.1997 को तीन दस्तावेज इकरारनामा बय, कब्जानामा व मुख्तारनामा तहरीर किये गये। वादी द्वारा प्रस्तुत वाद में स्पष्ट रूप से यह कथन किया गया कि पक्षों के मध्य मूल तहरीर इकरारनामा प्रतिवादी द्वारा आर0सी0 की सूचना प्राप्त होने पर जब वादिनी के पति समस्त कागजात लेकर प्रतिवादी के पास आय तो प्रतिवादी न कुछ रसीदें व मूल इकरारनामे अपने पास रख लिया और वापस नहीं किया, जो बाद में प्रतिवादी ने अपने वाद सं0-1108 में प्रस्तुत किया। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि पक्षों के द्वारा स्वीकार किये गये दस्तावेज व कथन को अलग से साबित करने की आवश्यकता नहीं है। दिनांक 19.09.1997 को जो भी दस्तावेज तहरीर किये गये, उनका निष्पादन दोनों पक्षों को स्वीकार है। इसके बावजूद विचारण न्यायालय ने यह उल्लेख किया है कि वादिनी की ओर से इकरारनामे को साबित नहीं किया गया है। वादिनी द्वारा इस

सम्बन्ध में प्रस्तुत की गयी विधि व्यवस्थाओं को डिस्कस नहीं किया गया है। प्रतिवादी द्वारा कब्जानामा तहरीर करके वादिनी को खरीदार की हैसियत से कब्जा देना स्वीकार किया गया है तथा कब्जेनामे की शर्तों के मुताबिक प्रतिवादी कभी भी वादिनी से कब्जा वापस नहीं ले सकेगा, बावजूद इसके विचारण न्यायालय ने वादिनी के कब्जे को अवैध मानकर निर्णय पारित करने में भूल की है। वादिनी की ओर से समस्त आर0सी0 की धनराशि की अदायगी के सम्बन्ध में साक्ष्य पत्रावली में दाखिल किया गया है तथा मौखिक साक्ष्य के रूप में वादिनी के पति तपेश्वर प्रसाद एवं पुत्र द्वारा सम्पूर्ण धनराशि की आर0सी0 का साक्ष्य दिया है, जिसे न मानते हुए विचारण न्यायालय ने निर्णय करने में भूल की है। विवादित मकान पर प्रतिवादी द्वारा वादिनी के कब्जे को पूर्णतया स्वीकार किया गया है, जो उसे विक्रय प्रतिफल प्राप्त करके प्रतिवादी द्वारा दिया गया है, जिसे विचारण न्यायालय द्वारा अवैध मानकर निर्णय करने में भूल की गयी है। प्रतिवादी द्वारा दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्य के माध्यम से आर0सी0 की धनराशि जमा करना साबित नहीं कर पाया है। इसके बावजूद विचारण न्यायालय ने यह अंकित करते हुए कि आर0सी0 की धनराशि प्रतिवादी द्वारा जमा की गयी है, निर्णय करने में भूल की है। विचारण न्यायालय ने इकरारनामा मुख्तारनामे को प्रतिवादी द्वारा समाचार-पत्र 'दैनिक अमर उजाला' में निरस्त किये जाने हेतु दिये जाने मात्र से इकरारनामा मुख्तारनामे को निरस्त मानकर निर्णय पारित करने में भूल की है। विचारण न्यायालय ने वादिनी के वाद को धारा-41एच विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम से बाधित मानते हुए निर्णय पारित करने में भूल की है। अतः प्रार्थना है कि अपील स्वीकार करते हुए मूलवाद संख्या-1108/2000, नरेन्द्र जीत सिंह बनाम श्रीमती विमला पाण्डेय आदि में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 20.09.2016 को निरस्त किया जाए।

प्रत्यर्थी की ओर से इस बिन्दु पर मौखिक आपत्ति की गयी है और यह कथन किया गया है कि विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सर्वथा विधि एवं तथ्यों का उचित निर्वचन करते हुए पारित किया गया है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय पारित करने में कोई चूक कारित नहीं की गयी है। विद्वान अवर न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः विद्वान अवर न्यायालय द्वारा मूलवाद संख्या-1108/2000 में पारित निर्णय दिनांकित 20.09.016 पुष्ट किये जाने योग्य है तथा अपीलार्थीगण की अपील निरस्त होने योग्य है।

अपीलार्थीगण की ओर से अपने कथनों के समर्थन में सूची-6ग से निर्णय दिनांकित 20.09.2016 की सत्य प्रतिलिपि 7ग/1 लगायत 7ग/50 एवं डिक्री 8ग/1 लगायत 8ग/4 प्रस्तुत की गयी है।

