दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 23 जनवरी 2025

निम्न मामले में:

सि.वा.(मू.प.) 3361/2015
CS(OS) 3361/2015

बिमल रॉय गंभीर .....वादी

द्वारा - श्री सुनील कुमार अग्रवाल, एवं सुश्री नीलम अग्रवाल, अधिवक्तागण

बनाम

दिलीप गंभीर एवं अन्य ....प्रतिवादीगण

द्वारा - श्री मोहित गुप्ता, सुश्री अनीशा गुप्ता, श्री विशाल सक्सेना, सुश्री सीमा अली फातिमा और श्री ध्रुव मेहता अधिवक्तागण

कोरमः
माननीय न्यायमूर्ति श्री सुब्रमणियम प्रसाद

निर्णय

1. वादी ने निम्नलिखित प्रार्थनाओं के साथ इस न्यायालय का रूख किया है:-

"(i) वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध घोषणा की एक डिक्री पारित की जाए, जिसके द्वारा दिनांक 16.01.1987 की उस 'गिफ्ट डीड' (उपहार विलेख) को पूरी तरह से झूठा, जाली और मनगढ़ंत घोषित किया जाए, जो 16.01.1987 को सब-रजिस्ट्रार, दिल्ली के पास दस्तावेज़ संख्या 529, एडिशनल बुक नंबर 01, वॉल्यूम नंबर 5071 के पृष्ठ 168 से 171 पर पंजीकृत है; साथ ही दिल्ली विकास प्राधिकरण (DDA) से प्राप्त दिनांक 17.01.2002 की 'कन्वेयंस डीड' (अंतरण विलेख), जो सब-रजिस्ट्रार-VII, नई दिल्ली के पास 18.01.2002 को दस्तावेज़ संख्या 19896, एडिशनल बुक नंबर 01, वॉल्यूम नंबर 704 के पृष्ठ 98 से 99 पर पंजीकृत है; और दिल्ली विकास प्राधिकरण, दिल्ली नगर निगम (MCD), दिल्ली जल बोर्ड और बिजली विभाग द्वारा 'द मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' के लेआउट प्लान में स्थित प्लॉट नंबर 31, ब्लॉक B-1, क्षेत्रफल 322.95 वर्ग गज, ग्राम नांगलोई जाट और गढ़ी पीरा, दिल्ली में स्थित वादग्रस्त संपत्ति का प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में किए गए नामांतरण (Mutation) को शून्य, अमान्य और प्रभावहीन घोषित किया जाए।"

(ii) वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध, 'द मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' के लेआउट प्लान में स्थित प्लॉट नंबर 31, ब्लॉक B-1, क्षेत्रफल 322.95 वर्ग गज, ग्राम नांगलोई जाट और गढ़ी पीरा, दिल्ली में स्थित वादग्रस्त संपत्ति में 1/4 (एक-चौथाई) हिस्से के विभाजन की एक प्रारंभिक डिक्री पारित की जाए, और...

वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध विभाजन की एक अंतिम डिक्री पारित की जाए, जिसके द्वारा 'द मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' के लेआउट प्लान में स्थित प्लॉट नंबर 31, ब्लॉक B-1, क्षेत्रफल 322.95 वर्ग गज, ग्राम नांगलोई जाट और गढ़ी पीरा, दिल्ली में स्थित वादग्रस्त संपत्ति को 'मेट्स एंड बाउंड्स' (सीमांकन और माप) द्वारा चार बराबर हिस्सों में विभाजित किया जाए; और वादी को वादग्रस्त संपत्ति के 1/4 (एक-चौथाई) हिस्से का अलग से वास्तविक भौतिक कब्जा प्रदान किया जाए तथा वादी को वादग्रस्त संपत्ति में अपने पूर्ण 1/4 (एक-चौथाई) हिस्से का लाभ लेने की अनुमति दी जाए।

यदि वादग्रस्त संपत्ति का 'मेट्स एंड बाउंड्स' (सीमांकन और माप) द्वारा विभाजन करना व्यवहार्य (feasible) न हो, तो वादग्रस्त संपत्ति को न्यायालय के माध्यम से सार्वजनिक नीलामी द्वारा बेचने का आदेश दिया जा सकता है और उससे प्राप्त होने वाली राशि को वाद के पक्षकारगण के बीच उनके हिस्से और पात्रता के अनुसार विभाजित किया जा सकता है।

(iii) वादी को इस वाद की लागत (costs) प्रतिवादीगण के विरुद्ध संयुक्त रूप से और व्यक्तिगत रूप से प्रदान की जाए।

(iv) कोई अन्य उपयुक्त राहत प्रदान की जाए, जिसे यह माननीय न्यायालय मामले की परिस्थितियों में वादी के पक्ष में और प्रतिवादीगण के विरुद्ध उचित और न्यायसंगत समझे।

2. यह वाद वादी द्वारा अपने साले (अर्थात वादी की पत्नी के भाई) के माध्यम से दायर किया गया है, जो वादी के 'पावर ऑफ अटॉर्नी' (मुख्तारनामा) धारक हैं। "वाद में यह उल्लेख किया गया है कि वादी स्वर्गीय रिखी केश के पुत्र हैं और B1/31 मियावाली नगर, नई दिल्ली के निवासी हैं। यह कहा गया है

कि प्रतिवादी संख्या 1 वादी के भाई हैं। प्रतिवादी संख्या 2 वादी की माँ, अर्थात स्वर्गीय रिखी केश की पत्नी हैं। प्रतिवादी संख्या 3 वादी की बहन हैं।

3. यह कहा गया है कि वादी के पिता, अर्थात् रिखी केश का निधन 15.09.2014 को हो गया था और वादपत्र में किए गए कथनों के अनुसार, रिखी केश की मृत्यु बिना कोई वसीयत किए (intestate) हुई थी। "यह उल्लेख किया गया है कि वादी और प्रतिवादीगण ही स्वर्गीय रिखी केश के एकमात्र विधिक वारिस हैं।

