



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय ,बिलासपुर

रिट अपील सं 715/2025

- 1 - क्रिश्चियन वुमन्स बोर्ड ऑफ मिशन, निदेशक श्री नितिन लॉरेंस, पिता श्री हरबत लॉरेंस के द्वारा , निवासी लोधीपारा चौक, पंडरी, कापा अवंती चौक, रायपुर, जिला रायपुर, छत्तीसगढ़
- 2 - नितिन लॉरेंस, पिता श्री हरबत लॉरेंस, आयु लगभग 37 वर्ष, सचिव, छत्तीसगढ़ धर्मप्रांत, निवासी लोधीपारा चौक, पंडरी, कापा अवंती चौक, रायपुर, जिला रायपुर, छत्तीसगढ़

---अपीलकर्ता

बनाम

- 1 - छत्तीसगढ़ राज्य, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग के सचिव के द्वारा , महानदी भवन, नवा रायपुर, अटल नगर, जिला रायपुर, छत्तीसगढ़
- 2 - कलेक्टर, बिलासपुर, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़
- 3 - आयुक्त, बिलासपुर मंडल, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़
- 4 - तहसीलदार, बिलासपुर, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़
- 5 - नजूल अधिकारी, बिलासपुर, जिला बिलासपुर, छत्तीसगढ़
- 6 - नगर निगम, बिलासपुर, आयुक्त के माध्यम से, बिलासपुर, छत्तीसगढ़

---उत्तरवादीगण

(वाद कारण प्रकरण सूचना प्रणाली से लिया गया है)

अपीलकर्तागण हेतु	:	श्री महमूद प्राचा (वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से), श्री यशकरण सिंह अधिवक्ता की सहायता से।
राज्य/उत्तरवादी संख्या 1 से 5 हेतु	:	श्री प्रफुल्ल एन. भारत, महाधिवक्ता , श्री शशांक ठाकुर, उप अधिवक्ता



उत्तरवादी संख्या 6 हेतु	: - -	श्री समर्थ सिंह मरहास तथा श्री प्रणय गोलछा, अधिवक्ता
सुनवाई दिनांक	: - -	03/11/2025
निर्णय दिनांक	: - -	10/11/2025

माननीय श्री रमेश सिन्हा, मुख्य न्यायाधीश

तथा

माननीय श्री बिभू दत्ता गुरु, न्यायाधीश

सी ए वी निर्णय

रमेश सिन्हा, मुख्य न्यायाधीश के अनुसार

1. हमने अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता श्री यशकरण सिंह की सहायता से वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से श्री महमूद प्राचा को सुना गया। इसके अलावा, राज्य/उत्तरवादी संख्या 1 से 5 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता जनरल श्री प्रफुल्ल एन. भरत, जिनकी सहायता विद्वान उप महाधिवक्ता श्री शशांक ठाकुर कर रहे थे, और साथ ही उत्तरवादी संख्या 6 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री समर्थ सिंह मरहास और श्री प्रणय गोलछा के तर्क को सुना गया।

2. इस रिट अपील के माध्यम से, अपीलकर्ताओं ने निम्नलिखित अनुतोष हेतु प्रार्थना की है: --

“क) वर्तमान अपील को स्वीकार किया जाए और इस माननीय न्यायालय के माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 18.07.2025 को डब्ल्यूपीसी संख्या 977/2025 में पारित निर्णय एवं आदेश को अपास्त किया जाए; और

ख) यह घोषित किया जाए कि छत्तीसगढ़ भूमि राजस्व संहिता, 1959 की धारा 158 (3) के तहत, बिलासपुर जिले के चटापारा स्थित शीट संख्या 14, प्लॉट संख्या 20 और 21 वाली भूमि याचिकाकर्ता संख्या 1 के स्वामित्व में भूमिस्वामी है; या

ग) उत्तरवादीगण को निर्देश दिया जाए कि वे दिनांक 11.05.1966 के पूर्व नवीकरण पट्टे के अनुसार याचिकाकर्ता संख्या 1 के पक्ष में प्लॉट संख्या 20 और 21, शीट संख्या 14, चटापारा, बिलासपुर के आवंटन का नवीनीकरण करें;



3. यह इंद्रा न्यायालय अपील, माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा डब्लूपीसी संख्या 977/2025 (क्रिश्चियन वुमन्स बोर्ड ऑफ मिशन और अन्य बनाम छत्तीसगढ़ राज्य और अन्य) में दिनांक 18.07.2025 को पारित आदेश के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके द्वारा अपीलकर्ताओं/रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा माननीय एकल न्यायाधीश के समक्ष दायर रिट याचिका को खारिज कर दिया गया है।

4. अपीलकर्ताओं/याचिकाकर्ताओं द्वारा रिट याचिका दायर की गई थी, क्योंकि वे छत्तीसगढ़ के बिलासपुर में स्थित एक पट्टे पर ली गई संपत्ति से उन्हें बेदखल करने के लिए उत्तरवादी-राज्य अधिकारियों की कथित मनमानी और असंवैधानिक कार्यवाहियों से व्यथित थे, जिस पर वे धार्मिक, शैक्षिक और धर्मार्थ उद्देश्यों के लिए एक सदी से अधिक समय से वैध रूप से कब्जा कर रहे थे और उसका विकास कर रहे थे। अपीलकर्ताओं के अनुसार, डिसाइपल्स ऑफ क्राइस्ट ने भारत में अपना मिशन वर्ष 1882 में प्रारम्भ किया और तब से लगातार धर्म प्रचार और जनसेवा में संलग्न है। अपने संबद्ध संगठन, क्रिश्चियन वुमन्स बोर्ड ऑफ मिशन (सीडब्ल्यूबीएम) के माध्यम से, जिसने आक्षेपित भूमि पर जैकमैन मेमोरियल मिशन अस्पताल, नर्स प्रशिक्षण विद्यालय, महिला एवं बाल अस्पताल और एक चैपल की स्थापना की। इस संगठन के विधिक और संस्थागत अस्तित्व को तत्कालीन मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा प्रथम अपील संख्या 86/1980 (पादरी ई. भागीरथी बनाम बजरंग अग्रवाल और अन्य) में न्यायिक रूप से मान्यता दी गई थी।

5. अपीलकर्ताओं/रिट याचिकाकर्ताओं का यह भी कहना था कि विचाराधीन भूमि मूल रूप से तत्कालीन मध्य प्रदेश राज्य द्वारा 1925 में पट्टे पर दी गई थी, जिसका नियमित रूप से 1994 तक नवीनीकरण किया गया था। इसके बाद, यद्यपि औपचारिक नवीनीकरण लंबित रहा, अपीलकर्ताओं/याचिकाकर्ताओं ने बिना किसी आपत्ति के निर्बाध रूप से कब्जा बनाए रखा, वैधानिक देय राशि का भुगतान किया और सार्वजनिक सेवा गतिविधियों को अंजाम दिया। मिशन का न्यास 1969 में यूनाइटेड चर्च ऑफ नॉर्थ इंडिया ट्रस्ट एसोसिएशन (यूसीएनआईटीए) को हस्तांतरित कर दिया गया, जो मिशन के प्रकरणों का प्रबंधन करने वाली एक पंजीकृत संस्था है। राजस्व पुस्तिका परिपत्र के अंतर्गत प्रपत्र-एच में निष्पादित पट्टा विलेख में खंड 8 निहित है, जो पट्टेदार के अनुरोध पर पट्टे को लगातार तीस वर्षों की अवधि के लिए नवीनीकृत करने का प्रावधान करता है। बार-बार आवेदन और अभ्यावेदन करने के बावजूद, अधिकारियों ने पट्टा नवीनीकृत करने में विफल रहे और इसके बजाय, बिना तिथि वाले और पिछली तिथियों वाले नोटिस जारी किए, और भूमि के ऐतिहासिक और धर्मार्थ चरित्र की अनदेखी करते हुए, स्मार्ट सिटी विकास जैसी अन्य सार्वजनिक परियोजनाओं के लिए भूमि हस्तांतरित करने की प्रक्रिया प्रारम्भ कर दी।

