**पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में**

**अरुण कुमार सिंह**

**बनाम**

**बिहार राज्य एवं अन्य**

2011 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला सं 6551

25 अप्रैल, 2023

**(माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह)**

| **विचार के लिए मुद्दा** |
|---|

• क्या याचिकाकर्ता, जो परिसमापनाधीन कंपनी का पावर ऑफ अटॉर्नी धारक है, कब्ज़े के संरक्षण का दावा कर सकता है?

• क्या विवादित स्वामित्व संबंधी प्रश्नों और भूमि की प्रकृति एवं स्वामित्व से जुड़ी तथ्यगत जटिलताओं के परिप्रेक्ष्य में रिट याचिका ग्राह्य है?

| **हेडनोट्स** |
|---|

याचिकाकर्ता इस न्यायालय के समक्ष कोई भी ऐसा दस्तावेज़ प्रस्तुत करने में असफल रहा है, जिससे यह प्रदर्शित हो कि याचिकाकर्ता ने विवादित भूमि पर कोई अधिकार, स्वामित्व या हित प्राप्त किया है। यह विधि द्वारा सुव्यवस्थित है कि पावर ऑफ अटॉर्नी किसी अचल संपत्ति में अधिकार, स्वामित्व या हित के अंतरण का साधन नहीं है। (पैरा - 7)

वर्तमान मामले में विवादित तथ्यात्मक प्रश्न तथा संबंधित पक्षकारों के अधिकार, स्वामित्व और हित से जुड़े जटिल प्रश्न सम्मिलित हैं, जिनका निर्णय अनुच्छेद 226 के अंतर्गत रिट याचिका में नहीं किया जा सकता। (पैरा -8)

रिट याचिका निराधार पाई जाती है, अतः इसे खारिज किया जाता है। (पैरा - 9 )

## न्याय दृष्टान्त

सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज़ प्रा. लि. बनाम हरियाणा राज्य, **(2012) 1 एससीसी 656;** श्री सोहन लाल बनाम भारत संघ, **एआईआर 1957 एससी 529;** पंजाब नेशनल बैंक बनाम आत्मानंद सिंह, **2020 एससीसी ऑनलाइन एससी 433;** थानसिंह नथमल बनाम टैक्स अधीक्षक, **एआईआर 1964 एससी 1419;** बाबूभाई मुलजीभाई पटेल बनाम नंदलाल खोडीदास बारोट, **(1974) 2 एससीसी 706;** आंध्र प्रदेश सरकार बनाम तिम्मला कृष्णा राव, **(1982) 2 एससीसी 134**

## अधिनियमों की सूची

भारतीय संविधान – अनुच्छेद 226; बिहार सर्वेक्षण एवं बंदोबस्ती नियमावली, 1959 – धारा 467

## मुख्य शब्दों की सूची

पावर ऑफ अटॉर्नी; आरा सासाराम लाइट रेलवे; भूमि अधिग्रहण;क़ैसर-ए-हिन्द भूमि; यथास्थिति; अचल संपत्ति; शीर्षक; वैकल्पिक उपाय; विशिष्ट निष्पादन; म्यूटेशन; दीवानी वाद

## प्रकरण से उत्पन्न

दिनांक 02.02.2011 को सासाराम के अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा जारी पत्र को चुनौती दी गई, जिसमें याचिकाकर्ता को भूमि अधिग्रहण वाद संख्या 24/1910-11 से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत करने एवं भूमि पर यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया।

## पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता की ओर से: श्री अंबुज नयन चौबे, अधिवक्ता

उत्तरदाता की ओर से: श्री सुदामा कुमार, एसी टू एससी-12

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया: अमित कुमार मल्लिक, अधिवक्ता

## माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

**पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में**

2011 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला संख्या 6551

==========================================================

अरुण कुमार सिंह,पिता: श्री हरि नारायण सिंह, निवास: मोहल्ला-प्रेमचंद पथ, थाना-सासाराम, जिला-रोहतास

... ... याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1. प्रधान सचिव, गृह विभाग , पटना के माध्यम से बिहार राज्य
2. प्रधान सचिव, भूमि सुधार, बिहार, पटना
3. जिला दंडाधिकारी , रोहतास, सासाराम
4. प्रमंडल अधिकारी, सासाराम, रोहतास
5. अतिरिक्त जिला दंडाधिकारी , रोहतास
6. अंचल पदाधिकारी , सासाराम, रोहतास
7. अंचल अमीन, सासाराम, रोहतास
8. प्रभारी अधिकारी , थाना :सासाराम, रोहतास

... ...उत्तरदाता/ओं

==========================================================

**उपस्थिति**

| | |
|---|---|
| याचिकाकर्ता/ओं के लिएः | श्री अंबुज नयन चौबे, अधिवक्ता |
| उत्तरदाता/ओं के लिए : | श्री सुदामा कुमार, एससी 12 के एसी |

==========================================================

**गणपूर्ति : माननीय न्यायमूर्ति श्री मोहित कुमार शाह**

**मौखिक आदेश**

**दिनांक:25-04-2023**

1. वर्तमान रिट याचिका उत्तरदाताओं को प्रश्नगत भूमि पर याचिकाकर्ता के अधिकार, स्वामित्व, हित और शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए दायर की गई है, साथ ही प्रमंडल अधिकारी, सासाराम द्वारा जारी दिनांक 02.02.2011 के पत्र को रद्द करने के लिए भी, जिसके तहत याचिकाकर्ता को भूमि अधिग्रहण वाद संख्या 24/1910-11 के संबंध में प्रश्नगत भूमि से संबंधित सभी दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए कहा गया है और याचिकाकर्ता को भूमि के संबंध में *यथास्थिति* बनाए रखने का निर्देश दिया गया है।

2. याचिकाकर्ता के अनुसार, मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि विचाराधीन भूमि तौज़ी संख्या 5805, 5806 और 7100 से संबंधित भूमि का एक भाग है, जिसका क्षेत्रफल 7.35 एकड़ है और यह ग्राम-महदीगंज, रसूलपुर, सलेमपुर कुरैच और शरीफाबाद, जिला-रोहतास में स्थित है, जिसे बिहार राज्य द्वारा आरा सासाराम लाइट रेलवे कंपनी (जिसे आगे "कंपनी" कहा जाएगा) के लिए अधिग्रहित किया गया था और जो भूमि अधिग्रहण वाद संख्या

24/1910-11 का विषय था। यह प्रस्तुत किया गया है कि अधिग्रहण के परिणामस्वरूप, सासाराम से आरा के बीच की अधिग्रहित भूमि कंपनी के सम्पूर्ण अधिकार में आ गई, जिसमें रसूलपुर गाँव में स्थित वर्तमान भूमि भी शामिल है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि कंपनी ने सासाराम और आरा के बीच पचास वर्षों से भी अधिक समय तक अपना संचालन जारी रखा, हालाँकि, बाद में उसे स्वैच्छिक परिसमापन का सहारा लेना पड़ा और 9 फीट चौड़े मार्ग वाली यह भूमि, तत्कालीन जिला बोर्ड, शाहाबाद के साथ हुए समझौते के अनुसार, कंपनी द्वारा *जिला परिषद* को वापस कर दी गई। वर्ष 1977 में, कंपनी ने माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष कंपनी याचिका संख्या 623/1977 के तहत एक कंपनी याचिका दायर की थी, जिसके बाद उसने उक्त अधिग्रहीत भूमि को बेचने की अनुमति के लिए आवेदन किया था और माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय ने कंपनी के परिसमापक को उच्चतम मूल्य पर भूमि बेचने की अनुमति प्रदान की थी, जिससे बिहार राज्य को भूमि प्रस्तावित उच्चतम मूल्य पर खरीदने का अधिमान्य अधिकार प्राप्त हुआ था। दिनांक 07.02.1992 के इस आदेश को बिहार राज्य ने अपील दायर करके चुनौती दी थी, लेकिन इसे कलकत्ता उच्च न्यायालय की विद्वान खंडपीठ ने दिनांक 07.12.1992 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया था, जिसके बाद बिहार राज्य ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 22256/1997 के तहत एक विशेष अनुमति याचिका प्रस्तुत की थी, लेकिन उसे भी दिनांक 15.12.1997 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था।