4. वादी का यह तर्क है कि अपनी मृत्यु के समय, स्वर्गीय रिखी केश 'द मियांवाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' के लेआउट प्लान में स्थित प्लॉट नंबर 31, ब्लॉक B-1, मियांवाली नगर, नई दिल्ली के पूर्ण स्वामी थे। "यह प्लॉट लगभग 322.95 वर्ग गज का है और दिल्ली के गाँव नांगलोई जाट और गढ़ी पीरा में स्थित है। यह कहा गया है कि इस संपत्ति का शाश्वत उप-पट्टा (Perpetual Sub-Lease) स्वर्गीय रिखी केश के पक्ष में 21.05.1981 को सब-रजिस्ट्रार, दिल्ली के समक्ष पंजीकृत किया गया था, जिसका पंजीकरण नंबर 2474, एडिशनल बुक नंबर I, वॉल्यूम नंबर 3792 और पृष्ठ संख्या 45 से 53 है।

5. यह कहा गया है कि रिखी केश की मृत्यु के बाद, वादग्रस्त संपत्ति उनके विधिक वारिसों, अर्थात् वादी और प्रतिवादीगण को मिल (devolve) गई और

प्रत्येक विधिक वारिस विचाराधीन संपत्ति में 1/4 (एक-चौथाई) हिस्से का हकदार है।

6. यह कहा गया है कि वादी ने वादग्रस्त संपत्ति के विभाजन (बंटवारे) की मांग की थी। यह उल्लेख किया गया है कि चूंकि संपत्ति के विभाजन के वादी के अनुरोध को स्वीकार नहीं किया गया था, इसलिए वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 से 3 को दिनांक 27.05.2015 को एक विधिक नोटिस जारी करवाया और इस नोटिस के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 1 से 3 को वादग्रस्त संपत्ति का 'मेट्स एंड बाउंड्स' (सीमांकन और माप) द्वारा विभाजन करने और वादग्रस्त संपत्ति के 1/4 (एक-चौथाई) हिस्से का खाली कब्जा सौंपने को कहा गया था।

7. यह कहा गया है कि प्रतिवादीगण के अधिवक्ता से दिनांक 06.06.2015 को एक उत्तर प्राप्त हुआ था, जिसमें यह बताया गया था कि स्वर्गीय रिखी केश ने वर्ष 1987 में प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में एक 'गिफ्ट डीड' निष्पादित की थी। वादपत्र में यह आरोप लगाया गया है कि वह 'गिफ्ट डीड' जाली और मनगढ़ंत है। यह कहा गया है कि उस झूठी और मनगढ़ंत 'गिफ्ट डीड' के आधार पर, प्रतिवादी संख्या 1 ने दिल्ली विकास प्राधिकरण को गुमराह करके संपत्ति का नामांतरण अपने नाम पर करवा लिया और अवैध रूप से अपने नाम पर 'कन्वेयंस डीड' प्राप्त कर ली। यह कहा गया है कि अवैध रूप से प्राप्त किए गए नामांतरण और 'कन्वेयंस डीड' के आधार पर, प्रतिवादी संख्या 1 ने दिल्ली जल बोर्ड और बिजली विभाग से अपने नाम पर बिजली और पानी के कनेक्शन

भी ले लिए हैं। यह कहा गया है कि 'गिफ्ट डीड' जाली और मनगढ़ंत है क्योंकि स्वर्गीय रिखी केश के पास अन्य सभी प्रतिवादीगण को इससे बाहर करके केवल प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर 'गिफ्ट डीड' निष्पादित करने का कोई कारण नहीं था।

8. यह कहा गया है कि स्वर्गीय रिखी केश ने वर्ष 1983-1985 के बीच अपने सभी बच्चों का विवाह कर दिया था। वादपत्र में यह कहा गया है कि वादी अपने व्यवसाय में संघर्ष कर रहा था, इसलिए वह रोजगार के लिए विदेश चला गया। यह कहा गया है कि प्रतिवादी संख्या 1 को वर्ष 1987 में 'इंजीनियर्स इंडिया लिमिटेड' में रोजगार मिला। यह कहा गया है कि वादी और प्रतिवादीगण के बीच बहुत सौहार्दपूर्ण संबंध थे और वादी के अपने दिवंगत पिता के साथ भी मधुर संबंध थे। यह कहा गया है कि वादी जब भी भारत आता था, वह अपने पिता, चाचा और रिश्तेदारों से मिलता था और उसे कभी भी इस तथ्य के बारे में नहीं बताया गया कि संपत्ति पहले ही प्रतिवादी संख्या 1 को गिफ्ट (gift) कर दी गई है। यह कहा गया है कि न तो स्वर्गीय रिखी केश और न ही प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी या प्रतिवादी संख्या 2 और 3 से कोई 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' (NOC) या 'त्याग विलेख' (Relinquishment Deed) आदि प्राप्त किया था।

9. यह कहा गया है कि स्वर्गीय रिखी केश, 15.09.2014 को अपनी मृत्यु तक, वादग्रस्त सम्पत्ति पर पूर्ण स्वामी के रूप में काबिज़ थे; और उसके बाद,

वादी तथा प्रतिवादी संख्या 1 और 3 संयुक्त रूप से उस पर काबिज़ हैं। इन कथनों के आधार पर, वादी ने इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है और यह घोषणा करने की प्रार्थना की है कि दिनांक 16.01.1987 की 'गिफ्ट डीड' , जो कि सब-रजिस्ट्रार, दिल्ली के पास 16.01.1987 को दस्तावेज़ संख्या 529, एडिशनल बुक नंबर 01, वॉल्यूम नंबर 5071 के पृष्ठ 168 से 171 पर पंजीकृत है; दिल्ली विकास प्राधिकरण से प्राप्त दिनांक 17.01.2002 की 'कन्वेयंस डीड', जो सब-रजिस्ट्रार-VII, नई दिल्ली के पास 18.01.2002 को दस्तावेज़ संख्या 19896, एडिशनल बुक नंबर 01, वॉल्यूम नंबर 704 के पृष्ठ 98 से 99 पर पंजीकृत है; तथा दिल्ली विकास प्राधिकरण, दिल्ली नगर निगम (MCD), दिल्ली जल बोर्ड और बिजली विभाग द्वारा 'द मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' के लेआउट प्लान में स्थित प्लॉट नंबर 31, ब्लॉक B-1, क्षेत्रफल 322.95 वर्ग गज, ग्राम नांगलोई जाट और गढ़ी पीरा, दिल्ली में स्थित वादग्रस्त संपत्ति का प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में किया गया नामांतरण, शून्य और अमान्य (null and void) तथा पूरी तरह से झूठा, जाली और मनगढ़ंत है; और वादी के पक्ष में वादग्रस्त संपत्ति के 1/4 (एक-चौथाई) हिस्से के विभाजन की प्रारंभिक डिक्री (preliminary decree of partition) पारित की जाए।

