प्रकाशन हेतु अनुमोदित

<u>छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर</u>

<u>रिट अपील क्रमांक 326 / 2010</u>

अपीलार्थीगण :

1. विजय रतन लाल राठी ,उम्र – लगभग 52 साल, पिता – श्री रतन लाल राठी ,भागीदार प्रभातटाकीज,रायपुर निवासी – मांगीलालप्लाट,अमरावती,महाराष्ट्र
2. राजेन्द्र दरबार, पिता श्री पृथ्वी राज दरबार,उम्र – लगभग 44 साल, निवासी –दरबार भवन,प्रभात टाकीज के पास, गंजपारा,रायपुर (छ.ग.)

विरूद्ध

प्रत्यर्थीगण :

1. छत्तीसगढ़ राज्य : द्वारा – सचिव नगरिया प्रशासन एवं शहरी विकास विभाग, मंत्रालय, डी.के.एस. भवन,रायपुर (छ.ग.)
2. रायपुर नगर निगम, मध्य प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1956 की धारा 7 के अंतर्गत निगमित एक निकाय है,जिसका शाश्वत उत्तराधिकार और समान मुहर है, जिसका कार्यालय जी.ई. रोड, रायपुर (छ.ग.) में है

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

उपस्थित –अपीलार्थीगण के लिए: श्री श्री अशोक जैन के साथ ,श्री ए.के. प्रसाद,श्री एस.धर्माधिकारीएवमएस.के.डडसेना अधिवक्ता

प्रत्यर्थीगण के लिए: श्री सुमेश बजाज शासकीय अधिवक्ता

<u>संयुक्त पीठ :माननीय न्यायमूर्ति श्री धीरेन्द्र मिश्रा एवम</u>

<u>माननीय न्यायमूर्ति श्री आर.एन.चन्द्राकर</u>

(निर्णय दिनांक 17.09.2010)

न्यायमूर्ति धीरेंद्र मिश्रा द्वारा निम्नलिखित निर्णय दिया गया :-

1. अपीलार्थीगण ने दिनांक 7-8-2001 (अनुलग्नक-पी/9) और दिनांक 20 मार्च, 2003 (अनुलग्नक-पी/1) के आदेशों की वैधता और औचित्य को चुनौती दी, जिनके द्वारा राज्य सरकार ने छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 80 की उपधारा (5) के तहत शक्ति का कथित प्रयोग करते हुए अपीलार्थीगण के पक्ष में निष्पादित पट्टा विलेख के संबंध में स्वीकृति देने से इनकार कर दिया है।
2. इस आदेश को इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि यह उस व्यक्ति के विरुद्ध पारित किया गया था जिसकी मृत्यु राज्य सरकार के समक्ष अनुशंसा लंबित रहने के दौरान हो गई थी, और इस आधार पर भी कि आक्षेपित आदेश रतन लाल राठी के पुत्र द्वारा दायर पुनर्विलोकन याचिका में पारित किया गया था। उपरोक्त दलीलों को इस टिप्पणी के साथ खारिज कर दिया गया कि रतन लाल राठी के पक्ष में पट्टा देने का संकल्प 3 अप्रैल, 1987 को उनके जीवित रहते पारित किया गया था, हालांकि, याचिकाकर्ताओं/अपीलार्थीगण ने अनुमोदन के लिए मामला लंबित रहने के दौरान राज्य सरकार के समक्ष रतन लाल राठी का नाम प्रतिस्थापित करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया और पुनरीक्षण आदेश में विजय रतन लाल राठी (वर्तमान याचिकाकर्ता) का नाम मात्र उल्लेख राज्य सरकार द्वारा पारित पूर्ववर्ती आदेश को अमान्यनहीं करता है। याचिकाकर्ताओं/अपीलकर्ताओं के पिता आवंटन प्राप्तकर्ता थे या नहीं, इस तथ्य से संबंधित विवाद के संबंध में, यह माना गया है कि इसका निर्णय रिट याचिका में नहीं किया जा सकता है। नगर निगम का यह प्रस्ताव याचिकाकर्ताओं/अपीलकर्ताओं को कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है, क्योंकि यह राज्य सरकार की मंजूरी के अधीन था, जिसे अंततः अस्वीकार कर दिया गया था।
3. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने जोरदार तर्क दिया कि नगर निगम ने हरि सिंह दरबार को 30 वर्षों की अवधि के लिए पट्टा दिया था।उनके निधन के उपरांत, उनके पुत्र द्वारा पट्टे के नवीनीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया, तथापि किसी आदेश के पारित होने से पूर्व ही उसकी भी मृत्यु हो गई। पृथ्वी सिंह की मृत्यु के उपरांत,नगर निगम ने 1982 में राजेंद्र कुमार को नोटिस जारी कर स्वर्गीय हरि सिंह दरबार के पक्ष में दी गई लीज निरस्त कर दी और उन्हें भूमि का खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया। इन परिस्थितियों में, राजेंद्र कुमार ने स्थायी निषेधाज्ञा के लिए वाद दायर किया और उनके पक्ष में अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश पारित किया गया। मुकदमे की

