



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय ,बिलासपुर

द्वितीय अपील सं 755/ 2017

सुरक्षित किया गया : 29.08.2025

पारित किया गया : 12.12.2025

1 - भगवानदास डेंगवानी (मृत) विधिक प्रतिनिधि के द्वारा

1 (i) - श्रीमती ईशा बाई,पति स्वर्गीय भगवानदास डेंगवानी , लगभग 70 वर्ष;

1 (ii) - विजय डेंगवानी, पिता स्वर्गीय भगवानदास डेंगवानी , लगभग 40 वर्ष;

1 (iii) - सुरेश डेंगवानी, पिता स्वर्गीय भगवानदास डेंगवानी , लगभग 43 वर्ष।

सभी आर.एस. शुक्ला रोड, हलवाई लाइन चौक, रायपुर, तहसील तथा जिला रायपुर, छत्तीसगढ़ के निवासी है।

1 (iv) - निकिता किंगरानी पति लालचंद किंगरानी उम्र लगभग 49 वर्ष निवासी सिंधी कॉलोनी, दुर्ग, छत्तीसगढ़।

1 (v) - दीपा मध्यानी पति प्रताप मध्यानी उम्र लगभग 50 वर्ष, निवासी मालवीय नगर, दुर्ग, छत्तीसगढ़,

2-मनोज डेंगवानी उम्र लगभग 40 वर्ष।

3 - अमित डेंगवानी उम्र लगभग 34 वर्ष।

4 - दिलीप डेंगवानी उम्र लगभग 31 वर्ष।

उत्तरवादी संख्या 2 से 4 के पिता स्वर्गीय आनंदराम डेंगवानी हैं।

5-श्रीमती. कमला डेंगवानी पति स्वर्गीय आनंदराम डेंगवानी, उम्र लगभग 62 वर्ष।

6 - श्रीमती किरण @ कंचन डेंगवानी पति स्वर्गीय संजय डेंगवानी, उम्र लगभग 41 वर्ष।

7 - रितिक डेंगवानी (नाबालिग) पिता स्वर्गीय संजय डेंगवानी, उम्र लगभग 17 वर्ष,प्राकृतिक संरक्षक माँ श्रीमती किरण@कंचन डेंगवानी के द्वारा ।

उत्तरवादी संख्या 2 से 7 डेंगवानी भवन, फुटबॉल ग्राउंड के सामने, ईदगाह भाठा, लाखेनगर, रायपुर, तहसील और जिला रायपुर, छत्तीसगढ़ के निवासी हैं।

8-श्रीमती. संगीता मंगनानी पति अश्वनी मंगनानी, उम्र लगभग 43 वर्ष, पिता स्वर्गीय आनंदराम डेंगवानी।

9-श्रीमती. पिकू मेघवानी पति मुकेश मेघवानी, उम्र लगभग 35 वर्ष, पिता स्वर्गीय आनंदराम डेंगवानी।

उत्तरवादी संख्या 8 और 9 सिंधी कॉलोनी दुर्ग, जिला दुर्ग, छत्तीसगढ़ के निवासी हैं।

10 - रमेश डेंगवानी, 57 वर्ष (अपीलीय न्यायालय के आदेश में अपीलकर्ता संख्या 9 के रूप में त्रुटिपूर्ण तरीके से उल्लिखित)।



11 – मूलचंद डेंगवानी, लगभग 55 वर्ष (अपीलीय न्यायालय के आदेश में त्रुटिपूर्ण से अपीलकर्ता संख्या 10 के रूप में उल्लेखित)

उत्तरवादी संख्या 10 और 11 के पिता परुमल शिवनमल डेंगवानी हैं,

मेसर्स परुमल शिवनमल के द्वारा ,आर.एस.शुक्ला रोड, हलवाई लाइन चौक, रायपुर, तहसील और जिला रायपुर, छत्तीसगढ़ के निवासी है।

-----अपीलकर्तागण

बनाम

1 – विनेश कुमार असरा, पिता स्वर्गीय मूलजी भाई असरा, 46 वर्ष, निवासी आर.एस.शुक्ला रोड, हलवाई लाइन चौक, रायपुर, तहसील तथा जिला रायपुर, छत्तीसगढ़ (वादी)

-----उत्तरवादी

अपीलकर्तागण हेतु :श्री सुमेश बजाज, अधिवक्ता आयुष वर्मा, अधिवक्तागण

उत्तरवादी हेतु :श्री मनोज परांजपे, वरिष्ठ अधिवक्ता तथा श्री संदीप पटेल, अधिवक्ता।

माननीय न्यायाधीश श्री नरेन्द्र कुमार व्यास

सीएवी निर्णय

1. यह प्रतिवादियों की द्वितीय अपील है जो सी.पी.सी. की धारा 100 के तहत छठे अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, रायपुर, जिला- रायपुर (सी.जी.) द्वारा सिविल अपील संख्या 42-ए/2017 (भगवंदास डेंगवानी और अन्य बनाम विनेश कुमार आसरा) में दिनांक 14.11.2017 को पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके द्वारा प्रतिवादियों द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अपीलकर्ताओं को वादी को 18,000/- रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था और प्रथम सिविल न्यायाधीश श्रेणी-I, रायपुर, जिला- रायपुर (सी.जी.) द्वारा सिविल वाद संख्या 14-ए/2008 में दिनांक 27.03.2017 को पारित निर्णय और डिक्री के शेष भाग की पुष्टि की गई थी, जिसके द्वारा वादी द्वारा दायर वाद को डिक्री किया गया था और प्रतिवादियों को किराए की दुकान से बेदखल करने का निर्देश दिया गया था।

2. सुविधा के लिए, पक्षकारों को विचारण न्यायालय के समक्ष सिविल वाद संख्या 14-ए/2008 में दर्शाई गई उनकी स्थिति के अनुसार संदर्भित किया जाएगा।

3. इस द्वितीय अपील को इस न्यायालय द्वारा 16.04.2019 को निम्नलिखित महत्वपूर्ण विधिगत प्रश्नों पर सुनवाई के लिए स्वीकार किया गया था:



(1) क्या विचारण न्यायालय ने वक्फ अधिनियम, 1995 की धारा 85 के तहत निहित निषेध को ध्यान में रखते हुए विवाद्यक संख्या 2 पर निर्णय लेने में न्यायसंगतता दिखाई?

(2) क्या विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष कि वक्फ अधिनियम, 1995 की धारा 85 स्वतंत्र नहीं है और उक्त अधिनियम की धारा 6 और 7 पर निर्भर है, अनुचित है?

4. वादपत्र में दिए गए कथनों से ज्ञात होता है कि संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं: , वादी ने 8 जुलाई 2008 को प्रतिवादियों के विरुद्ध एक दीवानी वाद दायर किया गया, जिसमें आक्षेपित दुकान से बेदखली, दुकान का खाली कब्जा, 20,800 रुपये के बकाया किराए की वसूली, हर्जाना और वाद की प्रस्तुति की दिनांक से दुकान का खाली कब्जा सौंपे जाने तक के अतिरिक्त हर्जाने की मांग की गई थी। वादी का मुख्य तर्क यह था कि: --

(ए) यह संपत्ति सदर बाजार, वार्ड 45, आर.एस. शुक्ला रोड, रायपुर में स्थित एक पुराना दो मंजिला मकान है, जिसमें सस्ते गर्डर लगे हैं। इसका नगर पालिका मकान क्रमांक 45/124 है और क्षेत्रफल 564.30 वर्ग फुट है (जिसे आगे "वादग्रस्त संपत्ति" कहा गया है)। इसी मकान में दुकान स्थित है। यह तर्क दिया गया है कि अब्दुल रहीम खान, पिता स्वर्गीय मसूद खान, जो जूनी लाइन, बिलासपुर (तहसील और जिला बिलासपुर) के निवासी हैं, वादग्रस्त संपत्ति के एकमात्र स्वामी थे। वादग्रस्त संपत्ति में एक दुकान शामिल है, जिसका आगे का हिस्सा व्यापारिक गतिविधियों के लिए और पीछे का हिस्सा माल भंडारण के लिए उपयोग किया जाता है। वादी का यह भी कहना है कि प्रतिवादियों के पिता परुमल, जो शिवनाथमल के पुत्र हैं, अब्दुल रहीम खान के किरायेदार थे और भूतल पर रहते थे, जिसका उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाता था और जिसका मासिक किराया 500 रुपये था। वादी का यह भी कहना है कि परुमल उक्त दुकान में कपड़े का व्यापार करते थे और उनकी मृत्यु के बाद, प्रतिवादी, जो उनके विधिक वारिस हैं, अब्दुल रहीम खान के किरायेदार के रूप में उसी दुकान में कपड़े का व्यापार जारी रखते हैं।

(ख) आगे यह तर्क दिया गया है कि अब्दुल रहीम खान ने 13.01.2005 की पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से उक्त मकान वादी को बेच दिया था और अब्दुल रहीम खान से वादी द्वारा संपत्ति खरीदने के बाद, प्रतिवादी किराए के हिस्से के संबंध में वादी के किरायेदार बन गए। वादी ने 05.07.2005 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से प्रतिवादियों को खरीद के बारे में सूचित करते हुए एक नोटिस भेजा और किराए की मांग की, लेकिन प्रतिवादियों ने किराया नहीं चुकाया। आगे यह तर्क दिया गया है कि किरायेदारी का महीना अंग्रेजी कैलेंडर के पहले दिन से शुरू होकर उसी महीने के आखिरी दिन समाप्त होता था, और किराया हर महीने अग्रिम रूप से देय था। चूंकि प्रतिवादी मांग के दो महीने के भीतर किराया देने में विफल रहे, इसलिए वे वाद संपत्ति से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी हो गए। आगे यह तर्क दिया गया है कि वादी ने 10.06.2008 को अपने वकील के माध्यम से प्रतिवादियों को एक और नोटिस भेजा, जिसमें कहा गया कि उसने 30.06.2008 से किरायेदारी समाप्त कर दी है और विवादित दुकान का खाली कब्जा तथा पूरे बकाया किराए की मांग की है। नोटिस प्राप्त होने के बावजूद, प्रतिवादियों ने न तो बकाया किराया चुकाया और न ही दुकान का खाली कब्जा



सौंपा तथा वादी के स्वामित्व और मकान मालिक होने की स्थिति को नकार दिया। मांग के बावजूद किराया न चुकाने के कारण, प्रतिवादियों को 13.01.2005 से 30.06.2008 तक के बकाया किराए के रूप में 20,800 रुपये और 01.07.2008 से वाद दायर करने की तिथि तक प्रतिदिन 100 रुपये का हर्जाना देने के लिए उत्तरदायी ठहराया गया।