10. प्रतिवादी संख्या 1 का निधन 24.06.2016 को हो गया था। वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 के विधिक प्रतिनिधियों (LRs) को अभिलेख पर लाने के

लिए अं.आ. 11561/2016 (I.A. No. 11561/2016) दायर किया था, जिसे दिनांक 19.09.2016 के आदेश के माध्यम से स्वीकार कर लिया गया था। प्रतिवादी संख्या 1 की पत्नी और बच्चों को विधिक प्रतिनिधियों के रूप में श्रेणीबद्ध (arrayed) किया गया है। यह कहा गया है कि वादपत्र में कुछ त्रुटियों के कारण, 19.09.2017 को एक संशोधित वादपत्र दायर किया गया था, लेकिन वादपत्र के मूल कथनों या की गई प्रार्थनाओं में कोई बदलाव नहीं किया गया था।

11. यह कहा गया है कि वादी को 'गिफ्ट डीड' के पंजीकरण की जानकारी थी। यह कहा गया है कि प्रतिवादी संख्या 2, यानी स्वर्गीय रिखी केश की विधवा ने, एक गवाह के रूप में 'गिफ्ट डीड' पर हस्ताक्षर किए थे और 'गिफ्ट डीड' के निष्पादन के लिए अपनी सहमति दी थी। यह कहा गया है कि दिल्ली विकास प्राधिकरण ने दिनांक 19.03.1987 के पत्र के माध्यम से इस बात की पुष्टि की थी कि दिनांक 16.01.1987 की 'गिफ्ट डीड' के आधार पर, दिल्ली विकास प्राधिकरण के अभिलेख में वादग्रस्त संपत्ति का नामांतरण कर दिया गया है और इसे प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में हस्तांतरित कर दिया गया है। दिल्ली विकास प्राधिकरण ने दिनांक 19.03.1987 के पत्र के माध्यम से 'द मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' से अपने अभिलेख में आवश्यक बदलाव करने का अनुरोध किया था और दिनांक

19.03.1987 के उस पत्र के आधार पर सोसाइटी के अभिलेख में भी नाम बदल दिए गए थे।

12. प्रतिवादी संख्या 1 के विधिक प्रतिनिधियों (LRs) और प्रतिवादी संख्या 2 की ओर से एक संशोधित लिखित बयान दायर किया गया था। संशोधित लिखित बयान में यह कहा गया है कि दिल्ली प्रशासन (भूमि एवं भवन विभाग), दिल्ली ने 'द मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड', न्यू कुतुब रोड, जिसे वर्तमान में मियावाली नगर, पीरागढ़ी, दिल्ली-110087 के रूप में जाना जाता है, में स्थित प्लॉट नंबर 31, ब्लॉक नंबर B-1 की 322.95 वर्ग गज भूमि के संबंध में स्वर्गीय श्री रिखी केश के पक्ष में दिनांक 21.04.1981 को एक 'पर्पेचुअल सब-लीज डीड' (शाश्वत उप-पट्टा विलेख) निष्पादित की थी। यह 'पर्पेचुअल सब-लीज डीड' (शाश्वत उप-पट्टा विलेख) दिनांक 21.05.1981 को सब-रजिस्ट्रार, दिल्ली के पास पंजीकरण संख्या 2474, एडिशनल बुक नंबर I, वॉल्यूम नंबर 3792 के पृष्ठ संख्या 45 से 53 पर पंजीकृत की गई थी। संशोधित लिखित बयान में यह भी कहा गया है कि संबंधित अधिकारियों से आवश्यक अनुमति प्राप्त करने के बाद, स्वर्गीय रिखी केश ने 16.01.1987 को प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में एक 'गिफ्ट डीड' निष्पादित की थी और यह 'गिफ्ट डीड' सब-रजिस्ट्रार, दिल्ली के पास पंजीकरण संख्या 529, एडिशनल बुक नंबर I, वॉल्यूम नंबर 5071 के पृष्ठ संख्या 168 से 171 पर विधिवत पंजीकृत की गई थी।

13. यह कहा गया है कि इसके पश्चात, प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने नाम पर संपत्ति को लीजहोल्ड (पट्टाधृति) से फ्रीहोल्ड (पूर्ण स्वामित्व) में परिवर्तित करवा लिया और प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 17.01.2002 को एक 'कन्वेयंस डीड' निष्पादित की गई है; तथा प्रतिवादी संख्या 1 ने भवन योजनाओं (building plans) को स्वीकृत करवा कर उक्त प्लॉट पर निर्माण कार्य करवाया है। यह कहा गया है कि संबंधित अधिकारियों से आवश्यक अनुमति प्राप्त करने के बाद, प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने नाम पर बिजली और पानी के कनेक्शन करवाए। यह कहा गया है कि वादग्रस्त संपत्ति का स्वामी होने के नाते, प्रतिवादी संख्या 1 को दिल्ली नगर निगम के अभिलेख में संपत्ति कर (property tax) के भुगतान के लिए निर्धारित किया गया है और संपत्ति कर का भुगतान प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा अपने जीवनकाल के दौरान और अब उनके विधिक प्रतिनिधियों (legal heirs) द्वारा किया जा रहा है।

14. यह कहा गया है कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 1 प्रश्नगत संपत्ति के अनन्य कब्जे में पूर्ण और वैध स्वामी हैं और प्रतिवादी संख्या 2 के साथ रह रहे हैं, इसलिए वादी का वादग्रस्त संपत्ति में कोई अधिकार, शीर्षक या हित नहीं है और उसका इस पर कोई दावा नहीं बनता है। यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि प्रतिवादी संख्या 2, यानी वादी और प्रतिवादी संख्या 1 की माता के साथ, प्रतिवादी संख्या 1 के विधिक प्रतिनिधियों (LRs) की ओर से संशोधित लिखित बयान दायर किया गया है।

