(2022) 17 एस सी आर 527

हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड

बनाम

अजय भाटिया

(2022 की सिविल अपील संख्या 6859)

22 सितंबर, 2022

(इंदिरा बनर्जी और एस.एन. बोपन्ना न्यायाधीशगण)

डिक्री का निष्पादन अभिनिर्धारित: एक डिक्री को यथासंभव सीमा/विस्तार तक पराजित करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए-साथ ही, वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में एक डिक्री को केवल तभी निष्पादित किया जा सकता है जबकि वादग्रस्त संपत्ति को आसानी से पहचाना जा सके-वादग्रस्त संपत्ति की सीमा को निष्पादन न्यायालय द्वारा निर्धारित करना होगा, डिक्री के निष्पादन, उन्मोचन या तुष्टि से संबंधित प्रश्न के रूप मे-वर्तमान मामले में, मुकदमा प्लॉट नं. 4/4 से संबंधित था-प्रतिवादी प्लॉट नं. 4/5 के किसी भी हिस्से या मुकदमे में डिक्री के निष्पादन में किसी अन्य प्लॉट का कब्जा नहीं ले सकता है जो केवल प्लॉट नं. 4/4 के संबंध में है-इस प्रकार, प्लॉट नं. 4/5 के विरूद्ध डिक्री निष्पादन करने योग्य नहीं है-प्रतिवादी प्लॉट नं. 4/5 के कब्जे को अपीलार्थी को पुनर्स्थापित करने के लिए उत्तरदायी है-निष्पादन अदालत को एक क्षेत्रीय आयुक्त को नियुक्त करना होगा। प्लॉट नं. 4/4 का सीमांकन और प्रत्यर्थी को सौंपने के लिए आदेशित निर्णय को अपास्त कर दिया गया-सिविल संहिता प्रक्रिया, 1908-आदेश 7, नियम–3.

वाद हेतुक-क्या है-चर्चा की गई।

अपीलों को स्वीकृत करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया: 1.1 वाद में किए गए कथनों से, यह स्पष्ट है कि भूमि के दो भूखण्ड थे, प्लॉट नं. 4/4 वादग्रस्त संपत्ति थी जो प्रत्यर्थी को उसकी दादी 'RB' से विरासत में मिली थी। और प्लॉट नं. 4/5, एक निकटवर्ती भूखण्ड, जो 'RB' के अन्य विधिक प्रतिनिधियों के हिस्से में आता था। यह आरोप लगाया गया है कि भूमि का उक्त निकटवर्ती भूखंड भी अपीलार्थी के अनधिकृत कब्जे में है। वाद हेतुक का अस्तित्व और/या दूसरे शब्दों में, कार्रवाई की शुरुआत के लिए कारण देने वाली परिस्थितियों का अस्तित्व एक वाद की शुरुआत के लिए अनिवार्य है। एक वाद पर केवल तभी विचार किया जा सकता है जब वाद हेतुक उत्पन्न हुआ हो अन्यथा नहीं। भविष्य की कोई भी घटना वाद हेतुक नहीं बनती है। वाद हेतुक तथ्य या तथ्यों का समूह है जो वादी के पक्ष में न्यायालय का निर्णय प्राप्त करने के लिए अभिवचन करने और साबित करने के लिए आवश्यक होगा। वाद हेतुक है, वादग्रस्त संपत्ति, प्लॉट नं. 4/4 के पट्टे की समाप्ति और अनुरोध के बावजूद अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त संपत्ति को खाली करने से इनकार करना, और अपीलार्थी का परिणामिक दायित्व प्रत्यर्थी को सदोष कब्जा और/या सदोष कब्जा हेतु अंत: कालीन लाभ का देना। वाद पत्र के आशय और शैली से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि वाद केवल प्लॉट नं. 4/4 के संबंध में दायर किया गया था, जिसे शुरू में सी.ए.एल.टी.ई.एक्स. को दिया गया था, जिसे अपीलार्थी में विलय कर दिया गया था और जहां एक खुदरा दुकान थी, जो मेसर्स आज़ादपुर सर्विस स्टेशन के नाम और शैली के तहत संचालित थी। वादग्रस्त संपत्ति में प्लॉट नं. 4/5 शामिल नहीं था जो 'RB' के अन्य विधिक प्रतिनिधियों से संबंधित है। प्लॉट नं. 4/5 के स्वामी वाद में वादियों के रूप में भी शामिल नहीं हुए थे। वाद पत्र अपीलार्थी के हित में सी.ए.एल.टी.ई.एक्स.

के हित में पूर्ववर्ती के पक्ष में निष्पादित पट्टे के आधार पर आगे बढ़ता है, जो वादी के अनुसार जून 2003 में समाप्त हो गया था। (पार 14,15,17 और 18) (534 सी-एफ; 535-एच; 536-ए-सी)

1.2 अभिलेख पर यह दिखाने के लिए बहुत सारे दस्तावेज हैं कि दो अलग-अलग पेट्रोल पंप/खुदरा दुकानें दो सन्निहित भूखंडों पर चलाई जा रही थीं, जिनमें से एक शुरू में सी.एल.टी.ई.एक्स. द्वारा चलाया गया था, जिसे बाद में अपीलार्थी में और दूसरे को ई.एस.एस.ओ. द्वारा विलय कर दिया गया, जिसे बाद में अपीलार्थी में विलय कर दिया गया। कैलटेक्स और ई.एस.ओ. के बीच कोई संबंध नहीं था। यह भी स्वीकृत है कि भूखंडों में से एक कुछ अन्य मूल स्वामी के वंशजों के हिस्से में चला गया है। यह स्पष्ट है कि प्लॉट नं. 4/5 के विरूद्ध डिक्री निष्पादन योग्य नहीं है। प्रत्यर्थी प्लॉट नं. 4/5 के कब्जे को अपीलार्थी को सौंपने के लिए उत्तरदायी है। निष्पादन न्यायालय को प्लॉट नं. 4/4 के प्रत्यर्थी का सीमांकन करने और प्रत्यर्थी को सौंपने के लिए एक क्षेत्रीय आयुक्त नियुक्त करना होगा। वाद प्लॉट नंबर 4/4 के संबंध में था। प्लॉट नं. 4/4 के सदोष कब्जे के संबंध में मध्यवर्ती/अंत: कालीन लाभ और/या हर्जाने दिए गए थे। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि प्लॉट नं. 4/4 के संबंध में विचारण न्यायालय के फैसले ने अंतिम रूप ले लिया है। प्रत्यर्थी प्लॉट नं. 4/4 के कब्जे का हकदार है। प्रत्यर्थी 1 मार्च 2006 से, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा भुगतान करने के लिए निर्देशित किया गया है, उस तारीख तक, जब तक कि अपीलकर्ता ने प्लॉट नं. 4/4 पर कब्जा करने की प्रस्थापना नहीं की है, प्रति माह रू 50,000/- की दर से भी अंत: कालीन लाभ प्राप्त करने का हकदार है।(पारस 44-47) (542-सी-जी)

