न्यायालय अपर जनपद न्यायाधीश, न्यायालय सं०३, गाजियाबाद।

उपस्थिति–सुशील कुमार–चतुर्थ (उ०प्र० उच्चतर न्यायिक सेवा) JO Code No. UP6480

व्यावहारिक अपील सं०-१६९/२०१७ **संगणक पंजियन सं०-**१७०/२०१७

UPGZ010148782017

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, विकास मार्ग, हापुड़ रोड़, गाजियाबाद, जिला–गाजियाबाद----------अपीलार्थी/वादी।

प्रति

इन्द्रमोहन पाल पुत्र एल० बैन्स, निवासी–एच–४१, न्यू गोविंदपुरा, देहली–११००५१ द्वारा मुख्त्यारेआम रामफूल पुत्र करतार सिंह, निवासी–पी–५२, सैक्टर–२३, संजय नगर, गाजियाबाद----------प्रत्यर्थी/प्रतिवादी।

व्यावहारिक अपील

निर्णय

(1). अपीलार्थी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल के विरुद्ध यह व्यावहारिक अपील न्यायालय व्यावहारिक न्यायाधीश(प्रवर खण्ड)/त्वरित न्यायालय, गाजियाबाद द्वारा मूल वाद सं०–९८२/२००१, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण–प्रति–इन्द्रमोहन पाल में पारित निर्णय व आज्ञप्ति दिनांकितः–२९.०७.२०१७ जिसके द्वारा वादी का वाद सव्यय निरस्त किया गया है, से क्षुब्ध होकर संस्थित की गयी है।

(2). वादपत्र के अनुसार वादी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण राष्ट्रपति अधिनियम संख्याः ११ सन १९७३ पुनः विधायन, उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्याः ३० सन १९७४ की धारा ४ के अधीन गठित एक निकाय है तथा वादी को अपने नाम से वाद योजित करने का अधिकार है। श्री यू०एन० ठाकुर वादी प्राधिकरण एवं मुख्य अधिकारी है तथा उन्हें वाद के तथ्यों का ज्ञान है। श्री यू०एन० ठाकुर को वादी की ओर से इस वाद को प्रस्तुत करने एवं वादपत्र को हस्ताक्षरित एवं प्रमाणित करने का अधिकार है। तदनुसार वाद श्री यू०एन० ठाकुर द्वारा हस्ताक्षरित एवं प्रमाणित किया गया है। वादी प्राधिकरण अपने क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत विभिन्न कालोनियों आवासीय/व्यवसायिक भूखण्ड विकसित करके एवं भवनों को जनता साधारण को बिना किसी लाभ हानि के लम्बी अवधि के पटटे पर देने/विक्रय करने के कार्य में कार्यरत है। वादी प्राधिकरण द्वारा वैशाली योजना के अन्तर्गत भूखण्ड विकसित करने हेतु उत्तर प्रदेश

Digitally signed by SUSHIL KUMAR
Date: 2026.03.25 17:18:06 IST
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court

सरकार द्वारा, वादी के लिये संबंधित ग्रामः मकनपुर, जिलाः गाजियाबाद की भूमि, अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्जित कर, वादी प्राधिकरण को उपलब्ध करायी गयी तथा वादी प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त भूमि पर वैशाली योजना के अन्तर्गत विभिन्न भूखण्ड विकसित किये हैं। भूमि अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत उपरोक्त योजना वैशाली हेतु जो भी भूमि अर्जित की गयी उसकी स्वामी वादी प्राधिकरण हुआ तथा उपरोक्त भूमि वादी प्राधिकरण को हर प्रकार के आड़, भार, बंधक आदि से मुक्त प्राप्त हुयी तथा वादी प्राधिकरण को उपरोक्त भूमि को नियमानुसार आबंटित करने/विक्रय करने का अधिकार है। वादी प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त वैशाली योजना के अन्तर्गत भूखण्ड संख्याः ६/२/७२ वर्ष १९९६ ई० में संबंधित क्षेत्र के ले आउट में सृजित किया गया तथा उपरोक्त वर्ष से पूर्व उपरोक्त भूखण्ड विशेष अस्तित्व में नहीं था। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त भूखण्ड संख्याः ६/२/७२ रकबा १३८.८० वर्गमीटर, जिसे एतद् पश्चात वादग्रस्त प्लाट के नाम से सम्बोधित किया गया है, के संबंध में कभी कोई विक्रय पत्र किसी व्यक्ति अथवा संस्था के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत नहीं किया है। दिनांकः १४.०८.२००१ ई० को किसी व्यक्ति द्वारा वादी प्राधिकरण के सचिव श्री यू०एन० ठाकुर से उपरोक्त योजना के प्लाट संख्याः ६/१०६ के विषय में इस संबंध में तथ्यात्मक जानकारी चाही कि क्या श्री सुरेन्द्र सिंह पुत्र श्री जय सिंह को उपरोक्त भूखण्ड को विक्रय करने का अधिकार है। इस पर उपरोक्त सचिव महोदय द्वारा प्राधिकरण के भूखण्ड अनुभाग के संबंधित लिपिक से उपरोक्त भूखण्ड के संबंध में जानकारी ली तो संबंधित लिपिक श्री राजेन्द्र शर्मा द्वारा सचिव महोदय से बताया गया कि उपरोक्त भूखण्झड की पत्रावली उसे चार्ज में नहीं मिली है। अतः इस संबंध में संबंधित लिपिक द्वारा कोई जानकारी नहीं दी गयी। वादी प्राधिकरण के उपरोक्त सचिव द्वारा यही तथ्य उपरोक्त आगुन्तक को बताये गये तब उसने उन्हें बताया कि श्री अरविन्द चौधरी प्रापर्टी डीलर द्वारा बताया गया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त भूखण्ड के संबंध में श्री सुरेन्द्र सिंह उपरोक्त के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित किया जा चुका है। इस पर उपरोक्त सचिव महोदय द्वारा उपरोक्त व्यक्ति को आवश्यक जांच के पश्चात ही कोई तथ्य बताने के संबंध में कहा गया। प्राधिकरण के संबंधित लिपिक द्वारा उपरोक्त भूखण्ड की पत्रावली उपलब्ध न होने का कथन करने पर वादी प्राधिकरण के उपरोक्त सचिव को कुछ शक हुआ तथा इस संबंध में सब रजिस्ट्रार गाजियाबाद के कार्यालय से आवश्यक जांच करने का निर्णय लिया। दिनांकः १५.०८.२००१ को सब रजिस्ट्रार गाजियाबाद का कार्यालय स्वतंत्रता दिवस के अवकाश के कारण बन्द था। दिनांकः १६.०८.२००१ को श्री यू०एन० ठाकुर द्वारा उप–निबंधक कार्यालय गाजियाबाद के रिकार्ड का निरीक्षण किया तथा निरीक्षण के दौरान पाया गया कि उपरोक्त कार्यालय के रिकार्ड में प्रश्नगत भूखण्ड संख्याः ६/१०६ के संबंध में एक विक्रय विलेख गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांकः ०१.०८.२००१ ई० को श्री सुरेन्द्र सिंह के पक्ष में निष्पादित एवं पंजीकृत होने का इन्द्राज है। उक्त विलेख की प्रतिलिपि देखने पर यह भी ज्ञात हुआ कि उक्त विलेख पर उनके

हस्ताक्षर जाली एवं फर्जी बनाये गये हैं। उपनिबंधक गाजियाबाद के कार्यालय में आवश्यक निरीक्षण के दौरान यह भी ज्ञात हुआ कि उपरोक्त भूखण्ड संख्याः ०६/१०६ के अतिरिक्त भूखण्ड संख्याः ६/२/७०, ६/२/७१ एवं ६/२/७२ वैशाली गाजियाबाद के संबंध में भी वादी के उपरोक्त सचिव श्री यू० एन० ठाकुर के जाली एवं फर्जी हस्ताक्षरों से तीन अन्य अलग अलग विलेख उपनिबंधक गाजियाबाद के कार्यालय में पंजीकरण हेतु विभिन्न तिथियों में पेश करके, उपरोक्त कार्यालय को धोखा देकर, पंजीकृत कराये गयें हैं तथा उपरोक्त विलेखों पर भी श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर नहीं है। निरीक्षण के दौरान यह पाया गया कि वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में एक विक्रय विलेख उपनिबंधक चतुर्–गाजियाबाद के कार्यालय में दिनांकः ०३.०८.२००१ को पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया है और उक्त विलेख उक्त निबंधक के कार्यालय में अतिरिक्त बुक संख्याः १ जिल्द १५२५ के पृष्ठ संख्याः २११/२१६ के नम्बर ११२०३ पर दिनांकः ०३.०८.२००१ को पंजीकृत हुयी है। तब श्री यू०एन० ठाकुर द्वारा उपरोक्त विक्रय पत्र की उप निबंधक कार्यालय की प्रति का अवलोकन किया तथा उपरोक्त अवलोकंन के पश्चात यह ज्ञात हुआ कि वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में जो विक्रय विलेख दिनांकः ०२.०८.२००१ को वादी की अर से प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित होना अभिकथित करते हुये दिनाकः ०३.०८.२००१ को उपनिबंधक चतुर्थ गाजियाबाद के कार्यालय में पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किया गया, उस पर वादी के सचिव श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर नहीं है। उपरोक्त दस्तावेज पर प्रतिवादी की ओर से श्री यू०एन० ठाकुर सचिव के हस्ताक्षर होना अभिकथित किया गया है जबकि उपरोक्त दस्तावेज पर श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर नहीं है तथा उपरोक्त दस्तावेज पर वादी के सचिव श्री यू०एन० ठाकुर के जो हस्ताक्षर दर्शित किये गये हैं वे जाली व फर्जी हैं। उपरोक्त परिस्थितियों में वादी प्राधिकरण से प्रतिवादी के पक्ष में वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध कोई विक्रय विलेख दिनांकः ०३.०८.२००१ को निष्पादित एवं पंजीकृत नहीं किया गया तथा उपरोक्त वर्णित कथित प्रलेख दिनांकः ०२.०८.२००१ /०३.०८.२००१ एक जाली, फर्जी, कूट रंचित एवं शून्य दस्तावेज है तथा उपरोक्त दस्तावेज से प्रतिवादी को वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में स्वामित्व के कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। प्राधिकरण के उक्त सचिव द्वारा जब संबंधित लिपिक से उक्त भूखण्ड की पत्रावली की मांग की गयी तो उनको सूचित किया गया कि उक्त भूखण्ड की पत्रावली उसको चार्ज में नहीं मिली। उपरोक्त तथ्यों की जानकारी होने पर वादी द्वारा थाना सिहानी गेट, गाजियाबाद के समक्ष अपने पत्र संख्याः १५५/२/२००१ दिनांकः १६.०८.२००१ के द्वारा उपरोक्त कूट रचित दस्तावेजों में वर्णित क्रेताओ एवं दस्तावेजों के गवाहान एवं वादी के कार्यालय में कार्यरत संबंधित लिपिक, श्री राजेन्द्र शर्मा एवं श्री तेजवीर सिंह जिनसे साज करके एक सूनियोजित षडयंन्त्र के अन्तर्गत उपरोक्त कूटरचित दस्तावेज तैयार कराये गये के विरूद्ध जालसाजी एवं आर्थिक अपराध के लिये मुकदमा दर्ज कराने हेतु प्रथम सूचना रिपोर्ट भी दर्ज करायी गयी। संबंधित थाने द्वारा वादी की उपरोक्त प्रथम सूचना रिपोर्ट के आधार पर संबंधित व्यक्तियों के विरूद्ध अपराध सं० ५८३/२००१

