ए.एफ.आर.
निर्णय सुरक्षित: 09.02.2026
निर्णय सुनाया गया: 24.02.2026
Neutral Citation No. - 2026:AHC:40819

न्यायालय संख्या - 38
वाद :- प्रथम अपील संख्या - 702/2025
अपीलार्थी :- नगर निगम गाजियाबाद एवं अन्य
प्रत्यर्थी :- इन्द्र मोहन सचदेव
अपीलार्थी के अधिवक्ता :- श्रेया गुप्ता
प्रत्यर्थी के अधिवक्ता :- रमेश कुमार सिंह, शिवम यादव, विनय कुमार सिंह चंदेल
माननीय न्यायमूर्ति संदीप जैन,

(1) वर्तमान अपील ओएस सं0 960 वर्ष 2024 इन्द्र मोहन सचदेव बनाम नगर निगम गाजियाबाद तथा एक अन्य में सिविल जज (वरिष्ठ खण्ड), गाजियाबाद के न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय तथा डिक्री दिनांक 13-05-2025 के विरूद्ध धारा 96 सि0प्र0सं0 के अधीन प्रतिवादीगण द्वारा दाखिल किया गया है जिसके द्वारा, आज्ञापक व्यादेश हेतु वादी के वाद की डिक्री की गई है।

वादपत्र मामला

(2) वादी ने इन प्रकथनों के साथ प्रतिवादीगण के विरूद्ध ओ0एस0 सं0 960 वर्ष 2024 दाखिल किया था कि वह ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 इन्द्रमोहन सचदेव बनाम श्रीमती सुशीला मेहरा में अपर सिविल जज (वरिष्ठ खण्ड) न्यायालय सं0 4, गाजियाबाद द्वारा पारित निर्णय तथा डिक्री दिनांक 31-05-2022 के आधार पर भूखण्ड सं0 9, आनंद इण्डस्ट्रियल इस्टेट, जी0टी0 रोड, गाजियाबाद का काबिज स्वामी है। वादी ने आगे प्रकथन किया गया था कि उपरोक्त ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 का एकपक्षीय डिक्री किया गया था तथा इसे प्रतिकूल कब्जा के आधार पर उपरोक्त भूखण्ड का स्वामी घोषित किया गया था तथा आगे न्यायालय द्वारा डिक्री किया गया था कि वादी को सिवाय विधि के सम्यक् प्रक्रिया को अपनाये बेदखल नही किया जाना चाहिए था।

(3) वादी ने आगे प्रकथन किया था कि ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में पारित निर्णय तथा डिक्री अंतिमता प्राप्त कर चुका है चंकि इसे विधि न्यायालय में किसी के द्वारा चुनौती नही दिया गया है, इस प्रकार यह बाध्यकारी तथा प्रभावी है।

(4) वादी द्वारा आगे प्रकथन किया गया था कि इसने प्रतिवादी नगर निगम गाजियाबाद के पास 15-06-2022 को रू0 28, 690 के धनराशि के उपरोक्त सम्पत्ति का कर जमा किया है, जिसे

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

किसी आक्षेप के बिना इसके द्वारा स्वीकार किया गया था तथा तत्पश्चात, वादी नियमित रूप से कर का भुगतान कर रहा था।

(5) वादी द्वारा आगे प्रकथन किया गया है कि चूंकि वह विवादित भूखण्ड का काबिज स्वामी है, वह नगर निगम, गाजियाबाद के अभिलेखों में विवादित भूखण्ड के संबंध में बतौर स्वामी अपना नाम दर्ज करवाने का हकदार था तथा ऐसा करने के लिए, इसने नगर निगम, गाजियाबाद के सम्पत्ति रजिस्टर में अपना नाम दर्ज करवाने हेतु आवेदन दिनांक 13-06-2022 प्रस्तावित किया था, जो इसके शपथपत्र तथा उपरोक्त मामले में न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31-05-2022 के प्रमाणित प्रति द्वारा समर्थित था तथा वह व्यक्तिगत रूप से कर अधीक्षक से मिला था, तथा इससे नगर निगम, गाजियाबाद के अभिलेखों में अपना नाम दर्ज करने का अनुरोध किया था लेकिन इसके द्वारा कोई कार्यवाही नही किया गया था। आगे यह प्रकथन किया गया है कि इसने प्रतिवादीगण को नगर निगम अधिनियम की धारा 571 के अधीन 17-09-2022 को अपने अधिवक्ता परबिन्दर कुमार के जरिए विधिक नोटिस दिया था, जिसे इन लोगों द्वारा प्राप्त किया गया था, लेकिन इसके बाद भी इसका नाम प्रतिवादी नगर निगम, गाजियाबाद के सम्पत्ति रजिस्टर में दर्ज नहीं किया गया है।

(6) वादी द्वारा आगे प्रकथन किया गया है कि वर्तमान में, उपरोक्त भूखण्ड सम्पत्ति सं0 12/9 मुरगी खाना के रूप में पंजीकृत है जिसकी पिन सं0 31329 है तथा इसके सुरक्षागार्ड हेमंत का मोबाइल नम्बर 9350237758 निगम, गाजियाबाद के अभिलेखों में इस सम्पत्ति पर पंजीकृत है। इस पृष्ठभूमि में, जब वादीगण का नाम प्रतिवादीगण के अभिलेखों में बतौर स्वामी पंजीकृत नही था, वादी को निम्न अनुतोष के लिए वर्तमान वाद दाखिल करने के लिए बाध्य किया गया था :-

"प्रतिवादीगण के विरुद्ध वादी के पक्ष में मंजूर आज्ञापक व्यादेश के डिक्री द्वारा, नगर निगम, गाजियाबाद को न्यायालय द्वारा नियत समय में वादी का नाम सम्पत्ति सं0 9, नया नं0 12/9 आनंद इण्डस्ट्रियल इस्टेट, जी0टी0 रोड, गाजियाबाद के स्वामी के रूप में दर्ज करने का निदेश दिया जाय।"

प्रतिवादीगण का मामला

(7) प्रतिवादीगण ने विचारण न्यायालय के समक्ष लिखित कथन दाखिल किया था जिसमें इन लोगों ने वादपत्र प्रकथनों का खण्डन किया था। यह प्रकथन किया गया था कि ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में, नगर निगम गाजियाबाद को वाद के पक्षकार के रूप में पक्षकार नही बनाया गया था, अतः प्रतिवादीगण इस मामले के सही तथ्यों के बारे में नही जानते हैं। आगे यह

