



न्यायालय अपर जिला जज,कोर्ट सं० 1 गाजियाबाद।

उपस्थित: अनिल कुमार-IV (उच्चतर न्यायिक सेवा)

J.O.Code No. UP6124

सिविल अपील संख्या: 57/2013

कम्प्यूटर पंजीयन संख्या: 57/2013

CNR No. UPGZ010067392013

सोना एन्क्लेब आवासीय समिति सुमन टाकीज के सामने जी०टी०रोड मोदीनगर
जिला गाजियाबाद द्वारा आईटीएस

.....अपीलार्थी/प्रतिवादी

बनाम

ओमपाल सिंह पुत्र महाराज सिंह निवासी ग्राम अमराला परगना जलालाबाद तहसील
मोदीनगर जिला गाजियाबाद।

.....उत्तरदाता/वादी

निर्णय

1- प्रश्नगत सिविल अपील, अपीलार्थी सोना एन्क्लेब आवासीय समिति की ओर से विद्वान सिविल जज (जू०डि०),गाजियाबाद द्वारा मूलवाद संख्या 132/2005 ओमपाल सिंह बनाम सोना एन्क्लेब आवासीय समिति के मामले में पारित निर्णय दिनांकित 30-11-2012 के विरुद्ध योजित की गयी है।

2- अपील के आधार संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय पत्रावली पर उपलब्ध तथ्य एवं साक्ष्यों को पूरी तरह से नजरअंदाज किया गया है। विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय जल्दबाजी में किया है और प्रश्नगत निर्णय बहुत ही तकनीकी तरीके से पारित किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप अपीलार्थी के साथ अन्याय हुआ है। विचारण न्यायालय द्वारा प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय विधिक प्रावधानों को नजरअंदाज किया गया है। विचारण न्यायालय ने प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय इस बात पर ध्यान नहीं दिया है कि वादी साफ नियत से न्यायालय के समक्ष नहीं आया था और जाहिर तौर पर वह अपने गुप्त उद्देश्यों के लिये कानूनी प्रक्रिया का दुरुपयोग कर रहा है। यह पत्रावली पर मौजूद है कि वादी मुकदमें की आड में सिकरी खुर्द गांव के खसरा संख्या 410 की कृषि भूमि के एक बड़े हिस्से को विकास प्राधिकरण (जीडीए) द्वारा अनुमोदित एक छोटे से आवासीय भूखण्ड में मिलाने की कोशिश कर रहा था, जिसके पास विकास गतिविधियों को विनियमित करने का अधिकार क्षेत्र है, इसलिये प्रश्नगत निर्णय न केवल अवैध है, बल्कि विचारण न्यायालय के अधिकार क्षेत्र का दुरुपयोग भी है। विचारण न्यायालय ने गलत तरीके से यह माना है कि प्रतिवादी विवादित दीवार के नीचे की भूमि के स्वामित्व को साबित करने में विफल रहा है। वास्तव में यह साबित करने का दायित्व वादी पर है कि वह अपने पिछले मालिक से खरीदी गई भूमि से

अधिक पर अतिक्रमण कैसे कर रहा था। इस प्रकार विचारण न्यायालय द्वारा वादी द्वारा स्वयं प्रस्तुत प्रासंगिक साक्ष्यो को अनदेखा करना गैरकानूनी हैं। विचारण न्यायालय ने मामले की सुनवाई करते समय इस बात पर ध्यान नहीं दिया कि वादी द्वारा शिकायत किये गये कृत्य और आचरण के विरुद्ध आवश्यक पक्षो को शामिल नहीं किया, फिर भी विचारण न्यायालय ने प्रश्नगत निर्णय में उनकी भूमिका पर चर्चा और विचार किया जिसके परिणामस्वरूप गलत निर्णय पारित हुआ है। भारतीय विधि के अनुसार वादी को अपने दम पर जीत हासिल करनी होती हैं और उसे अपने मामले को संदेह से परे साबित करना होता है, लेकिन इस मामले में वादी अपना मामला साबित नहीं कर सका, फिर भी उसके पक्ष में प्रश्नगत निर्णय पारित किया गया है। विचारण न्यायालय ने मामले को गलत तरीके से स्वीकार किया और उस पर सुनवाई की। विचारण न्यायालय के पास आर्थिक क्षेत्राधिकार का अभाव था। विचारण न्यायालय ने गलत तरीके से स्थानीय आयुक्त द्वारा पहली तारीख को प्रस्तुत रिपोर्ट पर भरोसा किया। विचारण न्यायालय ने इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया कि वादी उस भूमि पर स्वामित्व का दावा कर रहा था जो कृषि अधिनियम के तहत पहले ही सार्वजनिक भूमि बन चुकी थी। वाद के निर्णय के समय वादी/विपक्षी सम्पत्ति विवादित का मालिक नहीं था। वादी/विपक्षी द्वारा सम्पत्ति विवादित को बैनामा दिनांक 28-03-2007 द्वारा विक्रय किया जा चुका था। वादी/विपक्षी ने न्यायालय के साथ धोखा किया है। अतः उपरोक्त तथ्यो के आधार पर याचना की गई कि अपील स्वीकार कर विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय दिनांकित 30-11-2012 को अपास्त किया जाए।