अन्तर्गत धारा ४१९/४२०/४६७/४६८/४७०/४७१/४२७ भारतीय दण्ड विधान के अन्तर्गत मुकदमा दर्ज हो चुका है जिसकी विवेचना पुलिस अधिकारियों द्वारा की जा रही है। उपरोक्त परिस्थितियों में यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी द्वारा वादी प्राधिकरण को आर्थिक नुकसान पहुंचाने हेतु तथा सार्वजनिक संपत्ति को अवैधानिक रूप से हड़पने की नीयत से तथा अनुचित लाभ प्राप्त करने के उददेश्य से वादी के कुछ कर्मचारियों से साज करके प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में उपरोक्त फर्जी एवं कूट रचित दस्तावेज पंजीकृत कराया। वादी द्वारा अपने उन कर्मचारियों के विरूद्ध जिनका प्रारंभिक जांच के उपरांत उपरोक्त षडयन्त्र में सम्मिलित होना पाया गया के विरूद्ध विभागीय जांच की जा रही है तथा वादी उपरोक्त षडयन्त्र में लिप्त पाये जाने वाले अपने कर्मचारियों के विरूद्ध उचित कार्यवाही अमल में लायेगा। यद्यपि प्रश्नगत भूखण्ड के संबंध में उपनिबंधक चतुर्थ गाजियाबाद के कार्यालय में दिनांकः ०३.०८.२००१ को पंजीकृत उपरोक्त विक्रय विलेख एक फर्जी एवं कूटरचित एवं शून्य दस्तावेज है तथा उसके संबंध में न्यायालय से घोषणा प्राप्त करने की कोई वैधानिक आवश्यकता नहीं है। परंतु क्योंकि उपरोक्त दस्तावेज कार्यालय में पंजीकृत हो चुका है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त दस्तावेज़ के आधार पर उपरोक्त भूखण्ड को किसी तृतीय पक्ष को विक्रय कर देने की स्थिति मे, मामले में विभिन्न प्रकार की पेचिदगिया उत्पन्न हो जायेगी। ऐसी स्थिति में न्याय की दृष्टि से यह आवश्यक है कि न्यायालय द्वारा उपरोक्त दस्तावेज के फर्जी, कूट रचित एवं शून्य होने के संबंध में आवश्यक घोषणा की जानी एवं उसका इन्द्राज उपरोक्त उपनिबंधक के कार्याल के संबंधित रिकार्ड में किया जाना आवश्यक है ताकि प्रतिवादी उपरोक्त कूट रचित एवं शून्य दस्तावेज का कोई लाभ प्राप्त न कर सके। वर्तमान में क्योंकि प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त अपराधिक षडयन्त्र के अन्तर्गत वादी के कुछ कर्मचारियों से साज करके वादग्रस्त भूखण्ड की पत्रावली प्राधिकरण के रिकार्ड से गायब करा दिया है। ऐसी स्थिति में वादी वर्तमान में इस संबंध में अन्य तथ्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने में असमर्थ है। इस संबंध में जांच उपरांत अन्य तथ्यों की जानकारी होने पर वादी उन तथ्यों को संशोधन के माध्यम से अथवा अन्यथा न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने के अपने अधिकार सुरक्षित रखता है। प्रतिवादी उपरोक्त कूट रचित एवं शून्य दस्तावेज के आधार पर प्रश्नगत भूखण्ड को तृतीय पक्ष को हस्तांतरित करना चाहता है जिसका उसको कोई अधिकार नहीं है। यदि प्रतिवादी अपने इस अनुचित कार्य में सफल हो गया तो वादी को अपूर्णीय हानि होगी तथा मामले में विभिन्न प्रकार की पेचीदिगियां भी उत्पन्न हो जायेगी। अतः न्यायालय की डिक्री द्वारा घोषणा इस आशय की जारी की जाये कि भूखण्ड संख्याः ६/२/७२ स्थित वैशाली गाजियाबाद निम्न सीमित के संबंध में प्रतिवादी के पक्ष में कथित रूप से दिनांकः ०२.०८.२००१ को निष्पादित विक्रय विलेख जो कि उपनिबंधक चतुर्थ गाजियाबाद के कार्यालय में पंजीकरण हेतु दिनांकः ०३.०८.२००१ को पेश होकर उपरोक्त कार्यालय की अतिरिक्त बुक संख्याः १ जिल्द संख्याः १५२५ के पृष्ठ २११ ता २१६ पर क्रमांक ११२०३ पर दिनांकः ०३.०८.२००१ को पंजीकृत हुआ। एक कूट रचित एवं शून्य दस्तावेज है

तथा उसकी सूचना संबंधित उपनिबंधक चतुर्थ–गाजियाबाद के कार्यालय को इस निर्देश के साथ प्रेषित की जाये कि वह उपरोक्त आशय का इन्द्राज, अपने कार्यालय के रिकार्ड में आवश्यक स्थानों पर दर्ज करे तथा न्यायालय की डिक्री द्वारा निषेधात्मक आज्ञा स्थायी बहक वादी विरूद्ध प्रतिवादी इस आशय से जारी की जाये कि प्रतिवादी प्रश्नगत भूखण्ड संख्याः ६/२/७२ वैशाली गाजियाबाद रकबा १३८.८० वर्ग मीटर को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने अथवा अन्य प्रकार से हस्तांतरित करने व उस पर कब्जा करने व कराने से सदैव के लिये बाज रहे।

(3). प्रतिवादी की ओर से प्रतिवाद पत्र कागज सं०२६क में वादपत्र के प्रस्तर १,४ व ५ को स्वीकार करते हुये तथा शेष कथनों से इंकार करते हुये कथन किया गया है कि एक व्यक्ति श्री इन्दर मोहन पाल पुत्र श्री बी०एल० बैन्स निवासी एच–४१ न्यू गोविन्दपुरा, दिल्ली ५१ ने वादी की वैशाली (स्ववित्त पोषित एवं हायर परचेज) रजिस्ट्रेशन स्कीम १९८५ (फेज १) स्कीम में सी श्रेणी के भूखण्ड हेतु पंजीकरण कराया था। वादी के ड्रा आफ लाट्स में वह सफल हुए। विधिवत पंजीकरण एवं आरक्षण धनराशि वादी को भुगतान की। इस योजना में आरंभ में सी श्रेणी के भूखण्ड का क्षेत्रफल २८० वर्गमीटर तथा मूल दर ३८७ रूपये प्रति वर्गमीटर था जिसे वादी ने परिवर्तित कर क्षेत्रफल २०० वर्गमीटर एवं मूल्य दर ६९५ रूपये कर दिया। वादी ने उक्त सी श्रेणी का भूखण्ड संख्याः तृतीय ए–३३२ श्री इन्दर मोहन पाल को आरक्षित एवं आबंटित किया। श्री इन्दर मोहन पाल ने उक्त भूखण्ड के प्रतिफल की किश्तें वादी को विधिवत भुगतान की। इन्दर मोहन पाल के आवेदन पर उन्हें आबंटित उपरोक्त भूखण्ड संख्याः तृतीय ए–३३२ क्षेत्रफल २०० वर्गमीटर को परिवर्तित कर के वादग्रस्त भूखण्ड संख्याः ६/२/७२ क्षेत्रफल १३८.८० वर्गमीटर वादी के पत्र संख्याः ३१५ दिनांकः २१.०१.१९९८ के द्वारा आबंटित किया गया तथा इस प्रकार परिवर्तित भूखण्ड के शेष मूल्य की किश्त धनराशि श्री इन्दर मोहन पाल ने वादी को विधिवत भुगतान की। संपूर्ण प्रतिफल का भुगतान वादी ने प्राप्त किया। वादी का वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में प्रतिफल अथवा अन्य कोइ देय बकाया नहीं है। श्री इन्दर मोहन पाल ने वादग्रस्त प्लाट के विक्रय का रजिस्टर्ड मुख्त्यारनामा आम तथा एक रजिस्टर्ड वसीयतनामा दिनांकः ०३.०४.२००१ प्रतिवादी के पक्ष में विधिवत हस्ताक्षरित निष्पादित एवं निबंधित किया। श्री इन्दर मोहन पाल ने वादग्रस्त भूखण्ड के विक्रय का एक संविदा दिनांकः ०३.०४.२००१ बिल एवज रूपये १,३६,००० रूपये प्रतिवादी के पक्ष में हस्ताक्षरित व निष्पादित किया। वादी की एटोर्नी होल्डर्स के द्वारा सीधे आबंटियों के नाम अन्तरण प्रलेख निष्पादित किये जाने की तत्कालीन प्रचलित स्कीम में "वादग्रस्त भूखण्ड का बैनामा दिनांकः ०३.०८.२००१ वादी ने सम्यक जांच व परीक्षण के उपरांत प्रतिवादी के द्वारा आबंटी इन्दर मोहन पाल के पक्ष में विधिवत हस्ताक्षरित, निष्पादित एवं निबंधित किया। उक्त विक्रय विलेख पूर्णतया मौलिक एवं सत्य है जिस पर वादी के सक्षम एवं अधिकृत व्यक्ति तत्कालीन सचिव श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर हैं। उनकी ओर से विधिवत प्राधिकृत अटार्नी ने वादग्रस्त बैनामा के