6. राजस्व विभाग के सचिव के समक्ष वैधानिक अपील और अंतरिम अनुतोष आवेदन लंबित रहने के दौरान, स्थानीय प्रशासन ने कथित तौर पर निर्णय की प्रतीक्षा किए बिना 8 जनवरी 2025 को मिशन भवनों का बड़े पैमाने पर विध्वंस किया, जिससे लगभग 80% परिसर ध्वस्त हो गया।



7. इस प्रकार की दमनकारी कार्यवाही से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं/रिट याचिकाकर्ताओं ने रिट याचिका संख्या 142/2025 दायर करके इस न्यायालय का रुख किया, जिसमें इस न्यायालय ने निर्देश दिया कि आगे कोई विध्वंस न किया जाए और लंबित अपील का निर्णय 15 दिनों के भीतर किया जाए। हालांकि, अधिकारियों ने उक्त आदेश का पालन नहीं किया और अपीलकर्ताओं के विस्तृत निवेदनों पर विचार किए बिना, निर्धारित समय सीमा के बाद 7 फरवरी 2025 को अपील खारिज कर दिया। यह तर्क दिया गया कि अपीलीय प्राधिकरण ने छत्तीसगढ़ भूमि राजस्व संहिता, 1959 (संक्षेप में, 1959 की संहिता) की धारा 158(3), 158(4), 165(7), और 182(2) के प्रावधानों को त्रुटिपूर्ण तरीके से लागू किया और अपीलकर्ताओं के नवीनीकरण और भूमिस्वामी दर्जे के हक को नजरअंदाज कर दिया गया। उत्तरवादीगण की कार्यवाही जिसमें विध्वंस और नवीनीकरण से इनकार शामिल है, को मनमाना, भेदभावपूर्ण और अपीलकर्ताओं के संविधान के अनुच्छेद 14, 19(1)(जी), 25, 26, 29 और 30 के तहत गारंटीकृत मौलिक अधिकारों का उल्लंघन करने वाला बताया गया है।

8. इन परिस्थितियों में, अपीलकर्ताओं/रिट याचिकाकर्ताओं ने माननीय एकल न्यायाधीश के समक्ष रिट याचिका संख्या 977/2025 दायर की, जिसे माननीय एकल न्यायाधीश ने दिनांक 18.07.2025 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था।

9. रिट याचिका संख्या 977/2025 में माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 18.07.2025 को पारित उपरोक्त आदेश को चुनौती देते हुए, अपीलकर्ताओं/रिट याचिकाकर्ताओं द्वारा यह अपील दायर की गई है।

10. अपीलकर्ताओं/रिट याचिकाकर्ताओं की ओर से श्री महमूद प्राचा, जिनके साथ श्री यशकरण सिंह भी उपस्थित थे, ने निवेदन किया कि रिट याचिका संख्या 977/2025 में माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 18.07.2025 को पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश विधि और तथ्यों दोनों ही दृष्टि से स्पष्ट रूप से त्रुटिपूर्ण है, और इसलिए इसे अपास्त किये जाने योग्य है। यह निवेदन किया जाता है कि माननीय एकल न्यायाधीश स्थापित विधिक स्थिति के साथ-साथ याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों को समझने में विफल रहे हैं। याचिकाकर्ता संख्या 1, क्रिश्चियन वुमन्स बोर्ड ऑफ मिशन, बिलासपुर, एक ऐतिहासिक धर्मार्थ और धार्मिक संस्था है जो संयुक्त राज्य अमेरिका के प्रारंभिक मिशनरियों द्वारा स्थापित की गई थी और लगभग डेढ़ सौ वर्षों से निरंतर अस्तित्व में है। इस संस्था ने अपने अस्पताल, शैक्षिक और धार्मिक गतिविधियों के माध्यम से अमूल्य जनसेवा प्रदान की है। 1979 से, यह यूनाइटेड चर्च ऑफ नॉर्थ इंडिया ट्रस्ट एसोसिएशन (यूसीएनआईटीए) के तत्वावधान में कार्यरत है, जो पूर्ववर्ती कंपनी अधिनियम, 1913 के तहत पंजीकृत एक कंपनी है, जो बिलासपुर में आक्षेपित भूमि पर स्थित मिशन अस्पताल सहित इसकी संपत्तियों का प्रबंधन और प्रशासन कर रही है।

11. श्री प्राचा ने आगे बताया कि बिलासपुर शहर, शीट संख्या 14, प्लॉट संख्या 20 और 21 वाली भूमि मूल रूप से क्रिश्चियन वुमन्स बोर्ड ऑफ मिशन की एजेंट सुश्री एराबेला मेरियल द्वारा 19.11.1891 की पंजीकृत



विक्रय विलेख के माध्यम से खरीदी गई थी। इसके बाद, इस भूमि को धर्मार्थ कार्यों के लिए नजूल भूमि माना जाने लगा और 26.05.1926 को भारत के राज्य सचिव द्वारा मिशन के पक्ष में एक औपचारिक पट्टा विलेख निष्पादित किया गया। पट्टा 11.05.1966 को सत्ताईस वर्षों की अवधि के लिए, 31.03.1994 तक नवीनीकृत किया गया था, जिसमें खंड 8 के तहत यह शर्त थी कि पट्टेदार के अनुरोध पर इसे लगातार तीस वर्षों की अवधि के लिए नवीनीकृत किया जाएगा। याचिकाकर्ताओं ने 1891 से लगातार इस भूमि पर कब्जा बनाए रखा है और मिशन अस्पताल, प्रार्थना कक्ष, कर्मचारी क्वार्टर और अन्य सहायक सुविधाएं निरंतर संचालित की हैं, साथ ही 2022 तक सभी संपत्ति कर और बकाया का भुगतान किया है। नगर एवं ग्रामीण योजना विभाग द्वारा भूमि उपयोग को "सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक स्वास्थ्य" के रूप में वर्गीकृत किया गया था, जो इसकी गतिविधियों के सार्वजनिक और धर्मार्थ स्वरूप को स्पष्ट रूप से दर्शाता है। इसके बावजूद, अधिकारियों ने याचिकाकर्ताओं के वैधानिक और न्यायसंगत अधिकारों पर विचार किए बिना, 1994 में पट्टा समाप्त होने का हवाला देते हुए, मनमाने ढंग से पट्टा नवीनीकरण से इनकार कर दिया।

12. श्री प्राचा का तर्क है कि बिलासपुर के कलेक्टर ने याचिकाकर्ताओं द्वारा उठाए गए तर्कों और उनके धर्मार्थ एवं धार्मिक कार्यों की दीर्घकालिक मान्यता को अनदेखा करते हुए, 28.06.2024 को यांत्रिक रूप से नवीनीकरण आवेदन को अस्वीकार कर दिया। आयुक्त के समक्ष दायर वैधानिक अपील को भी दिनांक 30.10.2024 के आदेश द्वारा दस्तावेजों और तर्क पर उचित विचार किए बिना खारिज कर दिया गया। कार्यवाही लंबित रहने के दौरान, अधिकारियों ने दुर्भावनापूर्ण ढंग से अस्पताल और चैपल भवनों को ध्वस्त करने के लिए दंडात्मक कदम उठाए, जबकि प्रकरण विचाराधीन था। इस न्यायालय द्वारा डब्लू.पी.(सी) संख्या 5549/2024 और डब्लू.पी.(सी) संख्या 142/2025 में दी गई अंतरिम सुरक्षा के बावजूद, एक शताब्दी पुरानी सार्वजनिक सेवा और धार्मिक संस्था का विध्वंस, विधि के शासन और संवैधानिक सुरक्षाओं की घोर अवहेलना दर्शाता है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने आक्षेपित रिट याचिका को खारिज करते हुए रिट याचिकाकर्ताओं के इस प्राथमिक तर्क पर विचार करने में विफल रहे कि उन्होंने मध्य प्रदेश भूमि राजस्व संहिता (संशोधन) अधिनियम, 1992 द्वारा संशोधित 1959 के संहिता की धारा 158(3) के तहत भूमिस्वामी अधिकार प्राप्त कर लिए थे। एक बार ऐसे अधिकार प्राप्त हो जाने के बाद, याचिकाकर्ताओं को केवल सरकारी पट्टेदार या किरायेदार नहीं माना जा सकता था, और परिणामस्वरूप, कथित पट्टा उल्लंघनों के आधार पर बेदखली अनुचित थी।

