

बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड

बनाम

प्रमिला सनफुई और अन्य

सितंबर 18,2015

( सिविल अपील सं . 7209-7210/2015)

[टी. एस. ठाकुर, वी. गोपाल गौड़ा और आर. भानुमति, न्यायाधिपति]

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-ओ. XXXIX, आरआर 1 और 2- अस्थायी या स्थायी निषेधाज्ञा केवल मुकदमे के पक्षों के खिलाफ दी जा सकती है - 1953 अधिनियम के तहत मध्यस्थ अधिकार धारक - ऐसे मध्यस्थ की संपत्ति से निपटने के लिए सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र पर रोक - क्या अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश है विक्रेताओं और अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड को पक्षकार बनाए बिना मुकदमे की संपत्ति के संबंध में जिसने उस पर अधिकार, शीर्षक, ब्याज हासिल कर लिया था, उनके खिलाफ क्षेत्राधिकार पुलिस के माध्यम से लागू किया जा सकता है जैसा कि प्रदान किया गया है अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा, हालांकि बोर्ड के पक्ष में बिक्री रिकॉर्ड को वादी-प्रतिवादियों द्वारा चुनौती नहीं दी गई है और उक्त आदेश को क्षेत्राधिकार पुलिस के माध्यम से अपीलकर्ताओं के खिलाफ लागू किया जा सकता है - क्या हाउसिंग बोर्ड की संपत्ति को मुकदमे में शामिल किया गया है वादी-प्रतिवादियों द्वारा एक संशोधन के माध्यम से सिविल कोर्ट में स्थापित किया गया था, जिसे संपत्ति स्वर्गीय 'जी' के कानूनी उत्तराधिकारियों को 1953 अधिनियम की धारा 6 के तहत मध्यस्थ अधिकार धारक के रूप में प्रदान की गई थी और विभाजन के लिए मुकदमे की स्थापना की गई थी।

प्रतिस्पर्धी उत्तरदाताओं को 1953 के अधिनियम के एसएस.57-बी (2) (ए), (बी) और (सी) के प्रावधानों द्वारा वर्जित किया गया है- ठहराया: वादी-प्रतिवादियों के पास कोई अधिकार नहीं था उक्त भूमि को वाद में विभाजन अनुसूची की संपत्तियों के हिस्से के रूप में शामिल किया जाने का और अधीनस्थ न्यायाधीश ने प्रश्नगत संपत्ति को शामिल करने के लिए वाद अनुसूची में संशोधन करने के लिए आवेदन की अनुमति देकर त्रुटि की - अपीलकर्ता मुकदमे के पक्षकार नहीं थे, और मुकदमा स्वर्गीय 'जी' के विरुद्ध समाप्त हो गया था-- अधीनस्थ न्यायाधीश ने सीपीसी के यू/ओ. XXXIX, आरआर.1 और 2 के तहत अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश पारित करने में गलती की, प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में इसे मुकदमा अनुसूची में शामिल किए जाने के बाद केवल मुकदमे की संपत्ति के पक्षकारों के खिलाफ अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश दिया जा सकता है। - इसके अलावा, अपीलकर्ताओं को मूल मुकदमे की कार्यवाही में पक्षकार किए बिना पुलिस सुरक्षा प्रदान करना भी कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है। तत्काल मामले में मूल मालिक, स्वर्गीय 'जी' खस के कब्जे में विचाराधीन भूमि में मध्यस्थ थे 1953 अधिनियम की धारा 6 के संदर्भ में - इस प्रकार, धारा 57बी (2) (ए) (बी) और (सी) 1953 अधिनियम के प्रावधान के आलोक में, अधीनस्थ न्यायाधीश के पास उक्त संपत्ति के संबंध में किसी भी मुकदमे पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र नहीं था - दिवंगत 'जी' के कानूनी उत्तराधिकारियों से खरीदी गई संपत्ति के संबंध में अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित अस्थायी निषेधाज्ञा का एकपक्षीय अंतरिम आदेश, जिन्हें मध्यस्थ घोषित किया गया है 1953 अधिनियम की धारा 6 और इसलिए यह इस अपीलकर्ता पर बाध्यकारी नहीं है क्योंकि यह कार्यवाही में एक पक्ष नहीं है और सिविल कोर्ट के पास 1953 अधिनियम धारा 57 बी (2) (ए), (बी) और (सी) के अनुसार उक्त संपत्ति से निपटने का अधिकार क्षेत्र नहीं है। 1953

अधिनियम धारा 57 बी (2) (ए), (बी) और (सी) - चूंकि अस्थायी निषेधाज्ञा का अंतरिम आदेश अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड पर बाध्यकारी नहीं है और उनके खिलाफ संचालित नहीं किया जा सकता है, इसलिए इसे लागू करने का सवाल है अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड या उसके एजेंटों या उसके माध्यम से दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति के खिलाफ , वादी-प्रतिवादियों की मदद के लिए क्षेत्राधिकार पुलिस के माध्यम से, जैसा कि वादी-प्रतिवादियों के अनुरोध पर अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा प्रदान किया गया है, उत्पन्न नहीं होता है - अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड की अपील को अनुमति दी-पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण, अधिनियम 1953 एसएस.57-बी(2)(ए), (बी) और (सी)।

पश्चिम बंगाल सरकार कर्मचारी (खाद्य और आपूर्ति) सहकारी हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड और अन्य बनाम सुलेखा पाल (डे) और अन्य (2003) 9 एससीसी 253; 2003 (3) एससीआर 626; बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड और अन्य बनाम प्रमिला सैनफुई और अन्य , कुमारन सिल्क ट्रेड (पी.) लिमिटेड बनाम देवेंद्र और अन्य (2007) 12 एससीसी 549 2007 (11) एससीआर 752; शंकर मोतीराम नाले बनाम शिओलालिंग गैनुसिंग राजपूत (1994) 2 एससीसी 753; विनोद कपूर बनाम राज्य गोवा (2012) 12 एस. सी. सी. 378; 2012 (8) एससीआर 1089; एम. एन. हैदर बनाम केंद्रीय विद्यालय संगठन (2004) 13 एस. सी. सी. 677; रमण दयराम शेटी बनाम भारतीय अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा प्राधिकरण एआईआर 1979 एससी 1628: 1979 (3) एससीआर 1014; अखिल भारतीय उपभोक्ता कांग्रेस बनाम मध्य राज्य प्रदेश (2011) 5 एससीसी 29: 2011 ( 5 ) एससीआर 77 - संदर्भित किया गया।

केस लॉज संदर्भ

2003 (3) एससीआर 626	संदर्भित किया	अनुच्छेद 4
2007 (11) एससीआर 752	संदर्भित किया	अनुच्छेद 9
(1994) 2 एससीसी 753	संदर्भित किया	अनुच्छेद 10
2012 (8) एससीआर 1089	संदर्भित किया	अनुच्छेद 10
(2004) 13 एससीसी 677	संदर्भित किया	अनुच्छेद 10
1979 (3) एससीआर 1014	संदर्भित किया	अनुच्छेद 22
2011 (5) एससीआर 77	संदर्भित किया	अनुच्छेद 22

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7209-7210 2015

कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 21.11.2014 और 19.12.2012 से आर.वी.डब्ल्यू संख्या 78 /2013 और सी.ओ. संख्या 709/2010 में

साथ में

सी. ए. संख्या 7211-7212/2015

मुकुल रोहतगी, ए. जी., दुष्यंत दवे, जयदीप गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, सचिन पाटिल, एस. सेन, आर. सिन्हा, एस. एस. गुप्ता, एस. घोष श्रीराम पी. पिंगले, अधिवक्ता अपीलार्थी के लिए।

