

(१) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, हम निर्धारिती के पक्ष में प्रश्न का उत्तर देते हैं, अर्थात्, नकारात्मक में, लागत 500 रुपये निर्धारित की गई है।

पी.सी.जी.

जी आर. मजीठिया, जे

वेद कुमारी, - याचिकाकर्ता।

बनाम

भारत संघ और अन्य, - उत्तरदाता।

सिविलरिट याचिका सं. 1983 का 518

10 फरवरी, 1989।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का IV) - धारा 41 - याचिकाकर्ता द्वारा विस्थापित संपत्ति के नीलामी खरीदार से दुकान खरीदना - बिक्री रद्द करने के लिए नीलामी खरीदार को कारण बताओ नोटिस दिया गया - याचिकाकर्ता वास्तविक खरीदार विचार के लिए - याचिकाकर्ता यह सुनिश्चित करने के लिए अतिरिक्त सावधानी बरत रहा है कि हस्तांतरणी के पास हस्तांतरण करने की शक्ति थी और उसने अच्छे विश्वास में काम किया था - एक स्पष्ट रूप से मालिक से समानता संरक्षित है यदि वह कर सकता है। यह स्थापित करें कि उनके पक्ष में बिक्री सच्चे मालिक को व्यक्त या निहित सहमति के साथ थी।

और रूप संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान किसकी रक्षा करते हैं? सच्चा खरीदार को सच्चे मालिक से विचार करना चाहिए। इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता है कि वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा अपने विक्रेता को पूरी बिक्री का भुगतान किया गया था। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत एक प्रत्यक्ष मालिक से अलगाव को संरक्षित किया जाता है यदि वह यह स्थापित कर सकता है कि उनके पक्ष में बिक्री सच्चे मालिक की सहमति, व्यक्त या निहित थी, और यह विचार के लिए था और उन्होंने यह सुनिश्चित करने के लिए उचित सावधानी बरती थी कि हस्तांतरणकर्ता के पास हस्तांतरण करने की शक्ति थी और उसने अच्छे इरादे से काम किया था। वर्तमान मामले में याचिकाकर्ता सभी परीक्षणों को पूरा करता है।

(पैरा 4)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत याचिका, प्रार्थना करते हुए कि:-

(2) इस प्रकार मुख्य निपटान आयुक्त द्वारा पारित और सचिव द्वारा पुष्टि किए गए आदेशों को रद्द करते हुए, संशोधन और समीक्षा पर पुनर्वास और विवाद में दुकान की बिक्री बहाल की जा सकती है;

नहीं तो

(3) ऐसा अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निदेश जो मामले की परिस्थितियों में उपयुक्त समझा जाए।

याचिकाकर्ता के पक्ष में और प्रतिवादियों के खिलाफ जारी किया जाए।

वेद कुमारी **बनाम** भारत और अन्य (जी. आर. मजीठिया, जे.

आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि विवाद में दुकान याचिकाकर्ता के कब्जे में है और वह विवाद में दुकान में व्यवसाय कर रही है। उत्तरदाताओं की संख्या 3 और 4 विवाद में दुकान को विज्ञापन और नीलामी करने के लिए कदम उठा रहे हैं। यदि रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान विवादित दुकान की नीलामी की जाती है तो याचिकाकर्ता को नुकसान और नुकसान का सामना करना पड़ेगा। आगे प्रार्थना की जाती है कि :-

(४) रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान विवाद में दुकान की नीलामी पर रोक लगाई जा सकती है और याचिकाकर्ता को रिट याचिका के अंतिम निपटान तक विवाद में दुकान से बेदखल नहीं किया जा सकता है;

(५) प्रतिवादियों के खिलाफ याचिकाकर्ता को रिट याचिका की लागत की अनुमति दी जा सकती है।

(६) इस स्तर पर प्रस्ताव की अग्रिम सूचना जारी की जा सकती है।

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता रवि कपूर के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता के पी. भंडारी।

बी.एस. मलिक, अतिरिक्त ए.जी., हरियाणा, एस.पी.सोनी, एडवोकेट, प्रतिवादी
सं. 5 से 9.

आदेश

जी आर. मजीठिया, जे.