13. श्री प्राचा ने आगे तर्क दिया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने 1971 में भूमि के एक छोटे से भाग की कथित विक्रय पर गलत तरीके से भरोसा किया, जिसके आधार पर उन्होंने यह निष्कर्ष निकाला कि रिट याचिकाकर्ताओं ने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया था। उक्त विक्रय को मध्य प्रदेश के माननीय उच्च न्यायालय ने प्रथम अपील संख्या 86/1980 (पादरी ई. भागीरथी बनाम बजरंग अग्रवाल और अन्य) में दिनांक 04.05.1989 के निर्णय द्वारा अपास्त कर दिया गया था, जिसमें स्पष्ट रूप से यह अभिनिर्धारित किया गया था कि संपत्ति बिलासपुर स्थित क्रिश्चियन मिशन की थी, जो डिसिपल्स ऑफ क्राइस्ट के अनुयायियों का



प्रतिनिधित्व करती है।माननीय एकल न्यायाधीश ने यूसीएनआईटीए और याचिकाकर्ता संख्या 2 की मूल पट्टेदार की ओर से कार्य करने की विधिक स्थिति और प्रतिनिधि अधिकार पर संदेह करने में त्रुटि की है। 05.12.1979 के न्यास विलेख के अनुसार, वर्तमान भूमि सहित मिशन की संपत्तियों पर प्रशासनिक और प्रबंधकीय नियंत्रण यूसीएनआईटीए को सौंपा गया था। यह महत्वपूर्ण दस्तावेज अभिलेख में मौजूद था और इसका विधिवत मूल्यांकन किया जाना चाहिए था।

14. श्री प्राचा ने आगे यह तर्क दिया कि विद्वान एकल न्यायाधीश यह समझने में विफल रहे कि पट्टे की शर्तों से कुछ विचलन होने की स्थिति में भी, विधि के तहत एकमात्र अनुमत उपाय 1959 के संहिता की धारा 182 के प्रावधानों को लागू करना था, जो केवल गैर-भूमिस्वामी पट्टेदारों पर लागू होती है।चूंकि याचिकाकर्ताओं ने पहले ही भूमिस्वामी अधिकार प्राप्त कर लिए थे, इसलिए उक्त प्रावधान के तहत बेदखली की कार्यवाही पूरी तरह से लागू नहीं होती थी।उत्तरवादी अधिकारियों का आचरण स्पष्ट रूप से मनमाना और दुर्भावनापूर्ण था।एक ओर तो उन्होंने कथित उल्लंघनों का उल्लेख करते हुए याचिकाकर्ताओं के पट्टे के नवीनीकरण से इनकार कर दिया, वहीं दूसरी ओर, उसी भूमि के मूल भाग रहे आस-पास के भूखंडों पर स्थित वाणिज्यिक और आवासीय उद्यमों को 2043 तक अपने पट्टे जारी रखने और नवीनीकरण करने की स्वीकृति दे दी।इस प्रकार का भेदभावपूर्ण व्यवहार संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करता है।

15. श्री प्राचा ने यह भी तर्क दिया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश याचिकाकर्ताओं द्वारा एक सदी से अधिक समय से चलाए जा रहे अस्पताल और धर्मार्थ कार्यों के मानवीय और सार्वजनिक स्वरूप को समझने में विफल रहे।राज्य का यह कर्तव्य था कि वह ऐसे जन कल्याणकारी संस्थानों को सुविधा और समर्थन प्रदान करे, न कि दंडात्मक और विनाशकारी उपायों का सहारा ले।उपरोक्त तर्क के तहत, अपीलकर्ताओं/रिट याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता प्रार्थना करते हैं कि रिट याचिका (सी) संख्या 977/2025 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 18.07.2025 को पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश को अपास्त कर दिया जाए, और संबंधित भूमि पर रिट याचिकाकर्ताओं के पट्टे के अधिकारों को विधि के अनुसार पुनः स्थापित और नवीनीकृत किया जाए।

16. दूसरी ओर, राज्य/उत्तरवादी संख्या 1 से 5 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता जनरल श्री प्रफुल्ल एन. भरत, जिनकी सहायता विद्वान उप महाधिवक्ता श्री शशांक ठाकुर कर रहे थे, ने डब्लूपीसी संख्या 977/2025 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 18.07.2025 को पारित निर्णय और आदेश का पुरजोर समर्थन किया और निवेदन किया कि यह निर्णय न्यायसंगत है और इसकी पुष्टि की जानी चाहिए। यह निवेदन किया गया है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने याचिकाकर्ताओं को उनके द्वारा मांगे गये अनुतोष का हकदार न मानने में तर्क, दस्तावेजी अभिलेखों और लागू विधि का उचित आकलन किया है।अपीलकर्ताओं/याचिकाकर्ताओं के प्रकरण प्रारंभिक चरण में ही निराधार है क्योंकि उनके पास वाद दायर करने का अधिकार नहीं है।अभिलेख में मौजूद सामग्री से पता चलता है कि आक्षेपित भूमि के पर्याप्त हिस्से निजी व्यक्तियों को बेचे और हस्तांतरित किए गए थे, और कुछ हिस्से व्यावसायिक उपयोग के लिए आवंटित किए गए थे।जहां किसी भूमि में तीसरे पक्ष का महत्वपूर्ण स्वामित्व हित होता है, वहां मूल पट्टेदार (या पट्टेदार



होने का दावा करने वाली इकाई) को प्रथम दृष्टया अपनी निरंतर कानूनी क्षमता और भूमि में अनन्य स्वामित्व हित स्थापित किए बिना असाधारण रिट अनुतोष का सहारा लेने की स्वीकृति नहीं दी जा सकती है।