1.3 सवाल यह है कि क्या प्रत्यर्थी सी.एस. (ओ.एस.) नंबर 1828 वर्ष–2006 जो कि केवल प्लॉट नं. 4/4 से संबंधित है, की डिक्री के निष्पादन में प्लॉट नं. 4/5 या किसी अन्य प्लॉट के किसी भी हिस्से का कब्जा ले सकता है। उपरोक्त सवाल का जवाब वास्तव में नकारात्मक है। सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 7 नियम 3 में उपबंधित है कि जहां वाद की विषय वस्तु अचल संपत्ति है, वादपत्र में उस संपत्ति का विवरण होगा जो इसकी पहचान करने के लिए पर्याप्त है, और यदि ऐसी संपत्ति की पहचान अभिलेख में सीमाओं या निर्धारण या सर्वेद्क्षण की संख्याओं द्वारा की जा सकती है तो वादपत्र ऐसी सीमाओं या संख्याओं को निर्दिष्ट करेगी। इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि एक डिक्री को यथासंभव पराजित होने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। साथ ही, एक डिक्री केवल तभी निष्पादित की जा सकती है जब वादग्रस्त संपत्ति आसानी से पहचानी जा सके। वादग्रस्त संपत्ति की सीमा का निर्धारण निष्पादन न्यायालय द्वारा डिक्री के निष्पादन, उन्मोचन या तुष्टि से संबंधित प्रश्न के रूप में की जानी होगी। (पारस 48, 49 और 51) (542-एच; 543-ए-बी, डी-ई)।

1.4 प्रतिवादी निस्संदेह अंत: कालीन लाभ का हकदार है। विचारण न्यायालय द्वारा निर्देशित और उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई दर पर अंत: कालीन लाभ की गणना सभी प्रासंगिक कारकों को ध्यान में रखते हुए नए सिरे से करनी होगी। मध्यक्षेपी का तर्क है कि मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन दो निकटवर्ती भूखंडों, प्लॉट नं. 4/5 पर स्थित है जो खसरा नं. 403/90 का हिस्सा है जिसका माप 112×60 वर्ग फीट है 'RB' द्वारा पट्टे पर दिया गया और एक अन्य भूखंड जिसका क्षेत्रफल 142×60 वर्ग फीट है जो दिल्ली सरकार से संबंधित गाँव आज़ादपुर के खसरा संख्या 66 का हिस्सा है इसपर विचार की आवश्यकता है। यह न्यायालय इस तथ्य पर अपनी आंखें बंद नहीं कर सकता कि भूमि का एक हिस्सा दिल्ली सरकार का है जिसके लिए अपीलार्थी दिल्ली सरकार को राजस्व का भुगतान कर रहा है। (पैरा 52,53-55) (543-ई.-एफ; 544-सी–ई)

1.5 एस.एल.पी.(सी.) नं. 20718 वर्ष 2021 और एस.एल.पी.(सी.) नं. 20737 वर्ष 2021 से संबंधित अपीलों को स्वीकृत किया जाता है। आक्षेपित निर्णय एवं आदेश को अपास्त किया जाता है। निष्पादन न्यायालय उपरोक्त संप्रेक्षण के आलोक में प्लॉट नं. 4/4 के सीमांकन हेतु एवं उक्त संपत्ति को प्रत्यर्थी को सौंपने के लिए एक राजस्व अधिकारी की नियुक्ति करते हुए निष्पादन आवेदनों एवं अन्य संबंधित आवेदनों को नये सिरे से विनिश्चत करेगा। कोई भी अतिरिक्त भूमि जिसका कब्जा ले लिया गया हो, चाहे वह भूखंड संख्या 4/5 की हो या दिल्ली सरकार की कोई भी भूमि, अपीलार्थी को वापस कर दी जाएगी। विचारण न्यायालय द्वारा निर्देशित अन्त: कालीन लाभ की गणना उच्च न्यायालय द्वारा संशोधित एवं विचारण न्यायालय की डिक्री के संदर्भ में की जाएगी, जो 1 मार्च 2006 से वादग्रस्त संपत्ति के कब्जे से अपीलार्थी द्वारा त्याग तक प्रभावी रहेगी (पैरा 56) (544-एफ-जी)।

प्रतिभा सिंह बनाम शांति देवी प्रसाद (2003) 2 एससीसी
330: (2002) 4 पूरक एस.सी.आर. 406-संदर्भित।

न्यायिक निर्णय संदर्भ

(2002) 4 पूरक एस.सी.आर-406 संदर्भित किया गया है। पैरा 36

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 2022 का 6859

दिल्ली उच्च न्यायालय के 24.11.21 दिनांकित निर्णय और एक्स.एफ.ए.नं. 2019 का 13 आदेश से

के साथ 2022 की

सिविल अपील संख्या 6860

के.वी. विश्वनाथन, वरिष्ठ अधिवक्ता, संजय कपूर, सुश्री मेघा कर्णवाल,

अर्जुन भाटिया, चाणक्य द्विवेदी अधिवक्तागण अपीलार्थी की ओर से-कास सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता, मनमोहन कालरा, विरेश बी. सहारिया. कुणाल कालरा, अक्षत अग्रवाल, अनमोल चंदन, ऋषि कुमार सिंह गौतम, कपीश सेठ(सुश्री दीपिका कालिया, पीयूष सिंह, मृत्युंजय सिंह, अधिवक्तागण प्रत्यर्थी की ओर से-

न्यायालय का निर्णय दिया गया

इंदिरा बनर्जीए जे.

अनुमति प्रदान की गई।

2. यह अपील एक अंतिम निर्णय और दिनांक 24 नवम्बर 2021 दिल्ली उच्च न्यायालय आदेश के खिलाफ है। जिसमें दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थी द्वारा दायर निष्पादन प्रथम अपील एक्स.एफ.ए.नं. 2019 का 13 और एक्स.एफ.ए.नं. 2019 का 30 को खारिज किया गया है।

3. अपीलार्थी कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 2 (45) के अनुसार/अर्थों में एक सरकारी कंपनी है और व्यवसाय करता है। अन्य बातों के साथ-साथ पूरे भारत में पेट्रोलियम उत्पादों का शोधन, वितरण और विपणन का।

4. अपीलार्थी ने दिल्ली के आजादपुर में दो अलग-अलग स्थानों पर दो अलग-अलग विक्रेताओं के माध्यम से दो अलग-अलग खुदरा आउटलेट/पेट्रोल पंपों मेसर्स आज़ादपुर सर्विस स्टेशन और मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन का संचालन किया। मेसर्स आजादपुर सर्विस स्टेशन 9700 वर्ग फीट के भूखंड पर 4/4 आजादपुर, जी. टी.

रोड, दिल्ली में अवस्थित था जिसे एतस्मिन पश्चात '' प्लॉट नं. 4/4'' के रूप में संदर्भित किया गया है और मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन दो भूखंडों पर है जो 15336 वर्ग फीट 4/5, आजादपुर, जी. टी. रोड, दिल्ली में स्थित है। जिसे एतस्मिन पश्चात '' प्लॉट नं. 4/5'' के रूप में संदर्भित किया गया है।

5. 15 अक्टूबर 1970 को पट्टे के एक अनुबंध द्वारा, नई दिल्ली के अशोका होटल के पास 39, सुरक्षा पुलिस फ्लैटों के निवासी स्वर्गीय चमन लाल भाटिया के पुत्र शादी लाल भाटिया ने खुदरा दुकान/पेट्रोल पंप आजादपुर सेवा केंद्र के संचालन के लिए दस साल की अवधि के लिए मेसर्स कैलटेक्स (इंडिया) लिमिटेड को पट्टे के उक्त अनुबंध, प्लॉट नं. 4/4, जिसे एतस्मिन पश्चात '' कैलटेक्स ''के रूप में संदर्भित किया गया है, की अनुसूची में अधिक विशेष रूप से वर्णित माइल 4/4, जी. टी. करनाल रोड, आजादपुर, दिल्ली में स्थित भूमि को पट्टे पर दिया। कैल्टेक्स का तब से विलय हो गया है अपीलार्थी, हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड के साथ। शादी लाल भाटिया की मृत्यु के बाद, प्लॉट नं. 4/4 श्रीमती राजेश्वरी देवी को विरासत में मिला, जो उक्त शादी लाल भाटिया की विधवा थीं। श्रीमती राजेश्वरी देवी ने उक्त पट्टे को दस साल की अवधि के लिए बढ़ा दिया।