3. याचिकाकर्ता का यह भी कहना है कि उसके बाद सम्बंधित पक्षों द्वारा विभिन्न मुकदमे दायर किए गए, हालाँकि, कंपनी के परिसमापक श्री के.एन. पतेहपुरिया ने दिनांक 03.12.2002 को याचिकाकर्ता के पक्ष में एक विशिष्ट पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित की थी, जिसमें उसे सासाराम शहर में सासाराम गाँव-रसूलपुर और रसूलपुर सरीफाबाद, मोहल्ला-

गौरक्षणी में नगरपालिका सर्वेक्षण प्लॉट संख्या 673 ,जिसका कुल क्षेत्रफल 5.38 एकड़ है, में से 02 एकड़ भूमि बेचने के लिए अधिकृत किया गया था। हालाँकि, उत्तरदाता -राज्य प्राधिकारियों ने, बिना किसी कानूनी अधिकार के, याचिकाकर्ता को दिनांक 02.02.2011 के ज्ञापन के माध्यम से प्रश्नगत भूमि पर यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया था। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा कंपनी द्वारा दायर एक रिट याचिका, जिसका सी.डब्ल्यू.जे.सी. क्रमांक 6641/2009 है, में दिनांक 04.01.2011 को पारित आदेश के अनुसरण में, याचिकाकर्ता ने विचाराधीन भूमि , जो पूरी तरह से कंपनी के कब्जे में है , पर मिट्टी भरना शुरू कर दिया है, परन्तु , याचिकाकर्ता को मिट्टी भरने के कार्य से रोका जा रहा है।

4. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता को विचाराधीन भूमि पर शांतिपूर्ण कब्ज़ा करने से अनावश्यक रूप से से रोका जा रहा है, इसलिए, उत्तरदाताओं को प्रश्नगत भूमि पर अधिकार, टाइटल , हित और भौतिक कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोका जाना चाहिए।

5. वहीं दूसरी ओर, उत्तरदाता-राज्य के विद्वान अधिवक्ता ने वर्तमान मामले में अंचल अधिकारी, सासाराम, रोहतास द्वारा दायर प्रति-शपथपत्र का हवाला देते हुए प्रस्तुत किया है कि विचाराधीन भूमि आरा सासाराम लाइट रेलवे के लिए भूमि अधिग्रहण वाद संख्या 24/1910-11 के माध्यम से 15.09.1910 को प्रकाशित एक घोषणा द्वारा अधिग्रहित की गई थी, जिसमें स्पष्ट रूप से अधिग्रहीत भूमि की सीमा प्रदर्शित की गई है। उत्तरदाता-राज्य के विद्वान अधिवक्ता ने वर्तमान मामले में दायर प्रति-शपथपत्र के साथ संलग्नक बी के रूप में संलग्न अधिग्रहीत भूमि के मानचित्र का भी उल्लेख किया है, जिसमें यह दर्शाया गया है कि अधिग्रहीत भूमि आरा सासाराम सरकारी सड़क से पूर्व की ओर मुड़ने वाली सड़क के उत्तर में

