(2008) 2 एससीआर 699

एम पूरनचंद्र राव

बनाम

श्री नवाब मज़हरुद्दीन खान द्वारा विधिक प्रतिनिधिगण व वगैरह

सिविल अपील संख्या 1121/2008

फरवरी 11, 2008

डॉ. अरिजीत पसायत और पी सथाशिवम जे. जे.

सिविल प्रकिया संहिता 1908

आबादी भूमि का विक्रय - अपीलार्थी द्वारा विवादित भूमि का क्रय किया गया - स्वामित्व एवं दावा राजस्व जांच अधीन - मूल संपत्ति धारक के कानूनी उत्तराधिकारी द्वारा विचाराधीन भूमि के संबंध में अपने पक्ष में समनुदेशन की घोषणा के लिए मुकदमा दायर किया गया - 43 वर्षों के बाद अपने पक्ष में समनुदेशन की घोषणा के लिए आवेदन दायर करने वाले कानूनी प्रतिनिधि/कथित समनुदेशनकर्ता और अधिकारियों को राजस्व अभिलेखों में अपने नाम से भूमि को परिवर्तित करने का निर्देश देना, कब्जा देने के लिए, और अंतिम आदेश पारित करने के लिए - उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश द्वारा अनुमति - पत्र पेटेंट अपील दायर करके विक्रेता द्वारा चुनौती - अपील उच्च न्यायालय द्वारा परिसीमा के आधार पर ख़ारिज -

अभिनिर्धारित -अपीलार्थी ने विचाराधीन भूमि खरीदी- विक्रेता मूल संपत्ति धारक से अपने स्वामित्व पर बहुत अधिक भरोसा करता है- हालांकि, जिन मुद्दों पर विचार किया जा रहा है, उन्हें इसमें शामिल नहीं किया गया है। मुकदमें में संपत्ति की अनुसूची और मूल संपत्ति धारक के कानूनी प्रतिनिधियों के पक्ष में अंतिम डिक्री पारित करना - प्रारंभिक डिक्री का उल्लंघन, उच्च न्यायालय के समक्ष लेटर्स पेटेंट अपील में उत्तेजित नहीं किया जा सकता है- अपीलकर्ता उपयुक्त न्यायालय समक्ष पृथक से कार्यवाही शुरू कर सकता है।

लेटर्स पेटेंट अपील-दायर।

अपीलार्थी मूल्यवान प्रतिफल पर वर्ष 1996 को पंजीकृत विलेख के आधार पर रायदुर्ग पायगढ गाँव की विशेष कृषि भूमि का प्रामाणिक खरीदार है। वर्ष 1958 में विवादित भूमि के समनुदेशित घोषणा के लिए उच्च न्यायालय समक्ष प्रतिनिधिगण द्वारा वाद दायर किया गया। विचाराधीन भूमि के कानूनी उत्तराधिकारी/भागीदारों द्वारा दायर वाद में न्यायालय ने अनुसूची की मद संख्या 230 - 254 को छोड़कर सम्पति के लिए प्रारम्भिक डिक्री पारित की गई, जिसमें वे सम्पति भी शामिल थी जो राजस्व बॉर्ड की जाँच के अधीन थी।

कानूनी उत्तराधिकारियों ने 43 वर्षों के अंतराल के बाद आवेदन दायर किया और दावा किया कि उनके पक्ष में नियुक्तियों की मान्यता का दावा करना, कलेक्टर को नाम बदलने का निर्देश देना, विचाराधीन भूमि से संबंधित राजस्व अभिलेखों में नियुक्त

व्यक्ति और भूमि के कब्जे के लिए जिला न्यायाधीश को निर्देश देना। उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने सिविल प्रक्रिया संहिता और शहरी भूमि सीमा अधिनियम, पंजीकरण जैसे अन्य अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत याचिकाओं को अनुमति दी। इसके बाद याचिकाकर्ताओं द्वारा अंतिम डिक्री पारित करने के लिए एक और आवेदन दायर किया गया और उच्च न्यायालय द्वारा इसकी अनुमति दी गई। हालांकि, अपीलकर्ता को उपरोक्त कार्यवाहियों में पक्षकार नहीं बनाया गया।

प्रत्यर्थियों ने अपीलार्थी द्वारा खरीदी गई भूमि में हस्तक्षेप करना शुरू कर दिया। एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेशों से व्यथित होकर अपीलार्थी ने एक अपील दायर की। जिसे उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया।

