



Neutral Citation No.-2026:AHC:57611

सुरक्षित तिथि: 16.02.2026

वितरण तिथि: 20.03.2026

इलाहाबाद उच्च न्यायालय
रिट सी याचिका संख्या - 4894 वर्ष 2026

श्रीमती वसीम ज़हरा जैदी

...याचिकाकर्ता

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य और 2 अन्य

...प्रतिवादी

याचिकाकर्ता के अधिवक्ता: दिनेश कुमार त्रिपाठी, मनाल अफ़रोज़, सैयद मुनील अब्बास

प्रतिवादी के अधिवक्ता: सी.एस.सी., मोहम्मद जमील अख्तर

माननीय न्यायमूर्ति अरुण कुमार

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



1. याचिकाकर्ता की ओर से सुश्री मनाल अफरोज और श्री सैयद मुनील अब्बास, विद्वान अधिवक्ताओं, श्री एच. एन. सिंह और श्री वी. एम. जैदी, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताओं, श्री एम. जे. अख्तर, विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा समर्थित, प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से, और राज्य प्रतिवादी संख्या 1 और 2 की ओर से विद्वान स्थायी अधिवक्ता की दलीलें सुनी गईं।

2. चूंकि रिट याचिका में बताए गए तथ्यों पर कोई विवाद नहीं है और पक्षों के बीच विवाद केवल विधि के प्रश्न तक ही सीमित है, इसलिए इस रिट याचिका का अंतिम निर्णय इस न्यायालय द्वारा प्रवेश स्तर पर ही किया जा रहा है।

3. याचिका से ज्ञात मामले के तथ्य इस प्रकार हैं: मकान संख्या 34-ए (पुराना), 94/72 (नया), नवाब यूसुफ रोड, सिविल लाइंस, जिला प्रयागराज, 1286.63 वर्ग मीटर का मकान नगर निगम के अभिलेखों में प्रतिवादी संख्या 3 श्रीमती ए. जेड. जैदी के नाम पर दर्ज था। 21.7.2022 को प्रतिवादी संख्या 3 ने अपने बच्चों के पक्ष में तीन दान विलेख निष्पादित किए। दान विलेख संख्या 4859/2022 उनकी बड़ी बेटी श्रीमती तस्नीम जैदी के पक्ष में उपरोक्त मकान में 143 वर्ग मीटर का था। दान विलेख संख्या 4860/2022 याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित किया गया था, जिसमें 143 वर्ग मीटर का एक और भूखंड हस्तांतरित किया गया था। उपहार विलेख संख्या 4861/2022 उनके छोटे बेटे श्री शारिक अब्बास जैदी को 571.67 वर्ग मीटर भूमि के संबंध में निष्पादित किया गया था।

4. प्रतिवादी संख्या 3 के बड़े पुत्र श्री मजहर अब्बास जैदी ने उक्त दान विलेखों को रद्द करने के लिए मूल वाद संख्या 926/2022 दायर किया, दिनांक 21.7.2022 को, जिसमें उन्होंने प्रश्नगत पूरे घर में आधे हिस्से का दावा किया। उपरोक्त वाद के लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादी संख्या

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



3 और उनके कानूनी वारिसों, जिनमें याचिकाकर्ता भी शामिल हैं, के बीच दिनांक 1.6.2023 को एक पंजीकृत पारिवारिक समझौता विलेख निष्पादित किया गया। उपरोक्त समझौते के तहत, दान विलेखों की सत्यता को याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या 3 सहित सभी पक्षों द्वारा स्वीकार किया गया। दिनांक 1.6.2023 के पारिवारिक समझौते की शर्तों के अनुसार, मूल वाद संख्या 926/2022 पर दिनांक 18.9.2023 को निर्णय दिया गया।

5. इसके बाद, 27.9.2024 को प्रतिवादी संख्या 3 ने माता-पिता और वरिष्ठ नागरिकों के भरण-पोषण एवं कल्याण अधिनियम, 2007 (संक्षेप में '2007 का अधिनियम') की धारा 23 के तहत याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित उपहार विलेख संख्या 4860/2022, दिनांक 21.7.2022 को अमान्य घोषित करने के लिए आवेदन दायर किया। याचिकाकर्ता ने 25.4.2025 को आपति दर्ज कराई और अधिनियम 2007 की धारा 23 के तहत उक्त आवेदन की स्वीकार्यता पर सवाल उठाया। गाजियाबाद तहसील और जिले के उप जिला मजिस्ट्रेट ने अपने 31.7.2025 के आदेश द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा दायर आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि संपत्ति प्रयागराज जिले में स्थित होने के कारण, गाजियाबाद स्थित न्यायाधिकरण के पास कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, और यह कि किसी दान विलेख को अधिनियम 2007 की धारा 23 के तहत तभी शून्य घोषित किया जा सकता है, जब उसमें यह विशिष्ट शर्त हो कि दानग्राही भविष्य में दानदाता को बुनियादी सुविधाएं और भौतिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा।

6. गाजियाबाद के उप जिला मजिस्ट्रेट के उपरोक्त आदेश से असंतुष्ट होकर, प्रतिवादी संख्या 3 ने गाजियाबाद के जिला मजिस्ट्रेट के समक्ष अधिनियम 2007 की धारा 16 के तहत अपील दायर की। यह अपील, वाद संख्या 2762/2025 (कंप्यूटरीकृत वाद संख्या D202511280002762) के रूप में पंजीकृत की गई थी, जिसे अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (न्यायिक), गाजियाबाद ने दिनांक 18.9.2023 को निम्नलिखित आदेश द्वारा खारिज कर दिया था:

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



31.12.2025 के अपने आदेश द्वारा स्वीकार कर लिया और उप रजिस्ट्रार (पंजीकरण), सदर-प्रथम, जिला इलाहाबाद के समक्ष क्रमांक 4860/2022 पर पंजीकृत दिनांक 21.7.2022 के उपहार विलेख को अमान्य घोषित कर दिया। याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 2 के दिनांक 31.12.2025 के आदेश को चुनौती देते हुए यह याचिका दायर की है।

7. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि 2007 के अधिनियम की धारा 23 के तहत, किसी दान विलेख को केवल तभी अमान्य घोषित किया जा सकता है जब कोई वरिष्ठ नागरिक, जिसने इस अधिनियम के लागू होने के बाद, दान या किसी अन्य माध्यम से अपनी संपत्ति इस शर्त के साथ हस्तांतरित की हो कि प्राप्तकर्ता हस्तांतरणकर्ता को बुनियादी सुविधाएं और भौतिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा, और ऐसा प्राप्तकर्ता ऐसी सुविधाएं और भौतिक आवश्यकताएं प्रदान करने से इनकार करता है या विफल रहता है। चूंकि दिनांक 21.7.2022 के दान विलेख में ऐसी कोई शर्त नहीं है, इसलिए 2007 के अधिनियम की धारा 23 के तहत कार्यवाही विचारणीय नहीं थी।

8. आगे यह तर्क दिया गया है कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 3 ने सिविल न्यायालय के समक्ष विवादित मकान के वितरण के तरीके के रूप में, पंजीकृत पारिवारिक समझौते के तहत, दान विलेख की वैधता को पहले ही स्वीकार कर लिया है, इसलिए धारा 23 के तहत इसे रद्द नहीं किया जा सकता। आगे यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी संख्या 3 के दो पुत्र और दो पुत्रियाँ हैं और उन सभी को विवादित मकान में हिस्सा दिया गया है, जिसे दाता और प्राप्तकर्ता ने पारिवारिक समझौते के तहत स्वीकार कर लिया है। इसलिए, हस्तांतरणकर्ता को बुनियादी सुविधाएं और भौतिक आवश्यकताएं प्रदान करने की निहित शर्त प्रतिवादी संख्या 3 के सभी वारिसों पर लागू