जे. पी. कामा, संजय हेगड़े, वरिष्ठ अधिवक्ता, विमल चंद्र एस. डेव, सुश्री सुष्मिता महाला, माया प्रसाद, सुश्री शशि किरण, गोपाल पहाड़ी, दीपक कुमार जेना, सुश्री मीनाक्षी घोष, पी. नायक, अब्दुल अलीम, सिद्धार्थ चौधरी, एस. के. भट्टाचार्य, रंजन मुखर्जी, बी. पी. यादव, श्रीमती सरला चंद्रा, पी. के. मैत्रा, हितेश कुमार शर्मा, वी. शनील कुमार, एम. ए. चिन्नासामी, बिजन कुमार घोष, उज्ज्वल बनर्जी, यू. बनर्जी, असित कुमार रारी, सुश्री रत्ना बनर्जी, रामेश्वर प्रसाद गोयल, सुभाशीष भौमिक, सुश्री अनामिका, कुणाल मलिक, अशोक कुमार जुनेजा, चंद कुरैशी, कुमुद लता दास, अधिवक्ता उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

वी. गोपाल गौड़ा, न्यायाधिपति।

1. सभी विशेष अवकाश याचिकाओं में अनुमति दी जाती है।

2. अलग से दायर वर्तमान अपीलें, पारित विवादित निर्णय और आदेश दिनांक 21.11.2014 से उत्पन्न हुई हैं आर.वी.डब्ल्यू. क्रमांक 78/2013 एवं निर्णय एवं अंतिम आदेश दिनांक 19.12.2012 सी.ओ.संख्या 709/2010 में पारित कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा , जिसके तहत उच्च न्यायालय ने उसमें दिए गए निर्णयों में हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया। एस.एल.पी. से उत्पन्न अपीलें (सी) 2015 की संख्या 5902-5903 को बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड द्वारा प्राथमिकता दी गई है, जबकि एस.एल.पी.(सी) संख्या 5906-5907 /2015 से उत्पन्न अपीलें को पश्चिम बंगाल हाउसिंग बोर्ड द्वारा प्राथमिकता दी गई है। अपीलों के दोनों सेटों का निपटारा इस सामान्य निर्णय द्वारा किया जा रहा है।

3. चूंकि दोनों अपीलों में तथ्य समान हैं, सुविधा के लिए, हम एस.एल.पी. (सी) संख्या 5906-5907/2015 से उत्पन्न अपीलों के तथ्यों का उल्लेख करते हैं जो यहां संक्षेप में बताई गई है: अपीलकर्ता, पश्चिम बंगाल हाउसिंग बोर्ड (इसके बाद "हाउसिंग बोर्ड") पश्चिम बंगाल राज्य में किफायती आवास प्रदान करने के उद्देश्य से पश्चिम बंगाल हाउसिंग बोर्ड अधिनियम, 1972 के तहत गठित एक वैधानिक निकाय है। अपीलकर्ता वर्तमान अपीलों में विचाराधीन वाद संपत्ति का वर्तमान मालिक है। पूर्ववर्ती-हित में अपीलकर्ता स्वर्गीय गंगादास पाल के, जो वाद भूमि के मालिक थे 20.184 एकड़ भूमि मापी गई। विभाजन के लिए एक मुकदमा शीर्षक होने के नाते मुकदमा संख्या 43/1956 दायर किया गया बताई गई भूमि के बगल की भूमि में भूमि सह-मालिकों के बीच अर्थात् सैनफुई, नस्कर, मंडल और सरदार परिवार द्वारा वर्ष 1956 में सिविल जज (सीनियर डिवीजन), अलीपुर, के समक्ष, उक्त मुकदमा बाद में शीर्षक वाद संख्या 121 /1962 के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया। गंगादास पाल उक्त मुकदमे की शुरुआत में इसमें पक्षकार नहीं थे विद्वान विचारण न्यायालय के आदेश दिनांक 14.08.1957 के तहत उन्हें प्रतिवादी संख्या 54 के रूप में शामिल किया गया था । जून 1958 में गंगादास पाल की मृत्यु हो गई । श्री रणजीत कुमार गांगुली को रिसीवर नियुक्त किया गया उक्त मुकदमे की संपत्तियों पर और उसने 30 नवंबर, 1958 को संपूर्ण मुकदमे की संपत्तियों पर कब्जा ले लिया। गंगादास पाल की मृत्यु के बाद, मुकदमा संख्या 121/1962 में प्रतिवादी संख्या 1 ने विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें बताया गया कि अन्य लोगों के अलावा, प्रतिवादी संख्या 54 (गंगादास पाल) की मृत्यु हो गयी थी मुकदमे के लंबित होने के दौरान, जिसके बाद उनके खिलाफ मुकदमा समाप्त हो गया था आदेश XXII, नियम 3 और 4, सिविल प्रक्रिया संहिता,

1908 के प्रावधानों के अनुसार । विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने आदेश एवं निर्णय दिनांक 30.11.1973 द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXII के तहत पूरा मुकदमा खारिज कर दिया यह मानते हुए कि मृतक प्रतिवादियों के विरुद्ध मुकदमा खत्म कर दिया गया (गंगादास पाल सहित) और मुकदमा करने का अधिकार दिया अन्य जीवित प्रतिवादियों के विरुद्ध जीवित नहीं बचा। विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने निम्नानुसार निर्णय लिया:

"यह मानने का अधिकार है कि परित्याग का कोई औपचारिक आदेश देने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यदि प्रतिस्थापन के लिए कोई आवेदन निर्धारित समय के भीतर नहीं किया जाता है, यानी मृत्यु की तारीख से नब्बे दिनों के भीतर और ज्ञान की तारीख से नहीं तो मुकदमा या अपील स्वतः रूप से समाप्त हो जाती है। मामले को देखते हुए, उपशमन का आदेश जैसा कि ऊपर दर्ज किया गया है आदेश क्रमांक से 337, दिनांक 15.9.73 मात्र औपचारिकता थी। आदेश 22 सीपीसी के नियम 4 के उप-नियम 3 में प्रावधान है कि यदि कानून द्वारा अनुमत समय के भीतर उप-नियम 1 के तहत कोई आवेदन नहीं किया जाता है, तो मृतक प्रतिवादी के खिलाफ मुकदमा समाप्त हो जाएगा। उपशमन कानून के क्रियान्वयन से होता है और यह बिल्कुल स्पष्ट है कि कानून के अनुसार मृतक प्रतिवादी 9, 39, 54, 55, 57, 60, 62, 63... के खिलाफ मुकदमा समाप्त हो गया है।"

इससे व्यथित होकर, वादी ने विद्वान जिला न्यायाधीश, अलीपुर के समक्ष शीर्षक अपील संख्या 117 /1974 दायर की। विद्वान जिला न्यायाधीश ने आदेश

दिनांक 20.09.1977 के माध्यम से माना कि विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश अनुचित और न्यायोचित नहीं था, और मामले को नए सिरे से विचार करने के लिए वापस भेज दिया। विद्वान सिविल जज (सीनियर डिवीजन) ने मामले पर नए सिरे से विचार करने के बाद माना कि वादी ने आवेदन दाखिल करने में देरी के लिए कोई पर्याप्त आधार नहीं बनाया है और देरी को माफ करने से इनकार कर दिया और वादी के आवेदन को खारिज कर दिया। विद्वान सिविल जज (सीनियर डिवीजन) ने निम्नानुसार निर्णय लिया:

"यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि मुकदमा मुकदमे के एक पक्ष की मृत्यु की तारीख से समाप्त हो जाता है। आदेश संख्या 315 दिनांक 28.02.73 से यह देखा जाता है कि याचिका में विचाराधीन प्रतिवादी की मृत्यु की सूचना दी गई है। याचिकाकर्ताओं ने 4.4.73 को बिना किसी कानूनी कार्रवाई के इंतजार किया। 4.4.73 को उन्होंने याचिका में उल्लेखित आधारों पर पत्र विवरण मांगा। आदेश संख्या 329 दिनांक 18.3.73 द्वारा अदालत ने प्रतिवादी संख्या 1 को निर्देश दिया मृतक प्रतिवादियों क्रमांक 9,39,40,54,55,57,60,62 एवं 63 के नाम एवं पते के संबंध में विवरण दिनांक 11.6.73 तक प्रस्तुत करें। आदेश क्रमांक 330 दिनांक 4.6.73 से यह ज्ञात होता है प्रतिवादी संख्या 1 ने अदालत के निर्देशों का अनुपालन किया, इन सभी घटनाक्रमों से, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ताओं को 28.2.73 से ही प्रतिवादियों की मृत्यु की जानकारी थी। किसी भी कीमत पर जब सभी विवरण उन्हें 11.6.73 को प्रस्तुत किए गए थे, तो याचिकाकर्ताओं को



अनुच्छेद 171 और पुराने परिसीमा अधिनियम की धारा 172 के प्रावधानों के संदर्भ में कमी की तारीख या बर्खास्तगी के आदेश से कम से कम 60 दिनों के भीतर कटौती को रद्द करने के लिए आवेदन दायर करना चाहिए था। उन्होंने 13.11.73 को याचिका दायर की, जिसमें 90 दिन प्लस 60 दिन बीत जाने के बाद भी अवधि की गणना 11.6.73 से की गई।”

उपशमन का यह आदेश अंतिम रूप ले चुका है क्योंकि इसके खिलाफ पक्षकारों द्वारा कोई अपील दायर नहीं की गई है।

4. इस बीच, स्वर्गीय गंगादास पाल की भूमि को राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित कर लिया गया, और बड़े रैयत मामला संख्या 5/1967 में पारित आदेश दिनांक 16.09.1971 के तहत उन्हें निहित कर दिया गया। 1991 में, आदेश निहितार्थ को गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों द्वारा एक रिट याचिका सी.ओ.संख्या 11731 (डब्ल्यू) /1991 के माध्यम से चुनौती दी गई थी। विद्वान एकल न्यायाधीश ने रिट याचिका को स्वीकार कर लिया और दिनांक 16.09.1971 को निहित करने के आदेश को रद्द कर दिया। उपरोक्त रिट याचिका में पारित आदेश से व्यथित होकर राज्य सरकार ने विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ माननीय खण्ड पीठ के समक्ष रिट अपील दायर की। विद्वान खंडपीठ ने अपील को खारिज कर दिया और विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय और आदेश दिनांक 18.04.1996 के फैसले की पुष्टि की। राज्य सरकार ने तब इस न्यायालय के समक्ष सिविल अपील संख्या 442/1998 को प्राथमिकता दी, जिसे पश्चिम बंगाल सरकार के कर्मचारियों (खाद्य और आपूर्ति) सहकारी हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड और अन्य बनाम सुलेखा पाल (डे) एवं अन्य। (2003) 9 एससीसी 253 में रिपोर्ट किया गया , के मामले में दिनांक

16.04.2003 के फैसले और आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था जब इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय लिया:

"21. जहां तक मौजूदा मामले का सवाल है, रिकॉर्ड पर मौजूद तत्वों से यह पता चलता है कि प्रभावी, वास्तविक और भौतिक कब्जा संपत्तियों का ऐसा प्रतीत होता है कि मध्यस्थ के पास जारी रहा और बाद में उसके उत्तराधिकारियों के कब्जे में रहा और यह नहीं कहा जा सकता कि कलेक्टर/राजस्व अधिकारी ने या तो उन्हें बेदखल कर दिया या अधिनियम की धारा 10(2) और उसके तहत बनाए गए नियमों के नियम 7 के तहत वैधानिक तरीके से और अनिवार्य रूप से प्रदान किए गए इसमें शामिल अधिकार और संपत्ति का भौतिक या खास कब्जा ले लिया हो। विद्वान एकल न्यायाधीश और उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने एक साथ दर्ज किया कि खस का कब्जा मध्यस्थ और उसके बाद उसके उत्तराधिकारियों के पास जारी रहा और हमें इसे परेशान करने के लिए ठोस रूप से कुछ भी विपरीत नहीं मिला। ऐसा प्रतीत होता है कि कब्जा लेने का दावा केवल कागज़ पर दर्ज किया गया है, लेकिन यह उस अनिवार्य प्रक्रिया के अनुरूप नहीं है, जिसे कानूनी रूप से कब्जा करने से पहले पालन किया जाना चाहिए। हम सहकारी आवास सोसायटी के बीच बिक्री के समझौते के अनुसार कब्जा दिए जाने के दावे के आंतरिक विवाद से चिंतित नहीं हैं क्योंकि अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, यह कलेक्टर/राजस्व अधिकारी द्वारा परिकल्पित तरीके से बेदखली है। इसके तहत

बनाए गए नियमों के तहत वैधानिक प्रावधानों में अकेले ही पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण करने के लिए वैधानिकता प्राप्त की जा सकती है। नतीजतन, विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश के साथ-साथ खंड पीठ के आदेश, जहां तक उन्होंने उत्तरदाताओं को प्रतिधारण की अपनी पसंद व्यक्त करने का अधिकार दिया है, को कानून में किसी भी कमजोरी से ग्रस्त नहीं कहा जा सकता है ताकि हमारे हस्तक्षेप के लिए बुलावा दिया जा सके। वास्तव में, रिकॉर्ड पर रखे गए तत्वों से यह पता चलता है कि विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश के बाद, उत्तरदाताओं द्वारा अपनी पसंद का प्रयोग करने पर, दिनांक 2.8.1994 को एक आदेश पारित किया गया राजस्व अधिकारी द्वारा उक्त कार्यवाही की "बी" अनुसूची के अनुसार 25 एकड़ कृषि भूमि, 10.16 एकड़ गैर-कृषि भूमि और 0.06 एकड़ वास भूमि को अपने पास रखने की अनुमति दी और घोषणा की कि 27.95 एकड़ कृषि भूमि और 0.14 एकड़ वास भूमि भूमि के रूप में है उक्त कार्यवाही की अनुसूची "सी" में निहित विवरण के अनुसार राज्य में निहित थी। यह आदेश, जो अपील के परिणाम के अधीन बनाया गया प्रतीत होता है, उस तरीके से समझा जाना चाहिए और इसके तहत पक्षकारों के अधिकार केवल खण्ड पीठ के संशोधित आदेश के अधीन हो सकते हैं और कुछ भी अधिक नहीं .....धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने और अधिनियम की धारा 4 और 5 के संयुक्त संचालन द्वारा प्रकाशित होने के बाद निहितीकरण कुल और पूर्ण है और जो धारा 6 के

तहत सुरक्षित है उसे कब्जा धारण करने का अधिकार है ,  
अधिनियम की धारा 10(3) के तहत परिकल्पित कानून में  
निर्धारित सीमाओं के अधीन विकल्प द्वारा इसे बनाए रखना  
संपत्तियों के खास कब्जे से पहले।

इस प्रकार भूमि के भूखंड का स्वामित्व गंगादास पाल के  
कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा मध्यस्थ के रूप में बरकरार रखा  
गया था, जैसा कि पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण, अधिनियम  
1953 की धारा 6 के तहत प्रदान किया गया था।