(1) याचिकाकर्ता ने इस रिट याचिका में विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा और पुनर्वास) अधिनियम, (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 33 के तहत केंद्र सरकार के प्रतिनिधि द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी है;

तथ्य सबसे पहले:-

(2), दुकान । दुकान नंबर 1, ई -236, वार्ड 4, नंबर ए 4, आईडी जगाधरी, एक खाली संपत्ति। इसे 27 जुलाई, 1967 को पुनर्वास विभाग द्वारा नीलामी के लिए रखा गया था। दुकान का आरक्षित मूल्य 1,238 रुपये था और श्री सोम प्रकाश ने 3,600 रुपये के लिए सबसे ऊंची बोली लगाई। 4 नवंबर, 1967 को श्री सोम प्रकाश के पक्ष में एक बिक्री प्रमाण पत्र जारी किया गया था। उन्होंने 2 दिसंबर, 1974 के पंजीकृत बिक्री विलेख के तहत वर्तमान याचिकाकर्ता को 19,500 रुपये में संपत्ति बेच दी। प्रमुख। निपटान आयुक्त ने 9 जनवरी 1975 में कारण बताओ नोटिस श्री सोम प्रकाश को जारी किया गया की मृत्यु हो गई कि उनके पक्ष में नीलामी द्वारा बिक्री को रद्द क्यों न कर दिया जाए। कारण बताओ नोटिस में दो आधार दिए गए थे, अर्थात् :-

(१) यह संपत्ति वर्ष 1958 में श्री देवी दयाल लोर 5500 रुपये के पक्ष में नीलामी

द्वारा बेची जा चुकी थी और यह बिक्री किसी भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा रद्द नहीं की गई थी।

- (2) वर्ष 1967 में आपके पक्ष में 3600 रुपये में संपत्ति की फिर से नीलामी एक मिलीभगत बिक्री प्रतीत होती है और सक्षम प्राधिकारी के किसी भी आदेश के बिना संपत्ति की फिर से नीलामी नहीं की जा सकती है।

मुख्य निपटान आयुक्त ने पाया कि नीलामी बिक्री अमान्य थी क्योंकि इलाके में कोई उचित प्रचार नहीं किया गया था। यह दुकान जगाधरी में स्थित है, जो एक समृद्ध शहर है, और पिओपरटी को नीलामी में 3,600 रुपये की हास्यास्पद रूप से कम कीमत पर बेचा गया था। अधिनियम की धारा 33 के तहत केंद्र सरकार के प्रतिनिधि द्वारा मुख्य निपटान आयुक्त के आदेश की पुष्टि की गई थी।

(3) राज्य ने अपने जवाब में व्यावहारिक रूप से वही दोहराया जो मुख्य निपटान आयुक्त द्वारा कारण बताओ नोटिस में कहा गया था। याचिकाकर्ता के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री भंडारी ने बहस के समय दो प्रमुख प्रस्तुतियां उठाई हैं, अर्थात्, याचिकाकर्ता एक वास्तविक खरीदार है * और उसके अधिकार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत संरक्षित हैं। और यह कि बिक्री को अत्यधिक देरी के बाद अलग नहीं किया जा सकता है। पुनर्वास विभाग द्वारा वर्तमान याचिकाकर्ता के पूर्ववर्ती श्री सोम प्रकाश के पक्ष में 4 नवंबर, 1967 को बिक्री, प्रमाण पत्र जारी किया गया था और अधिनियम की धारा 24 के तहत कार्यवाही 9 जनवरी, 1975 को शुरू की गई थी। नीलामी खरीदार ने 2 दिसंबर, 1974 को वर्तमान याचिकाकर्ता को संपत्ति हस्तांतरित कर दी थी और इन परिस्थितियों में मुख्य निपटान आयुक्त के लिए अत्यधिक देरी के बाद निपटाए गए मामलों को फिर से खोलने का कोई औचित्य नहीं था।

(4) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान *वास्तविक* मालिक से विचार के लिए वास्तविक खरीदार की रक्षा करते हैं। वर्तमान मामले में, इसमें कोई संदेह नहीं है कि याचिकाकर्ता सच्चे मालिक से विचार के लिए एक वास्तविक खरीदार है। जैसा कि सुप्रा ने कहा है, श्री सोम प्रकाश ने 27 जुलाई, 1967 को सार्वजनिक नीलामी में विवादित संपत्ति खरीदी। बिक्री की पुष्टि 17 अगस्त 1967 को की गई थी और बिक्री प्रमाण पत्र 4 नवंबर 1967 को जारी किया गया था और उन्होंने इस संपत्ति को 2 दिसंबर, 1974 को वर्तमान याचिकाकर्ता को बेच दिया था।