6. प्लॉट नं. 4/4 को बाद में प्रतिवादी नं. श्री अजय भाटिया को न्यागत हो गया जो श्री अनिल भाटिया के पुत्र हैं, जो इसके मालिक हैं। 18 जनवरी 2001 को या उसके आसपास, प्रत्यर्थी ने मैसर्स आजादपुर सर्विस स्टेशन के नाम से जाने वाले खुदरा दुकान/पेट्रोल पंप के स्थल के रूप में प्लॉट संख्या 4/4 के नामांतरण के लिए आवेदन किया।

7. 20 जनवरी 2001 के एक पत्र नं. 3542/5 ए.जी./2001 द्वारा, दिल्ली नगर निगम ने प्रत्यर्थी को सूचित किया कि संपत्ति उनके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर उनके नाम में नामांतरित किया जा रहा था।

8. प्लॉट नं. 4/5 को शुरू में स्टैंडर्ड वैक्यूम ऑयल कंपनी को दिया गया था जो बाद में मेसर्स ईएसएसओ स्टैंडर्ड ईस्टर्न इंक बन गई। एतस्मिन पश्चात इसे ''ई.एस.एस.ओ.'' के रूप में संदर्भित किया जाता है। 9 फरवरी 1961 को पट्टे के एक विलेख द्वारा एच. नंबर 2205/वी.आई., कसमजान स्ट्रीट, दिल्ली के निवासी नवाबजादा मिर्जा बशीरुद्दीन अहमद खान के बेटे साहबजादा नसीरूदीन अहमद खान ने 6,106 वर्ग फीट जमीन जो अनुसूची में पूरी तरह से वर्णित है भूमि ई.एस.ओ. के हित में पूर्ववर्ती स्टैंडर्ड वैक्यूम ऑयल कंपनी को पट्टे पर दी जिसे पट्टे के विलेख में प्लॉट नं. 4/5, कहा गया है। ईएसएसओ और/इसके पूर्ववर्ती स्टैंडर्ड वैक्यूम ऑयल कंपनी ने 4/5 भूखंड पर एक खुदरा आउटलेट/पेट्रोल मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन के नाम और शैली के तहत स्थापित किया।

9. एक पत्र सं. एफ 21 (21)-68-एल एंड बी दिनांक अप्रैल 1969, द्वारा दिल्ली प्रशासन, भूमि और भवन विभाग ने ई.एस.एस.ओ. के जिला प्रबंधक ने सूचित कर कहा कि ई.एस.एस.ओ. के कब्जे में 958 वर्ग यार्ड भूमि थी जो दिल्ली प्रशासन की है और उक्त भूमि के लिए 28 सितंबर 1968 से 27 सितंबर 1969 तक की अवधि के लिए 12,000 रूपये प्रति वर्ष निर्धारित किराए की मांग की। दिल्ली प्रशासन इसके बाद पट्टा समझौते को निष्पादित करने के लिए सहमत हो गया।

10. प्लॉट नं. 4/5 के संबंध में उक्त पट्टा, जो समयावधि व्यतीत हाने से समाप्त हो गया था, को मासिक आधार पर 10 साल की और अवधि के लिए बढ़ा दिया गया था। 1 जून 1988 से 31 मई 1998 तक की अवधि के लिए 3,000 रुपये और 1 जून 1998 से 31 मई 2008 तक की अवधि के लिए 4,500 रुपये प्रति माह का किराया पर।

11. प्रत्यर्थी ने एक स्वत्व वाद सी.एस.(ओ.एस.) 2006 का नं 1828 दायर किया 9700 वर्ग फीट के प लॉट नं. 4/4 के कब्जे की वसूली के लिए जो 4/4 आजादपुर, जी.टी. करनाल रोड, दिल्ली में स्थित है।

12. वाद पत्र में यह अभिवचन किया गया:

'' 1. कि वादी 9700 वर्ग फीट भूमि के टुकड़े का मालिक और स्वामी है। जो 4/4 आजादपुर जी.टी.रोड, दिल्ली में स्थित है। मूल रूप से भूमि का उक्त टुकड़ा स्व 0 श्री शादी लाल भाटिया, पुत्र श्री चमन लाल भाटिया के स्वामित्व में था, जिन्होंने भूमि का उक्त भूखंड खरीदा था। स्वर्गीय श्री शादी लाल भाटिया वादी के दादा थे।

.....

3. मूल रूप से 9700 वर्ग यार्ड भूमि का खाली टुकड़ा था। 4/4 आजादपुर जी.टी.रोड, दिल्ली में स्थित है को मेसर्स कैलटेक्स (इंडिया) लिमिटेड को पट्टे पर दिया गया था, जो तब से प्रतिवादी संख्या 1 में विलय हो गया है, जिसमें एक खुदरा दुकान का संचालन मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन के नाम से किया जा रहा है। उक्त भूखंड स्वर्गीय श्री शादी लाल भाटिया द्वारा 15 अक्टूबर 1970 को पट्टे के एक अनुबंध के माध्यम से पट्टे पर दिया गया था, जिसे विधिवत उप-पंजीयक जिले नं. 1, दिल्ली में पंजीकृत किया गया था। दिनांक 15.10.1970 पट्टा विलेख की प्रति अनुलग्नक पी. 1 के रूप में संलग्न है। पी.1 साइट प्लान में पट्टे पर दी गई भूमि को लाल रंग में दिखाया गया है। स्थल योजना की एक प्रति वाद पत्र के साथ अनुलग्नक पी-2 के रूप में संलग्न की गई है

.....

5.यह कि श्री शादी लाल भाटिया की मृत्यु हो गई और उनकी मृत्यु के बाद उनकी विधवा श्रीमती राजेश्वरी भाटिया को संपत्ति विरासत में मिला और संपत्ति प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के किरायेदारी के तहत थी।

.....

6. प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने श्रीमती राजेश्वर भाटिया को भूमि का किराया देना शुरू कर दिया। और पट्टे की अवधि को उपर निर्दिष्ट दिनांक 15.10.1970 के पटटे के अनुबंध के नियमों और शर्तो के अनुसार और विस्तारित किया गया।

.....

9. यह कि श्रीमती राजेश्वर भाटिया ने जीवनकाल के दौरान एक वसीयत दिनांक 05.06.89 को निष्पादित किया था और उक्त वसीयत के तहत वाद ग्रस्त संपत्ति यानी 4/4 आज़ादपुर जी. टी. रोड, दिल्ली वादी के हिस्से में आ गई और वादी को उक्त वसीयत का प्रशासन और प्रोवेट/पत्र भी दिया गया था और 4/4 आजादपुर जी.टी.रोड, दिल्ली में स्थित भूमि का क्षेत्रफल 9700 वर्ग फीट है। वादी के हिस्से में आ गया और इसलिए वादी भूमि के उक्त टुकड़े का पूर्ण मालिक बन गया है। यह उल्लिखित करना आवश्यक है कि 4/5 आजादपुर जी.ट्री.रोड, दिल्ली वाली सन्निकट भूमि भी अन्य विधिक प्रतिनिधियों, श्री अनिल भाटिया, श्रीमती रेणु भाटिया और श्रीमती अनुराधा कपूर हिस्से में आ गई। जो प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के अनधिकृत कब्जे में भी है। वादी के पक्ष में जारी प्रोबेट पत्र की फोटोकॉपी भी अनुलग्नक पी-3 के रूप में संलग्न है।

