

महाराजी एजुकेशनल न्यास

बनाम

SGS निर्माण एवं विकास प्रा. लिमिटेड एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 4494/2015)

15 मई 2015

[एच. एल. दत्त, सी.जे.आई., एस.ए. बोबडे और अरुण मिश्रा, जे.जे.]

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद विज्ञापन अधिनियम, 1965:

उद्देश्य - चर्चा की गई

धारा 15 - सीमा विवाद - अपीलार्थी-न्यास द्वारा हुडको से लिए गए ऋण राशि की चुकौती में व्यतिक्रम, जिसके परिणामस्वरूप विवादित संपत्ति सहित अचल संपत्तियां बंधक बनीं - विवादित संपत्ति का एक हिस्सा न्यास द्वारा आवास एवं विकास परिषद से अदला-बदली की गई और अदला-बदली का दस्तावेज हुडको के साथ जमा किया गया - हुडको द्वारा वसूली कार्यवाही, निर्माता की आपत्ति पर लंबित - न्यास के साथ किए गए बिक्री समझौते के आधार पर निर्माता की आपत्ति- निर्माता ने भूमि का निर्धारण करने के लिए आवास को निर्देशित करने की मांग करने के लिए रिट याचिका दायर की - उच्च न्यायालय ने आवास को बंधक की गई 42.45 एकड़ भूमि और कुल 63.45 एकड़ क्षेत्रफल में से 21 एकड़ अबाधित भूमि का निर्धारण करने का निर्देश दिया - चुनौती दी गई - अधिनिर्णय: न्यास और निर्माता के बीच हुए समझौते के आधार पर आवास द्वारा भूमि का निर्धारण करना उसका कार्य नहीं था - यह पक्षों के लिए था कि वे डीआरटी में मामले को उठाएं जहां हुडको के द्वारा पर वसूली कार्यवाही लंबित थी, जिसके साथ संपत्ति न्यास द्वारा बंधक की गई थी - धारा 15 की व्याख्या में 'सहयोग से जानने का सिद्धांत लागू होगा और 'किसी संपत्ति की जांच, परीक्षण या सर्वेक्षण करने के लिए' धारा

15(1)(म) में शब्द धारा 15(1) में प्रयुक्त अन्य वाक्यांशों से अपना अर्थ और रंग लेंगे - आवास, आवासन बोर्ड, इसलिए, धारा 15 के तहत शक्तियों का उपयोग करके भूमि का निर्धारण नहीं कर सकता था - सहयोग से जानने का सिद्धांत।

रिट क्षेत्राधिकार: किसी संपत्ति को बंधक के रूप में घोषित करने के लिए निर्देश मांगने वाली रिट याचिका - अधिनिर्णय: उच्च न्यायालय के रिट क्षेत्राधिकार में किसी संपत्ति को बंधक के रूप में घोषित करना संभव नहीं है - निजी पक्षों के बीच ऐसे अधिकारों को रिट क्षेत्राधिकार का विषय नहीं बनाया जा सकता।

क्षेत्राधिकार: वसूली कार्यवाही दिल्ली में लंबित - हुडको के अनुरोध पर लखनऊ में रिट याचिका - अधिनिर्णय: सम्पोक्षीय नहीं है।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए-

अभिनिर्धारित किया: 1. आपत्तियाँ निर्माता द्वारा दिल्ली के ऋण वसूली अधिकारी, ऋण वसूली प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई थीं। स्वीकार्य है कि कुल 63.45 एकड़ जमीन में से 21 एकड़ जमीन, जो हुडको के पास बंधक थी, को न्यास ने आवास एवं विकास परिषद (आवास) के साथ अदला-बदली की थी। इस प्रकार, अदला-बदली हुडको के साथ संपत्ति गिरवी रख दी गई थी और अदला-बदली का दस्तावेज हुडको के साथ जमा कर दिया गया था। नई दिल्ली में ऋण शोधन अधिकारी के समक्ष, निर्माता ने संपत्ति संख्या 1 से 5 को बेचान करने और संपत्ति संख्या 6 को नहीं बेचने की प्रार्थना की है, जिसके संबंध में उसने न्यास के साथ एक समझौता किया था। हालांकि, विवादित भूमि के बंधक होने या न होने को लेकर पक्षों के बीच गंभीर विवाद है, उच्च न्यायालय ने 21 एकड़ जमीन को अबाधित माना है। उच्च न्यायालय के लिए यह संभव नहीं था कि वह इस बात की जांच करे कि कौन सी संपत्ति बंधक है। ऋण की वसूली के लिए संपत्ति की बिक्री, ऋण वसूली अधिकारी, डीआरटी, दिल्ली का दायित्व है, जहां वसूली कार्यवाही लंबित है, जिसमें निर्माता द्वारा प्रस्तुत आपत्तियां भी

शामिल हैं। निर्माता के लिए उपरोक्त राहतों के लिए रिट आवेदन दायर करना संभव नहीं था। उच्च न्यायालय के लिए आवास को भूमि का निर्धारण करने और यह निष्कर्ष देने के बहाने संपत्ति अधिकारों पर निर्णय देना संभव नहीं था कि यह अबाधित भूमि थी। [पैरा 10, 12 और 13] [101-एफ-एच; 102-ए; 103-सी-ई, एफ]

2. पक्षों के लिए यह आवश्यक था कि वे डीआरटी के समक्ष मामले को उठाएं जहां हुडको के अनुरोध पर वसूली कार्यवाही लंबित थी, जिसके साथ संपत्ति को न्यास द्वारा बंधक किया गया था। प्रथम दृष्टया, बिक्री के लिए समझौते पर, विशेषकर जब निर्माता को कब्जा नहीं सौंपा गया था, उसके लिए यह संभव नहीं था कि वह रिट आवेदन दायर करे जिससे संपत्ति को अबाधित संपत्ति के रूप में या अन्यथा निर्धारित किया जा सके। रिट याचिका दायर करके जो हासिल करने की कोशिश की गई थी, वह दिल्ली में डीआरटी के समक्ष लंबित प्रक्रियाओं से छुटकारा पाने के लिए थी, और संपत्ति संख्या 6 में शामिल 21 एकड़ भूमि को बिक्री से बचाने के लिए थी, और 21 एकड़ भूमि को अबाधित संपत्ति या अन्यथा के रूप में घोषित करने का प्रयास किया गया था। वास्तव में, निर्माता और न्यास के बीच संपत्तियों के संबंध में विवादित प्रश्नों के लिए, जैसे कि निर्धारण, रिट याचिका को उचित उपचार नहीं कहा जा सकता था, विशेषकर जब डीआरटी के ऋण वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश पर कोई प्रश्न नहीं था और डीआरटी, दिल्ली द्वारा पारित आदेश को इलाहाबाद उच्च न्यायालय की लखनऊ पीठ के समक्ष प्रश्न में नहीं लाया जा सकता था। [पैरा 14 और 15] [104-बी-एफ]

3. निर्माता के वाद हेतुक का कोई भाग लखनऊ में उत्पन्न नहीं हुआ है, जहां आवास का मुख्यालय स्थित है। आवास, निर्माता के प्रति किसी भी प्रकार से जवाबदेह नहीं था। जैसा कि वर्ष 2007 में, बिक्री के लिए समझौते में प्रवेश करने से बहुत पहले, उसने अपनी 21 एकड़ भूमि को न्यास के साथ अदला-बदली की थी। इसके अलावा, निर्माता द्वारा कभी भी आवास से भूमि के निर्धारण के लिए कोई आवेदन दायर नहीं

किया गया था। इसलिए, न्यास के साथ 2010 में हुए बाद के बिक्री के लिए समझौते पर आधारित निर्माता और न्यास के बीच विवाद की स्थिति में, निर्माता के पास आवास से उस भूमि का निर्धारण करने का कोई अधिकार नहीं था जो पहले ही न्यास को दी जा चुकी थी। 21 एकड़ भूमि न्यास को देने के बाद, आवास का उस भूमि से कोई संबंध नहीं रहा। इस प्रकार, यह निर्माता की ओर से एक पूर्ण रूप से गलतफहमी वाला प्रयास था कि वह आवास से न्यास को दी गई भूमि का निर्धारण करने के लिए कहे, विशेषकर जब आवास के पास उस भूमि के संबंध में कोई आवास योजना नहीं थी जो न्यास को दी गई थी। इस प्रकार, लखनऊ पीठ में रिट याचिका दायर करना पूर्णतः अनावश्यक था और उचितता की मांग थी कि इसे लखनऊ पीठ में नहीं सुनवाई जानी चाहिए थी। लखनऊ में वाद हेतुक का कोई भी हिस्सा उत्पन्न नहीं हुआ है, और आवास का कार्य निजी पक्षों के बीच विवाद में संपत्ति का निर्धारण करना या डीआरटी के समक्ष कार्यवाही के उद्देश्य से नहीं था और यह कि संपत्ति गाज़ियाबाद जिले में स्थित थी जो लखनऊ पीठ के खेत्राधिकार के तहत नहीं थी। इस प्रकार, लखनऊ पीठ में रिट याचिका सम्पोज्ञीय नहीं थी। [पैरा 16 और 22] [105-ए-एफ; 113-एफ-जी]