5. 08.06.2006 को, वादी-प्रतिवादियों ने आदेश XXXIX नियम 1 और 2,  
सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत शीर्षक वाद संख्या 121/1962 में एक  
आवेदन दायर किया, जिसमें पक्षकारों को रोकने के लिए एक अस्थायी निषेधाज्ञा देने  
की मांग की गई थी अनुसूचित संपत्तियों को अलग करना, उन पर कब्जा जमाना या  
तीसरे पक्ष का हित पैदा करना बाबत । विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर ने  
दिनांक 16.06.2006 के आदेश द्वारा, अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए आवेदन की  
अनुमति दी, और कथित सहमति आदेश पारित किया, भले ही दिवंगत गंगादास पाल  
के कानूनी उत्तराधिकारियों ने अपनी सहमति नहीं दी थी, पक्षकारों को मुकदमा  
संपत्तियों के सम्बन्ध में सम्मानपूर्वक यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया और  
उन्हें बेचने , मुकदमे की संपत्ति की प्रकृति और चरित्र को बदलने से लेकर मुकदमे के  
निपटान तक किसी भी तरीके से अंतर-पक्ष या किसी तीसरे पक्ष के साथ अंतरण,  
अंतरण करने से रोक दिया। 03.07.2006 को विद्वान विचारण न्यायालय ने वादी-  
प्रतिवादियों के कहने पर प्रभारी अधिकारी, पूर्व जादवपुर, पुलिस स्टेशन को दिनांक  
16.06.2006 के आदेश का अनुपालन सुनिश्चित करने का निर्देश दिया।

07.07.2006 को, विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर ने संशोधन आवेदन दिनांक 28.01.2003 को अनुमति दी, जिसके द्वारा अन्य बातों के साथ-साथ, गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों से संबंधित भूमि के भूखंड को वादपत्र के साथ संलग्न वाद अनुसूची संपत्तियों में जोड़ा गया था। आदेश पारित करते हुए विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने निम्नानुसार ठहराया:

"विचाराधीन त्वरित आवेदनों के अवलोकन और विद्वान अधिवक्ताओं की दलीलें सुनने के बाद अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि संशोधन औपचारिक प्रकृति का है और इससे मुकदमे की प्रकृति और चरित्र में कोई बदलाव नहीं आएगा, न ही इससे किसी भी पक्ष पर कोई प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।" इसके अलावा, न्यायालय द्वारा यह भी कहा गया है कि, संशोधन के बिना तत्काल मुकदमा आगे नहीं बढ़ सकता है।"

इस स्तर पर यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि कार्यवाही के दौरान स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों को नहीं सुना गया, क्योंकि वे मुकदमे में पक्षकार नहीं थे।

6. 19.08.2008 को, अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड ने स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों से उक्त 20.184 एकड़ भूमि का शीर्षक और कब्जा पांच पंजीकृत हस्तांतरण रिकॉर्डों के माध्यम से संपत्ति का स्वामित्व हासिल कर लिया। 19.12.2009 को, एक वादी (यहाँ प्रतिवादी) ने विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर के समक्ष एक याचिका दायर की, जिसमें प्रार्थना की गई कि पुलिस अधीक्षक, दक्षिण 24 परगना और पूर्वी जादवपुर के प्रभारी अधिकारी को विवादग्रस्त संपत्ति के संबंध में विचारण न्यायालय द्वारा 16.06.2006 और 03.07.2006 को

पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए निर्देशित किया जाए। विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने दिनांक 13.01.2010 के आदेश द्वारा निर्देश दिया कि पुलिस अधीक्षक को यह देखना होगा कि विवाद में वाद संपत्तियों के संबंध में मूल मुकदमे में वादी-प्रतिवादियों के पक्ष में सिविल न्यायालय द्वारा दिए गए अस्थायी निषेधाज्ञा के सहमति आदेश को पक्षकारों द्वारा बनाए रखा गया था। उक्त आदेश से व्यथित बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड (यहाँ अपीलकर्ता) ने एक आवेदन दायर किया, सी.ओ. संख्या 709/2010 में भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष में इसकी सत्यता पर सवाल उठाया गया। उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय और आदेश दिनांक 19.12.2012 द्वारा इसे खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय ने माना कि तीसरे पक्ष (अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड) ने मुकदमे की संपत्ति लिस पेंडेंस खरीदी थी, और इसके लिए अदालत से कोई अनुमति नहीं ली गई थी। इस प्रकार, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 52 के प्रावधान लेनदेन को नियंत्रित करेंगे। उच्च न्यायालय ने बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड द्वारा दायर आवेदन को खारिज करते हुए निम्नानुसार कहा:

"वर्तमान मामला सहमति पर पारित निषेधाज्ञा के आदेश के क्रियान्वन तक ही सीमित है। जैसा कि ऊपर दर्ज किया गया है, दोनों पक्षों को सुनने के बाद, यथास्थिति का आदेश पारित किया गया था, जिसमें पक्षकारों को निर्देश दिया गया था कि वे मुकदमे की संपत्ति की प्रकृति और चरित्र को न बदलें। जब आवेदक ने यथास्थिति के उक्त आदेश में हस्तक्षेप करने की कोशिश की, तो विद्वान रिसीवर के लिए पुलिस सहायता प्रदान करने के लिए

कदम उठाए गए और मुझे लगता है कि चूंकि सहमति में यथास्थिति का आदेश पारित किया गया था, इसलिए विद्वान न्यायालय को आवश्यक जानकारी देना उचित था। संबंधित पुलिस प्राधिकारी को मुकदमे की संपत्ति की सुरक्षा और संरक्षण के लिए उचित कदम उठाने का निर्देश दिया गया था और न्यायालय पुलिस प्राधिकारी को संभावित सहायता प्रदान करने के लिए निर्देश देने में भी सक्षम था, ताकि वर्तमान रिसीवर, अर्थात्, श्री अशोक रे द्वारा लिया गया कब्जा बरकरार रखा जा सके।

उपरोक्त तथ्यों से, यह स्पष्ट है कि तीसरे पक्ष/याचिकाकर्ता ने वाद संपत्ति लिस पेंडेंस खरीदी थी और वाद संपत्ति खरीदने के लिए न्यायालय से कोई अनुमति नहीं मांगी गई थी।

इसलिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 52 में दिए गए लिस पेंडेंस का सिद्धांत इस मुद्दे को नियंत्रित करेगा।

विद्वान विचारण न्यायाधीश द्वारा विवादित आदेश पारित करना उचित है। रिकॉर्ड यह नहीं दिखाता है कि याचिकाकर्ताओं ने मुकदमे की संपत्ति का एक हिस्सा खरीदने के लिए अदालत से कोई अनुमति प्राप्त की थी। उन्होंने मुकदमे की संपत्ति का एक हिस्सा अपने जोखिम पर खरीदा था जबकि उक्त मुकदमा लंबित था और संपत्ति विद्वान रिसीवर के कब्जे में थी।"

7. आदेश से व्यथित होकर, अपीलकर्ता बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड ने एस.एल.पी. (सी) संख्या 8049/2013 दायर की जिसमें इस न्यायालय के

समक्ष उक्त आदेश की वैधता को चुनौती दी गई थी, जिसे उच्च न्यायालय के समक्ष उचित आवेदन दायर करने की स्वतंत्रता देकर याचिका को वापस ले लिया गया था, खारिज कर दिया गया था। उपरोक्त अपीलकर्ता ने फिर उच्च न्यायालय कलकत्ता के समक्ष एक समीक्षा आवेदन, आर.वी.डब्ल्यू.संख्या 78/2013 दायर किया सी.ओ. संख्या 709/2010 में पारित निर्णय और आदेश की समीक्षा करने के लिए विभिन्न तर्कसंगत आधारों का आग्रह करते हुए। उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय एवं आदेश दिनांक 21.11.2014 द्वारा समीक्षा आवेदन को खारिज कर दिया है। उच्च न्यायालय ने माना कि अपीलकर्ता द्वारा समीक्षा याचिका में जिन आधारों का आग्रह किया गया था, उनके कारण दिनांक 19.12.2012 के उसके फैसले की समीक्षा की आवश्यकता नहीं थी। उच्च न्यायालय ने आगे कहा कि इस बात पर विचार किया जाना चाहिए कि जिस न्यायाधीश ने फैसला सुनाया था वह अब अदालत के पास उपलब्ध नहीं है और एक न्यायाधीश को अपनी गलती सामने आने पर खुद को सुधारने की जो स्वतंत्रता है, वह दूसरे न्यायाधीश के पास उपलब्ध नहीं है जहां समीक्षा की सुनवाई हो रही थी और इसलिए समीक्षा याचिका को आदेश पारित करके खारिज कर दिया गया जो इस अपील में भी विवादित है। इसलिए उपरोक्त अपीलकर्ताओं द्वारा वर्तमान अपील दायर की गई थी।