स्थित है और मोहल्ला-गौरक्षणी होते हुए सासाराम ब्रॉड-गेज रेलवे स्टेशन तक जाती है और उक्त सड़क को प्रेमचंद पथ के नाम से जाना जाता है, जो पश्चिम से पूर्व की ओर जाती है। हालाँकि, जिस भूमि पर अब याचिकाकर्ता द्वारा अधिग्रहीत भूमि का हिस्सा होने का दावा किया जा रहा है, वह उक्त सड़क के दक्षिण में मध्य पूर्व रेलवे की पटरी की ओर स्थित है। एम.जी. (मुगलसराय गया) रेलवे की कटाई को सी.एस. खतियान में सी.एस. प्लॉट सं. 41, ग्राम-रसूलपुर, क्षेत्रफल-12.04 एकड़, के रूप में कैसर-ए-हिंद के नाम दर्ज है, जिस पर याचिकाकर्ता ने अधिग्रहीत भूमि के रूप में दावा नहीं किया है। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि विभिन्न कार्यवाहियों और अधिग्रहीत भूमि के विवरण से यह पता चलता है कि गणेश प्रसाद एवं अन्य तौजी संख्या 5805 के स्वामी थे, शेख मोहम्मद अकबाल एवं अन्य तौजी संख्या 5806 के स्वामी थे और कुलदीप सहाय एवं अन्य तौजी संख्या 7100 के स्वामी थे। इससे यह भी पता चलता है कि अधिग्रहीत भूमि के एल.ए. प्लॉट 2 से 30 थे और अधिग्रहीत भूमि का मुआवजा संबंधित काश्तकारों को दिया गया था। यह भी स्पष्ट है कि अमित हुसैन एवं अन्य तौज़ी संख्या 5806 के अधिग्रहीत क्षेत्र के काश्तकार थे। शिव बालक कुर्मी तौज़ी संख्या 7100 के अधिग्रहीत क्षेत्र के काश्तकार थे और रूपा कैरी एवं अन्य तौज़ी संख्या 5805 के अधिग्रहीत क्षेत्र के काश्तकार थे।

6. इस प्रकार, उत्तरदाता राज्य के अधिवक्ता का यह तर्क है कि स्पष्टतः, एल.ए. केस संख्या 24/10-11 में कैसर-ए-हिंद भूमि (सी.एस. प्लॉट संख्या 41) का कोई भी भाग कभी अधिग्रहित नहीं किया गया था और न ही ऐसी सरकारी भूमि के अधिग्रहण का कोई प्रस्ताव था। यह भी कहा गया है कि वर्ष 1929-30 के भूमि अधिकार अभिलेखों में जाली प्रविष्टियाँ दर्ज की गई हैं, जिनमें आरा सासाराम लाइट रेलवे को कैसर-ए-हिंद भूमि का अधिभोगी दिखाया गया है, विशेष रूप से सी.एस. प्लॉट संख्या 41 के संबंध में, जिसका क्षेत्रफल 12.04