श्री नसीरुद्दीन आदि बनाम राज्य परिवहन अपीलीय न्यायाधिकरण आदि 1975 (2) एससीसी 671: 1976 (1) एससीआर 505; ऑयल एंड नैचुरल गैस आयोग बनाम उत्पल कुमार बसु और अन्य 1994 (4) एससीसी 711: 1994 (1) सप्ल. एससीआर 252; नेशनल टेक्सटाइल कॉर्पोरेशन लिमिटेड एवं अन्य। वी. हरिबॉक्स स्वालराम और अन्य 2004 (9) एससीसी 786: 2004 (3) एससीआर 738; अल्केमिस्ट लिमिटेड और अन्य बनाम स्टेट बैंक ऑफ सिक्किम एवं अन्य 2007 (11) एससीसी 335: 2007 (4) एससीआर 46; ईस्टर्न कोलफील्ड्स लिमिटेड और अन्य बनाम कल्याण बनर्जी 2008 (3) एससीसी 456: 2008 (3) एससीआर 920 - संदर्भित।

4. धारा 15 बोर्ड के कार्यप्रणाली और अधिनियम के प्रावधानों से संबंधित है। धारा 15 के प्रावधानों के अनुसार, किसी भी संपत्ति की जांच, परीक्षण या सर्वेक्षण करने की शक्ति का प्रयोग अधिनियम में निर्दिष्ट बोर्ड के कार्यों के संबंध में किया जाना है। धारा 15 की व्याख्या में सहयोग से जानने का सिद्धांत लागू होगा और धारा 15(1)(म) में 'किसी संपत्ति की जांच, परीक्षण या सर्वेक्षण करने के लिए' शब्द धारा 15(1) में प्रयुक्त अन्य वाक्यांशों से अपना अर्थ और रंग लेंगे। [पैरा 25 और 27] [117-एफ; 118-बी-सी]

रोहित पल्प एंड पेपर मिल्स लिमिटेड बनाम कलेक्टर ऑफ सेंट्रल एक्साइज, बड़ौदा 1990 (3) एससीसी 447: 1990 (2) एससीआर 797 - पर निर्भर

केस कानून संदर्भ

1976 (1) एससीआर 505	संदर्भित	पैरा 17
1994 (1) पूरक। एससीआर 252	उल्लेख किया गया	पैरा 18
2004 (3) एससीआर 738	संदर्भित	पैरा 19
2007 (4) एससीआर 46	उल्लेख किया गया	पैरा 20
2008 (3) एससीआर 920	संदर्भित	पैरा 21
1990 (2) एससीआर 797	भरोसा किया गया	पैरा 21

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 4494/2015

इलाहाबाद के उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ द्वारा डब्ल्यू.पी. संख्या 11669 (एम/बी) 2011 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 25.09.2013 से उत्पन्न।

साथ में

सी. ए. संख्या 4495 और 4496/2015

रंजीत कुमार, एस. जी., डॉ. ए. एम. सिंघवी, जयंत भूषण, के. वी. विश्वनाथन, विकास सिंह, राजीव धवन, कृष्णन वेणुगोपाल, आशुतोष खैतान, नवप्रीत सिंह अहलूवालिया, कनिष्क वी. शाही, दीपक चावला, आदिश शर्मा, मनोज कुमार, उमेश कुमार खैतान, रोहित कुमार, ए. के. सिंह, बी. सुब्रह्मण्य प्रसाद, अभिन्द्र माहेश्वरी, पंकज सिंह, रिधिमा सिंह, विश्वजीत सिंह, आरोही भल्ला, मयंक गुलाटी, देवदत्त कामत, ओमिता उन्नरकर, एम. वाई. देशमुख, सुजाता कुर्दुकर, राजेश इनामदार, दीपिका कालिया, कपिश सेठ, इरशाद अहमद, अभिष्ठ कुमार, अभिषेक कुमार सिंह, सोमराज चौधरी, टी. हरीश कुमार, ई. सी. अग्रवाल, पक्षकारों की ओर से उपस्थित।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया-

अरुण मिश्रा, न्यायाधिपति.

1. सभी विशेष अनुमति याचिकाओं में अनुमति प्रदान की गई।

2. अपीलों में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय पीठ लखनऊ द्वारा पारित निर्णय और आदेश दिनांक 25.9.2013 के विरुद्ध अपीलों में महाराजी एजुकेशनल न्यास (संक्षेप में 'न्यास'), उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद (संक्षेप में 'आवास एवं विकास परिषद') और हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन (इसके बाद 'हुडको' के नाम से जाना जाएगा) द्वारा प्रश्नित किया गया है, जिसमें उच्च न्यायालय ने आवास एवं विकास परिषद को एसजीएस कंस्ट्रक्शन एंड डेवलपमेंट (प्रा.) लिमिटेड (संक्षेप में 'निर्माता') द्वारा दायर रिट याचिका में कुल 63.45 एकड़ क्षेत्र में से 42.45 एकड़ बंधक भूमि और 21 एकड़ अबाधित भूमि का निर्धारण करने का निर्देश दिया है।

3. तथ्यात्मक परिस्थितियाँ इंगित करती हैं कि न्यास ने हुडको से ऋण लिया था। वर्तमान में बकाया राशि लगभग 433 करोड़ रुपये होने की बात कही गई है। भुगतान में व्यतिक्रम हुई थी। न्यास ने सीरियल संख्या 1 से 5 तक उल्लिखित अचल

संपत्तियों और साथ ही सीरियल संख्या 6 में उल्लिखित संपत्ति, जो वर्तमान मामले में प्रश्नगत है, को गाजियाबाद जिले के लोनी, तहसील और जिला गाजियाबाद के परगना-लोनी, गांव अकबरपुर, गांव बहरामपुर और गांव मिर्जापुर में स्थित 63.45 एकड़ रिक्त भूमि पर बंधक कर दिया था। हुडको के साथ बंधक की गई सीरियल संख्या 6 की संपत्ति में से, न्यास ने 21 एकड़ क्षेत्र की भूमि को आवास एवं विकास परिषद से दिनांक 4.5.2007 को अदला-बदली कर ली थी। इसके बाद, न्यास ने उसी भूमि के अदला-बदली के दस्तावेज को हुडको के साथ दिनांक 27.7.2011 को जमा कर दिया था।

4. चूंकि न्यास द्वारा ऋण वापस नहीं किया गया था, इसलिए हुडको ने दिल्ली में ऋण वसूली प्राधिकरण के समक्ष कार्यवाही आरंभ की थी। ऋण वसूली अधिकारी के समक्ष वसूली की कार्यवाही लंबित है, जिसमें निर्माता ने आपत्तियां दर्ज की हैं जो कि लंबित बताई जा रही हैं। निर्माता ने हुडको द्वारा बंधक संपत्ति की बिक्री के लिए आरंभ की गई कार्रवाई के खिलाफ संपत्ति संख्या 6 के संबंध में आपत्तियां दर्ज की हैं, जो 'वित्तीय संपत्तियों के पुनर्निर्माण और सुरक्षा हितों के प्रवर्तन अधिनियम, 2002' (इसके बाद 'सार्फेसी अधिनियम' के नाम से जाना जाएगा) के तहत हुई है।

5. निर्माता ने न्यास के साथ 26.8.2010 को किए गए एक बिक्री समझौते के आधार पर आपत्तियां दर्ज की हैं, जो शुरुआत में पंजीकृत नहीं था, जिसमें संपत्ति संख्या 6 में शामिल 63.45 एकड़ भूमि की खरीद की बात कही गई थी, जिसमें वह 21 एकड़ भूमि भी शामिल है जिसे न्यास ने आवास एवं विकास परिषद के साथ अदला-बदली की थी। इस समझौते को निर्माता और न्यास के बीच 154 करोड़ रुपये के विचारणीय मूल्य पर किया गया था। इसमें से, निर्माता द्वारा न्यास को 9 करोड़ रुपये का भुगतान किए जाने का दावा किया गया है। इस समझौते को बाद में पंजीकृत किया गया था, जिसे न्यास द्वारा प्रश्नित किया गया है और इलाहाबाद उच्च न्यायालय में रिट याचिका लंबित है। एक सिविल मुकदमा भी लंबित होने की बात कही जा रही है।

6. उपरोक्त प्रक्रियाओं की लंबितता के बावजूद, निर्माता ने इलाहाबाद उच्च न्यायालय, लखनऊ पीठ के समक्ष विचाराधीन रिट याचिका दायर की, जिसमें निम्नलिखित राहतों की मांग की गई:

"i) उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद को 63.45 एकड़ में से 42.45 एकड़ भूमि का निर्धारण करने के लिए आदेश देने की प्रकृति में एक रिट जारी करें, ताकि यदि बाद की तारीख में अनुलग्नक पी/1 में उल्लेखित एस.आई. नंबर 6 की संपत्तियां प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा बेची जाती हैं, तो बंधक संपत्ति की पहचान करने में कोई अस्पष्टता न हो।

ii) प्रतिवादी संख्या 2 को उसके 6 सितंबर, 2011 के आदेश को समयबद्ध तरीके से, अधिमानतः 3 महीने की अवधि में लागू करने के लिए आदेश या निर्देश जारी करने की मांग करें, ताकि अनुलग्नक पी/1 में उल्लिखित एस.आई. नंबर 1 से 5 तक की संपत्तियों को बेचा जा सके और इसके आगे प्रतिवादी संख्या 2 को प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा 20.10.2011 को दायर आवेदन (अनुलग्नक पी/7) के साथ प्रक्रिया करने से रोकें, जब तक कि एस.आई. नंबर 1 से 5 तक की संपत्तियां बेची नहीं जाती हैं।

iii) मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के अनुसार उचित और उपयुक्त समझे जाने वाले किसी भी रिट, निर्देश या आदेश जारी करें।"

रिट याचिका की अंतिम सुनवाई के समय दूसरी प्रार्थना को छोड़ दिया गया था।"