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

प्रकथन किया गया था कि प्रकीर्ण मामला सं0 29 वर्ष 2022 इन्द्रमोहन रूपदेव बनाम नगर निगम गाजियाबाद में, जो अपर सिविल जज (वरिष्ठ खंड) न्यायालय सं0 4 गाजियाबाद के समक्ष लंबित था, नगर निगम गाजियाबाद को पक्षकार के रूप में पक्षकार बनाया गया था, जिसमें इसे मालूम हुआ था कि श्रीमती सुशीला मेहरा हेरीटेज मेडिकल सेन्टर हैदराबाद आंध्र प्रदेश में 02-04-1996 को मर गई है, जिसका मृत्यु प्रमाणपत्र इसे मुरगाखाना के स्वामी द्वारा उपलब्ध कराया गया था, जिसे नगर निगम, हैदराबाद द्वारा जारी किया गया था। आगे यह प्रकथन किया गया था कि नगर निगम के अभिलेखों में नामांतरण विधिक प्रावधानों के अनुसार किया गया है। यह प्रकथन किया गया था कि वादी ने प्रकीर्ण मामला सं0 29 वर्ष 2022 के तथ्यों को छिपाया है। आगे यह प्रकथन किया गया था कि वादी ने असली तथ्यों को छिपाते हुए गलत तथ्यों पर वाद दाखिल किया है। यह आगे प्रकथन किया गया था कि वादी ने असली तथ्यों को छिपाते हुए ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में डिक्री प्राप्त किया था।

(8) आगे यह प्रकथन किया गया था कि प्रकीर्ण मामला सं0 29 वर्ष 2022 में नगर निगम गाजियाबाद द्वारा आक्षेप दाखिल किया गया था तब, वादी स्वयं अनुपस्थित था तथा इसके अनुपस्थिति में, मामले को 21-02-2023 को खारिज किया गया था। वादी का वाद प्राड.न्याय तथा आदेश 7 नियम 11 सि0प्र0सं0 के अधीन वर्जित था। आगे यह प्रकथन किया गया था कि नंद किशोर मेहरा तथा सुशीला मेहरा के बीच दिल्ली उचच न्यायालय में पहले मुकदमा था जो ओ0एस0 सं0 339 वर्ष 1992 था, जिसमें नंद किशोर मेहरा को विवादित सम्पत्ति के स्वामी के रूप में घोषित किया गया था। यह आगे प्रकथन किया गया था कि वर्तमान में विवादित भूखण्ड इसके सम्पत्ति अभिलेखों में मुरगाखाना के रूप में पंजीकृत है। सुशीला मेहरा उपरोक्त सम्पत्ति के स्वामी के रूप में दर्ज नही किया गया था। इन निवेदनों के साथ, यह अनुरोध किया गया था कि वाद को धारा 35-क सि0प्र0सं0 के अधीन विशेष खर्चों के साथ खारिज किया जाय।

विरचित विवाद्यक तथा अभिलेख पर साक्ष्य

(9) पक्षकारों के अभिकथनों के आधार पर, विचारण न्यायालय द्वारा निम्न विवाद्यकों को विरचित किया गया था :-

(i) क्या वादपत्र प्रकथनों के आधार पर, वादी प्रतिवादी के सम्पत्ति रजिस्टर में विवादित सम्पत्ति सं0 9, नया नं0 12/9 आनंद इण्डस्ट्रियल इस्टेट, जी0टी0 रोड, गाजियाबाद के स्वामी के रूप में अपना नाम पंजीकृत करवाने हेतु आज्ञापक व्यादेश की डिक्री प्राप्त करने का हकदार है?

(ii) क्या वादी का वाद न्यून मूल्यांकित है ?

(iii) क्या वादी द्वारा संदत्त न्यायालय शुल्क अपर्याप्त है ?

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

(iv) क्या वाद आदेश 7 नियम 11 सि0प्र0सं0 के अधीन वर्जित है ?

(v) क्या प्रतिवादीगण वादी से धारा 35-क सि0प्र0सं0 के अधीन रू0 50,000/- के विशेष खर्चों का हकदार है ?

(vi) किस अनुतोष के लिए वादी हकदार है ?

(10) दस्तावेजी साक्ष्य में वादी ने डिक्री दिनांक 31-05-2022 के प्रमाणित प्रति, नगर निगम गाजियाबाद को दिये गये नोटिस दिनांक 13-06-2022 की प्रति, विधिक नोटिस की प्रति, नगर निगम गाजियाबाद के पास जमा गृहकर की प्रति इत्यादि दाखिल किया है। प्रतिवादीगण ने सुशीला मेहरा के मृत्यु प्रमाणपत्र की प्रति, वाद सं0 339 वर्ष 1992 नंद किशोर मेहरा बनाम सुशीला मेहरा का वादपत्र, वाद सं0 339 वर्ष 1992 में दाखिल सुशीला मेहरा के लिखित कथन, वाद सं0 339 वर्ष 1992 में नंद किशोर मेहरा द्वारा प्रस्तावित प्रतिस्थापन आवेदन, वाद सं0 339 वर्ष 1992 दिनांक 07-05-1999 में दिल्ली उच्च न्यायालय के एकपक्षीय निर्णय को दाखिल किया है।

(11) विचारण न्यायालय के समक्ष, वादी इन्द्रमोहन सचदेव ने स्वयं को वादी साक्षी के रूप में तथा अपने पुत्र तरूण सचदेव को वादी साक्षी-2 के रूप में परीक्षित किया था। प्रतिवादीगण की ओर से, कैलाश चन्द को प्रतिवादी साक्षी-1 के रूप में परीक्षित किया गया था।

(12) वादी इन्द्र मोहन सचदेव वादी साक्षी-1 ने अपने प्रति-परीक्षा में अभिसाक्ष्य दिया था कि इसके पिता ने रू0 450/- प्रतिमाह के किराए पर विवादित भूखण्ड प्राप्त किया था तथा अने पिता के मृत्यु के पश्चात, वह लगातार किराया जमा करता था। इसने सुशीला मेहरा को वर्ष 1996 तक किराया संदत्त किया था तथा तत्पश्चात, इसने भुगतन करना बंद कर दिया था क्योंकि विवादित सम्पत्ति पर इसका कब्जा प्रतिकूल हो गया था। इसने स्वीकार किया था कि वर्ष 1996 के पश्चात वह सुशीला मेहरा से नही मिला था। इसने न जानकारी का बहाना बनाया था कि सुशीला मेहरा वर्ष 1996 में मर गयी थी। इसने न जानकारी का भी बहाना बनाया था कि सुशीला मेहरा के विधिक उत्तराधिकारी ने एकपक्षीय डिक्री को अपास्त करने के लिए आवेदन दाखिल किया है, जो निपटारे हेतु लंबित है।

