



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय ,बिलासपुर

प्रथम अपील सं 170/2006

निर्णय सुरक्षित किया गया : 07.05.2025

निर्णय पारित किया गया : 16.07.2025

श्री कौशिक कुमार कट्टा पिता श्री किशोर कुमार कट्टा उम्र लगभग 30 वर्ष निवासी दानी बाड़ा, बूढ़ापारा, रायपुर, और दुकान गिरधर भवन के सामने, सदर बाजार रायपुर, तहसील एवं जिला रायपुर, छ.ग.

---अपीलार्थी/प्रतिवादी नं. 1

बनाम

1. संतोष राव दानी (मृत) माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 03-04-2025 के अनुसार हटा दिया गया
2. मधुर राव दानी (मृत) विधिक प्रतिनिधि के द्वारा -माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 14-10-2014 के अनुसार हटा दिया गया।
- 2.1 - (ए) श्रीमती। शशिकांत पति स्वर्गीय मधुकर राव दानी, उम्र लगभग 70 वर्ष, निवासी दानीबाड़ा, बूढ़ापारा, रायपुर तहसील और जिला-रायपुर (छ.ग.)
- 2.2 - (बी) रवीन्द्र दानी पिता स्वर्गीय मधुकर राव दानी उम्र लगभग 52 वर्ष निवासी दानीबाड़ा, बूढ़ापारा, रायपुर तहसील और जिला-रायपुर (छ.ग.)
- 2.3 - (सी) राकेश दानी (मृत), विधिक प्रतिनिधि के द्वारा -माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 14-10-2014 के अनुसार हटा दिया गया।
- 2.3.1 - (1) वनिता दानी पति स्वर्गीय रानिवासीश दानी लगभग 55 वर्ष की आयु में बुधपारा, दानीबाड़ा, रायपुर, तहसील तथा जिला-रायपुर (सी. जी.)
- 2.3.2 - (2) सिद्धार्थ दानी पिता स्वर्गीय रानिवासीश दानी बुधपारा, दानीबाड़ा, रायपुर, तहसील तथा जिला-रायपुर (सी. जी.) पिता लगभग 30 वर्ष निवासी थे।
3. श्री बाला साहब दानी (मृत), विधिक प्रतिनिधि के द्वारा -माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 03-04-2025 के अनुसार हटा दिया गया।
- 3.1 - (ए) शैलेश दानी पिता स्वर्गीय श्री बाला साहब दानी, 60 वर्ष, निवासी दानीबाड़ा, बुधपारा, तहसील तथा जिले रायपुर (सी. जी.)
- 3.2 - (ख) राजेश दानी पिता स्वर्गीय बाला साहब दानी, 55 वर्ष निवासी रायपुर (सी. जी.)



3.3 - (ग) अनामिका दानी पिता स्वर्गीय बाला साहब दानी 50 वर्ष, निवासी दानीबादा, बुधपारा, तहसील तथा जिले में रहती थीं।- रायपुर (सी. जी.)

4. श्री चंद्रकांत दानी (मृत), विधिक प्रतिनिधि के द्वारा -माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 14-10-2014 के अनुसार हटा दिया गया।

4.1 - (ए) श्रीमती रत्नाप्रभा पिता स्वर्गीय चंद्रकांत दानी लगभग 58 वर्ष, निवासी फ्लैट नंबर 4, सत्रुंजय अपार्टमेंट अंबेगांव रोड कटराज क्षेत्र, पूना महाराष्ट्र

4.2 - (बी) नीलेश पिता स्वर्गीय चंद्रकांत दानी निवासी, 32 वर्ष, निवासी फ्लैट नंबर 4 सतरुंजय अपार्टमेंट अंबेगांव रोड कटराज क्षेत्र, पूना महाराष्ट्र।

4.3- (ग) स्वीटी पिता स्वर्गीय चंद्रकांत दानी लगभग 28 वर्ष, निवासी फ्लैट नंबर 4 सतरुंजय अपार्टमेंट अंबेगांव रोड कटराज क्षेत्र, पूना महाराष्ट्र।

-----उत्तरवादी

अपीलार्थी हेतु : श्री प्रफुल्ल एन. भरत, वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मयांक चंद्राकर, अधिवक्ता

उत्तरवादी हेतु : श्री अनुराग सिंह तथा श्री संदीप पटेल, अधिवक्तागण

माननीय श्री नरेंद्र कुमार व्यास, न्यायाधीश

सी. ए. वी. निर्णय

1. यह प्रथम अपील अपीलार्थी/प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा धारा 96 सीपीसी के अंतर्गत दायर की गई है, जिसमें विद्वान 10 वें अपर जिला न्यायाधीश, (एफटीसी) रायपुर द्वारा सिविल वाद क्रमांक 102-ए/2004 में पारित दिनांक 18.08.2006 के निर्णय एवं डिक्री को चुनौती दी गई है, जिसके द्वारा विचारण न्यायालय ने वादीगण द्वारा दायर वाद को स्वीकार कर लिया है तथा प्रतिवादी क्रमांक 1 के पक्ष में निष्पादित दिनांक 16.02.2004 के विक्रय विलेख को शून्य एवं अमान्य घोषित कर दिया है।

2. सुविधा के लिए, पक्षकारों का उल्लेख सिविल वाद क्रमांक 102-ए/2004 में उनके विवरण के अनुसार किया जाएगा।

3. वादपत्र में उल्लिखित संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि वादी ने विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष एक सिविल वाद दायर किया है, जिसमें मुख्यतः यह तर्क दिया गया है कि:---

(क) वादपत्र में उल्लिखित परिवार की वंशावली से यह स्पष्ट है कि गंगाजी वादी के पूर्वज थे और उनके दो पुत्र हैं, रामचंद्र और छत्रपति। रामचंद्र का एक पुत्र गणपतराव है, जिनका एक पुत्र बाबूराव है और बाबूराव का एक पुत्र गणपतराव दानी है। गणपतराव दानी के दो पुत्र हैं, बालासाहब (प्रतिवादी संख्या 2) और चंद्रकांत (प्रतिवादी संख्या



3. इसी तरह, छत्रपति शिवाजी महाराज के तीन पुत्र हैं: नारायण राव, केशव राव और नाथोबा। नारायण राव का एक पुत्र है: विठ्ठलराव। विठ्ठलराव के तीन पुत्र हैं:---

मधुकर राव (वादी संख्या 2), संतोष राव (वादी संख्या 1) और प्रताप राव। इसी तरह, केशव राव के दो बेटे हैं: जगन्नाथ राव और गोपाल राव।

(ख) यह तर्क दिया गया है कि बाबूराव, नारायण राव और केशवराव के बीच रायपुर के बूढ़ापारा वार्ड में स्थित संपत्तियों का विभाजन 29.10.1895 को हुआ था, जिसे दानी बाड़ा के नाम से जाना जाता है। उक्त संपत्ति का नक्शा भी वाद के साथ संलग्न किया गया है। वादी का यह भी तर्क है कि विभाजन के बाद गणपतराव दानी, विठ्ठलराव दानी और जगन्नाथराव दानी के विधिक उत्तराधिकारियों के पास वाद में वर्णित संपत्ति का कब्जा था। इन व्यक्तियों के विधिक उत्तराधिकारी दानीबाड़ा में अपने-अपने हिस्से के मालिक हैं।

(ग) यह भी तर्क दिया गया है कि परिसर के उत्तर की ओर एक साझा आँगन था जो मुख्य सड़क से दानीबाड़ा से जुड़ा हुआ है। आँगन का उपयोग परिसर में रहने वाले सभी व्यक्तियों द्वारा किया जाता था क्योंकि इसे 1895 के विभाजन विलेख से बाहर रखा गया था और परिवार का प्रत्येक सदस्य इसका उपयोग करने का हकदार है। तथापि, किसी भी शेयरधारक या उनके उत्तराधिकारियों को उपर्युक्त प्रांगण या उसके हिस्से को किसी अन्य को हस्तांतरित करने का कोई अधिकार नहीं है, इसलिए, उसके किसी भी उत्तराधिकारी का उक्त प्रांगण में कोई अधिकार या हित नहीं है या उनका प्रांगण पर एकमात्र स्वामित्व है, इसलिए इसे किसी भी पक्ष के कहने पर बेचा नहीं जा सकता था, इसलिए, वादी ने उक्त प्रांगण पर प्रथागत अधिकार प्राप्त कर लिया था।