15. प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा लिखित बयान दायर किया गया था। प्रतिवादी संख्या 3 ने स्वीकार किया कि उन्हें प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित 'गिफ्ट डीड' की जानकारी थी। लिखित बयान में, प्रतिवादी संख्या 3 ने कहा है कि प्रतिवादी संख्या 1 वादग्रस्त संपत्ति के पूर्ण स्वामी बन गए। प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से दाखिल लिखित बयान में 'गिफ्ट डीड' के आधार पर प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में लीज डीड के अंतरण के तथ्य को भी स्वीकार किया गया है, और यह भी स्वीकार किया गया है कि वह प्रतिवादी संख्या 1 ही थे जिन्होंने वादग्रस्त संपत्ति को पट्टाधृति से पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित करवाया था और दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 17.01.2002 को एक 'कन्वेयंस डीड' जारी की गई थी। प्रतिवादी संख्या 3 के लिखित बयान में यह भी कहा गया है कि संबंधित अधिकारियों से भवन योजना (building plan) स्वीकृत कराने के बाद संपत्ति पर निर्माण कार्य किया गया था। प्रतिवादी संख्या 3 का लिखित बयान स्पष्ट रूप से यह बताता है कि स्वर्गीय रिखी केश ने अपने जीवनकाल में वादग्रस्त संपत्ति के लिए कोई वसीयत (Will) निष्पादित नहीं की थी।

16. वादी ने अपना मामला साबित करने के लिए निम्नलिखित दस्तावेज दाखिल किए:

i. स्वर्गीय रिखी केश के पक्ष में दिनांक 30.01.1985 की पंजीकृत 'सब-लीज डीड' (उप-पट्टा विलेख); और दिल्ली नगर निगम के

निर्धारण एवं संग्रह विभाग (Assessment & Collection Department) का दिनांक 02.07.1994 का एक पत्र, जिसके द्वारा स्वर्गीय रिखी केश गंभीर को यह पुष्टि करने के लिए दिल्ली नगर निगम के निर्धारण एवं संग्रह विभाग के कार्यालय में उपस्थित होने के लिए कहा गया था कि संपत्ति अभी भी उन्हीं के नाम पर है।

ii. वादी द्वारा **प्रतिवादीगण** को जारी किया गया दिनांक 27.05.2015 का एक कानूनी नोटिस।

iii. उक्त कानूनी नोटिस का जवाब **प्रतिवादी संख्या** 1 और 2 द्वारा दिया गया था। वादी की ओर से वादपत्र दायर करने के लिए 'मुख्तारनामा' श्री धरम सरूप खंडूजा के नाम पर है।

17. प्रतिवादीगण ने निम्नलिखित दस्तावेज दाखिल किए हैं:

i. दिनांक 21.04.1981 की 'पर्पेचुअल सब-लीज डीड' (शाश्वत उप-पट्टा विलेख) की प्रति।

ii. दिनांक 16.01.1987 की 'गिफ्ट डीड' की प्रति।

iii. दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा 'मानद सचिव, मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' को जारी किए गए दिनांक 19.03.1987 के पत्र की एक प्रति, जिसकी प्रतियाँ स्वर्गीय

रिखी केश और यहाँ प्रतिवादी संख्या 1 को भी भेजी गई थीं। उक्त दिनांक 19.03.1987 के पत्र में यह कहा गया है कि मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड के अभिलेख में इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए बदलाव किए जाएं कि स्वर्गीय रिखी केश द्वारा दिनांक 16.01.1987 को प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में 'गिफ्ट डीड' निष्पादित की गई है।

iv. दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित दिनांक 17.01.2002 की 'कन्वेयंस डीड', जिसके माध्यम से संपत्ति को लीजहोल्ड (पट्टाधृति) से फ्रीहोल्ड (पूर्ण स्वामित्व) में परिवर्तित किया गया है।

v. दिनांक 20.03.1987 का स्वीकृति पत्र, जिसमें प्रतिवादी संख्या 1 को उक्त संपत्ति में निर्माण कार्य करने की स्वीकृति दी गई है; तथा दिनांक 12.06.1987 का 'फॉर्म-C', जो दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा भूमिगत/जल निकासी (drainage) संबंधी स्वच्छता और अन्य पाइपलाइनों को ढकने से पूर्व उनके निरीक्षण हेतु जारी किया गया था।

vi. स्वच्छता/जल आपूर्ति कार्य के अंतिम निरीक्षण के लिए 'परिशिष्ट-डी' (Appendix-D) की प्रति, और प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर

जारी 'हाउस टैक्स' की रसीदें, पानी के बिल और बिजली के बिल भी प्रतिवादीगण द्वारा दाखिल किए गए हैं।

18. वादपत्र, लिखित बयान (written statement) और दोनों पक्षों द्वारा दाखिल किए गए दस्तावेजों के आधार पर, दिनांक 22.11.2018 को निम्नलिखित मुद्दे (issues) तय किए गए थे:

> *1. क्या वादी वादपत्र की प्रार्थना (i) में मांगे गए अनुसार घोषणा की डिक्री (decree of declaration) पाने का हकदार है?* ***साबित करने का भार वादी पर है/ OPP***
>
> *2. क्या वादी संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, नई दिल्ली-87 में मांगे गए अनुसार वादग्रस्त संपत्ति के 1/4 हिस्से के विभाजन की डिक्री पाने का हकदार है?* ***साबित करने का भार वादी पर है/ OPP***
> *3. क्या वाद (suit) परिसीमा (limitation) के भीतर है?* ***साबित करने का भार वादी पर है/ OPP***
> *4. क्या प्रतिवादी संख्या 1 वादग्रस्त संपत्ति के अनन्य कब्जे में पूर्ण और वैध स्वामी हैं और प्रतिवादी संख्या 2 के साथ रह रहे हैं?* ***साबित करने का भार प्रतिवादी 1 और 2 पर है /OPD 1 & 2"***

19. पक्षकारगण द्वारा साक्ष्य (evidence) प्रस्तुत किए गए हैं। वादी की ओर से, उनके मुख्तारनामा धारक धरम सरूप खंडूजा का **PW-1** के रूप में परीक्षण किया गया। प्रतिवादी संख्या 1 की पत्नी, श्रीमती मधुबाला गंभीर, जिन्हें प्रतिवादी संख्या 1 के विधिक प्रतिनिधि (LR) के रूप में पक्षकार बनाया