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



होती है। अतः, केवल याचिकाकर्ता के दान विलेख को 2007 के अधिनियम की धारा 23 के तहत शून्य घोषित नहीं किया जा सकता।

9. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि 2007 के अधिनियम की धारा 23 के तहत दिनांक 21.7.2022 के उपहार विलेख को रद्द करना, मूल वाद संख्या 926/2022 में सिविल न्यायालय द्वारा पारित डिक्री में संशोधन के समान है, जो 2007 के अधिनियम के तहत न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर है। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि उपहार विलेख के निष्पादन के बाद, इसकी सत्यता हस्तांतरणकर्ता द्वारा पंजीकृत पारिवारिक समझौते में स्वीकार की गई थी, इसलिए याचिकाकर्ता द्वारा इसके निष्पादन में धोखाधड़ी, दबाव या अनुचित प्रभाव का कोई प्रश्न ही नहीं उठता। विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 3 ने 2007 के अधिनियम की धारा 23 के तहत दायर अपने आवेदन में याचिकाकर्ता से किसी भी प्रकार के भरण-पोषण की मांग नहीं की है, इसलिए इसे रद्द करने का कोई आधार नहीं बनता। यह भी प्रस्तुत किया गया कि प्रतिवादी संख्या 3 वर्तमान में अपने छोटे बेटे के साथ गाजियाबाद में रहती है, न कि याचिकाकर्ता के साथ। इसलिए यह आरोप कि याचिकाकर्ता प्रतिवादी संख्या 3 का भरण-पोषण करने में विफल रहा है, गलत है।

10. प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दिनांक 31.12.2025 को पारित आदेश का समर्थन किया है। उन्होंने निवेदन किया है कि जब कोई माता-पिता प्रेम और स्नेह से प्रेरित होकर किसी बच्चे के पक्ष में दान विलेख निष्पादित करते हैं, तो यह अंतर्निहित अपेक्षा होती है कि बच्चा माता-पिता का भरण-पोषण करेगा। विलेख में स्पष्ट शर्त न होने पर भी, ऐसी अपेक्षा को 2007 के अधिनियम की धारा 23 के अर्थ में अंतर्निहित शर्त माना जाना चाहिए। अपने उपरोक्त तर्क के समर्थन में, उन्होंने दिल्ली उच्च अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



न्यायालय के एक खंडपीठ के फैसले पर भरोसा किया है, जो एलपीए संख्या 587/2025 (श्रीमती वरिंदर कौर बनाम श्रीमती दलजीत कौर और अन्य) में दिनांक 26.9.2025 को पारित किया गया था। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अनुच्छेद संख्या 27 से 30 इस प्रकार हैं:-

“27. मद्रास उच्च न्यायालय ने मोहम्मद दयान (उपरोक्त) मामले में वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के प्रावधानों पर विस्तार से चर्चा करने के बाद यह माना है कि “प्रेम और स्नेह” वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के संदर्भ में एक निहित शर्त है और इसलिए, वरिष्ठ नागरिक के भरण-पोषण के उद्देश्य से विलेख में ऐसी शर्त का स्पष्ट रूप से होना आवश्यक नहीं है।

28. इस फैसले में आगे यह भी कहा गया है कि “प्रेम और स्नेह” के कारण किसी वरिष्ठ नागरिक द्वारा विलेख का निष्पादन किया जाना वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के तहत खंड को लागू करने के उद्देश्य से एक शर्त के रूप में माना जाना चाहिए, जिससे दस्तावेज को शून्य घोषित किया जा सके। इस फैसले में यह भी कहा गया है कि वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) का दुरुपयोग वरिष्ठ नागरिक द्वारा दायर शिकायत को इस आधार पर खारिज करने के लिए नहीं किया जा सकता है कि विलेख में वरिष्ठ नागरिक के भरण-पोषण के लिए कोई स्पष्ट शर्त नहीं है।

29. वरिष्ठ नागरिक अधिनियम के संदर्भ में मानवीय आचरण को वरिष्ठ नागरिक और दान विलेख के लाभार्थियों के बीच संबंध को ध्यान में रखते हुए समझा जाना चाहिए। यदि माता-पिता किसी पुत्र या पुत्री के पक्ष में संपत्ति देने का निर्णय लेते हैं, तो वे ऐसा केवल प्रेम और स्नेह तथा इस आशा के साथ करते हैं कि उनकी वृद्धावस्था में देखभाल की जाएगी। इसलिए, प्रेम और स्नेह

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



दान विलेख के निष्पादन की अंतर्निहित शर्त होने के कारण, वरिष्ठ नागरिक का बाद में भरण-पोषण न करने पर वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) लागू होगी। ऐसी परिस्थितियों में न्यायाधिकरण को दस्तावेज़ को शून्य घोषित करने का अधिकार है। मोहम्मद दयान (उपरोक्त) मामले में दिए गए निर्णय के अनुच्छेद 40 से 42 भी नीचे उद्धृत किए गए हैं: -

“40. अधिनियम की धारा 23(1) के संदर्भ में "प्रेम और स्नेह" एक अंतर्निहित शर्त है, इसलिए, वरिष्ठ नागरिक के भरण-पोषण के उद्देश्य से समझौता विलेख में कोई स्पष्ट शर्त होना आवश्यक नहीं है। समझौता विलेख या उपहार विलेख निष्पादित करने के बाद भरण-पोषण से इनकार करना, धोखाधड़ी, दबाव या अनुचित प्रभाव के आधार पर विचार करने का आधार है। जब अधिनियम की धारा 23(1) के प्रावधानों के तहत अनुमानित खंड शामिल किया गया है, तो 'प्रेम और स्नेह' को उपहार या समझौता विलेख निष्पादित करने के लिए प्रतिफल माना जाएगा। इस प्रकार, यह शर्त दस्तावेज़ में स्पष्ट रूप से नहीं लिखी जानी चाहिए और जिस प्रेम और स्नेह के कारण वरिष्ठ नागरिक ने विलेख निष्पादित किया है, उसे दस्तावेज़ को धोखाधड़ी, दबाव या अनुचित प्रभाव घोषित करने के लिए अनुमानित खंड को लागू करने की शर्त माना जाएगा।

41. वरिष्ठ नागरिक अधिनियम का संपूर्ण उद्देश्य वरिष्ठ नागरिकों के प्रति मानवीय आचरण पर विचार करना है। जब मानवीय आचरण वरिष्ठ नागरिकों के प्रति उदासीन हो और उनकी सुरक्षा एवं गरिमा की रक्षा न की जाए, तब अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग वरिष्ठ नागरिकों की सुरक्षा एवं गरिमा की रक्षा के लिए किया जाना चाहिए। इसलिए, प्रावधानों की उद्देश्यपूर्ण व्याख्या अत्यंत महत्वपूर्ण है और अधिनियम की धारा 23 का दुरुपयोग वरिष्ठ नागरिकों द्वारा दायर शिकायत को इस आधार पर खारिज करने के लिए नहीं किया जा सकता है कि वरिष्ठ नागरिकों के भरण-पोषण के लिए कोई स्पष्ट शर्त नहीं है। दस्तावेज़ में किसी स्पष्ट शर्त के अभाव में भी, अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