3- उत्तरदाता/वादी की ओर से प्रश्नगत अपील के परिप्रेक्ष्य में कोई प्रत्याक्षेप (Cross Objection) प्रस्तुत नहीं किया गया है।

4- मैंने उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण के तर्कों को विनम्रतापूर्वक सुना एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्य एवं साक्ष्य का संसलिष्ट विश्लेषण किया।

5- वादपत्र का सार इस प्रकार है कि वादी एक प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.50 वर्गज सम्बन्धित खसरा संख्या 408 स्थित ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद,जिसके पूरब में पार्क, पश्चिम में प्लॉट संख्या 21, उत्तर में वादी का निम्न वर्णित अन्य प्लॉट स्थित खसरा संख्या 410, दक्षिण में प्लॉट संख्या 25 व रास्ता 30 फीट का बजरिये रजिस्टर्ड बैनामा दिनांकित 25-08-1999 तहरीरी श्रीमती अंजू शर्मा बहैसियत मुख्त्यारेआम मिनजानिब श्रीमती अनीता त्यागी स्वामी एवं काबिज है। उक्त प्लॉट वादपत्र के अंत में निरूपित दृष्टिचित्र अक्षर ए बी जी एफ से दर्शाया गया है। उपरोक्त प्लॉट के उत्तर की तरफ वादी का दूसरा प्लॉट क्षेत्रफल 112 वर्गमीटर सम्बन्धित खसरा संख्या 410 स्थित ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद, जिसके दक्षिण में वादी का उपरोक्त प्लॉट एवं पार्क हैं, स्थित हैं। उक्त प्लॉट वादी ने रजिस्टर्ड बैनामा दिनांक 11-01-2005 तहरीरी गोपाल शर्मा द्वारा क्रय किया है। नक्शा वादपत्र में यह प्लॉट अक्षर ए बी सी डी ई से दर्शित है। वादी ने उपरोक्त दोनो प्लॉट एकजाई करके अपना भवन निर्माण करने के उद्देश्य से क्रय किये है। वादी ने

उक्त दोनो प्लॉट मौके पर एकजाई कर रखे है। नक्शा वादपत्र में अक्षर ए बी स्थान यानि दोनो प्लॉट के मध्य कोई दीवार निर्मित नहीं है। वादी दोनो प्लॉटस का भराव कर रहा है और अपना निर्माण कार्य आरम्भ करना चाहता है। प्रतिवादी सं० 1 का उक्त दोनो प्लॉटस की भूमि में कोई हित, स्वत्व, स्वामित्व अथवा अन्यथा कोई सम्बन्ध या अधिकार नहीं हैं, किन्तु प्रतिवादी के विभिन्न पदाधिकारीगण आये दिन प्रशासन एवं पुलिस अधिकारियों के माध्यम से वादी के उक्त प्लॉटस के मध्य नक्शा वादपत्र में अक्षर ए बी से दर्शित स्थान पर जबरदस्ती दीवार का निर्माण करना चाहते है। प्रतिवादी को वादी के दोनो भूखण्डो के मध्य विवादित दीवार का निर्माण करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। वादी को अपने दोनो भूखण्डो को संयुक्त रूप से तथा एकजाई करके प्रयोग करने का वैधानिक अधिकार प्राप्त है। स्थानीय पुलिस व प्रशासनिक अधिकारी आये दिन दिनांक 08-03-2005 को मौके पर आए और उन्होंने वादी को थाने में ले जाकर पिटाई करने और किसी असत्य फौजदारी मुकदमें गिरफ्तार करके जेल भेज देने की धमकी देकर प्रतिवादी द्वारा विवादित दीवार का निर्माण करने के लिये कहा। इसका वादी ने घोर विरोध किया। प्रतिवादी अपने अनुचित इरादे में सफल नहीं हो पाया, किन्तु यथाशीघ्र विवादित दीवार का निर्माण करने की धमकी दी। अतः याचना की गई कि माननीय न्यायालय की शाश्वत निषेधात्मक व्यादेश की आज्ञा प्रतिवादी के विरुद्ध इस प्रभाव से पारित की जाए कि प्रतिवादी स्वयं अथवा अपने किसी अभिकर्ता, पदाधिकारी या अन्य प्रतिनिधि द्वारा वादी के उपरोक्त वर्णित दोनो भूखण्डो के मध्य वादपत्र के अंत में निरूपित दृष्टिचित्र में अक्षर ए बी से दर्शित स्थान पर कोई दीवार, तारबंदी, फेसिंग आदि का निर्माण अथवा अन्य कोई बाधा किसी प्रकार की उत्पन्न न करें तथा वादी के भराव कार्य में किसी प्रकार रुकावट न करे।