मूलवाद सं०-1108/2000 को वादी नरेन्द्र जीत सिंह द्वारा इस आधार पर योजित किया गया था कि वादी के पक्ष में भवन सं०-188 एच०आई०जी० रकबा 253 वर्गमीटर स्थित पनकी रोड, कल्यानपुर, कानपुर-नगर का आवंटन दिनांक 19.04.1989 को किया था। उक्त आवंटन पत्र के आधार पर आवंटी को भवन की कीमत की कुल बकाया धनराशि 120 मासिक किश्तों में जमा करनी थी। वादी ने कुल मूल्य के मद में दिनांक 30.05.1989 तक कुल 68,096/-रूपये उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद के कार्यालय में जमा कराये थे। इसी क्रम में दिनांक 22.07.1989 को उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद एवं वादी के मध्य एक करार किश्त क्रय का अनुबन्ध निष्पादित हुआ। आर्थिक परेशानी के कारण वादी आवंटित भवन की मासिक किश्तें अदा करने में अपने को असमर्थ पा रहा था तथा उसे रूपये की आवश्यकता थी, इसलिये वादी ने उक्त भवन सं०-188 एच०आई०जी० पनकी कल्यानपुर रोड, कानपुर-नगर को 1,60,000/-रूपये में विक्रय करने की बातचीत मृतक प्रतिवादिनी से तय हुयी। वादी ने प्रश्नगत भवन के मद में 1,60,000/-रूपये में व्यय किये थे और वादी को लगभग 1,60,000/-रूपये उक्त भवन के एवज में विक्रय धनराशि के रूप में प्राप्त हो रहे थे, इसलिये वादी ने उक्त भवन को विक्रय कर देना उचित समझा तथा वादी एवं मृतक प्रतिवादिनी के मध्य मौखिक रूप से यह तय पाया गया कि मृतक प्रतिवादिनी, वादी को 1,60,000/-रूपये विक्रय धनराशि के मद में अदा करेगी और आवास विकास की किश्तों का एवं किश्तों पर जो भी अधिभार होगा, उसका भुगतान करती रहेगी तथा जब समस्त किश्तों की अदायगी हो जायेगी तो मृतक प्रतिवादिनी अपने खर्च से वादी के नाम आवास विकास परिषद से विक्रय पत्र तहरीर करा देगी और वादी प्रश्नगत भवन का स्वामी हो जाने के उपरान्त आवश्यक अनुमतियां प्राप्त करके प्रश्नगत भवन का विक्रय विलेख मृतक प्रतिवादिनी के पक्ष में तहरीर कर देगा। यह भी तय पाया गया कि यदि मृतक प्रतिवादिनी आवास विकास परिषद की किश्तों का समय से भुगतान नहीं करेगी और इस सम्बन्ध में यह भी तय हुआ कि यदि वादी का कोई धनराशि अदा करनी पड़ती है तो वादी, मृतक प्रतिवादिनी द्वारा अदा किये गये 1,60,000/-रूपये की धनराशि में से जो भी देय धनराशि होगी, वह आवास विकास परिषद में जमा कर देगा तथा मकान अपने नाम करा लेगा एवं 1,60,000/-रूपये में यदि कोई धनराशि शेष बचती है तो वह मृतक प्रतिवादिनी को वापस कर देगा। इसी क्रम में वादी को मृतक प्रतिवादिनी द्वारा तीन बैंकर्स चेक व दो डिमाण्ड ड्राफ्ट के द्वारा 1,60,000/-रूपये अदा किये गये। भवन के सम्बन्ध में तयशुदा मौखिक शर्तों के आधार पर मृतक प्रतिवादिनी द्वारा प्रश्नगत भवन के सम्बन्ध में किश्तों की धनराशि की अदायगी प्रारम्भ की गयी, जिसमें मृतक प्रतिवादिनी की ओर से

क्रमशः दिनांक 30.01.97, 28.02.97, 10.03.97 एवं 30.04.97 को 6,800/-रूपये की कुल चार किश्तें, जो कुल 27,200/-रूपये होती हैं, आवास विकास में जमा की गयीं, किन्तु उक्त चार किश्तें जमा करने के पश्चात् वादी व मृतक प्रतिवादिनी के मध्य यह तय हुआ कि जो भी मौखिक शर्तें तय हुयी हैं, उनके सम्बन्ध में लिखित इकरारनामा तहरीर कर लिया जाए। इस प्रकार लिखित इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 तहरीर हुआ। इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 में क्रम सं०-7 पर प्रमुख रूप से यह शर्त लिखी गयी थी कि उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद का जो भी अधिभार अथवा किश्तें होंगी, उनकी अदायगी की कुल जिम्मेदारी द्वितीय पक्ष श्रीमती विमला पाण्डेय की होगी और यदि द्वितीय पक्ष इकरारनामा की लिखित शर्त का उल्लंघन करती है तो प्रथम पक्ष को यह अधिकार होगा कि द्वितीय पक्ष द्वारा जमा की गयी रकम 1,60,000/-रूपये में से मुजरा करके जमा करे तथा बकाया धन वापस करके मकान अपने नाम ही करा लेवे। मृतक प्रतिवादिनी द्वारा अपनी शर्त का पालन नहीं किया गया तथा बकाया किश्तों की अदायगी समय से न हो पाने के कारण आवास एवं विकास परिषद द्वारा बकाया धनराशि की वसूली के सम्बन्ध में कार्यवाही प्रारम्भ की गयी, जिसके परिणामस्वरूप 4,52,416/-रूपये की आर०सी० निर्गत हुयी। वादी नरेन्द्र जीत सिंह को गिरफ्तार कर तहसील के हवालात में बन्द कर दिया गया। मृतक प्रतिवादिनी द्वारा इकरारनामा की शर्तों का बराबर उल्लंघन किया गया। वादी ने स्वयं धनराशि की अदायगी की। ऐसी दशा में वादी के समक्ष यही विकल्प रह गया कि वादी प्रश्नगत भवन के सम्बन्ध में बकाया समस्त देयों का भुगतान करके इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 की शर्तों के अनुसार भवन की रजिस्ट्री अपने नाम से करा ले। इसी क्रम में वादी द्वारा मृतक प्रतिवादिनी को अखबार में सूचना देकर उक्त इकरारनामा व मुख्तारनामा को अपनी ओर से निरस्त करा दिया गया। वादी ने अपने पक्ष में फ्रीहोल्ड विलेख दिनांक 30.06.2000 को निष्पादित कराने के पश्चात् मृतक प्रतिवादिनी से कई बार निवेदन किया कि वह प्रश्नगत भवन का खाली कर दे तथा जरिये अधिवक्ता नोटिस भी दिया, किन्तु मृतक प्रतिवादिनी अवैध रूप से परिसर में काबिज है। अतः उक्त भवन को खाली कराकर कब्जा व दखल वादी/प्रत्यर्थी को दिलाया जाए।

प्रतिवादिनी द्वारा अपनी जवाबदेही के द्वारा वादपत्र के कथनों से औपचारिक रूप से इन्कार किया गया तथा अतिरिक्त कथनों के द्वारा यह कथन किया गया है कि प्रतिवादिनी ने प्रश्नगत भवन को 1,60,000/-रूपये वादी को अदा करने के उपरान्त वादी से कब्जा प्राप्त कर उसे अपनी आवश्यकता के अनुसार निर्मित कराकर कब्जे में है। प्रतिवादिनी का वर्ष 1996 से 1997 तक