(घ) यह तर्क दिया गया है कि स्वर्गीय गणपतराव दानी ने 20.05.1971 की एक पंजीकृत विभाजन विलेख के माध्यम से अपने और अपने तीन पुत्र के बीच अपने शेयरों का विभाजन किया था और शेयरधारक अपने कब्जे का आनंद ले रहे थे। यह तर्क दिया गया कि आंगन को परिवार के सदस्यों के बीच कभी विभाजित नहीं किया गया था, लेकिन प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने आंगन की कुछ भूमि को प्रतिवादी संख्या 1 को दिनांक 16.02.2004 को पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से 8x10x16 फीट माप के साथ 50,000/- रुपये के विक्रय मूल्य पर बेच दिया है। उपरोक्त भूमि को वादपत्र के साथ संलग्न मानचित्र में A, B, C और D के रूप में वर्णित किया गया था।

(ड) यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 का आंगन के उपरोक्त भाग पर कोई विधिक अधिकार या अधिकार नहीं है और उन्होंने इसे परिवार के अन्य सदस्यों की सहमति के बिना बेच दिया है, इस प्रकार संयुक्त आंगन पर किसी भी अधिकार या स्वामित्व के बिना विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था, जो सभी परिवार के सदस्यों के कब्जे में है। उनके द्वारा की गई उक्त विक्रय अनाधिकृत है जो विधि की नजर में स्वीकार्य नहीं है और उन्होंने प्रार्थना की कि उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख को शून्य घोषित किया जाए तथा यह वादी के लिए बाध्यकारी नहीं है। यह भी तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने आक्षेपित भूमि पर अनाधिकृत रूप से एक मकान का निर्माण शुरू कर दिया था। वादी निर्माण कार्य रोकने गया था, लेकिन उसने निर्माण कार्य नहीं रोका, जिसके कारण वादी को प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित



दिनांक 16.11.2004 के विक्रय विलेख को अमान्य घोषित करने के लिए वाद दायर करना आवश्यक हो गया है।

4. प्रतिवादी संख्या 1 ने वादपत्र में किए गए कथनों का खंडन करते हुए अपना लिखित बयान दायर किया है, जिसमें तर्क दिया गया है कि:--

(क) वादपत्र में जो भी आरोप लगाए गए हैं, जिन्हें प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा विशेष रूप से स्वीकार किया गया है, उन्हें स्वीकार किया गया माना जाता है और जिन कथनों को विशेष रूप से स्वीकार नहीं किया गया है, उन्हें अस्वीकार किया गया माना जाता है और इसे ठोस साक्ष्य द्वारा साबित करने का भार वादी पर है। प्रतिवादी संख्या 1 ने वंश वृक्ष के बारे में कोई विशेष जानकारी न होने के कारण वंश वृक्ष की वंशावली से भी इनकार किया है और वंशावली साबित करने का भार वादी पर है।

(ख) यह तर्क दिया गया है कि वादी ने वादपत्र के साथ नक्शा संलग्न किया है जो सही नहीं है और यह 29.10.1895 की वास्तविक स्थिति को नहीं दर्शाता है। यह भी तर्क दिया गया है कि विभाजन की स्थिति के संबंध में वादी को जानकारी है, इसलिए इसे साबित करने का भार उसी पर है। इस बात से इनकार किया जाता है कि स्वर्गीय बाबूराव दानी, नारायणराव दानी और केशवराव दानी के उत्तराधिकारियों ने अपने-अपने हिस्से में स्वामित्व अधिकार प्राप्त करने के बाद भूमि पर कब्जा कर लिया है और प्रतिवादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या 2 और 3 से पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से 50,000/- रुपये का विक्रय मूल्य देकर संपत्ति खरीदी है और उस पर एक घर का निर्माण किया है, इस प्रकार वादी का वाद भूमि पर कोई प्रथागत अधिकार नहीं है। यह भी तर्क दिया गया है कि वादी ने गलत उल्लेख किया है कि आँगन संयुक्त परिवार की संपत्ति थी और उन्होंने संपत्ति खरीदते समय कोई आपत्ति नहीं जताई थी या वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 को उक्त भूमि पर निर्माण कार्य करने से नहीं रोका था और निर्माण कार्य प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा वाद दायर करने से पहले ही पूरा कर लिया गया था। वादी ने स्वयं को आँगन का संयुक्त स्वामी दिखाने का दुर्भावनापूर्ण प्रयास किया है, जो वास्तविकता के विपरीत है।

(ग) प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा यह तर्क दिया गया है कि वह एक वास्तविक क्रेता है, विवादित भूमि प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से पूर्ण प्रतिफल देकर अर्जित की गई थी और परिवार के अन्य सदस्यों को मामले में पक्षकार नहीं बनाया गया था, इसलिए, आवश्यक पक्षकारों के सम्मिलित न होने के कारण वाद पोषणीय नहीं है और वाद को खारिज करने का अनुरोध किया जाएगा।

5. प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने प्रतिवादी संख्या 1 के मामले का समर्थन करते हुए अपना लिखित बयान दाखिल किया है। यह भी तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने अपना हिस्सा प्रतिवादी संख्या 1 को बेच दिया है और न तो वादी और न ही उनके पूर्वज का वादग्रस्त भूमि पर अधिकार है और उन्होंने वाद को खारिज करने की प्रार्थना की है।

6. पक्षकारों के तर्क पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने नौ विवादक निर्धारित किए हैं जो इस प्रकार हैं:---



1. क्या दानी बाड़ा स्थित वादग्रस्त आंगन में वादी गण व प्रति०क्र० 2-3 के सभी पूर्वजों का सामूहिक स्वत्व व आधिपत्य है?
2. क्या उपरोक्त वादग्रस्त आंगन में वादी व अन्य हिस्सेदारों का रूढ़िजनित अधिकार उपयोग-उपभोग हेतु है?
3. क्या प्रति०क्र० 2-3 को, वादग्रस्त आंगन का हिस्सा को, विक्रय का अधिकार नहीं था?
4. क्या प्रति०क्र० 2-3 द्वारा, प्रतिक्र० 1 के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिन० 16-2-04 शून्य व अवैध है?
5. क्या वाद भूमि पर प्रति०क्र० 1 द्वारा किये जा रहे निर्माण को तोड़कर तथा मलमा हटाकर वादी गण उक्त भूमि का रिक्त आधिपत्य पाने के अधिकारी है?
6. क्या वादी गण वाद भूमि पर प्रतिवादी गण के विरुद्ध उसे अन्य को अंतरण करने, उस पर किसी प्रकार का निर्माण करने, उपयोग करने, अवरोध या बाधा उत्पन्न करने से रोकने हेतु स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी है?
7. क्या वादी का वाद में पक्षकारों के असंयोजन का दोष है, अतः वाद निरस्तनीय है?
8. क्या वादी गण वाद का उचित मूल्यांकन कर न्याय शुल्क अदा की है?
9. सहायता एवं वाद व्यय?

7. वादी ने अपने मामले को प्रमाणित करने के लिए मधुकर राव दानी (पीडब्लू-1), धनवंत राव (पीडब्लू-2), गोविंद राव (पीडब्लू-3), विजय कुमार बांठिया (पीडब्लू-4) से पूछताछ की और दस्तावेज प्रदर्शित किए, जैसे विभाजन विलेख (एक्स.पी-1), एम.एस. कुरैशी का बयान (एक्स.पी-2), गोपाल राव माने (एक्स.पी-1-सी) के बयान की प्रति, बिक्री विलेख (एक्स.पी-3), गणपत राव (एक्स.पी-4) के बयान की प्रति, विभाजन विलेख (एक्स.पी-5) और बिक्री विलेख (एक्स.पी-6)।

8. प्रतिवादी क्रमांक 1 ने स्वयं (डी.डब्लू-1) और बालासाहेब दानी (डी.डब्लू-2) के रूप में अपनी परीक्षा करवायी है। प्रतिवादी क्रमांक 3 ने किसी साक्षी से परीक्षा नहीं की। प्रतिवादियों ने अपने समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए, लेकिन विक्रय विलेख (एक्स.पी.-1) को स्वीकार किया।