(सी) आगे यह तर्क दिया गया है कि चूंकि प्रतिवादियों ने वादी के स्वामित्व और जमींदारी को अस्वीकार कर दिया है, इसलिए उन्हें वादग्रस्त दुकान से बेदखल किया जाना चाहिए। वादी ने अपने कपड़े के व्यवसाय को चलाने के लिए दुकान की वास्तविक आवश्यकता का भी तर्क दिया है क्योंकि रायपुर में उनके पास अपना व्यवसाय चलाने के लिए कोई अन्य उपयुक्त गैर-आवासीय परिसर उपलब्ध नहीं है। अतः, प्रतिवादी आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(सी) के तहत बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी हैं।

5. प्रतिवादियों ने वाद में लगाए गए आरोपों का खंडन करते हुए लिखित बयान दाखिल किया है, जिसमें मुख्यतः यह तर्क दिया गया है कि: --

(ए) अब्दुल रहीम खान मकान संख्या 45/124 के स्वामी थे और वे केवल दुकान संख्या 11/124 का किराया प्राप्त करने के हकदार थे, जो राज्य वक्फ बोर्ड (छत्तीसगढ़/मध्य प्रदेश) की वक्फ संपत्ति का हिस्सा है। आगे यह तर्क दिया गया है कि वाद संपत्ति राज्य वक्फ बोर्ड की वक्फ संपत्ति है और चंपालाल के उत्तराधिकारी होने के नाते वे पिछले 50 वर्षों से वाद संपत्ति पर कब्जा करके अपना व्यवसाय चला रहे थे। हाजी अकबर खान (वक्फ-अल-औलाद) के दिनांक 14.09.1940 के पंजीकृत वक्फनामा के अनुसार, अब्दुल रहीम खान केवल किराया प्राप्त करने के हकदार थे, इस प्रकार वे स्वामी नहीं थे, इसलिए उन्हें विक्रय विलेख निष्पादित करने का कोई अधिकार नहीं था। आगे यह तर्क दिया गया है कि वादी के पक्ष में निष्पादित दिनांक 13.01.2005 की पंजीकृत विक्रय विलेख संदिग्ध है क्योंकि अब्दुल रहीम खान ने इस पर 12.01.2005 को हस्ताक्षर किए थे और विक्रय विलेख के पृष्ठ 2 में, "45/124" में संख्या "4" को बिना हस्ताक्षर के मैनुअल रूप से संशोधित किया गया है।

(बी) आगे यह तर्क दिया गया है कि वादी के अधिवक्ता द्वारा दिनांक 05.07.2005 को भेजे गए नोटिस के जवाब में उन्होंने सूचित किया था कि संपत्ति छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ बोर्ड की है, इसलिए वादी मकान मालिक नहीं है। चूंकि दुकान संख्या 11/124, सदर बाजार, रायपुर वक्फ बोर्ड के अधिकार क्षेत्र में है, इसलिए आवास नियंत्रण अधिनियम की धारा 12(1)(ए) और 12(1)(जी) के प्रावधान लागू नहीं होते हैं।

यह तर्क दिया गया है कि वादी वाद संपत्ति का मालिक या मकान मालिक नहीं है और वह 30.06.2008 को किरायेदारी समाप्त नहीं कर सकता है। यह भी तर्क दिया गया है कि वाद का मूल्यांकन 13.01.2005 को किया गया था, जबकि वाद का कारण 30.06.2008 को उत्पन्न हुआ था, अतः वाद परिसीमा द्वारा वर्जित है। यह भी तर्क दिया गया है कि वादी के पास कई दुकानें हैं, जिनमें से एक प्रतिवादियों की दुकान से सटी हुई है; अतः सद्भावना की आवश्यकता का तर्क निराधार है। आगे यह तर्क दिया गया है कि छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ



बोर्ड, रायपुर ने दिनांक 27.12.2005 के नोटिस के माध्यम से प्रतिवादियों को सूचित किया है कि दुकान वक्फ संपत्ति है, इसलिए वाद विचारणीय नहीं है। यह भी तर्क दिया गया है कि रायपुर नगर परिषद द्वारा गठित अपील समिति ने वादी के उत्परिवर्तन के दावे को खारिज कर दिया है, लेकिन वादी ने इसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी है, अतः वाद विचारणीय नहीं है।

6. विचारण न्यायालय ने पक्षकारों के निवेदनों के आधार पर आठ विवाद्यक निर्धारित किए हैं, जो नीचे दिए गए हैं:

1. क्या वादग्रस्त दुकान का स्वामी है तथा प्रतिवादीगण वादी के किरायेदार है?

2. क्या वादग्रस्त दुकान वक्फ बोर्ड की सम्पत्ति है एवं प्रतिवादीगण वक्फ बोर्ड के किरायेदार है?

3. क्या वादी वादग्रस्त दुकान का दिनांक 13.01.2005 से दिनांक 30.06.2008 तक बकाया किराया प्रतिवादीगण से पाने का अधिकारी है

4. क्या प्रतिवादीगण बकाया किराया के आधार पर निष्कासित किये जाने योग्य है ?

5. क्या प्रतिवादीगण द्वारा वादी के स्वामित्व को इंकार करने के कारण वादग्रस्त दुकान से निष्कासित किये जाने योग्य है?

6. क्या वादी को वादग्रस्त दुकान की सद्भावनापूर्वक आवश्यकता अपने कपड़े के व्यवसाय के लिए है तथा उक्त व्यवसाय के लिए वादी के पास अन्य कोई भी उपयुक्त स्थान है?

7. क्या प्रतिवादीगण वादग्रस्त दुकान से सद्भावनापूर्वक आवश्यकता के आधार पर निष्कासित किये जाने योग्य है?

वादी ने अपने मामले को साबित करने के लिए स्वयं को पी डब्लू -1 के रूप में, मोहम्मद अय्यूब रज्जाक (पी डब्लू -2) को साक्षी के रूप में पेश किया और 11.01.2005 की विक्रय विलेख (एक्स पी/1), 28.02.2005 की संपत्ति और सीवरेज कर रसीद (एक्स पी/2), 30.09.2005 की संपत्ति और सीवरेज कर रसीद (एक्स पी/3), 31.10.2007 की संपत्ति और सीवरेज कर रसीद (एक्स पी/4), अधिवक्ता के माध्यम से भेजा गया नोटिस दिनांक 10.06.2008 (एक्स पी/ 5), डाक रसीदें (एक्स पी/6 से एक्स पी/9), पावती (एक्स पी/10 से 13), प्रतिवादी द्वारा भेजा गया उत्तर दिनांक 17.06.2008 (एक्स पी/14), छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ बोर्ड द्वारा पारित आदेश की प्रमाणित प्रति जैसे दस्तावेज प्रस्तुत किए। 06.01.2007 (एक्स पी/15)।

8. प्रतिवादियों ने अपने प्रकरण को साबित करने के लिए आनंदराम डेंगवानी (पी डब्लू -1), श्यामसुंदर शर्मा (पी डब्लू -2), डॉ. एस.ए. फारूकी (पी डब्लू -3), अमित डेंगवानी (पी डब्लू -4), शैलेंद्र कुमार दानी (पी डब्लू -5) का कथन लिया गया और दस्तावेज प्रदर्शित किए, जिनमें रायपुर नगर निगम की अपीलीय



समिति द्वारा अपील कार्यवाही में दिनांक 21.12.2006 को पारित आदेश की प्रमाणित प्रति (एक्स डी/1), दिनांक 07.05.2004 की किराया रसीद (एक्स डी/2), परुमल शिवनमल का दिनांक 10.02.2004 का पत्र (एक्स डी/3), वादी के वकील द्वारा दिनांक 10.06.2008 को प्रस्तुत सूचना पत्र (एक्स डी/4), दिनांक 17.06.2008 के सूचना पत्र का उत्तर(एक्स डी/5),वादी द्वारा दिनांक 05.07.2005 को प्रस्तुत सूचना पत्र (एक्स डी/6),दिनांक 11.07.2005 के सूचना पत्र का उत्तर (एक्स डी/7),छत्तीसगढ़ वक्फ बोर्ड द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में दायर याचिका की प्रमाणित प्रति (एक्स डी/8)उक्त याचिका में दाखिल किया गया उत्तर(एक्स डी/9),20.02.1991 से 15.03.2007 तक के आदेशों की प्रमाणित प्रति (एक्स डी/10),माननीय उच्च न्यायालय का दिनांक 15.03.2007 का आदेश (एक्स डी/11),छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ बोर्ड द्वारा दिनांक 17.02.2006 को भेजा गया पत्र (एक्स डी/12),रायपुर जिले में स्थित वक्फ संपत्तियों का विवरण (17 पृष्ठ) (एक्स डी/13),वक्फ बोर्ड की टिप्पणी-पत्रिका (एक्स डी/14), दो पृष्ठों का अनुलग्नक (एक्स डी/15),दिनांक 25.08.1989 का 30 पृष्ठों का राजपत्र (एक्स डी/16),वादी को दिनांक 18.05.2006 को भेजे गए कारण बताओ नोटिस की प्रति (एक्स डी/17),औकाफ रजिस्टर (एक्स डी/18),मध्य प्रदेश वक्फ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत आवेदन (एक्स डी/19),मध्य प्रदेश वक्फ बोर्ड द्वारा प्रदत्त जानकारी (एक्स डी/20),औकाफ रजिस्टर की प्रमाणित प्रति (एक्स डी/21) और वक्फ विलेख (एक्स डी/22)।

9. वादी विनेश कुमार आसरा (पीडब्लू-1) ने अपने हलफनामे में वादपत्र में किए गए कथनों को दोहराया है और कहा है कि उक्त संपत्ति का स्वामी स्वयं अब्दुल रहीम खान था और छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ बोर्ड द्वारा दिनांक 06.03.2007 को पारित आदेश (एक्स. पी/15) से स्पष्ट है कि यह संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं थी। प्रतिवादियों द्वारा इस साक्षी से विस्तृत प्रतिपरीक्षा की गई, जिसमें उन्होंने कहा कि उन्हें इस बात की जानकारी नहीं है कि एक्स पी/ 15 के अलावा राज्य वक्फ बोर्ड द्वारा किसी भी न्यायालय में कोई कार्यवाही शुरू की गई है या नहीं।उन्होंने इस बात से इनकार किया है कि अब्दुल रहीम खान से खरीदी गई आक्षेपित संपत्ति किराए पर ली गई या पट्टे पर ली गई संपत्ति है।उन्होंने इस बात से भी इनकार किया है कि आक्षेपित संपत्ति का स्वामित्व वक्फ बोर्ड के पास है और विक्रय विलेख (एक्स पी/1) के जाली और मनगढ़ंत होने से भी इनकार किया है।