एकड़ है। इसके उपरांत उक्त धोखाधड़ी वाली प्रविष्टि का पता चलने पर, बिहार सर्वेक्षण एवं बंदोबस्त नियमावली, 1959 की धारा 467 के अंतर्गत अपील संख्या 01-09 दायर की गई, जिसमें सी.एस. प्लॉट संख्या 41, 42 और 43 के अंतिम रूप से प्रकाशित अभिलेखों से उक्त फर्जी प्रविष्टियों को बाहर करने का अनुरोध किया गया, जो कि रसूलपुर, जिला-रोहतास गाँव के सी.एस. खाता संख्या 95 से संबंधित है। हालाँकि, उक्त कार्यवाही को इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा सी.डब्ल्यू.जे.सी. संख्या 6641/2009 में पारित दिनांक 04.01.2011 के आदेश द्वारा रद्द कर दिया गया था। फिर भी, यह प्रस्तुत किया गया है कि आरा सासाराम लाइट रेलवे के निर्माण के लिए एल.ए. केस संख्या 24/1910-11 के तहत अधिग्रहित भूमि कैसर-ए-हिंद भूमि से भिन्न है , अर्थात सी.एस. खाता संख्या 95 सीएस प्लॉट संख्या 41, 42 और 43 । यह भी प्रस्तुत किया गया है कि 1977 की कंपनी याचिका संख्या 623 कंपनी के लिए अधिग्रहित भूमि से संबंधित है, हालाँकि यह कैसर-ए-हिंद भूमि पर लागू नहीं होता है। इसके बाद यह तर्क दिया गया है कि याचिकाकर्ता ने यह दर्शाने के लिए कागज का एक टुकड़ा भी प्रस्तुत नहीं किया है कि सी.एस. प्लॉट संख्या 41, 42 और 43 का कोई भी भाग कंपनी के लिए कभी अधिग्रहित किया गया था। यह भी तर्क दिया गया है कि यदि राज्य प्राधिकरण एल.ए. केस संख्या 24/1910-11 के दस्तावेजों की जांच करना चाहते हैं और याचिकाकर्ता से अनुरोध किया गया है कि वह राज्य प्राधिकरणों को विवादित भूमि की प्रकृति, श्रेणी और स्वामित्व के संबंध में एक न्यायसंगत और कानूनी निष्कर्ष पर पहुँचने में मदद करें, तो इसमें कुछ भी गलत नहीं है। अतः, यदि याचिकाकर्ता को प्रमंडल पदाधिकारी , सासाराम द्वारा दिनांक 02.02.2011 का आक्षेपित पत्र जारी किया गया था, तो याचिकाकर्ता को उत्तरदाता -राज्य प्राधिकारियों के साथ सहयोग करना चाहिए था। यह भी तर्क दिया गया है कि चूँकि याचिकाकर्ता ने कैसर-ए-हिंद की भूमि पर स्थित तालाब को भरना शुरू कर दिया

है, जो कंपनी के लिए अधिग्रहित नहीं किया गया था, बल्कि एक सार्वजनिक तालाब है, इसलिए याचिकाकर्ता को दिनांक 02.02.2011 के आक्षेपित पत्र के माध्यम से यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया है। इस प्रकार, यह प्रस्तुत किया गया है कि चूँकि वर्तमान रिट याचिका में विवादित तथ्य और संबंधित पक्षों के अधिकार, स्वामित्व और हित का जटिल प्रश्न शामिल है, इसलिए वर्तमान रिट याचिका विचारणीय नहीं है और खारिज किए जाने योग्य है।

7. मैंने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अध्ययन किया है। इस न्यायालय ने अभिलेखों के अध्ययन से पाया है कि याचिकाकर्ता दिनांक 03.12.2002 के एक विशिष्ट मुख्तारनामा के आधार पर, मात्र एक मुख्तारनामा धारक है, जोकि आरा-सासाराम लाइट रेलवे कंपनी (स्वैच्छिक परिसमापन में) द्वारा उसके पक्ष में सासाराम ग्राम-रसूलपुर और रसूलपुर सरीफाबाद, मोहल्ला-गौरक्षणी, जिला-रोहतास में 02 एकड़ भूमि के संबंध में निष्पादित है , जिसका एम.एस. प्लॉट संख्या 673 है , कुल क्षेत्रफल 5.38 एकड़ में से, जिसके द्वारा याचिकाकर्ता को कंपनी की ओर से कार्य करने, उक्त 02 एकड़ भूमि या उसके कुछ हिस्सों को बेचने, हस्तांतरित करने और सौंपने, कंपनी को भुगतान किए जाने वाले प्रतिफल के रूप में, उक्त संपत्ति के संबंध में बिक्री के लिए कोई समझौता करने या हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने, पंजीकरण प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित होकर उस पर हस्ताक्षर करने और उसे निष्पादित करने, उक्त संपत्ति के संबंध में संबंधित प्राधिकारियों के समक्ष कंपनी का प्रतिनिधित्व करने, उक्त संपत्ति के संबंध में फाइलों, अभिलेखों आदि का निरीक्षण करने और विभिन्न प्राधिकारियों से उनकी प्रतियां प्राप्त करने, उक्त संपत्ति के संबंध में कंपनी का प्रतिनिधित्व करने के लिए कानूनी चिकित्सकों की नियुक्ति, नियुक्ति और बर्खास्तगी करने और उक्त संपत्ति के संबंध में कंपनी के नाम और उसकी ओर से दस्तावेजों,