9. मधुकर राव दानी (पी.डब्लू-1) ने अपनी मुख्य परीक्षा में कहा है कि दानी बाड़ा एक बहुत बड़ा बाड़ा है जिसमें सभी के अपने हिस्से हैं। दानी बाड़ा का बंटवारा वर्ष 1895 में उसके शेयरधारकों, स्वर्गीय बाबूराव दानी, केशव राव दानी और नारायण राव दानी के बीच हुआ था। स्वर्गीय नारायण राव दानी के विधिक उत्तराधिकारी मधुकर राव दानी और संतोष दानी, नारायण राव दानी के हिस्से में रहते हैं। प्रतिवादी संख्या 2 और 3, बालासाहेब दानी और चंद्रकांत दानी के कानूनी उत्तराधिकारी हैं। उन्होंने यह भी कहा है कि उन्होंने शिकायत के साथ नक्शा भी संलग्न किया है जिसमें उल्लेख किया गया है कि "उत्तर दिशा में सड़क है।" दक्षिण और पूर्व की ओर एक छोटी सड़क है और पश्चिम की ओर एक छोटा सा मार्ग है। उन्होंने बताया कि पश्चिम दिशा में एक बाड़ा था जिसे हलवा बाड़ा के नाम से जाना जाता था। इस साक्षी ने आगे बताया कि दानी बाड़े में प्रवेश के लिए उत्तर दिशा से एक मेहराब था और एक आम आँगन था। उन्होंने यह भी बताया कि वे आवागमन के लिए संयुक्त मार्ग का उपयोग कर रहे थे और संतोष राव दानी, मधुकर दानी भी उसी का उपयोग कर रहे थे जिसे मानचित्र में



चिह्नित किया जा रहा है। उन्होंने यह भी कहा है कि साझा आँगन तीनों शेयरधारकों और शीर्षक धारकों के कब्जे में था। उन्होंने यह भी कहा है कि साझा आँगन का उपयोग ऊपरी हिस्से में जाने के लिए किया जाता है और साझा आँगन का उपयोग करने के लिए वर्ष 1895 में हुए विभाजन में किसी को भी मना नहीं किया गया था। उन्होंने आगे कहा है कि उक्त साझा आँगन का एक हिस्सा प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को बेच दिया गया था, जिसे बेचने का उन्हें कोई अधिकार नहीं है। प्रतिपरीक्षा में इस साक्षी ने कहा है कि वादपत्र के साथ संलग्न मानचित्र और वर्ष 1895 में विभाजन के समय तैयार किए गए मानचित्र में अंतर है। उसने यह भी कहा है कि उत्तर दिशा में प्रांगण के संबंध में उसने जो भी बयान दिया है, उसका वर्ष 1895 के विभाजन से संबंधित मानचित्र में कोई वर्णन नहीं है। परंतु इस साक्षी ने कहा है कि इसे मानचित्र में दिखाया गया है, जिसका अर्थ है कि इस स्थान का उपयोग सभी शेयरधारकों द्वारा किया जा रहा है।

10. धनवंत राव (पीडब्लू-2) ने मधुकर राव दानी (पीडब्लू-1) द्वारा अपनाए गए रुख को दोहराया है और कहा है कि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 ने साझा आँगन का एक हिस्सा प्रतिवादी संख्या 1 को बेच दिया है। उन्होंने यह भी कहा है कि तीनों शेयरधारकों का एक साझा आँगन है और साझा आँगन के बाद मधुकर राव दानी और संतोष राव दानी के घर जाने के लिए रास्ता था। प्रतिवादियों द्वारा इस साक्षी से प्रतिपरीक्षा की गई, उसने कहा कि उस आँगन के उपयोग के अनुसार, वह इसे साझा आँगन मानता है।

11. गोविंद राव (पीडब्लू-3) ने कहा है कि यह साझा आँगन है, घर का निर्माण किया गया है जिससे साझा आँगन के उपयोग पर प्रतिबंध लगा दिया गया है। प्रतिवादियों द्वारा इस गवाह से जिरह की गई, जिसने कहा कि उसने विभाजन विलेख नहीं देखा है। इस साक्षी से प्रतिवादियों ने प्रतिपरीक्षा की, जिसने कहा कि उसने बंटवारा विलेख नहीं देखा है।

12. विजय कुमार बांठिया (पीडब्लू-4) ने कहा है कि वह लगभग 25 वर्षों से दानी बाड़ा में रह रहा है और उसने धनंजय दानी से एक मकान खरीदा है, जिसे गोल बंगला के नाम से जाना जाता है। उन्होंने आगे कहा है कि 1000 वर्ग फीट का खुला स्थान है, जहाँ प्रतिवादी संख्या 1 ने खाली स्थान पर निर्माण कार्य किया है। इस साक्षी ने आगे कहा है कि उन्होंने निर्माण के संबंध में निगम के समक्ष शिकायत की है क्योंकि निर्माण से आवागमन में कठिनाई हो रही है।

13. कौशिक कुमार कट्टा (डीडब्ल्यू-1) ने आदेश 18 नियम 4 सीपीसी के तहत दिए गए शपथ पत्र के माध्यम से अपने मुख्य परीक्षण में कहा है कि उन्होंने दानी बाड़ा स्थित भूमि को प्रतिवादी संख्या 2 और 3 से पंजीकृत विक्रय विलेख 16.02.2004 के माध्यम से खरीदा है, जिसमें उन्होंने घर का निर्माण किया है। उन्होंने आगे कहा है कि संपत्ति खरीदने से पहले प्रतिवादी क्रमांक 2 और 3 ने दिनांक 29.10.1895 के विभाजन विलेख की फोटोकॉपी दी थी। उन्होंने आगे कहा है कि 1895 के नक्शे में उत्तर दिशा में एक दरवाजा दिखाया गया था और दरवाजे के बाद किशोर भाई कट्टा और श्री सोनी के मकान से सटा एक खुला स्थान उन्होंने पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से खरीदा था। दिनांक 29.10.1895 के विभाजन विलेख और संलग्न नक्शे पर विश्वास करने के बाद उन्होंने संपत्ति खरीदी है, इस प्रकार वे एक वास्तविक क्रेता हैं। इस साक्षी से वादी ने प्रतिपरीक्षा की



जिसमें उसने स्वीकार किया कि मानचित्र प्र.पी-06 में साझा आँगन लिखा हुआ था। उसने यह भी स्वीकार किया कि प्र.पी-06 मानचित्र में बालासाहेब दानी और चंद्रकांत दानी के साझा आँगन का उल्लेख नहीं किया गया है। उसने स्वेच्छा से कहा है कि यह विक्रय विलेख में लिखा हो सकता है और जब विक्रय विलेख वादी को दिखाया गया तो उसने कहा कि यह लिखा नहीं है। उसने यह भी स्वीकार किया है कि विक्रय विलेख (प्र.पी-03) में वर्ष 1895 के विभाजन का कोई उल्लेख नहीं है।

14. बालासाहेब दानी (डीडब्लू-2) ने अपने मुख्य परीक्षण में कहा है कि दानी बाड़ा के उत्तर दिशा में रास्ता केवल उनके परिवार द्वारा ही उपयोग किया जाता है और कोई अन्य व्यक्ति इसका उपयोग नहीं कर रहा है। इस साक्षी से वादी द्वारा प्रतिपरीक्षा की गई जिसमें उसने स्वीकार किया कि उसे दानी परिवार के पूर्वजों के बीच हुए बंटवारे की जानकारी नहीं है। उसने यह भी कहा है कि उसे इस बात की जानकारी नहीं है कि वर्ष 1895 के बंटवारे में सभी शेयरधारकों के लिए आवागमन हेतु उत्तर और पूर्व दिशा का उपयोग करने का प्रावधान किया गया है। इस साक्षी ने उसे दिए गए समस्त सुझावों का खंडन किया है।

15. विद्वान विचारण न्यायालय ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों का मूल्यांकन करने के पश्चात् पाया कि वादीगण ने अपना मामला सिद्ध कर दिया है और यह मानते हुए वाद स्वीकार कर लिया कि आंगन संयुक्त परिवार की संपत्ति थी जिसका उपयोग परिवार के सभी सदस्य कर रहे थे। प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को दिनांक 16.02.2004 के पंजीकृत विक्रय विलेख को निष्पादित करने का कोई अधिकार और प्राधिकार नहीं था और प्रतिवादी संख्या 1 को निर्देश दिया कि वह निर्णय की तिथि से एक माह के भीतर विवादित संपत्ति पर किए गए अति-निर्माण को हटाकर वादीगण को खाली कब्जा दे दे, अन्यथा वादीगण कानून के अनुसार खाली कब्जा पाने के हकदार हैं। 29.08.2019 को विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर, प्रतिवादियों ने इस न्यायालय के समक्ष धारा 96 सीपीसी के तहत प्रथम अपील दायर की है।