17. श्री भरत ने आगे कहा है कि क्रिश्चियन वुमन्स बोर्ड ऑफ मिशन(सीडब्ल्यूबीएम) यह साबित करने में विफल रहा है कि वर्तमान रिट याचिका को कायम रखने के लिए आवश्यक स्वामित्व या अनन्य पट्टा अधिकार केवल उसी के पास है।राज्य ने तीसरे पक्ष द्वारा हस्तांतरण/कब्जे को दर्शाने वाले दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं, जिनमें खरीदार और व्यावसायिक कब्जेदार शामिल हैं; फिर भी याचिकाकर्ताओं ने उन दस्तावेजों का संतोषजनक खंडन, स्पष्टीकरण या खंडन नहीं किया है।राज्य ने दोहराया है कि भूमि का उपयोग केवल धर्मार्थ गतिविधियों तक सीमित नहीं था।साक्ष्य से ज्ञात होता है कि भूमि के कुछ हिस्सों का उपयोग चौपाटी (सड़क किनारे ठेले), गैराज, ऊनी बाजार और अन्य व्यावसायिक गतिविधियों जैसे वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था; भूमि के कुछ हिस्सों का उपयोग नर्सिंग कॉलेज द्वारा किया जा रहा था; और निजी चिकित्सक परिसर से क्लीनिक चला रहे थे।पट्टे की शर्तों और नगरपालिका विधि के अनुसार पूर्व और स्पष्ट अनुमोदन के बिना इस प्रकार का व्यवसायीकरण पट्टे की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है।यह निवेदन किया जाता है कि याचिकाकर्ता आर्थिक लाभ प्राप्त करने के लिए उक्त भूमि का उपयोग कर रहे हैं। व्यावसायिक लाभ के लिए भूमि के कुछ हिस्सों को किराए पर देना और पट्टे पर दी गई जगह से व्यावसायिक उद्यमों को संचालित करने की अनुमति देना धर्मार्थ/सार्वजनिक उद्देश्य के लिए दिए गए सीमित, सशर्त पट्टे के अधिकारों के साथ पूरी तरह से असंगत है और इसलिए याचिकाकर्ता उस संरक्षण के हकदार नहीं हैं जिसकी वे अब मांग कर रहे हैं।18. श्री भरत ने इंगित किया है कि राज्य अधिकारियों को पट्टे की शर्तों के उल्लंघन को दर्शाने वाले स्पष्ट दस्तावेजी अभिलेख के आधार पर कार्यवाही करने का अधिकार था। पट्टे में स्पष्ट प्रतिबंध और शर्तें थीं जिनका पालन पट्टेदार को करना अनिवार्य था; इन शर्तों का पालन न करना नवीनीकरण न करने/पट्टा समाप्त करने की कार्यवाही के लिए वैध और विधिक आधार था। राज्य की ओर से यह भी निवेदन किया गया है कि 1959 के संहिता की धारा 158(3) के तहत याचिकाकर्ताओं का दावा इस प्रकार के तथ्यों पर अनुचित और अनुपयुक्त है।कथित अधिग्रहणों और हस्तांतरणों की प्रकृति और समय ऐसा है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा दावा की गई वैधानिक सुरक्षा उन्हें पट्टे की शर्तों के उल्लंघन या अनधिकृत हस्तांतरणों से उत्पन्न होने वाले परिणामों से मुक्त नहीं करती है। उन्होंने उत्तरवादीगण द्वारा प्रस्तुत चार्ट और अतिरिक्त दस्तावेजों तथा न्यायालय के समक्ष रखे गए नोट्स (अपील अभिलेख के पृष्ठ 528 पर संदर्भित) पर भी भरोसा जताया है, जो यह दर्शाते हैं कि विचाराधीन संपत्ति क्रमांक 27 और 28 के अंतर्गत दर्ज है तथा कुछ लेन-देन वास्तव में राजस्व अभिलेखों में दर्ज किए गए थे या उन्हें होने दिया गया था।इस प्रकार दस्तावेजी साक्ष्य इस निष्कर्ष का समर्थन करते हैं कि याचिकाकर्ताओं की स्वामित्व स्थिति निर्विवाद और पूर्ण नहीं है।

19. श्री भरत का निवेदन है कि याचिकाकर्ताओं के इस तर्क के संबंध में कि भारत संघ या पूर्ववर्ती अधिकारियों ने मिशन के पक्ष में प्रस्तावों को स्वीकार कर लिया था, वे व्यवस्थाएँ पट्टा अनुबंधों और वैधानिक प्रक्रिया के



कड़ाई से अनुपालन की आवश्यकता को समाप्त नहीं करती हैं। किसी भी स्थिति में, यदि संपत्ति औपचारिक रूप से हस्तांतरित नहीं की गई थी या मूल आबंटिती ने नवीनीकरण की प्रक्रिया नहीं अपनाई थी, तो नवीनीकरण के लिए आवेदन करने के अपने वर्तमान अधिकार को स्थापित करने का दायित्व क्रिश्चियन वुमन्स बोर्ड ऑफ मिशन या यूनाइटेड चर्च संस्था पर था, जिसे राज्य का कहना है कि पूरा नहीं किया गया है। उनका तर्क है कि जिस विलेख/समझौते के द्वारा यूनाइटेड चर्च या अन्य संस्थाएँ मिशन का प्रतिनिधित्व करने का दावा करती हैं, उन्हें कानूनन कार्यवाही करने का स्पष्ट अधिकार प्रदर्शित करना आवश्यक हो सकता है। यदि वर्तमान में चुनौती देने वाली संस्था के पास अपनी प्रतिनिधि क्षमता या स्वामित्व की वैध निरंतरता का दस्तावेजी प्रमाण नहीं है, तो याचिका मान्य नहीं है।

20. श्री भरत प्रवर्तन कार्यवाही के कालक्रम और इस तथ्य की ओर ध्यान दिलाते हैं कि राजस्व के नए सिरे से मिलान और सत्यापन के बाद, 28.10.2025 को विधिवत प्रक्रिया के बाद संबंधित भागों के निरस्तीकरण/जब्त की नोटिस खरीदारों/अधिभोगियों (तीन खरीदारों) को जारी किए गए थे (जैसा कि राज्य के अभिवेदनों में दर्ज है)। इस प्रकार के नोटिस जारी करने से यह स्पष्ट होता है कि प्रशासन ने विभिन्न भागों को अलग-अलग पट्टे के रूप में माना और सही पक्षों को नोटिस जारी करने में अभिलेख और प्रक्रिया के अनुसार कार्य किया। उनका निवेदन है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने उन चार प्रमुख आधारों की सही पहचान की है जिन पर रिट याचिका खारिज हो गई:

(i) सत्ताईस वर्ष की अवधि के बाद नवीनीकरण न होना, (ii) अनधिकृत निर्माण/परिवर्तन, (iii) चौपाटी, गैराज, ऊनी बाजार और अन्य वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए भूमि का हस्तांतरण/किराया देना, और (iv) भूमि के भागों की विक्रय/हस्तांतरण। इन सभी निष्कर्षों का समर्थन अभिलेख में मौजूद सामग्री से होता है और ये मांगे गये अनुतोषों को अस्वीकार करने का एक स्वतंत्र और वैध आधार हैं। यह भी निवेदन किया जाता है कि प्रशासनिक कार्रवाई को चुनौती देने के संबंध में कानूनी स्थिति सर्वविदित है कि न्यायालय सामान्यतः किसी संरचित प्रशासनिक निर्णय में हस्तक्षेप नहीं करता है, जहां सामग्री के आधार पर प्रत्यायोजित शक्ति का वैध प्रयोग किया गया हो। याचिकाकर्ताओं द्वारा उल्लंघनों के बावजूद स्वतः नवीनीकरण के तर्क के लिए प्रस्तुत किए गए पूर्व निर्णयों पर भरोसा करना अनुचित है; सक्षम प्राधिकारी उल्लंघनों पर विचार करने और वैधानिक योजना के भीतर कार्य करने का हकदार है।

21. श्री भरत ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय के वर्तमान निर्णय, असिस्टेंट जनरल मैनेजर, स्टेट बैंक ऑफ इंडिया और अन्य बनाम तान्या एनर्जी एंटरप्राइज, प्रबंध निदेशक पार्टनर श्री अल्लूरी लक्ष्मी नरसिम्हा वर्मा, ए. आई. आर. 2025 एस. सी. 4379, पर विशेष जोर देते हुए तर्क दिया कि भले ही आक्षेपित आदेश को इस आधार पर चुनौती दी जाए कि प्राधिकरण द्वारा दिए गए कारण अपर्याप्त हैं या आदेश त्रुटिपूर्ण आधार पर दिया गया है, फिर भी न्यायालय, रिट क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए, ऐसे आदेश को बरकरार रखने से नहीं रोका जा सकता है, यदि अभिलेख में ही अन्य वैध और विधिक रूप से मान्य आधार मौजूद हों जो इसे उचित ठहराते हों। यह तर्क दिया जाता है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने तान्या एनर्जी मामले में पुलिस आयुक्त