आवेदनों, विलेखों और हस्तांतरण पर हस्ताक्षर करने के लिए अधिकृत किया गया है। इस न्यायालय का मानना है कि याचिकाकर्ता या याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता इस न्यायालय को कोई भी ऐसा दस्तावेज दिखाने में विफल रहे हैं जिससे यह प्रदर्शित हो कि याचिकाकर्ता ने संबंधित भूमि पर अधिकार, स्वामित्व और हित अर्जित कर लिया है। यह एक सुस्थापित कानून है कि मुख्तारनामा किसी अचल संपत्ति में किसी भी अधिकार, स्वामित्व या हित के संबंध में हस्तांतरण का साधन नहीं है। वास्तव में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य मामले में, जैसा कि **(2012) 1** एससीसी **656** में रिपोर्ट किया गया है , कहा है कि बिक्री समझौते, वसीयत, सामान्य मुख्तारनामा आदि के माध्यम से अचल संपत्ति की बिक्री वैध नहीं है। इस संबंध में, **सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (उपरोक्त )** मामले में दिए गए उपरोक्त निर्णय के अनुच्छेद संख्या 23 से 27 को उद्धृत करना प्रासंगिक होगा:-

> *"23. अतः , एस ए /जी पी ए /वसीयत लेनदेन किसी अचल संपत्ति को कोई अधिकार नहीं देता और न ही उसमें कोई हित उत्पन्न करता है। आशा एम. जैन बनाम केनरा बैंक [(2001) 94 डी एल टी 841] में दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा की गई यह टिप्पणी कि "पावर-ऑफ-अटॉर्नी बिक्री की अवधारणा को लेनदेन के एक तरीके के रूप में मान्यता दी गई है" एस ए /जी पी ए/वसीयत के माध्यम से लेनदेन करते समय न्यायोचित नहीं है और अनजाने में आम जनता को यह भ्रम होता है कि एस ए /जी पी ए/वसीयत लेनदेन किसी प्रकार का हस्तांतरण का एक मान्यता प्राप्त या स्वीकृत तरीका है और यह बिक्री विलेख का एक वैध विकल्प हो सकता है। ऐसे निर्णय, जहाँ तक वे एस ए /जी पी ए/वसीयत लेनदेन*

*को संपन्न हस्तांतरण के रूप में मान्यता देते हैं या स्वीकार करते हैं, हस्तांतरण समझौते की तुलना में , अच्छे कानून नहीं हैं।*

*24. इसलिए हम दोहराते हैं कि अचल संपत्ति कानूनी और वैध रूप से केवल पंजीकृत हस्तांतरण विलेख द्वारा ही हस्तांतरित की जा सकती है। "जीपीए बिक्री" या "एसए/जीपीए/वसीयत हस्तांतरण" की प्रकृति के लेन-देन स्वामित्व हस्तांतरित नहीं करते हैं और हस्तांतरण की श्रेणी में नहीं आते हैं, न ही उन्हें अचल संपत्ति के हस्तांतरण का मान्यता प्राप्त या वैध तरीका माना जा सकता है। अदालतें ऐसे लेन-देन को पूर्ण या संपन्न हस्तांतरण या हस्तांतरण नहीं मानेंगी क्योंकि वे न तो स्वामित्व हस्तांतरित करते हैं और न ही अचल संपत्ति में कोई हित सृजित करते हैं। उन्हें स्वामित्व विलेख के रूप में मान्यता नहीं दी जा सकती, सिवाय टीपी अधिनियम की धारा 53-ए की सीमित सीमा तक। ऐसे लेन-देन पर भरोसा नहीं किया जा सकता है एवं उन्हें नगरपालिका या राजस्व अभिलेखों में नामांतरण का आधार नहीं बनाया जा सकता है। ऊपर जो कहा गया है वह न केवल फ्रीहोल्ड संपत्ति के संबंध में हस्तांतरण विलेखों पर लागू होगा, बल्कि लीजहोल्ड संपत्ति के हस्तांतरण पर भी लागू होगा। एक पट्टे को केवल पंजीकृत पट्टे के हस्तांतरण के तहत ही वैध रूप से हस्तांतरित किया जा सकता है। अब समय आ गया है कि एसए/जीपीए/वसीयत लेनदेन की हानिकारक प्रथा, जिसे जीपीए बिक्री कहा जाता है, को समाप्त किया जाए।*