निष्पादन एवं निबंधन की उपनिबंधक, गाजियाबाद के समक्ष अभिस्वीकृति की है। अन्यथा भी रजिस्ट्रेशन एक्ट के अधीन विधिवत निबंधित प्रलेख के सही निष्पादन की उपधारणा है। वादग्रस्त बैनामा दिनांकः ०३.०८.२००१ पूर्णतः प्रभावी, विधि द्वारा प्रवर्तनीय एवं वैधानिक प्रलेख है जिसके निष्पादन में कोई दोष किसी प्रकार का नहीं है। उक्त बैनामा यद्यपि शून्य घोषित अथवा निरस्त किये जाने योग्य बिल्कुल नहीं है किन्तु विकल्प में प्रतिवादी का कथन है कि यदि वादी के कार्यालय के आन्तरिक कार्य दोष के कारण वादग्रस्त विक्रय विलेख माननीय न्यायालय की राय में किसी कारणवश शून्य घोषित अथवा निरस्त होने योग्य पाया जाये तो वादी वादग्रस्त भूखण्ड का विक्रय विलेख पुनः प्रतिवादी के द्वारा निष्पादित एवं निबंधित करने के लिये बाध्य एव दायित्वाधीन है। वादग्रस्त बैनामा प्रलेख के निष्पादन में व्यय हुये स्टाम्प एवं पंजीकरण व्यय की हानि की क्षतिपूर्ति के लिये भी वादी उत्तरदायी है। अतः वाद खण्डित किया जाये।

(4). वादी द्वारा प्रति–उत्तर पत्र कागज सं०२९क में कथन किया गया है कि प्रतिवाद पत्र में वर्णित अभिवचनों के आधार पर प्रतिवादी को वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा अन्य किसी प्रकार के प्राप्त नहीं होते है तथा प्रतिवादी को वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में कोई विक्रय विलेख अपने पक्ष में निष्पादित कराने का अधिकार नहीं है। प्रतिवादी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा शासनादेश के अन्तर्गत मुख्त्यारेआम के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने के पक्ष में जारी स्कीम का कोई लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। वाद पत्र में वर्णित कथनों के आधार पर वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में दिनांकः–०३.०८.२००१ को निष्पादित विक्रय विलेख एक कूट रचित दस्तावेज है तथा उस पर वादी प्राधिकरण के तत्कालीन सचिव यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर नहीं है।

(5). प्रतिवादी की ओर से अतिरिक्त प्रतिवाद पत्र कागज सं०१२५क में प्रतिवाद पत्र कागज सं०२६क में किये गये कथनों की पुनर्रावृत्ति करते हुए अतिरिक्त कथन किये हैं कि वादी की अटार्नी होल्डर्स के द्वारा सीधे आबंटियों के नाम अन्तरण प्रलेख निष्पादित किये जाने की तत्कालीन प्रचलित स्कीम में वादग्रस्त भूखण्ड का बैनामा दिनांकः ०३.०८.२००१ वादी ने सम्यक् जांच व परीक्षण के उपरांत मुख्त्यारेआम रामफूल पुत्र करतार सिंह के द्वारा प्रतिवादी आबंटी इन्दर मोहन पाल के पक्ष में विधिवत हस्ताक्षरित, निष्पादित एवं निबंधित किया। उक्त विक्रय विलेख पूर्णतया मौलिक एवं सत्य है, जिस पर वादी के सक्षम एवं अधिकृत व्यक्ति तत्कालीन सचिव श्री य०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर है। उनकी ओर से विधिवत प्राधिकृत अटार्नी ने वादग्रस्त बैनामा के निष्पादन एवं निबंधन की उपनिबंधक गाजियाबाद के समक्ष अभिस्वीकृति की है। अन्यथा भी, रजिस्ट्रेशन एक्ट के अधीन विधिवत निबंधित प्रलेख के सही निष्पादन की उपधारणा है।

(6). पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा निम्नलिखित वाद बिन्दु निर्मित किये गये हैंः

१–क्या विवादित भूखण्ड संख्याः६/२/७२ वादी विकास प्राधिकरण द्वारा सर्वप्रथम वर्ष १९९६ से स्वतित्व किया गया?

२–क्या उक्त भूखण्ड के संबंध में प्रतिवादी के पक्ष में कथित रूप से दिनांकः०२.०८.२००१ को निष्पादित विक्रय विलेख, जो कि दिनांकः ०३.०८.२००१ को उप निबंधक चतुर्थ, गाजियाबाद के यहाँ पंजीकृत हुआ एक कूटरचित एवं शून्य दस्तावेज है, यदि हाँ तो प्रभाव?

३–क्या प्रतिवादी वादग्रस्त भूखण्ड का स्वत्वाधिकारी व काबिज बहैसियत एटोर्नी है?

४–क्या प्रतिवादी का वादग्रस्त भूखण्ड अंतरित करने का अधिकार है?

५–क्या वादी को वाद कारण प्राप्त नहीं है?

६–क्या श्री इन्दर मोहन पाल ने पंजीकृत मुख्त्यारेआम व पंजीकृत वसीयतनामा दिनांकः ०३.०४.२००१ को प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित किया?

७–क्या वाद विशिष्ट अनुतोष की धारा–३४, ३८ व ४१ के प्रावधानों से बाधित है?

८–क्या वादी द्वारा याचित अनुतोष वादी को देय होने की दशा में विवादित भूखण्ड का बैनामा आवंटी इन्द्र मोहन पाल बैनामा निष्पादित करने हेतु वादी को आज्ञापक व्यादेश जारी होना उचित है?

९–क्या प्रतिवादी वादी से विवादित बैनामा अपव्यय हुए स्टाम्प, रजिस्ट्रेशन शुल्क व वाद काउंडर क्लेम का खर्च पाने का अधिकारी है?

१०–क्या प्रतिवादी को वाद कारण काउंटर क्लेम प्रस्तुत करने का अधिकार है?

११–क्या काउंटर क्लेम की धारा आदेशः ७ नियमः ११ दी०प्र०सं० के प्रावधानों से बाधित है?

१२–क्या काउंटर क्लेम काल बाधित है?

१३–वादी किस अनुतोष को पाने का अधिकारी है?

(7). वादी ने मौखिक साक्ष्य के रूप में वादी साक्षी सं०१–यू०एन० ठाकुर को परीक्षित कराया है। प्रलेखीय साक्ष्य के रूप में सूची–७ग के माध्यम से प्रमाणित प्रतिलिपि विक्रय पत्र कागज सं०–८ग, प्रार्थना पत्र की प्रति दिनांकित–१७.०८.२००१ कागज सं०९ग, प्रार्थना पत्र की प्रति दिनांकित–१६.०८.२००१ आदि कागज सं०१०ग, सूची–१२३ग से से प्रमाणित प्रतिलिपि आदेश दिनांकितः–२४.०९.२०१५ कागज सं०१२४ग प्रस्तुत किये हैं।

(8). प्रतिवादी ने मौखिक साक्ष्य के रूप में प्रतिवादी साक्षी०१–रामफूल को परीक्षित कराया है। प्रलेखीय साक्ष्य के रूप में वादग्रस्त भूखण्ड के आबंटन के संबंध में धनराशि की प्राधिकरण द्वारा निर्गत भुगतान सूची (payment schedule) कागज सं० ६३ग, प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण के पक्ष में जमा की गयी धनराशि से संबंधित रसीद कागज सं० ६४ग,

आयुक्त/उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को निर्गत आबंटन–पत्र दिनांकितः १६.०८.१९८६ कागज सं० ६५ग, वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण के पक्ष में भुगतान की गयी धनराशि की रसीदें कागज सं० ६६ग व ६७ग, वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत पुनरीक्षित भुगतान सूची (payment schedule) कागज सं० ६८ग, वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के पक्ष में वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में निर्गत आबंटन पत्र दिनाँकितः ०६.०९.१९९० कागज सं० ६९ग, प्राधिकरण के पक्ष में भुगतान की गयी धनराशि की रसीदें कागज सं० ७०ग व ७१ग एवं प्राधिकरण के विशेषाधिकारी द्वारा भूखण्ड सं० तृतीय ए–३३२ के स्थान पर परिवर्तित भूखण्ड सं० ६/२/७२ की प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को प्रेषित सूचना–पत्र कागज सं० ७२ग, प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा प्राधिकरण को किए गए भुगतान की अन्य रसीदें कागज सं० ७३ग लगायत ७५ग, प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को आबंटित भूखण्ड की निशादेही/माप हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पत्र दिनांकितः १६.०८.२००१ कागज सं० ७६ग, वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को निर्गत अधिकार परिवर्तन प्रपत्र कागज सं० ७७ग, प्राधिकरण के पक्ष में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा भुगतान की गयी धनराशि की रसीदें कागज सं० ७८ग, ७९ग, प्राधिकरण द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ के स्वीकृत किए गए मानचित्र की सूचना प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को प्रेषित किए जाने संबंधी पत्र दिनांकितः ०८.०९.२००६ कागज सं० ८०ग एवं सूची–१३४ग से प्रमाणित प्रतिलिपि एफ०आई०आर० मु०अ०सं०–५८३/२००१ कागज सं०१३५ग, प्रमाणित प्रति आरोप–पत्र कागज सं०१३६ग, प्रमाणित प्रतिलिपि निर्णय दिनांकितः–११.०२.२००९ कागज सं०१३७ग प्रस्तुत किये हैं।

(9). विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पक्षकारों की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य का सम्यक् परिशीलन करने के उपरांत विवाद्यकों के संदर्भ में दिये गये विनिश्चय के आधार पर सारवान रूप से इस आशय का निष्कर्ष दिया है कि वादी अपना वाद साबित करने में असफल रहा है। यद्यपि प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत वाद में प्रतिदावा भी प्रस्तुत किया गया था, लेकिन प्रतिवादी द्वारा प्रतिदावा में याचित अनुतोष जो इस आशय का है कि यदि वादग्रस्त बैनाम दिनांकः–२/३.०८.२००१ न्यायालय द्वारा शून्य घोषित या निरस्त किया जाता है तो वादी के विरुद्ध आज्ञापक व्यादेश की आज्ञप्ति इस आशय की पारित की जाये कि वादी वादग्रस्त भूखण्ड सं०–६/२/७२ स्थित वैशाली गाजियाबाद विक्रय विलेख प्रतिवादी के द्वारा आवंटी इंद्रमोहन पाल नाम पुनः निष्पादित व निबंधित करे और विफल रहने पर न्यायालय अपेक्षित बैनामा प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित व निबंधित करे, लेकिन चूंकि वादी अपना वाद साबित करने में असफल रहा है। अतः प्रतिवादी के प्रतिदावा के संबंध में अनुतोष दिया जाना आवश्यक नहीं है। तद्नुसार विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा वादी/अपीलार्थी की ओर से संस्थित मूल वाद सव्यय निरस्त किया गया।