लगभग सात लाख रुपये भवन निर्माण में व्यय हुआ है। प्रतिवादिनी ने कभी भी वादी के मध्य हुए इकरारनामे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है, बल्कि वादी न आवास विकास के अधिकारियों से मिलकर 1989 से 1996 के मध्य के बकाये के बाबत अपने नाम 4,52,000/—रुपये की आर0सी0 जारी करायी और प्रतिवादिनी से नकद रुपये प्राप्त कर अपने खाते से 1,50,000/—रुपये का भुगतान कर रसीद प्राप्त कर ली। आवास विकास परिषद का प्रश्नगत भवन के बाबत समस्त बकाया लगभग 9,00,000/—रुपये प्रतिवादिनी जमा कर चुकी है।

विद्वान अवर न्यायालय ने उभयपक्षों के अभिवचनों के आधार पर दिनांक 28.08.2009 को निम्नलिखित वाद बिन्दु विरचित किये गये :-

- (1) क्या वादी प्रतिवादिनी से विवादित सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने को अधिकृत है?
- (2) क्या वादी विवादित सम्पत्ति के सम्बन्ध में विरुद्ध प्रतिवादिनी स्थायी व्यादेश का आदेश प्राप्त करने को अधिकृत है?
- (3) क्या वादी प्रतिवादिनी से वाद कालीन हर्जा इस्तेमाली भवन रूपया 500/—रूपया प्रतिदिन की दर से दिनांक 06.10.2000 वास्तविक कब्जा प्राप्त करने की तिथि तक प्राप्त करने को अधिकृत है?
- (4) क्या वादी को कोई वाद कारण उत्पन्न हुआ है?
- (5) क्या वादी ने वाद का मूल्यांकन कम किया है एवं प्रदत्त न्यायशुल्क अपर्याप्त है?
- (6) क्या वादी का वाद धारा-10 सी0पी0सी0 से बाधित है?
- (7) क्या प्रतिवादिनी वादी से धारा-35बी के तहत विशिष्ट हर्जा पाने को अधिकृत है?
- (8) क्या वादी किसी अन्य अनुतोष को प्राप्त करने को अधिकृत है?

मूलवाद सं0-1108/2000 में वादी/प्रत्यर्थी ने अपने कथनों के समर्थन में सूची-35ग के माध्यम से मूल प्रदेशन पत्र दिनांक 19.04.89, मूल परचेज एग्रीमेन्ट, मूल अनुबन्ध-पत्र, मूल कब्जा पत्र दिनांकित 19.08.89, मूल इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997, तहसील में जमा रू0 10,00,000/— चेक सं0-185955 दिनांक 20.11.98 की रसीद की मूल प्रति, जमा रसीद दिनांक 02.11.98 की मूल प्रति, जमा रसीद मूल प्रति दिनांक 02.11.98, तहसील में जमा रू0 50,000/— चेक सं0-486537 दिनांकित 03.12.98 की रसीद पावती की मूल प्रति, जमा रसीद दिनांकित 03.12.98 की मूल प्रति, जमा रसीद दिनांकित 03.12.98 की मूल प्रति, प्रकाशन दिनांकित 13.05.99 के मूल रसीद व विवरण सहित, आवास विकास द्वारा प्रश्नगत भवन के सम्बन्ध में अवशेष धनराशि के सम्बन्ध में प्रेषित पत्र दिनांकित 05.01.2000 की मूल प्रति, फ्रीहोल्ड विक्रय पत्र दिनांकित 30.06.2000 की मूल प्रति दाखिल की गयी है।

प्रतिवादी की ओर से कोई भी मौखिक साक्ष्य दाखिल नहीं किया गया।

मौखिक साक्ष्य के रूप में वादिनी ने अपने पक्ष समर्थन में पी0डब्लू0-1 के रूप में विवेक पाण्डेय तथा पी0डब्लू0-2 के रूप में तपेश्वर प्रसाद पाण्डेय को

परीक्षित कराया गया, जबकि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की ओर से डी0डब्लू0-1 के रूप में नरेन्द्र जीत सिंह को परीक्षित कराया गया है।

विद्वान अवर न्यायालय ने विरचित वाद बिन्दु सं0-1 व 2 को वादी के पक्षा में निर्णीत किया। वाद बिन्दु सं0-3 को विद्वान अवर न्यायालय ने वादी के विरुद्ध निर्णीत किया तथा वाद बिन्दु सं0-4 को प्रतिवादीपक्ष के विरुद्ध निर्णीत किया। वाद बिन्दु सं0-5, जो कि वाद के मूल्यांकन एवं प्रदत्त न्यायशुल्क के सम्बन्ध में विरचित किया गया था, का निस्तारण पूर्व में पारित आदेश दिनांकित 06.01.2012 के द्वारा किया जाना उल्लिखित किया गया। वाद बिन्दु सं0-6 का भी निस्तारण आदेश दिनांकित 21.01.2013 के द्वारा किया जाना अंकित करते हुए वाद बिन्दु सं0-7 को प्रतिवादी के विरुद्ध निर्णीत किया तथा वाद बिन्दु सं0-8 को निस्तारित करते हुए यह निष्कर्षित किया गया कि वादी नरेन्द्र जीत सिंह फ्रीहोल्ड विक्रय विलेख दिनांकित 13.06.2000 के आधार पर प्रश्नगत भवन का वैध स्वामी है और वादी के वाद को आंशिक रूप से कब्जा वापसी एवं स्थायी निषेधाज्ञा हेतु निरस्त किया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर यह सिविल अपील प्रस्तुत की गयी।

मैंने अपीलार्थीगण एवं प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्तागण की बहस विस्तारपूर्वक सुनी तथा आलोच्य निर्णय एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्य का सम्यक परिशीलन किया।