"प्रेम और स्नेह" उपहार या समझौता विलेख के निष्पादन का प्रतिफल होने के कारण, ऐसा प्रेम और स्नेह एक अनुमानित प्रतिफल बन जाता है और इसका कोई भी उल्लंघन अधिनियम की धारा 23(1) को लागू करने का आधार है। इस प्रकार, वर्तमान मामले में द्वितीय प्रतिवादी द्वारा पारित आदेश में कोई त्रुटि नहीं है।

42. वरिष्ठ नागरिक अधिनियम के संदर्भ में मानवीय आचरण को वरिष्ठ नागरिक और दान या निपटान विलेख के लाभार्थियों के बीच संबंधों को ध्यान में रखते हुए समझा जाना चाहिए। अक्सर माता-पिता अपने बच्चों के पक्ष में दस्तावेज़ निष्पादित करते हैं। चूंकि वे वृद्धावस्था में संपत्ति का रखरखाव करने में सक्षम नहीं हो सकते हैं, इसलिए वे अपनी संपत्ति का निपटान करके अपने बच्चों के प्रति अपना प्रेम और स्नेह स्पष्ट रूप से व्यक्त करना चाहते हैं। कुछ मामलों में, माता-पिता वृद्धावस्था में अपने बच्चों के बीच संघर्ष से बचने और यह सुनिश्चित करने के लिए अपनी संपत्ति का निपटान करते हैं कि सभी बच्चों को बराबर हिस्सा मिले। जब माता-पिता अपनी संपत्ति अपने पुत्र या पुत्री के नाम करने का निर्णय लेते हैं, तो वे ऐसा केवल प्रेम और स्नेह से और इस आशा के साथ करते हैं कि पुत्र या पुत्री उनकी वृद्धावस्था में देखभाल करेंगे। इस प्रकार प्रेम और स्नेह, अधिनियम की धारा 23(1) के अर्थ में, प्रतिफल और अंतर्निहित शर्त है। वरिष्ठ नागरिक का बाद में भरण-पोषण न कर पाने पर अधिनियम की धारा 23(1) लागू होगी और ऐसी परिस्थितियों में प्राधिकारी दस्तावेज़ को शून्य और अमान्य घोषित करने के लिए अधिकृत हैं।

30. यदि हम उपरोक्त विवेचित कानूनी सिद्धांतों के आलोक में इस मामले के तथ्यों की जांच करें, तो स्थापित कानूनी स्थिति यह उभरती है कि वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के प्रावधानों को आकर्षित करने के लिए, विचाराधीन विलेख में स्पष्ट रूप से यह शर्त शामिल

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



होना आवश्यक नहीं है कि हस्तांतरिती, हस्तांतरितकर्ता को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा, विशेषकर उपहार विलेख के निष्पादन के संदर्भ में।”

11. प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 16 के प्रावधानों पर भरोसा करते हुए यह तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता का प्रतिवादी संख्या 3 के साथ विश्वास का संबंध था, क्योंकि वह उसकी पुत्री थी, और उसने 21.7.2022 की उपहार विलेख पर हस्ताक्षर करने के लिए उस पर अनुचित दबाव डाला था, इसलिए इसे अधिनियम 2007 की धारा 23 के प्रावधानों के तहत शून्य घोषित किया जा सकता है।

12. प्रतिवादी संख्या 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उर्मिला दीक्षित बनाम सुनील शरण दीक्षित मामले में दिए गए हालिया फैसले (2025) 2 एससीसी 787 पर भरोसा करते हुए तर्क दिया है कि 2007 के अधिनियम की धारा 23 के प्रावधानों की व्याख्या इस प्रकार की जानी चाहिए जिससे कानून के लाभकारी स्वरूप को बढ़ावा मिले। उन्होंने आगे तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या 3 के बीच शांतिपूर्ण संबंध टूट गए थे, इसलिए 2007 के अधिनियम की धारा 23 लागू होती है और प्रतिवादी संख्या 2 दिनांक 21.7.2022 के दान विलेख को अमान्य घोषित करने में न्यायसंगत था। उर्मिला दीक्षित (उपरोक्त) मामले में दिए गए फैसले के प्रासंगिक अनुच्छेद संख्या 14 से 23 इस प्रकार हैं: नीचे दिए गए अनुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“14. अतः यह स्पष्ट है कि यह अधिनियम एक लाभकारी कानून है, जिसका उद्देश्य वरिष्ठ नागरिकों के अधिकारों की रक्षा करना है, उन चुनौतियों को ध्यान में रखते हुए जिनका उन्हें

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



सामना करना पड़ता है। इस पृष्ठभूमि में अधिनियम की व्याख्या की जानी चाहिए और अधिनियम के उपायों को आगे बढ़ाने वाली व्याख्या को अपनाया जाना चाहिए।

15. अधिनियम के प्रावधानों पर विचार करने से पहले, हमें इस मामले से जुड़े व्यापक मुद्दे, अर्थात् हमारे समाज में वरिष्ठ नागरिकों की देखभाल, को समझना होगा। इस न्यायालय ने विजया मनोहर अरबत डॉ. बनाम काशीराव राजाराम सवाई और अन्य 6 के मामले में इस बात पर प्रकाश डाला कि जब माता-पिता अपनी सहायता करने में असमर्थ हों, तो पुत्रों और पुत्रियों दोनों का यह सामाजिक दायित्व है कि वे उनकी देखभाल करें।

16. बादशाह बनाम उर्मिला बादशाह गोडसे और अन्य⁷ के मामले में, इस न्यायालय ने यह टिप्पणी की कि जब माता-पिता या पत्नी के भरण-पोषण से संबंधित किसी मामले पर विचार किया जा रहा हो, तो न्यायालय प्रस्तावना में निहित संवैधानिक दृष्टि के अनुरूप, ऐसे हाशिए पर पड़े समूहों के सामाजिक न्याय के हित में कार्य करने के लिए बाध्य है। हाल ही में, इस स्पष्टीकरण को रजनेश बनाम नेहा और अन्य⁸ के मामले में दोहराया गया।

17. अश्वनी कुमार बनाम भारत संघ⁹ मामले में वरिष्ठ नागरिकों की सुरक्षा के लिए कई निर्देश जारी करते हुए, इस न्यायालय ने निम्नलिखित बातों पर प्रकाश डाला था:

“3. वृद्धजनों के अधिकार एक ऐसी उभरती हुई स्थिति है जिसकी शायद हमारे संविधान निर्माताओं ने पूरी तरह से कल्पना नहीं की थी। इसलिए, जबकि संविधान के अनुच्छेद 39 में श्रमिकों, पुरुषों और महिलाओं के स्वास्थ्य और शक्ति, और बच्चों की कोमल आयु का उल्लेख है, वहीं संविधान के अनुच्छेद 41 में बेरोजगारी, वृद्धावस्था, बीमारी और विकलांगता तथा अन्य अनुचित अभाव की स्थितियों में सार्वजनिक सहायता का उल्लेख है, वहीं वृद्धजनों के स्वास्थ्य या अभाव के समय

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



उनके आश्रय, और वास्तव में उनकी आयु के कारण उनकी गरिमा और जीविका के लिए कोई विशिष्ट उल्लेख नहीं है।