(10). इस निर्णय व आज्ञप्ति के विरुद्ध अपीलार्थी/वादी द्वारा हस्तगत व्यावहारिक अपील संस्थित करते हुए उक्त निर्णय व आज्ञप्ति को इस आधार पर चुनौती दी गयी है कि प्रश्नगत निर्णय व आज्ञप्ति कानून एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत है। पत्रावली पर यह तथ्य पूर्ण रूप से सिद्ध है कि भूखण्ड सं०६/२/७२, वैशाली, गाजियाबाद के संबंध में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांकः–०२.०८.२००१ पर वादी/अपीलार्थी के तत्कालीन सचिव यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर नहीं है तथा उपरोक्त दस्तावेज पर यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर कूट रचित किये गये हैं। यू०एन० ठाकुर ने स्वयं न्यायालय में उपस्थित होकर यह कथन किया है कि विवादित विलेख पर उनके हस्ताक्षर नहीं है। यू०एन० ठाकुर की उपरोक्त साक्ष्य के पश्चात् यह सिद्ध करने का भार प्रतिवादी प्रति–उत्तरदाता पर था कि विवादित विलेख पर यू०एन० ठाकुर के मौलिक हस्ताक्षर हैं, जिसे सिद्ध करने में प्रतिउत्तरदाता पूर्णतः विफल रहा है। इस तथ्य को सिद्ध करने का भार कि विवादित प्रलेख पर यू०एन० ठाकुर के मौलिक हस्ताक्षर हैं, प्रतिउत्तरदाता पर था। इस तथ्य को सिद्ध करने के लिये यू०एन० ठाकुर के विवादित हस्ताक्षरों का मिलान यू०एन० ठाकुर के नमूने के हस्ताक्षरों से किसी हस्तलेख एवं अंगुल चिन्ह विशेषज्ञ से कराने का दायित्व प्रतिवादी पर था, परन्तु प्रतिवादी ने ऐसा नहीं किया। न्यायालय आधीन का यह निष्कर्ष कि उक्त मिलान वादी द्वारा कारना चाहिए था, पूर्णतः विधि विपरीत है। प्रतिवादी द्वारा पत्रावली पर वादग्रस्त भूखण्ड व उससे पूर्व कथित रूप से आबंटित भूखण्ड के संबंध में समस्त दस्तावेज मूल रूप में पत्रावली पर प्रस्तुत किये गये हैं, परन्तु प्रतिवादी द्वारा प्रश्नगत विक्रय विलेख, जिस पर श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षरों के सम्बन्ध में विवाद है, पत्रावली पर प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिवादी यह तथ्य सिद्ध करने में पूर्णतः असफल रहा है कि उक्त विक्रय विलेख की असल प्रतिवादी के कब्जे में नही है । प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त विक्रय विलेख की असल जानबूझ कर इसलिए दाखिल नही की कि क्योंकि उस पर श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर मौलिक नहीं थे। प्रतिवादी पत्रावली पर यह भी सिद्ध करने में पूर्णतया नाकाम रहा है कि वादग्रस्त भूखण्ड प्रतिवादी को प्राधिकरण द्वारा उसको पूर्व में वैशाली योजना के अन्तर्गत आबंटित भूखण्ड के स्थान पर परिवर्तन में आबंटित किया गया हो। वादग्रस्त विलेख श्री यू०एन० ठाकुर की मुख्त्यारेआम श्रीमति गीता गुप्ता द्वारा पंजीकरण हेतु पेश करने मात्र से यह तथ्य कदापि सिद्ध नही होता है कि प्रश्नगत विक्रय विलेख पर श्री यू०एन० ठाकुर के मौलिक हस्ताक्षर हैं। प्रश्नगत भूखण्ड के सम्बन्ध में कोई धनराशि वादी द्वारा जमा करने का भी कोई लाभ प्रतिवादी प्राप्त करने का अधिकारी नही है। उपरोक्त धनराशि प्रतिवादी द्वारा स्वेच्छा से जमा करायी गयी थी। वादी साक्षी श्री यू०एन० ठाकुर के बयानों से वादी का वाद पूर्णतः सिद्ध होता है। न्यायालय आधीन का यह निष्कर्ष कि वादी/अपीलार्थी अपना वाद सिद्ध करने में अपना सिद्ध करने में पूर्णतः असफल रहा है, कानून के विपरीत है। पत्रावली पर यह तथ्य पूर्ण रूप से सिद्ध है कि प्रतिवादी के कथित मुख्त्यारेआम द्वारा जी०डी०ए० विभाग में कार्यरत कर्मचारियों से साज करके, वादग्रस्त भूखण्ड के सम्बन्ध में वादग्रस्त

विक्रय विलेख श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर फर्जी बनाकर प्रतिवादी के पक्ष में निष्पादित कराया था। वादी द्वारा इस सम्बन्ध में अपने अधिकारियों के विरूद्ध भी कार्यवाही की गयी थी। राजेन्द्र शर्मा व अन्य कर्मचारियों के विरूद्ध दर्ज मुकदमें श्री राजेन्द्र शर्मा को दोषमुक्त किये जाने का कोई लाभ प्रतिवादी प्राप्त करने का अधिकारी नही है। विधि का यह प्रतिपादित सिद्धान्त है कि दांडिक न्यायालय द्वारा दिया गया कोई निर्णय दीवानी न्यायालय पर बाध्यकारी नही है। प्रतिवादी द्वारा प्रश्नगत विक्रय विलेख पर श्री यू०एन० ठाकुर के हस्ताक्षर होने के सम्बन्ध में बैनामें के गवाह को भी पेश नही किया है, जो कि इस तथ्य को सिद्ध करने के लिये उचित एवं आवश्यक गवाह थे। श्रीमति गीता गुप्ता को प्रस्तुत वाद में प्रस्तुत करने की कोई आवश्यकता नही थी। वादी द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड पर अपना कब्जा अभिकथित किया गया है, अतः वादी को वादग्रस्त भूखण्ड के सम्बन्ध में कब्जे के प्रतिकार को मॉगने की कोई आवश्यकता नही थी तथा वादी द्वारा माँगे गये प्रतिकार पर्याप्त थे। अधीनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष कि वाद धारा–34, 38 व 41 के प्राविधानों से बाधित है, विधि विपरीत है। प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का सही रूप से अवलोकन नहीं किया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व आज्ञप्ति कायम रहने योग्य नहीं है।

(11). मैंने अपीलार्थी पक्ष तथा प्रत्यर्थी पक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं प्रश्नगत निर्णय व आज्ञप्ति तथा पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का सम्यक परिशीलन किया।

(12). हस्तगत अपील के अधिनिर्णय हेतु सारवान् रूप से निम्नलिखित विनिश्चय बिन्दु उत्पन्न होते हैंः–

१. क्या वादी/अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को आबंटित नहीं किया गया था?

२. क्या वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ के संबंध में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख दिनाँकितः ०२.०८.२००१(जो कि दिनांकः ०३.०८.२००१ को उप–निबंधक, चतुर्थ–गाजियाबाद के यहाँ पंजीकृत हुआ था) एक कूटरचित एवं शून्य विलेख है?

३. क्या अपीलार्थी हस्तगत अपील में याचित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है?

(13). सर्वप्रथम इस विनिश्चय बिन्दु का अधिनिर्णय किया जाना अपेक्षित है कि **क्या वादी/अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को आबंटित नहीं किया गया था?** इस विनिश्चय बिन्दु के संदर्भ में वाद–पत्र कागज सं० ४क के अभिवचनों का अवलोकन करने से विदित है कि वाद–पत्र के अनुसार यह निर्विवादित रूप से यह स्वीकृत तथ्य है कि वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण को भूमि अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत वैशाली योजना हेतु जो भी भूमि अर्जित की गयी, उसका स्वामी वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण हुआ तथा उपर्युक्त भूमि

वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण को हर प्रकार के भार, बंधक आदि से मुक्त प्राप्त हुई थी एवं वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण को उपर्युक्त भूमि को नियमानुसार आबंटित करने व विक्रय करने का अधिकार था। वाद–पत्र ४क के प्रस्तर–६ के अनुसार यह अभिवचन किया गया है कि वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा वैशाली योजना के अन्तर्गत वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ वर्ष १९९६ई० में संबंधित क्षेत्र की रूपरेखा (Lay Out) में सृजित किया गया था एवं उपर्युक्त वर्ष के पूर्व उपरोक्त वादग्रस्त भूखण्ड अस्तित्व में नहीं था। वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण ने वाद–पत्र के अभिवचनों में वर्णित वादग्रस्त भूखण्ड का पंजीकृत विक्रय विलेख दिनाँकितः ०२.०८.२००१ स्वयं द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के पक्ष में निष्पादित किए जाने से इंकार करते हुए उक्त प्रश्नगत विक्रय विलेख एक कूटरचित एवं शून्य विलेख होना तो अभिकथित किया है परन्तु वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण ने इस तथ्य का कोई अभिवाक् नहीं लिया है कि वादग्रस्त भूखण्ड वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण ने प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के पक्ष में कभी भी आबंटित नहीं किया था। प्रतिवादी/प्रत्यर्थी ने अपने प्रतिवाद–पत्र सह प्रतिदावा कागज सं०२६क के प्रस्तर–२२ में इस आशय का अभिवचन किया है कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्दर मोहन पाल ने वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण की वैशाली योजना में सी–श्रेणी के भूखण्ड हेतु पंजीकरण कराया था एवं वह वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा आयोजित ड्रा आफ लॉट में सफल हुआ तथा विधिवत् पंजीकरण एवं आरक्षण धनराशि वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण को भुगतान की। प्रतिवादी/प्रत्यर्थी ने इस प्रस्तर में यह भी अभिवचन किया है कि इस योजना में आरम्भ में सी–श्रेणी के भूखण्ड का क्षेत्रफल २८० वर्गमीटर व मूल्य दर ३८७/– रूपये प्रति वर्गमीटर थी जिसे वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण ने परिवर्तित कर क्षेत्रफल २०० वर्गमीटर एवं मूल्य दर ६९५/–रूपये कर दिया तथा वादी/अपीलार्थी ने उक्त सी–श्रेणी भूखण्ड सं० तृतीय ए–३३२ प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्दर मोहन पाल को आरक्षित व आबंटित कर दिया एवं प्रतिवादी/प्रत्यर्थी ने उक्त भूखण्ड के प्रतिफल की किश्तें वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण को विधिवत् भुगतान की। वादी/अपीलार्थी पक्ष के संस्थित वाद–पत्र के विरूद्ध प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की ओर से प्रस्तुत प्रतिवाद–पत्र सह प्रतिदावा में वादग्रस्त भूखण्ड सं०६/२/७२ के स्थान पर भूखण्ड सं० तृतीय ए–३३२ परिवर्तित किए जाने संबंधी जो अभिवचन किए गए हैं उन अभिवचनों से वादी/अपीलार्थी पक्ष ने उक्त प्रतिवाद–पत्र सह प्रतिदावा के विरूद्ध अपनी ओर से प्रस्तुत प्रतिउत्तर/प्रतिवाद–पत्र २९क में इन्कार नहीं किया है बल्कि प्रतिउत्तर कागज सं०२९क के प्रस्तर–१७ में यह स्वीकार किया है कि इन्द्र मोहन पाल को वादी प्राधिकरण द्वारा घोषित वैशाली योजना में सी श्रेणी के भूखण्ड का आरक्षण किया गया था एवं अन्ततोगत्वा उपरोक्त योजना के अन्तर्गत सी श्रेणी का भूखण्ड संख्याः तृतीय ए–३३२ श्री इन्द्र मोहन पाल को आरक्षित एवं आबंटित किया गया था।