बनाम गोरधनदास भानजी, एआईआर 1952 एससी 16 और मोहिंदर सिंह गिल बनाम मुख्य चुनाव आयुक्त, एआईआर 1978 एससी 851 में दिए गए पूर्व प्रस्तावों को कुछ विस्तार तक शिथिल कर दिया है, यह स्पष्ट करते हुए कि न्यायालय केवल प्रशासनिक आदेश में उल्लिखित कारणों तक ही सीमित रहने के लिए बाध्य नहीं है। सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां अभिलेख में उपलब्ध सामग्री किसी वैकल्पिक आधार का समर्थन करती है और ऐसे आधार के लिए किसी नए तथ्यात्मक निर्णय की आवश्यकता नहीं है या प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन नहीं होता है, वहां आदेश विधि की दृष्टि से मान्य हो सकता है।

22. उक्त सिद्धांत को लागू करते हुए, श्री भरत ने प्रस्तुत किया कि भले ही विद्वान एकल न्यायाधीश या राज्य सरकार द्वारा दिए गए एक या अधिक कारण त्रुटिपूर्ण पाए जाएं, फिर भी उनके द्वारा लिया गया अंतिम निष्कर्ष मान्य होना चाहिए, क्योंकि अभिलेख स्पष्ट रूप से प्रश्नगत पट्टे के नवीनीकरण न होने और समाप्ति के लिए कई स्वतंत्र आधार स्थापित करता है। यह निवेदन किया जाता है कि याचिकाकर्ताओं ने स्वयं पट्टे पर ली गई भूमि के पर्याप्त हिस्से निजी व्यक्तियों को बेच दिए हैं, संपत्ति का व्यावसायिक उपयोग जैसे चौपाटी, गैराज और ऊनी बाजार के लिए कर दिया है, और इसके अलावा निजी क्लिनिकों और संस्थानों को वहां से संचालित करने की अनुमति दे दी है। ये कृत्य पट्टे की शर्तों और नियमों का स्पष्ट और स्वीकृत उल्लंघन हैं, जो मूल रूप से केवल धर्मार्थ और धार्मिक उद्देश्यों के लिए दिया गया था। यह भी बताया गया है कि संपत्ति के कुछ हिस्सों को लाभ कमाने के उद्देश्य से एक नर्सिंग कॉलेज और अन्य संस्थाओं को उप-पट्टे पर दे दिया गया है, जिससे धर्मार्थ अनुदान का मूल उद्देश्य ही विफल हो गया है। अतः, इन निर्विवाद उल्लंघनों और व्यावसायिक शोषण को देखते हुए, राज्य सरकार द्वारा पट्टा नवीनीकरण से इनकार करना उचित था, और विद्वान एकल न्यायाधीश ने इसे उचित ठहराया गया है। अतः विद्वान एकल न्यायाधीश के आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

23. उत्तरवादी संख्या 6 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री समर्थ सिंह मरहास और श्री प्रणय गोलछा ने राज्य/उत्तरवादी संख्या 1 से 5 की ओर से उपस्थित विद्वान महाधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्कों का समर्थन किया और डब्ल्यूपीसी संख्या 977/2025 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 18.07.2025 को पारित आदेश का पूर्णतः समर्थन किया। यह निवेदन किया गया है कि उत्तरवादी संख्या 6 के पास राज्य की ओर से पहले ही दिए गए तर्कों के अतिरिक्त कोई स्वतंत्र बचाव प्रस्तुत करने के लिए नहीं है, क्योंकि विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिए गए निष्कर्ष तथ्यों और विधि के उचित मूल्यांकन पर आधारित हैं। श्री मरहास ने आगे कहा कि अपीलकर्ता/रिट याचिकाकर्ता संपत्ति में ऐसा कोई अधिकार, स्वामित्व या हित प्रदर्शित करने में विफल रहे हैं जो रिट क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप को उचित ठहरा सके। चूंकि विचाराधीन पट्टा विशुद्ध रूप से धर्मार्थ और धार्मिक उद्देश्यों के लिए दिया गया था, और इसका दुरुपयोग चौपाटी, गैराज और ऊनी बाजार जैसी व्यावसायिक गतिविधियों के लिए किया गया था, इसलिए राज्य अधिकारियों द्वारा नवीनीकरण से इनकार करना और भूमि को वापस लेने की कार्रवाई शुरू करना पूरी तरह से उचित था।



माननीय एकल न्यायाधीश ने सभी सुसंगत दस्तावेजों और संपत्ति की विक्रय और उप-पट्टे से संबंधित स्वीकृत तथ्यों पर विचार करने के बाद, राज्य सरकार की कार्यवाही को उचित ठहराया है। अतः, वर्तमान रिट अपील को खारिज किया जाए और विद्वान एकल न्यायाधीश के आक्षेपित निर्णय और राज्य सरकार द्वारा पारित आदेश की पुष्टि की जाए, क्योंकि उनमें ऐसी कोई खामी या अवैधता नहीं है जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता है। अतः, वर्तमान रिट अपील को खारिज किया जाए और विद्वान एकल न्यायाधीश के आक्षेपित निर्णय और राज्य सरकार द्वारा पारित आदेश की पुष्टि की जाए, क्योंकि उनमें ऐसी कोई खामी या अवैधता नहीं है जिसके लिए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता हो।

24. हमने प्रकरण के अभिलेख का भी अध्ययन किया है, जिसमें 2025 के डब्ल्यू. पी. सी. सं. 977 में पारित दिनांकित 18.07.2025 का विवादित आदेश भी शामिल है।

25. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं के तर्क और अभिलेख पर मौजूद सामग्रियों की सराहना करने के बाद, विद्वान एकल न्यायाधीश ने विभिन्न न्यायिक दृष्टान्त जैसे कि स्टेट ऑफ यू.पी. और अन्य बनाम लालजी टंडन (मृत) एलआरएस के माध्यम से, (2004) 1 एससीसी 1, शिवयोगेश्वर कॉटन प्रेस, देवंगेरे और अन्य बनाम एम. पंचाक्षरप्पा और अन्य, एआईआर 1962 एससी 413, आर. केम्पराज बनाम बैट्रोन सन एंड कंपनी, (1962) 2 एससीसी 594, आर.वी. भूपाल प्रसाद बनाम स्टेट ऑफ ए.पी. और अन्य, (1995) 5 एससीसी 698, एम.पी. राम मोहन राजा बनाम स्टेट ऑफ टी.एन. पर भरोसा करते हुए... और अन्य बनाम (2007) 9 एससीसी 78, पुरुषोत्तम सरिन बनाम छत्तीसगढ़ राज्य, (2009) एससीसी ऑनलाइन छत्तीसगढ़ 63, सरोज स्क्रीन्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम घनश्याम और अन्य, (2012), 11 एससीसी 434, अयाउबखान नूरखकान पठान बनाम महाराष्ट्र राज्य, (2013) 4 एससीसी 465 और साथ ही केरल राज्य और अन्य बनाम जोसेफ एंड कंपनी, (2021) 19 एससीसी 335, ने निम्नलिखित शब्दों में आक्षेपित आदेश पारित किया है: --