10. मोहम्मद अय्यूब रज्जाक (पी डब्लू -2) ने अपनी मुख्य परीक्षा में वादी के पक्ष का समर्थन किया है और प्रतिपरीक्षा में उन्होंने स्वीकार किया है कि जब उन्होंने एक्स पी/1 पर हस्ताक्षर किए थे, तब विक्रेता अब्दुल रहीम खान और खरीदार विनेश कुमार उपस्थित थे।उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि प्रदर्श पी/1 में कलम से सुधार किया गया था और उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि बिक्री विलेख में उक्त सुधार का कोई उल्लेख नहीं था।उन्होंने इस बात से इनकार किया है कि उनकी उपस्थिति में विक्रय विलेख में संशोधन किया गया था और इस बात से भी इनकार किया है कि प्रदर्श पी/1 के डी से डी भाग में संशोधन उनके हस्ताक्षर के बाद किया गया था।



11. आनंदराम डेंगवानी (डी. डब्ल्यू-1) ने सीपीसी के आदेश 18 नियम 4 के तहत हलफनामे के माध्यम से अपने मुख्य परीक्षा में लिखित बयान में लिए गए अपने रुख को दोहराया है और प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि दुकान अब्दुल रहीम खान की है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उनके और वादी के बीच खाली करने और राशि जमा करने के संबंध में कोई बातचीत नहीं हुई थी क्योंकि वे वादी को मालिक के रूप में नहीं पहचानते हैं। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि रसीद मिलने के बाद उन्होंने किराया नहीं चुकाया है।

12. श्यामसुंदर शर्मा (डी. डब्ल्यू 2) ने मुख्य परीक्षा में प्रतिवादियों के पक्ष का समर्थन किया है और प्रतिपरीक्षा में उन्होंने स्वीकार किया है कि उन्होंने अब्दुल रहीम खान के पक्ष में वक्फ बोर्ड का कोई दस्तावेज नहीं देखा है।

13. डॉ. एस.ए. फारूकी (डी. डब्ल्यू-3), जो केंद्रीय सरकारी वक्फ बोर्ड में मुख्य कार्यकारी अधिकारी के रूप में कार्यरत थे, ने बताया है कि उन्होंने वक्फ संपत्ति का विवरण अभिलेख में रखा है और इसे प्रदर्श डी/13 के रूप में प्रस्तुत किया है। उन्होंने यह भी बताया है कि प्रदर्श डी/13 के पृष्ठ संख्या 4 पर क्रमांक 21 वाली संपत्ति, जो सदर बाजार, गोल बाजार और बायरोन बाजार में स्थित है, वक्फ संपत्ति नहीं है। उन्होंने स्वेच्छा से यह भी बताया है कि दिनांक 14.09.1990 का वक्फनामा वक्फ संपत्ति नहीं है। उन्होंने यह भी बताया है कि उन्होंने दिनांक 25.08.1989 का 30 पृष्ठों का राजपत्र रखा है और इसे प्रदर्श डी/16 के रूप में प्रस्तुत किया है, जिसमें रायपुर स्थित वक्फ संपत्ति का कोई विवरण नहीं है। प्रतिपरीक्षा के दौरान उन्होंने स्वीकार किया कि प्रदर्श डी/13 में, क्रमांक 21 पर वर्णित संपत्ति (पृष्ठ 10/31) सर्वेक्षण रजिस्टर और वक्फ रजिस्टर में दर्ज नहीं है। उन्होंने यह भी कहा कि क्रमांक 21 पर वर्णित संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है, इसलिए उन्होंने उच्च न्यायालय से रिट याचिका वापस ले ली है। उन्होंने कंडिका 18 में स्वीकार किया है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है, अतः अब्दुल रहीम खान को वाद संपत्ति पट्टे पर देने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है।

14. अमित डेंगवानी (डी. डब्ल्यू-4) ने अपनी मुख्य परीक्षा में कहा है कि हाजी अकबर खान ने पंजीकृत वक्फ विलेख प्रस्तुत किया है और उसे वक्फ बोर्ड को सौंप दिया है, तथा उन्होंने पंजीकृत वक्फ विलेख की प्रमाणित प्रति प्राप्त कर ली है, अतः वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति है। प्रतिपरीक्षा में उन्होंने स्वीकार किया है कि प्रदर्श डी/20 के माध्यम से मध्य प्रदेश वक्फ बोर्ड भोपाल ने सूचित किया है कि पंजीकरण, सर्वेक्षण, राजपत्र और अन्य अभिलेखों सहित दस्तावेज विशेष दूत द्वारा छत्तीसगढ़ वक्फ बोर्ड को सौंप दिए गए हैं और यह भी स्वीकार किया है कि उन्होंने मध्य प्रदेश/सीजी वक्फ बोर्ड को कोई किराया नहीं दिया है।

15. रायपुर के उप रजिस्ट्रार कार्यालय के अभिलेखपाल शैलेंद्र कुमार दानी (डी. डब्ल्यू--5) ने अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि प्रदर्श डी/22 केवल दस्तावेजों का रजिस्टर है, जिस पर न तो हाजी मोहम्मद अकबर खान के हस्ताक्षर हैं और न ही किसी साक्षी के। उन्होंने स्वेच्छा से कहा है कि मूल दस्तावेज पर हस्ताक्षर हैं।

16. विचारण न्यायालय ने साक्ष्यों और अभिलेख में मौजूद सामग्री का मूल्यांकन करने के बाद वादी के पक्ष में वाद का निर्णय पारित किया गया है। विद्वान विचारण न्यायालय ने विवाद्यक संख्या 2 पर निर्णय करते हुए वक्फ



अधिनियम, 1995 (संक्षेप में "अधिनियम, 1995") की धारा 85 के प्रावधानों की जांच की है, जिसके अनुसार वक्फ संपत्ति से संबंधित विवाद का निराकरण केवल वक्फ न्यायाधिकरण द्वारा किया जा सकता है, न कि सिविल न्यायालय द्वारा, और यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार को विशेष रूप से वर्जित नहीं किया गया है, बल्कि केवल वे मामले जो अधिनियम, 1995 की धारा 6 (1) और 7 (1) के दायरे में आते हैं, और अधिनियम, 1995 की धारा 85 के प्रावधानों के अनुसार, सिविल न्यायालय के पास कोई क्षेत्राधिकार नहीं है, और यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि ये दोनों धाराएं तब लागू होंगी जब संपत्ति वक्फ संपत्ति की अनुसूची में शामिल हो। विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य और अभिलेख पर मौजूद सामग्री पर विस्तार से चर्चा करने के बाद यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि प्रदर्शनी डी/22 के अवलोकन से, वाद संपत्ति को वक्फ संपत्ति के रूप में पहचाना नहीं जा सकता है और प्रतिवादी यह साबित करने में असमर्थ हैं कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति है और तदनुसार, विवाद्यक संख्या 2 का उत्तर नकारात्मक में दिया है। विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य और तथ्यों पर विचार करने के बाद यह अभिनिर्धारित किया है कि प्रतिवादी वादी का किरायेदार है और उसने आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा (12) (1) (ए), 12 (1) (सी), 12 (1) (ई) के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, और प्रतिवादियों को दो महीने के भीतर वाद संपत्ति से बेदखल करने का निर्देश दिया है तथा आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12 (6) (बी) (1) के प्रावधानों के अनुसार मानक दर से दुगुना क्षतिपूर्ति देने का भी निर्देश दिया है।

17. विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय और डिक्री से असंतुष्ट होकर प्रतिवादियों ने अपील दायर की, जिसे आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अपीलकर्ताओं को वादी को 18,000 रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया गया, लेकिन प्रथम व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-I, रायपुर, जिला- रायपुर (सी.जी.) द्वारा सिविल वाद संख्या 14-ए/2008 में दिनांक 27.03.2017 को पारित निर्णय और डिक्री के शेष भाग को यथावत रखा गया, जिसके द्वारा वादी द्वारा दायर वाद को डिक्री किया गया था और प्रतिवादियों को किराए की दुकान से बेदखल करने का निर्देश दिया गया था। प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय से असंतुष्ट होकर, प्रतिवादी ने दंड प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत इस न्यायालय के समक्ष यह द्वितीय अपील (पृष्ठ 12/31) दायर की है, जिसे इस न्यायालय ने 16.04.2019 को उपरोक्त उल्लिखित महत्वपूर्ण विधिगत प्रश्नों पर स्वीकार कर लिया है।

18. अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि विचारण न्यायालय ने अधिनियम, 1995 की धारा 85 में निहित निषेध पर विचार नहीं किया, जिसमें यह प्रावधान है कि किसी वक्फ संपत्ति या अन्य मामले से संबंधित किसी विवाद, प्रश्न या अन्य मामलों के संबंध में किसी भी दीवानी न्यायालय में कोई दीवानी वाद या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं की जाएगी, जिसे इस अधिनियम के तहत किसी न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाना आवश्यक है। उन्होंने आगे यह भी कहा कि अपीलकर्ता ने विशेष रूप से यह तर्क दिया है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति है, अतः वादी/प्रतिवादी वाद संपत्ति का स्वामी नहीं है, इसलिए विचारण न्यायालय को विवाद्यक निर्धारित नहीं करना चाहिए था और वाद को वादी को न्यायाधिकरण के समक्ष प्रस्तुत



करने के लिए वापस कर देना चाहिए था। उन्होंने आगे यह भी कहा कि प्रतिवादी ने अपने पूर्वजों द्वारा 13.09.1940 को निष्पादित वक्फ विलेख के माध्यम से यह स्वीकार किया है कि विवादित संपत्ति वक्फ संपत्ति है और उन्होंने वक्फ बोर्ड से इसे बेचने के लिए गैर-अनुमति देने का अनुरोध किया है, जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि विवादित संपत्ति वक्फ संपत्ति है और प्रतिवादी वक्फ बोर्ड से गैर-अनुमति प्राप्त किए बिना किरायेदारों को बेदखल नहीं कर सकता है।

19. उन्होंने आगे यह भी कहा कि छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ बोर्ड ने मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 655/1991 दायर की थी, जिसे बाद में स्थानांतरित कर दिया गया था और अब्दुल रहीम खान ने उपरोक्त याचिका का जवाब दाखिल करते हुए यह स्वीकार किया था कि विवादित संपत्ति वक्फ संपत्ति है, हालांकि बाद में रिट याचिका वापस ले ली गई थी। इस प्रकार, यह साबित करने के लिए पर्याप्त सामग्री मौजूद है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति है, इसलिए सिविल न्यायालय के पास कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। उन्होंने आगे यह भी कहा कि प्रदर्श डी/22 वर्ष 1940 में पंजीकृत एक वक्फनामा है जिसमें स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि विवादित संपत्ति को वक्फ संपत्ति के रूप में दान किया गया है तथा साक्षियों ने भी अपने बयानों में इस तथ्य को स्वीकार किया है कि आक्षेपित संपत्ति एक वक्फ संपत्ति है, फिर भी विचारण न्यायालय ने उचित मंच के समक्ष प्रस्तुत करने के लिए वाद वापस करने के बजाय मामले में आगे बढ़ने में गलती की है।