8. हमने दोनों पक्षों के विद्वान वरिष्ठ वकील को सुना है। हमारे सामने प्रस्तुत रिकॉर्ड पर तथ्यात्मक साक्ष्य, मामले की परिस्थितियों और दोनों पक्षों के विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा आग्रह की गई प्रतिद्वंद्वी कानूनी दलीलों के आलोक में, हमने मोटे तौर पर निम्नलिखित बिंदुओं को तैयार किया है जिन पर हमारा ध्यान और विचार आवश्यक है :-



1. क्या अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड द्वारा दायर अपील इस तथ्य के मद्देनजर विचारणीय है कि अपीलकर्ता बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड द्वारा दायर पहले एसएलपी को उच्च न्यायालय के समक्ष उचित याचिका दायर करने की स्वतंत्रता के साथ खारिज कर दिया गया था?

2. क्या विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर द्वारा दिनांक 16.06.2006 को पारित अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश विक्रेताओं और अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड को पक्षकार बनाए बिना वाद संपत्ति के संबंध में पारित किया गया था, जिसने उस पर अधिकार, शीर्षक, ब्याज हासिल कर लिया था जैसा कि विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर द्वारा दिया गया है, उनके विरुद्ध क्षेत्राधिकार पुलिस के माध्यम से लागू किया जा सकता है, हालांकि बोर्ड के पक्ष में बिक्री रिकॉर्ड को वादी-प्रतिवादियों द्वारा चुनौती नहीं दी गई है और उक्त आदेश को क्षेत्राधिकार के माध्यम से अपीलकर्ताओं के खिलाफ लागू किया जा सकता है शीर्षक वाद में दिनांक 13.01.2010 को पारित एक आदेश द्वारा पुलिस के माध्यम से ?

3. क्या हाउसिंग बोर्ड की संपत्ति को वादी-प्रतिवादियों द्वारा संशोधन के माध्यम से सिविल कोर्ट में स्थापित मुकदमे में शामिल किया गया है, जो संपत्ति स्वर्गीय गंगादास पाल के कानूनी उत्तराधिकारियों को धारा 6 के तहत मध्यस्थ अधिकार धारक के रूप में प्रदान की गई थी। पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953 और प्रतिस्पर्धी उत्तरदाताओं द्वारा विभाजन के लिए मुकदमा दायर करना 1953 के अधिनियम की धारा 57-बी (2)(ए), (बी) और (सी) के प्रावधानों द्वारा वर्जित है?

4. क्या आदेश?

**बिंदू संख्या 1 का जवाब**

9. कुछ वादी-प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित वरिष्ठ वकील श्री जे.पी. कामा ने दृढ़तापूर्वक यह प्रस्तुत किया कि चूंकि अपीलकर्ता-बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड की पिछली एसएलपी को इस न्यायालय के एक आदेश दिनांक 13.02.2013 द्वारा वापस ले लिया गया था, इसलिए खारिज कर दिया गया था बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड और अन्य बनाम प्रमिला सैनफुई और अन्य, के मामले में। अब उक्त अपीलकर्ता के लिए अन्य एसएलपी दायर करके उच्च न्यायालय द्वारा पारित मूल आदेश की शुद्धता को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है। उपरोक्त कानूनी प्रस्तुतियों के समर्थन में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने कुमारन सिल्क ट्रेड (पी.) लिमिटेड बनाम देवेन्द्र एवं अन्य (2007) 12 एससीसी 549 के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताया है, जिसमें इसे निम्नानुसार माना गया है:

"चूंकि अपील की विशेष अनुमति की याचिका इस न्यायालय द्वारा पहले ही खारिज कर दी गई है, इसलिए याचिकाकर्ता के लिए अब भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 को लागू करके इस न्यायालय में मूल आदेश को फिर से चुनौती देने की चुनौती नहीं रह गई है..... याचिकाकर्ता के लिए पिछली अपील वापस लेने के बाद मूल आदेश को इस न्यायालय में फिर से चुनौती देने का अधिकार नहीं है, केवल मूल आदेश की समीक्षा की मांग करने की स्वतंत्रता उसके पास है।"

10. विद्वान वरिष्ठ वकील का यह भी तर्क है कि समीक्षा याचिका में अदालत के फैसले के खिलाफ अपील सुनवाई योग्य नहीं है। वह शंकर मोतीराम नाले

बनाम शिओलालसिंग गन्नुसिंग राजपूत (1994) 2 एससीसी 753 के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हैं, जिसमें इसे निम्नानुसार माना गया है:

“अपील स्पष्ट रूप से अक्षम है। यह उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ के आदेश के खिलाफ है, जिसमें एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित फैसले और डिक्री की समीक्षा के लिए आवेदन को खारिज कर दिया गया था, जो इस बीच सेवानिवृत्त हो गया लगता है। यह मूल फैसले के खिलाफ नहीं है। सीपीसी का आदेश 47 नियम 7 समीक्षा को खारिज करने वाले अदालत के आदेश के खिलाफ अपील पर रोक लगाता है। इस आधार पर, हम अपील को खारिज करते हैं।”

इस मामले पर इस न्यायालय द्वारा विनोद कपूर बनाम गोवा राज्य (2012) 12 एससीसी 378 और एम.एन हैदर बनाम केंद्रीय विद्यालय संगठन (2004) 13 एससीसी 677 के मामलों पर भरोसा किया गया है।

11. उत्तरदाताओं की ओर से विद्वान वरिष्ठ वकील का कहना है कि बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड द्वारा दायर की गई पिछली एसएलपी को वापस ले लिया गया था और उसे पहले की एसएलपी में प्रश्नांकित अपने आदेश की समीक्षा करने के लिए उच्च न्यायालय के समक्ष उचित याचिका दायर करने की स्वतंत्रता के साथ खारिज कर दिया गया था। चूंकि समीक्षा याचिका खारिज होने की स्थिति में एसएलपी दायर करके उसी विवादित आदेश को एक बार फिर से चुनौती देने की स्वतंत्रता नहीं दी गई थी, बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड द्वारा एक बार फिर उसी आदेश को चुनौती देने के लिए दायर की गई अपील कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है। इस विवाद का विद्वान अटॉर्नी जनरल, श्री रोहतगी ने बहुत