6- प्रतिवादी की ओर से प्रतिवादपत्र 56 क प्रस्तुत करते हुए वादी के कथनो से इंकार कर विशेष कथन में कहा गया कि वादी ने वाद गलत एवं मिथ्या तथ्यो के आधार पर योजित किया है। वादी ने वाद का मूल्यांकन नियमानुसार नहीं किया है। कानूनन वादग्रस्त दीवार से प्रभावित दोनो प्लॉटो के बाजारी मूल्य पर वाद का मूल्यांकन किया जाना चाहिए तथा प्लॉटो का बाजारी मूल्य कम से कम पांच लाख रुपये है। वादी ने वादपत्र के अंत में जो दृष्टि चित्र दिया है वह गलत एवं अपूर्ण हैं, उसके प्रतिवादी की सम्पत्ति व चारदीवारी को कहीं भी दर्शित नहीं किया है। वादग्रस्त सम्पत्ति का दृष्टिचित्र स्केली प्रतिवादपत्र के साथ संलग्न किया जा रहा है। वादी द्वारा प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.50 वर्गज सम्बन्धित खसरा संख्या 408 ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद की पूर्व स्वामी प्रतिवादी समिति थी तथा इस प्लॉट संख्या 26 व अन्य प्लॉट जो समिति के थे, उन सभी की चारदीवारी हो रही थी जो आज भी मौके पर मौजूद हैं। वादी ने जो अपना दूसरा प्लॉट होना वर्णित किया है और जिसे खसरा संख्या 410 में स्थित होना वर्णित किया है वह बिल्कुल गलत है तथा प्लॉट संख्या 26 से मिला हुआ खसरा संख्या 410 नहीं है। वादी द्वारा वर्णित दूसरा प्लॉट जिसे खसरा संख्या 410 में होना वर्णित किया गया है वह बिल्कुल गलत है तथा प्लॉट संख्या 26 से जो मिली हुई सम्पत्ति उत्तर में हैं,

उसके अन्य कई व्यक्ति मालिक हैं और उस सम्पत्ति से प्रतिवादी समिति का कभी कोई वास्ता नहीं रहा है और न है। वादी ने अन्य व्यक्तियों से साज करके प्लॉट संख्या 26 से रास्ता कायम करके उत्तर की भूमि में रास्ता निर्मित करना चाहते हैं और इसी आशय से वादी ने प्लॉट संख्या 26 की उत्तरी दीवार को ध्वस्त कर दिया, यहां यह उल्लेखनीय है कि प्लॉट संख्या 26 का बैनामा दिनांक 18-05-90 का है, जिसे वादी द्वारा दिनांक 25-08-99 को क्रय करना दर्शित किया है। जबकि प्लॉट संख्या 26 के उत्तर वाली सम्पत्ति का बैनामा दिनांक 04-01-2005 का है और वादी ने उक्त कथित प्लॉट को क्रय करते ही प्लॉट संख्या 26 की उत्तरी दीवार को ध्वस्त कर दिया, जिसका कोई अधिकार नहीं था तथा चार दीवारी जो समिति द्वारा समिति के प्लॉटों की करायी गयी थी। समिति की सम्पत्ति थी और है। वादग्रस्त दीवार की तहती भूमि का वादी न तो मालिक है और न ही कभी मालिक रहा है। वादी ने जानबूझकर अपने प्लॉट का क्षेत्रफल बढ़ाने की नियत से अपने बैनामों में प्लॉट की पश्चिमी भुजा को गलत रूप से 26 फुट 6 इंच दर्शित किया है। जबकि समिति द्वारा जो बैनामा दिनांक 18-05-90 को किया गया था उसमें पश्चिम भुजा को 22 फुट दर्शित किया है जिस कारण वादी का कथित बैनामा गलत एवं फर्जी है। वादी न्यायालय के समक्ष स्वच्छ हाथों से नहीं आया है और जानबूझकर मुख्य व असत्य तथ्यों को छिपाकर वाद योजित किया है। विवादित स्थान ए बी पर प्रतिवादी की कॉलोनी की दीवार 9 इंच चौड़ी व 8 फुट उंची थी जिसे वादी ने पेशबंदी करके वाद योजित करने से पूर्व साक्ष्य बनाने की नियत से गिरा दिया। जिसके सम्बन्ध में परगनाधिकारी मोदीनगर ने दीवार निर्मित करने के आदेश भी पारित किये। उक्त समस्त तथ्यों को वादी ने जानबूझकर न्यायालय से छिपाया है। प्रतिवादी द्वारा वादी को कभी भी भूखण्ड में भराव कराने से नहीं रोका गया, परन्तु वादी की दीवार गिराकर भराव कराने का कोई अधिकार नहीं है। दीवार व उसकी तहती भूमि की मालिक प्रतिवादी हैं तथा विवादित दीवार की भूमि से वादी की मिल्कियत अथवा कब्जे से कोई सम्बन्ध में नहीं है। वादी द्वारा जो प्लॉट में भराव किया गया है, उसके नीचे दीवार व उसकी नींव आज भी मौजूद है और वादी को प्रतिवादी के विरुद्ध वाद योजित करने का अधिकार अथवा कारण नहीं है। वादी ने जानबूझकर कथित प्लॉट की कोई लम्बाई चौड़ाई वादपत्र में दर्शित नहीं की है।