20. उन्होंने आगे यह भी निवेदन किया कि दोनों विचारण न्यायालय का यह सर्वसम्मत निष्कर्ष है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है, यह निष्कर्ष विकृत है, विधि के विपरीत है, अतः विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री, जिसे विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी पुष्ट किया है, इस न्यायालय द्वारा निरस्त किए जाने योग्य है। उन्होंने आगे यह भी कहा कि विचारण न्यायालय ने इस तथ्य को समझने में विफल रहे हैं कि संपत्ति की प्रकृति को लेकर विवाद होने पर उस विवाद को वक्फ न्यायाधिकरण को भेजा जाना चाहिए, न कि दीवानी न्यायालय को, और उन्होंने अपील को स्वीकार करने का अनुरोध किया। अपने कथन को पुष्ट करने के लिए, वह रशीद वली बेग बनाम फरीद पिंडारी [(2022) 4 एससीसी 414], मो. मशूर कुन्ही कोया थंगल बनाम। बडगरा जुमैथ पल्ली धरास समिति [(2004) 7 एससीसी 708], सरदार खान बनाम। नजमुल हसन [(2007) 10 एससीसी 727], रमेश गोबिंदराम बनाम। सुगरा हुमायूं मिर्जा वक्फ [(2010) 8 एससीसी 726], डब्ल्यू.बी. वक्फ बोर्ड बनाम. अनीस फातमा बेगम [(2010) 14 एससीसी 588], पंजाब वक्फ बोर्ड बनाम। प्रीतपाल सिंह [2013 एससीसी ऑनलाइन एससी 1345], अकोडे जुमायथ पल्ली समिति बनाम। पी. परिपालाना बनाम इब्राहिम हाजी [(2014) 16 एससीसी 65], भंवर लाल बनाम। राजस्थान वक्फ बोर्ड [(2014) 16 एससीसी 51], हरियाणा वक्फ बोर्ड बनाम। महेश कुमार [(2014) 16 एससीसी 45], फसीला एम. बनाम। मुन्नेरुल इस्लाम मदरसा समिति [(2014) 16 एससीसी 38], राजस्थान वक्फ बोर्ड बनाम। देवकी नंदन पाठक [(2017) 14 एससीसी 561], धर्मपाल बनाम। पंजाब वक्फ बोर्ड [(2018) 11 एससीसी 449], पंजाब वक्फ बोर्ड बनाम। शाम सिंह हरिके [(2019) 4 एससीसी 698], किरण देवी बनाम। बिहार राज्य सुन्नी वक्फ बोर्ड [(2021) 15 एससीसी 15], वक्फ तेलंगाना राज्य बोर्ड



बनाम। मो. मुजफ्फर [(2021) 9 एससीसी 179] के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णयों का उल्लेख करते हैं।

21. दूसरी ओर, प्रतिवादियों/वादी के विद्वान अधिवक्ता ने अपीलकर्ताओं/प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्क का विरोध करते हुए कहा कि इस बात में कोई विवाद नहीं है कि विक्रय विलेख वादी के पक्ष में निष्पादित किया गया था और उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख अभी भी अस्तित्व में है और इसे चुनौती नहीं दी गई है। उन्होंने आगे यह भी कहा कि दिनांक 05.07.2005 के नोटिस के माध्यम से वादी ने प्रतिवादियों/किरायेदारों को सूचित किया था कि उसने अब्दुल रहीम खान से संपत्ति खरीद ली है और अब से वह संपत्ति का मालिक होगा तथा अब उसे आवास का किराया दिया जाना चाहिए। 10.06.2008 को किरायेदारी 30.06.2008 से समाप्त कर दी गई थी, क्योंकि वर्ष 2005 में नोटिस दिए जाने के बावजूद किराया नहीं दिया जा रहा था और आवास की वास्तविक आवश्यकता थी तथा स्वामित्व से इनकार करने का आधार भी मौजूद था। उन्होंने आगे यह भी कहा कि श्याम सुंदर शर्मा (डी. डब्ल्यू-2) ने स्वीकार किया है कि अब्दुल रहीम खान किराया प्राप्त कर रहे थे और मकान उन्हीं के द्वारा किराए पर दिया गया था। मकान अब्दुल रहीम खान के नाम पर पंजीकृत है क्योंकि उन्होंने 13.01.2005 को उक्त मकान के संबंध में वादी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया था। इसलिए, इस बात में कोई विवाद नहीं है कि विक्रय विलेख वादी के पक्ष में निष्पादित किया गया था और उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख अभी भी अस्तित्व में है और इसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है। उन्होंने आगे कहा कि आनंदराम डेंगवानी (डी. डब्ल्यू-1) ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि वक्फ बोर्ड के स्वामित्व को दर्शाने वाला कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है और यह भी स्वीकार किया है कि दिनांक 14.09.1940 का वक्फनामा न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया गया है और इसे प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया गया है। उन्होंने आगे कहा कि विद्वान विचारण न्यायालय ने उक्त विवाद पर निर्णय लेते समय वक्फ अधिनियम, 1995 के प्रासंगिक प्रावधानों, दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और अभिलेख पर मौजूद साक्ष्यों पर विचार किया और उसके बाद निर्णय और डिक्री पारित की जो वैध और न्यायसंगत है।

22. उन्होंने आगे यह भी कहा कि वक्फ बोर्ड के मुख्य कार्यकारी अधिकारी के रूप में कार्यरत डॉ. एस.ए. फारूकी (डी. डब्ल्यू-3) ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि ऐसा कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं है जिससे यह साबित हो सके कि विवादित संपत्ति वक्फ संपत्ति है और यहां तक कि रजिस्ट्रार (रिकॉर्ड) के अभिलेखपाल शैलेंद्र कुमार दानी (डी. डब्ल्यू-5) ने भी स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि दिनांक 14.09.1940 के वक्फनामा में हाजी मोहम्मद अकबर खान के हस्ताक्षर नहीं हैं और न ही साक्षियों के हस्ताक्षर हैं, वास्तव में वह फोटोकॉपी थी। प्रथम अपीलिय न्यायालय ने यह माना है कि अब्दुल रहीम खान विवादित संपत्ति के मूल स्वामी थे और उन्होंने दुकान को प्रतिवादियों के पूर्वजों को मासिक किराए पर दिया था। उक्त दुकान वक्फ संपत्ति नहीं है और ऐसा कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह साबित हो कि उक्त संपत्ति कभी भी वक्फ संपत्ति के रूप में पंजीकृत थी या वक्फ अधिनियम, 1995 की धारा 5 के तहत संपत्ति को वक्फ संपत्ति घोषित करने



वाली कोई अधिसूचना जारी नहीं की गई थी। वह आगे यह निवेदन करते हैं कि इस तथ्य पर सर्वसम्मति है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है, जिसमें सीपीसी की धारा 100 के तहत इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, जब तक कि यह सिद्ध न हो जाए कि निष्कर्ष विकृत या कानून के विपरीत तथा रिकॉर्ड पर उपलब्ध साक्ष्यों के विपरीत हैं, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने एन. नागराज बनाम राजमणि और अन्य [2025 एससीसी ऑनलाइन एससी 762] और सुरेश लतरुजी रामटेके बनाम सुमन बाई पांडुरंग पेटकर [2023(17) एससीसी 624] के मामले में कहा है, और वे इस द्वितीय अपील को खारिज करने का अनुरोध करते हैं।

23. मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनी और अभिलेख में प्रस्तुत दस्तावेजों का पूर्ण संतोष के साथ अध्ययन किया।

विधि के महत्वपूर्ण प्रश्नों संख्या 1 और 2 पर चर्चा एवं निर्णय

24. चूंकि विधि के दोनों महत्वपूर्ण प्रश्न परस्पर संबंधित हैं, इसलिए इनका निर्णय एक साथ किया जा रहा है। इन महत्वपूर्ण विधिक प्रश्नों को समझने के लिए, इस न्यायालय के लिए वक्फ अधिनियम, 1954 की धारा 4 और 5 तथा वक्फ अधिनियम, 1995 की धारा 4, 5, 6, 7 और 85 को उद्धृत करना उचित होगा, जो इस प्रकार हैं: --

वक्फ अधिनियम, 1954

धारा 4-वक्फों का प्रारंभिक सर्वेक्षण।- (1) राज्य सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, राज्य के लिए एक वक्फ आयुक्त और इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि को राज्य में विद्यमान वक्फ संपत्तियों का सर्वेक्षण करने के उद्देश्य से जितने अतिरिक्त या सहायक वक्फ आयुक्तों की आवश्यकता हो, नियुक्त कर सकती है।

(2) वक्फ के सभी अतिरिक्त और सहायक आयुक्त इस अधिनियम के तहत अपने कार्यों का निष्पादन वक्फ आयुक्त के सामान्य पर्यवेक्षण और नियंत्रण के अधीन करते हैं।

(3) आयुक्त, ऐसी जाँच करने के बाद, जिसे वह आवश्यक समझे, अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा। 2*[मौजूदा वक्फों के संबंध में प्रतिस्थापित धारा 2, उक्त द्वारा प्रतिस्थापित उप-खंड (ii) के स्थान पर 1 अधिनियम 38, 1969, धारा 4 द्वारा (पूर्वव्यापी प्रभाव से) जोड़ा गया। राज्य या उसके किसी भाग में इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि पर 107 वक्फों की संख्या, राज्य सरकार को निम्नलिखित विवरणों सहित, अर्थात्:

- (क) वक्फों की संख्या 1*[राज्य में, या जैसा भी मामला हो, उसके किसी भाग में], जिसमें शिया वक्फ और सुन्नी वक्फ अलग-अलग दर्शाए गए हों;