उभयपक्षों को सविस्तार सुनने तथा पत्रावली का सम्यक परिशीलन करने के उपरान्त यह विदित होता है कि मूलवाद सं0-1243/1999 में वादिनी/अपीलार्थी का यह कथन है कि म0नं0-188 एच0आई0जी0 आवास विकास योजना नं0-1, पनकी रोड कल्यानपुर, कानपुर-नगर वस्तुतः प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के नाम आवंटित हुआ था, किन्तु आर्थिक परेशानी के कारण उन्होंने उक्त मकान को वादिनी/अपीलार्थी को बेंचने का इकरारनामा किया। इस इकरारनामा बय दिनांकित 19.09.1997 के द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी ने वादिनी/अपीलार्थी से 1,60,000/-रुपये प्राप्त किये तथा यह तय किया कि शेष किश्तें वादिनी/अपीलार्थी आवास विकास परिषद को देती रहेगी और उक्त भुगतान में कोई व्यतिक्रम नहीं करेगी तथा भूमि के प्रतिवादी के नाम अन्तरित हो जाने के उपरान्त प्रतिवादी/प्रत्यर्थी, वादिनी/अपीलार्थी को उक्त मकान विक्रय कर देगा। इस प्रकार प्रतिवादी/प्रत्यर्थी ने वादिनी/अपीलार्थी को उक्त मकान का पावर ऑफ एटार्नी दिनांक 19.09.1997 को दे दिया तथा तब से ही वादिनी/अपीलार्थी उक्त मकान पर काबिज व दखील है। इसके विपरीत प्रतिवादी/प्रत्यर्थी का यह कथन है कि वादिनी ने उक्त इकरारनामा बय की शर्तों का पालन नहीं किया। आवास विकास परिषद को शेष किश्तों का भुगतान नहीं

किया, जिस कारण प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को जेल भी जाना पड़ा। शेष किश्तों का भुगतान भी प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा किया गया। अतः उक्त इकरारनामा बय का क्रियान्वयन नहीं किया जा सकता है। साथ ही साथ प्रतिवादी/प्रत्यर्थी का यह भी कथन है कि वादिनी/अपीलार्थी उक्त मकान में बिना किसी अधिकार के रह रही है। स्पष्ट है कि प्रस्तुत मामले में वाद का मुख्य आधार उक्त इकरारनामा बय दिनांकित 19.09.1997 है।

अतः सिविल अपील सं०-178/2016 में निम्न अवधार्य बिन्दु विरचित कर उसका निस्तारण किया जाना न्यायोचित है –

(1) “ क्या कथित इकरारनामा बय दिनांकित 19.09.1997 एक विधि द्वारा प्रवर्तनीय वैध अभिलेख है? ”

इसी प्रकार सिविल अपील सं०-179/2016 में निम्न अवधार्य बिन्दु विरचित कर उसका निस्तारण किया जाना न्यायोचित है –

(2) “क्या अपीलार्थी का विवादित म०नं० 188 एच०आई०जी० पनकी रोड कल्यानपुर, कानपुर-नगर का कब्जा अविधिक है तथा वह बेदखल किये जाने योग्य है? ”

निस्तारण अवधार्य बिन्दु सं०-1 –

वादिनी/अपीलार्थी ने यह कथन किया है कि उक्त अभिलेख पक्षों के मध्य स्वीकृत है तथा स्वीकृत अभिलेखों को साबित करने का कोई औचित्य नहीं है। अतः उक्त अभिलेख दोनों पक्षों पर बाध्यकारी है एवं प्रतिवादी/प्रत्यर्थी उक्त इकरारनामा से अपने आपको अलग नहीं कर सकता है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा उक्त इकरारनामा के सम्बन्ध में गलत निष्कर्ष दिया गया है। वादिनी/अपीलार्थी ने इकरारनामा में वर्णित शर्तों के अधीन समस्त धनराशि कुल 5,45,416/-रूपये अदा कर दिया है। इस सम्बन्ध में वादिनी द्वारा प्रस्तुत किये गये अभिलेखों से विदित होता है कि वादिनी/अपीलार्थी ने 1,60,000/-रूपये के मूल्य पर विक्रय करने का अनुबन्ध-पत्र निष्पादित किया है, जिसमें उभयपक्षों के फोटो व हस्ताक्षर अंकित हैं तथा बतौर गवाहान सुखसागर व विश्वनाथ के नाम अंकित हैं। इकरारनामा में दर्शित चौहद्दी विवादित मकान से मेल खाती है। पत्रावली पर प्रस्तुत मूल इकरारनामा 40क के सम्बन्ध में वादिनी/अपीलार्थी का यह तर्क है कि यह विधि द्वारा प्रवर्तनीय अभिलेख है। इसके सन्दर्भ में सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1881 की धारा-54 साथ ही साथ पंजीकरण अधिनियम 1908 की धारा-17 तथा 19 के प्रावधानों के अधीन 100/-रूपये से अधिक मूल्य की स्थावर सम्पत्ति का अन्तरण लिखित रूप से अभिलेख का पंजीकरण कराया जाना अनिवार्य है, जबकि प्रस्तुत प्रकरण में कथित इकरारनामा बय 40क स्पष्टतः पंजीकृत अभिलेख नहीं है। पंजीयन के अभाव में उक्त