7- वादी की ओर से अभिलेखीय साक्ष्य के रूप में सूची 10 ग मूल बैनामा दिनांकित 25-08-1999, मूल बैनामा दिनांकित 11-01-2005 एवं मूल बैनामा दिनांकित 07-02-2005 दाखिल किये गये। मौखिक साक्ष्य के रूप में पी०डब्लू-1 ओमपाल सिंह, पी०डब्लू-2 संजीव कुमार एवं पी०डब्लू-3 सतीश कुमार को परीक्षित कराया गया है।

8- प्रतिवादी की ओर से अभिलेखीय साक्ष्य के रूप में सूची 18 ग से नकल वाद संख्या 62/1981 जयप्रकाश बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं नकल डिक्री उपरोक्त वाद की दाखिल किये गये। मौखिक साक्ष्य के रूप में डी०डब्लू-1 हरिमोहन, डी०डब्लू-2 कृष्ण गोपाल को परीक्षित कराया गया है। मुख्य परीक्षा डी०डब्लू-1 के साथ कागज सं० 91 क विवादित सम्पत्ति का नक्शा दाखिल किया गया है जो संलग्नक

क-1 हैं तथा जन सूचना अधिनियम 2005 के तहत मांगी गयी सूचना संलग्नक-2 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सूची से संलग्न क-3 लगायत संलग्नक-7 दाखिल किये गये।

9- विचारण न्यायालय द्वारा वाद के निस्तारण हेतु निम्नलिखित बिन्दुओं को आधार मानते हुए अवधार्य किये गये:-

1-क्या वादी अपने वादपत्र में अभिकथित कथनानुसार विवादित जगह के सम्बन्ध में निषेधात्मक निषेधाज्ञा का व्यादेश प्रतिवादी के विरुद्ध पाने का अधिकारी हैं?

2-क्या वादी को कोई वाद कारण प्राप्त हैं?

3-क्या विवादित खसरा संख्या 410 में स्थित प्लॉट संख्या 26 वादी का है और वादी उक्त विवादित सम्पत्ति में बिना किसी बे-रोक-टोक के इस्तेमाल करने का अधिकारी हैं?

4-क्या वादी कोई अनुतोष न्यायालय से प्राप्त करने का अधिकारी हैं?

10- विचारण न्यायालय द्वारा अवधार्य बिन्दुओं का निस्तारण करते हुए दावा वादी आशिक रूप से आज्ञप्त किया गया और प्रतिवादी को निर्देशित किया गया कि वह वादी को बिना विधिक प्रक्रिया अपनाए विवादित सम्पत्ति वर्णित वादपत्र के अंत में अक्षर अ ब में किसी प्रकार की तारबंदी व किसी प्रकार का निर्माण करने से सदैव के लिये बाज रहे। उक्त निर्णय एवं डिक्री से क्षुब्ध होकर अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रश्नगत अपील योजित की गई।

11- अपील के सम्यक न्यायनिर्णयन हेतु सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश-41 नियम-31 के अन्तर्गत निम्नलिखित अवधार्य बिन्दु सृजित किये गये:-

1- क्या उत्तरदाता/वादी खसरा संख्या 408 में स्थित प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.5 वर्गगज एवं इसी प्लॉट के उत्तर में स्थित खसरा संख्या 410 रकबा 112 वर्गमीटर स्थित ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद का मालिक एवं काबिज हैं?

2- क्या अपील में वर्णित आधारों पर विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय व डिक्री अपास्त किये जाने योग्य हैं?

निस्तारण अवधारणीय बिन्दु सं० 1

12- अवधारणीय बिन्दु सं० 1 इस आशय से सृजित किया गया है कि क्या उत्तरदाता/वादी खसरा संख्या 408 में स्थित प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.5 वर्गगज एवं इसी प्लॉट के उत्तर में स्थित खसरा संख्या 410 रकबा 112 वर्गमीटर स्थित ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद का मालिक एवं काबिज हैं?