16. अपीलकर्ताओं/प्रतिवादी संख्या 1 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष तथ्यों, विधि तथा अभिलेख के विपरीत है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि विचारण न्यायालय यह विचार करने में विफल रही कि प्रतिवादी संख्या 1 एक वास्तविक क्रेता है जिसने 29.10.1895 के पंजीकृत विभाजन विलेख के आधार पर संपत्ति खरीदी है, इसलिए, उसे प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा की गई किसी भी गलती या धोखाधड़ी के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि शिकायत के साथ संलग्न मानचित्र में भी सर्वेक्षण संख्या, पड़ोसियों की संपत्ति या सड़क या गली का विवरण नहीं है और इस प्रकार आदेश 7 सीपीसी के नियम 3 का पूर्णतः गैर-अनुपालन है और प्रतिवादी संख्या 2 ने सही मानचित्र दाखिल किया है लेकिन न्यायालय ने उस पर विचार नहीं किया है।

17. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि पीडब्लू-1 मधुकरराव ने अपने बयान में स्वीकार किया है कि वह आम आंगन की लंबाई और चौड़ाई नहीं जानता है और आम आंगन का विवरण वर्ष 1895 में किए गए विभाजन के मानचित्र में नहीं दिया गया है और सभी शेयरधारकों ने संपत्ति के अपने शेयर बेच दिए थे। उन्होंने आगे कहा कि वादी ने अपने वादपत्र में कहीं भी यह तर्क नहीं दिया है कि उसने सामान्य प्रांगण पर



सुखाधिकार प्राप्त कर लिया है और उसका सुखाधिकार कम से कम 20 वर्षों से जारी है। कंडिका 14 और 15 में उसने स्वीकार किया है कि उसने 09.04.1987 के विक्रय विलेख के माध्यम से अपनी संपत्ति का हिस्सा श्रीमती पारख बाई को बेच दिया था, इसलिए उसे वर्तमान वाद लाने का कोई अधिकार या हित नहीं है, यदि वादी संख्या 2 के पक्ष में कोई अधिकार था भी तो वह समाप्त हो गया है।

18. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि संतोषराव दानी ने गवाह के कठघरे में प्रवेश नहीं किया था, इसलिए उनके विरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए था। उन्होंने आगे तर्क दिया कि वादी संख्या 2 ने इस तथ्य को स्वीकार किया है कि 1895 के विभाजन के बाद उन्हें घर के दक्षिण की ओर एक रास्ता मिला था जो विशेष रूप से केवल वादियों के लिए था। अपने तर्क को पुष्ट करने के लिए उन्होंने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के सुरेंद्र कुमार गुप्ता और अन्य बनाम नारायण राम और अन्य के मामलों में दिए गए निर्णयों पर भरोसा किया है, जो 2011(1) सीजीएलआरडब्ल्यू 206 में रिपोर्ट किए गए, मर्या पुष्पम बनाम तेलवी कुरुसुमरी और अन्य, एआईआर 2024 एससी 714 में रिपोर्ट किए गए, ईश्वर भाई सी. पटेल @ बच्चू भाई पटेल बनाम हरिहर बेहरा और अन्य। 1999(3) एससीसी 457 में रिपोर्ट किए गए, इकबाल बसिथ और अन्य बनाम एन. सुब्बालक्ष्मी और अन्य 2021(2) एससीसी 718 में रिपोर्ट किए गए, मनीषा महेंद्र गाला बनाम शालिनी भगवान अफतारमानी 2024(6) एससीसी 130 में रिपोर्ट किए गए, सलेकचंद बनाम सत्य गुप्ता 2008(13) एससीसी 119 में रिपोर्ट किए गए, प्रतिभा सिंह और अन्य बनाम शांति देवी प्रसाद एवं अन्य 2003(2) एससीसी 330 में रिपोर्ट किया गया।

19. दूसरी ओर, उत्तरवादी हेतु विद्वान अधिवक्ता प्रस्तुत करते हैं कि विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष विधिक, न्यायसंगत और उचित है, जिसमें इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया है कि विभाजन के दस्तावेज़ 29.10.1895 और 20.05.1971 को निष्पादित किए गए थे, इसलिए सामान्य आँगन वादी के हिस्से में आ गया, जिसका कोई समर्थन नहीं है, क्योंकि उत्तरवादी संख्या 1 यह साबित करने में विफल रहा कि वह एक वास्तविक खरीदार है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया है कि विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष या आक्षेपित निर्णय में कोई विकृति या अवैधता नहीं है, जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता हो और वे अपील को खारिज करने की प्रार्थना करते हैं। अपने तर्क को पुष्ट करने के लिए उन्होंने उमादेवी नांबियार बनाम थामरसेरी रोमन कैथोलिक डायोसीज़ (2022(7) एससीसी 90 में रिपोर्ट किया गया), परभवती देवी एवं अन्य बनाम महेंद्र नारायण सिंह एवं अन्य (एआईआर 1981 भाग 133 में रिपोर्ट किया गया), बीर सिंह बनाम प्रताप सिंह एवं अन्य (2022 एससीसी ऑनलाइन अध्याय 2030 में रिपोर्ट किया गया), मिनाती भद्रा एवं अन्य बनाम दिलीप कुमार भद्रा एवं अन्य (2023 एससीसी ऑनलाइन काल 6138 में रिपोर्ट किया गया) और मंजीत सिंह एवं अन्य बनाम दर्शना देवी एवं अन्य (2024 एससीसी ऑनलाइन एससी 3431 में रिपोर्ट किया गया) मामलों में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों का उल्लेख किया है।



20. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और विचारण न्यायालय के अभिलेख का अत्यंत संतुष्टिपूर्वक अवलोकन किया है।

21. पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत उपर्युक्त तर्कों से, इस न्यायालय द्वारा निर्धारण हेतु निम्नलिखित बिन्दु उभर कर आए हैं: ---

- (1) क्या वादी वादाधीन संपत्ति पर सुखाधिकार स्थापित करने में सक्षम है?
- (2) क्या वाद में संपत्ति की वास्तविक सीमा या माप का कोई विवरण न होने के आधार पर वाद खारिज किया जा सकता है?
- (3) क्या प्रतिवादी संख्या 1 वादाधीन संपत्ति का वास्तविक क्रेता है या नहीं?
- (4) क्या विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष वैध, न्यायोचित है, और उसमें कोई विकृतियाँ या अवैधता नहीं है जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप आवश्यक हो?

बिन्दु संख्या 1 पर चर्चा और निष्कर्ष :--

22. इन बिंदुओं को समझने के लिए, इस न्यायालय के लिए भारतीय सुखाधिकार अधिनियम, 1882 की धारा 4, 13 और 21 के प्रावधानों की जांच करना समीचीन है।

अधिनियम की धारा 4 सुखाधिकार को इस प्रकार परिभाषित करती है: ---

अधिनियम की धारा 4:- सुखाधिकार वह अधिकार है जो किसी भूमि के स्वामी या अधिभोगी को, उस भूमि के लाभकारी उपभोग के लिए, उस भूमि पर या किसी अन्य भूमि के संबंध में, जो उसकी अपनी नहीं है, कुछ करने और करते रहने या कुछ किए जाने से रोकने और करते रहने का अधिकार है।

अधिनियम की धारा 13: आवश्यक सुखाधिकार और अर्ध-सुविधाएँ।

—जहाँ एक व्यक्ति किसी अन्य व्यक्ति को अचल संपत्ति हस्तांतरित या वसीयत करता है, :-

- (क) यदि हस्तांतरक या वसीयतकर्ता की अन्य अचल संपत्ति में सुखाधिकार, हस्तांतर या वसीयत के विषय का उपभोग करने के लिए आवश्यक है, तो हस्तांतरी या वसीयतकर्ता ऐसे सुखाधिकार का हकदार होगा; या
- (ख) यदि ऐसा सुखाधिकार स्पष्ट और सतत है तथा उक्त विषय का उसी प्रकार उपभोग करने के लिए आवश्यक है जिस प्रकार उसका उपभोग तब किया गया था जब हस्तांतरण या वसीयत प्रभावी हुई थी, तो हस्तांतरिती या वसीयतदार, जब तक कि कोई भिन्न आशय व्यक्त या अनिवार्यतः निहित न हो, ऐसे सुखाधिकार का हकदार होगा;
- (ग) यदि हस्तांतरण या वसीयत के विषय में कोई सुखाधिकार अंतरक या वसीयतकर्ता की अन्य अचल संपत्ति का उपभोग करने के लिए आवश्यक है, तो अंतरक या वसीयतकर्ता का विधिक प्रतिनिधि ऐसे सुखाधिकार का हकदार होगा; या