4. अंततः, उम्र हर किसी को अपनी चपेट में ले लेती है और कभी-कभी, यह कुछ लोगों को पूरी तरह से असहाय और दूसरों पर निर्भर बना देती है, शारीरिक रूप से या मानसिक रूप से या दोनों तरह से। सौभाग्य से, हमारा संविधान समृद्ध है और यह न्यायालय भविष्योन्मुखी है। इस संयोजन के परिणामस्वरूप कानून में अभूतपूर्व विकास हुए हैं, विशेष रूप से सामाजिक न्याय के क्षेत्र में, जिसे इस न्यायालय द्वारा वर्षों से दिए गए विभिन्न निर्णयों में अत्यधिक महत्व और सार्थकता दी गई है। वर्तमान याचिका इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत एक ऐसा ही अवसर है, जिसमें वृद्ध व्यक्तियों के अधिकारों को मान्यता दी गई है और उन्हें लागू किया गया है वे अधिकार जिन्हें संविधान के अनुच्छेद 21 द्वारा मान्यता प्राप्त है जैसा कि इस न्यायालय द्वारा कई दशकों में दिए गए निर्णयों की एक श्रृंखला में समझा और व्याख्या किया गया है, और वे अधिकार जिन्हें उभरती परिस्थितियों के कारण वर्षों से मान्यता प्राप्त हुई है।”

(ज़ोर दिया गया)

18. कानून के लाभकारी उद्देश्य और उपरोक्त व्याख्याओं को ध्यान में रखते हुए, अब हम विचाराधीन मुद्दे पर विचार करते हैं।

19. अधिनियम की धारा 23 इस प्रकार है:

23. कुछ परिस्थितियों में संपत्ति का हस्तांतरण शून्य होगा।

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



(1) यदि कोई वरिष्ठ नागरिक, जिसने इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद, उपहार या किसी अन्य माध्यम से अपनी संपत्ति हस्तांतरित की है, इस शर्त के अधीन कि हस्तांतरिती हस्तांतरणकर्ता को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा, और ऐसा हस्तांतरिती ऐसी सुविधाएं और शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करने से इनकार करता है या विफल रहता है, तो संपत्ति का उक्त हस्तांतरण धोखाधड़ी या जबरदस्ती या अनुचित प्रभाव के तहत किया गया माना जाएगा और हस्तांतरणकर्ता के विकल्प पर न्यायाधिकरण द्वारा इसे शून्य घोषित किया जाएगा।

(2) जहाँ किसी वरिष्ठ नागरिक को किसी संपत्ति में से भरण-पोषण प्राप्त करने का अधिकार है और ऐसी संपत्ति या उसका कोई भाग हस्तांतरित किया जाता है, तो भरण-पोषण प्राप्त करने का अधिकार हस्तांतरिती के विरुद्ध लागू किया जा सकता है यदि हस्तांतरिती को अधिकार की सूचना हो, या यदि हस्तांतरण निःशुल्क हो; परन्तु प्रतिफल के लिए और अधिकार की सूचना के बिना हस्तांतरिती के विरुद्ध लागू नहीं किया जा सकता।

(3) यदि कोई वरिष्ठ नागरिक उपधारा (1) और (2) के अधीन अधिकारों को लागू करने में असमर्थ है, तो उसकी ओर से धारा 5 की उपधारा (1) के स्पष्टीकरण में निर्दिष्ट किसी भी संगठन द्वारा कार्रवाई की जा सकती है।

20. सुदेश छिकारा बनाम रामती देवी और अन्य¹⁰ के मामले में, इस न्यायालय ने धारा 23 का लाभ देने से इनकार कर दिया, क्योंकि यह साबित नहीं हुआ था कि विचाराधीन हस्तांतरण में माता-पिता के भरण-पोषण की शर्त थी। न्यायालय ने कहा:

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



“14. जब कोई वरिष्ठ नागरिक अपनी संपत्ति को उपहार या त्यागपत्र निष्पादित करके या किसी अन्य तरीके से अपने निकट और प्रियजनों के पक्ष में छोड़ देता है, तो वरिष्ठ नागरिक की देखभाल की शर्त अनिवार्य रूप से नहीं जुड़ी होती है। इसके विपरीत, अक्सर ऐसे हस्तांतरण बिना किसी प्रतिफल की अपेक्षा के प्रेम और स्नेह से किए जाते हैं। इसलिए, जब यह आरोप लगाया जाता है कि धारा 23 की उपधारा (1) में उल्लिखित शर्तें हस्तांतरण से जुड़ी हैं, तो ऐसी शर्तों का अस्तित्व न्यायाधिकरण के समक्ष स्थापित किया जाना चाहिए।”

(जोर दिया गया)

21. इसके अलावा, सुदेश (उपरोक्त) में धारा 23(1) के लागू होने के लिए निम्नलिखित आवश्यक तत्वों की व्याख्या की गई थी।

(क) हस्तांतरण इस शर्त के अधीन किया जाना चाहिए कि हस्तांतरिती हस्तांतरणकर्ता को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा; और

(ख) हस्तांतरिती ऐसी सुविधाएं और भौतिक आवश्यकताएं हस्तांतरितकर्ता को प्रदान करने से इनकार करता है या ऐसा करने में विफल रहता है।

22. मौजूदा तथ्यों पर गौर करने पर, हम पाते हैं कि रिकॉर्ड में दो दस्तावेज़ मौजूद हैं। पहला, दिनांक 07.09.2019 का वचन पत्र जिसमें यह दर्ज है कि वचनदाता (प्रतिवादी) अपीलकर्ता और उसके पति की जीवन भर सेवा करेगा, और यदि वह इस दायित्व को पूरा नहीं करता है, तो बाद के विलेख को अपीलकर्ता द्वारा वापस लिया जा सकता है। दूसरा, दिनांक 07.09.2019 का उपहार विलेख भी इसी तरह की शर्त दर्ज करता है, अर्थात् दानग्राही दानदाता का भरण-पोषण करेगा, और

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



दानग्राही अपीलकर्ता-दानदाता के शांतिपूर्ण जीवन के लिए सभी आवश्यक व्यवस्थाएँ करेगा। ये दोनों दस्तावेज़ एक साथ हस्ताक्षरित किए गए थे।

23. अपीलकर्ता ने हमारे समक्ष यह प्रस्तुत किया है कि ऐसा वचन पूरी तरह से पूरा नहीं हुआ है, और धारा 23 के अंतर्गत अपनी याचिका में, यह कहा गया है कि पक्षों के बीच शांतिपूर्ण संबंध टूट गए हैं। ऐसी स्थिति में, सुदेश (उपरोक्त) में उल्लिखित दो शर्तों की उचित व्याख्या की जानी चाहिए ताकि कानून के लाभकारी स्वरूप को बढ़ावा मिले, न कि सख्ती से, जिससे विधायिका का उद्देश्य निरर्थक हो जाएगा। इसलिए, उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश और निचली अदालतों ने उपहार विलेख को रद्द करने का उचित निर्णय दिया था क्योंकि वरिष्ठ नागरिकों के कल्याण की शर्तों का पालन नहीं किया गया था। हम इस पर विचार करने में असमर्थ हैं। डिवीजन बेंच द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से सहमत होना, क्योंकि यह लाभकारी कानून के संबंध में एक सख्त दृष्टिकोण अपनाता है।”

13. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत दलीलों पर विचार किया है और अभिलेख में मौजूद सामग्री का अध्ययन किया है।