13- प्रश्नगत विनिश्चय बिन्दु के अंतिम निष्कर्ष पर पहुंचने के लिये पत्रावली पर उपलब्ध तथ्य एवं साक्ष्य का मूल्यांकन इस प्रकार है। विश्लेषण के क्रम में वादपत्र का अवलोकन किया जाना आवश्यक है। उत्तरदाता/वादी ने अपने वादपत्र में

यह उल्लिखित किया है कि वादी एक प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.50 वर्गगज सम्बन्धित खसरा संख्या 408 स्थित ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद, जिसके पूरब में पार्क, पश्चिम में प्लॉट संख्या-21, उत्तर में वादी का निम्न वर्णित अन्य प्लॉट स्थित खसरा संख्या 410, दक्षिण में प्लॉट संख्या 25 व रास्ता 30 फीट का बजरिये रजिस्टर्ड बैनामा दिनांकित 25-08-1999 तहरीरी श्रीमती अंजू शर्मा बहैसियत मुख्त्यारेआम मिनजानिब श्रीमती अनीता त्यागी स्वामी एवं काबिज है। उपरोक्त प्लॉट के उत्तर की तरफ वादी का दूसरा प्लॉट क्षेत्रफल 112 वर्गमीटर सम्बन्धित खसरा संख्या 410 ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद में स्थित है। उक्त प्लॉट वादी ने रजिस्टर्ड बैनामा दिनांक 11-01-2005 तहरीरी गोपाल शर्मा द्वारा क्रय किया है। वादी ने उपरोक्त दोनो प्लॉट एकजाई करके अपना भवन निर्माण करने के उद्देश्य से क्रय किये है। वादी ने उक्त दोनो प्लॉट मौके पर एकजाई कर रखे है। नक्शा वादपत्र में अक्षर ए बी स्थान यानि दोनो प्लॉट के मध्य कोई दीवार निर्मित नहीं है। वादी पक्ष की ओर से मौखिक साक्ष्य में वादी पी०डब्लू-1 ओमपाल सिंह ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में वादपत्रो के कथनो का समर्थन किया है तथा जिरह में यह कथन किया है कि "प्लॉट संख्या 26 मैंने अंजू शर्मा से खरीदा था, अंजू शर्मा ने किसी त्यागी से खरीदा था। यह खसरा संख्या 408 की भूमि है। प्लॉट संख्या 26 की कॉलोनी जयप्रकाश ने काटी थी उस समय समिति नहीं थी जब हमने प्लॉट खरीदा था। जब हमने प्लॉट संख्या 26 खरीदा था तो उसके उत्तर में अन्य व्यक्ति की सम्पत्ति थी। जयप्रकाश की नहीं थी। 26 के उत्तर में बाद में हमने प्लॉट खरीदा था तब पता चला था कि इसका मालिक गोपाल शर्मा है। उस प्लॉट का खसरा संख्या 410 था। प्लॉट संख्या 26 के पूरब में जो पार्क है, उसका मालिक जयप्रकाश ही होगा। गोपाल शर्मा से जो मैंने प्लॉट खरीदा था उसके लिये गोपाल शर्मा ने अपनी भूमि से रास्ता दिया गया था, जिनका उल्लेख मेरे बैनामे में भी किया होगा।"

14- पी०डब्लू-2 संजीव कुमार ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में प्रश्नगत प्लॉट का, वादी को स्वामी एवं काबिज होना कहा गया है तथा अपीलार्थी/प्रतिवादी का उनसे कोई सम्बन्ध न होना भी कहा गया है। इस साक्षी ने अपनी जिरह में यह कथन किया है कि " वादी ओमपाल ने प्लॉट संख्या 26 व उसके पीछे का एक प्लॉट खरीदा है जिसका मुझे नम्बर पता नहीं है। वादी का प्लॉट संख्या 26 व दूसरा प्लॉट सोना एन्क्लेब में ही है। दोनो प्लॉट मिले हुए हैं और एक ही है। प्लॉट संख्या 26 के अतिरिक्त जो वादी का दूसरा प्लॉट है उसमें प्लॉट संख्या 26 के अलावा कोई दूसरी ओर रास्ता नहीं है या नहीं, मुझे मालूम नहीं। उत्तर में वादी का दूसरा प्लॉट है। ओमपाल के पास 26 नम्बर का प्लॉट है और उससे लगा हुआ 112 गज का प्लॉट है और कोई वादी ओमपाल का प्लॉट नहीं है। प्लॉट संख्या 26 के पूरब में पार्क है। पार्क की बाउंड्री हो रही है। प्लॉट संख्या 26 में मिला हुआ वादी का दूसरा प्लॉट है उसमें प्लॉट संख्या 26 से ही जा सकते हैं और कहीं से नहीं जा सकते। सोना एन्क्लेब के उत्तर में कोई कॉलोनी नहीं बनी है और न कोई प्लॉटिंग हुई है, केवल खेत है।"

15- साक्षी पी०डब्लू-3 सतीश कुमार ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में प्रश्नगत