7. अपीलार्थीओं की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि आवास एवं विकास परिषद का कार्य न्यास और निर्माता के बीच हुए समझौते के आधार पर भूमि का

निर्धारण करना नहीं है। उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 (संक्षेप में 'अधिनियम 1965' के रूप में संदर्भित) को विभिन्न प्रकार की आवास योजनाओं और विकास परियोजनाओं को आगे बढ़ाने के लिए बनाया गया है। अधिनियम 1965 की धारा 15 के तहत शक्तियां अधिनियम के संदर्भ से बाहर प्रयोग नहीं की जा सकतीं। यह भी प्रस्तुत किया गया था कि लखनऊ पीठ के पास रिट याचिका को सुनवाई के लिए स्वीकार करने का क्षेत्राधिकार नहीं था। उच्च न्यायालय को आवास एवं विकास परिषद द्वारा न्यास के साथ की गई अदला-बदली वाली संपत्ति को अबाधित के रूप में नहीं मानना चाहिए था। इसके अतिरिक्त प्रस्तुत किया गया था कि पंजीकृत नहीं किए गए बिक्री के लिए समझौते के आधार पर, निर्माता को कोई अधिकार, शीर्षक या हित नहीं मिलता है। जो बिक्री के लिए समझौते का पंजीकरण बाद में प्राप्त किया गया था, उसे लंबित रिट आवेदन में उच्च न्यायालय द्वारा रोक दिया गया है। रिट याचिका एक गलतफहमी वाला प्रयास था। संपत्ति अंतरण अधिनियम (संक्षेप में 'टीपी अधिनियम') की धारा 70 के अनुसार, हुडको के पास न्यास की संपत्ति पर एक अधिकार था, जिसे बंधक संपत्ति के साथ अदला-बदली कर प्राप्त किया गया था। अदला-बदली का दस्तावेज भी न्यास द्वारा हुडको के साथ जमा किया गया था। आवास एवं विकास परिषद के साथ भूमि के निर्धारण के लिए निर्माता द्वारा कभी भी कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था। आवास एवं विकास परिषद ने न्यास को अदला-बदली में दी गई भूमि के संबंध में कोई आवास योजना नहीं बनाई थी। इस प्रकार, 1965 के अधिनियम की धारा 15 का प्रावधान आकर्षित नहीं होता है। अपीलार्थीओं की ओर से यह भी प्रस्तुत किया गया था कि निर्माता बेकार के मुकदमेबाजी दायर करके वसूली प्रक्रिया को विलंबित कर रहा है।

8. दूसरी ओर, निर्माता की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि न्यास ने 63.45 एकड़ भूमि के संबंध में निर्माता के पक्ष में बिक्री का समझौता किया है, जिसमें

आवास एवं विकास परिषद द्वारा न्यास को अदला-बदली में दी गई 21 एकड़ भूमि शामिल है। न्यास के खिलाफ वसूली की प्रक्रिया नई दिल्ली में ऋण वसूली प्राधिकरण के समक्ष लंबित है, जिसमें निर्माता द्वारा आपत्तियां दर्ज की गई हैं जो विचाराधीन हैं। निर्माता ने समझौते में प्रवेश किया होने के नाते, उसे आवास एवं विकास परिषद से न्यास के साथ की गई अदला-बदली भूमि का निर्धारण करने के लिए आवेदन करने का अधिकार था। भूमि के निर्धारण का आदेश सभी संबंधितों के लिए लाभकारी है। हस्तक्षेप के लिए कोई मामला नहीं बनाया गया है। निर्माता ने टी.पी. अधिनियम की धारा 56 के तहत हुडको के अध्यक्ष को एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। आवास एवं विकास परिषद द्वारा न्यास को दी गई भूमि अबाधित थी। अदला-बदली में प्राप्त 21 एकड़ भूमि हुडको के साथ बंधक नहीं थी। निस्संदेह, लखनऊ पीठ के पास अधिकार क्षेत्र था क्योंकि आवास एवं विकास परिषद का मुख्यालय लखनऊ में स्थित है। आवास एवं विकास परिषद को धारा 15(1) (ई), (के) (एम) और (ओ) के अंतर्गत निर्धारित तरीके से भूमि का निर्धारण करने का दायित्व था। निर्माता को उस संपत्ति यानी 21 एकड़ भूमि को जानने/पहचानने का अधिकार था जो अबाधित थी।

9. पक्षों के अधिवक्ताओं की विस्तृत तर्क-वितर्क सुनने के उपरांत, हमारा गहन विचार है कि निर्माता का यह कदम, जिस प्रकार की राहतों की प्रार्थना के लिए रिट याचिका दायर की गई थी, एक भूलपूर्ण साहसिकता थी, और उसे लखनऊ पीठ द्वारा मनोरंजन किया जाना संभव नहीं था।

10. यह विवाद का विषय नहीं है कि संपत्ति संख्या 1 से 6 तक को न्यास द्वारा हुडको के साथ बंधक किया गया था। संपत्ति संख्या 6, जो विवाद में है, में 63.45 एकड़ भूमि शामिल है जिसे प्रारंभिक रूप से न्यास द्वारा हुडको के साथ बंधक किया गया था। सार्फेसी अधिनियम के अंतर्गत ऋण की वसूली की प्रक्रिया, जो वर्तमान में 433 करोड़ रुपये से अधिक होने की संभावना है, ऋण वसूली प्राधिकरण, दिल्ली के समक्ष लंबित

होने का उल्लेख किया गया है। स्वीकार्य है कि संपत्ति उत्तर प्रदेश राज्य के गाजियाबाद जिले में स्थित है, और गाजियाबाद इलाहाबाद उच्च न्यायालय की मुख्य पीठ की क्षेत्रीय सीमाओं के भीतर आता है। निर्विवाद रूप से, निर्माता ने ऋण वसूली अधिकारी, ऋण वसूली प्राधिकरण, दिल्ली के समक्ष आपत्तियां दर्ज की थीं। स्वीकार्य है कि कुल 63.45 एकड़ भूमि में से 21 एकड़, जो हुडको के साथ बंधक की गई थी और वस्तु संख्या 6 के रूप में थी, को न्यास ने आवास एवं विकास परिषद के साथ अदला-बदली की थी। इस प्रकार, अदला-बदली हुडको के साथ बंधक की गई संपत्ति के साथ हुई थी और अदला-बदली का दस्तावेज न्यास द्वारा हुडको के साथ 11.7.2011 को जमा किया गया था। ऋण वसूली अधिकारी, नई दिल्ली के समक्ष, निर्माता ने संपत्ति संख्या 1 से 5 को बेचने की प्रार्थना की और संपत्ति संख्या 6 को न बेचने के लिए कहा, जिसके संबंध में उसने न्यास के साथ एक समझौता किया है।

11. उपर्युक्त दोहरी राहतों के लिए दायर की गई रिट याचिका, रिट न्यायालय के समक्ष सम्पोश्रीय नहीं थी; पहली बात, उच्च न्यायालय के रिट क्षेत्राधिकार में किसी भी संपत्ति को अबाधित के रूप में घोषित करना संभव नहीं है। निजी पक्षों के बीच ऐसे अधिकारों को रिट क्षेत्राधिकार का विषय नहीं बनाया जा सकता है, जैसा कि चुनौती दिए गए निर्णय और आदेश में कहा गया है कि कुल 63.45 एकड़ भूमि में से 21 एकड़ को अबाधित संपत्ति के रूप में निर्धारित किया जाए और स्थिति को यथावत रखा जाए। निम्नलिखित लखनऊ में खंड पीठ द्वारा पारित आदेश का संचालनात्मक भाग है:

“ऊपर चर्चित परिस्थितियों में, हमारा विचार है कि प्रार्थना संख्या 1 में मांगी गई राहत को प्रतिवादी संख्या 1 को 42.45 एकड़, जिसे बंधक कहा जाता है, और 21 एकड़ को अबाधित के रूप में, कुल 63.45 एकड़ क्षेत्रफल में से, जैसा कि संपत्ति सूची की सीरियल संख्या 6 में उल्लेखित है, पिछले पैराग्राफ में विस्तार से बताई गई संपत्तियों के

अनुसार निर्धारित करने के निर्देश देकर प्रदान किया जा सकता है। इस प्रकार, हम इस याचिका को स्वीकार करते हैं और प्रतिवादी संख्या 1 को उपरोक्त निर्धारण की कार्यवाही स्वयं करने या राज्य के एक उपकरण और अधिनियमित कर्तव्यों के रूप में यहां उद्धृत और पुनः प्रस्तुत किए गए, संबंधित राजस्व प्राधिकरणों की सहायता से करने का निर्देश देते हैं। इसके अलावा, प्रश्नित भूमि/संपत्तियों के संबंध में मुकदमेबाजी के जटिल पृष्ठभूमि और प्रतिवादी संख्या 3 के आचरण को ऊपर दर्शाए अनुसार, हम न्याय के हित में यह भी आवश्यक समझते हैं कि पक्षों को निर्देश दिया जाए और इस प्रकार यह आदेश दिया जाता है कि पक्ष सीरियल संख्या 6 में उल्लेखित कुल 63.45 एकड़ क्षेत्रफल में से 21 एकड़ भूमि के संबंध में यथास्थिति बनाए रखेंगे। हम यह भी निर्देश देते हैं कि सीरियल संख्या 6 पर 21 एकड़ भूमि का उक्त क्षेत्र किसी भी प्रकार से परिवर्तित और/या हस्तांतरित नहीं किया जाएगा, जब तक कि निर्धारण की कार्यवाही कानून के अनुसार पूरी तरह से की जाती है। अतिरिक्त रूप से, यह आगे निर्देशित किया जाता है कि 42.45 एकड़ क्षेत्रफल, जिसे बंधक कहा जाता है, और 21 एकड़, जिसे अबाधित कहा जाता है, को स्पष्ट रूप से पहचाना और पक्षों की उपस्थिति में अलग किया जाएगा।"