(13) वादी के पुत्र तरूण सचदेव वादी साक्षी-2 ने अपने प्रति-परीक्षा में अभिसाक्ष्य दिया था कि वह नगर निगम गाजियाबाद में विवादित सम्पत्ति का गृहकर जमा करता है। इसने स्वीकार किया था कि वर्तमान में गृहकर मुरगाखाना के पक्ष में जमा किया जाता है, चूंकि वह इसका स्वामी है।

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

(14) कैलाश चन्द प्रतिवादी साक्षी-1 ने मुख्य-परीक्षा में अभिसाक्ष्य दिया था कि विवादित सम्पत्ति नगर निगम गाजियाबाद के सम्पत्ति अभिलेखों में मुरगाखाना के रूप में दर्ज है, जबकि ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में, मुरगाखाना के स्वामी के रूप में वादी के नाम को दर्ज करने के लिए न्यायालय द्वारा इस प्रकार का आदेश पारित नही किया गया था, इस प्रकार, वादी को यह साबित करना चाहिए कि किस आधार पर वह मुरगाखाना के स्वामित्व का दावा कर रहा है।

विचारण न्यायालय की तार्किकता

(15) विचारण न्यायालय ने ओ0एस0 सं01126 वर्ष 2019 में पारित डिक्री दिनांक 31-05-2022 के आधार पर निष्कर्ष निकाला था कि वादी विवादित सम्पत्ति का काबिज स्वामी था, जिसे किसी सक्षम न्यायालय द्वारा अपास्त नहीं किया गया है, जिसे प्रतिवादीगण द्वारा अपीलीय न्यायालय के समक्ष चुनौती नही दिया गया था, इस प्रकार प्रतिवादीगण उस वाद में पारित डिक्री का पालन करने के लिए बाध्य थे। यह आगे निष्कर्ष निकाला गया था कि सुशीला मेहरा के अभिकथित मृत्यु प्रमाण-पत्र को विधि के अनुसार साबित नही किया गया था, इस प्रकार, यह अग्राह्य था। यह आगे निष्कर्ष निकाला गया था कि प्रतिवादीगण को सुशीला मेहरा के मृत्यु का सत्यापन करना चाहिए था, लेकिन इन लोगों ने ऐसा नही किया है। यह आगे निष्कर्ष निकाला गया था कि चूंकि प्रतिवादीगण विवादित सम्पत्ति का कर वसूल रहे थे, इस प्रकार, ये लोग विवादित सम्पत्ति में वादी के स्वामित्व का खण्डन नही कर सकते हैं। यह आगे निष्कर्ष निकाला गया था कि वादी इसका स्वामी होने के नाते नियमित रूप से विवादित सम्पत्ति का कर अदा कर रहा था। विचारण न्यायालय ने इस आधार पर प्रतिवादीगण के सभी दस्तावेजी साक्ष्य को नामंजूर किया था कि यह छायाप्रति था तथा संपुष्टिकारी साक्ष्य के अभाव में, यह साक्ष्य में अग्राह्य था।

(16) विचारण न्यायालय ने बिना सोचे समझे डिक्री दिनांक 31-05-2022 पर भरोसा करते हुए प्रतिवादीगण के सभी आक्षेपों को नामंजूर किया है तथा तद्नुसार, आक्षेपित निर्णय दिनांक 13-5-2025 द्वारा वाद की डिक्री किया है, जिसे प्रतिवादीगण द्वारा धारा 96 सि0प्र0सं0 के अधीन वर्तमान अपील दाखिल करते हुए चुनौती दिया गया है।

पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण का निवेदन

(17) प्रतिवादी-अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता सुश्री श्रेया गुप्ता ने निवेदन किया है कि एकपक्षीय डिक्री दिनांक 31-05-2022 वादी द्वारा ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में न्यायालय से असली तथा वास्तविक तथ्यों को छिपाते हुए प्राप्त किया गया था, जिसे मृत प्रतिवादी सुशीला मेहरा के विरुद्ध प्राप्त किया गया था, इस प्रकार, डिक्री अकृतता थी, जो एक मात्र प्रतिवादीगण

"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।"

Translated version Not for Legal Use.

को छोड़कर किसी व्यक्ति पर बाध्यकारी नही था, लेकिन फिर भी, विचारण न्यायालय ने जान बूझकर इस तथ्य की अनदेखी किया है तथा आक्षेपित डिक्री को पारित किया है, जो असंधार्य, अवैध है तथा इसके आधार पर विवादित सम्पत्ति में कोई अधिकार, हक तथा हित वादी के पक्ष में प्रोद्भूत हुआ है।

(18) विद्वान अधिवक्ता ने आगे निवेदन किया है कि विचारण न्यायालय प्रतिवादीगण के दस्तावेजी साक्ष्य को नामंजूर करने में सही नही था, जो दिल्ली उच्च न्यायालय के न्यायिक अभिलेख का हिस्सा था, जिसका सत्यापन किया जा सकता था तथा जिसमें सुशीला मेहरा के मृत्यु प्रमाण पत्र की प्रति शामिल थी, जो साक्ष्य में ग्राह्य था, लेकिन फिर भी इस दस्तावेज की अनदेखी विचारण न्यायालय द्वारा की गई थी, जो अनुचितता की पराकाष्ठा है।

(19) उन्होंने आगे निवेदन किया है कि गृहकर के भुगतान के आधार पर, व्यक्ति को विवादित सम्पत्ति के स्वामी के रूप में उपधारित नही किया जा सकता है, इस प्रकार, मात्र इस आधार पर कि वादी द्वारा पहले किये गये गृह कर भुगतान को प्रतिवादीगण द्वारा स्वीकार किया गया था, वादी को कोई अनुतोष मंजूर करने का आधार नही है।