15. यह कि वाद हेतुक वादी के पक्ष में और प्रतिवादियों के विरूद्ध उत्पन्न हुआ जब पट्टा विलेख जून, 2003 में समाप्त हो गया।

13. उक्त वाद में, प्रत्यर्थी ने निम्नलिखित अनुतोष के लिए प्रार्थना कीः ''क) 9,700 वर्ग फीट माप वाले भूखंड के संबंध में कब्जे की वसूली के लिए एक डिक्री जो 4/4 आजादपुर, जी.टी. रोड, दिल्ली में स्थित है, जैसा कि योजना में लाल रंग में दिखाया गया है, को अपीलार्थी के पक्ष में प्रतिवादियों के विरुद्ध जैसा कि लाल रंग में दिखाया गया है योजना संलग्न में।

ख) 1965000 रुपये क्षतिपूर्ति की वसूली के लिए डिक्री जो 50000 प्रतिमाह की दर से जुलाई 2003 से जून 2006 तक है।

वादी के पक्ष में और प्रतिवादियों के विरूद्ध पारित किया जाए।

ग) भविष्य में होने वाले अन्त: कालीन लाभ की वसूली के लिए एक डिक्री रूपये 50000. प्रति माह वाद में संस्थित करने से प्राप्ति तक भी पारित किया जाए।
घ) डिक्री सशुल्क पारित किया जाय।

ङ) कोई अन्य अनुतोष जिसे यह माननीय न्यायालय मामले की परिस्थितियों में उचित और यथेष्ट और आवश्यक समझे, उसे वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के विरूद्ध भी पारित किया जाए।

14. वाद पत्र में किए गए कथन से यह स्पष्ट है कि भूमि के दो प्लॉट हैं, जो भूखंड प्लॉट नं. 4/4 है वह वादग्रस्त संपत्ति है। जो कि प्रत्यर्थी को अपनी दादी श्रीमती राजेश्वरी भाटिया से विरासत में मिली और प्लॉट नं. 4/5, एक निकटवर्ती प्लॉट, जो श्रीमती राजेश्वरी भाटिया के अन्य विधिक प्रतिनिधियों श्री अनिल भाटिया, श्रीमती रेणु भाटिया और श्रीमती अनुराधा कपूर के हिस्से में आता था। यह आरोप लगाया जाता है कि भूमि का उक्त निकटवर्ती भूखंड भी अपीलार्थी के अनधिकृत कब्जे में है।

15. वाद हेतुक का अस्तित्व और/या, दूसरे शब्दों में, कार्रवाई की शुरुआत के लिए कारण देने वाली परिस्थितियों का अस्तित्व वाद की शुरूआत के लिए अनिवार्य है। एक वाद पर केवल तभी विचार किया जा सकता है जब वाद हेतुक सामने आया हो और अन्यथा नहीं। भविष्य की कोई भी घटना वाद हेतुक नहीं बनती है। वाद हेतुक तथ्य या तथ्यों का समूह है जो वादी के पक्ष में न्यायालय का निर्णय प्राप्त करने के लिए अभिवचन करने और साबित करने के लिए आवश्यक होगा।

16. इस वाद में वाद के लिए वाद हेतुक पैराग्राफ 11,12,13 और 15 में बताया गया है जो सुविधा के लिए नीचे दिए गए हैं:

''11. यह कि पट्टे की अवधि समाप्त हो गई है और वादी द्वारा पट्टे अवधि की समाप्ति के बाद बार-बार प्रतिवादी को उक्त भूखंड को खाली कर कब्जे को सौंपने का अनुरोध किया जा रहा है। उक्त भूखंड को खाली करने के बजाय प्रतिवादी कूरियर के माध्यम से वादी के पक्ष में किराए के चेक भेज रहे हैं। वादी ने उक्त चेकों को कभी स्वीकार नहीं किया और केवल जून, 2003 तक हर्जाना तक प्राप्त किया है।

12. पट्टा की समाप्ति के बाद, प्रतिवादी वादी को अन्त: कालीन लाभ के माध्यम से नुकसान का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थे। चूंकि किरायेदारी समाप्त होने के बाद से वे भूमि के टुकड़े पर अनधिकृत कब्जे में थे कि कुछ अन्त: कालीन लाभों का भुगतान करने के बजाय प्रतिवादी कुछ मकसदों से 4500/- प्रति माह चेक से भेजना शुरू कर दिया। जो वादी को स्वीकार नहीं था। कि प्रतिवादी की किरायेदारी अंग्रेजी कैलेंडर द्वारा विनियमित होती थी। यह महीने के पहले दिन शुरू होता है और महीने के अंतिम दिन समाप्त होता है। कि प्रतिवादी पट्टे की समाप्ति के बाद यानी जून 2003 से 50,000/- प्रति माह अंत: कालीन के माध्यम से नुकसान का भुगतान करने के लिए वादी को उत्तरदायी हैं। जब तक कि वे जमीन खाली नहीं कर देते।

13. यह कि किसी भी तकनीकी आपत्ति से बचने के लिए वादी ने दिनांक 31.01.06 को कानूनी नोटिस देकर किरायेदारी को भी समाप्त कर वादी द्वारा भेजे गए नोटिस की प्रति अनुलग्नक पी-4 के रूप में संलग्न है। कि प्रतिवादी परिसर खाली करने में विफल रहे हैं।

15. यह कि वाद हेतुक वादी के पक्ष में उत्पन्न हुआ और प्रतिवादियों के विरुद्ध जब पट्टा विलेख समाप्त हो गया जून, 2003 में और प्रतिवादियों को खाली कब्जा सौंपने के लिए कहा गया और हर्जाने के बकाया का भुगतान भी रू0 50,000/- प्रति माह जुलाई 2003 से अब तक प्रतिवादी कब्जा देने में भी विफल रहे हैं। वाद हेतुक सबसे पहले जुलाई 2003 के महीने में उत्पन्न हुआ और किसी भी मामले में यह अंततः तब उत्पन्न हुआ जब एक महीने की अवधि दिनांक 31.01.06 के नोटिस की सेवा के बाद समाप्त हो गई। और आज तक है चूंकि प्रतिवादी आवश्यक कार्य करने में विफल रहा है। पंजीकृत कवर और यू.पी.सी. दोनों के तहत कोई जवाब नोटिस नहीं भेजा गया था जो विधिवत रूप से दी गई परन्तु उसपर कोई प्रभाव नहीं हुआ।

17. संक्षेप में, वाद हेतुक वादग्रस्त संपत्ति के पट्टे की समाप्ति है, जो कि प्लॉट संख्या 4/4 है और अपीलार्थी द्वारा अनुरोध के बावजूद संपत्ति को खाली करने से इनकार करना और अपीलार्थी का परिणामी दायित्व प्रत यार्थी को सदोष कब्जा और/या सदोष कब्जा का अन्त: कालीन लाभ का हर्जाना देना है।

18. वाद पत्र वाद के आशय और शैली से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि मुकदमा केवल प्लॉट संख्या 4/4 के संबंध में दायर किया गया था, जिसे शुरू में सी.ए.एल.टी.ई.एक्स. को दिया गया था, जिसे अपीलार्थी में विलय कर दिया गया था और जहां एक खुदरा दुकान थी। जो मेसर्स आज़ादपुर सर्विस स्टेशन के नाम और शैली के तहत संचालित थी। वादग्रस्त संपत्ति में प्लॉट नं. 4/5 शामिल नहीं था, जो श्रीमती राजेश्वरी भाटिया के अन्य विधिक प्रतिनिधियों से संबंधित है। प्लॉट नं. 4/5 के मालिक मुकदमे में वादी के रूप में भी शामिल नहीं हुए थे। वाद अपीलार्थी के हित में सी.ए.एल.टी.ई.एक्स. के हित में पूर्ववर्ती के पक्ष में निष्पादित पट्टे के आधार पर आगे बढ़ता है, जो वादी के अनुसार जून 2003 में समाप्त हो गया था।