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

सुनवाई के दौरान, राजेंद्र कुमार और नगर निगम के बीच सौहार्दपूर्ण समझौता हो गया और नगर निगम ने लीज भूमि पर कब्जा कर रहे रतन लाल राठी को नया पहा देने पर सहमति व्यक्त की। राजेंद्र कुमार ने मुकदमा वापस ले लिया और अंततः, निगम ने रतन लाल राठी को पहा पर विचार किया। इस रिट अपील में अपीलार्थीगण द्वारा उठाया गया एकमात्र आधार यह है कि माननीय एकल न्यायाधीश ने अधिनियम की धारा 80(5)(ii) की सही व्याख्या नहीं की है। राज्य सरकार की स्वीकृति अधिनियम की धारा 80(5)(ii) के तहत केवल तभी आवश्यक है जब नगर निगम द्वारा स्वामित्व हस्तांतरित किया जाता है, जबकि नगर निगम द्वारा पहेपर देने के लिए राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।

4. भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 2 (10) और अधिनियम की धारा 80 का हवाला देते हुए यह तर्क दिया गया कि राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक नहीं है। धारा 80 की उपधारा (5) का परंतुक (ii) पट्टे पर लागू नहीं होगा, क्योंकि यह प्रतिबंध संपत्ति के पूर्ण की बिक्री अंतरर्ण तक सीमित है और निगम द्वारा पट्टा प्रदान करने पर लागू नहीं होता है।

   सतना नगर निगम बनाम बद्री प्रसाद और अन्य[1] के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले पर भरोसा किया गया है।

   बोंगाईगांव रिफाइनरी एंड पेट्रोकेमिकल्स लिमिटेड और अन्य बनाम गिरीश चंद्रा सरमा[2] के मामले में उचचतम न्यायलय के फैसले का हवाला देते हुए यह तर्क दिया गया कि भले ही अपीलकर्ता द्वारा उठाए गए आधार को विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष नहीं उठाया गया हो, फिर भी अपीलकर्ता को रिट अपील में इसे उठाने से रोका नहीं जा सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. दूसरी ओर, विद्वान शासकीय अधिवक्ता श्री सुमेष बजाज का तर्क है कि अपीलकर्ता ने उतखादी निगम द्वारा पक्षकारों के बीच हुए समझौते के अनुसार राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु अपीलार्थीगण के पक्ष में पट्टा विलेख अग्रेषित करने की कार्रवाई को चुनौती नहीं दी है। रिट याचिका में अपीलार्थीगण द्वारा मांगी गई एकमात्र अनुतोषअनुलग्नक-पी/9 और पी/1 के आदेश के विरुद्ध है, जिसके द्वारा राज्य सरकार ने अपीलार्थीगण के पक्ष में विवादित संपत्ति के पट्टे को मंजूरी देने से इनकार कर दिया है, और विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष यह मुद्दा नहीं था कि अधिनियम की धारा 80 की उपधारा (5) के परंतुक (ii) के तहत निगम द्वारा पट्टा दिए जाने पर राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है, इसलिए अपीलार्थीगण को रिट अपील में यह आधार उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