37. कलेक्टर, संभागीय आयुक्त और राज्य सरकार द्वारा पारित आदेश सभी सुसंगत तथ्यों, दस्तावेजों और विधिक प्रावधानों की गहन और विवेकपूर्ण जांच को दर्शाते हैं। ये आदेश किसी भी प्रक्रियात्मक अनियमितता, मनमानी या दुर्भावना से दूषित नहीं हैं। बल्कि, वे सरकारी भूमि के पट्टों को नियंत्रित करने वाली वैधानिक योजना के अनुरूप हैं और प्रशासनिक विधि के सुस्थापित सिद्धांतों पर आधारित हैं। यह स्थापित विधि है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत, इस न्यायालय का रिट क्षेत्राधिकार विवेकाधीन प्रकृति का है। अनुच्छेद 226 के तहत अनुतोष से इनकार तब किया जा सकता है जब याचिकाकर्ता ने बेईमानी से न्यायालय का रुख किया हो, महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया हो या वैधानिक दायित्वों का उल्लंघन किया हो। वर्तमान प्रकरण में, याचिकाकर्ता का दो दशकों से अधिक समय तक नियमों का पालन न करना पट्टे का घोर दुरुपयोग दर्शाता है, जिससे वह न्यायसंगत अनुतोष का हकदार नहीं रह जाता है। याचिकाकर्ता के किसी भी मौलिक अधिकार का उल्लंघन सिद्ध नहीं हुआ है। अधिकारियों ने पट्टा नवीनीकृत करने से इनकार करने और भूमि पर पुनः कब्जा प्राप्त करने के लिए कदम उठाने में अपने अधिकार और क्षेत्राधिकार के दायरे में रहकर कार्य किया है। उनके



निर्णय में कोई दुर्बलता या अवैधता नहीं है जिसके कारण भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 या 227 के तहत इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप की आवश्यकता हो।

38. उपरोक्त सभी कारणों के साथ-साथ केरल राज्य (उपरोक्त) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के आधार पर, इस न्यायालय का यह मत है कि रिट याचिका में कोई सार नहीं है और इस न्यायालय के असाधारण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। याचिकाकर्ता किसी भी लागू करने योग्य विधिक अधिकार या प्राधिकार को स्थापित करने में विफल रहे हैं, और राज्य अधिकारियों द्वारा की गई कार्य विधि और तथ्यों दोनों के आधार पर उचित है।

39. तदनुसार, रिट याचिका खारिज की जाती है।"

26. अभिलेख से स्पष्ट रूप से यह स्थापित होता है कि विचाराधीन भूमि मूल रूप से क्रिश्चियन वुमन बोर्ड ऑफ मिशन को केवल धर्मार्थ और धार्मिक उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दी गई थी। अभिलेख से सामने आए तथ्यों की स्वीकृत स्थिति यह है कि पट्टे पर दी गई भूमि के पर्याप्त हिस्से या तो निजी व्यक्तियों को बेच दिए गए हैं या हस्तांतरित कर दिए गए हैं, या उनका व्यावसायिक उपयोग चौपाटी, गैराज, ऊनी बाजार और अन्य लाभ-उन्मुख उद्यमों जैसी गतिविधियों के लिए किया जा रहा है। भूमि के कुछ हिस्सों पर एक नर्सिंग कॉलेज और एक निजी चिकित्सक का क्लिनिक भी है, जो स्पष्ट रूप से व्यावसायिक लाभ के लिए चलाए जा रहे हैं। ऐसे कृत्य पट्टे की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन हैं और अनुदान के मूल उद्देश्य को ही विफल कर देते हैं, जो कि केवल धर्मार्थ उद्देश्यों के लिए था।

27. अपीलकर्ता/याचिकाकर्ता 1994 में पट्टे की समाप्ति के बाद उसके वैध नवीनीकरण को प्रमाणित करने वाला कोई भी विधिक रूप से मान्य दस्तावेज प्रस्तुत करने में विफल रहे हैं, न ही उन्होंने नवीनीकरण का दावा करने का कोई वैधानिक अधिकार स्थापित किया है। यह निर्विवाद है कि अधिकारियों द्वारा बार-बार संचार और अवसर दिए जाने के बावजूद, अपीलकर्ता दशकों तक संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जा बनाए रहे, साथ ही साथ परिसर का उपयोग पट्टे के तहत अनुमत उद्देश्यों के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए करते रहे। 1959 के संहिता की धारा 158(3) के तहत भूमिस्वामी अधिकारों के अधिग्रहण के तर्क को विद्वान एकल न्यायाधीश ने सही ढंग से खारिज कर दिया है, क्योंकि उक्त प्रावधान धर्मार्थ उद्देश्यों के लिए पट्टे पर ली गई नज़ूल भूमि पर लागू नहीं होता है।

28. अभिलेख से यह भी पता चलता है कि राजस्व प्रविष्टियों के उचित सत्यापन और मिलान के बाद, सक्षम प्राधिकारी ने पट्टे पर ली गई संपत्ति के कुछ हिस्सों को कथित रूप से खरीदने वाले तीन खरीदारों/अधिभोगियों को दिनांक 28.10.2025 को नोटिस जारी कर पट्टा रद्द करने और विधि के अनुसार भूमि को वापस लेने की कार्यवाही शुरू कर दी है। यह राज्य के इस रुख को पुष्ट करता है कि भूमि को अनधिकृत रूप से तीसरे पक्ष को हस्तांतरित कर दिया गया है और पट्टा शर्तों का उल्लंघन करते हुए व्यावसायिक गतिविधियों के लिए इसका दुरुपयोग किया गया है।



29. तान्या एनर्जी एंटरप्राइज के प्रबंध निदेशक भागीदार श्री अल्लूरी लक्ष्मी नरसिम्हा वर्मा (उपरोक्त) मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया है: --

"35. हमारी स्मृति को ताज़ा करने के लिए, उपर्युक्त निर्णय इस सिद्धांत के प्रमाण हैं कि किसी आदेश की वैधता, जिसे कार्यवाही में चुनौती दी गई है, का परीक्षण उसमें उल्लिखित आधारों के आधार पर किया जाना चाहिए; और चुनौती दिए गए आदेश के समर्थन में कोई अतिरिक्त आधार प्रतिउत्तर हलफनामे में या बहस के दौरान उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अंतर्निहित सिद्धांत यह है कि जो आदेश प्रारंभ में ही गलत है, चुनौती के कारण न्यायालय में आने तक, बाद में प्रस्तुत किए गए अतिरिक्त आधारों द्वारा वैध हो सकता है। जैसा कि माननीय विवियन बोस, न्यायमूर्ति ने कमिश्नर ऑफ पुलिस (ए.आई.आर 1952 एस.सी 16) (उपरोक्त) में प्रसिद्ध रूप से टिप्पणी की थी, आदेश पुरानी शराब की तरह नहीं होते जो समय के साथ बेहतर हो जाते हैं। मोहिंदर सिंह गिल ( ए.आई.आर 1978 एस.सी 851) (उपरोक्त) प्रकरण में बाद में जो निर्णय लिया गया, वह पुलिस आयुक्त (उपरोक्त) प्रकरण में प्रतिपादित विधि के सिद्धांत से प्रेरित था।

36. मोहिंदर सिंह गिल (ए.आई.आर 1978 एस.सी 851) (उपरोक्त) प्रकरण पर इस न्यायालय ने अखिल भारतीय रेलवे भर्ती बोर्ड बनाम के. श्याम कुमार प्रकरण में विचार किया है। वहां यह अभिनिर्धारित किया गया है कि मोहिंदर सिंह गिल (उपरोक्त) में प्रतिपादित सिद्धांत व्यापक जनहित से संबंधित मामलों में लागू नहीं होता है और ऐसी स्थिति में, किसी आदेश की वैधता की जांच के लिए अतिरिक्त आधारों पर विचार किया जा सकता है। इसी आशय का निर्णय पीआरपी एक्सपोटर्स बनाम तमिलनाडु राज्य प्रकरण में भी है। हालांकि, 63 मून्स टेक्नोलॉजीज लिमिटेड बनाम यूनियन ऑफ इंडिया मामले में के. श्याम कुमार (उपरोक्त) और पी.आर.पी. एक्सपोटर्स (उपरोक्त) पर विचार किया गया है, जहां एक समन्वय पीठ ने अनुच्छेद 102 में यह अभिनिर्धारित किया है कि ऐसा कोई व्यापक सिद्धांत नहीं है कि मोहिंदर सिंह गिल (उपरोक्त) में निर्धारित विधिक व्यापक जनहित के मामलों में लागू नहीं होगा। के. श्याम कुमार (उपरोक्त) और पी.आर.पी. एक्सपोटर्स (उपरोक्त) के निर्णयों को इस आधार पर भिन्न माना गया कि वहां समन्वय पीठों ने चुनौती दिए गए आदेश को वैध ठहराने के उद्देश्य से बाद में सामने आए तथ्यों पर विचार किया था।