गया था, ने DW-1 के रूप में अपना परीक्षण कराया। इनके अतिरिक्त निम्नलिखित गवाहों का भी परीक्षण किया गया है: DW-2: सुश्री प्रिया यादव, उप निदेशक (CS), दिल्ली विकास प्राधिकरण (DDA)। DW-4: श्री सुनील डांग, निवासी A-7/31, मियावाली नगर, नई दिल्ली-110087। DW-5: श्री मुकेश कुमार, बीएसईएस राजधानी पावर लिमिटेड, बीएसईएस भवन, नेहरू प्लेस, नई दिल्ली। DW-6: श्री शंकर सिंह, सब-रजिस्ट्रार कार्यालय, INA, विकास सदन। DW-7: श्री संजीव कुमार, इंजीनियर, बीएसईएस। DW-8: श्री सुधीर कुमार, कनिष्ठ सचिवालय सहायक, निर्धारण एवं संग्रह विभाग, रोहिणी जोन, उप-क्षेत्रीय कार्यालय, रोहिणी। DW-9: श्री नवीन गंडास, अभिलेख कीपर, कार्यालय : दिल्ली अभिलेखागार विभाग (Department of Delhi Archives), 18-A सत्संग विहार मार्ग, स्पेशल इंस्टीट्यूशनल एरिया, नई दिल्ली।

20. वादी का यह मामला है कि स्वर्गीय रिखी केश की मृत्यु बिना कोई वसीयत किए हुई थी, और वे अपने पीछे अपनी पत्नी यानी प्रतिवादी संख्या 2, वादी, प्रतिवादी संख्या 1 (जिनकी भी मृत्यु हो चुकी है और अब उनके विधिक प्रतिनिधियों (LRs) द्वारा उनका प्रतिनिधित्व किया जा रहा है) और प्रतिवादी संख्या 3, जो वादी की बहन हैं, को छोड़ गए हैं। यह कहा गया है कि परिवार के सदस्यों के बीच मधुर संबंध थे और स्वर्गीय रिखी केश के पास 'गिफ्ट डीड' निष्पादित करने का कोई कारण या अवसर नहीं था। यह आरोप लगाया गया है कि 'गिफ्ट डीड' पूरी तरह से मनगढ़ंत (fabricated) है। यह भी कहा गया है

कि प्रतिवादीगण ने कानून के अनुसार 'गिफ्ट डीड' को सिद्ध नहीं किया है, क्योंकि 'गिफ्ट डीड' के साक्ष्यांकन गवाहों का परीक्षण नहीं किया गया है। यह कहा गया है कि जब तक साक्ष्यांकन गवाहों का परीक्षण नहीं किया जाता और जब तक 'गिफ्ट डीड' को कानून के अनुसार सिद्ध नहीं किया जाता, तब तक वादग्रस्त संपत्ति का विभाजन किया जा सकता है।

21. इसके विपरीत (Per contra), प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता उन सभी दस्तावेजों पर भरोसा करते हैं जो यह दर्शाते हैं कि स्वर्गीय रिखी केश ने 'गिफ्ट डीड' निष्पादित की थी। वास्तव में, प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा इसे स्वीकार किया गया था, जो स्वर्गीय रिखी केश की पत्नी हैं और 'गिफ्ट डीड' में एक हस्ताक्षरकर्ता भी हैं; साथ ही वादी की बहन, प्रतिवादी संख्या 3 ने भी इसे स्वीकार किया है। यह कहा गया है कि 'गिफ्ट डीड' के आधार पर, दिल्ली विकास प्राधिकरण ने प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में लीज (पट्टा) हस्तांतरित कर दी थी। सोसाइटी के अभिलेख में परिणामी बदलाव के लिए दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा 'मियावाली डिस्ट्रिक्ट कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड' को पत्र भेजे गए थे। प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता दिनांक 17.01.2002 की 'कन्वेयंस डीड' पर भरोसा करते हैं, जिसके द्वारा संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में परिवर्तित किया गया था। उनका कहना है कि निर्माण की अनुमति प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर ली गई थी और इसलिए सभी दस्तावेज यह साबित करते हैं कि प्रतिवादी संख्या 1 संपत्ति के पूर्ण स्वामी बन

गए थे और उनके पिता, यानी स्वर्गीय रिखी केश की मृत्यु पर संपत्ति का विभाजन नहीं किया जा सकता था।

22. पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्तागण को सुना गया और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया गया।

23. वादी स्वयं गवाह के कटघरे (witness box) में पेश नहीं हुआ है। वादी के मुख्तारनामा धारक यानी PW-1 के बयान (deposition) को पढ़ने से पता चलता है कि उसे किसी भी दस्तावेज के बारे में कोई जानकारी नहीं थी। यह न्यायालय इस प्रश्न पर विचार नहीं कर रहा है कि मुख्तारनामा वैध है या नहीं, क्योंकि इस संबंध में कोई मुद्दा तय नहीं किया गया है।

24. वादी के गवाह का कहना है कि उसे संपत्ति के विवाद के बारे में वर्ष 2014 में स्वर्गीय रिखी केश की मृत्यु के बाद ही पता चला। गवाह का कहना है कि उसके पास विवादित संपत्ति का ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है जो प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दाखिल किया गया हो। गवाह ने कहा है कि उसे यह जानकारी नहीं है कि वादी ने अपने अधिवक्ता के साथ अपने मामले पर चर्चा की है या नहीं। यह भी नहीं बताया गया है कि गवाह ने स्वयं वादी के अधिवक्ता के साथ मामले पर चर्चा की है या नहीं। अतः अभिलेख पर मौजूद सामग्री से पता चलता है कि गवाह को मामले की जानकारी नहीं है। उसका कहना है कि उसे याद नहीं है कि वर्ष 1987 में वादी कहाँ रहता था। 'गिफ्ट डीड' के निष्पादन के बारे में जानकारी थी या नहीं, इस पर गवाही देने के लिए वादी स्वयं सबसे

उपयुक्त व्यक्ति होता। मुख्तारनामा धारक इस संबंध में कोई भी साक्ष्य प्रस्तुत करने में असमर्थ रहा है, जबकि यह साबित करने का भार वादी पर था कि 'गिफ्ट डीड' धोखाधड़ी के माध्यम से निष्पादित की गई थी। वादी द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य पेश नहीं किया गया है जिससे यह पता चले कि उसके और उसके पिता स्वर्गीय रिखी केश के बीच संबंध मधुर थे। ऐसा कोई तथ्य या सामग्री नहीं दिखाई गई है जिससे यह लगे कि 'गिफ्ट डीड' किन्हीं संदिग्ध परिस्थितियों से घिरी हुई है।