इसलिए वर्तमान अपील प्रस्तुत हुई।

अपीलार्थी ने तर्क दिया कि मद संख्या 234, विचाराधीन भूमि जो एक बहिष्कृत संपत्ति है, अंतिम डिक्री में उसी को शामिल करने में उत्तरदाताओं की कार्रवाई को कायम नहीं रखा जा सकता है; कि ऐसी परिस्थितियों में, वह एक व्यथित व्यक्ति है और जैसे ही उसे पता चला अंतिम डिक्री सहित विभिन्न आदेशों के बारे में, उच्च न्यायालय की खंड पीठ के समक्ष अपील दायर की गई और यह कि उच्च न्यायालय द्वारा परीसीमा के आधार पर अपील को खारिज करने में उचित नहीं है।

अपील खारिज करते हुए न्यायालय अभिनिर्धारित किया गया कि-

1.1 अपीलार्थी ने विक्रेता से दिनांकित 11.10.2003 विक्रय विलेख के माध्यम से एक 'डब्ल्यू' से विवादित भूमि खरीदी जो सीएस संख्या 07 ऑफ़ 1958 में प्रतिवादी संख्या 41 था। यह इंगित करना प्रासंगिक है कि अपीलार्थी ने स्वयं समझौते का एक ज्ञापन रखा था जिसे दायर किया गया था और उक्त वाद में दर्ज किया गया था। उक्त मुकदमें में डिक्री की प्रति से पता चलता है कि प्रतिवादी संख्या 41 के खिलाफ दायर मुकदमा खारिज कर दिया गया था।

अपीलार्थी विभिन्न व्यक्तियों के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 41 से स्वामित्व का दावा करता है। इसलिए अपीलार्थी का दावा है कि वही संपत्ति अंतिम डिक्री में दिखाई गई है और एक हिस्सेदार को आवंटित की गई इसके बावजूद कि दशकों से कब्जा था, उच्च न्यायालय द्वारा वर्ष 2003 में अंतिम डिक्री पारित करने के बाद विचार नहीं किया जा सकता है।

1.2 यह आरोप कि प्रतिवादी 2-12 और 14-22 के संबंध प्रारंभिक डिक्री की अनुसूची ए में मद संख्या 232- 254 की सम्पति को हटा दिया गया और अंतिम डिक्री दिनांकित 26/12/2003 में शामिल किया गया जो कि प्रारंभिक डिक्री का उल्लंघन है कि उसे उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर करके उत्तेजित नहीं किया जा सकता है। अपीलार्थी के लिए उचित उपाय एक अलग कार्यवाही शुरू करना है और उसी पर उच्च न्यायालय के समक्ष लेटर्स पेटेंट अपील के माध्यम से सवाल नहीं उठाया जा सकता है

जो एक पक्षकार नहीं है। उन परिस्थितियों में, इस न्यायालय को विभिन्न विवरणों पर विचार करने से रोका जा सकता है जैसे कि प्रस्तावित किया गया है।

इस न्यायालय के समक्ष अपील में, इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए निष्कर्ष पर सहमति हो जाती है। तथापि अपीलार्थी अपनी व्यथा के लिए उपयुक्त न्यायालय समक्ष अलग से कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र है जिसके लिए कोई राय व्यक्त नहीं की गई है।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार - सिविल अपील संख्या 1121/2008

ओएसए एसआर संख्या 1900/2005 आवेदन संख्या 1409/2003 सीएस संख्या 7/1958 में आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय हैदराबाद के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 26/04/2005 के विरुद्ध।

अनूप जी चौधरी, जून चौधरी, पी बद्री प्रेमनाथ, शकील अहमद सैयद, एसए सउद और मौहम्मद यासिर अब्बास - अपीलार्थी के लिए।

एच एन साल्वे, आर एफ नरीमन, अरुण जेटली, एल एन राव, एस उदय कुमार सागर, बीना माधवन, एच. वेणुगोपाल, ए. वेनायगम, हेमल के. शेठ, एस. मधुसूदन बाबू, मुकेश के गिरी, आर संथन कृष्णन, के राधा रानी, प्रवीण के पांडे, पी विजय कुमार, डी महेश बाबु, अनीस अहमद खान, देवेंद्र सिंह, सिक्कू मुखोपाध्याय, शंभू पी डी सिंह, प्रेम सूंदर झा, मंजुला गुप्ता, अंजनी अययगारी, मनोज सक्सेना, रजनीश के सिंह, राहुल शुक्ला और टी. वी. जार्ज - उत्तरदाताओं के लिए।

पी सथाशिवम, जे.