वेद कुमारी बनाम भारत संघ और अन्य (जी आर मजीठिया, जे।

19,500 रुपये। बिक्री मूल्य में से, विक्रेता को सबरजिस्ट्रार के समक्ष 15000 रुपये का भुगतान किया गया था। यह संपत्ति 3 दिसंबर, 1972 को बन्धककर्ता के पास गिरवी रखी गई थी और बंधक राशि को पिछले बन्धककर्ता श्रीमती भगदई को भुगतान करने के लिए ट्रस्ट के रूप में रखा गया था और 17 नवंबर, 1974 को बिक्री समझौते के तहत 2.0.00 रुपये प्राप्त हुए थे। इस प्रकार, इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता है कि वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा अपने विक्रेता को पूरी बिक्री का भुगतान किया गया था। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत एक विदेशी व्यक्ति को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत संरक्षित किया जाता है, यदि वह यह स्थापित कर सकता है कि उनके पक्ष में बिक्री सच्चे मालिक की सहमति, व्यक्त या निहित थी, और यह विचार के लिए था और उन्होंने यह सुनिश्चित करने के लिए उचित सावधानी बरती थी कि हस्तांतरणकर्ता के पास हस्तांतरण करने की शक्ति थी और उसने अच्छे विश्वास में काम किया था। इस मामले में, वर्तमान याचिकाकर्ता सभी परीक्षणों को पूरा करता है। कुछ हद तक एक समान मामला सामने आया। *दामोदर दास और अन्य मामले में इस न्यायालय के एक डिवीजन बेरिच के समक्ष विचारा जोगिंदर सिंह और अन्य*(1)। पत्रों के सामने के मामले में। पेटेंट बेंच, भौतिक तथ्य यह थे कि एक मुस्लिम की संपत्ति को विस्थापित घोषित किया गया था और किसी विस्थापित व्यक्ति को आवंटित किया गया था। 'मुस्लिम विस्थापित भू-स्वामी ने अधिकारियों से कहा कि वह पाकिस्तान नहीं गया है और उसकी जमीन को खाली संपत्ति घोषित नहीं किया जा सकता है, पुनर्वास अधिकारियों ने आवंटी को परेशान नहीं किया, लेकिन मुस्लिम जमींदार को एक समान भूमि दी, जिसने तर्क दिया कि वह खाली नहीं हुआ था। आवंटी ने उसे आवंटित भूमि में से बिक्री और विचार को प्रभावित किया। पुनर्वास अधिकारियों ने उन्हें आवंटित भूमि का एक हिस्सा इस कारण से पुनः प्राप्त कर लिया कि उन्हें अतिरिक्त भूमि आवंटित की गई थी। मुस्लिम मकान मालिक से स्थानांतरणकर्ता ने उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया और यह दलील उठाई कि उनके पक्ष में हस्तांतरण को अमान्य नहीं किया जा सकता है और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत सुरक्षा की मांग की और इन परिसरों में पीठ ने निम्नानुसार टिप्पणी की: -

"हमें लगता है कि इस मामले के एक और महत्वपूर्ण पहलू से निपटना भी आवश्यक है। यहां तक कि अगर पुनर्वास अधिकारियों ने सिविल कोर्ट में उपाय की मांग की थी, तो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के प्रावधानों के मद्देनजर उन्हें यह नहीं दिया गया होगा; 11182 जो इस मामले में पूरी तरह से आकर्षित हैं। यह खंड निम्नानुसार है: -

41. जहां, अचल संपत्ति में रुचि रखने वाले व्यक्तियों की सहमति से, व्यक्त या निहित है, एक व्यक्ति

(1) 1972 का एलपीए संख्या 181

यदि ऐसी संपत्ति का स्पष्ट रूप से मालिक है और इसे विचार के लिए हस्तांतरित करता है, तो हस्तांतरण इस आधार पर शून्य योग्य नहीं होगा कि ट्रांस-फे। आरओआर इसे करने के लिए अधिकृत नहीं था। बशर्ते कि हस्तांतरणकर्ता ने यह सुनिश्चित करने के लिए उचित देखभाल करने के बाद कि हस्तांतरणकर्ता के पास स्थानांतरण करने की शक्ति थी, नेक नीयत से काम किया है।