25. वर्तमान वाद के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी संख्या 1 का निधन हो गया। श्रीमती मधुबाला गंभीर, जो प्रतिवादी संख्या 1 की पत्नी और वादी की भाभी हैं, ने DW-1 के रूप में अपना परीक्षण कराया है। उनका कहना है कि प्रतिवादी संख्या 1 स्वर्गीय रिखी केश के साथ उसी सोसाइटी में रह रहे थे।उन्होंने यह भी कहा है कि वादी और स्वर्गीय रिखी केश के बीच संबंध बहुत मधुर नहीं थे। यह बयान वास्तव में निर्विवाद रहा है।

26. प्रतिवादीगण ने सुश्री प्रिया यादव, उप निदेशक (CS), दिल्ली विकास प्राधिकरण का DW-2 के रूप में परीक्षण कराया है। उन्होंने निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं:-

(i) दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में दिलीप कुमार गंभीर के पक्ष में जारी स्वीकृति पत्र (Sanction letter)।

(ii) उप निदेशक (CS) द्वारा जारी दिनांक 19.03.1987 का 'गिफ्ट डीड' अनुमति पत्र।

(iii) दिनांक 17.01.2002 की 'कन्वेयंस डीड', जो दिनांक 18.01.2002 को सब-रजिस्ट्रार-VII के पास पंजीकरण संख्या 19896, एडिशनल बुक नंबर I, वॉल्यूम 704, पेज नंबर 98-99 पर पंजीकृत है।

(iv) दिनांक 12.06.1987 का 'फॉर्म-सी' (Form-C)।

(v) दिनांक 21.03.1998 के 'फॉर्म-डी' (Form-D) पर आधारित 'परिशिष्ट-डी' (Appendix-D)।

DW-2 के साक्ष्य से यह स्पष्ट होता है कि 'गिफ्ट डीड' को अमल में लाया जा चुका है। स्वीकृति पत्र (sanction letter) की प्रति स्वर्गीय रिखी केश को दी गई थी।

27. इसी प्रकार, श्री सुनील डांग, निवासी A-7/31, मियावाली नगर, नई दिल्ली-110087 का **DW-4** के रूप में परीक्षण किया गया है। **DW-4** संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, नई दिल्ली-110087 से संबंधित पूर्ण अभिलेख/फाइलें लेकर आए हैं और उन्होंने सोसाइटी के सदस्यों की सूची प्रस्तुत की है, जिसमें श्री दिलीप कुमार गंभीर सोसाइटी के सदस्य के रूप में पंजीकृत हैं और उनकी सदस्यता संख्या 524 है; और इन दस्तावेजों को क्रमशः 'मार्क-ए'

(Mark-A), 'मार्क-बी' (Mark-B) और 'मार्क-सी' (Mark-C) के रूप में अंकित किया गया है।

28. बीएसईएस राजधानी पावर लिमिटेड, बीएसईएस भवन, नेहरू प्लेस, नई दिल्ली से श्री मुकेश कुमार का DW-5 के रूप में परीक्षण किया गया है। उन्होंने बिजली कनेक्शन प्राप्त करने के लिए दिए गए आवेदन की प्रति और उसके साथ संलग्न दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं, जिन्हें सामूहिक रूप से 'मार्क-एक्स' (Mark-X Colly) के रूप में अंकित किया गया है; साथ ही 15.07.2022 की देय तिथि (due date) वाले बिल की प्रति, जिसे 'मार्क-वाई' (Mark-Y) और खाता विवरण की प्रति, जिसे 'मार्क-जेड' (Mark-Z) के रूप में अंकित किया गया है, भी प्रस्तुत की है।

29. सब-रजिस्ट्रार कार्यालय, आईएनए, विकास सदन से श्री शंकर सिंह का DW-6 के रूप में परीक्षण किया गया है। उन्होंने श्री दिलीप कुमार गंभीर के पक्ष में निष्पादित दिनांक 17.01.2002 की मूल 'कन्वेयंस डीड' प्रस्तुत की है, जो दिनांक 18.01.2002 को सब-रजिस्ट्रार-VII, नई दिल्ली के पास पंजीकरण संख्या 19896, एडिशनल बुक नंबर I, वॉल्यूम 704, पेज नंबर 98-99 पर पंजीकृत है।

30. बीएसईएस से इंजीनियर, श्री संजीव कुमार का DW-7 के रूप में परीक्षण किया गया। उन्होंने बिजली कनेक्शन प्राप्त करने के लिए दिए गए आवेदन की प्रमाणित प्रति और उसके साथ संलग्न दस्तावेज प्रस्तुत किए। इन्हें

Exhibit DW-7/A के रूप में प्रदर्शित किया गया है। उन्होंने संपत्ति B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के सी.ए. संख्या 102505838 का दिनांक 31.10.2022 का बिल भी प्रस्तुत किया है, और इसे Exhibit DW-7/B के रूप में प्रदर्शित किया गया है।

31. रोहिणी जोन, रोहिणी उप-क्षेत्रीय कार्यालय के 'निर्धारण एवं संग्रह विभाग' से कनिष्ठ सचिवालय सहायक, श्री सुधीर कुमार का DW-8 के रूप में परीक्षण किया गया, जिन्होंने निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किए:-

(i) संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के 'DNC रजिस्टर' की प्रमाणित प्रति।

(ii) श्री दिलीप कुमार गंभीर द्वारा संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के हाउस टैक्स (गृह कर) के भुगतान की दिनांक 31.01.1996 की रसीद की प्रमाणित प्रति।

(iii) श्री दिलीप कुमार गंभीर द्वारा संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के हाउस टैक्स के भुगतान की दिनांक 29.06.2007 की रसीद की प्रमाणित प्रति।

(iv) श्री दिलीप कुमार गंभीर द्वारा संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के वर्ष 2011-2012 के

हाउस टैक्स के भुगतान की दिनांक 30.06.2011 की रसीद की प्रमाणित प्रति।

(v) श्रीमती मधुबाला गंभीर द्वारा संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के वर्ष 2017-18, 2018-19 और 2019-2020 के हाउस टैक्स के भुगतान को दर्शाने वाले कंप्यूटर जनित विवरण की प्रमाणित प्रति।

(vi) श्रीमती मधुबाला गंभीर द्वारा संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के वर्ष 2021-2022 के हाउस टैक्स के भुगतान की दिनांक 05.07.2021 की रसीद की प्रमाणित प्रति।