इकरारनामा बय दिनांकित 19.09.1997 कागज सं0-40क विधि द्वारा प्रवर्तनीय दस्तावेज नहीं रह जाता है और न ही बतौर साक्ष्य ही ग्रहण किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त न्यायालय इस मत की भी है कि आवास एवं विकास परिषद द्वारा किराया किश्तें कय किरायेदारी का अनुबन्ध कागज सं0-38क दिनांकित 22.07.1989 में वर्णित शर्तें **छ** व **ज** का भी उल्लंघन है। उक्त शर्तों में स्पष्ट रूप से कथन किया गया है कि “ किराया किश्तें क्रेता आवास विकास परिषद की पूर्व लिखित सहमति के बिना सम्पत्ति के सम्पूर्ण अथवा किसी भाग का विक्रय अन्तरण समनुदेशन नहीं कर सकेगा न ही कब्जा से अन्य भाग अलग होगा। ” स्पष्टतः किराया किश्त कय किरायेदारी का अनुबन्ध-पत्र भी मूल इकरारनामा बय की शर्तों के प्रतिकूल है। इसके अतिरिक्त यह भी तथ्य महत्वपूर्ण है कि इकरारनामा को वैध रूप से साबित करने हेतु वादिनी को अपीलार्थी पक्ष ने परीक्षित नहीं कराया है, बल्कि अपने पक्ष को साबित करने हेतु पी0डब्लू0-1 विवेक पाण्डेय व पी0डब्लू0-2 तपेश्वर प्रसाद पाण्डेय परीक्षित हुए हैं, किन्तु वादिनी, जिनके पक्ष में इकरारनामा बय तहरीर किया जाना कथित है, वह उसे सिद्ध करने हेतु उपस्थित नहीं आयी हैं। इस स्तर पर अपीलार्थी पक्ष की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि इकरारनामा अपंजीकृत होने के बावजूद भी पक्षों के मध्य एक स्वीकृत अभिलेख है तथा जो तथ्य स्वीकृत तथ्य हों, उन्हें साबित करने का कोई औचित्य नहीं है। अभिलेख स्वीकृत होने के कारण पक्षों पर बाध्यकारी है। इस बिन्दु पर प्रत्यर्थी/प्रतिवादी द्वारा यह कथन किया गया है कि यह सही है कि उक्त इकरारनामा बय का तहरीर किया जाना पक्षों में स्वीकृत है, किन्तु यह तथ्य भी महत्वपूर्ण है कि उक्त इकरारनामा की शर्तों का पालन वादिनी/अपीलार्थी ने स्वयं ही नहीं किया है। उक्त इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 के अधीन वादिनी द्वारा किश्तें जमा नहीं की गयीं, इसी कारण प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को धनराशि भुगतान के डिफाल्ट पर जेल भी जाना पड़ा तथा शेष वांछित धनराशि भी प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को ही देना पड़ा। ऐसी दशा में जबकि उक्त इकरारनामा बय का वादिनी/अपीलार्थी ने पालन नहीं किया है, उक्त इकरारनामा का अनुपालन कराये जाने का कोई औचित्य नहीं है। विद्वान अवर न्यायालय ने भी इस सन्दर्भ में उचित रूप से यह निष्कर्षित किया है कि उक्त इकरारनामा बय पंजीकृत न होने के कारण विधि द्वारा प्रवर्तनीय अभिलेख नहीं है। अपीलार्थीगण की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की विधि व्यवस्था **सूरज लैम्प एण्ड इण्डस्ट्रीज प्रा0लि0 बनाम स्टेट ऑफ हरियाणा 2011 (6) सुप्रीम पृष्ठ-737** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पावर ऑफ एटार्नी के सम्बन्ध में यह मत व्यक्त किया गया है कि पावर ऑफ एटार्नी एक ऐसे प्राधिकार (Agency) का सृजन है, जहां

गारन्टर प्राधिकृत करता है और गारन्टी को पावर ऑफ एटार्नी में विनिर्दिष्ट कार्य करने के लिये तथा यह गारन्टर पर बाध्यकारी होता है, किन्तु प्रस्तुत प्रकरण की परिस्थितियाँ सर्वथा भिन्न हैं। अतः यह विधि व्यवस्था प्रस्तुत प्रकरण में प्रयोज्य नहीं है।

अपीलार्थीगण की ओर से माननीय उच्च न्यायालय की विधि व्यवस्था **भगवत कुमार सेठ बनाम श्रीमती चरनजीत कौर व अन्य 2011 (10) ए0डी0जे0 पृष्ठ-910** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि अपंजीकृत इकरारनामा को साक्ष्य के रूप में प्रयुक्त किया जा सकता है, किन्तु सन्दर्भित प्रकरण से सर्वथा भिन्न परिस्थितियों में प्रस्तुत मामले में उक्त इकरारनामा की शर्तों का भी अपीलार्थी द्वारा अनुपालन न किया जाना साक्ष्य में आ चुका है। अतः भिन्न परिस्थितियों होने के कारण प्रयोज्य नहीं है।

प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था **शिवशम्भू पिक्चर्स प्रा0लि0 बनाम लोकेश्वर प्रसाद एवं अन्य 2016(1) ए0आर0सी0 पृष्ठ-284** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि विक्रय करार को पंजीकृत होना चाहिये। यदि वह पंजीकृत नहीं है तो विधि के अनुसार यह संविदा नहीं है तथा प्रवर्तनीय नहीं है तथा ऐसा अपंजीकृत अभिलेख साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है। प्रस्तुत प्रकरण में उक्त मुहायदाबय पंजीकृत नहीं है। अतः विधि द्वारा प्रवर्तनीय भी नहीं और साक्ष्य में ग्राह्य भी नहीं है।

प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था **रमेश चन्द्र व अन्य बनाम श्रीमती सरिता रस्तोगी 2012(3) ए0आर0सी0 पृष्ठ-362** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि अपंजीकृत करार विधिविरुद्ध होने के कारण विधि द्वारा प्रवर्तनीय नहीं है।

प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था **प्रभा अवस्थी बनाम निशा रिछारिया 2012(3) ए0आर0सी0 पृष्ठ-81** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि अपंजीकृत करार का प्रवर्तन नहीं कराया जा सकता है।

प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की विधि व्यवस्था **येलापु उमा माहेश्वरी एवं अन्य बनाम बुद्धा जगदीश्वरा राव व अन्य 2015(3) ए0आर0सी0 पृष्ठ-536** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि किसी अभिलेख का पंजीयन न होने से