14. प्रारंभ में, क्षेत्रीय क्षेत्राधिकार के संबंध में अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दर्ज निष्कर्ष को त्रुटिरहित नहीं किया जा सकता है। 2007 के अधिनियम की धारा 6 के अनुसार, अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही उस जिले में प्रारंभ की जा सकती है जहां वरिष्ठ नागरिक निवास करते हैं या अंतिम बार निवास करते थे। यह स्वीकार किया जाता है कि प्रतिवादी संख्या 3 वर्तमान में गाजियाबाद में निवास करते हैं और इसलिए गाजियाबाद स्थित न्यायाधिकरण को कार्यवाही पर विचार करने का क्षेत्राधिकार था।

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



15. विचारणीय मुख्य प्रश्न यह है कि क्या 21.07.2022 की उपहार विलेख को 2007 के अधिनियम की धारा 23 के अंतर्गत शून्य घोषित किया जा सकता है, जबकि इसमें हस्तांतरिती को हस्तांतरितकर्ता का भरण-पोषण करने की कोई शर्त नहीं है

16. यह निर्विवाद है कि दिनांक 21.7.2022 का दान पत्र प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा अपनी दो बेटियों और छोटे बेटे के लिए एक साथ निष्पादित किया गया था, जिसमें समान कथन थे, जिससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त दान पत्र उनके प्रति प्रेम और स्नेह के कारण निष्पादित किया गया था। दिनांक 21.7.2022 के दान पत्र में याचिकाकर्ता का पता दर्शाता है कि वह मकान संख्या 309, सेक्टर-12, वसुंधरा, गाजियाबाद में निवास कर रही है और प्रतिवादी संख्या 3 प्रयागराज स्थित प्रश्नगत मकान में निवास कर रही थी।

17. यह स्वीकार किया जाता है कि दान विलेख के निष्पादन के बाद, प्रतिवादी संख्या 3 अपने छोटे बेटे के साथ गाजियाबाद में एक अलग आवास में रह रहा है। उपरोक्त दान विलेख के निष्पादन के बाद, प्रतिवादी संख्या 3 के बड़े बेटे ने विवादित मकान में आधे हिस्से का दावा करते हुए मुकदमा दायर किया, जो प्रतिवादी संख्या 3 के नाम पर दर्ज था। अंततः इस मुकदमे का निपटारा एक पंजीकृत पारिवारिक समझौते के आधार पर किया गया, जिसमें दान विलेख को स्वीकार करते हुए, अपने शेष हिस्से को प्रश्नगत मकान में अपने बड़े बेटे श्री मजहर अब्बास जैदी के पक्ष में त्याग दिया गया। प्रश्नगत मकान के संबंध में, उसके तीनों वारिसों के पक्ष में एक साथ निष्पादित दान विलेखों और बाद में सभी वारिसों द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 के साथ मिलकर दान विलेख के अनुसार प्रश्नगत मकान के विभाजन को स्वीकार करने से यह निर्विवाद रूप से सिद्ध होता है कि मूल वाद संख्या 926/2022 में दिनांक 18.9.2023 के निर्णय पारित होने तक,

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



प्रतिवादी संख्या 3 और उसके किसी भी वारिस द्वारा, जिन्हें दिनांक 21.7.2022 के दान विलेखों के तहत लाभ प्राप्त हुआ था, अनुचित प्रभाव या दबाव का कोई आरोप नहीं था।

18. प्रतिवादी संख्या 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत यह तर्क कि याचिकाकर्ता प्रतिवादी संख्या 3 की पुत्री होने के नाते विश्वासपूर्ण संबंध में थी, इसलिए वह उपहार विलेख प्राप्त करने के लिए उस पर अनुचित प्रभाव डालने की स्थिति में थी, निराधार है और स्वीकार नहीं किया जा सकता। केवल विलेख प्राप्तकर्ता का हस्तांतरणकर्ता से निकट संबंधी होना उनके बीच विश्वासपूर्ण संबंध स्थापित नहीं करता, जिससे हस्तांतरण विलेख के निष्पादन में अनुचित प्रभाव डालने का अनुमान लगाया जा सके, जब तक कि यह सिद्ध न हो जाए कि वह उसकी इच्छा पर हावी होने की स्थिति में थी। एक माँ को अपनी पुत्री के साथ विश्वासपूर्ण संबंध में रहने के लिए यह प्रदर्शित करना होगा कि उसने अपनी पुत्री पर भरोसा किया था, जिसकी रक्षा करना उसका गोपनीय दायित्व था। प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा अधिनियम 2007 की धारा 23 के तहत दायर आवेदन में याचिकाकर्ता द्वारा विवादित उपहार विलेख प्राप्त करने में अपनी माता पर डाले गए अनुचित प्रभाव को मानने के लिए बुनियादी दलीलों का अभाव है।

19. इसके अलावा, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ता विवाह के बाद गाजियाबाद में अपने पति के साथ एक अलग आवास में रह रही थी, और दिनांक 21.7.2022 के दान विलेख के निष्पादन से पहले या बाद में प्रतिवादी संख्या 3 कभी भी याचिकाकर्ता के साथ नहीं रहा, याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 पर अनुचित प्रभाव डालने का आरोप गलत और निराधार है।

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



20. अधिनियम 2007 की धारा 23 के दायरे पर विचार करते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सुदेश छिकारा बनाम रामती देवी और अन्य के मामले में, जो 2024(4) एससीसी 225 में प्रकाशित हुआ है, अनुच्छेद संख्या 12 में निम्नलिखित टिप्पणी की है:-

“12. धारा 23 की उपधारा (1) में सभी प्रकार के हस्तांतरण शामिल हैं, जैसा कि “उपहार या अन्य माध्यम से” अभिव्यक्ति के प्रयोग से स्पष्ट है। धारा 23 की उपधारा (1) लागू होने के लिए, निम्नलिखित दो शर्तें पूरी होनी चाहिए: क. हस्तांतरण इस शर्त के अधीन किया गया हो कि हस्तांतरिती हस्तांतरणकर्ता को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा; और

ख. हस्तांतरिती हस्तांतरणकर्ता को ऐसी सुविधाएं और शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करने से इनकार करता है या विफल रहता है।

यदि उपरोक्त दोनों शर्तें पूरी होती हैं, तो कानूनी रूप से यह माना जाएगा कि हस्तांतरण धोखाधड़ी, दबाव या अनुचित प्रभाव से किया गया है। ऐसा हस्तांतरण हस्तांतरणकर्ता के अनुरोध पर रद्द किया जा सकता है और भरण-पोषण न्यायाधिकरण को हस्तांतरण को शून्य घोषित करने का अधिकार प्राप्त होता है।”

21. माननीय सर्वोच्च न्यायालय की उक्त टिप्पणी को उर्मिला दीक्षित मामले (उपरोक्त) के फैसले के अनुच्छेद 21 में दोहराया गया है। उक्त फैसले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने सुदेश छिकारा (उपरोक्त) के अपने पूर्ववर्ती फैसले में की गई टिप्पणी की पुष्टि करते हुए स्पष्ट किया है कि उपरोक्त फैसले में उल्लिखित दो शर्तों की व्याख्या उचित रूप से की जानी चाहिए ताकि विधायिका

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



के लाभकारी स्वरूप को बढ़ावा मिले, न कि सख्ती से, जिससे विधायिका का उद्देश्य निष्क्रिय हो जाए।

22. सुदेश छिकारा के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना कि विचाराधीन दान विलेख को अधिनियम 2007 की धारा 23 की उपधारा (1) के तहत रद्द नहीं किया जा सकता, क्योंकि यह प्रेम और स्नेह से प्रेरित होकर बिना किसी प्रतिफल की अपेक्षा के निष्पादित किया गया था और वरिष्ठ नागरिक ने यह दलील भी नहीं दी थी कि पट्टा विलेख इस शर्त के अधीन निष्पादित किया गया था कि हस्तांतरिती (प्रतिवादी संख्या 1 की बेटियाँ) वरिष्ठ नागरिक/माता को बुनियादी सुविधाएँ और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएँ प्रदान करेंगी।