1) अनुमति प्रदान की गई।

2) यह अपील वर्ष 2005 की ओएसए (एसआर) संख्या 1900 में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय, हैदराबाद के आदेश दिनांकित 26/04/2005 के खिलाफ निर्देशित है जिसमे खंडपीठ द्वारा परिसीमा के आधार पर उक्त अपील को खारिज किया गया। अपीलकर्त्ता ने 1958 के सीएस नंबर 7 में 2003 के आवेदन संख्या 1409 में एकल न्यायाधीश के आदेश दिनांक 26/12/2003 के खिलाफ लेटर्स पेटेंट के खंड 15 के तहत उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष ओएसए को प्राथमिकता दी।

(3) अपीलकर्त्ता के अनुसार उसने सर्वेक्षण संख्या 46 रायदुर्ग पाइगढ़ गांव सेरिंगपल्ली मंडल आर आर जिला आंध्रप्रदेश अवस्थित 4 एकड़ कृषि भूमि पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 11/10/1996 के द्वारा खरीदी। अपीलकर्त्ता को उक्त भूमि का भू स्वामित्व श्री माला रामु वगैरह से प्राप्त हुआ जिन्होंने भूमि पंजीकृत विक्रय विलेख के द्वारा दिनांक 12/11/1962 को श्री वलिलुआह हुसैनी से खरीदी थी। उक्त श्री वलीउल्लाह हुसैनी को भू स्वामित्व उसके पिता स्वर्गीय श्री मौलवी सैयद अकबर हुसैनी से प्राप्त हुआ।

स्वर्गीय श्री मौलवी सैयद अकबर हुसैनी को सदी की शुरुआत में निज़ाम शासन के तहत तत्कालीन पैगाह द्वारा चार गाँव दिए गए थे। उक्त सम्पत्ति धारक स्वर्गीय श्री मौलवी सैयद अकबर हुसैनी की वर्ष 1923 में मृत्यु हो गई। उनके परिवार में उनकी

पत्नी व तीन बेटे और चार बेटियां थी। उनकी मृत्यु के बाद हैदराबाद डिस्ट्रिक्ट कोर्ट ऑफ वाड्र्स एक्ट के तहत गठित कोर्ट ऑफ वाड्र्स (राजस्व विभाग) द्वारा स्वर्गीय श्री मौलवी सैयद अकबर हुसैनी की संपत्ति को अपने कब्जे में ले लिया गया। कोर्ट ऑफ वाड्र्स द्वारा किसी संपत्ति की अभिरक्षा तभी ली जाती है जब वह निजी संपत्ति हो।

श्री मौलवी सैयद अकबर हुसैनी की मृत्यु के बाद पट्टा रायदुर्ग की जमीन भी कोर्ट ऑफ वाड्र्स ने अपने कब्जे में ले ली थी। वर्ष 1925 में स्वर्गीय श्री मौलवी सैयद अकबर हुसैनी के कानूनी उत्तराधिकारियों के बीच एक समझौता हुआ। येनकापल्ली मक्ता और पट्टा रायदुर्ग में स्थित संपत्तियाँ श्री वलीउल्लाह हुसैनी और अन्य बहनों और भाइयों को आवंटित की गईं तथा मक्ता करीमनगर को परिवार के अन्य सदस्यों को आवंटित किया गया। समझौते के बाद अन्य शेयरधारकों ने वलीउल्लाह हुसैनी और दो नाबालिगों के पक्ष में अपने अधिकार विक्रय विलेख के माध्यम से बेच दिए।

(4) अपीलकर्ता का यह भी दावा है कि रायदुर्ग गांव की भूमि पट्टा भूमि (निजी सम्पत्ति) है। श्री वलीउल्लाह हुसैनी ने संपत्ति पर अन्य शेयरधारकों के अधिकार खरीदे जिससे श्री वलीउल्लाह हुसैनी के अलावा किसी अन्य व्यक्ति का कोई अधिकार उत्पन्न नहीं हुआ। श्री वलीउल्लाह हुसैनी ने 1950 के बाद से भूमि राजस्व का भुगतान किया और उन्होंने 12/11/1962 के विक्रय विलेख के अनुसार वर्ष 1962 में अनुमति प्राप्त करने के बाद इसे अपीलकर्ता के पूर्ववर्तियों के पक्ष में श्री माला रामुलु और अन्य के पक्ष में बेच दिया जिन्होंने इसके बदले अपीलकर्ता के विक्रेताओं के पक्ष में संपत्ति बेच दी।