(13)a. प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष ने वादग्रस्त भूखण्ड के आबंटन के संबंध में धनराशि की प्राधिकरण द्वारा निर्गत भुगतान सूची (payment schedule) कागज सं० ६३ग, प्रतिवादी/प्रत्यर्थी

द्वारा वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण के पक्ष में जमा की गयी धनराशि से संबंधित रसीद कागज सं० ६४ग, आयुक्त/उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को निर्गत आबंटन–पत्र दिनांकितः १६.०८.१९८६ कागज सं० ६५ग, वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण के पक्ष में भुगतान की गयी धनराशि की रसीदें कागज सं० ६६ग व ६७ग, वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत पुनरीक्षित भुगतान सूची (payment schedule) कागज सं० ६८ग, वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के पक्ष में वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में निर्गत आबंटन पत्र दिनाँकितः ०६.०९.१९९० कागज सं० ६९ग, प्राधिकरण के पक्ष में भुगतान की गयी धनराशि की रसीदें कागज सं० ७०ग व ७१ग एवं प्राधिकरण के विशेषाधिकारी द्वारा भूखण्ड सं० तृतीय ए–३३२ के स्थान पर परिवर्तित भूखण्ड सं० ६/२/७२ की प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को प्रेषित सूचना–पत्र कागज सं० ७२ग, प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा प्राधिकरण को किए गए भुगतान की अन्य रसीदें कागज सं० ७३ग लगायत ७५ग, प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को आबंटित भूखण्ड की निशादेही/माप हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पत्र दिनांकितः १६.०८.२००१ कागज सं० ७६ग, वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को निर्गत अधिकार परिवर्तन प्रपत्र कागज सं० ७७ग, प्राधिकरण के पक्ष में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा भुगतान की गयी धनराशि की रसीदें कागज सं० ७८ग, ७९ग, प्राधिकरण द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ के स्वीकृत किए गए मानचित्र की सूचना प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को प्रेषित किए जाने संबंधी पत्र दिनांकितः ०८.०९.२००६ कागज सं० ८०ग भी पेश किए गए हैं। वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से परीक्षित वादी साक्षी सं०१–यू०एन० ठाकुर ने अपनी मुख्य परीक्षा में प्रस्तुत मूल वाद संस्थित किए जाने के समय वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण का सचिव होना कहा है। इस वादी साक्षी यू०एन० ठाकुर ने अपनी मुख्य परीक्षा में भी प्रश्नगत पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकितः ०२.०८.२००१ पर निष्पादन कर्ता के रूप में अपने हस्ताक्षर होने से इंकार करते हुए उक्त विक्रय विलेख कूटरचित एवं शून्य विलेख होना तो कहा है लेकिन इसने अपनी मुख्य परीक्षा में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से प्राधिकरण के भूखण्ड सं० तृतीय ए–३३२ परिवर्तित भूखण्ड सं० ६/२/७२ को प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन के पक्ष में उक्त प्राधिकरण द्वारा न तो आबंटित किए जाने से इंकार किया है और न ही उक्त भूखण्ड के आबंटन व उससे संबंधित प्राधिकरण द्वारा निर्गत उक्त वर्णित प्रपत्रों तथा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा उपरोक्त भूखण्ड के एवज में प्राधिकरण के पक्ष में धनराशि के भुगतान के संबंध में प्रस्तुत भुगतान रसीदों से ही इंकार या खण्डन किया है। बल्कि इस वादी साक्षी यू०एन० ठाकुर ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह कहा है कि *विवादित प्लाट इन्दर मोहन पाल को प्लाट संख्याः तृतीय ए/३३२ के बदले में आबंटित हुआ था या नहीं, मैं नहीं कह सकता। उक्त ट्रांसफर का पत्र पत्रावली पर कागज सं० ७२ग की प्रमाणिकता जी०डी०ए० कार्यालय से ही पता चल सकती है। कोई भी रजिस्ट्री होने से पहले उक्त प्लाट के भुगतान का सत्यापन जी०डी०ए० कार्यालय से होता है। इस वाद में विवादित प्लाट के संदर्भ में किये गये भुगतान रसीदों ७२ग, ७३ग व*

७४ग की प्रमाणिकता के संबंध में जी०डी०ए० का एकाउण्ट विभाग बता सकता है। विवादित प्लाट के कब्जा प्रपत्रों की प्रमाणिकता के विषय में इंजीनियरिंग विभाग बतायेगा। मेरी जानकारी में नहीं है कि विवादित भूखण्ड पर मानचित्र भी पास हुआ था या नहीं। कागज सं० ७७, ७८, ७९ के विषय में मैं नहीं कह पाउंगा, ये मेरी जानकारी में नहीं है।

(13)b. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सुस्थिर विधि व्यवस्था एवं ***सुशील कुमार–प्रति–राकेश कुमार, (2003) 8 SCC 673*** में संप्रेक्षित निर्णयज् विधि के अनुसार यदि कोई तथ्य विशिष्ट न होकर पलायन वादी है तो उस तथ्य को स्वीकृत माना जाएगा। माननीय उच्चतम न्यायालय में ***उत्तम सिंह दुग्गल एण्ड कं० लि०–प्रति–भारत संघ, (2000) 7 SCC 120*** में संप्रेक्षित निर्णयज् विधि के अनुसार भी याचिका कर्ता द्वारा दस्तावेजों की सामग्री से विशिष्टतया इंकार नहीं किए जाने को दस्तावेजों की सामग्री की स्पष्ट स्वीकृति मानी है एवं जिस बात से याचिका कर्ता द्वारा इंकार किया गया है, वह स्वीकृति की सीमा अवधारित किया है। हस्तगत व्यावहारिक अपील में भी वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से परीक्षित वादी साक्षी यू०एन० ठाकुर ने प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से वादग्रस्त भूखण्ड के प्राधिकरण द्वारा किए गए आबंटन, धनराशि के भुगतान, भूखण्ड के परिर्वतन एवं भूखंड के स्वीकृत मानचित्र संबंधी प्रस्तुत प्रलेखों में वर्णित तथ्यों व सामग्री से विशिष्टया इंकार नहीं किया है बल्कि उक्त साक्ष्यिक प्रलेखों की प्रमाणिकता वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण के ही विभिन्न कर्मचारियों एवं अनुभाग/विभाग से ही साबित किए जा सकने का कथन करते हुए उक्त तथ्यों व सामग्री के संदर्भ में पलायन वादी साक्ष्यिक कथन किए हैं जो कि माननीय शीर्ष न्यायालय द्वारा संप्रेक्षित पूर्वोक्त निर्णयज् विधियों के आलोक में वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण का स्वीकृत तथ्य अवधारित होता है। यद्यपि सुस्थापित विधि व्यवस्था तथा भारतीय साक्ष्य अधिनियम, १८७२ की धारा–५८ के अनुसार स्वीकृत तथ्यों को साबित करने की आवश्यकता नहीं होती है परन्तु फिर भी विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से परीक्षित प्रतिवादी साक्षी सं०१–रामफूल, मुख्त्यारआम ने अपने मौखिक परिसाक्ष्य के जरिए उक्त प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से प्रस्तुत किए गए उपर्युक्त वर्णित साक्ष्यिक प्रलेखों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल को वादग्रस्त भूखण्ड के किए गए आबंटन, भूखण्ड परिवर्तन, भुगतान की गयी धनराशि, स्वीकृत मानचित्र के संबंध में तथ्यों को साबित किया है। इस संबंध में वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से यह तर्क भी दिया गया है कि चूंकि मुख्त्यारआम रामफूल वादग्रस्त भूखण्ड के संदर्भ में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल द्वारा मुख्त्यारनामा दिनांकितः ०४.०४.२००१ के जरिए वादग्रस्त भूखण्ड के संबंध में संव्यवहार किए जाने हेतु प्राधिकृत किए जाने से पूर्व के तथ्यों के संबंध में अपना साक्ष्य नहीं दे सकता है एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ***मनीषा महेन्द्र गाला व अन्य–प्रति–शालिनी भगवान अवतारमणि व अन्य, 2024 (2) CCC 61 (SC)*** में प्रतिपादित निर्णयज् विधि के अनुसार उसका साक्ष्य ग्रहण किए जाने योग्य नहीं है।