वह अभिलेख साक्ष्य में ग्राह्य नहीं हो सकता है।

विद्वान अवर न्यायालय ने यह भी सही प्रकार से निष्कर्षित किया है कि “ वादिनी द्वारा वादपत्र में वर्णित इस तथ्य कि उसके द्वारा 5,45,416/—रुपये की धनराशि प्रश्नगत भवन के सम्बन्ध में आवास विकास परिषद को अदा की गयी, को भी दाखिल अभिलेखीय साक्ष्यों से पुष्ट नहीं कर सकी है। उसके द्वारा कागज सं०-108ग के रूप में 1,10,000/—रुपये, 109ग के रूप में 4,000/—रुपये, 110ग के रूप में 3,500/—रुपये, 111ग के रूप में 3,500/—रुपये, 112ग के रूप में 68,941/—रुपये की धनराशि की रसीदें विमला पाण्डेय तथा विवेक पाण्डेय के नाम से जमा किये जाने के तथ्य पुष्ट होते हैं, जो कि मात्र 1,89,941/—रुपये ही होते हैं। यदि इसमें प्रतिवादी को दिये गये 1,60,000/—रुपय सम्मिलित कर दिये जायें, तब भी यह धनराशि 3,49,941/—रुपये ही होती है, न कि वादपत्र में वर्णित 5,45,416/—रुपये। ” विद्वान अवर न्यायालय ने निर्णय में यह भी निष्कर्षित किया है कि “ आवास विकास परिषद द्वारा फाइनल कम सेल लीज डीड के निष्पादित होने तथा प्रतिवादी को विक्रय की अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् ही वादिनी के अधिकार प्रतिवादी के विरुद्ध अपने पक्ष में प्रश्नगत भवन का विक्रय पत्र निष्पादित कराने के परिपक्व हो सकते थे, परन्तु वादिनी दाखिल साक्ष्य के आधार पर न तो पत्रावली पर यह तथ्य साबित कर सकी है कि उसके द्वारा सम्पूर्ण अवशेष धनराशि 5,45,416/—रुपये स्वयं आवास विकास परिषद में अदा की गयी है और न ही समेकित वाद में संलग्न कागज सं०-48क फ्रीहोल्ड विक्रय विलेख दिनांकित 30.06.2000 को निष्पादित किये जाने के तथ्यों को विवादित किया है, जो कि प्रस्तुत वाद योजित किये जाने के पश्चात् दिनांक 30.06.2000 को निष्पादित किया गया है। स्पष्ट है कि वाद योजित किये जाने के समय तक प्रतिवादी के पक्ष में जब फ्रीहोल्ड का अधिकार ही प्राप्त नहीं था तो उससे पूर्व वह प्रतिवादी के विरुद्ध अपने पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कराने का अनुतोष विधि क रूप से स्वयं प्रश्नगत इकरारनामा में वर्णित शर्तों के तहत भी याचित करने का अधिकार ही नहीं था। अतः दावा वादी इस दृष्टि से भी अपरिपक्व होने के कारण उसे विधिक रूप से स्थायी निषेधाज्ञा का अनुतोष प्रदान नहीं किया जा सकता। ” विद्वान अवर न्यायालय द्वारा यह उचित रूप से निष्कर्षित किया गया है कि प्रश्नगत इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 को वादी द्वारा वैध दस्तावेज होना साबित नहीं किया जा सका है तथा जिस इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 के आधार पर कब्जे में होने के तथ्य प्रस्तुत किये गये हैं, वह समेकित वाद सं०-1108/2000 में कागज सं०-46क के रूप में समाचार-पत्र दैनिक अमर उजाला में प्रश्नगत इकरारनामा व मुख्तारनामा को निरस्त किये जाने

के इशतिहार की मूल प्रति दिनांकित 13.05.1999 दाखिल की गयी है तथा वादीगण द्वारा भी स्पष्ट रूप से प्रतिवादी द्वारा उक्त इकरारनामा को खारिज किये जाने के नोटिस दिनांकित 10.05.1999 को जरिये अधिवक्ता प्राप्त किया जाना वर्णित है। वादीगण को जो कब्जा मुख्तारनामा दिनांकित 19.09.1997 के तहत प्राप्त हुआ है तो वादीगण की स्थिति एक अनुज्ञप्तिधारी के रूप में थी, जो कि उक्त मुख्तारनामा के निरस्तीकरण दिनांकित 13.05.1999 को किये जाने के पश्चात् समाप्त हो चुकी है।

विद्वान अवर न्यायालय द्वारा दिये गये निष्कर्ष से न्यायालय सहमत है। संक्षेप में प्रस्तुत मामले में वादी को स्थायी निषेधाज्ञा के अनुतोष के बाबत् विवादित मकान मांगे जाने के सम्बन्ध में मूल आधार इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 तथा उसी आधार पर तहरीर मुख्तारनामा आम था, किन्तु ऐसी दशा में जबकि वादी ने खुद ही उक्त इकरारनामा की शर्तों का पालन नहीं किया है तथा आवास विकास परिषद को भुगतान में चूक किये जाने के कारण प्रतिवादी की गिरफ्तारी हुयी तथा उसे जेल जाना पड़ा था। इसके अतिरिक्त यह भी महत्वपूर्ण तथ्य है कि उक्त इकरारनामा पंजीकृत न होने के कारण विधि द्वारा प्रवर्तनीय भी नहीं है। ऐसी दशा में अवधार्य बिन्दु वादी/अपीलार्थीगण के विरुद्ध निर्णीत किया जाता है कि इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 विधि द्वारा प्रवर्तनीय वैध अभिलेख नहीं है तथा उसका अनुपालन कराने के लिये प्रत्यर्थी को बाध्य नहीं किया जा सकता है।

निस्तारण अवधार्य बिन्दु सं0-2 -

प्रस्तुत मामले में अपीलार्थी का विवादित मकान पर कब्जा उक्त इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 के आधार पर था। अपीलार्थी/प्रतिवादिनी ने वाद सं0-1108/2000 में विवादित भवन पर कब्जा उक्त इकरारनामा व मुख्तारनामा आम दिनांकित 19.09.1997 के आधार पर प्राप्त किया था, जबकि सिविल अपील सं0-178/2016 में न्यायालय द्वारा यह निर्णीत किया जा चुका है कि इकरारनामा दिनांकित 19.09.1997 विधि द्वारा प्रवर्तनीय वैध अभिलेख नहीं है। ऐसी दशा में जबकि प्रतिवादी का विवादित भवन पर कब्जा जिस आधार पर था, वह आधार ही विद्वान अवर न्यायालय द्वारा एवं इस न्यायालय द्वारा विधि द्वारा प्रवर्तनीय वैध अभिलेख नहीं पाया गया, अपीलार्थीगण का प्रमुख आधार शेष नहीं रह जाता है। उक्त इकरारनामा के विधि द्वारा प्रवर्तनीय न होने की दशा में अपीलार्थीगण का अध्यासन एक अनुज्ञप्तिधारी का रह जाता है तथा विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि अनुज्ञप्तिधारी का अधिकार अनुज्ञप्ति के अस्तित्व में रहते समय तक के लिये ही है। ज्यों ही अनुज्ञापक द्वारा अनुज्ञप्ति को प्रत्याहृत किया जाता है, अनुज्ञप्ति का कोई अर्थ नहीं रह जाता है। प्रस्तुत मामले में भी