विवादित भूमि के विस्थापितसंपत्ति होने के कारण यह केन्द्र सरकार में निहित थी। इसलिए, केन्द्र सरकार, जो उस संपत्ति में रुचि रखती थी, ने अपनी स्पष्ट सहमति दी जब वह संपत्ति मुस्लिम मालिकों को उनकी भूमि के बदले में दी गई थी, जिसे गलती से विस्थापित संपत्ति के रूप में माना गया था और फिर कुछ विस्थापित व्यक्तियों को आवंटित किया गया था। इस प्रकार, मुस्लिम मालिकों, उत्तरदाताओं संख्या 1 से 6 के पूर्ववर्ती, जो केन्द्र सरकार की स्पष्ट सहमति से उस भूमि के स्पष्ट मालिक थे, जो उस भूमि में रुचि रखते थे, ने उस क्षमता में इसे याचिकाकर्ता-प्रतिवादी संख्या 1 से 5 और श्रीमती देवी के पूर्ववर्ती चानन सिंह को बेच दिया। याचिकाकर्ता-प्रतिवादी संख्या 6 को 21 जून, 1965 को पंजीकृत बिक्री-विलेख के माध्यम से 30,000 रुपये के विचार के लिए। ऐसा होने पर, प्रतिवादी संख्या 1 से 6 के पक्ष में की गई भूमि के हस्तांतरण को पुनर्वास अधिकारियों द्वारा इस आधार पर शून्य घोषित नहीं किया जा सकता था कि हस्तांतरणकर्ताओं को ऐसा करने का अधिकार नहीं था क्योंकि ऐसा प्रतीत होता है कि राजस्व रिकॉर्ड से यह पता लगाने के लिए उचित सावधानी बरतने के बाद कि हस्तांतरणकर्ता के पास हस्तांतरण करने की शक्ति थी। जैसा कि ऊपर बताया गया है, विचार के लिए भूमि खरीदते समय नेकनीयती से काम किया था। इस मामले को ध्यान में रखते हुए, प्रतिवादी संख्या 1 से 6 को विवाद में भूमि से बेदखल नहीं किया जा सकता था, भले ही पुनर्वास अधिकारियों ने कानून की अदालत में उपाय की मांग की हो, क्योंकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान आकर्षित होते और पुनर्वास विभाग के रास्ते में बाधा पैदा करते यदि उसने हस्तांतरणकर्ताओं से विवाद में भूमि प्राप्त करने की राहत मांगी होती। कानून की अदालत में।

इस फैसले का पालन काली राम बनाम काली राम मामले में किया गया था। भारत संघ (2)। इसी तरह का मामला एक निर्णय रिपोर्ट में विचार के लिए आया था- जिसे श्री एस आर दास बनाम श्री एस. आर. दास बनाम भारत के रूप में नामित किया गया था। हरियाणा राज्य और अन्य (3), और यह निम्नलिखित परिस्थितियों में उत्पन्न हुआ: –

(5) हरियाणा राज्य में शहरी संपदा में आवासीय कोटे से एक श्री रामकृष्ण भूमि का

वेद कुमारी **बनाम** भारत और अन्य (जी. आर. मजीठिया, जे.

भूखंड। क्रमिक मंत्रालय विवेकाधीन कोटे से हरियाणा राज्य में विभिन्न शहरी संपदाओं में आवासीय भूखंडों का आवंटन कर रहे थे। राज्य सरकार ने एक कार्यकारी आदेश द्वारा आवंटनों को रद्द कर दिया और इस कार्रवाई को इस न्यायालय में चुनौती दी गई। मूल आवंटनी ने भूखंड को रिट याचिकाकर्ता के पक्ष में मूल्यवान विचार के लिए स्थानांतरित कर दिया और हस्तांतरण को एस्टेट अधिकारी द्वारा मंजूरी दे दी गई थी और परिवहन विलेख भी हस्तांतरणकर्ता के पक्ष में एस्टेट अधिकारी द्वारा निष्पादित किया गया था। हस्तांतरणी ने संपदा अधिकारी से अनुमति प्राप्त की और भूखंड पर एक घर का निर्माण किया। उन्होंने शहरी अधिकारियों से ऋण भी प्राप्त किया। हस्तांतरणकर्ता ने प्रस्तुत किया कि वह विचार के लिए एक वास्तविक खरीदार था और 1 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 को ध्यान में रखते हुए, **राज्य और उसके अधिकारी उसके पक्ष में आवंटन रद्द नहीं कर सकते थे। इन तथ्यों के आधार पर पीठ ने निम्नलिखित टिप्पणी की -**