(घ) यदि ऐसा सुखाचार स्पष्ट और निरंतर है तथा उक्त संपत्ति का उपभोग करने के लिए आवश्यक है, जैसा कि वह हस्तांतरण या वसीयत के प्रभावी होने पर उपभोग किया गया था, तो हस्तांतरणकर्ता या वसीयतकर्ता का विधिक प्रतिनिधि, जब तक कि कोई भिन्न आशय व्यक्त या आवश्यक रूप से निहित न हो, ऐसे सुखाचार का हकदार होगा। जहाँ कई व्यक्तियों की संयुक्त संपत्ति का विभाजन किया जाता है, -

(ङ) यदि उनमें से किसी एक के हिस्से पर सुखाचार दूसरे के हिस्से का उपभोग करने के लिए आवश्यक है, तो दूसरा व्यक्ति ऐसे सुखाचार का हकदार होगा; या

(च) यदि ऐसा सुखाचार स्पष्ट और निरंतर है और दूसरे व्यक्ति के हिस्से का उसी प्रकार उपभोग करने के लिए आवश्यक है जैसा कि विभाजन के प्रभावी होने पर किया गया था, तो वह, जब तक कि कोई भिन्न आशय व्यक्त या अनिवार्यतः निहित न हो, ऐसे सुखाचार का हकदार होगा।

इस धारा, खंड (क), (ग) और (ङ) में उल्लिखित सुखाचारों को अनिवार्य सुखाचार कहा जाता है। जहाँ अचल संपत्ति विधि के प्रवर्तन द्वारा हस्तांतरित होती है, वहाँ वे व्यक्ति जिनसे और जिन्हें वह हस्तांतरित होती है, इस धारा के प्रयोजनों के लिए क्रमशः अंतरक और हस्तांतरिती माने जाएँगे।

अधिनियम की धारा 21; - उपभोग से असंबद्ध उपयोग पर प्रतिबन्ध:- सुखाधिकार का उपयोग किसी ऐसे उद्देश्य के लिए नहीं किया जाना चाहिए जो प्रभुत्वशाली विरासत के उपभोग से संबंधित न हो।"

23. सुखाधिकार अधिनियम, 1882 के उपर्युक्त प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि सुखाधिकार प्राप्त करने के लिए वादी को यह सिद्ध करना होगा कि उसे रास्ता, प्रकाश, हवा, पानी खींचने, सहारा, लटकती हुई छत रखने का अधिकार, जल निकासी का अधिकार, जलमार्ग का अधिकार आदि का अधिकार है। सुखाधिकार विभिन्न तरीकों से प्राप्त किए जा सकते हैं और विभिन्न प्रकार के होते हैं, जैसे अनुदान द्वारा सुखाधिकार, आवश्यकता द्वारा सुखाधिकार, नुस्खे द्वारा सुखाधिकार, आदि। सुखाधिकार से संबंधित किसी भी घोषणात्मक या निषेधाज्ञा राहत की मांग करने वाले प्रभुत्वशाली स्वामी को अभिलेख पर ठोस और पर्याप्त सामग्री प्रस्तुत करके सुखाधिकार की प्रकृति, सुखाधिकार के अधिग्रहण के तरीके और अपने सुखाधिकार में व्यवधान या बाधा के तरीके का तर्क और प्रमाण देना चाहिए। विधि की यह भी सुस्थापित कानूनी स्थिति है कि प्रिस्क्रिप्शन द्वारा सुखाधिकार प्राप्त करने के लिए वादी को यह तर्क देना और सिद्ध करना होगा कि वह बीस वर्षों की अवधि (वाद शुरू होने से दो वर्ष पहले समाप्त होने वाली अवधि) तक इस अधिकार का शांतिपूर्ण, खुला और निर्बाध उपभोग कर रहा था। उसे यह भी तर्क देना और सिद्ध करना होगा कि जिस संपत्ति पर अधिकार का दावा किया गया है, उसके स्वामी के साथ किसी भी समझौते से स्वतंत्र रूप से उसका उपभोग किया गया था, क्योंकि स्वामी की स्पष्ट अनुमति से किया गया कोई भी उपयोग लाइसेंस होगा, सुखाधिकार नहीं। इसी प्रकार, आवश्यकता के सुखाधिकार का दावा करने के लिए, वादी को यह दलील देनी होगी कि उसका प्रमुख मकान और प्रतिवादी का अधीनस्थ मकान मूल रूप से एक ही मकान था और उसका स्वामित्व एक ही व्यक्ति में निहित था तथा ऐसे स्वामित्व का पृथक्करण हो चुका है और वह भी दावा किए गए सुखाधिकार अधिकार के बिना। यह भी स्पष्ट है



कि 1882 के अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, मार्ग का अधिकार स्थापित करना जल निकासी के अधिकार या छत के सहारे के अधिकार या जलमार्ग के अधिकार से भिन्न है।

24. वादी द्वारा सुखाधिकार की डिक्री प्राप्त करने के लिए आवश्यक सिद्धांतों की उपरोक्त पृष्ठभूमि में, अब परीक्षण के समक्ष प्रस्तुत तथ्यों और साक्ष्यों पर विचार किया जाना चाहिए ताकि यह जांचा जा सके कि क्या वादी को परीक्षण न्यायालय द्वारा सुखाधिकार की डिक्री उचित रूप से प्रदान की गई है या नहीं।

25. मधुकर राव दानी (अभि.सा.-1) ने अपने मुख्य परीक्षण में कहा है कि उक्त सामान्य प्रांगण का एक भाग प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को बेचा गया था, जिसे बेचने का उन्हें कोई अधिकार नहीं है। उन्होंने यह भी कहा है कि उत्तर दिशा से दानी बाड़ा में प्रवेश करने के लिए बाड़ा के सभी हिस्सेदार इसका उपयोग करते थे। उन्होंने यह भी कहा है कि बाड़े के उत्तर की ओर सड़क के पास एक मेहराब बनाया गया था और उसमें से केवल बैलगाड़ी या परिवार के कृषि क्षेत्र से प्राप्त सामग्री ही आती थी। रामचंद्र राव, चतरोबा के विधिक उत्तराधिकारियों के सभी हिस्सेदार, जिनमें गणपतराव, बाबूराव, नारायण, केशव, नाथोबा और वर्तमान में उनके विधिक उत्तराधिकारी शामिल हैं, दानी बाड़ा एक बहुत बड़ा "बाड़ा" है और वर्ष 1885 में बाबूराव, नारायण राव और केशव राव के बीच विभाजन हो चुका है। उन्होंने यह भी कहा है कि उत्तर दिशा में प्रवेश करने पर एक मेहराब है जहाँ साझा आँगन स्थित है। उस स्थान से दक्षिण की ओर जाने के लिए संयुक्त आँगन से रास्ता है और बीच में संतोषराव दानी और मधुकरराव का घर था। उन्होंने यह भी कहा है कि साझा आँगन में सभी हिस्सेदारों का कब्जा था और 1895 में हुए विभाजन के अनुसार, किसी ने भी साझा आँगन को रास्ते के रूप में इस्तेमाल करने पर आपत्ति नहीं जताई थी। उक्त साक्षी से प्रतिपरीक्षा की गई, कंडिका-15 में उसने कहा है कि इस प्रांगण के विक्रय के पश्चात दानीबाड़ा का कोई भी भाग प्रांगण के रूप में उपयोग हेतु उपलब्ध नहीं है। साक्षी ने स्वीकार किया है कि वादपत्र के साथ संलग्न मानचित्र और 1895 के विभाजन में अंतर है। उसने यह भी स्वीकार किया है कि 1895 के विभाजन के साथ संलग्न मानचित्र के अनुसार उत्तर दिशा में एक साझा आँगन का उल्लेख है, जिसका संदर्भ मानचित्र में उपलब्ध नहीं है, परन्तु यह बताया गया है कि इसका उल्लेख किया गया है, जिसका अर्थ है कि सभी शेयरधारक उक्त पथ का अपने उपयोग के लिए उपयोग कर रहे थे। इस साक्षी ने आगे कहा है कि विभाजन में उसे जो भी शेयर दिए गए थे, वह उसने बेच दिए हैं। (पीडब्लू-2) गणपत्रों दानी ने वादी के मामले का समर्थन किया है और प्रतिवादियों द्वारा इस बिंदु पर कोई जिरह नहीं की गई कि सभी व्यक्तियों द्वारा साझा आँगन का उपयोग पथ के रूप में किया जाता था। 26. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि वादी प्रथागत अधिकार का दावा कर रहा है, लेकिन वह यह सिद्ध नहीं कर पाया है कि अधिनियम की धारा 18 के अनुसार स्थानीय प्रथा के आधार पर सुखाधिकार प्राप्त किया जा सकता है। यह तर्क गलत है क्योंकि वादी भारतीय सुखाधिकार अधिनियम, 1882 की धारा 2(ख) में परिभाषित प्रथागत अधिकार का दावा कर रहा है। अधिनियम की धारा 2(ख) में प्रावधान है कि अधिनियम की धारा 2 में व्यावृत्ति उपबंध है। धारा 2(ख) इस प्रकार है:--