वादी के दोनो प्लॉटो को वादी ओमपाल को उसका मालिक एवं काबिज होना बताया गया है और यह भी कथन किया है कि उक्त प्लॉट के उत्तर की ओर प्रतिवादी समिति की किसी अभिकथित दीवार हेतु कोई भूमि कभी स्थित नहीं रही है। उक्त प्लॉट संख्या 26 के उत्तर की ओर यानि वादी के उपरोक्त दोनो प्लॉटस के मध्य अभिकथित दीवार, जिसका अस्तित्व कभी नहीं रहा, की कथित तहती भूमि का प्रतिवादी समिति का कोई स्वामित्व नहीं है। वादी ने ऐसी अभिकथित कोई दीवार ध्वस्त या क्षतिग्रस्त नहीं की है। प्रतिवादी समिति का सोना एन्क्लेब कॉलोनी की उक्त वादग्रस्त अथवा किसी अन्य भूमि पर कोई स्वामित्व अधिकार नहीं है। वादी ने दोनो प्लॉटस का भराव कर लिया है। इस साक्षी ने अपनी जिरह में यह कथन किया है कि " यह सही है कि प्लॉट संख्या 26 के उत्तर में ओमपाल का प्लॉट है।"

16- वादी पक्ष की ओर से अपने कथनो को साबित करने के लिये पंजीकृत बैनामा दिनांकित 25-08-99 की प्रति, पंजीकृत बैनामा दिनांकित 11-01-2005 की प्रति एवं पंजीकृत बैनामा दिनांकित 07-02-2005 की प्रति दाखिल किये गये हैं।

17- प्रतिवादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत जबावदावे में यह कथन किया है कि वादी द्वारा प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.50 वर्गगज सम्बन्धित खसरा संख्या 408 स्थित ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद की पूर्व स्वामी प्रतिवादी समिति थी तथा इस प्लॉट संख्या-26 व अन्य प्लॉट जो समिति के थे उन सभी की चारदीवारी हो रही थी जो आज भी मौके पर मौजूद है। वादी ने जो अपना दूसरा प्लॉट होना वर्णित किया है और जिसे खसरा संख्या 410 में स्थित होना वर्णित किया है वह गलत है। प्लॉट संख्या 26 से मिला हुआ खसरा संख्या 410 नहीं है। प्लॉट संख्या 26 से जो मिली हुई सम्पत्ति उत्तर में है उसके अन्य कई व्यक्ति मालिक हैं और उस सम्पत्ति से प्रतिवादी समिति का कभी कोई वास्ता नहीं रहा है। वादी अन्य व्यक्तियों से साज करके प्लॉट संख्या 26 से रास्ता कायम करके उत्तर की भूमि में रास्ता निर्मित करना चाहते हैं और इसी आशय से वादी ने प्लॉट संख्या 26 की उत्तरी दीवार को ध्वस्त कर दिया है। वादग्रस्त दीवार की तहती भूमि का वादी न तो मालिक है और न ही कभी मालिक रहा। वादी ने जानबूझकर अपने प्लॉट का क्षेत्रफल बढ़ाने की नियत से अपने बैनामों में प्लॉट की पश्चिमी भुजा को गलत रूप से 26 फुट 6 इंच दर्शित किया है। जबकि समिति द्वारा जो बैनामा दिनांक 18-05-90 को किया गया था उसमें पश्चिमी भुजा को 22 फुट की दर्शित किया है जिस कारण वादी का कथित बैनामा गलत एवं फर्जी है।

18- प्रतिवादी पक्ष की ओर से मौखिक साक्ष्य के रूप में डी०डब्लू-1 हरिमोहन को परीक्षित कराया गया है। इस साक्षी ने अपने साक्ष्य शपथपत्र में कथन किया है कि वादी ने वादपत्र के अंत में जो दृष्टि चित्र दिया गया है वह गलत एवं अपूर्ण है। उसमें वादी ने प्रतिवादी की सम्पत्ति व चार दीवारी को कहीं भी दर्शित नहीं किया है। वादग्रस्त सम्पत्ति का दृष्टिचित्र स्केली शपथपत्र के साथ संलग्न किया गया है। वादी द्वारा कथित रूप से क्रय किये गये प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.50 वर्गगज सम्बन्धित खसरा संख्या 408 ग्राम सीकरी खुर्द परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर

जिला गाजियाबाद की पूर्व स्वामी प्रतिवादी समिति थी तथा इस प्लॉट संख्या 26 व अन्य प्लॉट जो समिति के थे उन सभी को चारदीवारी हो रही थी प्लॉट संख्या 26 की उत्तरी दीवार को वादी ने ध्वस्त कर दिया, परन्तु दीवार की नींव जो लगभग 6 फुट गहरी हैं, अभी भी मौके पर मौजूद हैं। वादी ने जो अपना दूसरा प्लॉट होना वर्णित किया है और जिसे खसरा संख्या 410 में स्थित होना वर्णित किया है वह गलत है प्लॉट संख्या 26 से मिला हुआ खसरा संख्या 410 नहीं है। प्लॉट संख्या 26 से जो मिली हुई सम्पत्ति उत्तर में है उसके अन्य कई व्यक्ति मालिक हैं और उस सम्पत्ति से प्रतिवादी समिति का कभी कोई वास्ता नहीं रहा है। विवादित स्थान पर प्रतिवादी की कॉलोनी की दीवार 9 इंच चौड़ी व 8 फुट उंची थी जिसे वादी ने पेशबंदी करके वाद योजित करने से पूर्व साक्ष्य नष्ट करने की नियत से गिरा दिया। वादी का प्लॉट संख्या 408 की भूमि में स्थित है। जबकि दूसरा प्लॉट जिसका उल्लेख वादी ने वादपत्र में किया है वह खसरा संख्या 410 में स्थित है और सोना एन्क्लेब आवासीय समिति का भाग नहीं है। इस साक्षी ने अपनी जिरह में यह कथन किया है कि " प्लॉट संख्या 26 सोना एन्क्लेब को दिनांक 18-05-1990 को जयप्रकाश अग्रवाल ने श्रीमती अनीता त्यागी को बेचा था। यह मैंने बैनामें से देखा था। जयप्रकाश अग्रवाल के द्वारा श्रीमती अनीता के पक्ष में तहरीर उक्त बैनामें के विरुद्ध मुझे या समिति को कोई आपत्ति नहीं है। श्रीमती अनीता त्यागी ने अपनी मुख्त्यारेआम अंजू शर्मा के द्वारा प्लॉट संख्या 26 ओमपाल को बेच दिया। प्लॉट संख्या 26 के मालिक व काबिज ओमपाल हैं। प्लॉट संख्या 26 के उत्तर में गोपाल शर्मा का प्लॉट स्थित है। गोपाल शर्मा के उत्तर में ब्रहमपाल का प्लॉट था। मुझे नहीं मालूम कि उसका कोई बैनामा या कोई अन्य रजिस्टर्ड दस्तावेज समिति के नाम लिखा है या नहीं। सोना एन्क्लेब कॉलोनी के चारो तरफ जो दीवार में बताता हूं उक्त दीवार के नीचे की जमीन का बैनामा कॉलोनी के मालिक जयप्रकाश अग्रवाल ने सोना एन्क्लेब समिति के पक्ष में लिखा है या नहीं, मुझे नहीं मालूम। "

19- इस प्रकार उभय पक्षों की ओर से प्रस्तुत उपरोक्त मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के अवलोकन से यह उपदर्शित होता है कि उत्तरदाता/वादी ने प्लॉट संख्या 26 रकबा 242.50 वर्गगज सम्बन्धित खसरा संख्या 408 को बजरिये पंजीकृत बैनामा दिनांकित 25-08-99 क्रय किया तथा उक्त प्लॉट के उत्तर दिशा में स्थित दूसरा प्लॉट रकबा 112 वर्गमीटर को पंजीकृत बैनामा दिनांकित 11-01-2005 क्रय किया। अपीलार्थी/प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य में साक्षी डी०डब्लू-1 ने अपनी जिरह में यह स्वीकार किया है कि वादी का प्लॉट संख्या 408 की भूमि में स्थित है। जबकि दूसरा प्लॉट जिसका उल्लेख वादी ने वादपत्र में किया है वह खसरा संख्या 410 में स्थित है और सोना एन्क्लेब आवासीय समिति का भाग नहीं है। प्लॉट संख्या 26 सोना एन्क्लेब को दिनांक 18-05-1990 को जयप्रकाश अग्रवाल ने श्रीमती अनीता त्यागी को बेचा था। यह उसने बैनामें से देखा था। जयप्रकाश अग्रवाल के द्वारा श्रीमती अनीता के पक्ष में निष्पादित बैनामा उपरोक्त के विरुद्ध उसे या समिति को कोई आपत्ति नहीं है। श्रीमती अनीता त्यागी ने अपनी मुख्त्यारेआम अंजू शर्मा के द्वारा प्लॉट संख्या 26 ओमपाल को बेच दिया। प्लॉट