19. वाद का विचारण शुरू होने के तुरंत बाद, प्रतिवादी ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (सी.पी.सी) की धारा 151 के साथ पठित आदेश 12 नियम 6 के तहत मुकदमे में एक आवेदन दायर किया जिसमें अपीलार्थी को वादग्रस्त संपत्ति से बेदखल करने के लिए संक्षिप्त निर्णय और आदेश/डिक्री की मांग की गई थी।

20. सी.एस. (ओ.एस.) वर्ष 2006 का सं.1828, में दिल्ली उच्च न्यायालय के एक निर्णय और डिक्री द्वारा दिनांक 21 नवंबर 2013 को आदेश की तारीख से 12 सप्ताह की अविध के भीतर प्रतिवादी को वादग्रस्त संपत्ति में पुनर्स्थापित करने हेतु अपीलार्थी को निर्देशित किया गया।

21. दिनांक 21 नवंबर 2013 के फैसले और डिक्री के प्रासंगिक अंश नीचे दिए गए हैं:

''4. निश्चय हीं, मुकदमे की संपत्ति पूर्ववर्ती मेसर्स सी.ए.एल.टी.ई.एक्स. (इंडिया) लिमिटेड को पट्टे पर दी गई थी और इसे विधिवत प्रदर्श पी.-1 के रूप में दर्शाया गया है। प्रतिवादी संख्या 1 मेसर्स सी.ए.एल.टी.ई.एक्स. (इंडिया) लिमिटेड का उत्तराधिकारी है तथा उसने वादी को मकान मालिक और स्वयं को किरायेदार स्वीकार किया है। प्रश्नगत भूमि वादी के दादा श्री शादी लाल भाटिया के स्वामित्व में थी और उनकी मृत्यु के बाद श्रीमती राजेश्वरी भाटिया मकान मालकिन बन गईं। पट्टा को 15 अक्टूबर 1970 के एक पट्टा विलेख द्वारा अवधि विस्तार किया था। श्रीमती भाटिया का निधन 22 नवंबर 1993 को हुआ। अपने जीवनकाल के दौरान उन्होंने 5 जून 1989 को एक वसीयत को निष्पादित किया, जिसमें वादी को प्रश्नगत जमीन दी गई थी। वादी ने उक्त वसीयत का प्रोबेट/प्रशासन पत्र भी प्राप्त किया है। इस तथ्य को प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में भी स्वीकार किया था। प्रोबेट प्रमाणपत्र को रिकॉर्ड पर प्रस्तुत किया गया है। प्रतिवादी

नंबर 1 ने अपने वकील श्री विपिन अरोड़ा के माध्यम से वादी को अलग से किराया भेजना शुरू कर दिया। सन्निकट भूमि के संबंध में किराया प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा मृतक राजेश्वर भाटिया के अन्य कानूनी उत्तराधिकारियों को अलग से दिया जा रहा था।

5. यह दृष्टिगत रखते हुए कि प्रतिवादी संख्या 1 ने मकान मालिक और किरायेदार का संबंध स्वीकार कर लिया है और वादी को अपने कब्जे वाले भूखंड के लिए किराया दे रहा है, अब प्रतिवादी संख्या 1 के लिए भूखंड की पहचान से इनकार करना खुला नहीं है जो कि वादी का है।

6. लिखित कथन में, प्रतिवादी संख्या 1 का दावा है कि पट्टा 31 मार्च 2009 से आगे 40 वर्षों की अवधि के लिए नवीनीकरण योग्य है। ऐसा प्रतीत होता है कि पट्टे का कोई स्वत: नवीनीकरण नहीं है। प्रतिवादी संख्या 1 ने वादी को नोटिस जारी करके ऐसे किसी भी अधिकार का प्रयोग नहीं किया है। दूसरी तरफ वादी ने पट्टे का पर्यायवसान कर दिया है और कब्जे की वसूली के लिए वर्तमान मुकदमा दायर किया है।

7. उच्चतम न्यायालय ने भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनामण् राम चंद्रशेखर वैद्य (2010 के एस.एल.पी. (सिविल) सं. 15 में 2 अप्रैल 2013 का निर्णय), में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा उस मामले में ली गई दलील को नकार दिया है कि पट्टे का स्वत: नवीनीकरण होता है। इसी तरह, सर्वोच्च न्यायालय ने डिपो अधीक्षक, एच. पी. कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम कोल्हापुर कृषि बाजार समिति, कोल्हापुर (2007) 6 एस. सी. सी. 159 में अभिनिर्धारित किया कि पट्टा का स्वतः नवीनीकरण नहीं होता है। पेट्रोलियम खुदरा दुकान के लिए नतीजतन, लिखित कथन के पैरा 9 में दिया गया कथन कि पट्टा 31 मार्च 2009 को समाप्त हो गया, प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा स्वीकार किया गया है कि उस तारीख के बाद मुकदमे की संपत्ति में इसका बने रहना बिना किसी कानूनी आधार के है।

8. परिणामस्वरूप वादी, आदेश XII नियम 6 सी.पी.सी. के तहत, प्रतिवादी संख्या 1 के लिखित बयान में किए गए उपरोक्त स्वीकृति के आधार पर कब्जे की डिक्री का हकदार है।

9. वाद प्रार्थना (ए) के संदर्भ में डिक्री पारित किया जाता है और प्रतिवादी सं. 1 को वादी को वादग्रस्त संपत्ति के खाली और शांतिपूर्ण कब्जे को पुनर्स्थापित करने का निर्देश दिया जाता है जैसा कि वाद पत्र के साथ संलग्न योजना में लाल रंग में दिखाया गया है, जो प्रतिवादी सं.1 कब्जे में है। आज से बारह सप्ताह की अवधि के भीतर ।

22. प्रत्यर्थी (वाद में वादी) जुलाई 2003 से 9,700 वर्ग फीट प्लॉट सं. 4/4 की भूमि होने के नाते के रू 50,000/-प्रति माह की दर से अन्त: कालीन लाभ का दावा कर रहा था। न्यायालय ने इस मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए आगे बढ़ना शुरू किया कि '' क्या वादी प्रतिवादी से अन्त: कालीन लाभ का हकदार था। और यदि हां तो किस हद तक। वादी (प्रत्यर्थी) के लाभ के दावे के संबंध में मुकदमा शुरू हुआ। न्यायालय ने पाया कि भूखंड संख्या 4/4 का पट्टा जून 2003 में समयावधि व्यतीत होने से समाप्त हो गया। एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की जांच पर, प्रत्यर्थी को न्यायालय ने 20 अगस्त 2018 के एक निर्णय और आदेश और डिक्री द्वारा जुलाई 2003 से वादग्रस्त संपत्ति को खाली करने तक रू 50,000/- प्रति माह की दर से एकमुश्त लाभ प्रदान किया गया।