37. इस प्रकार, ऊपर देखे गए निर्णयों में सामंजस्य स्थापित करने की आवश्यकता उत्पन्न होती है।

38. कमिश्नर ऑफ पुलिस (ए.आई.आर 1952 एस.सी 16) (उपरोक्त), मोहिंदर सिंह गिल (ए.आई.आर 1978 एस.सी 851) (उपरोक्त), ऑप्टो सर्किट्स (इंडिया) लिमिटेड (ए.आई.आर 2021 एस.सी 753) (उपरोक्त) और 63 मून्स टेक्नोलॉजीज लिमिटेड (ए.आई.आर 2019 एस.सी 660) (उपरोक्त) के मामलों में संबंधित बेंचों ने, जैसा कि हमने पढ़ा है, उपरोक्त उल्लेख को अनिवार्य करते हुए भी, यह आवश्यक नहीं था और इसलिए, उन्होंने इस सिद्धांत को स्थापित करने में इतनी दूर तक नहीं गए कि उनके समक्ष आने वाले सभी मामलों में, न्यायालय अनिवार्य रूप से चुनौती के तहत प्रशासनिक आदेश में उल्लिखित आधारों तक ही सीमित रहने के लिए बाध्य है और ऐसे आधारों से परे बिल्कुल भी नहीं देख सकता है। यद्यपि न्यायालय प्रशासनिक



आदेशों की समीक्षा करते समय, उक्त आदेश के दायरे में न आने वाले अतिरिक्त आधारों को शपथ पत्र में या मौखिक तर्कों में उठाने की अनुमति नहीं दे सकते हैं, फिर भी हमारा मानना है कि ऐसे आदेश में वर्णित तथ्यात्मक विवरण और उसमें संदर्भित दस्तावेजों पर उचित मामलों में रिट याचिका में प्रस्तुत मामले के साथ विचार किया जा सकता है। ऐसे प्रकरणों में वर्तमान प्रकरण की तरह एक ऐसा प्रकरण शामिल हो सकता है, जहां उल्लिखित आधार निराधार और इस प्रकार अस्वीकार्य पाए जाते हैं, लेकिन एक वैकल्पिक आधार (जो स्वयं आदेश में वर्णित तथ्यात्मक विवरण और/या उससे संबंधित अभिलेखों से प्रकट होता है) उपलब्ध है, जिसे प्रशासनिक प्राधिकारी द्वारा उचित विचार-विमर्श किए जाने पर आक्षेपित अस्वीकृति के समर्थन में वैध रूप से आधार के रूप में उल्लेख किया जा सकता था। ऐसे सभी प्रकरणों में, न्यायालय ऐसे वैकल्पिक आधार पर इसे बरकरार रख सकता है, बशर्ते कि प्रभावित पक्ष को नोटिस दिया जाए और उसे जवाब देने का अवसर दिया जाए। यह दृष्टिकोण, जो तकनीकी पहलुओं के बजाय निष्पक्षता और न्याय को प्राथमिकता देता है, उपर्युक्त संदर्भित मिसालों में निर्धारित कानून के विपरीत या असंगत नहीं है।"

30. विद्वान एकल न्यायाधीश ने विस्तृत और तर्कपूर्ण निर्णय में याचिकाकर्ताओं की ओर से प्रस्तुत प्रत्येक तर्क का विचार किया है और सही निष्कर्ष निकाला है कि याचिकाकर्ता पट्टा नवीनीकरण के लिए किसी भी लागू करने योग्य विधिक या न्यायसंगत अधिकार को स्थापित करने में विफल रहे हैं। राज्य द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय, तान्या एनर्जी एंटरप्राइज थ्रू इट्स मैनेजिंग डायरेक्टर पार्टनर श्री अल्लूरी लक्ष्मी नरसिम्हा वर्मा (उपरोक्त) पर भरोसा करना उचित है। उक्त निर्णय में सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि है कि यदि किसी प्रशासनिक आदेश को अपर्याप्त कारणों के आधार पर चुनौती दी जाती है, तब भी न्यायालय उसे बरकरार रख सकता है यदि अभिलेख में अन्य वैध और विधिक रूप से मान्य आधार प्रकट होते हैं। इस सिद्धांत को वर्तमान मामले पर लागू करते हुए, भले ही अधिकारियों या विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिए गए एक या अधिक कारण अपर्याप्त पाए जाएं, पट्टे के उल्लंघन, वाणिज्यिक शोषण, भूमि की बिक्री और उप-पट्टे तथा पट्टे की अवधि की समाप्ति से संबंधित तथ्यात्मक आधार राज्य द्वारा नवीनीकरण से इनकार करने और अधिग्रहण कार्यवाही शुरू करने को स्वतंत्र रूप से उचित ठहराते हैं।

31. यह सर्वविदित है कि पट्टे का नवीनीकरण पट्टेदार का अंतर्निहित अधिकार नहीं है, बल्कि पट्टेदाता का विवेकाधीन अधिकार है, जो पट्टे की शर्तों की पूर्ति और सार्वजनिक उद्देश्य के अनुपालन पर निर्भर करता है। एक बार पट्टेदार द्वारा पट्टे की मूलभूत शर्तों का उल्लंघन करने पर, पट्टेदाता-राज्य नवीनीकरण से इनकार करने और कानून के अनुसार कब्जा वापस लेने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है। अपीलकर्ताओं ने धर्मार्थ अनुदान की शर्तों का उल्लंघन किया है और पट्टे पर दी गई संपत्ति पर वाणिज्यिक अतिक्रमण की अनुमति दी है, इसलिए वे अब न्याय का दावा नहीं कर सकते या संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रियायत नहीं मांग सकते हैं।

32. अपीलकर्ताओं/याचिकाकर्ताओं का आचरण, जिन्होंने पट्टा समाप्त होने के बावजूद कब्जे में रहना, भूमि के कुछ हिस्सों को तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करना और परिसर में व्यावसायिक गतिविधियों की अनुमति देना, उन्हें किसी भी न्यायसंगत अनुतोष के लिए अयोग्य ठहराता है। माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा दर्ज किए गए



निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद दस्तावेजी साक्ष्यों द्वारा समर्थित हैं और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा लालजी टंडन (मृत) के माध्यम से (उपरोक्त); आर.वी. भूपाल प्रसाद (उपरोक्त) और जोसेफ (उपरोक्त) के मामलों में स्थापित विधिक सिद्धांतों के अनुरूप हैं।

33. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता इस न्यायालय के समक्ष यह सिद्ध करने में विफल रहे हैं कि अपीलकर्ताओं/याचिकाकर्ताओं के पास वर्तमान रिट अपील को बनाए रखने का कोई अधिकार है। अभिलेख से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि अपीलकर्ताओं ने ऐसा कोई भी कानूनी रूप से मान्य दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह साबित हो सके कि उक्त भूमि के पट्टे के अधिकार या स्वामित्व को विधि के अनुसार वैध रूप से उनके पक्ष में हस्तांतरित, सौंपा या दिया गया था। अपीलकर्ताओं द्वारा रिट कार्यवाही में संलग्न चार्ट सहित अभिलेख में प्रस्तुत सामग्री से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि विचाराधीन संपत्ति उन्हें किसी भी वैध माध्यम से हस्तांतरित नहीं की गई है।