संख्या 26 के मालिक व काबिज ओमपाल हैं। प्लॉट संख्या 26 के उत्तर में गोपाल शर्मा का प्लॉट स्थित हैं। इस प्रकार अपीलार्थी/प्रतिवादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत साक्षी डी०डब्लू-1 के स्वीकृत तथ्य से यह साबित हैं कि उत्तरदाता/वादी प्रश्नगत प्लॉट संख्या 26 एवं उसके उत्तर में स्थित प्लॉट रकबा 112 वर्गमीटर का मालिक एवं काबिज हैं। अपीलार्थी/प्रतिवादी पक्ष की ओर से मात्र यह आपत्ति की गयी है कि प्लॉट संख्या 26 के पूरब दिशा वाली भुजा 26 फुट 6 इंच नहीं हैं, बल्कि इसकी भुजा 22 फुट हैं तथा बाउंड्री 9 इंच चौड़ी व 8 फुट गहरी थी, लेकिन अमीन रिपोर्ट के अनुसार कोई दीवार बनी होना दर्शित नहीं किया हैं और न ही प्रतिवादी की ओर से उक्त दीवार व दीवार के नीचे की भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में कोई दस्तावेज या मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया हैं जिससे यह दर्शित हो सके कि सोना एन्क्लेब की भूमि के चारो तरफ स्थित हो। अतः उपरोक्त विश्लेषण एवं पत्रावली पर उपलब्ध मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर यह साबित है कि उत्तरदाता/वादी प्रश्नगत प्लॉट संख्या 26 एवं इस प्लॉट के उत्तर दिशा में स्थित दूसरा प्लॉट रकबा 112 वर्गमीटर का मालिक एवं काबिज हैं। तदनुसार अवधारणीय बिन्दु सं० 1 निस्तारित किया जाता हैं।

निस्तारण अवधारणीय बिन्दु सं० 2

20- अवधारणीय बिन्दु सं० 2 इस आशय से सृजित किया गया हैं कि क्या अपील में वर्णित आधारों पर विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय व डिक्री अपास्त किये जाने योग्य हैं?

21- अपीलार्थी/प्रतिवादी की ओर से यह कथन किया गया हैं कि विचारण न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य का सम्यक अवलोकन किये बिना प्रश्नगत निर्णय पारित करके त्रुटि कारित की है। विचारण न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि वादी ने प्लॉट संख्या 26 की आड़ में प्रतिवादी समिति की सम्पत्ति की दीवार को तोड़कर अवैध कब्जा किया हैं। अतः विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री स्थिर रखे जाने योग्य नहीं है।

22- विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अवलोकन से विदित होता हैं विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में चार अवधार्य बिन्दु विरचित किये गये और उनका निस्तारण करते हुए यह अभिमत प्रकट किया गया कि वादी, विवादित सम्पत्ति का मालिक एवसं काबिज हैं। वादी विवादित सम्पत्ति वर्णित के अंत में अक्षर अ, ब स्थान पर दोनो की तरफ निर्माण बनाकर बिना किसी रोक-टोक के इस्तेमाल करने का अधिकारी है। इस प्रकार वादी अपने अनुतोष को पाने का अधिकारी हैं। उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी का वाद आशिक रूप से आज्ञप्त किये जाने योग्य है। वादी का वाद आशिक रूप से प्रतिवादी के विरुद्ध आज्ञप्त किया जाता हैं। प्रतिवादी को आदेशित किया जाता हैं कि वह वादी को बिना विधिक प्रक्रिया अपनाए विवादित सम्पत्ति वर्णित वादपत्र के अंत में अक्षर अ, ब में किसी प्रकार की तारबंदी व किसी प्रकार का निर्माण करने से सदैव के लिये बाज रहे। इस प्रकार विचारण न्यायालय उभय पक्ष की ओर से प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य पर सम्यक अवलोकन करने के

उपरान्त वादी की ओर से प्रस्तुत दावे को आंशिक रूप से आज्ञप्त किया गया है। ऐसी दशा में यह नहीं कहा जा सकता कि विचारण न्यायालय द्वारा प्रतिवादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत किसी भी साक्ष्य का अवलोकन करके उसे निर्णय में समाहित न किया गया हो। अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर यह साबित होता है कि अपीलार्थी की ओर से अपील में लिये गये आधारों पर विचारण न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत निर्णय में कोई त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। तदनुसार अवधारणीय बिन्दु सं० 2 निस्तारित किया जाता है।

23- अतः उपरोक्त विवेचना एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से यह उपदर्शित होता है कि विचारण न्यायालय द्वारा उभय पक्ष की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार करने के उपरान्त विधि के अनुसार निर्णय एवं डिक्री पारित की गयी हैं जिसमें हस्तक्षेप करने का कोई तर्कपूर्ण आधार उपदर्शित नहीं होता है। अतः प्रस्तुत सिविल अपील किसी भी कोण से स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

आदेश

प्रस्तुत सिविल अपील निरस्त की जाती है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा मूलवाद संख्या 132/2005 ओमपाल सिंह बनाम सोना एन्क्लेब आवासीय समिति में पारित निर्णय/डिक्री दिनांकित 30-11-2012 अभिपुष्ट किया जाता है। पक्षकार अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे। पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

दिनांक: 28-03-2026

(अनिल कुमार-IV)
अपर जिला जज, कोर्ट सं० 1
गाजियाबाद।

आज यह निर्णय एवं आदेश मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित करके खुले न्यायालय में सुनाया गया।

दिनांक: 28-03-2026

(अनिल कुमार-IV)
अपर जिला जज, कोर्ट सं० 1
गाजियाबाद।