- (ख) प्रत्येक वक्फ की प्रकृति एवं उद्देश्य;
- (ग) प्रत्येक वक्फ में शामिल संपत्ति की सकल आय;
- (घ) ऐसी संपत्ति पर देय भू-राजस्व, उपकर, दर और करों की राशि;
- (ङ) आय की वसूली में किए गए व्यय और प्रत्येक वक्फ के मुतवल्ली का वेतन या अन्य पारिश्रमिक; एवं (च) प्रत्येक वक्फ से संबंधित अन्य विवरण, जैसा कि निर्धारित किया जाए।
- (4) आयुक्त किसी भी जांच करते समय, निम्नलिखित मामलों के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के तहत सिविल न्यायालय में निहित शक्तियों के समान शक्तियों का प्रयोग करेगा, अर्थात्:--
- (क) किसी साक्षी को बुलाना और उसकी जांच करना;
- (ख) किसी दस्तावेज़ की खोज और प्रस्तुति की मांग करना;
- (ग) किसी न्यायालय या कार्यालय से किसी सार्वजनिक अभिलेख की मांग करना;
- (घ) किसी साक्षी या खातों की जांच के लिए कमीशन जारी करना;
- (ङ) कोई स्थानीय निरीक्षण या स्थानीय जांच करना;
- (च) कोई अन्य मामला जो निर्धारित किया जा सकता है।
- (5) यदि ऐसी किसी जाँच के दौरान कोई विवाद उत्पन्न होता है कि कोई विशेष वक्फ शिया वक्फ है या सुन्नी वक्फ, और वक्फ विलेख में इसकी प्रकृति के बारे में स्पष्ट संकेत हैं, तो विवाद का निर्णय ऐसे विलेख के आधार पर किया जाएगा।

धारा 5-वक्फों की सूची का प्रकाशन। (1) धारा 4 की उपधारा (3) के तहत रिपोर्ट प्राप्त होने पर, राज्य सरकार उसकी एक प्रति बोर्ड को भेजेगी।

(2) बोर्ड उप-धारा (1) के अधीन उसे भेजी गई रिपोर्ट की जाँच करेगा और आधिकारिक राजपत्र में वक्फों की सूची प्रकाशित करेगा [राज्य में विद्यमान, या जैसा भी मामला हो, राज्य के उस भाग में, अधिनियम 38, 1969 की धारा 4 द्वारा "राज्य में" के स्थान पर प्रतिस्थापित (पूर्वव्यापी प्रभाव से)।

धारा 5, वही, द्वारा प्रतिस्थापित "राज्य में विद्यमान" के स्थान पर (पूर्वव्यापी प्रभाव से)। 1108 जिससे रिपोर्ट संबंधित है, और जिसमें ऐसे विवरण शामिल होंगे जो निर्धारित किए जा सकते हैं।

वक्फ अधिनियम, 1995

धारा 4. [औकाफ] का प्रारंभिक सर्वेक्षण।—(1) राज्य सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, राज्य के लिए [औकाफ] का सर्वेक्षण आयुक्त और [राज्य में] औकाफ का सर्वेक्षण करने के उद्देश्य से जितने अतिरिक्त या सहायक सर्वेक्षण आयुक्त आवश्यक हों, उतने नियुक्त कर सकती है।



[(1ए) प्रत्येक राज्य सरकार उपधारा (1) में निर्दिष्ट वक्फों की सूची रखेगी और यदि वक्फ (संशोधन) अधिनियम, 2013 (27 ऑफ 2013) के प्रारंभ होने से पहले ऐसा सर्वेक्षण नहीं किया गया है, तो वक्फों का सर्वेक्षण अधिनियम, 2013 के प्रारंभ होने की तिथि से एक वर्ष की अवधि के भीतर पूरा किया जाएगा:

परंतु कि जहां कोई वक्फ सर्वेक्षण आयुक्त नियुक्त नहीं किया गया है, वहां ऐसे प्रारंभ होने की तिथि से तीन माह के भीतर वक्फ सर्वेक्षण आयुक्त नियुक्त किया जाएगा।]

(2) सभी अतिरिक्त एवं सहायक सर्वेक्षण आयुक्त (औकाफ) इस अधिनियम के अंतर्गत अपने कार्यों का निष्पादन सर्वेक्षण आयुक्त (औकाफ) के सामान्य पर्यवेक्षण एवं नियंत्रण में करेंगे

(3) सर्वेक्षण आयुक्त, ऐसी जाँच करने के बाद, जिसे वह आवश्यक समझे, इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि को राज्य या उसके किसी भाग में विद्यमान औकाफों के संबंध में राज्य सरकार को निम्नलिखित विवरणों सहित अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा, अर्थात्:-----

(क) राज्य में स्थित वक्फों की संख्या, जिसमें शिया और सुन्नी वक्फों को अलग-अलग दर्शाया गया हो;

(ख) प्रत्येक वक्फ का स्वरूप और उद्देश्य;

(ग) प्रत्येक वक्फ में शामिल संपत्ति की कुल आय; (घ) प्रत्येक वक्फ पर देय भू-राजस्व, उपकर, कर और करों की राशि।

(ङ) प्रत्येक [वक्फ] की आय की वसूली में किए गए व्यय और मुतवल्ली का वेतन या अन्य पारिश्रमिक; और

(च) प्रत्येक [वक्फ] से संबंधित ऐसे अन्य विवरण जो निर्धारित किए जा सकते हैं।

(4) सर्वेक्षण आयुक्त, किसी भी जांच करते समय, निम्नलिखित मामलों के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (5 ऑफ 1908) के तहत सिविल न्यायालय में निहित शक्तियों के समान शक्तियां प्राप्त करेगा, अर्थात्:-----

(क) किसी साक्षी को बुलाना और उसकी जांच करना;

(ख) किसी दस्तावेज़ की खोज और प्रस्तुति की मांग करना; (ग) किसी न्यायालय या कार्यालय से किसी सार्वजनिक अभिलेख की मांग करना; (घ) किसी साक्षी या खातों की जांच के लिए कमीशन जारी करना;

(ङ) कोई स्थानीय निरीक्षण या स्थानीय जांच करना; (च) ऐसे अन्य मामले जो निर्धारित किए जा सकते हैं।

5) यदि ऐसी किसी जाँच के दौरान, इस बात को लेकर कोई विवाद उत्पन्न होता है कि कोई विशेष [वक्फ] शिया [वक्फ] है या सुन्नी [वक्फ], और [वक्फ] के विलेख में इसकी प्रकृति के बारे में स्पष्ट संकेत हैं, तो विवाद का निर्णय ऐसे विलेख के आधार पर किया जाएगा।



(6) राज्य सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, सर्वेक्षण आयुक्त को राज्य में वक्फ संपत्तियों का दूसरा या बाद का सर्वेक्षण करने का निर्देश दे सकती है और उप-धारा (2), (3), (4) और (5) के प्रावधान ऐसे सर्वेक्षण पर उसी प्रकार लागू होंगे जैसे वे उप-धारा (1) के अधीन निर्देशित सर्वेक्षण पर लागू होते हैं; परंतु कि उपधारा (3) के तहत तत्काल पूर्व सर्वेक्षण से संबंधित रिपोर्ट प्रस्तुत किए जाने की तिथि से [दस वर्ष] की अवधि समाप्त होने तक ऐसा कोई द्वितीय या पश्चात सर्वेक्षण नहीं किया जाएगा: [इसके अतिरिक्त, यह भी प्रावधान है कि अधिसूचित वक्फ संपत्तियों की पश्चात सर्वेक्षण में पुनः समीक्षा नहीं की जाएगी, सिवाय उस स्थिति में जब किसी विधि के प्रावधानों के अनुसार ऐसी संपत्ति की स्थिति में परिवर्तन किया गया हो।]

धारा 5.[औकाफ] की सूची का प्रकाशन।

(1) धारा 4 की उपधारा (3) के तहत रिपोर्ट प्राप्त होने पर, राज्य सरकार उसकी एक प्रति बोर्ड को भेजेगी।
 (2) बोर्ड उप-धारा (1) के अधीन उसे भेजी गई रिपोर्ट की जांच करेगा और [इसे आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशन के लिए छह महीने की अवधि के भीतर सरकार को वापस भेजेगा] राज्य में सुन्नी [औकाफ] या शिया [औकाफ] की एक सूची, चाहे वे इस अधिनियम के प्रारंभ में अस्तित्व में हों या इसके बाद अस्तित्व में आए हों, जिनसे रिपोर्ट संबंधित है, और जिसमें ऐसे अन्य विवरण शामिल हों जो निर्धारित किए जा सकते हैं।

(3) राजस्व अधिकारी—

(i) भूमि अभिलेखों को अद्यतन करते समय उपधारा (2) में निर्दिष्ट औकाफों की सूची को शामिल करेंगे; तथा
 (ii) भूमि अभिलेखों में उत्परिवर्तन का निर्णय करते समय उपधारा (2) में निर्दिष्ट औकाफों की सूची को ध्यान में रखेंगे।

(4) राज्य सरकार समय-समय पर उपधारा (2) के अंतर्गत प्रकाशित सूचियों का अभिलेख रखेगी।]

धारा 6.[औकाफ] के बारे में विवाद।—(1) यदि कोई प्रश्न उठता है कि क्या [औकाफ] की सूची में [वक्फ] संपत्ति के रूप में निर्दिष्ट कोई विशेष संपत्ति [वक्फ] संपत्ति है या नहीं, या क्या ऐसी सूची में निर्दिष्ट [वक्फ] शिया [वक्फ] है या सुन्नी [वक्फ], तो बोर्ड या [वक्फ] का मुतवल्ली या [कोई भी पीड़ित व्यक्ति] प्रश्न के निर्णय के लिए न्यायाधिकरण में वाद दायर कर सकता है और ऐसे मामले में न्यायाधिकरण का निर्णय अंतिम होगा: परंतु कि औकाफों की सूची प्रकाशित होने की तिथि से एक वर्ष की समाप्ति के बाद न्यायाधिकरण द्वारा ऐसे किसी भी वाद पर विचार नहीं किया जाएगा। [इसके अलावा, धारा 4 की उपधारा (6) में निहित प्रावधानों के अनुसार द्वितीय या बाद के सर्वेक्षण में अधिसूचित ऐसी संपत्तियों के संबंध में न्यायाधिकरण के समक्ष कोई वाद दायर नहीं किया जाएगा।]

(2) उपधारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के अंतर्गत किसी वक्फ के संबंध में कोई कार्यवाही केवल ऐसे किसी वाद या अपील या ऐसे वाद से उत्पन्न किसी अन्य कार्यवाही के लंबित होने के कारण स्थगित नहीं की जाएगी।



(3) सर्वेक्षण आयुक्त को उपधारा (1) के अंतर्गत किसी वाद में पक्षकार नहीं बनाया जाएगा और इस अधिनियम या इसके अंतर्गत बनाए गए किसी नियम के अनुसरण में सद्भावपूर्वक किए गए या किए जाने के उद्देश्य से किए गए किसी कार्य के संबंध में उसके विरुद्ध कोई वाद, अभियोग या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं की जाएगी।

(4) उपधारा (1) के अधीन न्यायाधिकरण के निर्णय के अनुसार संशोधित न होने की स्थिति में, [औकाफ] की सूची अंतिम और निर्णायक होगी।

(5) किसी राज्य में इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि से, उस राज्य के किसी न्यायालय में उपधारा (1) में निर्दिष्ट किसी प्रश्न के संबंध में कोई वाद या अन्य विधिक कार्यवाही प्रारंभ नहीं की जाएगी।