पीठ ने कहा, 'हमें बहस में दम नजर आता है। धारा 41 में प्रावधान है कि जहां अचल संपत्ति में रुचि रखने वाले व्यक्तियों की सहमति, व्यक्त या निहित के साथ, कोई व्यक्ति ऐसी संपत्ति का स्पष्ट रूप से मालिक है और उसे विचार के लिए हस्तांतरित करता है, तो हस्तांतरण इस आधार पर अमान्य नहीं होगा कि हस्तांतरणकर्ता इसे करने के लिए अधिकृत नहीं था। हमारे सामने यह विवादित नहीं था कि मूल आवंटनी के पास हुडा से उक्त भूखंड के संबंध में आवंटन पत्र था। याचिकाकर्ता द्वारा आवंटनी को पूरा भुगतान किया गया था और हुडा द्वारा अनुमति दिए जाने के बाद भूखंड को स्थानांतरित कर दिया गया था। यह साबित नहीं हुआ है कि याचिकाकर्ता को सरकार द्वारा अपने विवेकाधीन कोटे से मूल आवंटनी को भूखंड के आवंटन की जानकारी थी। यहां तक कि एस्टेट अधिकारी ने बिक्री को स्वीकार कर लिया और याचिकाकर्ता के पक्ष में वाहन विलेख निष्पादित किया। इस प्रकार, याचिकाकर्ता भूखंड का एक *वास्तविक* खरीदार है। राम कृष्ण से मूल्यवान विचार के लिए और धारा 41 के प्रावधानों द्वारा संरक्षित है। इसलिए, भूखंड का आवंटन जो अब पक्ष में स्थानांतरित हो गया है

(दो) 1976 पी.एल.आर. 475

(तीन) (1988-1) पी.एल.आर.

प्रतिवादियों द्वारा याचिकाकर्ता की जमानत रद्द नहीं की जा सकती है। मूल आवंटनियों से विचार के लिए सभी वास्तविक आवंटनियों के भूखंडों को रद्द नहीं किया जा सकता है।

(6) इस प्रकार, इस निष्कर्ष से कोई निष्कर्ष नहीं निकलता है कि प्रोप > एटी एक्ट की धारा 41 के तहत नागरिकों के अधिकारों की रक्षा की जाती है। सोम प्रकाश के पक्ष में नीलामी और बिक्री को रद्द नहीं किया जा सकता क्योंकि यह याचिकाकर्ता के अधिकारों

को प्रभावित करेगा जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत संरक्षित हैं।

(7) दूसरी बात पर विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री भंडारी दृढ़ नहीं हैं। अधिनियम की धारा 24 निम्नानुसार है:-

24. मुख्य निपटान आयुक्त की शक्ति संशोधन :- (1) मुख्य निपटान आयुक्त किसी भी समय इस अधिनियम के तहत किसी भी कार्यवाही का रिकॉर्ड मांग सकता है। एक सहायक निपटान अधिकारी, एक सहायक निपटान आयुक्त, एक अतिरिक्त निपटान आयुक्त, एक निपटान आयुक्त, एक प्रबंध अधिकारी या एक प्रबंध निगम ने ऐसे किसी भी आदेश की वैधता या औचित्य के रूप में खुद को संतुष्ट करने के उद्देश्य से एक आदेश पारित किया है और इसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जो वह उचित समझे।

(8) मुख्य बंदोबस्त आयुक्त के पास अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए अप्रतिबंधित शक्तियां हैं और वह किसी भी समय अधिनियम के तहत अपने अधीनस्थ अधिकारियों द्वारा तय किए गए किसी भी मामले का रिकॉर्ड मांग सकता है। अधिनियम के तहत अधीनस्थ अधिकारियों द्वारा पारित आदेश अधिनियम की धारा 24 के तहत मुख्य निपटान आयुक्त द्वारा संशोधित किए जाने योग्य हैं यदि ये किसी नियम या कानून के तहत पारित किए गए हैं। मुख्य निपटान आयुक्त की पर्यवेक्षी या पुनरीक्षण शक्ति को कोई विस्तृत सूची देना उचित नहीं होगा क्योंकि हर चीज प्रत्येक विशेष मामले की परिस्थितियों पर निर्भर करेगी।

(9) ऊपर दर्ज कारणों के लिए, इस रिट याचिका को अनुमति दी जाती है। 17 जून, 1977 के मुख्य निपटान आयुक्त के आदेश और 7 दिसंबर, 1982 के अधिनियम की धारा 33 के तहत केंद्र सरकार के प्रतिनिधि के आदेश को रद्द किया जाता है। हालांकि, मैं पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ देता हूँ।

आरजेवीआर।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मयंक गुप्ता

वेद कुमारी **बनाम** भारत और अन्य (जी. आर. मजीठिया, जे.

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

चरखी दादरी