वादी/प्रत्यर्थी ने मूलवाद सं०-1108/2000 में यह कथन किया कि उसके द्वारा अपीलार्थीगण को नोटिस दिनांकित 10.03.1999 दिया गया, जिसके द्वारा अनुज्ञप्ति समाप्त किये जाने का एवं इकरारनामा समाप्त किये जाने का दिया गया था। साथ ही साथ दैनिक समाचार-पत्र 'अमर उजाला' के संस्करण में उक्त नोटिस को प्रकाशित भी किया गया था। यही नहीं अपीलार्थीगण ने इस तथ्य को प्रतिवादपत्र में स्वीकार भी किया है। ऐसी दशा में अनुज्ञप्ति के अस्तित्व में न रहने के कारण अपीलार्थीगण विवादित भूमि में कब्जा भी विधिक दृष्टि से उचित नहीं रह जाता है।

इस बिन्दु पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि व्यवस्था **मारिया मरगाडिया सिक्वेरिया बनाम इराजमो जैक डी० सिक्वेरिया सिविल अपील नं०-2968/2012** में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की पूर्ण खण्डपीठ द्वारा बृहद् रूप से चर्चा करते हुए यह निष्कर्षित किया था कि किसी भी भवन का केयरटेकर या एजेन्ट अपने प्रिन्सिपल के माध्यम से कब्जे में होता है तथा केयरटेकर/सर्वेन्ट को भवन स्वामी के निर्देश पर तत्काल कब्जा दखल देना चाहिये तथा केयरटेकर/सर्वेन्ट के द्वारा कोई अधिकार सृजित नहीं किया जा सकता है, चाहे वह कितने लम्बे समय से उक्त भवन पर कब्जे में हो। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इस विधि व्यवस्था में निम्नलिखित बिन्दु भी अवधारित किये थे –

- (1) No one acquires title to the property if he or she was allowed to stay in the premises gratuitously. Even by long possession of years or decades such person would not acquire any right or interest in the said property.
- (2) Caretaker, watchman or servant can never acquire interest in the property irrespective of his long possession. The caretaker or servant has to give possession forthwith on demand.
- (3) The Courts are not justified in protecting the possession of a caretaker, servant or any person who was allowed to live in the premises for some time either as a friend, relative, caretaker or as a servant.
- (4) The protection of the Court can only be granted or extended to the person who has valid, subsisting rent agreement, lease agreement or licence agreement in his favour.
- (5) The caretaker or agent holds property of the principal only on behalf of the principal. He acquires no right or interest whatsoever for himself in such property irrespective of his long stay or possession.

इसी बिन्दु पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विधि व्यवस्था **बेहराम तेजानी एवं अन्य बनाम अजीम जगानी 22017 (1) ए०डब्लू०सी० पृष्ठ-805**

(एस0सी0) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि केयरटेकर या सर्वेन्ट किसी सम्पत्ति में कोई अधिकार नहीं एक्वायर कर सकता है, चाहे वह जितने लम्बे समय तक उसके कब्जे में रहा हो।

इसी बिन्दु पर माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद ने विधि व्यवस्था **मो0 शमी बनाम चतुर्थ अपर जिला जज, कानपुर-नगर एवं अन्य 2010 इलाहाबाद सी0जे0 पृष्ठ-435** में माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि एक अनुज्ञापिधारी सम्पत्ति को उपभोग करने का अधिकार है, किन्तु सम्पत्ति पर कब्जा अनुज्ञापक का ही बना रहता है। कब्जा विधिक दृष्टि में कभी भी अनुज्ञापिधारी का नहीं हो सकता है।

इसी बिन्दु पर माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद ने एक अन्य विधि व्यवस्था **आमिल बनाम मो0 उमर एवं अन्य 2016(2) जे0सी0एल0आर0 पृष्ठ-212** में भी माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि अवैध कब्जे धारक को वास्तविक स्वामी के विरुद्ध निषेधाज्ञा का अनुतोष मांगने का कोई अधिकार नहीं है।

अपीलार्थीगण की ओर से माननीय सर्वोच्च न्यायालय की विधि व्यवस्था **रामगौड़ा (मृतक) जरिये विधिक प्रतिनिधि बनाम एम0 बदरप्पा नायडु (मृतक) जरिये विधिक प्रतिनिधि 2004 (54) ए0एल0आर0 पृष्ठ-725** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि यदि कोई किसी सम्पत्ति के शांतिपूर्ण अध्यासन में है तो उसे अपना कब्जा बनाये रखने का अधिकार है, किन्तु सन्दर्भित प्रकरण की परिस्थितियों प्रस्तुत प्रकरण से भिन्न हैं, अतः प्रयोज्य नहीं है।

प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था **शरीफ अहमद एवं अन्य बनाम फैज मोहम्मद एवं अन्य 2016(1) ए0आर0सी0 पृष्ठ-115** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि जहां मुहायदाबय के आधार पर विक्रय नहीं हो सकी तथा लाइसेन्स को प्रत्याहृत कर लिया गया, वहाँ प्रतिवादी धारा-53ए टी0पी0ए0 के आधार पर कब्जा बनाये नहीं रख सकता है।