(5) अपीलकर्ता का यह भी मामला है कि वह एक पंजीकृत विक्रय विलेख के तहत मूल्यवान प्रतिफल के लिए ग्राम रायदुर्ग पैगाह जिला रंगा रेड्डीए आंध्र प्रदेश के सर्वेक्षण संख्या 46 में 4 एकड़ की सीमा तक भूमि का वास्तविक क्रेता है। मूल वाद सीएस संख्या 07 ऑफ़ 1958 आंध्र प्रदेश के उच्च न्यायालय के मूल क्षेत्राधिकार तहत दायर किया गया था। मूल वाद कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा दायर किया गया था जो संपत्ति के हिस्सेदार हैं।

दिनांक 06/04/1959 को एक प्रारंभिक डिक्री पारित की गई थी और प्रारंभिक डिक्री की अनुसूची ए में दर्शाई गई संपत्तियों की सूची में नंबर 234 को रायदुर्ग के रूप में दिखाया गया है और प्रारंभिक डिक्री में नंबर 230 से 254 को उस समय से बाहर रखा गया है जब से संपत्तियों के स्वामित्व और दावे के संबंध में राजस्व बोर्ड के साथ जांच चल रही थी। प्रारंभिक डिक्री में क्रमांक 234 को रायदुर्ग के रूप में दर्शाया गया है जिसे भी वितरण से बाहर रखा गया है। वर्ष 2002 में कानूनी प्रतिनिधियों ने 43 वर्षों के अंतराल के बाद 1958 के सीएस संख्या 7 में 2002 की संख्या 1144 से 1147 तक के आवेदन दायर किए जिसमें दावा किया गया कि

"(1) प्रतिवादी संख्या 21 से 40 के पक्ष में असाइनमेंट की मान्यता

(2) उत्तरदाताओं को प्रतिवादी के रूप में प्रस्थापित करना

(3) कलेक्टर आरडीओए एमआरओ को रायदुर्ग गांव में स्थित 143 एकड़ 11 गुंटा भूमि के सर्वेक्षण संख्या 37, 39 से 43 और 45 से 49 से संबंधित

राजस्व अभिलेख में नियुक्त किए गए लोगों के नामों को बदलने का निर्देश दें

(4) जिला न्यायाधीश रंगारेडी को उपरोक्त भूमि का कब्जा नियुक्ति को देने का निर्देश दे। विद्वान एकल न्यायाधीश ने बिना किसी जांच आदेश दिनांक 09/10/2002 के आदेश द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता, शहरी भूमि सीमा अधिनियम, पंजीकरण और स्टाम्प अधिनियम, हैदराबाद भूमि राजस्व अधिनियम आदि के प्रावधान विपरीत आवेदनों को अनुमति दी। राज्य सरकार दिनांक 06/04/1959 की प्रारंभिक डिक्री में एक पक्ष थी लेकिन वर्ष 2002 में दायर उपरोक्त आवेदनों में पक्षकार नहीं बनाया गया था। इसके बाद 1958 के सीएस नंबर 7 में 2003 के नंबर 1409 के साथ एक और आवेदन अंतिम डिक्री के लिए दायर किया गया था और 26/12/2003 को इसकी अनुमति दी गई।"

(6) अपीलकर्ता उपरोक्त कार्यवाही से अनभिज्ञ है। जैसा कि ऊपर कहा गया है कि पारित आदेश के आधार पर उत्तरदाताओं ने अपीलकर्ता द्वारा खरीदी गई भूमि में हस्तक्षेप करना शुरू कर दिया और उन्हें उच्च न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त आदेशों के बारे में पता चला और 2003 के आवेदन संख्या 1409 में पारित आदेशों से व्यथित होकर अपील ओएसए एसआर संख्या 1900 ऑफ़ 2005 दायर की। आक्षेपित आदेश के अनुसार उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने अपील दायर करने की सीमा के संबंध में

कार्यालय की आपत्ति को कायम रखा और पाया कि कोई संतोषजनक स्पष्टीकरण नहीं है और अपील को खारिज कर दिया। उसी पर सवाल उठाते हुए अपीलकर्ता ने इस न्यायालय के समक्ष वर्तमान अपील दायर की है।

(7) हमने अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अनूप जी चौधरी, सुश्री जून चौधरी तथा उत्तरदाताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री हरीश एन साल्वे, श्री आरएफ नरीमन, श्री अरुण जेटली, श्री एलएन राव एवं अन्य विद्वान वकील को सुना है।