---

[1] 2001 (4) एम.पी.एच.टी. 387

[2] (2007) 7 एस सी सी 206

दक्षिण बंगाल राज्य परिवहन निगम बनाम सपन कुमार मित्रा और अन्य[3] के मामले पर भरोसा किया गया है।

6. हमने दोनों पक्षों के विद्वान अपीलार्थीगण की बात सुनी, आक्षेपित आदेश और रिट याचिका के अभिलेखों का परिशीलन किया।

7. अभिलेखों के परिशीलन से यह प्रतीत होता है कि राजेंद्र कुमार द्वारा दायर दीवानी वाद की लंबित अवधि के दौरान, नगर निगम और प्रभात टॉकीज के स्वामी रतन लाल राठी के बीच एक समझौता (अनुलग्नक-पी/2) हुआ था। इसके बाद, सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 23 नियम 1 के तहत एक आवेदन दायर किया गया और वादी को मुकदमा वापस लेने की अनुमति दी गई (अनुलग्नक-पी/4)। समझौते की शर्तों के अनुसार, निगम ने पट्टा देने का निर्णय लियाविवादित संपत्ति रतन लाल राठी के पक्ष में 30 वर्षों की अवधि के लिए राज्य सरकार की स्वीकृति के अधीन हस्तांतरित की जानी है (अनुलग्नक-पी/5)। रिट याचिका में निगम के दिनांक 3 अप्रैल, 1987 के प्रस्ताव को चुनौती नहीं दी गई है। अपीलार्थीगण ने राज्य सरकार के दिनांक 7-8-2001 के आदेश (अनुलग्नक-पी/5) को चुनौती दी है, जिसके द्वारा राज्य सरकार ने स्वीकृति देने से इनकार कर दिया है, और साथ ही दिनांक 20 मार्च, 2003 के आदेश (अनुलग्नक-पी/1) को भी चुनौती दी है, जिसके द्वारा अनुलग्नक-पी/19 के आदेश की समीक्षा के लिए उनके आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया है।

8. **गिरीश चंद्र शर्मा (उपरोक्त)** के मामले में, अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल की ओर से यह तर्क दिया गया कि चूंकि उत्तरवादीगण/याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने विद्वान् एकल न्यायाधीश के समक्ष विकृति का अभिवाक छोड़ दिया था, इसलिए याचिकाकर्ता के अधिवक्ता के लिए उच्च न्यायालय की युगलपीठ के समक्ष इसे फिर से उठाने का विकल्प खुला नही था। उपरोक्त तर्क को खारिज करते हुए, चूंकि "चूंकि रिट अपील, माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा रिट क्षेत्राधिकार में पारित मूल आदेश की निरंतरता में है, अतः यह प्रतिवादी के अधिवक्ता के विरुद्ध उसी अभिवाक को उठाने पर विबंधन (estoppel) के रूप में कार्य नहीं कर सकता। यदि जांच अधिकारी द्वारा दर्ज निष्कर्ष उचित नहीं है और वह विकृतता से संबंधित है, तो रिट अपील में अपीलीय न्यायालय अधिवक्ता को उसी को उठाने से नहीं रोक सकता।इसके अलावा, युगलपीठ ने मामले पर विचार करने के बाद पाया कि पूरा दृष्टिकोण ही गलत था क्योंकि उत्तरवादी को ही बलि का बकरा बनाया गया था। जब तीनों समितियों का निर्णय सर्वसम्मति से था, तो किसी एक को चुनकर सारा दोष उस पर डालना निश्चित रूप से गलत दृष्टिकोण है और न्यायालय न्याय के उद्देश्यों को विफल करने

[3](2006) 2 एस सी सी584

Web Copy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

के लिए तकनीकी पहलुओं पर ध्यान नहीं दे सकता। इसलिए, अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल की दलील में कोई दम नहीं है।