जोरदार तरीके से खंडन किया है, जिन्होंने तर्क दिया है कि इस अदालत के समक्ष अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड द्वारा लागू आदेश को चुनौती नहीं दी गई थी, और अस्थायी निषेधाज्ञा का अंतरिम आदेश और आदेश दिनांक 13.01.2010 में निर्देश दिया गया था अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश को लागू करने के लिए क्षेत्राधिकार पुलिस बाध्यकारी नहीं है और इसे इसके खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है, क्योंकि यह किसी भी समय मूल मुकदमे की कार्यवाही में एक पक्ष नहीं था। आगे यह भी तर्क दिया गया है कि उसने विवादित संपत्ति पर वैध हित और स्वामित्व हासिल कर लिया है क्योंकि दिवंगत गंगादास पाल के कानूनी उत्तराधिकारियों ने उसके पक्ष में संपत्ति की बिक्री रिकॉर्ड निष्पादित कर दिया है, जो भूमि उनके द्वारा बरकरार रखी गई थी, सुलेखा पाल के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के संदर्भ में ऊपर उल्लेख किया गया है। इस प्रकार, अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड के विक्रेताओं या दिवंगत गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों को मूल मुकदमे की कार्यवाही में शामिल किए बिना विवाद में संपत्ति के संबंध में मूल मुकदमे की कार्यवाही में पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश का अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड पर बाध्यकारी प्रभाव नहीं कहा जा सकता। इसलिए, विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश को दक्षिण 24 परगना के पुलिस अधीक्षक को बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड, जो पट्टा धारक है, के खिलाफ अस्थायी निषेधाज्ञा के अंतरिम आदेश को लागू करने का निर्देश देते समय मामले के इस पहलू को ध्यान में रखना चाहिए था, बोर्ड ने समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों को आवासीय आवास प्रदान करने के लिए संयुक्त उद्यम द्वारा संपत्ति विकसित करने के लिए अपने पक्ष में लीज होल्ड अधिकार प्रदान किए हैं, जो पश्चिम बंगाल हाउसिंग बोर्ड अधिनियम 1972 के वैधानिक प्रावधानों के तहत बोर्ड का एक प्रशंसनीय उद्देश्य है।

12. इस प्रकार, इस न्यायालय के पूर्वोक्त निर्णय, जिस पर कुछ वादी-प्रतिवादियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा भरोसा किया गया है, अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड या उसके पट्टेदार या इसके माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है , क्योंकि यह कार्यवाही में एक पक्ष नहीं था और इसने इस न्यायालय के समक्ष उक्त आदेश को पहले चुनौती नहीं दी थी और इसलिए इसके द्वारा दायर सिविल अपीलें सुनवाई योग्य हैं।

बिंदु संख्या 2 और 3 का उत्तर

13. विद्वान विचारण न्यायालय ने 16.06.2006 को यथास्थिति का आदेश पारित किया, जिसमें प्रतिवादियों को बेचने, स्थानांतरित करने, तीसरे पक्ष के हित बनाने या अन्यथा मुकदमे की अनुसूचित संपत्तियों का निपटान करने से रोक दिया गया। अस्थायी निषेधाज्ञा का उक्त अंतरिम आदेश कथित तौर पर एक सहमति आदेश था। 07.07.2006 को, हालांकि स्वर्गीय गंगादास पाल के कानूनी उत्तराधिकारियों को रिकॉर्ड पर नहीं लाया गया, विद्वान विचारण न्यायालय ने वाद अनुसूची संपत्तियों में संशोधन करने के लिए दिनांक 28.01.2003 के एक संशोधन आवेदन को अनुमति दी।

14. श्री मुकुल रोहतगी, विद्वान अटॉर्नी जनरल और श्री दुष्यन्त दवे, विद्वान वरिष्ठ वकील, अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित होकर तर्क देते हैं कि उच्च न्यायालय इस पर विचार करने में विफल रहा कि न तो यहां अपीलकर्ता और न ही अपीलकर्ताओं के हित-में-पूर्ववर्ती विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर के समक्ष वाद संख्या 121/1962 के पक्षकार थे, और इस प्रकार, उन्हें उक्त मुकदमे की कार्यवाही में पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश के बारे में पता नहीं था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने इस तथ्य को न समझकर

गलती की कि उक्त भूमि का भूखंड मूल रूप से मुकदमे की अनुसूचित संपत्ति का हिस्सा नहीं था। ऐसा प्रतीत होता है कि इसे गंगा दास पाल की मृत्यु के बाद संपत्तियों में से एक के रूप में वाद अनुसूची में शामिल किया गया था और उनके कानूनी उत्तराधिकारियों को रिकॉर्ड पर लाए बिना उनके खिलाफ मुकदमा कार्यवाही को समाप्त कर दिया गया था। मूल मुकदमे में पारित यथास्थिति आदेश, जिसे अपीलकर्ताओं के खिलाफ लागू करने की मांग की गई थी, स्वर्गीय गंगादास पाल के खिलाफ मुकदमा समाप्त होने के बाद और उनके कानूनी उत्तराधिकारियों को रिकॉर्ड में लाए बिना पारित किया गया था। उनके खिलाफ मूल मुकदमा दिनांक 30.11.1973 के आदेश द्वारा समाप्त कर दिया गया था, यह मुकदमा शीर्षक वाद संख्या 121 /1962 था। इसके अलावा, स्वर्गीय गंगादास पाल की भूमि को केवल 07.07.2006 को मुकदमे की संपत्तियों में शामिल किया गया था, वह भी स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों को उक्त कार्यवाही में पक्षकार बनाये या उन्हें इसके बारे में सूचित किए बिना। विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय इस बात को समझने में असफल रहा कि इन कार्यवाही में शामिल संपत्ति पर न तो अपीलकर्ता, न ही शीर्षक और हित में उनके पूर्ववर्ती (दिवंगत गंगादास पाल के कानूनी उत्तराधिकारी) को मुकदमे का पक्षकार बनाया गया था और इसलिए दिनांक 16.06.2006 और 13.01.2010 के अंतरिम आदेशों पर उनके द्वारा सहमति देने का सवाल नहीं उठता है और न ही उठ सकता है, विशेष रूप से इस तथ्य के प्रकाश में कि स्वर्गीय गंगादास पाल के खिलाफ मूल मुकदमे की कार्यवाही के उन्मूलन का आदेश अंतिमता को प्राप्त हो गया था। इसका आगे श्री दुष्यन्त दवे ने तर्क दिया अपीलकर्ता की तरफ से, बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा कि उच्च न्यायालय संपत्ति हस्तांतरण

अधिनियम, 1882 की धारा 52 के तहत लिस पेंडेंस के सिद्धांत के दायरे पर विचार करने में विफल रहा है। जो संपत्ति अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड द्वारा खरीदी गई है किसी भी पक्ष द्वारा हस्तांतरित नहीं किया गया शीर्षक वाद संख्या 121/1962 को। अलीपुर न्यायालय द्वारा जारी सूचना पच्ची यह स्पष्ट करती है कि स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों के नाम शीर्षक के पक्षकारों के रूप में शामिल नहीं थे। 1962 का सूट संख्या 121.

15. दूसरी ओर, प्रतिवादी-रिसीवर की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री संजय हेगड़े का तर्क है कि अपीलकर्ताओं के पास वर्तमान में शीर्षक वाद संख्या 121/1962 में पारित किसी भी बाद के आदेश को चुनौती देने का अधिकार नहीं है। विवाद में संपत्ति, जिस पर उनके द्वारा दावा किया गया है, मुकदमे की संपत्ति का एक हिस्सा होने के नाते, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के तहत प्रदान किए गए लिस पेंडेंस के सिद्धांत द्वारा शासित होता है। वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने उचित रूप से देखा है कि न्यायिक पुलिस के माध्यम से अस्थायी निषेधाज्ञा के अंतरिम आदेश को लागू करने के लिए विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश के कारण अपीलकर्ताओं पर कोई गंभीर पूर्वाग्रह उत्पन्न नहीं हुआ है। विचारण न्यायालय द्वारा यथास्थिति का आदेश 16.06.2006 को पारित किया गया था। पक्षकारों को किसी भी तरीके से किसी भी तीसरे पक्ष को मुकदमे की संपत्ति बेचने, स्थानांतरित करने, अलग करने या अन्यथा निपटान करने से रोक दिया गया था। पक्षकारों को मुकदमे की संपत्ति की प्रकृति और चरित्र को बदलने से रोकने के लिए अस्थायी निषेधाज्ञा का एक आदेश भी था। विचाराधीन संपत्ति, मुकदमे की संपत्ति का हिस्सा होने के कारण, निरोधक आदेश के लंबित रहने के दौरान अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड के पक्ष में हस्तांतरित नहीं की जा सकती थी। इसलिए,

विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह आग्रह किया जाता है कि अपने अपीलीय क्षेत्राधिकार के प्रयोग में इस न्यायालय द्वारा दिए गए विवादित आदेशों में हस्तक्षेप करने के लिए अपीलकर्ताओं को किसी भी तरह से कोई रियायत नहीं दिखाई जानी चाहिए।

16. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अटॉर्नी जनरल श्री मुकुल रोहतगी और विद्वान वरिष्ठ वकील श्री दुष्यंत दवे और उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री संजय हेगड़े और श्री जे.पी. कामा को सुना है और हमारे समक्ष सिविल अपील में दस्तावेजों का अवलोकन किया है जो अपने सम्बन्धित दावों के समर्थन में पक्षकारों की ओर से आग्रह किए गए प्रतिद्वंद्वी कानूनी तर्कों पर विचार करने और इन अपीलों में तय किए गए बिंदुओं का जवाब देने के लिए प्रस्तुत किए गए हैं।

17. हम अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा दिए गए तर्कों से सहमत हैं। स्वर्गीय गंगादास पाल के खिलाफ़ वादी-प्रतिवादियों द्वारा स्थापित मूल मुकदमा विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर के दिनांक 30.11.1973 के आदेश द्वारा समाप्त कर दिया गया था। उक्त आदेश अंतिम रूप ले चुका है क्योंकि इसकी सत्यता पर सवाल उठाने वाली कोई अपील दायर नहीं की गई है। विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.2006 द्वारा, स्वर्गीय गंगादास पाल की संपत्ति को वादपत्र में संशोधन के माध्यम से संपत्तियों की अनुसूची में मुकदमे के हिस्से के रूप में जोड़ा गया था उस समय तक उनके कानूनी उत्तराधिकारियों ने पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953 की धारा 6 के तहत मध्यस्थ अधिकार प्राप्त कर लिया था। स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों को उक्त स्वामित्व मुकदमे की कार्यवाही में पक्षकार नहीं बनाया



गया था। 03.07.2006 को, विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने अस्थायी निषेधाज्ञा देते हुए मुकदमे के पक्षकारों को मुकदमे की संपत्ति को हस्तांतरित करने या अलग करने से रोक दिया। "अनुलग्नक पी/10" का अवलोकन, जो शीर्षक वाद संख्या 121/ 1962 में विद्वान विचारण न्यायालय के कार्यालय द्वारा जारी दिनांक 17.02.2010 की सूचना पर्ची है, यह स्पष्ट करता है कि स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों को मुकदमे में पक्षकार नहीं बनाया गया। अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड ने 19.08.2008 को स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों से संबंधित भूमि खरीदी, जैसा कि संप्रेषण विलेख (कन्वेंस डीड) "अनुलग्नक पी-9" से प्रमाणित है। अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड किसी भी समय शीर्षक वाद का हिस्सा नहीं था। इसने संबंधित भूमि को उसके मालिकों से खरीदा है। यह संपत्ति दिनांक 07.07.2006 के आदेश द्वारा एक आवेदन की अनुमति के बाद वादपत्र में संशोधन के माध्यम से वाद अनुसूची संपत्तियों में शामिल थी। यहां वादी-प्रतिवादियों के पास उक्त भूमि को विभाजन के लिए वाद अनुसूची संपत्तियों के हिस्से के रूप में शामिल करने का कोई अधिकार नहीं था, और विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने प्रश्नगत संपत्ति को शामिल करने के लिए वाद अनुसूची में संशोधन करने के लिए आवेदन की अनुमति देकर गलती की। दोषी अधीनस्थ न्यायाधीश ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश XXXIX नियम 1 और 2 के तहत अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश पारित करने में गलती की है, जो कि मुकदमे की अनुसूची में शामिल होने के बाद प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में केवल वाद संपत्ति के पक्षकारों के विरुद्ध प्रदान किया गया अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश हो सकता है। इसके अलावा, अपीलकर्ताओं को मूल मुकदमे की कार्यवाही में शामिल किए बिना पुलिस सुरक्षा प्रदान करना भी कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है और इसलिए उक्त आदेश रद्द किए जाने योग्य है। उच्च न्यायालय को प्रासंगिक तथ्य

पर विचार करना चाहिए था कि अपीलकर्ता मुकदमे में पक्षकार नहीं थे, और स्वर्गीय गंगादास पाल के खिलाफ मुकदमा समाप्त हो गया था। इस प्रकार, 03.07.2006 को विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा पारित अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश उस भूमि पर लागू नहीं होता है जो अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड को बेची गई थी।

18. इसके अलावा, वर्तमान मामले में, अस्थायी निषेधाज्ञा दिनांक 03.07.2006 का आदेश कथित तौर पर सहमति से दिया गया था, जो कानून में भी टिकाऊ नहीं है। अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड या उसके पूर्ववर्तियों हित धारक जो इसके विक्रेता हैं, द्वारा सहमति दिए जाने का सवाल ही नहीं उठता क्योंकि वे उक्त मुकदमे में पक्षकार नहीं थे। यह कानून का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि अस्थायी या स्थायी निषेधाज्ञा केवल मुकदमे के पक्षों के खिलाफ ही दी जा सकती है। इसके अलावा सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXXIX के संदर्भ में कथित सहमति आदेश केवल मुकदमे के पक्षों के खिलाफ बाध्यकारी है। ऐसे मामले में, संपत्ति का आनंद ले रहे अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड के खिलाफ पुलिस सुरक्षा देने का अधीनस्थ न्यायाधीश का आदेश कानून की दृष्टि से गलत है और रद्द किये जाने योग्य है।

19. वर्तमान मामले में मूल मालिक, स्वर्गीय गंगादास पाल पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953 की धारा 6 के संदर्भ में भूमि के खास कब्जे में मध्यस्थ थे। इस प्रकार, विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश के पास अधिकार क्षेत्र नहीं था किसी भी मुकदमे के लिए करना उक्त संपत्ति के सम्बन्ध में, पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953 की धारा 57बी (2)(ए), (बी) और (सी) के प्रावधान के आलोक में, जो निम्नानुसार है:

"57बी. कुछ मामलों के संबंध में सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार पर रोक.-

XXX

XXX

XXX

(2) कोई भी सिविल न्यायालय किसी भूमि या किसी संपत्ति, या ऐसी संपत्ति में किसी अधिकार से संबंधित किसी भी मुकदमे या आवेदन पर विचार नहीं करेगा, यदि वह संबंधित है-

(ए) अध्याय V के किसी भी प्रावधान के तहत अंतिम रूप से प्रकाशित, संशोधित, निर्मित, सही या संशोधित अधिकारों के रिकॉर्ड में किसी भी प्रविष्टि में परिवर्तन,

(बी) एक विवाद जिसमें स्पष्ट रूप से या अंतर्निहित रूप से इस प्रश्न का निर्धारण शामिल है कि क्या एक रैयत, या एक मध्यस्थ, इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत ऐसी भूमि या संपत्ति या ऐसी संपत्ति में अधिकार बनाए रखने का हकदार है या नहीं, जैसे भी मामला हो, या

(सी) कोई भी मामला जो इस अधिनियम के किसी भी प्रावधान के तहत राज्य सरकार या उसमें निर्दिष्ट किसी प्राधिकारी द्वारा जांच, निर्णय, निपटान या निर्धारित किया जाना है या पहले ही किया जा चुका है।

इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि विवादित संपत्ति पर अधिकार, स्वामित्व और ब्याज का फैसला अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड के विक्रेताओं के पक्ष में किया गया है, जो स्वर्गीय गंगादास पाल के कानूनी उत्तराधिकारी हैं, जो विचाराधीन भूमि के मध्यस्थ थे पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953 की धारा 6 के अनुसार, विचाराधीन संपत्ति को मुकदमे की अनुसूची में जोड़ना, विवाद में संपत्ति को

विभाजन का विषय नहीं बनाया जा सकता पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम, 1953 के स्पष्ट प्रावधानों के मद्देनजर , जो ऐसी संपत्ति में किसी भी अधिकार के संबंध में सिविल कोर्ट के क्षेत्राधिकार को बाहर करता है क्योंकि अधिकारों के रिकॉर्ड में प्रविष्टि प्रकाशित होती है। वर्तमान मामले में, बड़े रैयत मामले संख्या 5 /1967 के संबंध में रिट याचिकाओं में पारित आदेश के अनुपालन में स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों के नाम अधिकारों के रिकॉर्ड में शामिल किए गए थे, जिस आदेश की पुष्टि इस आदेश द्वारा की गई थी सुलेखा पाल के मामले में कोर्ट ने सुप्रा का हवाला दिया।

20. स्वर्गीय गंगादास पाल के उत्तराधिकारियों की संपत्ति को शामिल करने के लिए वादपत्र में संशोधन दिनांक 07.07.2006 के आदेश के अनुसरण में किया गया था, जिसमें विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, अलीपुर ने उस भूमि को शामिल किया था जो अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड को बेची गई थी शीर्षक वाद संख्या 121/1962 में वाद भूमि की अनुसूची के लिए । यह कानून में गलत है और इसलिए, रद्द किए जाने योग्य है क्योंकि उक्त आदेश ऊपर बताए गए कारणों के लिए अपीलकर्ता पर बाध्यकारी नहीं है।

#### **बिंदु संख्या 4 का उत्तर**

21. तदनुसार, वादी-प्रतिवादियों के पक्ष में पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के आदेश को रद्द किया जाता है, जहां तक यह अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड की संपत्ति से संबंधित है, किस संपत्ति को वाद में संशोधन के माध्यम से शामिल किया गया था।

22. अंत में, रिसीवर की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ वकील श्री संजय हेगड़े ने हमारे ध्यान में यह बात लाई कि अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड ने नियमों का पालन किए बिना बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड के साथ एक संयुक्त उद्यम

समझौता किया है अपने वैधानिक दायित्व का निर्वहन करने के लिए बिना अनिवार्य प्रक्रिया अपनाए संबंधित संपत्ति के संयुक्त विकास के लिए पट्टा अधिकार प्राप्त करने हेतु निविदा में भाग लेने के लिए आवेदन आमंत्रित करने की अनिवार्य प्रक्रिया अपनाए बिना । विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह तर्क दिया गया कि ऐसा न करना अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड की कार्यवाही मनमानी, अतार्किक और अनुचित है क्योंकि यह अपीलकर्ता बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड को उदारता प्रदान करने के बराबर है। विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि यह कानून में अस्वीकार्य है, जैसा कि संपत्ति के संबंध में इस न्यायालय द्वारा कई मामलों में आयोजित किया गया है जो स्वामित्व में है केंद्र या राज्य सरकार या केंद्र या राज्य सरकारों के स्वामित्व वाले वैधानिक बोर्ड या निगम या कंपनियां, जिसमें रमण दयाराम शेटी बनाम भारतीय अंतर्राष्ट्रीय हवाईअड्डा प्राधिकरण एआईआर 1979 एससी 1628 का मामला भी शामिल है, जिस पर अखिल भारतीय उपभोक्ता कांग्रेस बनाम मध्य प्रदेश राज्य (2011) 5 एससीसी 29 के हालिया फैसले पर भरोसा किया गया था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि इस अदालत ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 के संदर्भ में इस बात को ध्यान में रखते हुए कानून बनाया है कि सार्वजनिक संपत्ति को उचित दर और संयुक्त उद्यम एजेंसी का अनुदान देकर कैसे अलग किया जाए सक्षम व्यक्तियों से आवेदन आमंत्रित करने की अनिवार्य प्रक्रिया का पालन किए बिना ताकि व्यक्ति आगे आएँ और जनता के हित में निष्पक्ष और बेहतर प्रस्ताव देने के लिए कार्यवाही में भाग ले सकें। तत्काल मामले में अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड द्वारा ऐसा नहीं किया गया है। इस प्रकार, मनमाने और अनुचित कार्रवाई के परिणामस्वरूप सार्वजनिक हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड को पट्टा अधिकार प्रदान करने में विचाराधीन संपत्ति का संयुक्त विकास के लिए । विद्वान

वरिष्ठ वकील ने प्रार्थना की है कि अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड को संपत्ति का निपटान करने और लाभार्थियों के हित में योजनाएं बनाने और उनके लाभ के लिए इसका उपयोग करने का निर्देश दिया जाए।

23. विद्वान वरिष्ठ वकील के उपरोक्त तर्क को हमारे द्वारा निपटाया नहीं जा सकता है, क्योंकि हमारे सामने वर्तमान मामले में यह विवाद में नहीं है। पीड़ित पक्ष उचित कार्यवाही में उपर्युक्त प्रार्थना मांगने के लिए स्वतंत्र हैं।

24. चूंकि हमने निर्णय में कारणों को दर्ज करके अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड के पक्ष में इन अपीलों में तैयार किए गए बिंदुओं का उत्तर दिया है, इसलिए हमें अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड की अपीलों को स्वीकार करना होगा। हम निम्नलिखित आदेश करते हैं :

ए) अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड की अपील को 1962 के शीर्षक वाद संख्या 121/1962 में अलीपुर के विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा 16.06.2006 को पारित अस्थायी निषेधाज्ञा के एक पक्षीय अंतरिम आदेश को मानते हुए अनुमति दी जाती है, जो कि खरीदी गई संपत्ति के संबंध में है। दिवंगत गंगादास पाल के कानूनी उत्तराधिकारी, जिन्हें 1953 के अधिनियम की धारा 6 के तहत मध्यस्थ घोषित किया गया है और इसलिए यह इस अपीलकर्ता पर बाध्यकारी नहीं है क्योंकि यह कार्यवाही में एक पक्ष नहीं है और सिविल न्यायालय के पास ऐसा करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है कि पश्चिम बंगाल संपदा अधिग्रहण अधिनियम 1953 की धारा 57 बी (2) (ए), (बी) और (सी) के अनुसार उक्त संपत्ति का निपटान करें।

बी) चूंकि अस्थायी निषेधाज्ञा का अंतरिम आदेश अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड पर बाध्यकारी नहीं है और उनके खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है, इसलिए अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड या उसके एजेंटों या इसके माध्यम से दावा करने वाले किसी

भी व्यक्ति के खिलाफ क्षेत्राधिकार पुलिस के माध्यम से इसे लागू करने का सवाल है। जैसा कि वादी-प्रतिवादियों के अनुरोध पर विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने अपने आदेश दिनांक 03.07.2006 और 13.01.2010 द्वारा प्रदान किया है, वादी-प्रतिवादियों की सहायता करने का प्रश्न नहीं उठता।

ग) अपीलकर्ता हाउसिंग बोर्ड की अपीलों को स्वीकार किए जाने के मद्देनजर, बंगाल अंबुजा हाउसिंग डेवलपमेंट लिमिटेड द्वारा दायर अपीलों का निपटारा किया जाता है क्योंकि वे अनावश्यक हैं। सभी अंतर्वर्ती आवेदनों का निपटारा किया जाता है।

अपीलें निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता चित्रा भदौरिया द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।