23. हालांकि, उर्मिला दीक्षित (उपरोक्त) के मामले में, अपीलकर्ता ने प्रतिवादी के पक्ष में एक दान पत्र निष्पादित किया था जिसमें कहा गया था कि दानग्राही दानदाता का भरण-पोषण करेगा और सभी चीजों का प्रावधान करेगा। दान पत्र निष्पादित होने के तुरंत बाद, दानग्राही द्वारा एक वचन पत्र/प्रतिज्ञा पत्र निष्पादित किया गया था जिसमें कहा गया था कि वह अपीलकर्ता की देखभाल करेगा उसके जीवन के अंत तक और यदि वह ऐसा नहीं करता है, तो अपीलकर्ता को दान पत्र वापस लेने की स्वतंत्रता होगी। अतः, सुदेश छिकारा (उपरोक्त) और उर्मिला दीक्षित (उपरोक्त) के मामलों के तथ्यों पर विचार करते हुए, यह स्पष्ट है कि यदि सुदेश छिकारा (उपरोक्त) के निर्णय में प्रतिपादित शर्तें पूरी नहीं होती हैं, तो 2007 के अधिनियम की धारा 23 के तहत दान विलेख को रद्द नहीं किया जा सकता है। विचाराधीन मामले में, दान विलेख में ऐसी कोई शर्त नहीं है जिसमें हस्तांतरणकर्ता/प्रतिवादी संख्या 3 को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करने का प्रावधान हो।

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



24. प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा अधिनियम 2007 की धारा 23 के तहत दायर अपने आवेदन के अनुच्छेद 9 और 10 में यह दावा कि याचिकाकर्ता उसकी देखभाल नहीं कर रहा है और उसे भोजन और उचित देखभाल प्रदान किए बिना दरिद्रता की स्थिति में छोड़ दिया है, प्रथम दृष्टया गलत और अविश्वसनीय है, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 3 एक सेवानिवृत्त उच्च न्यायालय के न्यायाधीश की विधवा है, जो पारिवारिक पेंशन प्राप्त कर रही है और गाजियाबाद में अपने छोटे बेटे के साथ रहती है। धारा 23 के तहत दायर अपने आवेदन के अनुच्छेद 9 और 10 में किए गए कथन गलत और निराधार होने के कारण, आवेदन का आधार ही समाप्त हो जाता है।

25. श्रीमती वरिंदर कौर (उपरोक्त) के मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच का निर्णय, जिस पर प्रतिवादी संख्या 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने भरोसा किया है, इस मामले के तथ्यों के आधार पर भिन्न है। जहां वरिष्ठ नागरिक की इकलौती विधवा बहू, जिसके पक्ष में प्रेम और स्नेह के आधार पर एक दान विलेख निष्पादित किया गया था, ने वरिष्ठ नागरिक को बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान करना बंद कर दिया था, जो पूरी तरह से उस पर निर्भर था। हालांकि, वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता प्रतिवादी संख्या 3 की इकलौती उत्तराधिकारी नहीं थी, जिसके नाम पर प्रतिवादी संख्या 3 की संपूर्ण संपत्ति भविष्य में दिए जाने वाले भरण-पोषण के बदले में हस्तांतरित की गई थी। इस मामले में, प्रतिवादी संख्या 3 के कब्जे वाली संपत्ति का केवल एक हिस्सा दान विलेख के माध्यम से याचिकाकर्ता को हस्तांतरित किया गया है, जिसे बाद में प्रतिवादी संख्या 3 के सभी उत्तराधिकारियों के बीच संपत्ति के वितरण के रूप में स्वीकार किया गया है।

26. श्रीमती वरिंदर कौर के निर्णय (उपरोक्त) के अनुच्छेद 23 से 26 भी विचारणीय हैं, जिन्हें निम्नलिखित रूप में प्रस्तुत किया गया है:

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



“23. सुदेश छिकारा (उपरोक्त) का हवाला देते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उर्मिला दीक्षित बनाम सुनील शरण दीक्षित (2025) 2 एससीसी 787 के एक बाद के फैसले में अन्य बातों के साथ-साथ यह माना है कि वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23 के तहत वरिष्ठ नागरिकों को उपलब्ध राहत आंतरिक रूप से वरिष्ठ नागरिक अधिनियम के उद्देश्य और कारणों के कथन से जुड़ी हुई है कि हमारे देश में कुछ मामलों में बुजुर्ग नागरिकों की देखभाल नहीं की जा रही है और यह सीधे तौर पर वरिष्ठ नागरिक अधिनियम के उद्देश्यों को आगे बढ़ाने के लिए है जो वरिष्ठ नागरिकों को संपत्ति हस्तांतरित करते समय अपने अधिकारों को तुरंत सुरक्षित करने का अधिकार देता है, बशर्ते कि हस्तांतरिती द्वारा उनका भरण-पोषण किया जाए। उर्मिला दीक्षित (उपरोक्त) के अनुच्छेद 23 से 25, जो माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित किए गए हैं, यहां उद्धृत करना प्रासंगिक है, जो इस प्रकार हैं:-

“23. अपीलकर्ता ने हमारे समक्ष यह प्रस्तुत किया है कि ऐसा वचन पूरी तरह से पूरा नहीं हुआ है, और धारा 23 के अंतर्गत अपनी याचिका में, यह कहा गया है कि पक्षों के बीच शांतिपूर्ण संबंध टूट गए हैं। ऐसी स्थिति में, सुदेश [सुदेश छिकारा बनाम रामती देवी, (2024) 14 एससीसी 225 : 2022 एससीसी ऑनलाइन एससी 1684] में उल्लिखित दो शर्तों की उचित व्याख्या की जानी चाहिए ताकि कानून के लाभकारी स्वरूप को बढ़ावा मिले, न कि सख्ती से, जिससे विधायिका का उद्देश्य निरर्थक हो जाए। इसलिए, उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश और निचली अदालतों ने उपहार विलेख को रद्द करने का उचित निर्णय दिया था क्योंकि वरिष्ठ नागरिकों के कल्याण के लिए निर्धारित शर्तों का पालन नहीं किया गया था। हम डिवीजन बेंच द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से सहमत नहीं हैं, क्योंकि यह एक लाभकारी कानून का सख्त दृष्टिकोण अपनाता है।

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



24. वर्तमान मामले पर चर्चा समाप्त करने से पहले, हमें विवादित आदेश [सुनील शरण दीक्षित बनाम उर्मिला दीक्षित, 2022 एससीसी ऑनलाइन एमपी 3776] में संपत्ति का कब्जा सौंपने के लिए न्यायाधिकरण की सक्षमता के संबंध में की गई टिप्पणियों को स्पष्ट करना आवश्यक है। एस. वनिता [एस. वनिता बनाम आयुक्त, (2021) 15 एससीसी 730] में, इस न्यायालय ने टिप्पणी की थी कि अधिनियम के अंतर्गत गठित न्यायाधिकरण वरिष्ठ नागरिकों की सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक और उचित होने पर बेदखली का आदेश दे सकते हैं। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि अधिनियम के अंतर्गत गठित न्यायाधिकरण, धारा 23 के अंतर्गत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, कब्जा हस्तांतरित करने का आदेश नहीं दे सकते। ऐसा करने से अधिनियम का उद्देश्य और लक्ष्य विफल हो जाएगा, जिसका उद्देश्य वृद्धजनों के लिए त्वरित, सरल और किफायती उपाय प्रदान करना है।