12. हालांकि, प्रश्नगत भूमि के अबाधित होने को लेकर पक्षों के बीच गंभीर विवाद है, उच्च न्यायालय ने 21 एकड़ भूमि को अबाधित के रूप में पाया है। उच्च न्यायालय को 63.45 एकड़ में से 21 एकड़ भूमि को अबाधित के रूप में नहीं माना जाना चाहिए था। उच्च न्यायालय के लिए यह संभव नहीं था कि वह इस विषय में प्रवेश करे कि कौन सी संपत्ति बंधक है और ऋण की वसूली के लिए बेची जानी है, जो

दिल्ली में डीआरटी के ऋण वसूली अधिकारी का दायित्व है, जहां वसूली प्रक्रियाएं लंबित हैं, जिसमें निर्माता द्वारा प्रस्तुत आपत्तियां भी शामिल हैं।

13. हमारी राय में, निर्माता द्वारा उपरोक्त राहतों के लिए रिट आवेदन दायर करना संभव नहीं था। हालांकि अंतिम तर्कों के समय दूसरी राहत को त्याग दिया गया था, लेकिन पहली राहत को बिना उपर्युक्त प्रश्न में प्रवेश किए बिना प्रदान नहीं किया जा सकता था। उच्च न्यायालय ने रिट क्षेत्राधिकार में 21 एकड़ भूमि को अबाधित होने की घोषणा की है। उच्च न्यायालय को आवास एवं विकास परिषद को भूमि का निर्धारण करने और यह निष्कर्ष देने के आड़ में संपत्ति अधिकारों पर निर्णय नहीं करना चाहिए था कि यह अबाधित भूमि थी। उच्च न्यायालय ने अदला-बदली के प्रभाव पर मेरिट पर निष्कर्ष देने में और यह कहने में कि टीपी अधिनियम की धारा 70 लागू नहीं होती, कानून में त्रुटि की है। उच्च न्यायालय का कार्य यह नहीं था कि वह इन प्रश्नों को रिट क्षेत्राधिकार के तहत निर्णय करे। टीपी अधिनियम की धारा 70 नीचे उद्धृत की गई है:

"70. बंधक संपत्ति में वृद्धि- यदि बंधक की तारीख के बाद बंधक संपत्ति में कोई वृद्धि की जाती है, तो विपरीत संविदा की अनुपस्थिति में, बंधकधारक को, सुरक्षा के उद्देश्यों के लिए, ऐसी वृद्धि का अधिकार होगा।"

14. हम उपरोक्त प्रश्न का अंतिम रूप से निर्णय कर सकते थे। हालांकि, हम ऐसा करने से बच रहे हैं, क्योंकि हमारी राय में, उच्च न्यायालय के लिए इन प्रश्नों को रिट क्षेत्राधिकार के तहत उठाना और संपत्तियों को अबाधित घोषित करना संभव नहीं था। पक्षों के लिए यह था कि वे डीआरटी के समक्ष प्रश्नों को उठाएं, जहां हुडको के उदाहरण पर वसूली प्रक्रिया लंबित है, जिसके साथ संपत्ति को न्यास द्वारा बंधक किया गया था।

15. प्रथम दृष्टया, हमारा विचार है कि बिक्री के लिए समझौते की ताकत पर, विशेषकर जब कब्जा निर्माता को नहीं सौंपा गया था, उसे भूमि को अबाधित संपत्ति के

रूप में या अन्यथा निर्धारित करने के लिए रिट आवेदन दायर करना संभव नहीं था। रिट याचिका दायर करने का उद्देश्य था डीआरटी, दिल्ली के समक्ष लंबित प्रक्रियाओं से छुटकारा पाना और सीरियल संख्या 6 में शामिल 21 एकड़ भूमि को बिक्री से बचाना, जिसमें प्रयास किया गया था कि 21 एकड़ भूमि को अबाधित के रूप में घोषित किया जाए। वास्तव में, निर्माता और न्यास के बीच संपत्तियों के संबंध में विवादित प्रश्नों के लिए, जैसे कि निर्धारण, रिट याचिका को उचित उपचार नहीं कहा जा सकता था, विशेषकर जब डीआरटी के ऋण वसूली अधिकारी द्वारा पारित आदेश पर प्रश्न नहीं था और डीआरटी, दिल्ली द्वारा पारित आदेश को इलाहाबाद उच्च न्यायालय की लखनऊ पीठ के समक्ष प्रश्न में नहीं लाया जा सकता था।

16. निर्माता की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि रिट याचिका इलाहाबाद उच्च न्यायालय की लखनऊ पीठ के समक्ष दायर की गई थी क्योंकि आवास एवं विकास परिषद का मुख्यालय लखनऊ में स्थित है और कार्रवाई का एक हिस्सा लखनऊ में उत्पन्न हुआ है। इस तथ्य को देखते हुए कि आवास एवं विकास परिषद ने न्यास के साथ 21 एकड़ भूमि की अदला-बदली की थी और उसके पास 1965 के अधिनियम की धारा 15 के तहत निर्धारित वैधानिक कर्तव्य था जैसे कि भूमि का सर्वेक्षण और निर्धारण करना। हमारी विचारशील राय में, निर्माता के लिए कोई भी वाद हेतुक लखनऊ में नहीं उत्पन्न हुई है जहां आवास एवं विकास परिषद का मुख्यालय स्थित है। आवास एवं विकास परिषद निर्माता के प्रति किसी भी प्रकार से जवाबदेह नहीं थी। वर्ष 2007 में, बिक्री के लिए समझौते में प्रवेश करने से बहुत पहले, उसने अपनी 21 एकड़ भूमि को न्यास के साथ अदला-बदली की थी। इसके अलावा, निर्माता द्वारा कभी भी आवास एवं विकास परिषद से भूमि के निर्धारण के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया था। इस प्रकार, निर्माता और न्यास के बीच 2010 में हुए बाद के बिक्री के लिए समझौते पर आधारित विवाद की स्थिति में, निर्माता के पास आवास एवं विकास

परिषद से उस भूमि का निर्धारण करने का कोई अधिकार नहीं था जो पहले ही न्यास को दी जा चुकी थी। 21 एकड़ भूमि न्यास को देने के बाद, आवास एवं विकास परिषद का उस भूमि से कोई संबंध नहीं रहा। इस प्रकार, यह निर्माता की ओर से एक पूर्ण रूप से गलतफहमी वाला प्रयास था कि वह आवास एवं विकास परिषद से न्यास को दी गई भूमि का निर्धारण करने के लिए कहे, विशेषकर जब परिषद के पास उस भूमि के संबंध में कोई आवास योजना नहीं थी जो न्यास को दी गई थी।

इस प्रकार, लखनऊ पीठ में रिट याचिका दायर करना पूर्णतः अनावश्यक था और उचितता की मांग थी कि इसे लखनऊ पीठ में सुनवाई नहीं की जानी चाहिए थी। केवल इसलिए कि इस न्यायालय में दायर मामले को स्थानांतरण के लिए याचिका वापस ले ली गई थी और उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश द्वारा शीघ्र निर्णय के लिए निर्देश जारी किया गया था, इससे लखनऊ पीठ को क्षेत्राधिकार प्रदान नहीं होता है, सभी प्रश्न सुनवाई के समय उठाने के लिए खुले रहे थे। हमारी राय में, लखनऊ पीठ को इस याचिका को स्वीकार नहीं करना चाहिए था क्योंकि उसके पास क्षेत्राधिकार की कमी थी।

17. लखनऊ पीठ के क्षेत्राधिकार के संबंध में, निर्माता ने इस न्यायालय के श्री नासिरुद्दीन आदि बनाम राज्य परिवहन अपीलीय प्राधिकरण आदि (1975 (2) एससीसी 671) के निर्णय पर निर्भरता व्यक्त की है। पैराग्राफ 37 और 38 पर भरोसा किया गया है और वही नीचे पुनः प्रस्तुत किए जाते हैं:

"37. उच्च न्यायालय का निष्कर्ष और उसकी तर्कसंगति सही नहीं है।

यह अनिश्चित है क्योंकि अनुच्छेद 226 के तहत आवेदन में वाद हेतुक' का अभिव्यक्ति वही होगा जैसा कि इसे समझा जाता है और यदि वाद हेतुक लखनऊ में पारित अपीलीय आदेश या पुनरावलोकन आदेश के कारण उत्पन्न हुई हो, तो लखनऊ के पास क्षेत्राधिकार होगा