9. **दक्षिण बंगाल राज्य परिवहन निगम (उपरोक्त)** के मामले में, याचिकाकर्ता ने एक रिट याचिका में अपने नियोक्ता उत्तरवादी द्वारा सेवा से बर्खास्तगी को चुनौती दी। विद्वान एकल न्यायाधीश ने बर्खास्तगी के प्रश्न पर निर्णय नहीं लिया और मामले को अनुशासनात्मक प्राधिकारी को नए सिरे से निर्णय के लिए वापस भेज दिया। याचिकाकर्ता ने अपील दायर की और युगलपीठ ने याचिकाकर्ता की सेवा से बर्खास्तगी के प्रश्न पर गुण-दोष के आधार पर विचार किया और उसे पिछले वेतन सहित बहाल करने का आदेश दिया। इन परिस्थितियों में, सर्वोच्च न्यायालय ने यह टिप्पणी की है कि युगलपीठ द्वारा बर्खास्तगी के प्रश्न पर गुण-दोष के आधार पर निर्णय लेना उचित नहीं था और युगलपीठ द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर दिया गया तथा विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश को बहाल कर दिया गया।

10. इस मामले में यह स्पष्ट है कि पक्षकारों के बीच हुए समझौते के आधार पर वादी को व्यवहार प्रक्रिया संहिता के आदेश 23 नियम 1 के तहत मुकदमा वापस लेने की अनुमति दी गई थी। समझौते की शर्तों के अनुसार, नगर निगम ने वर्ष 1987 में एक संकल्प पारित किया और राज्य सरकार की स्वीकृति के अधीन अपीलार्थीगण के पक्ष में संपत्ति का पट्टा प्रदान किया। अपीलार्थीगण ने वर्ष 2001 तक, जब अनुलग्नक-पी/9 के अनुसार स्वीकृति अस्वीकार कर दी गई, इस आधार पर 14 वर्षों की अवधि के लिए नगर निगम के प्रस्ताव को चुनौती नहीं दी कि अधिनियम की धारा 80 की उपधारा (5) के परंतुक (ii) के अनुसार राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं थी। राज्य सरकार के समक्ष एक पुनर्विलोकन याचिका दायर की गई जिसे वर्ष 2003 में खारिज कर दिया गया और उसके बाद रिट याचिका दायर की गई। रिट याचिका में भी, राज्य सरकार को स्वीकृति के लिए पट्टा भेजने की उत्तरवादी निगम की कार्रवाई के विरुद्ध कोई अनुतोष नहीं मांगी गई है। इन परिस्थितियों में, अपीलार्थीगण कोअधिनियम की धारा 80 की उपधारा (5) के परंतुक (ii) के तहत यह तर्क देने की अनुमति दी गई थी कि राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11.

"(5) इस धारा के पूर्वगामी प्रावधान निगम की संपत्ति के प्रत्येक निपटान पर लागू होंगे जो इस अधिनियम के अधीन या इसके उद्देश्य से किया गया हो: बशर्ते कि-

(ii) सरकार की पूर्व स्वीकृति के बिना कोई भी भूमि (जिसका मूल्य निर्धारित किया जा सकता है) बेची या अन्यथा हस्तांतरित नहीं की जाएगी और निगम में निहित संपत्ति की प्रत्येक बिक्री या

अन्य हस्तांतरण इस अधिनियम या उस समय लागू किसी अन्य अधिनियम द्वारा लगाई गई शर्तों और सीमाओं के अधीन माना जाएगा।"

12. **बद्री प्रसाद और अन्य (उपरोक्त)** के मामले में, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने धारा 80 की उपधारा (5) के परंतुक (ii) के तहत राज्य सरकार की स्वीकृति पर विचार करते हुए इस प्रकार अभिनिर्धारित किया :-