(20) यह आगे निवेदन किया गया है कि वादी ने ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में प्रकथन किया था कि पहले सुशीला मेहरा विवादित सम्पत्ति की स्वामिनी थी लेकिन प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य से यह साबित होता है कि वह नगर निगम गाजियाबाद के सम्पत्ति अभिलेख में रजिस्ट्रीकृत स्वामिनी नही थी तथा इस सम्पत्ति को मुरगाखाना के रूप में रजिस्ट्रीकृत किया गया था।

(21) इन्होंने आगे निवेदन किया है कि वादी के मौखिक साक्ष्य के अनुसार, वह विवादित सम्पत्ति का किराएदार था, जिसने प्रतिकूल कब्जा के आधार पर इसका स्वामित्व अर्जित किया था, जो वैधानिक रूप से अग्राहय था। इन्होंने निवेदन किया है कि वादी कभी भी प्रतिकूल कब्जा के आधार पर विवादित सम्पत्ति का स्वामित्व अर्जित नही कर सकता था, लेकिन इस वाक्य की अनदेखी विचारण न्यायालय द्वारा की गई थी, जिसने डिक्री के अनुपालन पर बल दिया था, जो अकृतता थी।

(22) इन्होंने आगे निवेदन किया है कि किसी भी परिस्थिति में वाद की डिक्री वादी के पक्ष में नही की जा सकती थी तथा विचारण न्यायालय ने निश्चित रूप से, असंगत बातों पर, सभी विधिक प्रावधानों के विरुद्ध अवैध तरीके से वाद की डिक्री किया था। इन निवेदनों के साथ, यह अनुरोध किया गया है कि अपील को अनुज्ञात किया जाय तथा आक्षेपित निर्णय तथा डिक्री को

"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।"

Translated version Not for Legal Use.

अपास्त किया जाय एवं इस प्रकार का अनुचित आदेश पारित करने के लिए विचारण न्यायाधीश के विरुद्ध आगे अनुशासनात्मक कार्यवाहियाँ आरंभ की जाय।

(23) अपने निवेदन के समर्थन में, विद्वान अधिवक्ता ने शीर्ष न्यायालय के निर्णय जन्य विधि शीर्षक विक्रम भालचन्द घोनगड़े बनाम महाराष्ट्र राज्य तथा अन्य 2025 एससीसी आनलाइन एससी 2360 पर भरोसा किया है।

(24) वादी प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री शिवम यादव ने काफी स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि सुशीला मेहरा 2-4-1996 को मर गई है, इस प्रकार, ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में इसके विरुद्ध पारित डिक्री अकृतता थी, जिसके आधार पर, वादी ने विवादित सम्पत्ति में कोई अधिकार हक तथा हित अर्जित नहीं किया है। यह आगे निवेदन किया गया है कि वादी सुशीला मेहरा के मृत्यु के बारे में नही जानता था, इस प्रकार, इसके द्वारा न्यायालय के साथ कोई कपट नहीं किया गया था।

(25) हमने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना तथा विचारण न्यायालय के अभिलेखों का परिशीलन किया।

लागू पूर्व निर्णय

(26) शीर्ष न्यायालय ने विक्रम भालचन्द धोनगड़े (ऊपर) के मामले में, उस स्थिति पर विचार करते हुए जहाँ प्रतिवादी अपीलार्थीगण अपील के लंबित रहने के दौरान मर गया था, जिसके विधिक उत्तराधिकारीगण को अभिलेख पर प्रतिस्थापित नही किया गया था, निष्कर्ष निकाला कि चूंकि अपीलार्थीगण के मृत्यु के पश्चात विनिश्चित अपील अकृतता थी, इस प्रकार, वादी के पक्ष में विचारण न्यायालय की डिक्री निष्पादन योग्य थी। निर्णय का सुसंगत पैरा निम्नवत् है :-

"10. स्वयं अपीलार्थी तथा प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने के पश्चात, मेरी राय है कि निष्पादन करने वाले न्यायालय ने निष्पादन याचिका को पोषणीय न होने के नाते खारिज करने में त्रुटि किया था। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित डिक्री अपील में पारित किया गया था, जहाँ दोनों अपीलार्थीगण अपील के सुने जाने के पहले मर गये थे, मृत व्यक्तियों के पक्ष में इसकी डिक्री अकृतता थी। इसलिए, विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री निष्पादित किये जाने योग्य है।

11. यह विवादित नही है कि अपीलार्थी के पूर्वाधिकारियों द्वारा दाखिल वाद की डिक्री 14-08-2006 को की गई थी। विचारण न्यायालय ने मूल वादीगण को वादग्रस्त भूमि के स्वामीगण के रूप में घोषित किया था जिसे श्री अर्जुन ठाकरे को आवंटित किया गया था। वादीगण को उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त करने का हकदार ठहराया गया था। प्रतिवादी सं0 3 से

"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।"

Translated version Not for Legal Use.

5 के पक्ष में उक्त भूमि के पश्चातवर्ती आवंटन को अवैध ठहराया गया था। प्रतिवादी सं0 3 इस डिक्री को चुनौती नही दिया था। मात्र प्रतिवादी सं0 4 तथा 5 ने संहिता की धारा 96 के अधीन अपील अधिमानित किया था। उस अपील के लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादी सं0 4 27-10-2006 को मर गया था, जबकि प्रतिवादी सं0 5 20-09-2010 को मर गया था। अभिलेख से संकेत मिलता है कि अपील को 28-09-2010 को सुना गया था। संहिता के आदेश 22 नियम 6 के प्रावधानों के अनुसार, यदि पक्षकार सुनवाई के समाप्ति तथा निर्णय सुनाये जाने के बीच मरता है, इसके परिणामस्वरूप इस प्रकार के कार्यवाहियों का उपशमन नही होता है तथा सुनाये गये निर्णय का वही बल तथा परिणाम होगा मानो इसे इस प्रकार के पक्षकार के मृत्यु के पहले सुनाया गया था। इस तथ्य के दृष्टिगत कि प्रतिवादी सं0 4 तथा 5 28-09-2010 को अपील सुने जाने के पहले मर गया था, यह स्पष्ट है कि उक्त अपील में कार्यवाहियाँ संहिता के आदेश 22 नियम 6 के प्रावधानों द्वारा व्यावृत नही है। असल में, अपील का विनिश्चय दोनों अपीलार्थीगण के मृत्यु के होते हुए भी किया गया था, जिसने अपील अधिमानित किया था।