भले ही मूल आदेश औध क्षेत्रों के बाहर किसी स्थान पर पारित किया गया हो। ऐसा हो सकता है कि मूल आदेश रिट के लिए आवेदन करने वाले व्यक्ति के पक्ष में हो। ऐसे मामले में, एक विरोधी अपीलीय आदेश वाद हेतुक हो सकता है। 'वाद हेतुक' की अभिव्यक्ति प्रसिद्ध है। यदि वाद हेतुक पूरी तरह से या आंशिक रूप से निर्दिष्ट औध क्षेत्रों के भीतर किसी स्थान पर उत्पन्न होती है, तो लखनऊ पीठ के पास क्षेत्राधिकार होगा। यदि वाद हेतुक पूरी तरह से निर्दिष्ट औध क्षेत्रों के भीतर उत्पन्न होती है, तो यह निर्विवाद है कि ऐसे मामले में लखनऊ पीठ के पास विशेष क्षेत्राधिकार होगा। यदि वाद हेतुक औध में निर्दिष्ट क्षेत्रों के भीतर आंशिक रूप से उत्पन्न होती है, तो वादी, जो वाद का स्वामी है, उसे अपनी सुविधा के अनुसार फोरम चुनने का विकल्प होगा। वादी को उस न्यायालय में जाने का अधिकार है जहां उसके वाद हेतुक का एक हिस्सा उत्पन्न होता है। ऐसे मामलों में, यह कहना गलत है कि वादी किसी विशेष न्यायालय का चयन करता है। चुनाव इस कारण से होता है कि न्यायालय का क्षेत्राधिकार उस वाद हेतुक के एक हिस्से द्वारा आकर्षित होता है जो न्यायालय के क्षेत्राधिकार के भीतर उत्पन्न होता है। इसी प्रकार, यदि वाद हेतुक को आंशिक रूप से औध के निर्दिष्ट क्षेत्रों के भीतर और आंशिक रूप से औध के निर्दिष्ट क्षेत्रों के बाहर उत्पन्न होने का कहा जा सकता है, तो वादी के पास या तो इलाहाबाद या लखनऊ में कार्यवाही शुरू करने का विकल्प होगा। न्यायालय प्रत्येक मामले में यह जांच करेगी कि वाद हेतुक के आरोपित होने के आधार पर न्यायालय का क्षेत्राधिकार उचित रूप से आकर्षित हुआ है या नहीं।

38. संक्षेप में, हमारे निष्कर्ष निम्नलिखित हैं। पहला, इलाहाबाद में उच्च न्यायालय का कोई स्थायी पीठ नहीं है। इलाहाबाद और लखनऊ में पीठों को आदेश के प्रावधानों के अनुसार बदला जा सकता है। दूसरा, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश को औध क्षेत्रों को समय-समय पर बढ़ाने या घटाने की शक्ति नहीं है। औध क्षेत्रों को मुख्य न्यायाधीश द्वारा एक बार निर्धारित किया गया है, और इसलिए, क्षेत्रों को बदलने की कोई गुंजाइश नहीं है। तीसरा, आदेश के पैराग्राफ 14 के दूसरे प्रावधान के तहत मुख्य न्यायाधीश को औध क्षेत्रों में उत्पन्न किसी भी मामले या मामलों की श्रेणी को इलाहाबाद में सुनवाई के लिए निर्देशित करने की शक्ति है। किसी भी मामले या मामलों की श्रेणी वे होते हैं जो लखनऊ में दायर किए गए हैं। उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया यह व्याख्यान कि शब्द 'सुनवाई' मुख्य न्यायाधीश को यह आदेश देने की शक्ति प्रदान करता है कि औध क्षेत्रों में उत्पन्न किसी भी मामले या मामलों की श्रेणी को लखनऊ के बजाय इलाहाबाद में दायर या संस्थापित किया जाए, गलत है। 'सुनवाई' शब्द का अर्थ है कि लखनऊ में पहले से दायर या संस्थापित मामले, आदेश के पैराग्राफ 14 के दूसरे प्रावधान के तहत मुख्य न्यायाधीश के विवेकानुसार इलाहाबाद में सुनवाई के लिए निर्देशित किए जा सकते हैं। चौथा, एक नागरिक मामले में 'वाद हेतुक' अभिव्यक्ति का अर्थ है कि इसे वादी पर छोड़ दिया जाना चाहिए कि वह मामले लखनऊ पीठ या इलाहाबाद पीठ में, वाद हेतुक के पूरी तरह से या आंशिक रूप से उनमें से किसी भी क्षेत्र में उत्पन्न होने के अनुसार, दायर कर सकता है। यदि वाद हेतुक पूरी तरह से औध क्षेत्रों के भीतर उत्पन्न होती है,

तो लखनऊ पीठ के पास क्षेत्राधिकार होगा। इसी प्रकार, यदि वाद हेतुक पूरी तरह से औध के निर्दिष्ट क्षेत्रों के बाहर उत्पन्न होती है, तो इलाहाबाद के पास क्षेत्राधिकार होगा। यदि वाद हेतुक का एक हिस्सा निर्दिष्ट औध क्षेत्रों में और उसका एक हिस्सा निर्दिष्ट क्षेत्रों के बाहर उत्पन्न होता है, तो वादी के लिए मामले को उचित रूप से तैयार करने का विकल्प होगा ताकि लखनऊ या इलाहाबाद में क्षेत्राधिकार आकर्षित हो सके। पांचवां, एक आपराधिक मामला तब उत्पन्न होता है जब अपराध किया गया हो या अन्यथा दंड प्रक्रिया संहिता में प्रदान किया गया हो। यह इलाहाबाद या लखनऊ में न्यायालय के क्षेत्राधिकार को आकर्षित करेगा। कुछ मामलों में, तथ्यों और क्षेत्राधिकार संबंधी प्रावधान के आधार पर, यह किसी भी स्थान पर उत्पन्न हो सकता है।”

18. अपीलार्थीओं के अधिवक्ता ने इस न्यायालय के निर्णय पर दृढ़ता से भरोसा किया है जो तेल और प्राकृतिक गैस आयोग बनाम उत्पल कुमार बसु एवं अन्य [1994 (4) एससीसी 711] मामले में इस प्रकार है:

“12. यह बताते हुए कि राज्य सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 52(1) के तहत अधिसूचना जारी करने के बाद, सूचित भूमि राज्य सरकार में सभी अबाधितताओं से मुक्त होकर निहित हो गई और इसलिए अधिग्रहण की अधिसूचना को रद्द करने के लिए अनुच्छेद 226 के तहत उपयुक्त निर्देश या आदेश के लिए धारा 52(2) के तहत सूचना की सेवा की वकालत करने की आवश्यकता नहीं थी। इस न्यायालय ने, इसलिए, यह माना कि कोई भी वाद हेतुक कलकत्ता उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार के भीतर नहीं उत्पन्न हुई थी। इस

न्यायालय ने उच्च न्यायालय द्वारा क्षेत्रीय क्षेत्राधिकार की कमी होने पर भी जुरिस्टिक्शन का अभ्यास करने और अंतरिम आदेश पारित करने की प्रचलित प्रथा पर गहरा खेद और निंदा व्यक्त की है। इस न्यायालय द्वारा उपरोक्त निर्णय में और उसमें संदर्भित पूर्व के निर्णयों में की गई कड़ी टिप्पणियों के बावजूद, हमें यह देखकर दुख होता है कि कलकत्ता उच्च न्यायालय अपने क्षेत्रीय क्षेत्राधिकार के भीतर वाद हेतुक का कोई हिस्सा नहीं उत्पन्न होने के बावजूद भी मामलों में अधिकार क्षेत्र का अभ्यास जारी रखता है। वास्तव में यह बहुत दुखद है कि देश के प्रमुख उच्च न्यायालयों में से एक के रूप में प्रतीत होने वाले इस न्यायालय ने यह प्रवृत्ति विकसित की है कि याचिकाकर्ता के पश्चिम बंगाल राज्य में निवास करने या वहां के पंजीकृत कार्यालय से व्यवसाय करने के एकमात्र आधार पर अधिकार क्षेत्र का अनुमान लगाता है। हमें इस बात का और भी दुख है कि इस न्यायालय द्वारा बार-बार दिए गए मुकदमों के बावजूद, कुछ सीखे जर्जों की ललक को दिखाया जा रहा है। हाल ही में एस नंबरों की संख्या 10065-66 के 1993 से उत्पन्न अपीलों का आतिशबाजी करते हुए, क्रिश्चियन यूनिवर्सिटी और अन्य बनाम इंजीनियरिंग इंटरनशिप (प्राइवेट) लिमिटेड और अन्य, [1994 (4) एससीसी 710] में इस न्यायालय ने लिखा:

“मुझे बहुत आश्चर्य है कि कलकत्ता उच्च न्यायालय ने उस मामले में क्षेत्राधिकार का प्रयोग किया जहां उसका बिल्कुल भी क्षेत्राधिकार नहीं था।”

उस मामले में, एक समझौता अलीगढ़ में निष्पादित किया गया था, निर्माण काम अलीगढ़ में किया जाना था, समझौता यह प्रावधान

करता था कि विवाद की स्थिति में केवल अलीगढ़ कोर्ट का क्षेत्राधिकार होगा, विवाद समय कलकत्ता के एक अंश में ही हुआ, तंत्रिका अलीगढ़ में नियुक्त किया गया था और उसके कार्यशील होने की निर्देश भी अलीगढ़ में थी फिर भी केवल इसलिए कि प्रतिवादी कलकत्ता स्थित फर्म थी, उसने कलकत्ता उच्च न्यायालय में कार्यवाही शुरू की और उच्च न्यायालय ने वहां अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया जहां उसके पास अधिकार क्षेत्र नहीं था। यह याद रखना चाहिए कि किसी न्यायालय की छवि और प्रतिष्ठा इस बात पर निर्भर करती है कि उस संस्था के सदस्य कैसा आचरण करते हैं। यदि इस धारणा को बल मिलता है कि ऐसे मामलों में भी जो न्यायालय के क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र से बाहर आते हैं, तो न्यायालय के कुछ सदस्य इस दलील पर अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने को तैयार होंगे कि कुछ घटनाएँ, चाहे वह कितनी ही तुच्छ और कार्रवाई के कारण से असंबद्ध क्यों न हों, न्यायालय के भीतर घटित हुई थीं। उक्त न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के तहत, वादी ऐसे सदस्यों के समक्ष मामला लेकर प्रक्रिया का दुरुपयोग करने की कोशिश करेंगे, जिससे परिहार्य संदेह पैदा होगा। इससे संस्था की गरिमा कम होगी और पूरी व्यवस्था उपहास के पात्र बनेगी। हमें ऐसा कहते हुए बहुत दुख हो रहा है, लेकिन अगर हम बढ़ती प्रवृत्ति की कड़ी निंदा नहीं करते हैं, तो हमें डर है कि हम संस्था और न्याय प्रशासन प्रणाली के प्रति अपने कर्तव्य में विफल हो जाएंगे। हम आशा करते हैं कि ऐसी स्थिति से निपटने के लिए हमारे पास कोई दूसरा अवसर नहीं होगा।"