"अन्य बातों के अलावा, विधानमंडल ने पट्टे के अनुदान को स्पष्ट रूप सेनिर्बंधित करते हुए कहा है कि नगर निगम के न्यास में निहित संपत्ति को इस प्रकार पट्टे पर नहीं दिया जा सकता जिससे न्यास के उद्देश्य पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े। स्पष्टतः, यह प्रावधान उन संपत्तियों पर लागू होता है जो निगम के पास निहित हैं और उसकी क्षमता एक वैधानिक न्यासी की है। अधिनियम की धारा 80 की उपधारा 5 का परंतुक (ii) उन मामलों से संबंधित है जहां नगर निगम 25,000 रुपये से अधिक मूल्य की संपत्ति को बेचना या किसी अन्य तरीके से हस्तांतरित करना चाहता है। बिक्री पूर्ण हस्तांतरण है। 'अन्य तरीके से हस्तांतरित करना' शब्द का प्रयोग उसी अर्थ में किया गया है, जिसका तात्पर्य बिक्री के अलावा अन्य तरीकों से पूर्ण हस्तांतरण से है। उपर्युक्त परंतुक में प्रयुक्त शब्द 'बिक्री या हस्तांतरण' एक तकनीकी शब्द है। इनका विशिष्ट और स्थापित अर्थ है। यह स्पष्ट है कि विधानमंडल ने जानबूझकर 'पट्टा' शब्द को छोड़ दिया, जिससे यह तात्पर्य निकलता है कि अधिनियम की धारा 80 की उपधारा (5) का परंतुक (ii) पट्टे पर लागू नहीं होगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

13. भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 2 (10) में 'हस्तांतरण' शब्द को परिभाषित किया गया है, जो इस प्रकार है-

"2(10). **हस्तांतरण पत्र** में विक्रय पर हस्तांतरणपत्र है और प्रत्येक ऐसा लिखित शामिल है जिसके द्वारा चल या अचल संपत्ति का अंतर-जीवित व्यक्ति के बीच अंतरित की जाती है और जिसके लिए अनुसूची [या अनुसूची 1-ए, जैसा भी मामला हो] द्वारा विशेष रूप से प्रावधान नहीं किया गया है;।"

14. **आधिकारिक असाइनी मद्रास बनाम तेहमीनादिनशॉ तेहरानी**[4] के मामले में यह देखा गया है कि हस्तांतरणपत्र मेंवसीयतको छोड़कर गिरवी, प्रभार, पट्टा, सहमति, निहित घोषणा, निहित विलेख, अस्वीकरण, मुक्ति और किसी भी लिखत द्वारा संपत्ति या उसमें किसी भी हित का हर दूसरा शामिल है।

15. कलकत्ता उच्च न्यायालय ने **जयंता मोहन चटर्जी बनाम जगत मोहन चटर्जी**[5] के मामले में भी इसी प्रकार का दृष्टिकोण अपनाया है।

---

[4]ए आई आर1972 मद 187

[5]ए आई आर 1972 कल 88

16. **ओराई ऑयल केमिकल्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम राज्य**[6] के मामले में, यह माना गया है कि पट्टे के तहत भूखंड को सौपने के साथ-साथ भूखंड पर स्थापित संयंत्रों और मशीनरी को हस्तांतरित करने वाला एक लिखत भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 2(10) के अर्थ में एक हस्तांतरण है।

17. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा **बद्री प्रसाद और अन्य** के मामले में मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करने के मद्देनजर हमने इस विषय पर विभिन्न उच्च न्यायालयों के विचारों का उल्लेख किया है।

18. हालांकि, चूंकि यह मुद्दा न तो माननीय एकल न्यायाधीश के समक्ष उठाया गया था और न ही इस मुद्दे पर माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा कोई निर्णय दिया गया है, इसलिए हम इस मुद्दे पर कोई राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं और हम इस अपील को इस आधार पर खारिज करते हैं कि अपीलकर्ता आक्षेपित आदेश में कोई अवैधता या त्रुटि नहीं बता सके।

सही /-	सही /-
धीरेन्द्र मिश्रा	आर. एन. चन्द्राकर
न्यायाधीश	न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Translated By .....ANUPAM SHRIVASTAVA.....

[6]ए आई आर 1997 अल 92