(8) अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने मामले के जटिल इतिहास से अवगत कराने और विभिन्न कार्यवाहियों पर हमारा ध्यान आकर्षित करने के बाद बताया कि मद संख्या 230-254 को प्रारंभिक डिक्री से बाहर रखा गया है और मद संख्या 234 रायदुर्ग भूमि सम्पति को बाहर रखा गया है जो कि उत्तरदाताओं की अंतिम डिक्री की कार्यवाही को बरकरार नहीं रखा जा सकता है।

ऐसी परिस्थितियों में उनके अनुसार अपीलकर्ता एक पीड़ित व्यक्ति है और जैसे ही उसे अंतिम डिक्री सहित विभिन्न आदेशों के बारे में पता चला उसने उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के समक्ष अपील दायर की। उन्होंने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय द्वारा परिसीमा के आधार पर अपील को खारिज करना उचित नहीं है।

(9) हमने संबंधित संपत्ति के संबंध में पिछली सभी कार्यवाहियों के साथ दस्तावेजों का भी अध्ययन किया है। यह विवाद में नहीं है कि अपीलकर्ता, जिसने अपने विक्रेता से दिनांक 11/10/2003 को विक्रय विलेख के माध्यम से 4 एकड़ जमीन खरीदी

थी, ने श्री वलीउल्लाह हुसैनी से अपने स्वामित्व पर बहुत अधिक भरोसा किया जो सीएस नंबर 7 में प्रतिवादी नंबर 41 थे। 1958 में उच्च न्यायालय की पत्रावली पर यह इंगित करना प्रासंगिक है कि अपीलकर्ता ने स्वयं समझौता ज्ञापन प्रस्तुत किया था जिसे 1958 के सीएस नंबर 7 में दर्ज किया गया था।

1958 के सीएस नंबर 7 में डिक्री की प्रति दिनांक 06/04/1959 जो पृष्ठ 156 पर उपलब्ध है इस न्यायालय में अपीलकर्ता द्वारा अतिरिक्त दस्तावेज़ के रूप में दायर एसएलपी पेपर बुक भाग 156 -232 से पता चलता है कि श्री वलीउल्लाह हुसैनी के खिलाफ दायर मुकदमा खारिज कर दिया गया था।

खंड 14 जो कि पृष्ठ संख्या 198 पर उपलब्ध है यह कहता है कि-

> “प्रतिवादी संख्या 27 से 49 के विरुद्ध वादीगण का वाद खारिज किया जाता है।” यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी संख्या 41 श्री वलीउल्लाह हुसैनी हैं जिनसे अपीलकर्ता विभिन्न व्यक्तियों के माध्यम से स्वामित्व का दावा करता है। इसे ध्यान में रखते हुए अपीलकर्ता का दावा है कि उसी संपत्ति को अंतिम डिक्री में दिखाया गया है और कई दशकों से उसके कब्जे के बावजूद एक हिस्सेदार को आवंटित किया गया है जिसे वर्ष 2003 में अंतिम डिक्री पारित करने के बाद उच्च न्यायालय द्वारा नहीं माना जा सकता है।

इस तरह यह आक्षेप कि प्रारम्भिक डिक्री में अनुसूची ए के मद संख्या 232 - 254 की भूमि से प्रतिवादी 2 - 12 और 14 - 22 को अपवर्जित करना तथापि अंतिम डिक्री 26/12/2003 में दर्शित करना प्रारम्भिक डिक्री के विपरीत होने पर उसके विरुद्ध अपील दायर नहीं की जा सकती है। हमारा विचार है कि अपीलकर्ता के लिए उचित उपाय एक अलग कार्यवाही शुरू करना है और उच्च न्यायालय के समक्ष लेटर्स पेटेंट अपील के माध्यम से उस पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है जो कि पूरी कार्यवाही में पक्षकार नहीं है। ऐसी परिस्थितियों में हम हमारे सामने प्रस्तुत विभिन्न विवरणों पर विचार करना उचित नहीं समझते है।"

(10) उपरोक्त चर्चा के आलोक में हम उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निष्कर्ष से सहमत हैं और उपरोक्त अपील को खारिज करते हैं। हालाँकि अपीलकर्ता अपनी शिकायत को सही ठहराने के लिए उपयुक्त न्यायालय के समक्ष अलग.अलग कार्यवाही शुरू करने के लिए स्वतंत्र है जिसके लिए हम कोई राय व्यक्त नहीं करते हैं।

उपरोक्त टिप्पणी के साथ अपील खारिज की जाती है।

कोई ख़र्चा नहीं।

अपील ख़ारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक आदित्य द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।