12. निष्पादन करने वाले न्यायालय के अनुसार, चूंकि अपील का विनिश्चय 20-10-2010 को किया गया था, जो 20-09-2010 को प्रतिवादी सं0 5 के मृत्यु से नब्बे दिनों के अवधि के समाप्त होने से पहले था, अपील को उपशमित होने के नाते निपटाया नही जा सकता था। यह सही है कि विधिक उत्तराधिकारियों को अभिलेख पर लाने के लिए कार्यवाही का उपशमन परिसीमा अधिनियम 1963 के अनुच्छेद 120 के अन्तर्गत नब्बे दिनों के परिसीमा के विहित अवधि के बीत जाने के पहले नही हो सकता है। इस स्थिति में होते हुए भी तथ्य यह है कि अपील के सुने जाने तथा तत्पश्चात विनिश्चय किये जाने के पहले, दोनों अपीलाथीगण जिसने उक्त अपील दाखिल किया था जीवित नही थे। इस प्रकार 20-10-2010 को प्रथम अपील में सुनाया गया निर्णय उन पक्षकारों के पक्ष में था, जो जीवित नही थे। इसलिए, उक्त न्यायनिर्णयन अकृतता के तुल्य था तथा इसमें विधि का बल नही था। यह दृष्टिकोण संदेह में नही है तथा हम इस संबंध में राजेन्द्र प्रसाद बनाम खिरोधर महतो 1994 अनुपूरक (3) एससीसी 314 तथा अम्बा बाई बनाम गोपाल 2001 आईएनएससी 263 में निर्णयों को निर्दिष्ट कर सकते हैं। इसलिए, अपीलार्थी यह तर्क देने में न्यायानुमत है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित डिक्री अकृतता थी क्योंकि इसे अपील करने वाले पक्षकारों के पक्ष में पारित किया गया था, जो अपील के सुने जाने तथा विनिश्चय किये जाने के पहले मर गया था। परिणामस्वरूप, एक मात्र डिक्री जिसे प्रवर्तित किया जा सकता है 14-08-2006 को विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री थी।

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

13. इसलिए, हमारे विचार में, अपीलार्थी इस आधार पर विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री के निष्पादन की मांग करने में न्यायानुमत है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित डिक्री मृत व्यक्तियों के पक्ष में पारित किये जाने के कारण अकृतता थी। हम इस विचार में वीवी रहमानी खातून बनाम हरकू गोपी (1981) 3 एससीसी 173 में निर्णय द्वारा पुष्ट है, जिसमें यह निम्नवत् अभिनिर्धारित किया गया था :

"यदि विचारण न्यायालय में किसी अपील या पुनरीक्षण के कार्यवाही का पक्षकार मरता है तथा वाद लाने का अधिकार जीवित रहता है या दावा का उत्तर दिया जाना चाहिए, मृतक के उत्तराधिकारीगण तथा विधिक प्रतिनिधिगण को प्रतिस्थापित किया जायेगा तथा ऐसा करने में विफलता के परिणामस्वरूप कार्यवाहियों का उपशमन होगा। अब, यदि वाद का पक्षकार मरता है तथा उपशमन होता है, वाद उपशमित होगा। यदि अपील या पुनरीक्षण का पक्षकार मरता है तथा अपील या पुनरीक्षण उपशमित होता है, इसका निर्णय, डिक्री या आदेश पर कोई प्रभाव नही होगा जिसके विरुद्ध अपील या पुनरीक्षण अधिमानित है। वास्तव में, अपील या पुनरीक्षण में इस प्रकार का निर्णय, डिक्री या आदेश अंतिम हो जायेगा।"

इन संप्रेक्षणों को यद्यपि कार्यवाहियों के उपशमन के संदर्भ में किया गया है, उपर्युक्त स्थिति तब पैदा होगी जब अपीलार्थी/गण अपील के सुनवाई के पहले मरता है, जिसे तत्पश्चात विधिक उत्तराधिकारियों को अभिलेख पर लाये बिना अनुज्ञात किया जाता है। वर्तमान मामले में, मृतक अपीलार्थीगण के पक्ष में निर्णय विधिक उत्तराधिकारियों को अभिलेख पर लाने के अभाव में अकृतता होगा तथा विचारण न्यायालय का निर्णय वह निर्णय होगा जो पक्षकारों के अधिकारों को विनियमित करेगा। अतः विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री निष्पादित किये जाने हेतु पुनजीर्वित होगा।

14. इसमें निष्पादन कार्यवाहियों को इस आधार पर खारिज नही किया जा सकता था कि विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित डिक्री द्वारा अधिक्रांत था तथा उपांतरित था। चूंकि प्रथम अपीलीय न्यायालय की डिक्री अकृतता थी, वादीगण विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री का निष्पादन करने के हकदार थे। यह सुस्थापित है कि यदि डिक्री अकृतता है, इसके अविधिमान्यता को निष्पादन के प्रक्रम पर भी स्थापित किया जा सकता है जब कभी तथा जहाँ भी यह प्रवर्तित किया जाना ईप्सित है जैसा किरन सिंह बनाम चमन पासवान 1954 आईएनएससी 45 में अभिनिर्धारित किया गया है।"

(27) शीर्ष न्यायालय ने **अशोक ट्रांसपोर्ट एजेन्सी बनाम अवधेश कुमार तथा एक अन्य (1998) 5 एससीसी 567** के मामले में मामले पर विचार करते हुए, जहाँ वाद को मृत व्यक्ति के

"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।"

विरुद्ध संस्थित किया गया था तथा डिक्री भी मृत व्यक्ति के विरुद्ध पारित किया गया था अभिनिर्धारित किया कि डिक्री अकृतता थी जिसे निष्पादित नही किया जा सकता है।

*(28) शीर्ष न्यायालय ने **बृज नारायण शुक्ला (मृतक) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण बनाम सुदेश कुमार उर्फ सुरेश कुमार (मृतक) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण तथा अन्य (2024) 2 एससीसी 590** के मामले में उस मामले पर विचार करते हुए जहाँ किराएदार को वर्ष 1944 के पहले किराएदारी में सम्मिलित किया गया था, जो प्रतिकूल कब्जा के आधार पर स्वामित्व का दावा कर रहा था लेकिन विवादित विक्रय विलेख इसके पक्ष में मात्र वर्ष 1966 में निष्पादित किया गया था, इस प्रकार की परिस्थितियों में, यह अभिनिर्धारित किया गया कि चूंकि किराएदार का कब्जा मकान मालिकों के विरुद्ध अनुज्ञेय था, इसके द्वारा किसी प्रतिकूल कब्जा का दावा करने का प्रश्न नही उठता है।*