वादी/अपीलार्थी के उक्त तर्कों के खण्डन हेतु प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल का नियुक्त एवं प्राधिकृत मुख्त्यारआम रामफूल हस्तगत मामले की विषय वस्तु से पूर्णतया अवगत था तथा उसने प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल के निर्देशन में समस्त तथ्यों व दस्तावेजों के संबंध में प्राप्त जानकारी के आधार पर बतौर मुख्त्यारआम अपना साक्ष्य दिया है, इसलिए उसका साक्ष्य अग्राह्य नहीं माना जा सकता है। उभय पक्ष की ओर से इस संबंध में दिये गये तर्कों के आलोक में हस्तगत अपीलीय न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य का परिशीलन करने से विदित है कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल द्वारा रामफूल को वादग्रस्त भूखण्ड की पैमाईश कराने, विक्रय या अनुबंध–पत्र निष्पादित करने, निर्माण कराने, हस्तांतरण की अनुमति प्राप्त करने, मानचित्र स्वीकृत कराने आदि सभी संपार्श्विक प्रयोजनों हेतु मुख्त्यारनामा/प्राधिकार–पत्र कागज सं० ८१ग दिनांकः०४.०४.२००१ को समक्ष गवाहान निष्पादित कर उक्त रामफूल को अधिकृत किया था। हस्तगत मामले में प्रश्नगत विक्रय विलेख दिनांकितः०२.०८.२००१ उक्त मुख्त्यानामा आम निष्पादित होने के पश्चात् वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी/आबंटी इन्द्रमोहन पाल के पक्ष में उपरोक्त मुख्त्यारआम रामफूल के जरिए निष्पादित किया जाना प्रत्यर्थी/प्रतिवादी पक्ष ने अभिवचन किया है तथा प्रतिवादी साक्षी रामफूल ने अपने मौखिक परिसाक्ष्य में भी इन तथ्यों का समर्थन किया है। जैसा कि पूर्वोक्त साक्ष्यिक विवेचन के आधार पर यह अवधारित हो चुका है कि वादी/अपीलार्थी ने प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल के पक्ष में प्राधिकरण द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड का आबंटन किए जाने संबंधी तथ्यों को मूलवाद में किए गए अपने अभिवचनों में स्वीकार भी किया है तथा वादग्रस्त भूखंड के प्रतिफल के एवज में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी द्वारा प्राधिकरण को धनराशि का भुगतान किए जाने व अधिकार परिवर्तन प्रपत्र, मानचित्र स्वीकृत किए जाने के संबंध में प्रतिवादी साक्षी यू०एन० ठाकुर द्वारा पलायन वादी साक्ष्यिक कथन किए जाने के कारण इन प्रपत्रों में वर्णित तथ्यों, सामग्री की स्वीकृति अवधारित की गयी है एवं सुस्थिर विधि व्यवस्था के अनुसार स्वीकृत तथ्यों को साबित करने की आवश्यकता नहीं होती है। ऐसी परिस्थितयों में वादग्रस्त भूखंड प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल के पक्ष में प्राधिकरण द्वारा आबंटित किए जाने से लेकर उक्त भूखण्ड का प्रश्नगत पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किए जाने से पूर्व की तिथि तक वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण एवं प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल के मध्य हुए आबंटन, अनुबंध, प्रतिफल की धनराशि के भुगतान के संबंध में प्राधिकरण एवं प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल के मध्य हुए संव्यवहार के समय प्रतिवादी साक्षी रामफूल प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल की ओर से मुख्त्यारआम नियुक्त व इस हैसियत से अस्तित्व में नहीं होने की दशा में भी वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से दिये गये उपरोक्त तर्कों में कोई विधिक बल नहीं पाया जाता है एवं वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से समावेदित उपर्युक्त निर्णयज् विधि हस्तगत प्रकरण के तथ्यों एवं

परिस्थितयों से भिन्न तथ्यों व परिस्थितियों पर आधारित होने के कारण हस्तगत मामले में वादी/अपीलार्थी पक्ष के तर्कों का समर्थन नहीं करती है।

(13)c. इस प्रकार उक्त तथ्यों, परिस्थितियों एवं प्रलेखीय व मौखिक साक्ष्य के साक्ष्यिक विवेचन के आधार पर यह साबित व अवधारित होता है कि वादी/अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को आबंटित किया गया था। तद्नुसार यह विनिश्चय बिन्दु नकारात्मक रूप से अर्थात् वादी/अपीलार्थी के विरूद्व निर्णीत् किया जाता है।

(14). अब यह द्वितीय विनिश्चय बिन्दु अधिनर्णीत किया जाना अपेक्षित है कि **क्या वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ के संबंध में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय विलेख दिनाँकितः ०२.०८.२००१(जो कि दिनांकः ०३.०८.२००१ को उप–निबंधक, चतुर्थ–गाजियाबाद के यहाँ पंजीकृत हुआ था) एक कूटरचित एवं शून्य विलेख है?**

(14)a. वाद–पत्र में वर्णित अभिवचनों के अनुसार वादी/अपीलार्थी पक्ष द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष के विरूद्व मूल वाद संस्थित कर वादग्रस्त भूखण्ड से संबंधित व निष्पादित प्रश्नगत पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकितः ०२.०८.२००१ को एक कूटरचित व शून्य दस्तावेज घोषित किए जाने हेतु तथा वादग्रस्त संपत्ति को विक्रय या हस्स्तांतरित करने या कराने से प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष के विरूद्व स्थायी निषेधाज्ञा व्यादेश निर्गत किए जाने हेतु अनुतोष याचित किया गया है। वादी/अपीलार्थी पक्ष ने प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष के विरूद्व संस्थित मूल वाद के वाद–पत्र एवं प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से प्रस्तुत वादोत्तर–सह–प्रतिदावा के विरूद्व पेश किए प्रतिउत्तर–सह–प्रतिवाद पत्र में किए गए अभिवचनों में प्रश्नगत पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकितः ०२.०८.२००१ पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद की ओर से विक्रेता/निष्पादक की हैसियत से अपने हस्ताक्षर किए जाने से इंकार करते हुए उक्त विक्रय विलेख पर विक्रेता/निष्पादक कर्ता के रूप में बनाये गये हस्ताक्षरों को जाली व फर्जी होना कहा है एवं तद्नुसार प्रश्नगत विक्रय विलेख को एक कूटरचित व शून्य दस्तावेज होना अभिकथित किया है। इस संबंध में विद्वान विचारण न्यायालय ने मूल वाद के आक्षेपित निर्णय दिनांकितः२९.०७.२०१७ में उभय पक्षों की ओर से प्रस्तुत प्रलेखीय व मौखिक साक्ष्य के आधार पर सारवान् रूप से यह निष्कर्षित किया है कि वादी/अपीलार्थी पक्ष उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख को एक कूटरचित एवं शून्य दस्तावेज साबित नहीं कर पाया है। वादी/अपीलार्थी पक्ष द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष प्रश्नगत विक्रय विलेख की सत्य प्रतिलिपि कागज सं० ८ग पेश की गयी है। प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष ने भी मूल वाद की पत्रावली पर उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख की सत्य प्रतिलिपि कागज सं० ८२ग पेश की है। वादी/अपीलार्थी पक्ष का यह तर्क है कि प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष ने वादग्रस्त भूखण्ड की मूल प्रतिलिपि विद्वान विचारण न्यायालय के समक्ष पेश नहीं की है और न ही उक्त विक्रय विलेख के सम्यक् व विधिपूर्ण निष्पादन को साबित किया है तथा न ही उस विक्रय विलेख पर प्राधिकरण की ओर से विक्रेता/निष्पादन

कर्ता के रूप में प्राधिकरण के तत्कालीन सचिव की हैसियत से वादी/अपीलार्थी यू०एन० ठाकुर के बने हस्ताक्षरों का परीक्षण किसी हस्तलेख विशेषज्ञ से कराते हुए उसके हस्ताक्षरों को ही साबित किया है, जबकि यह साबित करने का भार प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पर था। इस संदर्भ में वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ***दामोदर नारायण सावाले–प्रति–श्री तेजराव बाजीराव म्हाके, 2023 (3) CCC 65 (SC)*** में प्रतिपादित निर्णयज् विधि पर प्रबल बल दिया गया। वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से दिये गये उक्त तर्कों के खण्डन में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से यह तर्क दिया गया कि चूंकि वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से कथित कूटरचना आदि के संबंध में एक मु०अ०सं० ५८३/२००१ प्राधिकरण के कर्मचारी राजेन्द्र शर्मा के विरूद्व अन्तर्गत धारा–४२०, ४६७, ४६८ भा०दं०सं० पुलिस थाने में पंजीकृत कराया गया था एवं उस आपराधिक मामले की विवेचना के समय पुलिस ने विवेचना हेतु प्रतिवादी/प्रत्यर्थी से मूल विक्रय विलेख लिया था परन्तु वह मूल विक्रय विलेख पुलिस ने प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को कभी वापस नहीं किया, इसलिए प्रतिवादी/प्रत्यर्थी उस मूल विक्रय विलेख को मूल वाद में पेश नहीं कर सका। प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से यह भी तर्क दिया गया कि चूंकि मूल वाद वादी/अपीलार्थी ने विक्रय विलेख दिनाँकितः ०२.०८.२००१ को जाली, फर्जी व कूटरचित अभिकथित करते हुए दायर किया था, इसलिए विधितः इन अभिकथित तथ्यों को साबित करने का भार वादी/अपीलार्थी पक्ष पर था और वह विक्रय विलेख पर बने हस्ताक्षर की जाँच हस्तलेख विशेषज्ञ से निबंधन कार्यालय में उपरोक्त विक्रय विलेख की मौजूद दूसरी प्रतिलिपि पर विक्रेता/निष्पादन कर्ता के रूप में बने हस्ताक्षरों से मिलान करके करवा सकता था।

(14)b. उभय पक्ष की ओर से दिये गये तर्को के संदर्भ में मैंने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ***हेमलता (मृत) जरिए विधिक प्रतिनिधि–प्रति–तुकाराम हेमलता (मृत) जरिए विधिक प्रतिनिधि, 2026 INSC 82*** के मामले में संप्रेक्षित निर्णयज् विधि के अनुसार पंजीकृत विक्रय विलेख को वैध एवं प्रामाणिक माना जाता है और इसे नाम–मात्र या दिखावटी कहकर खारिज नहीं किया जा सकता है क्योंकि पंजीकरण मात्र एक औपचारिक प्रक्रिया नहीं बल्कि एक गंभीर कार्य है जो दस्तावेज को पवित्रता प्रदान करता है और ठोस दलीलों व पुख्ता सबूतों के अभाव में इसे रद्द नहीं किया जा सकता है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ***प्रेम सिंह–प्रति–बीरबल (2006) 5 SCC 353*** में संप्रेक्षित निर्णयज् विधि के अनुसार यह उपधारित किया जाता है कि पंजीकृत दस्तावेज वैध रूप से निष्पादित किया गया है, अतः पंजीकृत दस्तावेज प्रथम दृष्टया कानून की दृष्टि से वैध होता है एवं जो व्यक्ति इसे चुनौती देता है, उसे इस उपधारणा का खंडन करना होगा। वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से समावेदित निर्णयज् विधि ***दामोदर नारायण सावाले (पूर्वोक्त)*** में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा किए गए विधिक संप्रेक्षण के अनुसार भी यद्यपि पंजीकृत विलेख के निष्पादन को चुनौती देने की दशा में उस विलेख का पंजियन स्वयं में निष्पादन का सबूत नहीं माना गया है तथा भारतीय साक्ष्य अधिनियम,