23. अपीलार्थी ने दिल्ली उच्च न्यायालय में 2019 की आर.एफ.ए. सं. 13 के रूप में नियमित प्रथम अपील दायर की। एक निर्णय और दिनांकित आदेश 9 जनवरी 2019 द्वारा में दिल्ली उच्च न्यायालय ने पाया कि वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में अपीलार्थी की किरायेदारी समाप्त हो गई थी। जब प्रत्यर्थी ने 31 जनवरी 2006 को कानूनी नोटिस भेजा जिसमें अपीलार्थी की किरायेदारी को 28 फरवरी 2006 से समाप्त कर दिया गया। इस प्रकार अपीलार्थी का कब्जा 1 मार्च 2006 से अवैध हो गया और किसी भी पिछली अवधि से नहीं।

24. उच्च न्यायालय ने 2019 की आर.एफ.ए. सं. 13 नियमित प्रथम अपील को आंशिक रूप से स्वीकृति दी और आक्षेपित निर्णय को संशोधित किया और यह अभिनिर्धारित करते हुए कि अंत: कालीन लाभ जुलाई 2003 से नहीं बल्कि 1 मार्च 2006 से देय होगा।

25. प्रत्यर्थी ने उत्तर रोहिणी न्यायालयए दिल्ली के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के न्यायालय में डिक्री के निष्पादन के लिए एक आवेदन दायर किंया। उच्च न्यायालय द्वारा सशोधित अंत: कालीन लाभ हेतु।

26. अपीलार्थी का तर्क है कि प्रत्यर्थी ने अपने वाद पत्र के साथ एक गलत स्थल योजना दाखिल की थी, जिसके आधार पर 21 नवंबर 2013 का निर्णय और डिक्री पारित की गई है। इस प्रकार उक्त निर्णय और डिक्री में सुकृत दर्शने स्पष्ट त्रुटि है। इसलिए, अपीलार्थी ने 21 नवंबर 2013 की डिक्री के स्पष्टीकरण/सुधार के लिए सी.पी.सी. की धारा 151 के साथ पठित आदेश 41 नियम 33 के तहत 1 मई 2015 को या उसके आसपास एक आवेदन दायर किया। उक्त आवेदन 15 मई 2015 के एक आदेश द्वारा इसे इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि यह परिसीमा वर्जित था।

27. चूंकि प्रत्यर्थी ने प्लॉट नं. 4/5 या उसके कुछ हिस्से पर गलत तरीके से कब्जा कर लिया था, इसलिए पेट्रोल पंप/खुदरा दुकान, मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन के डीलर ने आदेश 21 नियम 99 सी.पी.सी. की धारा 151 के साथ के तहत एक आवेदन दायर किया। और वादग्रस्त संपत्ति के क्षेत्र का सीमांकन करने के लिए एक स्थानीय आयुक्त की नियुक्ति की मांग की।

28. उच्च न्यायालय के एक संयुक्त निबंधक द्वारा पारित 21 मार्च 2013 के एक आदेश के अनुसारण निष्पादन याचिका पूर्व है। एक्स.पी. सं. 163 वर्ष 2014 को अतिरिक्त जिला और सत्र न्यायाधीशए उत्तरी जिलाए रोहिणी न्यायालयए दिल्ली की अदालत में स्थानांतरित कर दिया गया था और पक्षों को 2 मई 2017 को रोहिणी अदालत के समक्ष पेश होने का निर्देश दिया गया था। 22 जुलाई 2017 को अपीलार्थी ने निष्पादन याचिका में पक्षकार प्रतिवादी के रूप में दिल्ली प्रशासन के भूमि और भवन विभाग को जोड़ने के लिए अतिरिक्त जिला न्यायाधीशए उत्तरी जिलाए रोहिणी न्यायालयए दिल्ली के समक्ष एक आवेदन दायर किया।

29. 25 जुलाई 2017 को या उसके आसपास अपीलार्थी ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, उत्तरी जिला, रोहिणी अदालत, दिल्ली के समक्ष एक और आवेदन दायर किया, जिसमें एक राजस्व अधिकारी, अधिमानतः संबंधित क्षेत्र के कानूनगो को स्थानीय आयुक्त के रूप में नियुक्त करने का अनुरोध किया गया। उस वाद संपत्ति के क्षेत्र का सीमांकन करने के निर्देश साथ। यह सुनिश्चित करने के लिए भी निर्देश मांगे गए कि प्लॉट नं. 4/5 पर डिक्री के निष्पादन की प्रक्रिया के तहत की गई कुर्की, जहां अपीलकर्ता पेट्रोल पंप/खुदरा आउटलेट, मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन चला रहा था, को हटा दिया जाए और उक्त प्लॉट को अपीलार्थी को बहाल किया जाए।

30. इस न्यायालय में मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन के प्रबंध भागीदार श्री रमेश कुमार यादव ने आई.ए. नंबर 39324 के माध्यम से हस्तक्षेप के लिए आवेदन किया। उक्त आवेदन में पारित 15 मार्च 2022 के एक आदेश के अनुसार, मध्यक्षेपी मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन का प्रबंध साझेदार है, को विशेष अनुमति याचिका में पक्षकार-प्रतिवादी के रूप में जोड़ा गया है।

31. 9 जनवरी 2019 के निर्णय और आदेश द्वारा, अपीलार्थी द्वारा दायर 2019 की उक्त नियमित प्रथम अपील संख्या 13 को आंशिक रूप से अनुमति दी गई थी। और अन्त: कालीन लाभ के लिए 20 अगस्त 2018 के निर्णय और डिक्री को यह निर्देश देते हुए संशोधित किया गया था कि अंत: कालीन लाभ का भुगतान 1 मार्च 2006 से किया जाएगा, न कि जुलाई 2003 से, जैसा कि विचारण न्यायालय ने निर्देश दिया था।

32. 15 मार्च 2019 के एक आदेश द्वारा, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, उत्तरी जिला, रोहिणी न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा मुकदमा परिसर के कब्जे के लिए दायर निष्पादन आवेदन सं. वर्ष 2014 का 799 को स्वीकृत किया। और अपीलार्थी द्वारा दायर बाद के आवेदनों को खारिज कर दिया, अर्थात डिक्री के निष्पादन योग्य नहीं होने के आधार पर निष्पादन आवेदन को खारिज करने के लिए आवेदन और प्लॉट संख्या 4/5 के कब्जे को बहाल करने की मांग करने वाला आवेदन, जिसका कब्जा डिक्री के आंशिक निष्पादन में लिया गया था।

33. 29 मार्च 2019 को या उसके आसपास, अपीलार्थी ने 15 मार्च 2019 के आदेश को चुनौती देते हुए 2019 की निष्पादन प्रथम अपील संख्या 13 दायर की। 19 जुलाई 2019 को, अपीलार्थी ने अपनी आपत्तियों के साथ-साथ आदेश 21 नियम 26 सी.पी.सी. के तहत अन्त: कालीन लाभ के लिए डिक्री के निष्पादन के लिए कार्यवाही पर रोक लगाने के लिए आवेदन दायर किया। 19 जुलाई 2019 के एक फैसले और आदेश द्वारा आवेदनों को खारिज कर दिया गया था।

34. असंतुष्ट होने के कारण, अपीलार्थी ने 2019 की निष्पादन प्रथम अपील 30 दायर की। समय-समय पर विभिन्न अंतरिम आदेश पारित किए गए। अंततः इस अपील में आक्षेपित 24 नवंबर 2021 के एक आदेश द्वारा, दिल्ली उच्च न्यायालय 2019 पहली अपील संख्या 13 और अपीलार्थी द्वारा दायर 2019 की पहली अपील संख्या 30 निष्पादन को खारिज कर दिया।

35. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री विश्वनाथन ने कथन किया कि 9700 वर्ग फीट के भूखंड संख्या 4/4 की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया था। वाद का फैसला वाद की प्रार्थना (ए) के संदर्भ में किया गया था। वाद पत्र की प्रार्थना (ए) विशेष रूप से 9700 वर्ग फीट में 4/4, आजादपुर, जी.टी.रोड, दिल्ली में स्थित संपत्ति को संदर्भित करती है। अपीलार्थी आदेश का पालन करने और प्लॉट नं. 4/4 का कब्जा प्रत्यर्थी को सौंपने के लिए तैयार था।

36. श्री विश्वनाथन ने आगे तर्क दिया कि निष्पादन न्यायालय को डिक्री की गई संपत्ति, यानी प्लॉट संख्या 4/4, आजादपुर, जी.टी. रोड, दिल्ली की डिक्री के निष्पादन, उन्मोचन या तुष्टि के उद्देश्यों के लिए सी.पी.सी. के आदेश 7 नियम 3 और आदेश 20 नियम 3 के संदर्भ में सटीक विवरण का पता लगाने की आवश्यकता थी, जो सी.पी.सी. द्वारा धारा 47 सी.पी.सी. के अर्थ के अनुसार संबंधित क्षेत्र के कानूनगो को स्थानीय आयुक्त के रूप में नियुक्त करके करना था प्रतिभा सिंह बनाम शांति देवी प्रसाद ' में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के अनुसार।

37. श्री विश्वनाथन ने तर्क दिया कि डिक्री धारक (प्रत्यर्थी) वाद पत्र के साथ संलग्न एक हस्तनिर्मित योजना पर भरोसा करके प्लॉट नं. 4/5 के कब्जे का दावा कर रहा था। वादग्रस्त संपत्ति की पहचान सीमाओं से नहीं की गई थी। हस्तनिर्मित मानचित्र जो प्लॉट नं. 4/4 को वादग्रस्त संपत्ति के रूप में नहीं पहचानता है, भूखंड की पहचान के लिए आधार नहीं हो सकता है।

38. श्री विश्वनाथन ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी गलत तरीके से प्लॉट संख्या 4/5 के कब्जे का दावा करना, जिसका वह मालिक भी नहीं था। प्लॉट का एक हिस्सा श्री अनिल भाटिया और अन्य के स्वामित्व में है और दूसरा हिस्सा दिल्ली सरकार के स्वामित्व में है।

39. 2021 के एस.एल.पी.(सी.) 20737 के संबंध में, श्री विश्वनाथन ने प्रस्तुत किया कि अपीलार्थी ने न्यायालय द्वारा अन्त: कालीन लाभ का भुगतान 30 सितम्बर 2014 तक किया था। अपीलार्थी ने पूरे समय भूखंड संख्या 4/4 का कब्जा सौंपने की अपनी इच्छा का संकेत दिया था। अन्त: कालीन लाभ के भुगतान के लिए डिक्री दिनांकित 20 अगस्त 2018 में भी 9700 वर्ग फीट के प्लॉट संख्या 4/4 का उल्लेख किया

गया था। अपीलार्थी का तर्क है कि इसलिए अपीलार्थी सितंबर, 2014 के बाद अन्त: कालीन लाभ के भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

40. अपीलार्थी ने तर्क दियाः

''11. डिक्री धारक के पास की डिक्री 4/4 आजादपुर, दिल्ली के कब्जे का आदेश निष्पादित करने का मौका था। पर उन्होंने जानबुझकर ऐसा नहीं किया और इसके बजाय गलत संपत्ति अर्थात् 4/5 पर कब्जा कर लिया, जिससे निर्णित ऋणी को नुकसान होता है और इस प्रकार उसके अन्त: कालीन लाभ का अधिकार नहीं रहता है।

13. इसके अलावा, यह प्रस्तुत किया जाता है कि डिक्री धारक ने 116 *61 की भूमि पर निर्णित ऋणी से 15.09.2014 को कब्जा ले लिया है। इसलिए 9700 वर्ग फीट के पूर्ण क्षेत्र के लिए अन्त: कालीन लाभ की गणना 15.09.2014 के बाद त्रुटिपूर्ण और गैरकानूनी है। अमीन की रिपोर्ट की प्रति इसके साथ संलग्न है।

41. श्री विश्वनाथन ने तर्क दिया कि प्रत्यर्थी ने 9700 वर्ग फीट के पूरे डेक्रेटल क्षेत्र के लिए 15 सितम्बर 2014 के बाद अन्त: कालीन लाभ का दावा किया है। प्रत्यर्थी डिक्री धारक पूरी राशि का दावा नहीं कर सकता है।

42. प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित श्री कालरा ने कथन किया कि प्रत्यर्थी द्वारा हासिल कब्जा की डिक्री अब अंतिम रूप ले चुकी है। निष्पादन की कार्यवाही कब्जे की वसूली के लिए शुरू की गई। प्रत्यर्थी 7075 वर्ग फीट 9700 वर्ग फीट में से 15 सितम्बर 2014 को ले सकता था। 15 सितंबर 2014 को अपीलार्थी को वितरण इकाइयों, भूमिगत टैंकों, सीएनजी कंप्रेसर, ओवरहेड टैंकों को हटाने का निर्देश दिया गया था, जो अपीलार्थी ने अभी तक नहीं किया है। भूमि का उपयोग प्रत्यर्थी द्वारा नहीं किया जा सकता है क्योंकि वहाँ विस्फोटक रखे हुए हैं और ईंधन की बिक्री अभी भी जारी है।

43. श्री कालरा ने इस तथ्य पर जोर दिया कि वाद पत्र के साथ एक स्थल योजना जुड़ी हुई थी जो डिक्री का हिस्सा है और डिक्री को अपीलीय न्यायालय द्वारा सही ठहराया गया है। श्री कालरा ने यह भी तर्क दिया है कि 4/4 और 4/5 सिर्फ सीमा चिन्ह है, जो निम्न न्यायालय द्वारा पाये गए औ कोई कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न शामिल नहीं है। इस प्रकार अपील खारिज करने योग्य है।

44. बडे सम्मान के साथ किसी न्यायालय का ऐसा कोई निष्कर्ष है कि 4/4 और 4/5 सिर्फ सीमा चिन्ह हैं। बल्कि अभिलेख पर ढेर सारे कागजात यह दर्शाने के लिए मौजूद हैं कि दो अलग पेट्रोल पंप/खुदरा दो सन्निहित भूखंडों पर चलाया जा रहा था, जिनमें से एक को शुरू में सी.ए.टी.ई.एक्स. द्वारा चला गया था, जिसे बाद में अपीलार्थी में और दूसरे को ई.एस.एस.ओ. द्वारा, जिसे बाद में अपीलार्थी में विलय कर दिया गया। कैलटेक्स और ई.एस.एस.ओ. के बीच कोई संबंध नहीं था। यह भी स्वीकार किया जाता है कि एक भूखंड मूल मालिक शादी लाल भाटिया के कुछ अन्य वंशजों के हिस्से में चला गया है।

45. यह स्पष्ट है कि प्लॉट नंबर 4/5 के खिलाफ डिक्री निष्पादन योग्य नहीं है। प्रत्यर्थी प्लॉट संख्या 4/5 के कब्जे में अपीलार्थी को बहाल करने के लिए उत्तरदायी है। निष्पादन न्यायालय को प्लॉट संख्या 4/4 का सीमांकन करने और प्रत्यर्थी को सौंपने के लिए एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त करना होगा।

46. इस न्यायालय के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह उच्च न्यायालय के लंबे फैसले का गहन विश्लेषण और चर्चा शुरू करे। उस अपील में जो हमारे सामने है। यह उल्लेख करने के लिए पर्याप्त है कि मुकदमा प्लॉट