(vii) संपत्ति संख्या B-1/31, मियावाली नगर, पश्चिम विहार, नई दिल्ली-110041 के वित्तीय वर्ष 2019-2020 के लिए 'पीटीआर' (संपत्ति कर रिटर्न) की प्रमाणित प्रति।

32. 32. दिल्ली अभिलेखागार विभाग, 18-A सत्संग विहार मार्ग, स्पेशल इंस्टीट्यूशनल एरिया, नई दिल्ली के कार्यालय से अभिलेख कीपर, श्री नवीन गंडास का DW-9 के रूप में परीक्षण किया गया। उन्होंने दिनांक 16.01.1987 की मूल 'गिफ्ट डीड' प्रस्तुत की है, जो बुक नंबर I, वॉल्यूम 5071 के पेज 168

से 171 पर दस्तावेज संख्या 529 के रूप में पंजीकृत है; इसकी एक प्रति पहले ही Exhibit PW-1/D2 के रूप में प्रदर्शित की जा चुकी है।

33. 'गिफ्ट डीड' स्वर्गीय रिखी केश द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित की गई है और यह एक पंजीकृत गिफ्ट डीड है। गिफ्ट डीड से पता चलता है कि इस पर दो गवाहों के हस्ताक्षर हैं। इसे सब-रजिस्ट्रार द्वारा पृष्ठांकित किया गया है, जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि दस्तावेज पक्षों को समझा दिया गया है और उन्होंने इसकी सामग्री को समझ लिया है। DW-5 ने प्रश्नगत संपत्ति पर प्रतिवादी संख्या 1 के मालिकाना हक से संबंधित दस्तावेजों की संलग्न प्रमाणित प्रतियां पेश की हैं। दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा मानद सचिव (Hony. Secretary) को जारी किए गए पत्र, जिनमें प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर प्लॉट के म्यूटेशन (नामपरिवर्तन) की सूचना दी गई है, प्रस्तुत किए गए हैं। DW-8, जो कनिष्ठ सचिवालय सहायक, निर्धारण एवं संग्रह विभाग, रोहिणी जोन, रोहिणी उप-क्षेत्रीय कार्यालय हैं, ने साक्ष्य दिया है कि संपत्ति प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में नामपरिवर्तित है। Exhibit DW-7/C, दिल्ली विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 12 के तहत प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में वादग्रस्त संपत्ति के निर्माण की मंजूरी के लिए जारी स्वीकृति पत्र है।

34. दिल्ली विकास प्राधिकरण से प्राप्त पत्राचार के आधार पर, सोसाइटी के अभिलेख में बदलाव कर दिया गया है। DW-9 दिल्ली अभिलेखागार विभाग का

अधिकारी है, जिसने दिनांक 16.01.1987 की मूल 'गिफ्ट डीड' प्रस्तुत की और उसने यह बयान दिया है कि Exhibit PW-1/D2 उसी 'गिफ्ट डीड' की सटीक प्रति है। 'गिफ्ट डीड' दिनांक 16.01.1987 की है। इस 'गिफ्ट डीड' के आधार पर, दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 19.03.1987 का पत्र जारी किया गया है। उक्त पत्र की प्रति रिखी केश को भी पृष्ठांकित (mark) की गई थी। वादी के पिता, स्वर्गीय रिखी केश वर्ष 2014 तक जीवित थे। न तो स्वर्गीय रिखी केश ने, न ही उनकी पत्नी यानी यहाँ प्रतिवादी संख्या 2 ने और न ही उनकी पुत्री यानी प्रतिवादी संख्या 3 ने 'गिफ्ट डीड' या दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा जारी दिनांक 19.03.1987 के पत्र पर कोई आपत्ति उठाई।

35. वादी ने स्वयं का परीक्षण नहीं कराया और वादी के मुख्तारनामा धारक, जो वादी की ओर से परीक्षित एकमात्र गवाह हैं, यह बताने में असमर्थ रहे हैं कि वादी को 'गिफ्ट डीड' के बारे में जानकारी थी या नहीं। वादी के विरुद्ध प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए क्योंकि वादी स्वयं गवाह के कटघरे में पेश नहीं हुआ है। वाद-पत्र में यह दृढ़तापूर्वक कहा गया है कि सब कुछ मधुर था। यदि यह सच है, तो यह विश्वास करना संभव नहीं है कि वादी 'गिफ्ट डीड' से अवगत नहीं था, विशेषकर तब जब वादी की बहन को 'गिफ्ट डीड' की जानकारी थी। यह भी नहीं कहा जा सकता कि वादी को इस बात की जानकारी नहीं थी कि प्रतिवादी संख्या 1 ने संपत्ति का निर्माण करवाया है।

36. भले ही प्रतिवादीगण द्वारा 'गिफ्ट डीड' को 'भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम' की धारा 63 और 'साक्ष्य अधिनियम' की धारा 68 के अनुसार सिद्ध नहीं किया गया है, फिर भी यह प्रतिवादी के मामले के लिए घातक नहीं होगा; क्योंकि न तो वादी के पिता, यानी स्वर्गीय रिखी केश ने, और न ही वादी की बहन, यानी यहाँ प्रतिवादी संख्या 3 ने 'गिफ्ट डीड' को चुनौती दी है। वादी की माता 'गिफ्ट डीड' की हस्ताक्षरकर्ता हैं, जिन्होंने प्रतिवादी संख्या 1 के मामले का समर्थन किया है। केवल 'गिफ्ट डीड' के गवाहों का परीक्षण न किया जाना ही प्रतिवादीगण के मामले के लिए घातक नहीं होगा।

37. सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 122 निम्नानुसार है:-

> ***122. "गिफ्ट" की परिभाषा***
>
> *"गिफ्ट" किसी वर्तमान जंगम या स्थावर सम्पत्ति का वह अन्तरण है, जो एक व्यक्ति द्वारा, जो दाता कहलाता है, दूसरे व्यक्ति को, जो आदाता कहलाता है, स्वेच्छया और प्रतिफल के बिना किया गया हो और आदाता द्वारा या की ओर से प्रतिगृहीत किया गया हो।*
>
> *प्रतिग्रहण कब करना होगा-*
>
> *ऐसा प्रतिग्रहण दाता के जीवन काल में और जब तक वह देने के लिए समर्थ हो, करना होगा।*
>
> *यदि प्रतिग्रहण करने से पहले आदाता की मृत्यु हो जाती है तो गिफ्ट शकून्य हो जाता है।*

38. सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 123 निम्नानुसार है:-

123. अंतरण कैसे किया जाता है

स्थावर सम्पत्ति के गिफ्ट के प्रयोजन के लिए वह अन्तरण दाता द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षरित और कम से कम दो साक्षियों द्वारा अनुप्रमाणित रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा करना होगा।

जंगम सम्पत्ति के गिफ्ट के प्रयोजन के लिए अन्तरण या तो यथापूर्वोक्त प्रकार से हस्ताक्षरित रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा, या परिदान द्वारा, किया जा सकेगा ।

ऐसा परिदान उसी प्रकार से किया जा सकेगा जैसे बेचा हुआ माल परिदत्त किया जा सकता हो।

स्पष्टीकरण- इस धारा में 'सत्यापन' शब्द का वही अर्थ है जो धारा 59 में दिया गया है।

38. संपत्ति अंतरण अधिनियम (Transfer of Property Act), 1882 की धारा 122 यह प्रावधान करती है कि किसी 'गिफ्ट' के वैध होने के लिए, इसका प्रकृति में निःशुल्क (gratuitous) होना और स्वेच्छा से दिया जाना आवश्यक है। उक्त गिफ्ट का अर्थ यह है कि 'दाता' (donor) द्वारा संपत्ति के स्वामित्व का पूर्ण परित्याग कर दिया गया है। 'आदाता' (donee - जिसे गिफ्ट दिया गया है) द्वारा उपहार की स्वीकृति दाता के जीवनकाल के दौरान किसी भी समय की जा सकती है।

39. धारा 123 यह प्रावधान करती है कि अचल संपत्ति के 'गिफ्ट' के वैध होने के लिए, अंतरण एक पंजीकृत दस्तावेज़ के माध्यम से प्रभावी किया जाना

चाहिए, जिस पर 'दाता' (donor) के हस्ताक्षर हों और जो कम से कम दो गवाहों द्वारा अनुप्रमाणित हो।

40. तथ्य स्पष्ट रूप से यह दर्शाते हैं कि 'आदाता' (donee) द्वारा 'दाता' (donor) के जीवनकाल के दौरान ही गिफ्ट स्वीकार कर लिया गया था। 'गिफ्ट डीड' में कब्जे के अंतरण के संबंध में स्पष्ट विवरण मौजूद है। अभिलेख में दर्ज 'नामांतरण' स्पष्ट रूप से अंतरण का संकेत देता है और जैसा कि पहले कहा गया है, आदाता ने अपने जीवनकाल में ही गिफ्ट स्वीकार कर लिया था। बहन को भी इस गिफ्ट की जानकारी है और उसने इस मामले का समर्थन करते हुए एक लिखित बयान दायर किया है। गिफ्ट को प्रभावी कर दिया गया है और 'संपत्ति अंतरण अधिनियम' की धारा 122 और 123 के सभी तत्वों का पूरी तरह से पालन किया गया है।

41. इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने 'नर्मदाबेन मगनलाल ठक्कर बनाम प्राणजीवनदास मगनलाल ठक्कर, (1997) 2 SCC 255' के मामले में यह व्यवस्था दी है कि 'आदाता' (donee) द्वारा या उसकी ओर से गिफ्ट की स्वीकृति, 'दाता' (donor) के जीवनकाल के दौरान और उसके गिफ्ट देने में सक्षम रहते हुए ही की जानी चाहिए; और इस प्रकार यह स्पष्ट होगा कि एक पंजीकृत 'गिफ्ट डीड' का निष्पादन, गिफ्ट की स्वीकृति और संपत्ति का वितरण, ये सब मिलकर ही गिफ्ट की प्रक्रिया को पूर्ण बनाते हैं। तत्पश्चात,

दाता अपने मालिकाना हक से वंचित हो जाता है और आदाता संपत्ति का पूर्ण स्वामी बन जाता है।

42. अभिलेख पर मौजूद सामग्री यह संकेत नहीं देती है कि वादी ने घर की खरीद में कोई योगदान दिया है, बल्कि निर्माण की स्वीकृति का पत्र प्रतिवादी संख्या 1 के नाम पर है। वादी के मुख्तारनामा धारक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य नहीं दिया गया है कि वादी वर्ष 1987 में कहाँ रह रहा था। दूसरी ओर, DW-1 द्वारा दिया गया यह साक्ष्य अखंडित रहा है कि स्वर्गीय रिखी केश और वादी के बीच संबंध सौहार्दपूर्ण नहीं थे। अभिलेख पर मौजूद सामग्री को देखते हुए, यह न्यायालय इस अपरिहार्य निष्कर्ष पर पहुँचता है कि वादी यह साबित करने में बुरी तरह विफल रहा है कि 'गिफ्ट डीड' जाली, मनगढ़ंत और धोखाधड़ी वाली थी; विशेष रूप से इसलिए क्योंकि स्वर्गीय रिखी केश ने उस 'कन्वेयंस डीड' पर कोई सवाल नहीं उठाया था, जिसे दिल्ली विकास प्राधिकरण ने प्रतिवादी संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित किया था और जिसके द्वारा उनके नाम पर संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में परिवर्तित किया गया था। वादी ने स्वयं गवाह के रूप में कटघरे (witness box) में न आने का विकल्प चुना, जबकि वादी यह बताने के लिए सबसे उपयुक्त व्यक्ति होता कि वह इन दस्तावेजों के बारे में जानता था या नहीं।

43. प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत अचूक साक्ष्यों को देखते हुए, इस न्यायालय की यह राय है कि वादी इस वर्तमान वाद में मांगी गई बँटवारे की राहत का

हकदार नहीं है। यह न्यायालय परिसीमा के प्रश्न पर विचार नहीं कर रहा है, जो कि मुद्दा संख्या 3 है, क्योंकि वादी और प्रतिवादी संख्या 1 यह दिखाने में सक्षम नहीं रहे हैं कि वादी को इन दस्तावेजों की जानकारी थी या नहीं। इसके विपरीत किसी भी सामग्री के अभाव में, यह न्यायालय 'परिसीमा अधिनियम' के अनुच्छेद 113 को लागू करने का इच्छुक नहीं है।

44. यह वाद, यदि कोई लंबित आवेदन हों तो उनके साथ, खारिज किया जाता है।

न्या. सुब्रमणियम प्रसाद

23 जनवरी 2025
एच.एस.के.

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ 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 अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*