*(29) शीर्ष न्यायालय ने आयुक्त, **ब्रूहठ बंगलौर महानगर पालिका तथा एक अन्य बनाम फरौल्ला खॉन तथा एक अन्य 2021 एससीसी आनलाइन एससी 3633 (3 जजों द्वारा)** के मामले में निम्नवत् अभिनिर्धारित किया :-*

“2. .... यह सुस्थापित है कि नामांतरण प्रविष्टियाँ स्वयं हक प्रदान नहीं करती है जिसे घोषणात्मक वाद में स्वतंत्र रूप से साबित किया जाना चाहिए।"

*(30) शीर्ष न्यायालय ने **पी0 किशोर बनाम बिट्ठल के पटकर (2024) 13 एससीसी 553** के मामले में अभिनिर्धारित किया है कि राजस्व अभिलेख हक का दस्तावेज नही हैं, राजस्व अभिलेखों का नामांतरण मात्र भूमि के वास्तविक हक स्वामियों को भूमि में इनके अधिकार, हक तथा हित से निर्निहित नही करेगा। आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि राजस्व अभिलेखों में नामांतरण न तो हक सृजित करता है न ही समाप्त करता है, न ही इसका हक पर कोई उपधारणात्मक महत्व होता है। कुल मिलाकर यह व्यक्ति को हकदार बनाता है जिसके पक्ष में प्रश्नगत भूराजस्व अदा करने के लिए नामांतरण किया जाता है तथा राजस्व अभिलेख में नामांतरण प्रविष्टि केवल राजकोषीय प्रयोजन के लिए होता है।*

*(31) शीर्ष न्यायालय ने **पंजाब राज्य तथा अन्य बनाम भगवंत पाल सिंह उर्फ भगवंत सिंह (मृतक) द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण (2024) 15 एससीसी 139** के मामले में निम्नवत् अभिनिर्धारित किया है :-*

"27. ....वर्तमान मामले में, मात्र इसलिए क्योंकि वादी का नाम राजस्व अभिलेखों (जामावंदी) में जारी था, यह इसे कोई हक प्रदान नही करेगा। राजस्व अभिलेख (जामावंदी) नगर निगमों द्वारा कर उगाहने या ग्राम सभा द्वारा भूराजस्व उगाहने के प्रयोजन हेतु प्रविष्टियाँ है।

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

वादी द्वारा घोषणा के अनुतोष का दावा करने में असफल रहने के पश्चात स्वयं वाद पोषणीय नही होगा-........... ”

इस न्यायालय द्वारा निष्कर्ष

ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में पारित डिक्री का विलेषण

(32) ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 इन्द्र मोहन सचदेव बनाम श्रीमती सुशीला मेहरा में पारित विचारण न्यायालय के पूर्ववर्ती निर्णय दिनांक 31-5-2022 के परिशीलन से ऐसे प्रतीत होता है कि इसे इन प्रकथनों के साथ घोषणा के अनुतोष तथा स्थायी व्यादेश हेतु वादी द्वारा दाखिल किया गया था कि इसका पिता परमानन्द रू0 450/- के मासिक किराया हेतु 07-07-1969 से विवादित सम्पत्ति में अनुज्ञप्तिधारी था जिसे प्रतिवादी द्वारा वर्ष 1990 में अस्वीकार किया गया था तथा तबसे वादी ने स्वयं को विवादित सम्पत्ति का काबिज स्वामी होना उद्घोषित किया था। इसने दावा किया था कि प्रतिवादी वर्ष 1969 से कभी भी इसे विवादित परिसरों को खाली करने के लिए कोई विधिक नोटिस नही दिया था, तब से, इसका कब्जा खुला- प्रतिकूल तथा सतत था एवं इस प्रकार, इसने प्रतिकूल कब्जा द्वारा विवादित सम्पत्ति का स्वामित्व अर्जित किया है। वादी ने आगे दावा किया था कि वर्ष 1991 से वह नियमित रूप से नगर निगम, गाजियाबाद में गृहकर तथा जलकर जमा कर रहा है। वादी ने स्वीकार किया था कि प्रतिवादी ने उ0प्र0 अधिनियम सं0 13 वर्ष 1972 की धारा 21 के अधीन पी0ए0 मामला सं0 64 वर्ष 1984 सुशीला मेहरा बनाम इन्द्र मोहन दाखिल किया था, जिसे 7-1-1989 को खारिज किया गया था, अपील सं0 42 वर्ष 1989 सुशीला मेहरा द्वारा इसके विरुद्ध अधिमानित किया गया था, जिसे भी खारिज किया गया था। वादी ने दावा किया था कि कुछ असमाजिक तत्व 25-09-2019 को इसके विवादित सम्पत्ति पर आए थे तथा इसे बलपूर्वक बेदखल करने की धमकी दिया था, इस प्रकार, वादी ने घोषणा हेतु वाद दाखिल किया था कि इसे प्रतिकूल कब्जा के आधार पर विवादित सम्पत्ति का काबिज स्वामी घोषित किया जाय तथा आगे, प्रतिवादी के विरुद्ध इसके पक्ष में मंजूर स्थायी व्यादेश के डिक्री द्वारा प्रतिवादी को इस शांतिपूर्ण कब्जा में हस्तक्षेप करने से रोका जाय।

(33) प्रतिवादी सुशीला मेहरा पर तामीला को 16-12-2021 को पर्याप्त माना गया था तथा जब वह उपास्थित होने में असफल हुआ था तथा अपना लिखित कथन विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया था, तब आदेश दिनांक 28-3-2022 द्वारा, इसके विरुद्ध वाद एकपक्षीय अग्रसर हुआ था तथा 31-5-2022 को अंतिम रूप से एकपक्षीय डिक्री किया गया था। विचारण न्यायालय

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

ने निष्कर्ष निकाला था कि चूंकि वादी 1990 से विवादित सम्पत्ति पर लगातार काबिज है, वह प्रतिकूल कब्जा द्वारा विवादित सम्पत्ति पर काबिज स्वामी घोषित किये जाने का हकदार है।