34. यह भी स्पष्ट है कि वह भूमि, जिसे प्रारंभ में धर्मार्थ और धार्मिक उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिया गया था, अब व्यावसायिक उपयोग में लाई जा रही है, जैसे कि चौपाटी चलाना, गैराज, ऊनी बाजार और अन्य गतिविधियाँ जो मूल पट्टे के उद्देश्य के बिल्कुल विपरीत हैं। यह पट्टे की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। राज्य सरकार ने इन उल्लंघनों को देखते हुए, संपत्ति के तीनों खरीदारों को पट्टा रद्द करने के लिए नोटिस जारी कर दिया है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि अपीलकर्ता स्वयं वैध पट्टेदार या उत्तराधिकारी के रूप में मान्यता प्राप्त नहीं हैं।

35. इसके अलावा, रिकॉर्ड से यह पता चलता है कि 16.08.2024 को बिलासपुर के तहसीलदार नजूल द्वारा कब्जेदारों को अनधिकृत निर्माण हटाने और उक्त भूमि पर चल रही सभी अवैध गतिविधियों को बंद करने के लिए नोटिस जारी किया गया था। उक्त नोटिस के बाद, डॉ. रमन जोगी, जिन्होंने बोर्ड के निदेशकों में से एक होने और संपत्ति पर अधिकार होने का दावा किया, ने स्वेच्छा से भूमि के एक बड़े हिस्से का कब्जा सरकार को सौंप दिया, जो 22.08.2024 के पत्र (अनुलग्नक आर/4) से स्पष्ट है। इसके बाद, राज्य ने विधिवत रूप से भूमि पर पुनः अधिकार कर लिया है और वर्तमान में भी वह भूमि राज्य के कब्जे में है। यदि पट्टेदार ने विलंबित अवस्था में भी नवीनीकरण का अनुरोध किया होता, तो भी 27 वर्षों से अधिक का लंबा समय बिना किसी आवेदन के बीत जाने और इस दौरान पट्टे की शर्तों का लगातार उल्लंघन होने के कारण सरकार के पास पट्टे के नवीनीकरण के किसी भी अनुरोध को अस्वीकार करने का स्पष्ट आधार है। यह स्पष्ट है कि पट्टेदार ने न केवल समय पर नवीनीकरण का अनुरोध नहीं किया, बल्कि उसने सक्रिय रूप से ऐसे आचरण में भी संलग्नता दिखाई जो उस उद्देश्य के विरुद्ध था जिसके लिए पट्टा दिया गया था। इसके अलावा, दिनांक 16.08.2024 के उक्त नोटिस को याचिकाकर्ताओं द्वारा किसी अन्य मंच के समक्ष चुनौती नहीं दी गई है।

36. इन परिस्थितियों में, जब अपीलकर्ताओं ने न तो वैध हस्तांतरण के माध्यम से संपत्ति में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित प्राप्त किया है और न ही मूल आबंटिती का प्रतिनिधित्व करने के लिए कोई वैध प्राधिकार स्थापित किया है, तो पट्टे के नवीनीकरण या संरक्षण की उनकी मांग मान्य नहीं हो सकती है।



परिणामस्वरूप, इस न्यायालय का यह मत है कि अपीलकर्ता/रिट याचिकाकर्ता वर्तमान रिट अपील को दायर करने या बनाए रखने के अपने अधिकार को पूरी तरह से स्थापित करने में विफल रहे हैं, और इसे खारिज कर दिया जाना चाहिए। परिणामस्वरूप, इस न्यायालय का यह मत है कि अपीलकर्ता/रिट याचिकाकर्ता वर्तमान रिट अपील को दायर करने या बनाए रखने के अपने अधिकार को पूरी तरह से स्थापित करने में विफल रहे हैं, और इसे खारिज कर दिया जाना चाहिए। संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपीलीय क्षेत्राधिकार, विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश की सत्यता या वैधता की जाँच करते समय, मूलतः उस सामग्री तक सीमित है जो निर्णय के समय उक्त न्यायालय के समक्ष उपलब्ध थी। अपीलीय स्तर पर नए दस्तावेज़ या साक्ष्य प्रस्तुत करना, पहले प्रस्तुत न किए जाने का कोई संतोषजनक स्पष्टीकरण दिए बिना, कानूनन अस्वीकार्य है, क्योंकि यह अपीलकर्ताओं को अपने मामले की कमियों को भरने की अनुमति देने के समान होगा।

38. वर्तमान मामले में, अपीलकर्ताओं ने न तो इस न्यायालय से अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने की अनुमति मांगी है और न ही प्राप्त की है, और न ही उन्होंने कोई असाधारण परिस्थिति या आवश्यकता बताई है जो इस स्तर पर ऐसे दस्तावेजों पर विचार करने को उचित ठहराती हो। इसके अलावा, अपीलकर्ता उक्त दस्तावेजों की प्रामाणिकता, प्रासंगिकता या साक्ष्यिक मूल्य को साबित करने में विफल रहे हैं, जो ऐसा प्रतीत होता है कि संपत्ति पर अपने दावे का औचित्य साबित करने के लिए बाद में ही रिकॉर्ड में लाए गए हैं।

39. इसलिए, यह न्यायालय ऐसे अतिरिक्त दस्तावेजों पर विचार करने के लिए इच्छुक नहीं है। इस अपील का निर्णय केवल उन दलीलों और सामग्री तक ही सीमित रहेगा जो विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष थीं, क्योंकि अपीलकर्ताओं को अपीलीय स्तर पर अपने प्रकरण को सुधारने या कोई नया तथ्यात्मक आधार प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

40. प्रकरण के समग्र तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय अपीलीय क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप की आवश्यकता वाले विवादित निर्णय में कोई खामी, विकृति या अवैधता नहीं पाता है। विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दर्ज किए गए तथ्य और विधि संबंधी निष्कर्ष व्यापक हैं और साक्ष्यों तथा लागू विधिक सिद्धांतों के सही मूल्यांकन पर आधारित हैं।

41. उपरोक्त कारणों से, रिट अपील योग्यताहीन होने के कारण खारिज की जाती है। माननीय एकल न्यायाधीश द्वारा डब्ल्यूपीसी संख्या 977/2025 में दिनांक 18.07.2025 को पारित आक्षेपित निर्णय एवं आदेश को पूर्णतः यथावत रखा जाता है। राज्य सरकार द्वारा पट्टा रद्द करने और भूमि की वापसी के लिए जारी किए गए नोटिस विधि के अनुसार आगे बढ़ेंगे।

42. पहले दी गई कोई भी अंतरिम सुरक्षा निरस्त मानी जाएगी। इस पर कोई वाद व्यय देय का कोई आदेश नहीं होगा।



सही/-  
(रमेश सिन्हा)  
मुख्य न्यायाधीश

सही/-  
(बिभू दत्त गुरु)  
न्यायाधीश



#### हेड नोट ---

पट्टा नवीनीकरण कोई स्वतःस्फूर्त या निहित अधिकार नहीं है। यह पट्टेदार के विवेक पर निर्भर करता है और मूल पट्टा शर्तों का पट्टेदार द्वारा पूर्णतया पालन करने पर ही आधारित है। शर्तों का लगातार उल्लंघन करने या व्यावसायिक दुरुपयोग में लिप्त पाए जाने पर पट्टेदार नवीनीकरण के लिए न्यायसंगत प्रतिफल का दावा नहीं कर सकता है। ऐसी परिस्थितियों में, याचिकाकर्ताओं के पास पट्टा नवीनीकरण की मांग करने या उसे लागू कराने का कोई अधिकार नहीं है।



**(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)**

*अस्वीकरण: 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 कार्यालयी एवं व्यावहारिक*



*प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*