**धारा 2(बी)- अचल संपत्ति में या उस पर कोई प्रथागत या अन्य अधिकार (लाइसेंस न होने पर) जो सरकार, जनता या किसी व्यक्ति के पास अन्य अचल संपत्ति पर ध्यान दिए बिना हो सकता है।**

27. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि वादी संख्या 1, जिसके कथित अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना है, को साक्ष्य दर्ज करने के लिए निचली अदालत के समक्ष उपस्थित होना चाहिए था और उसके स्थान पर मुख्तारनामा धारक मधुकरराव दानी की निचली अदालत के समक्ष जांच की गई है, क्योंकि वादी, जिसके सुखाधिकार अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने का आरोप है, की जांच न करने के लिए उसके खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए था। उन्होंने आगे कहा कि प्रतिपरीक्षा में मधुकरराव दानी ने स्वीकार किया है कि उन्होंने पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 09.04.1987 के माध्यम से अपनी संपत्ति का हिस्सा श्रीमती पारख बाई को बेच दिया था और उसके बाद दानी बाड़ा नामक मकान में उनका कोई हिस्सा नहीं है और वाद संस्थापन के समय 12.03.2004 को दायर किया गया था, मधुकरराव दानी, जिनके पास कोई अधिकार नहीं है, सुखभोग अधिनियम की धारा 15 के प्रावधानों के तहत सुखभोग का दावा नहीं कर सकते हैं, इसलिए, विचारण न्यायालय को वादी के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालकर वाद को खारिज कर देना चाहिए था।

28. यह तर्क इस न्यायालय द्वारा खारिज किए जाने योग्य है, यद्यपि कंडिका-14 में गवाह ने कहा है कि उसने 09.04.1987 को पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से अपना हिस्सा बेच दिया है, लेकिन कंडिका-15 में उसने कहा है कि 1987 के बाद वह अपने भाई वादी नंबर 1/संतोषराव दानी के साथ उसके आवास में रह रहा है और उसने आगे स्पष्ट किया है कि विभाजन के बाद वह और उसका भाई संयुक्त रूप से रह रहे हैं और विभाजन से पहले भी वे संयुक्त रूप से रह रहे थे, इस प्रकार उसका सुखाधिकार अधिकार प्रतिकूल रूप से प्रभावित होता है। यहां तक कि, इस तर्क का खंडन करने के लिए प्रतिवादियों द्वारा कोई सामग्री अभिलेख पर नहीं लाई गई, इसलिए, विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष नहीं निकाला है क्योंकि वादी संख्या 2 का सुखभोगी अधिकार भी प्रतिकूल रूप से प्रभावित होता है।

29. विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य की सराहना करते हुए निर्णय के कंडिका-20 में अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि गणपतराव और प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के कानूनी उत्तराधिकारियों के बीच विभाजन (प्रत्यावेदन पी-5) के अनुसार, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को आंगन के संबंध में कोई शीर्षक नहीं दिया गया है। विचारण न्यायालय ने साक्ष्य और विभाजन (प्रत्यावेदन पी-3) और विभाजन विलेख (प्रत्यावेदन पी-5) पर विचार करते हुए अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी और प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पूर्वजों के समय, सामान्य आंगन का उपयोग रास्ते के रूप में किया जाता था। तदनुसार, इसने वादी के पक्ष में विवादक संख्या 1 और 3 का निर्णय लिया है। यह निष्कर्ष साक्ष्य, अभिलेख पर प्रस्तुत सामग्री और (एक्स पी/-1 और एक्स पी/-5) की जाँच के आधार पर है, जिसमें कोई दोष नहीं पाया जा सकता है। वादी यह अभिवचन करने तथा साबित करने में सक्षम था कि उसके पास आम आँगन को रास्ते के रूप में



इस्तेमाल करने का सुखाधिकार अधिकार है, जिसका प्रतिवादी संख्या 1 ने यह कहकर खंडन नहीं किया कि सुखाधिकार से राहत से इनकार करने के लिए वादी के पास अन्य सामान्य मार्ग उपलब्ध है।

30. विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का मूल्यांकन करने के पश्चात् अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी अधिनियम की धारा 13 के अनुसार आवश्यकता के सुखाधिकार द्वारा सुखाधिकार और धारा 15 के अनुसार विनिश्चय द्वारा अर्जन द्वारा सुखाधिकार सिद्ध करने के लिए आवश्यक सभी तत्व सिद्ध करने में सक्षम है। विचारण न्यायालय ने यह भी निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी यह दलील देने और सिद्ध करने में भी सक्षम है कि प्रमुख विरासत के हस्तांतरण के कारण, सुखाधिकार प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में हस्तांतरित या हस्तांतरित नहीं होगा और आंगन पर रास्ते के रूप में उपयोग करने का दावा किया गया सुखाधिकार वाद दायर करने से पहले से ही विद्यमान था क्योंकि वादी और प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पूर्वज द्वारा वर्ष 1895 में परिवार में विभाजन हो चुका था।

31. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मनीषा महेंद्र गाला एवं अन्य बनाम शालिनी भगवान अवत्रमणि एवं अन्य की रिपोर्ट 2024 (6)एससीसी 130 में किसी भी सुखाधिकार अधिकार को निर्धारित तरीके से प्राप्त करने के लिए अभिवचन और साक्ष्य की आवश्यकता पर विचार किया गया है, जो मामले के वर्तमान तथ्य में सर्वथा उपलब्ध है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने कंडिका-22 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:---

22. अधिनियम की धारा 15 में स्पष्ट रूप से प्रावधान है कि किसी भी सुखाधिकार को निर्धारित तरीके से प्राप्त करने के लिए, उक्त अधिकार का, बिना किसी रुकावट के, 20 वर्षों से अधिक समय तक, अधीनस्थ विरासत के संबंध में शांतिपूर्वक उपभोग किया जाना आवश्यक है। वादपत्र में, न तो मूल वादी जोकी वोलर रुज़र और न ही गाला परिवार ने स्पष्ट रूप से यह दावा किया है कि वे या उनके हित-पूर्ववर्ती, 20 वर्षों से अधिक समय से उक्त रास्ते के उपयोग के सुखाधिकार का उपभोग कर रहे थे। उन्होंने केवल यह आरोप लगाया कि वे "पिछले कई वर्षों" से इसका उपयोग और प्रबंधन कर रहे हैं। पिछले कई वर्षों" शब्द का प्रयोग यह दर्शाने के लिए पर्याप्त नहीं है कि वे पिछले 20 वर्षों से इसका आनंद ले रहे हैं। पिछले कई वर्षों का तात्पर्य मुकदमे से एक वर्ष पहले या कुछ वर्षों से उक्त रास्ते के उपयोग से है, लेकिन निश्चित रूप से इसका अर्थ 20 या अधिक वर्षों की अवधि नहीं होगा। इसलिए, उनके अभिवचन नुस्खे के माध्यम से सुखाधिकार प्राप्त करने की विधिक आवश्यकता को पूरा करने में विफल रहती हैं।

32. अपीलकर्ता का यह तर्क कि यदि अतिरिक्त प्रभुत्वशाली विरासत के लिए वैकल्पिक रास्ता उपलब्ध है, तो सुखाधिकार का आदेश नहीं दिया जा सकता है। यह तर्क माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा मनीषा महेंद्र गाला (सुप्रा) मामले में निर्धारित विधि के आलोक में खारिज किए जाने योग्य है क्योंकि अपीलकर्ता यह अभिवचन देने और साबित करने में असमर्थ है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का लाभ पाने के लिए अतिरिक्त प्रभुत्वशाली विरासत का कोई वैकल्पिक रास्ता है, क्योंकि ऐसा फैसला वर्तमान मामले के तथ्यों के आधार पर अलग है। इस प्रकार, उपर्युक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि वादीगण वादाधीन संपत्ति पर सुखाधिकार सिद्ध करने