१८७२ की धारा–६७ के अनुपालन किए जाने की आवश्यकता बतायी गयी है परन्तु माननीय शीर्ष न्यायालय के समक्ष अधिनिर्णय हेतु जिस उपरोक्त मामले में विधिक संप्रेक्षण किया गया है उसमें विक्रय विलेख के प्रतिफल के भुगतान के संबंध में उत्पन्न विवाद को दृष्टिगत रखते हुए विक्रेता पर ही प्रतिफल के भुगतान के सबूत का भार होना माना गया है। माननीय शीर्ष न्यायालय द्वारा *हेमलता (पूर्वोक्त)* व *प्रेम सिंह (पूर्वोक्त)* में संप्रेक्षित निर्णयज् विधियों के आलोक में विधिक दृष्टि से यह देखना है कि हस्तगत प्रकरण में वर्णित वादग्रस्त भूखण्ड से संबंधित प्रश्नगत पंजीकृत विक्रय विलेख के वैध होने की उपधारणा का खण्डन सर्वप्रथम वादी/अपीलार्थी द्वारा अपनी ओर से प्रलेखीय व मौखिक साक्ष्य पेश कर साबित किया गया है अथवा नहीं। वहीं पर दूसरी ओर जब वादी/अपीलार्थी द्वारा उक्त उपधारणा का खण्डन साबित किये जाने पर ही उस विलेख के विधिपूर्ण एवं सम्यक् निष्पादन को साबित करने का भार वादी/अपीलार्थी पक्ष से प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष पर अन्तरित होना अपेक्षित है।

(14)c. हस्तगत प्रकरण में वादी/अपीलार्थी पक्ष ने वादग्रस्त भूखण्ड का आबंटन प्रतिवादी/प्रत्यर्थी प्राधिकरण द्वारा किये जाने के तथ्य से इंकार नहीं किया है बल्कि इस तथ्य को वादी/अपीलार्थी पक्ष ने मूल वाद में प्रस्तुत प्रतिउत्तर–सह–वादोत्तर कागज सं०२९क के प्रस्तर–१७ में किए गए अभिवचनों के जरिए स्वयं ही स्वीकार किया है। मूल वाद में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से वादग्रस्त भूखण्ड के उक्त आबंटन, प्रतिफल की धनराशि के भुगतान, अधिकार परिवर्तन प्रपत्र, भूखण्ड के स्वीकृत मानचित्र से संबंधित प्रस्तुत साक्ष्यिक प्रलेखों से वादी/अपीलार्थी पक्ष ने न तो अपने वाद के अभिवचनों में विशिष्टतया इंकार किया है और न ही प्रतिवादी साक्षी यू०एन० ठाकुर ने अपने मौखिक परिसाक्ष्य में ही उक्त साक्ष्यिक प्रलेखों के अस्तित्व एवं उनमें दर्शित तथ्यों व सामग्री से विशिष्टतया इंकार किया है बल्कि इस संबंध में प्रतिवादी साक्षी ने पलायन वादी साक्ष्यिक अभिकथन करते हुए उक्त साक्ष्यिक प्रलेखों में वर्णित तथ्यों व सामग्री की सत्यता की जाँच करने हेतु अपने ही प्राधिकरण के विभिन्न अनुभागों/विभागों से कराये जा सकने की ही बात कही है। यहाँ पर यह अत्यन्त महत्वपूर्ण उपधारणा अवधारित होती है कि यदि वादग्रस्त भूखण्ड से संबंधित उक्त वर्णित प्रलेखों पर वादी/अपीलार्थी को कोई संदेह था तो वह अपने ही प्राधिकरण से उन प्रलेखों की सत्यता के संबंध में तथ्यों की जाँच करवाकर विद्वान विचारण न्यायालय या हस्तगत अपीलीय न्यायालय के समक्ष जाँच आख्या पेश कर सकता था। मूल वाद में वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से परीक्षित वादी साक्षी सं०१–यू०एन० ठाकुर ने अपनी प्रतिपरीक्षा में यह कहा है कि *मेरी तरफ से निबंधन हेतु दस्तावेजों को जी०डी०ए० के अधिकृत कर्मचारी जो मेरे अटार्नी होते थे, ले जाते थे। श्रीमती गीता गुप्ता मेरी अटार्नी थीं तथा जी०डी०ए० की कर्मचारी थीं। विवादित दस्तावेज प्राधिकरण की तरफ से जी०डी०ए० की कर्मचारी व मेरी कर्मचारी श्रीमती गीता गुप्ता ने निबंधन हेतु प्रस्तुत किया था। मैं अपने दायित्व निर्वहन के दौरान कार्यालय के सैकड़ों हजारों हस्ताक्षर प्रतिदिन करता था। यह याद रखना सम्भव नहीं है कि किस*

किस कागज पर हस्ताक्षर किये। पत्रावली पर उपलब्ध प्रलेखीय व मौखिक परिसाक्ष्य के आधार पर यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रश्नगत विक्रय विलेख इस वादी साक्षी यू०एन० ठाकुर के उक्त प्राधिकरण में सचिव के पद पर रहते हुए उसके कार्यकाल में ही निष्पादित हुआ था। वादी/अपीलार्थी पक्ष ने कहीं भी यह नहीं कहा है कि प्राधिकरण द्वारा वादग्रस्त भूमि से संबंधित भूखण्ड का आबंटन प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल के पक्ष में कभी नहीं किया गया था एवं इसलिए प्रतिवादी/प्रत्यर्थी उक्त भूखण्ड का पंजीकृत विक्रय विलेख अपने पक्ष में निष्पादित कराने का हक़दार नहीं था अथवा अन्य किसी कारण या परिस्थितियों की वजह से उसे प्राधिकरण द्वारा आबंटित वादग्रस्त भूखण्ड का पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता था। प्रतिवादी साक्षी यू०एन० ठाकुर ने अपने मौखिक परिसाक्ष्य में स्वयं ही यह स्वीकार किया है कि श्रीमती गीता गुप्ता प्राधिकरण की कर्मचारी थीं एवं उसकी ओर से वह प्राधिकरण के दस्तावेजों का निबंधन कराने के लिए उसकी अटार्नी थीं तथा श्रीमती गीता गुप्ता प्रश्नगत विक्रय विलेख उक्त प्राधिकृत कर्मचारी श्रीमती गीता गुप्ता ने प्राधिकरण की ओर से निबंधन हेतु प्रस्तुत किया था व प्राधिकरण के उक्त सचिव यू०एन० ठाकुर ने अपने दायित्वों के निर्वहन के दौरान कार्यालय में सैकड़ों हजारों हस्ताक्षर प्रतिदिन करते थे तथा यह याद रखना संभव नहीं है कि किस–किस कागज पर उन्होंने हस्ताक्षर किए। उक्त प्रतिवादी साक्षी यू०एन० ठाकुर ने वाद–पत्र या हस्तगत अपील के अभिवचनों तथा अपने मौखिक परिसाक्ष्य में कहीं भी यह नहीं कहा है कि पत्रावली पर उपलब्ध प्रश्नगत विक्रय विलेख की सत्य प्रतिलिपियों पर विक्रेता/निष्पादन कर्ता के रूप में प्राधिकरण के सचिव के रूप में बने हुए उनके हस्ताक्षरों एवं उनके वास्तविक या अन्य दस्तावेजों में बनाये गये हस्ताक्षरों में कोई भिन्नता है अथवा जो हस्ताक्षर उक्त सत्य प्रतिलिपियों पर बने हैं उस तरह के हस्ताक्षर वह नहीं बनाते हैं। वादी/अपीलार्थी पक्ष ने निबंधन कार्यालय में आवेदन कर प्रश्नगत विक्रय विलेख की उपलब्ध प्रतिलिपि पर प्राधिकरण के सचिव/निष्पादन कर्ता के रूप में बने हुए अपने हस्ताक्षरों को अवलोकित भी किया था, अतएव् वादी/अपीलार्थी पक्ष यदि चाहता तो वह निबंधन कार्यालय में प्रश्नगत विक्रय विलेख की उपलब्ध प्रतिलिप पर निष्पादन कर्ता/विक्रेता के रूप में बने हस्ताक्षरों का मिलान या परीक्षण अन्य दस्तावेजों पर बने अपने हस्ताक्षरों से नियमानुसार करवा सकता था तथा वह विशेषज्ञ आख्या विद्वान विचारण न्यायालय अथवा हस्तगत अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपने अभिवचनों के समर्थन में बतौर साक्ष्य पेश करता सकता था। परन्तु वादी/अपीलार्थी पक्ष ने प्रश्नगत विलेख के सम्यक् एवं विधिपूर्ण निष्पादन की उपधारणा को सर्वप्रथम खण्डित किए जाने हेतु कोई उपक्रम नहीं किया है, अतएव् विधिक दृष्टि से प्रश्नगत विक्रय विलेख के सम्यक् एवं विधिपूर्ण निष्पादन को अनुप्रमाणित या साबित किए जाने का भार प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष पर अन्तरित नहीं माना जा सकता है। अतः ऐसी परिस्थितयों में जब प्राधिकरण की ओर से प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को आबंटित वादग्रस्त भूखण्ड के विक्रय विलेख का निष्पादन अपेक्षित हो तथा स्वीकृत रूप से उक्त विलेख प्राधिकरण के तत्कालीन सचिव के अधीन प्राधिकरण में

कार्यरत कर्मचारी श्रीमती गीता गुप्ता द्वारा निबंधन हेतु उप–निबंधक कार्यालय, चतुर्थ–गाजियाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया था तथा वादी/अपीलार्थी पक्ष ने उक्त भूखण्ड प्रतिवादी/प्रत्यर्थी के पक्ष में प्राधिकरण की ओर से निष्पादित व पंजीकृत कराने हक़दार होने से भी इंकार नहीं किया गया हो तो प्रश्नगत विक्रय विलेख के सम्यक् एवं विधिपूर्ण निष्पादन व पंजीकरण के संबंध में मात्र इस आधार पर संदेह नहीं किया जा सकता है कि वादी/अपीलार्थी पक्ष ने उक्त विलेख पर अपने हस्ताक्षर होने से इंकार किया है।