संख्या 4/4 के संबंध में था। प्लॉट संख्या 4/4 के गलत कब्जे के संबंध में अन्त: कालीन लाभ और/या हर्जाने दिए गए थे।

47. इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि प्लॉट नं. 4/4 के संबंध में विचारण न्यायालय के फैसले ने अंतिमता प्राप्त कर लिया है। प्रत्यर्थी प्लॉट नं. 4/4 के कब्जे का हकदार है। प्रत्यर्थी 1 मार्च 2006 से, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा भुगतान करने के लिए निर्देशित किया गया है, रू 50,000/– प्रति माह की दर से अन्त: कालीन लाभ का भी हकदार है, उस तारीख तक जब तक कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी को प्लॉट संख्या 4/4 का कब्जा देने की पेशकश की थी।

48. सवाल यह है कि क्या प्रत्यर्थी 2006 में सी.एस.(ओ.एस.) सं. 1828 में डिक्री के निष्पादन में प्लॉट संख्या 4/5 या किसी अन्य प्लॉट के किसी भी हिस्से पर कब्जा कर सकता है। जो केवल प्लॉट सं. 4/4 के संबंध में है। उपरोक्त प्रश्न का उत्तर स्पष्ट रूप से नकारात्मक है।

49. सिविल प्रक्रिया संहिता का आदेश 7 नियम 3 आज्ञापित करता है कि जहॉ बाद की विषय वस्तु अचल संपत्ति है तो वाद पत्र में उस संपत्ति का विवरण होगा जो उसकी पहचान करने के लिए पर्याप्त है, और यदि ऐसी संपत्ति को सीमाओं या निर्धारण या सर्वेक्षण के अभिलेख में संख्याओं द्वारा पहचाना जा सकता है। तो वाद पत्र ऐसी सीमाएँ या संख्याएँ निर्दिष्ट करेगा।

50. प्रतिभा सिंह (उपरोक्त) में, इस न्यायालय ने कहा कि जब अचल संपत्ति के लिए एक मुकदमा डिक्री किया गया था, लेकिन संपत्ति निश्चित रूप से चिन्हित नहीं थी तो आदेश 7 नियम 3 और आदेश 20 नियम 3 में निहित प्रावधानों की अनदेखी के कारण अदालत के रिकॉर्ड में दोष को ठीक किया जा सकता है। आदेश पारित करने वाला न्यायालय चूक को सही कर सकता है। वैकल्पिक रूप सेए धारा 47 के अर्थ के भीतर डिक्री के निष्पादन, उन्मोचन या तुष्टि से संबंधित प्रश्न के रूप में, निष्पादक न्यायालय द्वारा डिक्री की गई संपत्ति के सटीक विवरण का पता लगाया जा सकता है।

51. इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि एक डिक्री को यथासंभव पराजित होने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। साथ हीं वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में एक डिक्री को केवल तभी निष्पादित किया जा सकता है जब वादग्रस्त संपत्ति आसानी से पहचानी जा सके। वाद संपत्ति की सीमा निष्पादन न्यायालय द्वारा डिक्री के निष्पादन, निर्वहन या संतुष्टि से संबंधित प्रश्न के रूप में निर्धारित की जानी होगी।

52. प्रतिवादी निस्संदेह अन्त: कालीन लाभ का हकदार है। आदेश 20 नियम 12 प्रदान करता हैः

‘‘ 12. कब्जा और अन्त: कालीन लाभ की डिक्री:

(1) जहां कोई मुकदमा अचल संपत्ति के कब्जे की वसूली और किराए या अन्य लाभों के लिए है, वहां न्यायालय एक डिक्री पारित कर सकता है-

(क) संपत्ति के कब्जे के लिए;

(ख) उन किराए के लिए जो वाद की स्थापना से पहले की अवधि के दौरान संपत्ति पर अर्जित हुए हैं, ऐसे किराए के बारे में जॉच निर्देशित करने हेतु ।

(ख क) अन्त: कालीन लाभ के लिए या इस बारे में जांच का निर्देश देने को ।

(ग) किराए या अन्त: कालीन लाभ बारे में जांच का निर्देश देना, मुक़दमे की स्थापना से जब तक।

(।) डिक्री धारक को कब्जा दिये जाने हेत।

(।।) न्यायालय के माध्यम से डिक्री धारक को नोटिस के साथ निर्णित ऋणी द्वारा कब्जे का त्याग।

या

(।।।) डिक्री की तारीख से तीन साल की समाप्ति, जो भी पहले घटित हो।

(2) जहां खंड (ख) या खंड (ग) के तहत जांच का निर्देश दिया जाता है, वहां किराया या अन्त: कालीन लाभों के संबंध में अंतिम डिक्री ऐसी जांच के परिणाम के अनुसार पारित जारी की जाएग

53. विचारण न्यायालय द्वारा निर्देशित और हाई कोर्ट द्वारा पुष्टि की गई दर पर अंत: कालीन लाभ की नए सिरे से गणना करनी होगी, सभी प्रासंगिक कारकों को ध्यान में रखते हुए।

54. मध्यक्षेपी का तर्क है कि मेसर्स तेज सर्विस स्टेशन दो सन्निकट भूखंडों, प्लॉट नं. 4/5 पर स्थित है, जिसका माप 112*60 वर्ग फीट खसरा सं.403/90 का हस्सा होने के नाते है। श्रीमती राजेश्वरी भाटिया द्वारा पट्टे पर दिए गए और एक अन्य भूखंड जिसका क्षेत्रफल 142*60 वर्ग फीट है। जो दिल्ली सरकार से संबंधित गाँव आज़ादपुर के खसरा संख्या 66 का हिस्सा है पर विचार होने की आवश्यकता है।

55.यह न्यायालय इस तथ्य पर अपनी आंखें बंद नहीं कर सकता कि भूमि का एक हिस्सा दिल्ली सरकार का है जिसके लिए अपीलकर्ता दिल्ली सरकार को राजस्व का भुगतान कर रहा है।

56. 2021 के एसएलपी (सी) नं. 20718 से संबंधित अपील और 2021 के एसएलपी (सी) नं. 20737 से संबंधित अपील की अनुमति प्रदान की जाती है। विवादित निर्णय और आदेश को अपास्त किया जाता है। निष्पादन न्यायालय निष्पादन आवेदनों और सभी अन्य संबंधित आवेदनों पर नए सिरे से निर्णय लेगा, उपरोक्त संप्रेक्षण के आलोक में, प्लॉट नं. 4/4 का सीमांकन करने और प्रतिवादी को उक्त प्लॉट का कब्जा देने के लिए एक राजस्व अधिकारी को स्थानीय आयुक्त के रूप में नियुक्त करेगा। कोई भी अतिरिक्त भूमि जिसका कब्जा ले लिया गया हो, चाहे वह प्लॉट नं. 4/5 की हो या दिल्ली सरकार की कोई भी भूमि, अपीलार्थी को वापस कर दी जाएगी। विचारण न्यायालय द्वारा निर्देशित कुल अंत: कालीन लाभ की गणना विचारण न्यायालय की डिक्री के संदर्भ में की जाएगी, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा संशोधित किया गया है, यानी 1 मार्च 2006 से अपीलार्थी द्वारा वादग्रस्त संपत्ति के कब्जे के अभयर्पण तक।

अपीलों को स्वीकृत किया गया

दिव्या पांडे और अनुराग भास्कर (सहायकः प्रियांशु अग्रवालए एलसीआरए)1

'(2003) 2 एस.सी.सी.330

अनुवाद:-एस.क्यू.एच.रिजवी

ए.डी.जे., पटना सिटी