25. उच्च न्यायालय की एक अन्य टिप्पणी जिसे स्पष्ट किया जाना आवश्यक है, वह यह है कि धारा 23 अधिनियम का एक स्वतंत्र प्रावधान है। हमारे विचार में, धारा 23 के अंतर्गत वरिष्ठ नागरिकों को उपलब्ध राहत अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण से अंतर्निहित रूप से जुड़ी हुई है, जिसमें कहा गया है कि हमारे देश के बुजुर्ग नागरिकों की, कुछ मामलों में, देखभाल नहीं की जा रही है। यह अधिनियम के उद्देश्यों को प्रत्यक्ष रूप से आगे बढ़ाती है और वरिष्ठ नागरिकों को संपत्ति हस्तांतरण करते समय अपने अधिकारों को शीघ्रता से सुरक्षित करने का अधिकार देती है, बशर्ते कि हस्तांतरिती द्वारा उनका भरण-पोषण किया जाए।

24. बॉम्बे उच्च न्यायालय के नितिन राजेंद्र गुप्ता (उपरोक्त) मामले में दिए गए फैसले का भी संदर्भ लिया जा सकता है, जिसमें कहा गया है कि यदि वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) का अर्थ इस प्रकार लगाया जाए कि बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी शारीरिक अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



आवश्यकताओं को प्रदान करने की शर्त स्थानांतरण दस्तावेज़ में शामिल की जानी चाहिए, तो ऐसी व्याख्या वरिष्ठ नागरिकों द्वारा किए गए अधिकांश लेन-देन को अमान्य कर देगी। वरिष्ठ नागरिकों को वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के दायरे से बाहर रखा गया है, क्योंकि यह संभव नहीं है कि कोई वरिष्ठ नागरिक इस बात पर जोर दे कि बुनियादी सुविधाओं और शारीरिक जरूरतों को पूरा करने की शर्त उसके बच्चे के पक्ष में निष्पादित किए गए दान पत्र में शामिल की जानी चाहिए। बॉम्बे उच्च न्यायालय ने आगे टिप्पणी की है कि वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) से अनभिज्ञ होने के कारण, वरिष्ठ नागरिक यह नहीं जान पाएंगे कि दान पत्र में इस तरह के उल्लेख या शर्त के अभाव से उन्हें संसद द्वारा वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के तहत प्रदान की गई सुरक्षा से वंचित कर दिया जाएगा और वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के तहत सुरक्षा प्रदान करना या अस्वीकार करना दस्तावेज़ के मसौदाकार या लेखक की बुद्धिमत्ता पर निर्भर करेगा।

25. बॉम्बे उच्च न्यायालय ने नितिन राजेंद्र गुप्ता (उपरोक्त) मामले में आगे कहा है कि न्यायपालिका, वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के तहत किसी भी आवेदन पर विचार करते समय, प्रत्येक मामले के तथ्यों पर विचार करेगी और यह तय करेगी कि दस्तावेज़ के निष्पादन के बाद, वरिष्ठ नागरिक को बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी आवश्यकताओं से वंचित किया गया है या नहीं।

26. विस्तृत चर्चा के बाद, न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताओं के प्रावधानों की शर्त स्थानांतरण दस्तावेज़ में विशेष रूप से शामिल करने की आवश्यकता नहीं है और इसे न्यायाधिकरण के समक्ष हमेशा दलीलों और साक्ष्यों के माध्यम

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



से स्थापित किया जा सकता है। नितिन राजेंद्र गुप्ता (उपरोक्त) मामले में दिए गए फैसले के पैराग्राफ संख्या 40, 41 और 42 को नीचे उद्धृत किया गया है: -

40. यदि वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) की व्याख्या इस प्रकार की जाए कि बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताओं की व्यवस्था की शर्त हस्तांतरण के दस्तावेज़ में शामिल की जानी चाहिए, तो इससे वरिष्ठ नागरिकों द्वारा किए गए अधिकांश लेन-देन धारा 23(1) के दायरे से बाहर हो जाएंगे। क्योंकि यह मुश्किल है कि कोई वरिष्ठ नागरिक अपने बच्चे के पक्ष में उपहार देते समय इस बात पर जोर दे कि बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताओं की व्यवस्था की शर्त उपहार विलेख में शामिल की जानी चाहिए। अधिकांश मामलों में, ऐसे दस्तावेज़ बच्चे के कहने पर तैयार किए जाते हैं, जो ऐसे हस्तांतरण का लाभार्थी होता है। धारा 23(1) के तहत किसी वरिष्ठ नागरिक को मिलने वाली विशेष सुरक्षा तब उपहार विलेख के तैयार करने के तरीके पर निर्भर करेगी। एक वरिष्ठ नागरिक जो धारा 23(1) के प्रावधानों से अनभिज्ञ है, उसे यह पता नहीं होगा कि उपहार विलेख में उल्लेख या शर्त का अभाव, जिसे वह निष्पादित करता है, उसे विशेष सुरक्षा से वंचित कर देगा। वह संरक्षण जो विधानमंडल ने उसे धारा 23(1) के तहत प्रदान किया है। धारा 23(1) के तहत संरक्षण प्रदान करना या अस्वीकार करना तब हस्तांतरण दस्तावेज़ का मसौदा तैयार करने वाले लेखक या लेखक की बुद्धिमत्ता पर निर्भर करेगा।

41. दूसरी ओर, यदि वरिष्ठ नागरिक अधिनियम की धारा 23(1) के प्रावधानों की व्याख्या इस प्रकार की जाए कि बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताओं को प्रदान करने की शर्त, जो हस्तांतरण के दस्तावेज़ में शामिल नहीं है, न्यायाधिकरण के समक्ष दलीलों और साक्ष्यों के माध्यम से स्थापित की जा सकती है, तो ऐसी व्याख्या प्रावधान को अधिनियमित करने के अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



उद्देश्य की पूर्ति करेगी, जिसका अंतिम उद्देश्य वरिष्ठ नागरिकों का कल्याण है। ऐसी व्याख्या न्यायाधिकरण को यह निर्धारित करने की स्वतंत्रता प्रदान करेगी कि क्या हस्तांतरण का दस्तावेज़ वास्तव में ऐसी शर्त के अधीन निष्पादित किया गया था। किसी दिए गए मामले में, जहां वरिष्ठ नागरिक के पास केवल एक घर है और वह अपने बच्चे के पक्ष में एक उपहार विलेख निष्पादित करता है, जिसमें यह उल्लेख या शर्त नहीं है कि यह बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताओं को प्रदान करने की शर्त के अधीन निष्पादित किया गया है। यदि बच्चा वरिष्ठ नागरिक को उस घर से बाहर निकाल देता है, तो धारा 23(1) के तहत दी गई सुरक्षा निष्क्रिय हो जाएगी और अधिनियम को लागू करने का पूरा उद्देश्य विफल हो जाएगा। उस स्थिति में, मेरी राय में, वरिष्ठ नागरिक को न्यायाधिकरण के समक्ष यह साबित करने का अवसर दिया जाना चाहिए कि उपहार इस शर्त पर दिया गया था कि वरिष्ठ नागरिक को उस घर में निवास की बुनियादी सुविधा प्रदान की जाएगी जो उसने बच्चे को उपहार में दिया था। दूसरी ओर, यदि किसी वरिष्ठ नागरिक के पास कई संपत्तियां हैं यदि कोई व्यक्ति बच्चे को केवल एक संपत्ति उपहार में देता है, जबकि अन्य संपत्तियों को अपने पास रखता है, तो न्यायाधिकरण यह निष्कर्ष निकाल सकता है कि उपहार का निष्पादन ऐसी किसी शर्त के अधीन नहीं था। इसलिए, न्यायाधिकरण को प्रत्येक मामले के तथ्यों के आधार पर निर्णय लेने के लिए कुछ लचीलापन प्रदान करने की आवश्यकता है। न्यायाधिकरण को प्रत्येक मामले के तथ्यों पर विचार करना चाहिए और यह तय करना चाहिए कि हस्तांतरण दस्तावेज़ के निष्पादन के बाद, वरिष्ठ नागरिक को बुनियादी सुविधाओं या बुनियादी शारीरिक आवश्यकताओं से वंचित किया जा रहा है या नहीं, या क्या धारा 23(1) के प्रावधानों का दुरुपयोग भाई-बहनों के बीच संपत्ति विवादों को निपटाने के लिए किया जा रहा है। उपयुक्त मामलों में, जहां वरिष्ठ नागरिक का अन्य निवास स्थान है, लेकिन उसकी देखभाल नहीं