धारा 7. न्यायाधिकरण की अधिकारिता विवादों के निराकरण के संबंध में

[औकाफ] .—(1) यदि इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद, कोई प्रश्न या विवाद उत्पन्न होता है कि क्या किसी वक्फ की सूची में निर्दिष्ट कोई विशेष संपत्ति वक्फ संपत्ति है या नहीं, या क्या ऐसी सूची में निर्दिष्ट कोई वक्फ शिया है या सुन्नी, तो बोर्ड या वक्फ का मुतवल्ली, 4[या धारा 5 के तहत वक्फ की सूची के प्रकाशन से व्यथित कोई व्यक्ति], ऐसी संपत्ति के संबंध में अधिकार क्षेत्र रखने वाले न्यायाधिकरण के समक्ष प्रश्न के निर्णय के लिए आवेदन कर सकता है और उस पर न्यायाधिकरण का निर्णय अंतिम होगा:

परंतु कि -

(क) राज्य के किसी भाग से संबंधित और इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद प्रकाशित [औकाफ] की सूची के प्रकरण में, ऐसी सूची के प्रकाशन की तिथि से एक वर्ष की समाप्ति के बाद कोई आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा; और

(ख) राज्य के किसी भाग से संबंधित और इस अधिनियम के प्रारंभ होने से ठीक पहले के एक वर्ष की अवधि के भीतर किसी भी समय प्रकाशित [औकाफ] की सूची के प्रकरण में, ऐसे आवेदन को न्यायाधिकरण द्वारा प्रारंभ होने की तिथि से एक वर्ष की अवधि के भीतर स्वीकार किया जा सकता है।

इसके अलावा, यदि इस प्रकार के किसी प्रश्न पर किसी दीवानी न्यायालय द्वारा ऐसे प्रारंभ से पहले दायर किए गए वाद में सुनवाई हो चुकी है और अंतिम निर्णय हो चुका है, तो न्यायाधिकरण ऐसे प्रश्न को दोबारा नहीं खोलेगा।

(2) उपधारा (5) के प्रावधानों के कारण न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र में न होने की स्थिति को छोड़कर, किसी भी वक्फ के संबंध में इस धारा के अंतर्गत किसी भी कार्यवाही को किसी भी न्यायालय, न्यायाधिकरण या अन्य प्राधिकरण द्वारा केवल किसी वाद, आवेदन, अपील या ऐसे किसी वाद, आवेदन, अपील या अन्य कार्यवाही से उत्पन्न होने वाली किसी अन्य कार्यवाही के लंबित होने के कारण स्थगित नहीं किया जाएगा।



- (3) मुख्य कार्यकारी अधिकारी को उपधारा (1) के अंतर्गत किसी भी आवेदन में पक्षकार नहीं बनाया जाएगा।
- (4) [औकाफ] की सूची, और यदि उपधारा (1) के अधीन न्यायाधिकरण के किसी निर्णय के अनुसरण में ऐसी किसी सूची में संशोधन किया जाता है, तो संशोधित सूची अंतिम होगी।
- (5) न्यायाधिकरण को ऐसे किसी प्रकरण का निर्णय करने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा जो अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले धारा 6 की उपधारा (1) के अधीन किसी दीवानी न्यायालय में शुरू किए गए किसी वाद या कार्यवाही का विषय हो, या जो ऐसे किसी मुकदमे या कार्यवाही में प्रारंभ होने से पहले पारित डिक्री के विरुद्ध किसी अपील का विषय हो, या ऐसे वाद, कार्यवाही या अपील से उत्पन्न पुनरीक्षण या पुनर्विलोकन के किसी आवेदन का विषय हो, जैसा भी मामला हो।
- [(6) न्यायाधिकरण को वक्फ संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जे से हुए नुकसान का आकलन करने और ऐसे अनाधिकृत कब्जेदारों को वक्फ संपत्ति पर उनके अवैध कब्जे के लिए दंडित करने तथा कलेक्टर के माध्यम से भू-राजस्व के बकाया के रूप में नुकसान की वसूली करने का अधिकार होगा:

परंतु कि जो कोई लोक सेवक होते हुए अतिक्रमण को रोकने या हटाने के अपने वैध कर्तव्य में विफल रहता है, उसे दोषी पाए जाने पर प्रत्येक अपराध के लिए पंद्रह हजार रुपये तक के जुर्माने से दंडित किया जाएगा।]

धारा 85-दीवानी न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र पर रोक।किसी भी [सिविल न्यायालय, राजस्व न्यायालय और किसी अन्य प्राधिकरण] में किसी भी [वक्फ], वक्फ संपत्ति या अन्य मामले से संबंधित किसी विवाद, प्रश्न या अन्य मामले के संबंध में कोई मुकदमा या अन्य कानूनी कार्यवाही नहीं की जाएगी, जिसे इस अधिनियम के तहत किसी न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाना आवश्यक है।"

25. वक्फ अधिनियम, 1954 और 1995 की धारा 4 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि राज्य सरकार को राज्य में वक्फों की सूची तैयार करने के लिए प्रारंभिक सर्वेक्षण करना चाहिए और उसके बाद वक्फों की सूची को बनाए रखना चाहिए। सर्वेक्षण आयुक्त ऐसी जांच करने के बाद अधिनियम के प्रारंभ होने के समय विद्यमान वक्फों के संबंध में अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा। सिया या सुन्नी वक्फों का विवरण अलग से रखा जाना चाहिए, संपत्ति की प्रकृति, आय, भू-राजस्व और अन्य व्यय या वक्फ से संबंधित ऐसे अन्य विवरणों को शामिल करते हुए वक्फों की सूची वक्फ बोर्ड को भेजी जानी चाहिए। इसके बाद, वक्फ बोर्ड रिपोर्ट की जांच करेगा और उसे छह महीने के भीतर राज्य सरकार को आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशन हेतु वापस भेजेगा। इसके बाद, राज्य सरकार अधिनियम, 1995 की धारा 5 की उपधारा 2 के अंतर्गत प्रकाशित सूची का अभिलेख रखेगी। यह धारा वक्फ बोर्ड को सर्वेक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने और उसे तीन महीने के भीतर राज्य सरकार को सरकारी राजपत्र में प्रकाशन हेतु भेजने का दायित्व प्रदान करती है। अपीलकर्ता ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह सिद्ध हो कि विधिवत प्रक्रिया के बाद सर्वेक्षण किया गया है और उसे वक्फ की सूची में शामिल किया गया है। प्रतिवादियों ने प्रदर्श डी/22 पर अत्यधिक भरोसा किया है, जो रायपुर के रजिस्ट्रार कार्यालय में वसीयत के अलावा अन्य दस्तावेजों का रजिस्टर है और यह वक्फ अधिनियम, 1954 या 1995 के अंतर्गत



अभिलेख नहीं है। यह तथ्य रजिस्ट्रार कार्यालय के अभिलेखपाल शैलेंद्र कुमार दानी (डी. डब्ल्यू-5) के साक्ष्य से भी सिद्ध होता है। इस साक्षी ने प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि रजिस्टर में न तो हाजी मोहम्मद खान के हस्ताक्षर हैं और न ही किसी अन्य साक्षी के। उन्होंने स्वेच्छा से कहा है कि मूल दस्तावेज़ में हस्ताक्षर मौजूद हो सकते हैं, लेकिन मूल दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया गया। प्रतिवादी ने वक्फ बोर्ड के मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा प्रतिवादी के पुत्र को संबोधित दिनांक 20.03.2013 के पत्र पर भरोसा किया है। उक्त दस्तावेज़ के लेखक की न तो विचारण न्यायालय के समक्ष परीक्षा की गई है और न ही वह दस्तावेज़ जिसके आधार पर पत्र प्रस्तुत किया गया है, प्रतिवादियों द्वारा अभिलेख पर रखा गया है, इसलिए प्रतिवादी का यह दायित्व है कि वह प्रथम दृष्टया ऐसी सामग्री प्रस्तुत करे जिससे यह पता चले कि यह वक्फ संपत्ति है। प्रतिवादी ने मध्य प्रदेश वक्फ बोर्ड द्वारा हाजी अकबर खान की संपत्ति को 14.09.1940 के पंजीकृत वक्फ विलेख के अनुसार वक्फ अल-औलाद के रूप में पंजीकृत करने हेतु जारी किए गए दिनांक 14.04.1984 के नोटिस और प्रदर्श डी/21 पर भरोसा किया है, जो मात्र एक नोटिस है। इससे स्पष्ट होता है कि संपत्ति का प्रारंभिक सर्वेक्षण शुरू किया गया था, लेकिन इसे सरकारी राजपत्र में वक्फ या औकाफ की सूची में प्रकाशित करके इसके तार्किक समापन तक नहीं पहुँचाया गया। जब तक उक्त कार्यवाही पूरी नहीं हो जाती, तब तक इसे वक्फ संपत्ति नहीं माना जा सकता है, इसलिए किरायेदार को बेदखल करने के वर्तमान वाद को वक्फ संपत्ति से संबंधित विवाद के रूप में मानने का कोई अवसर नहीं है।

26. अधिनियम, 1954 की धारा 4 या अधिनियम, 1995 के तहत प्रारंभिक सर्वेक्षण की आवश्यकता और इसके महत्व पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष सलेम मुस्लिम कब्रिस्तान संरक्षण समिति बनाम तमिलनाडु राज्य और अन्य [(2023) 16 एससीसी 264] के मामले में विचार किया गया है, जिसमें कंडिका 31 और 32 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया : --

31. वक्फ अधिनियम, 1954, जो वास्तव में हमारे उद्देश्य के लिए प्रासंगिक है, यह प्रावधान करता है कि, सर्वप्रथम, वक्फों का प्रारंभिक सर्वेक्षण किया जाना है और सर्वेक्षण आयोग, आवश्यक समझी जाने वाली जांच के बाद, उसमें उल्लिखित कुछ कारकों के बारे में अपनी रिपोर्ट राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगा, जिसके बाद राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा द्वितीय सर्वेक्षण कराने का निर्देश देगी। उपरोक्त सर्वेक्षण प्रक्रिया पूरी हो जाने और उससे उत्पन्न विवादों का निपटारा हो जाने के बाद, रिपोर्ट प्राप्त होने पर, राज्य सरकार इसे वक्फ बोर्ड को अग्रेषित करेगी। वक्फ बोर्ड इसकी जांच करने के बाद अधिनियम की धारा 5 के अनुसार आधिकारिक राजपत्र में मौजूदा वक्फों की पूरी सूची प्रकाशित करेगा। वक्फ अधिनियम, 1995 में भी इसी प्रकार के प्रावधान मौजूद हैं।