19. नेशनल टेक्सटाइल कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य बनाम हरिबोक्स स्वलाम और अन्य [2004 (9) सेक्शन 786] पर भरोसा किया गया है जो इस प्रकार है:

"10. संविधान के अनुच्छेद 226 के खंड (2) के तहत, उच्च न्यायालय को उन क्षेत्रों के संबंध में अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने वाली किसी भी सरकार, प्राधिकरण या व्यक्ति को रिट, आदेश या निर्देश जारी करने का अधिकार है, जिसके भीतर कार्रवाई का कारण पूरी तरह से या आंशिक रूप से, ऐसी शक्ति के प्रयोग के लिए उत्पन्न होता है, भले ही ऐसी सरकार या प्राधिकरण की सीट या ऐसे व्यक्ति का निवास उन क्षेत्रों के भीतर नहीं है। कार्रवाई के अंतर्गत 'कारण क्रिया' का अर्थ है, नागरिक प्रक्रिया में हर तथ्य जो, यदि उसका विरोध किया जाए, तो यह आवश्यक होगा कि प्राधिकृत अपने हक का समर्थन करने के लिए न्यायालय के फैसले का समर्थन करने के लिए वादी को प्रमाणित करने के लिए आवश्यक होगा। इसे एक अलग तरीके से कहें तो, यह तथ्यों का एक समूह है जो, उन पर लागू कानून के साथ मिलकर, वादी को प्रतिवादी के खिलाफ राहत प्राप्त करने का अधिकार देता है। भारतीय संघ बनाम अदानी एक्सपोर्ट्स लिमिटेड [2002 (1) एससीसी 567] में, संविधान के अनुच्छेद 226 की धारा (2) के संदर्भ में, यह समझाया गया है कि रिट याचिका में दर्ज प्रत्येक तथ्य अपने आप में यह निष्कर्ष नहीं निकालता है कि वे तथ्य न्यायालय के क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के भीतर कार्यवाही का कारण बनते हैं, जब तक कि वे दर्ज किए गए तथ्य ऐसे न हों जो मामले में शामिल लिस के साथ संबंध या प्रासंगिकता रखते हों। जिन तथ्यों का मामले में शामिल लिस या विवाद से कोई लेना-देना नहीं है, वे वाद

हेतुक को जन्म नहीं देते हैं ताकि संबंधित न्यायालय को क्षेत्रीय क्षेत्राधिकार प्रदान किया जा सके। इसी तरह के प्रश्न की जांच राजस्थान राज्य बनाम स्विका प्रॉपर्टीज [1985 (3) एससीसी 217] में की गई थी। यहाँ कुछ संपत्तियाँ एक कंपनी की थीं जिसका पंजीकृत कार्यालय कलकत्ता में था, और ये संपत्तियाँ जयपुर में अधिग्रहण की गई थीं, और राजस्थान शहरी सुधार अधिनियम के धारा 52 के तहत इस कंपनी को कलकत्ता में सूचना प्रेषित की गई थी। विचाराधीन प्रश्न यह था कि क्या कंपनी के कलकत्ता स्थित मुख्यालय पर नोटिस की सेवा से पश्चिम बंगाल राज्य के भीतर कार्यवाही का कारण उत्पन्न हो सकता है जिससे कलकत्ता उच्च न्यायालय को जयपुर में संपन्न अधिग्रहण प्रक्रियाओं की चुनौती के मामले में अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने की सक्षमता मिले। यह निर्धारित किया गया कि संपूर्ण कार्यवाही का कारण जो भूमि के अधिग्रहण में राजस्थान अधिनियम की धारा 152 के तहत समाप्त होता है, वह राजस्थान उच्च न्यायालय के क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के भीतर उत्पन्न हुआ और कंपनी के लिए कलकत्ता में उन पर नोटिस की सेवा का आरोप लगाना आवश्यक नहीं था, ताकि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उचित रिट, आदेश या निर्देश प्राप्त करने के लिए, राजस्थान सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 52 के तहत जारी किए गए नोटिस को रद्द करने के लिए। इस प्रकार यह माना गया कि कलकत्ता उच्च न्यायालय के पास रिट याचिका पर विचार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था।

XXX

XXX

XXX

12.1. जैसा कि पहले चर्चा की गई थी, केवल इस तथ्य कि रिट याचिकाकर्ता कलकत्ता में व्यापार करता है या उसके द्वारा की गई पत्राचार का उत्तर कलकत्ता में प्राप्त हुआ है, यह कार्यवाही के कारण का अभिन्न अंग नहीं है और इसलिए, कलकत्ता उच्च न्यायालय के पास इस रिट याचिका को स्वीकार करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था और विभाजन पीठ द्वारा इसके विपरीत लिए गए दृष्टिकोण को बरकरार नहीं रखा जा सकता है। उपरोक्त निष्कर्ष के दृष्टिकोण से, रिट याचिका खारिज की जाने योग्य है। हालांकि, पक्षों को किसी भी आगे की परेशानी से बचाने और मुकदमेबाजी का अंत करने के लिए, हम इस मामले की योग्यता पर भी विचार करेंगे।”

20. उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के संबंध में इस न्यायालय के निर्णय में भी आधार लिया गया है, जो अल्केमिस्ट लिमिटेड एवं अन्य बनाम सिक्किम राज्य बैंक एवं अन्य [2007 (11) एससीसी 335] में इस प्रकार है:

"20. यह कहा जा सकता है कि 'वाद हेतुक' अभिव्यक्ति को संविधान या सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 में परिभाषित नहीं किया गया है। हालांकि, इसे वादी द्वारा अपनी सफलता के लिए सिद्ध करने के लिए आवश्यक मूल तथ्यों के समूह के रूप में वर्णित किया जा सकता है। ऐसे तथ्यों को सिद्ध न कर पाने पर प्रतिवादी को अपने पक्ष में निर्णय पाने का अधिकार मिल जाता है। इस प्रकार, कार्यवाही का कारण मुकदमे के लिए अवसर प्रदान करता है और इसकी नींव बनाता है।

XXX

XXX

XXX

22. प्रत्येक कार्रवाई के लिए वाद हेतुक होना आवश्यक है। यदि वादक हेतुक नहीं है, तो वाद या याचिका को खारिज कर दिया जाना चाहिए।

XXX XXX XXX

25. प्रतिवादियों के अधिवक्ता ने इस न्यायालय के कई निर्णयों का हवाला देते हुए तर्क दिया कि क्या कोई विशेष तथ्य वाद हेतुक बनता है या नहीं, इसे प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर निर्णयित किया जाना चाहिए। हमारे न्यायालय के अनुसार, परीक्षण यह है कि क्या कोई विशेष तथ्य सारगर्भित है और क्या इसे पक्षों के बीच लिस का महत्वपूर्ण, अभिन्न या आवश्यक भाग माना जा सकता है। यदि हाँ, तो यह वाद हेतुक का भाग बनता है। यदि नहीं, तो यह वाद हेतुक का भाग नहीं बनता है। यह भी स्थापित है कि इस प्रश्न के निर्धारण में मामले के सार को, न कि उसके रूप को विचार में लिया जाना चाहिए।

XXX XXX XXX

38. वर्तमान मामले में, अपीलार्थी कंपनी द्वारा दी गई तथ्यों को, हमारे न्यायालय के अनुसार, ऐसे महत्वपूर्ण, अभिन्न या सारगर्भित तथ्यों के रूप में नहीं कहा जा सकता है जो संविधान के अनुच्छेद 226(2) के अर्थ में 'वाद हेतुक' का भाग बनाते हों। हमारी राय में, इसलिए उच्च न्यायालय ने याचिका को खारिज करने में गलती नहीं की।”

21. इस न्यायालय के ईस्टर्न कोलफील्ड्स लिमिटेड एवं अन्य बनाम कल्याण बनर्जी [2008 (3) एससीसी 456] मामले के निर्णय पर भी भरोसा किया गया, जिसका सार निम्नानुसार है:

"13. कलकत्ता उच्च न्यायालय की खंड पीठ के निर्णय के दृष्टिकोण से, जिसमें कहा गया है कि सम्पूर्ण कार्यवाही का कारण झारखंड राज्य के मुगमा क्षेत्र में उत्पन्न हुआ, हमारी राय में केवल इसलिए कि अपीलार्थी कंपनी का मुख्यालय पश्चिम बंगाल राज्य में स्थित था, वह स्वयं ही कलकत्ता उच्च न्यायालय को कोई अधिकार क्षेत्र प्रदान नहीं करेगा, विशेषकर जब मुख्यालय का प्रतिवादी के खिलाफ दिए गए दंडात्मक आदेश से कोई संबंध नहीं था।"