प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था **आमिल बनाम मोहम्मद उमर एवं अन्य 2016(1) ए0आर0सी0 पृष्ठ-621** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि जहाँ अनुज्ञापक (Licencee) ने अनुज्ञा को प्रत्याहृत कर लिया हो, वहाँ विपक्षी का कब्जा मात्र अतिचारी का रह गया। ऐसी दशा में अतिचारी किसी निषेधाज्ञा के अनुतोष का हकदार नहीं रह गया है।

इसी क्रम में प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था **सिद्ध श्री देवी बनाम सतीश चन्द्र त्रिपाठी एवं अन्य 2016(3) ए0आर0सी0 पृष्ठ-331** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया गया है कि स्थायी निषेधाज्ञा के वाद में जहां वादी सम्पत्ति के स्वामित्व को अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर क्लेम कर रहा था तथा अवर न्यायालय द्वारा वाद निरस्त किया गया था, स्वत्व का अन्तरण मौखिक अथवा अपंजीकृत अभिलेख द्वारा नहीं हो सकता है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त विधि व्यवस्था प्रस्तुत मामले में सुमेलित होती है। प्रस्तुत प्रकरण में भी अपीलार्थी ने विवादित सम्पत्ति को अपंजीकृत इकरारनामा बय के आधार पर क्लेम किया था। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित उपरोक्त विधि व्यवस्था के आलोक में प्रत्यर्थी के कथन को बल मिलता है।

प्रत्यर्थी की ओर से अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद की विधि व्यवस्था **वीरेन्द्र शंकर तिवारी बनाम वन प्लेस इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 2016(2) ए0आर0सी0 पृष्ठ-1876** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया था कि इकरारनामा बय के पंजीकृत न होने की दशा में यह पक्षकारगण को अपील सम्पत्ति के बाबत कोई विधिक अधिकार प्रदत्त नहीं करता है। उपरोक्त विधि व्यवस्था के आलोक में भी प्रस्तुत मामले में, जहां अपीलार्थी के केस का आधार अपंजीकृत विक्रय विलेख है, अपीलार्थी के पक्ष में कोई अधिकार सृजित नहीं होता है।

विद्वान अवर न्यायालय ने भी अपने निर्णय में यह कथन किया है कि “ अतः मामले के समस्त तथ्यों एवं परिस्थितियों एवं पत्रावली पर दाखिल समस्त दस्तावेजी एवं मौखिक साक्ष्यों के सम्यक सूक्ष्म एवं गहन विवेचन के पश्चात् न्यायालय का यह मत है कि वादी दाखिल साक्ष्यों के माध्यम से वादपत्र में वर्णित अभिकथनों कि वे प्रश्नगत भवन सं0-188 पनकी रोड कल्यानपुर, कानपुर नगर के वैध स्वामी एवं काबिज हैं, को वे मूल फ्रीहोल्ड विक्रय विलेख कागज सं0-46क दाखिल करते हुए साबित करने में पूर्णतया सफल रहे हैं। उसके द्वारा दाखिल किये गये साक्ष्य में कोई भी गंभीर विरोधाभास एवं सारवान असंगतता नहीं है। उसके द्वारा दाखिल किये गये साक्ष्य एक विश्वसनीय साक्ष्य है। तदनुसार वादी नरेन्द्रजीत सिंह स्वामी होने के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने का विधिक रूप से हकदार है तथा वह प्रश्नगत सम्पत्ति 188 पनकी रोड, कल्यानपुर, कानपुर-नगर, जिसकी चौहद्दी पूरब में एच0आई0जी0 189, पश्चिम में एच0आई0जी0 187, उत्तर में एच0आई0जी0 181, दक्षिण में सड़क दर्शायी गयी है, पर अपना वैध स्वामित्व साबित करने में सफल रहा है। उसके पक्ष में सुविधा का सन्तुलन भी है तथा उसे अपूर्णनीय क्षति होने की

सम्भावना भी है। तदनुसार वादी प्रश्नगत सम्पत्ति के बाबत स्थायी निषेधाज्ञा के अनुतोष को पाने का भी हकदार है। “ न्यायालय विद्वान अवर न्यायालय के उक्त निष्कर्ष में कोई विधिक त्रुटि नहीं पाती है। तथ्य के अनुसार न्यायालय का निष्कर्ष सर्वथा उचित है, उसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

उपरोक्त विवेचना एवं माननीय न्यायालयों की उपरोक्त विधि व्यवथाओं के आलोक में न्यायालय इस मत की है कि विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों में तथ्यों एवं विनिश्चयों का उचित निर्वचन किया गया है, जिसमें किसी प्रकार का कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य कोई तर्क अपीलार्थीगण की ओर से प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः सिविल अपील सं०-178/2016 तथा सिविल अपील सं०-179/2016 निरस्त किये जाने योग्य हैं।

आदेश

अपीलार्थीगण की ओर से प्रस्तुत सिविल अपील संख्या-178/2016 निरस्त की जाती है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा मूलवाद संख्या-1243/1999, श्रीमती विमला पाण्डेय आदि बनाम नरेन्द्र जीत सिंह में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 20.09.2016 की पुष्टि की जाती है।

अपीलार्थीगण की ओर से प्रस्तुत सिविल अपील संख्या-179/2016 निरस्त की जाती है। विद्वान अवर न्यायालय द्वारा मूलवाद संख्या-1108/2000, नरेन्द्र जीत सिंह बनाम श्रीमती विमला पाण्डेय आदि में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांकित 20.09.2016 की पुष्टि की जाती है।

वाद के तथ्यों एवं परिस्थितियों में पक्षकार अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

इस निर्णय की एक प्रति सिविल अपील सं०-179/2016 की पत्रावली पर भी रखी जावे।

दिनांक-01.10.2022

(अजय कुमार त्रिपाठी-II)
अपर जिला जज, कोर्ट सं०-01,
कानपुर नगर।

उक्त निर्णय मेरे द्वारा खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर उद्घोषित किया गया।

दिनांक-01.10.2022

(अजय कुमार त्रिपाठी-II)
अपर जिला जज, कोर्ट सं०-01,
कानपुर नगर।