32. उपरोक्त दोनों अधिनियमों के प्रावधानों को ध्यानपूर्वक पढ़ने से यह स्पष्ट होता है कि दोनों अधिनियमों की धारा 5 के अंतर्गत वक्फ संपत्तियों की सूची घोषित करने वाली अधिसूचना उपरोक्त अधिनियमों की धारा 4 में निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण होने के बाद ही प्रकाशित की जाएगी, जिसमें दो सर्वेक्षण, उनसे उत्पन्न विवादों का निराकरण और राज्य सरकार एवं बोर्ड को रिपोर्ट प्रस्तुत करना शामिल है। अतः, किसी संपत्ति को वक्फ



संपत्ति घोषित करने से पहले सर्वेक्षण कराना अनिवार्य है। वर्तमान प्रकरण में, अभिलेख में ऐसा कोई प्रमाण या साक्ष्य नहीं है जिससे यह सिद्ध हो कि वक्फ अधिनियम, 1954 की धारा 5 के अंतर्गत अधिसूचना जारी करने से पहले, अधिनियम की धारा 4 के अनुसार कोई प्रक्रिया या सर्वेक्षण किया गया था। ऐसे प्रमाण के अभाव में, अधिनियम की धारा 5 के अंतर्गत अधिसूचना जारी करना मात्र वाद भूमि के संबंध में वैध वक्फ नहीं माना जा सकता है। अतः, दिनांक 29.04.1959 की अधिसूचना इस तथ्य का निर्णायक प्रमाण नहीं है कि आक्षेपित भूमि वक्फ संपत्ति है। शायद इसी कारण से अपील समिति ने 1999 तक उक्त अधिसूचना का उपयोग नहीं किया।"

27. प्रतिवादी ने मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा एम.पी. संख्या 655/91 में पारित अंतरिम आदेश और साथ ही उस रिट याचिका में प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा कथित रूप से दाखिल किए गए उत्तर का हवाला दिया है, लेकिन रिट याचिका पर गुण-दोष के आधार पर निर्णय नहीं लिया गया क्योंकि छत्तीसगढ़ वक्फ बोर्ड ने रिट याचिका वापस ले ली है, इसलिए न तो अंतरिम आदेश और न ही प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा दिए गए उत्तर में कोई स्वीकारोक्ति यह संकेत दे सकती है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति है। छत्तीसगढ़ वक्फ बोर्ड के मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिनकी विचारण न्यायालय के समक्ष डी. डब्ल्यू.-3 के रूप में कथन किया गया था, ने प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया कि क्रमांक 21 में वर्णित संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है और न ही किसी वक्फ अभिलेख में दर्ज है, इसलिए उन्होंने उक्त याचिका उच्च न्यायालय से वापस ले ली है। उक्त साक्षी ने कंडिका 9 में यह भी स्वीकार किया है कि वह मूल वक्फ रजिस्टर (एक्स डी/18) लाया है, जिसमें भी वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति के रूप में पंजीकृत नहीं है। उसने फिर से कहा है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है, इसलिए इसे अब्दुल रहीम खान को देने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है। उन्होंने यह भी कहा है कि औकाफ रजिस्टर की फोटोकॉपी में क्रमांक 73 पर, पृष्ठ 25/31 की प्रविष्टि जाली थी, इसलिए नोटिस जाली था। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि सर्वेक्षण रजिस्टर और सरकारी राजपत्र में संपत्ति का उल्लेख नहीं है, इसलिए दिनांक 06.01.2007 के आदेश द्वारा प्रकरण बंद कर दिया गया था और उसकी प्रति भी एक्स पी/ 15 के रूप में प्रस्तुत की गई।

28. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता आगे यह प्रस्तुत करते हैं कि यदि वाद संपत्ति को वक्फ संपत्ति होने के संबंध में कोई आपत्ति उठाई भी जाती है, तो अधिनियम, 1995 की धारा 85 के तहत सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार समाप्त हो जाता है, जिस पर इस न्यायालय द्वारा विचार किया जा रहा है। इस निवेदन को समझने के लिए, इस न्यायालय को अधिनियम, 1995 की धारा 6 के प्रावधानों का अध्ययन करना होगा, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि यदि कोई प्रश्न उठता है कि क्या वक्फ की सूची में वक्फ संपत्ति के रूप में निर्दिष्ट कोई विशेष संपत्ति वक्फ संपत्ति है या नहीं, या क्या ऐसी सूची में निर्दिष्ट वक्फ शिया है या सुन्नी, तो वक्फ बोर्ड या मुतवल्ली या कोई भी पीड़ित व्यक्ति इस प्रश्न के निर्णय के लिए न्यायाधिकरण में वाद दायर कर सकता है और इस मामले में न्यायाधिकरण का निर्णय अंतिम होगा।



29. उपर्युक्त प्रावधानों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधिनियम, 1995 की धारा 85 लागू करने के लिए, संपत्ति को वक्फ या औकाफ की सूची में वक्फ संपत्ति के रूप में निर्दिष्ट किया जाना चाहिए और वक्फ बोर्ड या मुतवल्ली या कोई भी पीड़ित व्यक्ति वाद दायर कर सकता है। अपीलकर्ता न तो वक्फ बोर्ड हैं, न ही वक्फ के मुतवल्ली हैं और न ही संपत्ति को वक्फ संपत्ति के रूप में निर्दिष्ट करने की किसी भी कार्रवाई से पीड़ित व्यक्ति हैं, अतः उन्हें विवाद उठाने का कोई अधिकार नहीं है। अधिनियम, 1995 की धारा 2(के) के अनुसार भी उसे वक्फ में हित रखने वाला व्यक्ति नहीं माना जाएगा। धारा 2(के) के अनुसार, 'वक्फ में रुचि रखने वाले व्यक्ति' की परिभाषा में कोई भी ऐसा व्यक्ति शामिल है जो वक्फ से कोई भी आर्थिक या अन्य लाभ प्राप्त करने का हकदार है और इसमें कोई भी ऐसा व्यक्ति शामिल है जिसे मस्जिद, ईदगाह, इमामबाड़ा, दरगाह, खानकाह, पीरखाना और कर्बला, मकबरा, कब्रिस्तान या वक्फ से जुड़े किसी अन्य धार्मिक संस्थान में पूजा करने या किसी धार्मिक अधिकार का पालन करने का अधिकार है या वक्फ के तहत किसी धार्मिक या धर्मार्थ संस्था में भाग लेने का अधिकार है। इसी प्रकार, अपीलकर्ता न तो वक्फकार है और न ही वक्फकार या मुतवल्ली का वंशज है। वक्फकार शब्द का अर्थ है ऐसा कोई भी व्यक्ति जो वक्फ का समर्पण करता हो। चूंकि अपीलकर्ता अधिनियम, 1995 की धारा 2 (के) में परिभाषित वक्फ में रुचि रखने वाले किसी भी वर्ग में नहीं आता है, इसलिए अपीलकर्ता विवाद का दावा नहीं कर सकता है और इसलिए अधिनियम, 1995 की धारा 85 के अनुसार दीवानी न्यायालय के पास क्षेत्राधिकार नहीं है।

30. वर्तमान मामले में, न तो वक्फ बोर्ड और न ही मुतवल्ली को कभी भी पक्षकार बनाया गया है। प्रतिवादी ने इस न्यायालय के समक्ष याचिका संख्या डब्ल्यू (227) 169/2012 दाखिल करके वक्फ बोर्ड को पक्षकार बनाने के लिए आवेदन किया था, जिसे इस न्यायालय ने दिनांक 09.10.2012 के आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिया था, और प्रतिवादी ने इसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी है। दिनांक 09.10.2012 के आदेश का मुख्य भाग इस प्रकार है: --

“8. 2012 का डब्ल्यू. पी. (227) सं. 169 इस रिट याचिका में याचिकाकर्ताओं/किरायेदारों ने 2 मार्च 2012 को विचारण न्यायालय द्वारा पारित उस आदेश को चुनौती दी है जिसमें सीपीसी के आदेश 1 नियम 10 के तहत उनकी याचिका खारिज कर दी गई थी। सीपीसी के आदेश 1 नियम 10 के तहत यह याचिका इस आधार पर दायर की गई थी कि चूंकि संपत्ति छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ बोर्ड की है और उक्त बोर्ड के अधिकारियों ने प्रतिवादियों के साथ मिलीभगत की है और अभिलेख प्रस्तुत नहीं कर रहे हैं, इसलिए उक्त बोर्ड को प्रतिवादी बनाना आवश्यक हो गया है।

9. यह सर्वमान्य विधि है कि संपत्ति के स्वामी और मकान मालिक होने का दावा करने वाले वादी द्वारा दायर वाद में किसी तीसरे पक्ष को प्रतिवादी के रूप में शामिल नहीं किया जा सकता है। सी.जी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ई) और (एफ) के अंतर्गत आने वाले आधार पर बेदखली की मांग किए जाने की स्थिति में स्वामित्व साबित करने का भार वादी पर होता है।



यदि वादी अपना स्वामित्व साबित करने में विफल रहता है, या उस व्यक्ति का स्वामित्व साबित करने में विफल रहता है जिससे उसने स्वामित्व प्राप्त किया है, तो मुकदमा खारिज हो जाएगा। चूंकि इस तथ्य को साबित करने का भार वादी पर है, इसलिए प्रतिवादियों द्वारा संपत्ति के स्वामी के रूप में संदर्भित किसी अन्य पक्ष को प्रतिवादी के रूप में शामिल नहीं किया जा सकता है। वैसे भी, इस आदेश के पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में डब्लू.पी.(227) सं 102/2012 पर निर्णय लेते समय, इस न्यायालय ने विचारण न्यायालय को छत्तीसगढ़ राज्य वक्फ बोर्ड और रायपुर नगर निगम से साक्षियों को तलब करने का निर्देश दिया है और साथ ही राज्य वक्फ बोर्ड के मुख्य कार्यकारी अधिकारी और रायपुर नगर निगम के आयुक्त को वाद संपत्ति से संबंधित संपूर्ण अभिलेख उपलब्ध कराने का निर्देश दिया है, इसलिए वाद में किसी अन्य व्यक्ति को प्रतिवादी के रूप में शामिल करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. इस रिट याचिका में कोई सार नहीं है। इसे खारिज किया जाने योग्य है तथा इसे एतद्द्वारा खारिज किया जाता है।

11. परिणामस्वरूप, डब्लू.पी (227) सं 102/2012 स्वीकार किया जाता है और डब्लू.पी (227) सं 169/2012 खारिज किया जाता है।"

31. इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता को वक्फ में हित रखने वाला व्यक्ति नहीं कहा जा सकता है और न ही वह इस तरह का विवाद उठाने वाला पीड़ित व्यक्ति हो सकता है। 'पीड़ित व्यक्ति' से तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसे यह सिद्ध करना होगा कि विधि के उचित प्रशासन को सुनिश्चित करने में उसका अपना कोई विशिष्ट हित है जो आम जनता के हित से कहीं अधिक है, और ऐसा नुकसान या हानि विधि की दृष्टि में अनुचित नहीं है क्योंकि इससे किसी विधिक अधिकार या विधिक रूप से संरक्षित हित को कोई क्षति नहीं पहुँचती है। यह सर्वविदित है कि अपीलकर्ताओं को किसी विधिक अधिकार से वंचित नहीं किया गया है। अपीलकर्ताओं को किसी भी विधिक रूप से संरक्षित हित को क्षति नहीं पहुँचाया है। उन्हें कोई शिकायत नहीं है। उनके पास न्यायसंगत दावे के लिए कोई विधिक आधार नहीं है, इसलिए वे न तो वक्फ में रुचि रखने वाले व्यक्ति हैं और न ही विवाद उठाने वाले 'पीड़ित व्यक्ति' हैं।

32. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने श्रीपाल भाटी और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य [(2020) 12 एससीसी 87] के मामले में पीड़ित व्यक्ति से संबंधित विवाद्यक की जांच की है और यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जब तक किसी व्यक्ति को व्यक्तिगत रूप से चोट नहीं लगती, तब तक उसे पीड़ित नहीं कहा जा सकता और उसके पास कोई अधिकार नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय ने कंडिका 25 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है: --

"25. उपर्युक्त तथ्यों और कारणों के आधार पर, अपीलकर्ताओं द्वारा प्रतिवादी संख्या 4 की नियुक्ति और समायोजन को चुनौती देना मान्य नहीं है और इस प्रकरण में उनका कोई अधिकार नहीं है। इस प्रकरण में इस न्यायालय द्वारा जसभाई मोतीभाई देसाई बनाम रोशन कुमार, हाजी बशीर अहमद और अन्य [ए. आई. आर.



1976 एस. सी. 578] प्रकरण में की गई टिप्पणियों का उल्लेख करना सुसंगत हो सकता है, जिन पर उच्च न्यायालय ने भरोसा किया है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जब तक किसी व्यक्ति को व्यक्तिगत रूप से क्षति नहीं पहुंचती है, तब तक उसे पीड़ित नहीं कहा जा सकता है और उसका कोई अधिकार नहीं है।

48. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, यह स्पष्ट रूप से सिद्ध है कि अपीलकर्ता को किसी भी विधिक अधिकार से वंचित या अपवर्जित नहीं किया गया है। उसके किसी भी विधिक रूप से संरक्षित हित को कोई नुकसान नहीं पहुंचा है। वास्तव में, आक्षेपित आदेश उसके विरुद्ध निर्णय के रूप में कार्य नहीं करता है, और न ही यह उसके किसी अधिकार को अनुचित रूप से प्रभावित करता है। उसके साथ कोई विधिक अन्याय नहीं हुआ है। उसे कोई विधिक शिकायत नहीं हुई है। उसके पास न्यायोचित दावे के लिए कोई विधिक आधार नहीं है। अतः, वह 'पीड़ित व्यक्ति' नहीं है और 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' जारी करने को चुनौती देने का उसे कोई अधिकार नहीं है।"

33. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि के तहत, अपीलकर्ताओं को वाद संपत्ति पर वादी के स्वामित्व के संबंध में विवाद उठाने का कोई अधिकार नहीं है, क्योंकि किरायेदार होने के नाते अपीलकर्ताओं के अधिकार पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ रहा है और किरायेदार को भूमि मालिक के स्वामित्व पर प्रश्न उठाने का कोई अधिकार नहीं है, क्योंकि यह सर्वविदित है कि बेदखली के वाद में, किराये की संपत्ति के स्वामित्व के प्रमाण को स्वामित्व की घोषणा के वाद की तरह सख्ती से नहीं देखा जाना चाहिए, जैसा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने ज्योति शर्मा बनाम विष्णु गोयल और अन्य [2025 आई. एन. एस. सी. 1099] के प्रकरण में कहा है।

34. जहां तक अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा देवकी नंदन पटकक (उपरोक्त) मामले में उद्धृत निर्णय का संबंध है, वादी राजस्थान वक्फ बोर्ड था और वे संपत्ति को वक्फ संपत्ति होने का दावा कर रहे थे, जबकि वर्तमान प्रकरण में, अपीलकर्ता द्वारा स्वयं जांचे गए गवाह, जो वक्फ बोर्ड के मुख्य कार्यकारी अधिकारी थे, ने स्पष्ट रूप से कहा है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है और वक्फ बोर्ड को वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया था, इसलिए देवकी नंदन पटकक (उपरोक्त) प्रकरण का निर्णय इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न है। इसी प्रकार राशिद वली बेग (उपरोक्त) के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना है कि संपत्ति निस्संदेह वक्फ संपत्ति है और तदनुसार उसने कंडिका 69 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है : --

"69. वर्तमान प्रकरण में, संपत्ति को वक्फ संपत्ति माना गया है। अतः, वादी को वक्फ न्यायाधिकरण की अनदेखी करने और दीवानी न्यायालय से स्थायी निषेधाज्ञा और अनिवार्य निषेधाज्ञा की मांग करने की अनुमति देना, धारा 83 और 85 के आदेश की अनदेखी करना होगा, जो वक्फ या वक्फ संपत्ति से संबंधित किसी भी विवाद, प्रश्न या अन्य मामले के बारे में बात करती हैं। एक और विवाद्यक भी है। लिखित बयान में प्रतिवादी संख्या 1 ने वक्फ के अस्तित्व को स्वीकार किया है और यह भी स्वीकार किया है कि वादी के पिता रियाज़ अहमद मुतवल्ली हैं। परंतु वादी के इस दावे को अस्वीकार कर दिया गया है कि वह वक्फ का लाभार्थी है।



अतः, इस प्रकरण में वक्फ की प्रकृति और क्या वादी वक्फ का लाभार्थी है, यह प्रश्न भी उठता है। इस प्रश्न का निर्णय न्यायाधिकरण द्वारा किया जाना चाहिए, न कि दीवानी न्यायालय द्वारा।"

35. इस प्रकार, यह निर्णय भिन्न है और वर्तमान प्रकरण के तथ्यों पर लागू नहीं होता है, क्योंकि वर्तमान प्रकरण में प्रतिवादियों के साक्षी ने स्वयं कहा है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं है और अपीलकर्ता पीड़ित व्यक्ति नहीं हैं, और वास्तव में उनका आशय मकान मालिक-किरायेदार वाद में मकान मालिक के स्वामित्व पर सवाल उठाना है, न कि वादी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख को शून्य और अमान्य घोषित करने की मांग करना, जो कि अनुमेय नहीं है, क्योंकि यह सर्वविदित है कि बेदखली के वाद में, किराये की संपत्ति के स्वामित्व के प्रमाण को स्वामित्व की घोषणा के वाद की तरह सख्ती से नहीं देखा जाना चाहिए।

36. विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य और अभिलेख में रखे गए तथ्यों का मूल्यांकन करने के बाद स्पष्ट रूप से यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति नहीं थी, इसलिए वक्फ अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं, क्योंकि अधिनियम, 1995 की धारा 6 (i) और 7 (i) में यह प्रावधान है कि ये प्रावधान अधिनियम, 1995 की धारा 5 के अनुसार अनुसूची में शामिल संपत्ति पर लागू होंगे। साक्ष्य और अभिलेख में रखे गए तथ्यों का मूल्यांकन करने के बाद अदालत ने यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी यह साबित करने में असमर्थ है कि वाद संपत्ति वक्फ संपत्ति है। तदनुसार, अदालत ने वाद स्वीकार कर लिया है। इसके बाद, प्रथम अपीलीय न्यायालय ने रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों और सामग्रियों का पुनर्मूल्यांकन करने और उन पर भरोसा करते हुए यह निष्कर्ष निकाला कि प्रतिवादी यह साबित करने में असमर्थ है कि यह वक्फ संपत्ति है और तदनुसार अपील खारिज कर दिया जाता है। दोनों विचारण न्यायालय ने भी यह निष्कर्ष निकाला है कि प्रतिवादी किरायेदार है और वादी का पुत्र है, जिसे व्यवसाय शुरू करने के लिए सद्भावनापूर्ण कारण से वाद मकान की आवश्यकता है। इस प्रकार, निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही ठहराया है और इसमें कोई विकृति या अवैधता नहीं है जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता हो।

37. यह सर्वविदित विधिक मान्यता है कि द्वितीय अपील में क्षेत्राधिकार के अंतर्गत, तथ्यों के निष्कर्षों में त्रुटिपूर्ण होने के आधार पर हस्तक्षेप करना संभव नहीं है, चाहे त्रुटि कितनी भी गंभीर या अक्षम्य क्यों न हो। तथ्यों के निष्कर्षों में दस्तावेजी साक्ष्यों पर आधारित निष्कर्ष भी शामिल होंगे। द्वितीय अपील में हस्तक्षेप करने का क्षेत्राधिकार केवल तभी लागू होता है जब कानून या प्रक्रिया में त्रुटि हो, न कि केवल तथ्य के प्रश्न में त्रुटि। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दामोदर लाल बनाम सोहन देवी [(2016) 3 एससीसी 78], पकीरप्पा राय बनाम सीताम्मा हेंगसु [(2001) 9 एससीसी 521], रणधीर कौर बनाम पृथ्वी पाल सिंह [(2019) 17 एससीसी 71], गुरदेव कौर बनाम काकी [(2007) 1 एससीसी 546] के मामलों में द्वितीय अपील में उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप के इस दायरे की परीक्षा की गई है।



उपरोक्त विधि के आलोक में यह स्पष्ट है कि इस न्यायालय को साक्ष्यों के मूल्यांकन के बाद दर्ज किए गए तथ्यों के निष्कर्षों में केवल इसलिए हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए क्योंकि न्यायालय को लगता है कि कोई अन्य दृष्टिकोण बेहतर होगा।

38. उपरोक्त के तहत, विचारण न्यायालय द्वारा दिया गया और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्ट किया गया निर्णय न्यायसंगत और उचित है तथा इस न्यायालय द्वारा इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः इस न्यायालय द्वारा निर्धारित विधि के महत्वपूर्ण प्रश्नों का उत्तर प्रतिवादियों के विरुद्ध और वादी के पक्ष में दिया जाना चाहिए।

39. तदनुसार, यह द्वितीय अपील योग्यताहीन होने के कारण खारिज की जाती है। तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।

40. इस न्यायालय द्वारा दिनांक 15.12.2017 को पारित अंतरिम आदेश रद्द किया जाता है। अपीलकर्ता को इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय और डिक्री की तिथि से तीन महीने के भीतर वाद संपत्ति रिक्त करने का निर्देश दिया जाता है।



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।