22. हमने यह निर्णय लिया है कि वाद हेतुक का कोई भाग लखनऊ में उत्पन्न नहीं हुआ है, और यह आवास एवं विकास परिषद का कार्य नहीं था कि वह निजी पक्ष के बीच विवाद में या डीआरटी के सामने प्रक्रिया के उद्देश्य से संपत्ति का सीमांकन करे, और यह कि संपत्ति गाजियाबाद जिले में स्थित थी जो लखनऊ बेंच के क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत नहीं आता है। इस प्रकार, लखनऊ बेंच में रिट याचिका बनाए रखने योग्य नहीं थी।

23. इसके अलावा, हम पाते हैं कि इस दावे में कोई योग्यता नहीं है कि आवास बोर्ड 1965 के अधिनियम की धारा 15 के अंतर्गत शक्तियों का प्रयोग करके भूमि का सीमांकन कर सकता था। 1965 के अधिनियम का उद्देश्य शहरी क्षेत्रों की आवास और विकास समस्याओं से निपटना है। इस अधिनियम का उद्देश्य नीचे निकाला गया है:

"ग्रामीण क्षेत्रों से शहरी क्षेत्रों में लोगों का प्रवास, विस्थापित व्यक्तियों की आमद, पाँच वर्षीय योजनाओं द्वारा उत्पन्न विकास गतिविधियों का बढ़ता प्रभाव और कई अन्य कारकों ने इस राज्य के शहरों में

जनसंख्या की तेजी से वृद्धि का कारण बना है। हालांकि, नए मकानों का निर्माण और शहरों का योजनाबद्ध विकास इस तेजी से बढ़ती शहरी जनसंख्या के साथ तालमेल नहीं बना पाया है। राज्य सरकार, नगर महापालिकाओं, नगर पालिकाओं, सुधार ट्रस्टों, विकास बोर्डों और अन्य छोटे स्थानीय निकायों द्वारा इस दिशा में किए गए प्रयासों ने, प्रभावी समन्वय और नियंत्रण की कमी के कारण, वांछित सफलता नहीं पाई है। उक्त स्थानीय निकाय, अपने सीमित संसाधनों और जानकारी के साथ-साथ अन्य कारकों के कारण, आवास की कमी को दूर करने और भूमि के आवश्यक विकास को करने में सक्षम नहीं हो पाए हैं। इस राज्य में कुछ क्षेत्र ऐसे हैं जिनमें विकास की अत्यधिक संभावनाएं हैं, लेकिन वे अभी भी एक दशक या उससे भी पहले की तरह ही बने हुए हैं। अब यह लगभग सभी तेजी से बढ़ते शहरी क्षेत्रों, और विकास की संभावनाओं वाले क्षेत्रों की आवास और विकास समस्याओं से निपटने के लिए अत्यंत आवश्यक माना जा रहा है कि एक स्वायत्त केंद्रीय संस्था को, जिसे आवास और विकास बोर्ड के नाम से जाना जाएगा, पूरे राज्य के लिए बनाया जाए। इस राज्य में आवास और विकास बोर्ड की स्थापना, निगमन और कार्यप्रणाली के लिए उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद विधेयक नामक एक व्यापक बिल तैयार किया गया है। इस बिल को तदनुसार पेश किया जा रहा है।"

24. 1965 के अधिनियम की धारा 15 के प्रावधानों पर निर्भर किया गया है। वे नीचे निकाले गए हैं:

"15. बोर्ड के कार्य-(1) इस अधिनियम और नियमों एवं विनियमों के प्रावधानों के अधीन, बोर्ड के कार्य निम्नलिखित होंगे-

- (अ) आवास और सुधार योजनाओं तथा अन्य परियोजनाओं की रूपरेखा बनाना और उन्हें कार्यान्वित करना;
- (ब) राज्य में विभिन्न आवास गतिविधियों की योजना बनाना और समन्वय करना और राज्य में आवास और सुधार योजनाओं के शीघ्र और प्रभावी कार्यान्वयन को सुनिश्चित करना;
- (स) केंद्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा प्रायोजित या सहायता प्राप्त आवास और सुधार योजनाओं के तहत विभिन्न परियोजनाओं के लिए तकनीकी सलाह प्रदान करना और उनकी जांच करना;
- (द) राज्य सरकार के ऐसे अचल संपत्तियों का प्रबंधन संभालना जो इस उद्देश्य के लिए उसे हस्तांतरित या सौंपी गई हों;
- (ई) बोर्ड या राज्य सरकार की नियंत्रण और प्रबंधन के तहत रखी गई भूखंडों, भवनों और अन्य संपत्तियों का रखरखाव, उपयोग, आवंटन, पट्टे पर देना या अन्यथा हस्तांतरण करना;
- (एफ) निर्माण सामग्री के निर्माण और भंडारण के लिए कार्यशालाओं और भंडारों का आयोजन और संचालन करना;
- (जी) बोर्ड और राज्य सरकार के बीच सहमत होने वाली शर्तों और नियमों के आधार पर, किसी भी योजना के क्रियान्वयन में इसके द्वारा निर्मित घरों को उ.प्र. औद्योगिक आवास अधिनियम, 1955 (उ.प्र. अधिनियम XXIII 1955) के अधीन आवास घोषित करना;
- (एच) निर्माण संचालनों का नियमन करना;
- (आई) झुग्गी झोपड़ियों का सुधार और सफाई करना;

(जे) इसके द्वारा विकसित क्षेत्रों में सड़कों, बिजली, स्वच्छता, जल आपूर्ति और अन्य नागरिक सुविधाओं और आवश्यक सेवाओं की प्रदान करना;

(के) उपर्युक्त उद्देश्यों के लिए चल और अचल संपत्तियों का अधिग्रहण करना;

(एल) बाजार से ऋण प्राप्त करना, राज्य सरकार, केंद्र सरकार, स्थानीय प्राधिकरणों और अन्य सार्वजनिक निगमों से अनुदान और ऋण प्राप्त करना, और उपर्युक्त उद्देश्यों के लिए स्थानीय प्राधिकरणों, अन्य सार्वजनिक निगमों, आवास सहकारी समितियों और अन्य व्यक्तियों को अनुदान और ऋण देना;

(एम) किसी भी संपत्ति की जांच, परीक्षण या सर्वेक्षण करना या किसी स्थानीय प्राधिकरण या राज्य सरकार द्वारा की गई किसी ऐसी जांच, परीक्षण या सर्वेक्षण की लागत में योगदान देना;

(एन) बेहतरी शुल्क लगाना;

(ओ) इस अधिनियम या वर्तमान में लागू किसी अन्य कानून द्वारा या उसके तहत लगाए गए किसी अन्य दायित्व को पूरा करना; और

(पी) उपर्युक्त कार्यों के निर्वहन के लिए आवश्यक सभी अन्य कार्य और बातें करना।”

(2) इस अधिनियम और नियमों तथा विनियमों के प्रावधानों के अधीन, बोर्ड आवश्यक समझे जाने पर निम्नलिखित कार्यों में से किसी को भी अपनाने का अधिकार रखता है, अर्थात्-

(अ) भवनों के निर्माण को तेज करने और उनकी लागत को कम करने के उद्देश्य के लिए अनुसंधान को बढ़ावा देना;

(ब) सार्वजनिक संस्थानों, स्थानीय प्राधिकरणों, अन्य सार्वजनिक निगमों, और केंद्र सरकार तथा राज्य सरकार के विभागों की ओर से राज्य में कार्य करना;

(स) निर्माण सामग्री की आपूर्ति और विक्रय करना;

(द) निर्माण सामग्री के उत्पादन को समन्वित करना, सरलीकृत करना और मानकीकरण करना तथा संरचनात्मक घटकों के पूर्वनिर्माण और सामूहिक उत्पादन को प्रोत्साहित करना और आयोजित करना;

(ई) किसी भी शहर, नगरपालिका, नगर क्षेत्र या सूचित क्षेत्र में और उसके आसपास की जनसंख्या की गतिशीलता को सुविधाजनक बनाने के दृष्टिकोण से, किसी भी परिवहन सेवा की स्थापना, रखरखाव और संचालन करना, सड़कों और पुलों का निर्माण, चौड़ीकरण, मजबूतीकरण या अन्यथा सुधार करना और ऐसे उद्देश्यों के लिए अन्यों को वित्तीय सहायता प्रदान करना;

(एफ) उपर्युक्त कार्यों के निर्वहन के लिए आवश्यक सभी अन्य कार्य और बातें करना।”

25. 1965 के अधिनियम का अध्याय III धारा 3 के अंतर्गत गठित बोर्ड के अधिकारों और कार्यों से संबंधित है। धारा 15 बोर्ड के कार्यान्वयन और अधिनियम के प्रावधानों से संबंधित है। धारा 15 के प्रावधानों से स्पष्ट है कि किसी भी संपत्ति की जांच, परीक्षण या सर्वेक्षण करने की शक्ति अधिनियम में निहित बोर्ड के कार्यों से संबंधित होकर प्रयोग की जानी है। यह शक्ति सामान्य प्रकृति की नहीं है। धारा 18

आवास योजनाओं के प्रकारों से संबंधित है। धाराएँ 19 से 27 धारा 18(1)(अ) से (इ) में प्रदान की गई योजनाओं के विवरण से संबंधित हैं। अन्य धाराएँ 28 से 49 अधिग्रहण, योजनाओं की रूपरेखा, उनके कार्यान्वयन, बोर्ड को संपत्ति के हस्तांतरण, सड़कों, चौकों आदि से संबंधित हैं।

26. 1965 के अधिनियम की योजना से स्पष्ट है कि धारा 15(1)(एम) में निहित प्रावधानों को पृथक रूप से नहीं पढ़ा जाना चाहिए, बल्कि 1965 के अधिनियम के उद्देश्यों और आवास तथा विकास से संबंधित उसके कार्यों के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए।