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



की जा रही है, न्यायाधिकरण उपहार को रद्द करने के बजाय भरण-पोषण के भुगतान का आदेश दे सकता है।

42. अतः मेरी राय में, बुनियादी सुविधाओं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताओं के प्रावधान की शर्त का अस्तित्व हस्तांतरण के दस्तावेज़ में विशेष रूप से शामिल करना आवश्यक नहीं है और इसे न्यायाधिकरण के समक्ष दलीलों और साक्ष्यों के माध्यम से हमेशा स्थापित किया जा सकता है।”

27. दिल्ली उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने श्रीमती वरिंदर कौर (उपरोक्त) के मामले में, अपने समक्ष उद्धृत निर्णय पर विचार करते हुए, नितिन राजेंद्र गुप्ता बनाम कलेक्टर के मामले में दिए गए निर्णय का हवाला दिया है, जो 2024 एससीसी ऑनलाइन बॉम्बे 1031 में प्रकाशित हुआ है। इसमें कहा गया है कि यदि किसी वरिष्ठ नागरिक के पास अनेक संपत्तियां हैं और वह उनमें से केवल एक संपत्ति अपने बच्चे को दान करता है, जबकि अन्य संपत्तियां अपने पास रखता है, तो न्यायाधिकरण यह निष्कर्ष निकाल सकता है कि दान का निष्पादन ऐसी किसी शर्त के अधीन नहीं था। विचाराधीन मामले में, दिनांक 21.7.2022 का दान विलेख वास्तव में प्रतिवादी संख्या 3 की संपत्ति का उसके वारिसों के बीच वितरण था, जिसमें 143 वर्ग मीटर का एक छोटा सा हिस्सा याचिकाकर्ता को हस्तांतरित किया गया था, जिसे बाद में शून्य घोषित करने की मांग की जा रही है।

28. उपरोक्त सिद्धांतों को वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू करने पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि दिनांक 21.07.2022 का दाननामा याचिकाकर्ता द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 को भरण-पोषण या बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने की किसी शर्त के अधीन निष्पादित नहीं किया गया था। यह विलेख

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



एक व्यापक व्यवस्था का हिस्सा है जिसके तहत प्रतिवादी संख्या 3 की संपत्ति उसके बच्चों में वितरित की गई थी, जिसे बाद में एक पंजीकृत पारिवारिक समझौते के माध्यम से पुष्ट किया गया था।

29. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, ऐसा प्रतीत होता है कि 2007 के अधिनियम की धारा 23 के तहत कार्यवाही मुख्य रूप से उत्तराधिकारियों के बीच संपत्ति से संबंधित विवादों के संदर्भ में की गई है। वैधानिक उपाय का उपयोग ऐसे विवादों को हल करने के विकल्प के रूप में नहीं किया जा सकता है।

30. उपरोक्त चर्चा के आलोक में यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 3, जिसने पहले प्रयागराज स्थित एक मकान का एक छोटा सा हिस्सा याचिकाकर्ता को उपहार में दिया था, अधिनियम 2007 की धारा 23(1) के प्रावधानों की आड़ में उक्त कार्य से बचने का प्रयास कर रही है, जो उक्त प्रावधान का दुरुपयोग प्रतीत होता है। प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा अधिनियम 2007 की धारा 23(1) के प्रावधानों का हवाला देने के कारण गलत और अविश्वसनीय हैं, क्योंकि वह दिवंगत सेवानिवृत्त उच्च न्यायालय के न्यायाधीश की विधवा होने के नाते पारिवारिक पेंशन और अन्य सुविधाएं प्राप्त कर रही है। वह यह दावा नहीं कर सकती कि उसकी आर्थिक स्थिति ठीक नहीं है और याचिकाकर्ता उसकी देखभाल नहीं कर रहा है, क्योंकि यह स्वीकार किया जाता है कि प्रतिवादी संख्या 3, जो अपने छोटे बेटे के साथ गाजियाबाद में रहती है, याचिकाकर्ता से व्यक्तिगत देखभाल की अपेक्षा नहीं कर सकती, जो एक अलग आवास में रहता है।

31. प्रतिवादी संख्या 2 का वह आदेश जिसमें प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित दान विलेख को केवल इस आधार पर अमान्य घोषित किया गया है कि गाजियाबाद

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



स्थित न्यायाधिकरण का क्षेत्राधिकार है और प्रतिवादी संख्या 3 ने अधिनियम 2007 की धारा 23(1) के तहत अपने आवेदन में कहा है कि याचिकाकर्ता उसे बुनियादी सुविधाएं और बुनियादी शारीरिक आवश्यकताएं प्रदान नहीं कर रही हैं, इस तथ्य पर विचार किए बिना कि वह एक सेवानिवृत्त उच्च न्यायालय के न्यायाधीश की विधवा होने के नाते पारिवारिक पेंशन और अन्य सुविधाएं प्राप्त कर रही है, अत्यंत मनमाना और स्पष्ट रूप से अवैध है।

32. अभिभावक एवं वरिष्ठ नागरिक भरण-पोषण अधिनियम, 2007 की धारा 23(1) के अंतर्गत न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए, यह सिद्ध करना आवश्यक है कि संपत्ति का हस्तांतरण इस शर्त पर किया गया था कि हस्तांतरिणी हस्तांतरणकर्ता को बुनियादी सुविधाएं और भौतिक आवश्यकताएं प्रदान करेगा, और इस दायित्व का उल्लंघन किया गया है। ऐसी शर्त के अभाव में, चाहे वह स्पष्ट रूप से कही गई हो या दलीलों और साक्ष्यों के माध्यम से सिद्ध की गई हो, न्यायाधिकरण को हस्तांतरण को शून्य घोषित करने का अधिकार नहीं है।

33. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, इस न्यायालय का यह मत है कि अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दिनांक 31.12.2025 को पारित विवादित आदेश विधिवत मान्य नहीं है। रिट याचिका स्वीकार की जाती है। प्रतिवादी संख्या 2 का दिनांक 31.12.2025 का आदेश निरस्त किया जाता है।

34. लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

(न्यायमूर्ति अरुण कुमार)

20 मार्च 2026

अनिल

अस्वीकरण:- अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।

सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।