में सक्षम हैं। तदनुसार, इस न्यायालय द्वारा विरचित प्रश्न संख्या 1 का उत्तर वादी के पक्ष में और प्रतिवादी संख्या 1 के विरुद्ध दिया जाता है।

### **बिंदु संख्या 2 पर विवेचन एवं निष्कर्ष:--**

33. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का तर्क है कि वाद में वादाधीन संपत्ति की वास्तविक सीमा या माप का कोई विवरण नहीं है, जो कि आदेश 7 नियम 3 सीपीसी का उल्लंघन है, अतः वाद पोषणीय नहीं है।

34. उन्होंने आगे कहा कि उक्त प्रावधानों में यह प्रावधान है कि जब वाद की विषय-वस्तु अचल संपत्ति है तो सर्वेक्षण के निपटारे में सीमाओं या संख्या द्वारा पहचान करने के लिए पर्याप्त संपत्ति का विवरण सीपीसी के आदेश 7 नियम 3 के प्रावधानों के अनुसार दिया जाना चाहिए। वादी ने ऐसे प्रावधानों का पालन नहीं किया है, इसलिए विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी के खिलाफ वाद का निर्णय सुनाकर अवैधता की है और वह केवल इसी न्यायालय में अपील की अनुमति देने का अनुरोध करता है।

35. अपीलकर्ता ने अपने तर्क को पुष्ट करने के लिए मैरी पुष्पम (सुप्रा) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का हवाला दिया है जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया है:---

23. हम उत्तरवादी के उक्त तर्क को समझने में असमर्थ हैं। कब्जे के लिए दायर वाद में संबंधित संपत्ति का सटीक वर्णन और माप व सीमाओं का पूरा विवरण होना आवश्यक है। इसमें पूरी तरह से कमी थी। ऐसी संपत्ति के संबंध में कब्जे का वाद उसकी पहचान के आधार पर खारिज किया जा सकता है। इसके अलावा, यह भी ध्यान देने योग्य है कि यदि प्रतिवादी द्वारा निर्माण खरीदी गई भूमि के 8 सेंट पर नहीं किया गया था, तो वादी का उस पर कब्जे का दावा नहीं होगा। इस प्रकार इस तर्क को न केवल तथ्यों के आधार पर बल्कि विधिक आधार पर भी खारिज किया जाना चाहिए, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है।

36. इस बिंदु को समझने के लिए, इस न्यायालय ने वादपत्र का अवलोकन किया है जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि वादी और प्रतिवादी संख्या 2 और 3 की संपत्ति के उत्तर की ओर एक साझा प्रांगण स्थित है और वादपत्र के साथ नक्शा भी संलग्न किया गया था जिसमें ए, बी, सी और डी के रूप में चिह्नित करके विवरण भी दिया गया है और लाल स्याही से उल्लेख किया गया है। प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने लिखित बयान में वादग्रस्त संपत्ति की पहचान के संबंध में कोई दलील नहीं दी है और न ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है जिससे वादी के अधिकार का उल्लंघन हो। इसके विपरीत, विक्रय विलेख (एक्स.पी-1) में संपत्ति का विवरण दिया गया है और विक्रय विलेख विचारण न्यायालय के समक्ष चुनौती के अधीन है, इसलिए, वादग्रस्त संपत्ति की पहचान वादी और क्रेता/प्रतिवादी संख्या 1 और विक्रेता प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को अच्छी तरह से ज्ञात है। संबंध में विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत निवेदन अस्वीकार किए जाने योग्य है।



37. मैरी पुष्पम (सुप्रा) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय का यह निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों के आधार पर भिन्न है क्योंकि वादी द्वारा विक्रय विलेख को चुनौती दी गई थी जिसमें संपत्ति का विवरण स्पष्ट रूप से उपलब्ध था। विद्वान विचारण न्यायालय ने दिनांक 16.02.2004 के विक्रय विलेख को भी अमान्य घोषित कर दिया है। तदनुसार, न्यायालय ने उक्त वादग्रस्त संपत्ति पर किए गए अवैध निर्माण को हटाने का आदेश पारित किया है। इस प्रकार, इस न्यायालय द्वारा तैयार किया गया बिंदु संख्या 2 अपीलकर्ता के विरुद्ध तथा उत्तरवादी के पक्ष में दिया जाता है।

### **बिन्दु संख्या 3 पर चर्चा तथा निष्कर्ष :--**

38. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 1 वाद सम्पत्ति का वास्तविक क्रेता है, इसलिए उसके हितों की रक्षा की जानी चाहिए तथा केवल इसी आधार पर निर्णय और डिक्री को अपास्त किया जा सकता है।

39. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किए गए तर्क पर उत्तरवादी संख्या 1/वादी के विद्वान अधिवक्ता ने कड़ी आपत्ति की और कहा कि अपीलार्थी ने सद्भावनापूर्ण खरीद के संरक्षण का दावा करने के लिए वादग्रस्त संपत्ति की खरीद से पहले उसके द्वारा की गई जांच के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।

40. कौशिन कुमार कट्टा (डीडब्ल्यू-1) के साक्ष्य से यह स्पष्ट है कि उसके साक्ष्य के कंडिका-4 में उसने कहा है कि उसने 29.10.1895 को हुए विभाजन का नक्शा देखा है और उसके बाद उसने वादग्रस्त संपत्ति खरीदी है। प्रतिपरीक्षा में, उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने 20.05.1971 की वसीयत देखी है, लेकिन उसे विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। उन्होंने यह भी कहा है कि वसीयत में जो कुछ भी लिखा गया है, वह सत्य और सही है। विचारण न्यायालय ने गणपत्रों दानी और प्रतिवादी संख्या 2 और 3 तथा प्रतिवादी संख्या 2 और 3 की माँ के बीच निष्पादित विभाजन विलेख (प्रत्यक्ष पी-5) पर विचार किया है और अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि विभाजन विलेख में आँगन के बारे में कोई विवरण नहीं है। यहाँ तक कि प्रतिवादी संख्या 1 ने भी कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया है कि क्या उसने वास्तविक क्रेता के रूप में सुरक्षा का दावा करने के लिए वाद संपत्ति खरीदने से पहले कोई जाँच-पड़ताल की है या उसका प्रकाशन कराया है। प्रतिवादी ने अपने साक्ष्य में यह भी नहीं बताया है कि वह वादग्रस्त संपत्ति से बहुत दूर रहता था, इसलिए तथ्यात्मक जाँच करके प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के वादग्रस्त संपत्ति को बेचने के अधिकार के संबंध में कोई जानकारी प्राप्त नहीं की जा सकती है। ऐसी किसी भी सामग्री के अभाव में, यह नहीं कहा जा सकता कि वादी ने सद्भावपूर्वक खरीदार है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने मंजीत सिंह एवं अन्य बनाम दर्शना देवी एवं अन्य, 2021 आईएनएससी 895 मामले में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया है: --



12. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 19, जिस पर दृढ़ता से भरोसा किया जा रहा है, की व्याख्या इस न्यायालय ने "आर.के. मोहम्मद उबैदुल्लाह बनाम हाजी सी. अब्दुल वहाब 2000 (6) एससीसी 402" में की है, जिसमें न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया है:---

"14. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 19, जहाँ तक यह सुसंगत है, इस प्रकार है:

"19. पक्षकारों और उनके अधीन परवर्ती स्वामित्व द्वारा दावा करने वाले व्यक्तियों के विरुद्ध अनुतोष।  
- इस अध्याय द्वारा अन्यथा उपबंधित के सिवाय, किसी संविदा का विनिर्दिष्ट अनुपालन निम्नलिखित के विरुद्ध प्रवर्तित किया जा सकता है-

(क) उसके किसी भी पक्षकार के विरुद्ध;

(ख) संविदा के पश्चात् उत्पन्न किसी स्वामित्व द्वारा उसके अधीन दावा करने वाला कोई अन्य व्यक्ति, सिवाय उस मूल्य के हस्तान्तरिती के जिसने अपना धन सद्भावपूर्वक और मूल संविदा की सूचना दिए बिना चुकाया हो;

(ग)-(ङ)...