इस वाद की कार्यवाहियाँ

(34) यह बहुत कुछ स्पष्ट है कि विचारण न्यायालय ने वादी के वर्तमान वाद के डिक्री हेतु ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में पारित पूर्ववर्ती एकपक्षीय डिक्री पर भरोसा किया है।

(35) प्रतिवादीगण/अपीलार्थीगण ने सुशीला मेहरा के मृत्यु प्रमाणपत्र की प्रति तथा वाद सं0 339 वर्ष 1992 नंद किशोर मेहरा बनाम सुशीला मेहरा से संबंधित दस्तावेजों के छायाप्रति को दाखिल किया था, जो उपरोक्त वाद के लंबित रहने के दौरान प्रकट हुआ था, वह 02-04-1996 को मर गई थी तथा इसके विधिक उत्तराधिकारी को अभिलेख पर लाने हेतु उपरोक्त वाद में इसके पति नंदकिशोर मेहरा द्वारा प्रतिस्थापन आवेदन दाखिल किया गया था जिसे अनुज्ञात किया गया था, तथा अंततोगत्वा वाद की डिक्री एकपक्षीय दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा 7-5-1999 को किया गया था।

(36) विचारण न्यायालय ने इस आधार पर सुशीला मेहरा के मृत्यु प्रमाण पत्र के छायाप्रति को यह विस्मरण करते हुए नामंजूर किया है कि यह साक्ष्य में अग्राह्य है कि इस प्रमाणपत्र के आधार पर, वाद सं0 339 वर्ष 1992 में प्रतिस्थापन पहले ही किया गया है तथा वाद का भी विनिश्चय किया गया है। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मृत्यु तथा जन्म प्रमाणपत्रों को कभी भी मूल में दाखिल नही किया गया है क्योंकि यह हमेशा संबंधित व्यक्ति या इसके विधिक उत्तराधिकारियों के पास है एवं न्यायिक या अर्ध-न्यायिक कार्यवाही में, मात्र इनके सत्य प्रतिलिपि को दाखिल किया गया है। यहाँ यह आगे उल्लेख करना प्रासंगिक है कि प्रतिवादीगण तृतीय पक्षकारगण होने के नाते कभी भी सुशीला मेहरा के मिथ्या मृत्यु प्रमाणपत्र को दाखिल करने से लाभान्वित नही हो सकते थे। इस बात के दृष्टिगत, विचारण न्यायालय के लिए सुशीला मेहरा के मृत्यु प्रमाणपत्र के प्रति की अनदेखी करने का उचित कारण नही था।

(37) यह आगे स्पष्ट है कि ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 को उपरोक्त एकपक्षीय डिक्री दिनांक 31-5-2022 के पारित किये जाने के पश्चात, प्रकीर्ण वाद सं0 13 वर्ष 2023 को इस आधार पर उपरोक्त एकपक्षीय अपास्त करने के लिए आदेश 9 नियम 13 सि0प्र0सं0 के अधीन आमोद मेहरा तथा मृतका सुशीला मेहरा का विधिक उत्तराधिकारी होने के नाते पहले ही दाखिल किया गया है कि सुशीला मेहरा वाद दाखिल करने के पहले 2-4-1996 को मर गई थी, जिसे हैदराबाद नगर निगम द्वारा 4-4-1996 को जारी मृत्यु प्रमाणपत्र से साबित किया गया था, जिसके प्रति को प्रतिवादीगण द्वारा वर्तमान वाद में विचारण न्यायालय के समक्ष दाखिल किया

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

गया था, जिसकी अनदेखी छायाप्रति के साक्ष्य में अग्राह्य होने के आधार पर की गई थी। प्रश्न यह है कि क्या प्रतिवादीगण विवादित सम्पत्ति के स्वामित्व का दावा कर रहे हैं, जो निश्चित रूप से नही, तब यह दावा करते हुए प्रतिवादीगण का अभिलाभ क्या होगा कि सुशीला मेहरा 02-04-1996 को मर गई है? सुशीला मेहरा मृत या जीवित, प्रतिवादीगण विवादित सम्पत्ति के स्वामित्व को अर्जित करने/विरासत में पाने नही जा रहे हैं, इस प्रकार, प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत सुशीला मेहरा के मृत्यु प्रमाणपत्र के प्रति पर संदेह करने का कोई उचित कारण नही था।

(38) यह स्पष्ट है कि ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 वर्ष 2019 में दाखिल किया गया था, जिसका विनिश्चय 31-5-2022 को किया गया था, लेकिन वाद के दाखिल किये जाने का निर्णय के काफी पहले, सुंशीला मेरा पहले ही 2-4-1996 को मर गई थी, इस प्रकार विक्रम भालचन्द्र धोनगड़े (ऊपर) तथा अशोक ट्रांसपोर्ट एजेंसी (ऊपर) के मामलों में शीर्ष न्यायालय द्वारा अधिकथित विनिश्चयाधार को लागू करते हुए, ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में पारित डिक्री अकृतता थी, जो वादी को विवादित सम्पत्ति में कोई अधिकार हक या हित प्रदान नही किया था तथा इस प्रकार, जहाँ भी तथा जब भी डिक्री वादी द्वारा प्रवर्तित किया जाना ईप्सित था, इसका विरोध प्रतिवादीगण द्वारा अकृतता के आधार पर किया जा सकता था, जो जो भी हो किसी प्रकार प्राड.न्याय के रूप में कार्य नही करता है।

(39) वादी के स्वयं प्रकथन किया है तथा साबित किया है कि विवादित सम्पत्ति को नगर निगम गाजियाबाद के सम्पत्ति अभिलेखों में मुरगाखाना के रूप में दर्ज है, जबकि इसे सुशीला मेहरा के नाम में होना चाहिए। वादी का नाम केवल तभी सम्पत्ति रजिस्टर में प्रविष्ट किया जा सकता है यदि पूर्व स्वामिनी सुशीला मेहरा थी, जिसे विचारण न्यायालय के समक्ष वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य से साबित नही किया गया था। सम्पत्ति बही का सार तथा गृहकर/जलकर/सीवर कर बिल से मात्र यह प्रकट होता है कि विवादित सम्पत्ति मुरगाखाना है। मुरगाखाना का स्वामी कौन है उपरोक्त दस्तावेजों में उल्लिखित नही है, इस प्रकार ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में पारित एकपक्षीय डिक्री के आधार पर भी, वादीगण का नाम उपरोक्त सम्पत्ति के काबिज स्वामी के रूप में दर्ज नही किया जा सकता था, लेकिन विचारण न्यायालय ने जानबूझकर इस तथ्य की अनदेखी किया है।