(14)d. वादी/अपीलार्थी पक्ष की ओर से यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि विद्वान विचारण न्यायालय ने अपने निर्णय में प्राधिकरण के कर्मचारी राजेन्द्र शर्मा के विरूद्व पंजीकृत कराये गये दांडिक मामले के निर्णय में दांडिक विचारण न्यायालय द्वारा पारित दोषमुक्ति के निर्णय को हस्तगत मूल वाद में प्रतिवादी/प्रत्यर्थी की ओर से बतौर साक्ष्य ग्रहण कर उसे मूल वाद के निर्णय का भी आधार बनाया है जबकि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा ***प्रेम राज–प्रति–पूनम्मा मेनन व एक अन्य, 2024 (2) SCC 47 (SC)*** में प्रतिपादित निर्णयज् विधि के अनुसार दांडिक मामलों का अधिनिर्णय व्यावहारिक वादों में साक्ष्य के रूप में ग्रहण नहीं किया जा सकता है। वादी/अपीलार्थी पक्ष के उक्त तर्कों के प्रतिकूल प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि वादी ने विवादित दस्तावेज की कूटरचना के अपराध के संबंध में आपराधिक मुकदमा दर्ज कराया था जिसमें कथित कूटरचना को साबित नहीं पाया गया। विद्वान दांडिक विचारण न्यायालय का निष्कर्ष हस्तगत व्यावहारिक वाद में ग्रहण करने का पूर्ण विधिक आधार था।

(14)e. उभय पक्ष की ओर से दिये गये उक्त वर्णित तर्कों के परिप्रेक्ष्य में मैंने आक्षेपित निर्णय व आदेश का सम्यक् परिशीलन किया जिसमें यह पाया गया कि विद्वान विचारण न्यायालय ने व्यवाहारिक मूल वाद के विचारण के समय प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष की ओर से मु०अ०सं०५८३/२००१ राज्य–प्रति–राजेन्द्र शर्मा, अन्तर्गत धारा–४२०/४६७/४६८ भा०दं०सं० वाले दांडिक मामले से संबंधित पारित निर्णय व आदेश में अभियुक्त राजेन्द्र शर्मा की दोषमुक्ति के आधार का भी साक्ष्यिक विवेचन किया है। परन्तु मूल वाद में पारित आक्षेपित निर्णय में विद्वान विचारण न्यायालय में अभियुक्त राजेन्द्र शर्मा की दोषमुक्ति को पूर्ण रूप से आधार नहीं बनाया है बल्कि संपार्श्विक प्रयोजन से उस आपराधिक मामले के निर्णय के संबंध में अपना मत व्यक्त किया है। मैं वादी/अपीलार्थी के इस तर्क से पूर्णतया सहमत हूं कि माननीय शीर्ष न्यायालय द्वारा ***प्रेम राज (पूर्वोक्त)*** में संप्रेक्षित निर्णयज् विधि तथा सुस्थापित विधि व्यवस्था के अनुसार किसी दांडिक न्यायालय का अधिनिर्णय किसी व्यावहारिक वाद के अधिनिर्णय पर बाध्यकारी नहीं होता है। परन्तु चूंकि हस्तगत व्यावहारिक मामले में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा किए गए अन्य साक्ष्यिक विवेचन के आधार पर दिया गया आक्षेपित अधिनिर्णय हस्तगत व्यावहारिक अपील के विनिश्चय बिन्दु १ व २ के आधार पर अभिपुष्ट होना अवधारित होता है, इसलिए आक्षेपित निर्णय मात्र

इस आधार पर अपास्त किये जाने योग्य नहीं है कि विद्वान विचारण न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय पारित करते समय उपरोक्त दांडिक मामले में अभियुक्त राजेन्द्र शर्मा के दोषमुक्त पाये जाने के तथ्य को बतौर साक्ष्य ग्रहण करते हुए उसके आधार पर भी हस्तगत व्यावहारिक मूल वाद में अपना निष्कर्ष दिया है।

(14)f. इस प्रकार इस द्वितीय विनिश्चय बिन्दु हेतु किए गये साक्ष्यिक मूल्यांकन एवं विधिक विवेचन के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ कि हस्तगत प्रकरण में वर्णित वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ के वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा किए गए आबंटन के आधार पर ही उस पर अपने स्वत्व व अध्यासन का अन्तरण प्रतिवादी/प्रत्यर्थी/आबंटी इन्द्रमोहन को जरिए मुख्यत्यारआम रामफूल करने के अनुक्रम में पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकितः ०२.०८.२००१ प्राधिकरण के सचिव यू०एन० ठाकुर द्वारा निष्पादन कर्ता/विक्रेता के रूप में अपने हस्ताक्षर करते हुए जरिए अटार्नी/कर्मचारी श्रीमती गीता गुप्ता निबंधन कार्यालय में पेश कर निष्पादित कराया गया था जिसका पंजीकरण दिनांकः०३.०८.२००१ को हुआ था तथा यह विक्रय विलेख कूटरचित व शून्य नहीं है।

(15). तृतीय विनिश्चय बिन्दु का अधिनिर्णय किया जाना अपेक्षित है कि **क्या अपीलार्थी हस्तगत अपील में याचित अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी है?**

(15)a. जैसा कि पूर्ववर्ती विनिश्चय बिन्दु सं०१ के जरिए यह अवधारित किया जा चुका है कि वादी/अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ प्रतिवादी/प्रत्यर्थी को आबंटित किया गया था एवं पूर्ववर्ती विनिश्चय बिन्दु सं० २ के जरिए यह अवधारित किया जा चुका है कि हस्तगत प्रकरण में वर्णित वादग्रस्त भूखण्ड सं० ६/२/७२ के वादी/अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा किए गए आबंटन के आधार पर ही उस पर अपने स्वत्व व अध्यासन का अन्तरण प्रतिवादी/प्रत्यर्थी/आबंटी इन्द्रमोहन को जरिए मुख्यत्यारआम रामफूल करने के अनुक्रम में पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकितः ०२.०८.२००१ प्राधिकरण के सचिव यू०एन० ठाकुर द्वारा निष्पादन कर्ता/विक्रेता के रूप में अपने हस्ताक्षर करते हुए जरिए अटार्नी/कर्मचारी श्रीमती गीता गुप्ता निबंधन कार्यालय में पेश कर निष्पादित कराया गया था जिसका पंजीकरण दिनांकः०३.०८.२००१ को हुआ था तथा यह विक्रय विलेख कूटरचित व शून्य नहीं है। जहाँ तक वादी/अपीलार्थी द्वारा मूल वाद में वर्णित वादग्रस्त भूखण्ड को प्रतिवादी/प्रत्यर्थी पक्ष द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने अथवा अन्य प्रकार से हस्तांतरित करने व उस पर कब्जा करने व कराने से स्थायी रूप से निषेधित किए जाने संबंधी याचित अनुतोष का प्रश्न है तो इस संदर्भ में यह सुस्थिर विधि व्यवस्था है कि एक पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर क्रय की गयी संपत्ति पर क्रेता को स्वामित्व के साथ–साथ अध्यासन भी अन्तरित होता है एवं वादी साक्षी यू०एन० ठाकुर ने अपने मौखिक परिसाक्ष्य में भी यह कहा है कि *मुझे नहीं मालूम कि विवादित प्लाट पर इन्द्रमोहन पाल व उसके अटार्नी रामफूल का कब्जा है या नहीं।* वहीं पर दूसरी ओर प्रतिवादी साक्षी रामफूल सिंह ने अपने मौखिक परिसाक्ष्य में यह कहा है कि प्रतिवादी का वादग्रस्त भूखण्ड पर वास्तविक व भौतिक आधिपत्य स्थापित

है। अतः यह अपीलीय न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकितः ०२.०८.२००१ के आधार पर वादी/अपीलार्थी द्वारा प्रतिवादी/प्रत्यर्थी इन्द्रमोहन पाल को वादग्रस्त भूखण्ड का स्वत्व व अध्यासन अन्तरित कर दिये जाने एवं वादी पक्ष की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर वादग्रस्त भूखण्ड पर वादी/अपीलार्थी पक्ष का स्वत्व व अध्यासन शेष नहीं रह जाने के कारण विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा स्थायी व्यादेश के संदर्भ में दिया गया अधिनिर्णय पुष्ट होता है तथा अपीलार्थी/वादी हस्तगत अपील में भी किसी याचित अनुतोष को प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

(16). उपर्युक्त समस्त साक्ष्यिक व विधिक विवेचन के आधार पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ कि अपीलार्थी पक्ष द्वारा विद्वान विचारण न्यायालय में संस्थित मूल वाद में प्रस्तुत प्रलेखीय व मौखिक साक्ष्य के आधार पर वादग्रस्त भूखण्ड के आबंटन के अनुक्रम में अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख दिनांकितः ०२.०३.२००१ (पंजीकृत दिनांकितः०३.०८.२००१) एक कूटरचित व शून्य विलेख साबित करने में सफल नहीं रहा है तथा अपीलार्थी पक्ष वादग्रस्त भूखण्ड पर अपना स्वत्व व अध्यासन भी साबित करने में सफल नहीं रहा है। इन परिस्थितियों में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा मूल वाद सं० ९८२/२००१ गाजियाबाद विकास प्राधिकरण–प्रति–इन्दर मोहन पाल में पारित आक्षेपित निर्णय व आदेश दिनाँकितः २९.०७.२०१७ साक्ष्यिक विवेचन व मूल्यांकन पर आधारित एक ऐसा निर्णय व आदेश है जिसमें हस्तगत अपीलीय न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किये जाने की आवश्यकता नहीं है। तद्नुसार आदेश पारित किया जाता है।

आदेश

अतः अपीलार्थी पक्ष की ओर से संस्थित हस्तगत व्यावहारिक अपील निरस्त की जाती है। विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा मूल वाद सं० ९८२/२००१ गाजियाबाद विकास प्राधिकरण–प्रति–इन्दर मोहन पाल में पारित निर्णय व आदेश दिनांकितः २९.०७.२०१७ इस अपील में दिये गये अधिनिर्णय के प्रकाश में पुष्ट किया जाता है। पत्रावली नियमानुसार समनुदेशित की जाए।

दिनांकः 25.03.2026

(सुशील कुमार–चतुर्थ)
अपर जिला न्यायाधीश, न्यायालय सं०–03,
जनपद–गाजियाबाद।
J.O. Code-UP6480

आज यह निर्णय मेरे द्वारा दिनांकित व हस्ताक्षरित करके खुले न्यायालय में उद्घोषित किया गया।

दिनांकः 25.03.2026

(सुशील कुमार–चतुर्थ)
अपर जिला न्यायाधीश, न्यायालय सं०–03,
जनपद–गाजियाबाद।