*25. यह प्रस्तुत किया गया है कि यह घोषणा करना कि जीपीए बिक्री और एसए/जीपीए/वसीयत हस्तांतरण कानूनी रूप से वैध हस्तांतरण के तरीके नहीं हैं बड़ी संख्या में ऐसे लोगों के लिए कठिनाई पैदा कर सकता है जिन्होंने ऐसे*

*लेनदेन किए हैं और उन्हें हस्तांतरण विलेख प्राप्त करके लेनदेन को नियमित करने के लिए पर्याप्त समय दिया जाना चाहिए। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि कठिनाई से बचने के लिए इस निर्णय को भविष्यलक्षी प्रभाव से लागू किया जाना चाहिए।*

*26. हमने केवल इस सुस्थापित कानूनी स्थिति की ओर ध्यान आकर्षित किया है और उसे दोहराया है कि एसए/जीपीए/वसीयत लेनदेन "हस्तांतरण" या "बिक्री" नहीं हैं और ऐसे लेनदेन को पूर्ण हस्तांतरण या हस्तांतरण नहीं माना जा सकता। इन्हें बिक्री के मौजूदा समझौतों के रूप में ही माना जा सकता है। प्रभावित पक्षों को अपना स्वामित्व पूरा करने के लिए पंजीकृत हस्तांतरण विलेख प्राप्त करने से कोई नहीं रोक सकता। उक्त "एसए/जीपीए/वसीयत लेनदेन" का उपयोग टीपी अधिनियम की धारा 53-ए के तहत विशिष्ट निष्पादन प्राप्त करने या कब्जे की रक्षा के लिए भी किया जा सकता है। यदि ये लेनदेन इस तिथि से पहले दर्ज किए जाते हैं, तो विकास प्राधिकरणों द्वारा आवंटन/पट्टों के नियमितीकरण के लिए आवेदन करने हेतु इन पर भरोसा किया जा सकता है। हम यह स्पष्ट करते हैं कि यदि "एसए/जीपीए/वसीयत लेनदेन" से संबंधित दस्तावेज़ डीडीए या अन्य विकास प्राधिकरणों या नगरपालिका या राजस्व प्राधिकरणों द्वारा दाखिल खारिज के लिए स्वीकार/कार्यवाही कर लिए गए हैं, तो उन्हें केवल इस निर्णय के कारण बाधित करने की आवश्यकता नहीं है।*

*27. हम स्पष्ट करते हैं कि हमारी टिप्पणियों का उद्देश्य किसी भी तरह से वास्तविक लेनदेन में निष्पादित बिक्री , समझौतों और मुख्तारनामा की वैधता को प्रभावित करना नहीं है। उदाहरण के लिए, कोई व्यक्ति अपने जीवनसाथी, बेटे,*