(40) यह आगे स्पष्ट है कि वादी ने यह साबित करने के लिए विवादित सम्पत्ति के गृहकर रशीदों को दाखिल किया है कि वह स्वामी होने के नाते नगर निगम गाजियाबाद को विवादित सम्पत्ति का गृहकर तथा अन्य करों को नियमित रूप से अदा कर रहा है तथा इन रशीदों के

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

आधार पर, इसने विवादित सम्पत्ति के बारे में अपने स्वामित्व को साबित करने का प्रयास किया है।

(41) यह सुस्थापित है कि विवादित सम्पत्ति के गृहकर के मात्र भुगतान के आधार पर, न तो कोई इसका स्वामित्व अर्जित करता है न ही इसके स्वामी होने की उद्घोषणा कर सकता है एवं मात्र इस आधार पर कि व्यक्ति नगर निगम के सम्पत्ति रजिस्टर में बतौर स्वामी दर्ज है, विवादित सम्पत्ति का स्वामी नही हो जाता है। इस प्रकार के व्यक्ति को विधि के अनुसार अपना स्वामित्व साबित करना पड़ता है।

(42) यह स्पष्ट है कि वादी के पिता परमानन्द ने विवादित सम्पत्ति को वर्ष 1969 में सुशीला मेहरा से किराये पर लिया था तथा वादी के अनुसार वर्ष 1996 तक इसने सुशीला मेहरा को किराया अदा किया था, लेकिन तत्पश्चात, चूंकि वह प्रतिकूल कब्जा के कारण स्वामी हो गया था, इसने सुशीला मेहरा को कोई किराया अदा नहीं किया था। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सुशीला मेहरा ने विवादित सम्पत्ति का कब्जा वादी के पिता को दिया था, जिसे कभी भी सुशीला मेहरा या इसके विधिक उत्तराधिकारियों को वापस नही किया गया था, इस प्रकार, वादी प्रतिकूल कब्जा के आधार पर विवादित सम्पत्ति के स्वामित्व का दावा करने का हकदार नही था, लेकिन फिर भी, मूलवाद सं0 1126 वर्ष 2019 को 31-5-2022 को विचारण न्यायालय द्वारा इस आधार पर दाखिल किया गया था एवं डिक्री किया गया था। यह सुस्थापित है कि एक बार विवादित सम्पत्ति को किराएदार के रूप में दर्ज किये जाने के पश्चात, किराएदार प्रतिकूल कब्जा के आधार पर अपने स्वामित्व का दावा करने का हकदार नही होता है क्योंकि किराएदार मकान मालिक/स्वामी को खाली विवादित सम्पत्ति का कब्जा सौंपने के लिए बाध्य है तथा वह विवादित सम्पत्ति में अपने मकान मालिक के हक का खण्डन नही कर सकता है।

(43) यह स्पष्ट है कि विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर साक्ष्य तथा विधिक प्रावधानों की पूर्णतया उपेक्षा किया है, मात्र ओ0एस0 सं0 1126 वर्ष 2019 में पारित पूर्ववर्ती डिक्री दिनांक 31-5-2022 के आधार पर आक्षेपित निर्णय द्वारा वादी के वाद की डिक्री किया है, जो अकृतता था, जो विवादित सम्पत्ति के संबंध में वादी को कोई अधिकार हक या हित प्रदान नही किया था, लेकिन फिर भी विचारण न्यायालय ने वादी को अनुतोष देने के लिए इस शून्य डिक्री पर भरोसा किया है, जो निरर्थक तथा वैधानिक रूप से असंधार्य है।

विचारण न्यायाधीश का आचरण

(44) सुशीला मेहरा के मृत्यु प्रमाणपत्र की अनदेखी करने के लिए विचारण न्यायालय द्वारा दिया गया कारण घटिया, अनुचित तथा असंगत बातों से दूषित है। विचारण न्यायालय ने

"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।"

Translated version. Not for Legal Use.

जानबूझकर वादी को अवैध अभिलाभ पहुंचाने के लिए इसकी अनदेखी किया है, जिसकी निन्दा किये जाने की आवश्यकता है। विचारण न्यायाधीश का आचरण निष्कपट नही है, जिसने असंगत कारणों के कारण या सक्षमता के अभाव के कारण आक्षेपित डिक्री पारित किया है, जो जो भी हो किसी प्रकार से वैधानिक रूप से न्यायसंगत नही हो सकता है। यह विमर्शित न्यायिक अवचार का मामला है, जो न्यायाधीश के सत्यनिष्ठा को संदिग्ध बनाता है। यह ऐसा मामला है जो इस न्यायालय के अन्तःकरण पर आघात करता है कि कैसे न्यायाधीश इस तरह से वादी को सदोष अभिलाभ पहुँचाने के लिए कार्यवाही कर सकता है। मामले का तथ्य स्वयं उस सुस्पष्ट तरीके से प्रमाण देता है कि जिसमें विधि का उल्लंघन किया गया है तथा न्याय से वंचित किया गया है। यह सुस्पष्ट न्यायिक हत्या का मामला है।

(45) तदनुसार, अपील गुणावगुण युक्त है तथा अनुज्ञात किये जो योग्य है।

(46) **अपील को एतद्द्वारा अनुज्ञात किया जाता है।** परिणामस्वरूप, आक्षेपित निर्णय तथा डिक्री दिनांक 13-5-2025 को अपास्त किया जाता है। वादी के मूल वाद सं0 960 वर्ष 2024 को आद्योपांत खर्चों के साथ खारिज किया जाता है।

(47) कार्यालय को इस फाइल को इस प्रकार के घोर, बेईमानीपूर्ण तथा अवैध आदेश को पारित करने के लिए तत्कालीन सिविल जज (वरिष्ठ खण्ड), गाजियाबाद विचारण न्यायाधीश श्री जसवीर सिंह यादव के विरुद्ध प्रशासनिक पक्ष पर समुचित कार्यवाही करने हेतु मा0 मुख्य न्यायमूर्ति के समक्ष रखने का निदेश दिया जाता है।

आदेश तिथि:- 24.02.2026
जितेन्द्र/हिमांशु/मयंक

(संदीप जैन, न्यायमूर्ति)

Translated version. Not for Legal Use.

"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।"