27. अधिनियम की धारा 15 की व्याख्या करते समय 'नोसिटर ए सोसिई' के सिद्धांत का अनुप्रयोग होगा और धारा 15(1)(एम) में उल्लिखित शब्द- 'किसी भी संपत्ति की जांच, परीक्षण या सर्वेक्षण करना' धारा 15(1) में प्रयुक्त अन्य वाक्यांशों से अपना अर्थ और रंग लेंगे। जैसा कि इस न्यायालय ने रोहित पल्प एंड पेपर मिल्स लिमिटेड बनाम कलेक्टर ऑफ सेंट्रल एक्साइज, बड़ौदा [1990 (3) एससीसी 447] में निर्धारित किया है:

"12. कानूनी व्याख्या का वह सिद्धांत जिसके द्वारा एक सामान्य शब्द को उसके संदर्भ के कारण सीमित अर्थ मिलता है, अच्छी तरह स्थापित है। जिस संदर्भ से हम संबंधित हैं, हम वैधतापूर्वक 'सहयोग से जानना' सिद्धांत का उपयोग कर सकते हैं। इस अभिव्यक्ति का सरल अर्थ है कि 'एक शब्द का अर्थ उसके साथी के द्वारा निर्णायक होता है।' गजेंद्रगड़कर, न्यायाधिपति ने बॉम्बे राज्य बनाम हॉस्पिटल मजदूर सभा (1960 (2) एससीआर 866) मामले में निम्नलिखित शब्दों में इस नियम की परिधि की व्याख्या की: (एससीआर पीपी. 873-74)

"इस नियम के अनुसार, मैक्सवेल के अनुसार, जब दो या दो से अधिक शब्द जो समानार्थी अर्थ के लिए संवेदनशील होते हैं, उन्हें एक साथ जोड़ा जाता है, तो उन्हें उनके सहज अर्थ में इस्तेमाल किया जाने के लिए समझा जाता है। वे एक दूसरे से अपना रंग लेते हैं, यानी कि अधिक सामान्य शब्द को एक कम सामान्य शब्द के समानार्थी अर्थ में सीमित किया जाता है। इसी नियम को 'शब्द और वाक्यांश' (वॉल्यूम XIV, पृष्ठ 207) में इस प्रकार व्याख्या की गई है। सहयोग से जानने के सिद्धांत के अंतर्गत संबद्ध शब्द एक दूसरे से अपना अर्थ प्राप्त करते हैं, जिसका दर्शन यह है कि किसी संदिग्ध शब्द का अर्थ उसके साथ जुड़े शब्दों के अर्थ के संदर्भ में निर्धारित किया जा सकता है; यह सिद्धांत एक ही प्रकार और प्रकृति का" के अधिकतम से व्यापक है। वास्तव में उत्तरार्द्ध अधिकतम "केवल व्यापक अधिकतम सहयोग से जानने का एक उदाहरण या विशेष अनुप्रयोग है। तर्क यह है कि 'व्यापार और व्यापारिक' शब्दों के साथ लोकप्रिय और परंपरागत अर्थ में समझे जाने पर कुछ आवश्यक विशेषताएं अनिवार्य रूप से जुड़ी हुई होती हैं, और यह इन विशेषताओं का रंग है जो परिभाषा में प्रयुक्त अन्य शब्दों द्वारा लिया जाता है, हालांकि उनका सामान्य आयात कहीं अधिक व्यापक हो सकता है। हम इस तर्क से प्रभावित नहीं हैं। यह ध्यान में रखना चाहिए कि सहयोग से जानना केवल निर्माण का एक नियम है और यह उन मामलों में प्रबल नहीं हो सकता जहाँ स्पष्ट है कि

व्यापक शब्दों का जानबूझकर उपयोग किया गया है ताकि परिभाषित शब्द के दायरे को उसी अनुपात में व्यापक बनाया जा सके। यह केवल वहाँ है जहाँ विधानमंडल की मंशा, व्यापक शब्दों को संकीर्ण अर्थ के शब्दों के साथ जोड़ने में संदिग्ध है, या अन्यथा स्पष्ट नहीं है, कि इस निर्माण के नियम को उपयोगी रूप से लागू किया जा सकता है। यह नियम तब भी लागू किया जा सकता है जब व्यापक अर्थ वाले शब्दों का अर्थ संदिग्ध हो, लेकिन, जहाँ विधानमंडल का उद्देश्य व्यापक शब्दों का उपयोग करना स्पष्ट और संदेह से मुक्त है, वहाँ संबंधित निर्माण का नियम प्रयोग में नहीं लाया जा सकता।”

यह सिद्धांत न्यायिक निर्णयों में विभिन्न संदर्भों में लागू किया गया है जहाँ न्यायालय के मन में यह स्पष्ट है कि विवादित शब्द का बड़ा अर्थ उस संदर्भ में इरादा नहीं किया जा सकता था जिसमें इसका उपयोग किया गया है।

28. न्यास ने आवास सोसाइटी के साइट प्लान की स्वीकृति के सीमित उद्देश्य के लिए आवास एवं विकास परिषद को एक आवेदन प्रस्तुत किया था जिसे इसने दबाव नहीं डाला। उक्त आवेदन सीमांकन के उद्देश्य के लिए नहीं था और निर्माता के लाभ के लिए नहीं होगा। रिट याचिका में निर्माता का उद्देश्य भूमि को बिना बाधा के सीमांकित कराना था।

29. सीमांकन के उद्देश्य के लिए उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता, 2006 की धारा 24 के तहत संबंधित प्राधिकरण के समक्ष उपचार उपलब्ध है। संहिता की धारा 24 नीचे निकाली गई है:

"24. सीमाओं के संबंध में विवाद- (1) उप-मंडल अधिकारी, अपने स्वयं के प्रेरणा से या किसी रुचि रखने वाले व्यक्ति द्वारा इस बाबत किए गए आवेदन पर, सारांश जांच द्वारा, सीमाओं के संबंध में किसी भी विवाद का निर्णय मौजूदा सर्वेक्षण मानचित्र के आधार पर कर सकता है, या जहां यह संभव नहीं है, उत्तर प्रदेश भूमि संहिता अधिनियम, 1953 के प्रावधानों के अनुसार ऐसे मानचित्र के आधार पर।

(2) यदि उप-धारा (1) के अंतर्गत किसी विवाद की जांच के दौरान उप-मंडल अधिकारी यह संतुष्ट करने में असमर्थ होता है कि कौन सा पक्ष कब्जे में है या यदि यह दिखाया जाता है कि कब्जा विधिवत कब्जेदार के गलत निष्कासन के द्वारा प्राप्त किया गया है, जांच आरंभ होने के तीन महीने पूर्व की अवधि के भीतर, तो उप-मंडल अधिकारी को चाहिए कि-

(अ) पहले मामले में, संक्षिप्त जांच द्वारा यह निर्धारित करें कि कौन व्यक्ति संपत्ति का सबसे अधिकारी है, और ऐसे व्यक्ति को कब्जे में रखें।

(ब) दूसरे मामले में, ऐसे व्यक्ति को जिसका कब्जा छीन लिया गया है, कब्जे में रखें, और इस उद्देश्य के लिए जितनी आवश्यक हो उतनी बल का प्रयोग करें या करवाएं और फिर सीमा का निर्धारण करें।

(3) इस धारा के अंतर्गत प्रत्येक कार्यवाही को, जहां तक संभव हो, उप-मंडल अधिकारी द्वारा आवेदन की तारीख से छह महीने के भीतर समाप्त किया जाना चाहिए।

(4) उप-मंडल अधिकारी के आदेश से प्रभावित कोई भी व्यक्ति ऐसे आदेश की तारीख से 30 दिनों के भीतर कमिश्नर के समक्ष अपील कर सकता है। कमिश्नर का आदेश अंतिम होगा।”

उत्तर प्रदेश भूमि राजस्व अधिनियम, 1901 में संबंधित प्रावधान धारा 41 था। ऐसे मामलों में 1965 के अधिनियम के प्रावधान का सहारा लेना संभव नहीं था।

30. अपीलार्थीओं की ओर से यह भी प्रस्तुत किया गया था कि न्यास और निर्माता के बीच हुए समझौते को उत्तर प्रदेश में लागू रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 17 के साथ पढ़ी गई धारा 49 और टीपी अधिनियम की धारा 3 के साथ पढ़ी गई धारा 54 के प्रावधानों के अनुसार पंजीकृत होना आवश्यक था। हम इस प्रस्तुतियों को मनोरंजन करने और उनकी जांच करने से इनकार करते हैं क्योंकि वर्तमान कार्यवाही में ऐसा करना उचित नहीं होगा, और गैर-पंजीकरण के प्रभाव और बाद में किए गए पंजीकरण की वैधता पर प्रश्न उठाए गए हैं रिट याचिका [सी] संख्या:38596/2013 में जो इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है। इसलिए, उक्त प्रश्नों पर फैसला करना उच्च न्यायालय का काम है।

31. उपरोक्त चर्चा के दृष्टिकोण से, हम अपीलों को स्वीकार करते हैं, इलाहाबाद उच्च न्यायालय की लखनऊ पीठ द्वारा पारित निर्णय और आदेश को अपास्त करते हैं, और निर्माता प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर रिट याचिका को 5 लाख रुपये की लागत के साथ खारिज करते हैं, जो उच्चतम न्यायालय विधिक सेवा समिति को आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर देय होगी।

देविका गुजराल

अपीलें स्वीकार की गईं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक नाजिश रशीद, अधिवक्ता द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण- इस 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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।