*बेटी, भाई, बहन या किसी रिश्तेदार को अपने मामलों का प्रबंधन करने या हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए मुख्तारनामा दे सकता है। कोई व्यक्ति किसी भूमि विकासकर्ता या बिल्डर के साथ भूमि के विकास के लिए या तो भूखंड बनाकर या अपार्टमेंट इमारतों का निर्माण करके एक विकास समझौता कर सकता है और उसके लिए एक बिक्री समझौता निष्पादित कर सकता है और एक मुख्तारनामा प्रदान कर सकता है जो विकासकर्ता को संभावित खरीदारों के पक्ष में व्यक्तिगत भूखंडों या अपार्टमेंट से संबंधित भूमि में अविभाजित शेयरों के संबंध में बिक्री या हस्तांतरण समझौते निष्पादित करने का अधिकार देता है। कई राज्यों में, ऐसे विकास समझौतों और मुख्तारनामों का निष्पादन पहले से ही कानून द्वारा विनियमित है और विशिष्ट स्टांप शुल्क के अधीन है। "एसए/जीपीए/वसीयत लेनदेन" के संबंध में हमारी टिप्पणियाँ ऐसे प्रामाणिक/वास्तविक लेनदेन पर लागू नहीं होती हैं।"*

8. मामले का एक अन्य पहलू यह है कि वर्तमान मामले में प्रस्तुत की गई दलीलें और पक्षों के अधिवक्ताओं द्वारा दी गई दलीलें दर्शाती हैं कि वर्तमान मामले में विवादित तथ्य और संबंधित पक्षों के अधिकार, स्वामित्व और हित का जटिल प्रश्न शामिल है, जिसका निर्णय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका में नहीं किया जा सकता। इसके अलावा, वर्तमान रिट याचिका अपने प्राथमिक चरण में है, क्योंकि ऐसा प्रतीत होता है कि न तो याचिकाकर्ता ने विचाराधीन संपत्ति के संबंध में अधिकार, स्वामित्व और हित अर्जित किया है और न ही कंपनी और याचिकाकर्ता के बीच कोई वैध विक्रय विलेख निष्पादित किया गया है और इसके अलावा, उसने केवल प्रमंडल अधिकारी, सासाराम द्वारा जारी दिनांक 02.02.2011 के पत्र की प्राप्ति होने पर ही इस न्यायालय में रिट याचिका दायर की है, जिसमें उससे भूमि

अधिग्रहण वाद संख्या 24/1910-11 के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया है। यदि याचिकाकर्ता अपने दावे के प्रति आश्वस्त है, तो वह ऐसे अन्य वैकल्पिक उपायों का सहारा ले सकता है, जो कानून के तहत उपलब्ध हैं, जिसमें सक्षम क्षेत्राधिकार वाले विद्वान असैनिक न्यायालय के समक्ष दीवानी मुकदमा दायर करना भी शामिल है। इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित मामलों में दिए गए निर्णयों का संदर्भ लिया जाना चाहिए:-

"(i) *श्री सोहन लाल बनाम भारत संघ एवं अन्य के मामले में, एआईआर **1957** एससी **529** में रिपोर्ट किया गया;*

(ii) *पंजाब नेशनल बैंक एवं अन्य बनाम आत्मानंद सिंह एवं अन्य के मामले में, **2020** एससीसी ऑनलाइन ऐसी **433** में रिपोर्ट किया गया;*

(iii) *थानसिंह नाथमल एवं अन्य बनाम कर अधीक्षक, धुबरी एवं अन्य के मामले में, एआईआर **1964** एससी **1419** में रिपोर्ट किया गया;*

(iv) *बाबूभाई मुलजीभाई पटेल बनाम नंदलाल खोदीदास बरोट के मामले में, **(1974) 2** एससीसी **706** पृष्ठ 715 पर रिपोर्ट किया गया;*

*(v) आंध्र प्रदेश सरकार बनाम थुम्माला कृष्ण राव एवं अन्य के मामले में, **(1982) 2** एससीसी **134** में रिपोर्ट किया गया।"*

9. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और पिछले अनुच्छेदों में उल्लिखित कारणों के साथ-साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न निर्णयों में निर्धारित विधि के सुस्थापित सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह

न्यायालय यह पाता है कि वर्तमान रिट याचिका में कोई दम नहीं है, इसलिए इसे खारिज किया जाता है।

**(मोहित कुमार शाह, न्यायमूर्ति)**

रिंकी/-

**खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।**