जैसा कि ऊपर उद्धृत धारा 19(क) और (ख) से देखा जा सकता है, किसी संविदा का विनिर्दिष्ट निष्पादन (क) उसके किसी भी पक्षकार; और (ख) संविदा के बाद उत्पन्न किसी शीर्षक द्वारा उस पर दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध लागू किया जा सकता है, सिवाय उस मूल्य के हस्तान्तरिती के जिसने सद्भावपूर्वक और मूल संविदा की सूचना दिए बिना अपना धन अदा किया हो। धारा 19(ख) मूल संविदा की सूचना दिए बिना सद्भावपूर्वक मूल्य के लिए वास्तविक क्रेता की रक्षा करती है। यह संरक्षण सामान्य नियम के अपवाद की प्रकृति का है। इसलिए, सद्भावना साबित करने का भार क्रेता पर है, जो यह तर्क देता है कि वह एक निर्दोष क्रेता है। सद्भावना एक तथ्यात्मक प्रश्न है जिस पर प्रत्येक मामले के तथ्यों के आधार पर विचार किया जाना चाहिए और निर्णय लिया जाना चाहिए। दंड संहिता की धारा 52 सद्भावना के संबंध में उचित सावधानी और ध्यान पर बल देती है। सामान्य खंड अधिनियम में ईमानदारी पर बल दिया गया है।

15. संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 3 में सूचना को परिभाषित किया गया है। यह वास्तविक हो सकती है, जहाँ पक्षकार को तथ्य का वास्तविक ज्ञान हो, या रचनात्मक हो सकती है। "किसी व्यक्ति को किसी तथ्य की जानकारी नहीं होती" तब कहा जाता है जब वह वास्तव में उस तथ्य को जानता हो, या जब उसे किसी जाँच या तलाशी से, जो उसे करनी चाहिए थी, जानबूझकर परहेज करने या घोर लापरवाही के कारण नहीं होती, तो उसे इसकी जानकारी होती।

उक्त धारा 3 का स्पष्टीकरण II इस प्रकार है:

"स्पष्टीकरण II- कोई भी व्यक्ति जो कोई अचल संपत्ति या ऐसी किसी संपत्ति में कोई हिस्सा या हित अर्जित करता है, उसे उस व्यक्ति के स्वामित्व, यदि कोई हो, की जानकारी होती हुई समझा जाएगा जो उस समय उस पर वास्तविक रूप से काबिज है।"



1929 के संशोधन अधिनियम द्वारा धारा 3 में "सूचना" की परिभाषा के संबंध में संशोधन किया गया था। इस परिभाषा को संशोधित किया गया है और तीन स्पष्टीकरणों द्वारा पूरक किया गया है, जो कई महत्वपूर्ण मामलों में विधि को स्पष्ट करते हैं। तात्कालिक उद्देश्य के लिए स्पष्टीकरण II सुसंगत है। इसमें कहा गया है कि वास्तविक कब्जा, कब्जा रखने वाले व्यक्ति के स्वामित्व की सूचना है। संशोधन से पहले, स्वामित्व की सूचना के रूप में वास्तविक कब्जे के संबंध में विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा व्यक्त किए गए भिन्न-भिन्न विचारों के कारण कुछ अनिश्चितता बनी हुई थी। कोई व्यक्ति किसी एक हैसियत से और किसी प्रकार के हित के साथ संपत्ति में प्रवेश कर सकता है। लेकिन बाद में संपत्ति पर कब्जा बनाए रखने के दौरान उसकी क्षमता या हित बदल सकता है। किरायेदार के रूप में संपत्ति में प्रवेश करने वाला व्यक्ति बाद में उपभोक्ता बंधक बन सकता है या उसी संपत्ति को खरीदने के लिए करार धारक हो सकता है या बाद में उसके पक्ष में कोई अन्य हित सृजित हो सकता है। इसलिए, अनुवर्ती क्रेता के संदर्भ में यह आवश्यक है कि वह उस व्यक्ति के स्वामित्व या हित के बारे में पूछताछ करे जो उस तिथि को वास्तविक कब्जे में था जब बिक्री लेनदेन उसके पक्ष में किया गया था। किसी व्यक्ति का वास्तविक कब्जा, उस व्यक्ति के स्वामित्व की मानित या रचनात्मक सूचना है, यदि कोई हो, जो उस समय उस पर वास्तविक कब्जे में है। उत्तरवर्ती क्रेता को आगे के हित, कब्जे की प्रकृति और उस स्वामित्व के बारे में पूछताछ करनी होगी जिसके तहत वह व्यक्ति संपत्ति की खरीद की तिथि पर कब्जा बनाए हुए था।"

12. इस न्यायालय के उपर्युक्त निर्णय से यह स्पष्ट होता है कि अधिनियम, 1963 की धारा 19 (बी) सामान्य नियम से एक अपवाद है और यह साबित करने का दायित्व बाद के क्रेता पर है कि उसने संपत्ति सद्भावना से खरीदी है और वह मूल्य के लिए वास्तविक क्रेता भी है।

13. सामान्य खंड अधिनियम की धारा 3(2) में 'सद्भावना' को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:-----

"3(22). कोई कार्य सद्भावनापूर्वक किया गया माना जाएगा, यदि वह वास्तव में ईमानदारी से किया गया हो, चाहे वह लापरवाही से किया गया हो या नहीं। भारतीय न्याय संहिता, 2023 की धारा 2(11) सद्भावना को इस प्रकार परिभाषित करती है:-----

"2(11). "सद्भाव- किसी भी कार्य को "सद्भाव" से किया या माना नहीं जाता जो उचित सावधानी और ध्यान के बिना किया या माना जाता है;"

15. उपर्युक्त परिभाषाएँ और 'सद्भाव' शब्द का अर्थ यह दर्शाता है कि इस निष्कर्ष पर पहुँचने के लिए कि कोई कार्य सद्भावपूर्वक किया गया था, उसे उचित सावधानी और ध्यान के साथ किया जाना चाहिए और उसमें कोई लापरवाही या बेईमानी नहीं होनी चाहिए। प्रत्येक पहलू दूसरे का पूरक है, न कि दूसरे का बहिष्कार। दंड संहिता, 1860 की परिभाषा उचित सावधानी और ध्यान पर जोर देती है जबकि सामान्य धारा अधिनियम ईमानदारी



पर जोर देता है। इस प्रकार, इस न्यायालय द्वारा तैयार किया गया बिंदु संख्या 3 अपीलकर्ता के विरुद्ध और प्रतिवादी संख्या 1/वादी के पक्ष में उत्तरित होता है।

**बिंदु संख्या 4 पर चर्चा और निष्कर्ष।**

41. यहां यह उल्लेख करना उचित है कि वादी ने दिनांक 16.02.2004 के विक्रय विलेख को अमान्य घोषित करते हुए दिनांक 12.03.2004 को वाद दायर किया था और निषेधाज्ञा प्रदान करने के लिए सीपीसी के आदेश 39 नियम 1 और 2 के तहत आवेदन भी दायर किया था, जिसे दिनांक 06.10.2004 को विचारण न्यायालय द्वारा निर्माण कार्य रोकने और प्रतिवादी सं 1 को भविष्य में भी निर्माण करने से रोकने का आदेश देकर अनुमति दी गई थी, इस प्रकार निषेधाज्ञा आदेश की अवज्ञा में निरोधक आदेश के बाद प्रतिवादी सं 1 ने निर्माण किया है तो उसे इसके परिणाम भुगतने होंगे, इसलिए, विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी सं 1 द्वारा किए गए निर्माण को ध्वस्त करने का आदेश देकर कोई अवैधता नहीं की है। विद्वान विचारण न्यायालय ने अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य और सामग्री का मूल्यांकन करने के पश्चात एक सुविचारित निर्णय और डिक्री पारित की है, जिसमें विकृति या अवैधता नहीं पाई जा सकती है, जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप आवश्यक हो। तदनुसार, बिंदु संख्या 4 का उत्तर वादी के पक्ष में तथा प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के विरुद्ध दिया जाता है।

42. परिणामस्वरूप, अपील खारिज किए जाने योग्य है और इसे खारिज किया जाता है।

43. इस न्यायालय द्वारा दिनांक 21.09.2006 को पारित अंतरिम आदेश निरस्त किया जाता है।

44. तदनुसार आज्ञा तैयार किया जाए।

सही/-

(नरेंद्र कुमार व्यास)

न्यायाधीश

**(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)**



**अस्वीकरण:** हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

