<u>रिपोर्टयोग्य</u>

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में

आपराधिक अपीलीय न्यायपालिका

आपराधिक अपील सं. 1793 ऑफ 2023

[विशेष अनुमति याचिका (क्रिमि.) सं.8146 2023 से उत्पन्न होने वाली]
[विशेष अनुमति याचिका (क्रिमि.) डी.सं.20936 ऑफ 2022 से उत्पन्न होने वाली]

प्रतिभा मनचंदा और अन्य — अपीलकर्तागण

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य — प्रतिवादीगण

<u>निर्णय</u>

<u>सूर्यकांत, जे.</u>

1. एस.एल.पी दाखिल करने की अनुमति मांगने वाले आवेदन की अनुमति है।अनुमति प्रदान की जाती है।

2. तत्काल अपील पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय चंडीगढ़ (इसके बाद, 'उच्च न्यायालय') के एक फैसले से उत्पन्न होती है, जिसके तहत दिनांक 31.05.2022 को

उच्च न्यायालय ने दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (इसके बाद, 'Cr.P.C') की धारा 438 के तहत दायर याचिका को मंजूरी दी और भारतीय दंड संहिता, 1860 (इसके बाद, 'आईपीसी') की धारा 406, 420, 467, 468, 471 और 120 बी के तहत गुरुग्राम जिले के पीएस बादशाहपुर में दिनांक 16.03.2022 को पंजीकृत 2022 की प्राथमिकी संख्या 113 में प्रतिवादी संख्या 2 को अग्रिम जमानत दे दी।

ए. <u>तथ्य</u>

3. उपरोक्त एफ.आई.आर प्रतिवादी संख्या 2 और अन्य सह-अभियुक्त व्यक्तियों, शेल नारंग, भीम सिंह और विनोद के खिलाफ अपीलकर्ताओं द्वारा दर्ज की गई थी।एफ.आई.आर की सामग्री के अनुसार, अपीलकर्तागण वरिष्ठ नागरिक हैं जो मालिक थे और जिनके पास 30 वर्षों की अवधि के लिए भूमि मुस्त नं. 55, किला नं. 3/1 (7-9), 4/1 (7-13), माप 15 कनाल 2 मरला, स्थित गाँव बेगमपुर खटोला, तहसील कादीपुर, जिला गुरुग्राम (इसके बाद, 'विषय भूमि') की राजस्व संपदा के भीतर अधिकार था। अपीलकर्ताओं का दावा है कि उन्होंने कभी भी किसी को विषय भूमि नहीं बेची और न ही उन्होंने कभी किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में कोई पावर ऑफ अटॉर्नी (इसके बाद, 'जी.पी.ए') निष्पादित किया है।यह क्षेत्र, घटनाओं के उनके संस्करण में, हमेशा स्पष्ट रूप से उनके कब्जे में रहा है और कभी भी किसी भी रूप या फैशन में परिवार के बाहर के लोगों को नहीं दिया गया है।

4. 28.02.2022 को, अपीलकर्ता संख्या 2, विषय भूमि के लिए राजस्व कागजात प्राप्त करने के लिए पटवार भवन, गुरुग्राम गये।उन्हें वहां पता चला कि भीम सिंह राठी नाम के एक व्यक्ति ने उपरोक्त भूमि के इंतकाल को मंजूरी देने के लिए हल्का पटवारियों से संपर्क किया था।अपीलकर्तागण के अनुसार, इंतकाल के लिए आवेदन एक जाली और मनगढ़ंत बिक्री विलेख वासिका संख्या 11493 दिनांक 24.02.2022 (इसके बाद, '2022 बिक्री विलेख') पर आधारित था। मामले को आगे देखने के बाद, अपीलकर्ता संख्या 2 को पता चला कि उक्त बिक्री विलेख उप-पंजीयक कादीपुर, जिला गुरुग्राम के कार्यालय में पंजीकृत था और प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा निष्पादित किया गया था। विचाराधीन निष्पादन एक अन्य, कथित रूप से जाली और मनगढ़ंत जी.पी.ए पर आधारित था, जिस पर वासिका संख्या 13907 दिनांक 18.09.1996 (इसके बाद, '1996 जी.पी.ए') था, जो उप-पंजीयक वी., दक्षिण पूर्व दिल्ली के कार्यालय में पंजीकृत था।

5. अपीलकर्ताओ ने, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, यह रुख अपनाया है कि उन्होंने कभी भी प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में कोई जी.पी.ए निष्पादित या पंजीकृत नहीं किया है, और न ही वे किसी भी रूप या तरीके से उससे परिचित हैं।इसके बजाय, '1996 जी.पी.ए' और 2022 के बिक्री विलेख दोनों उप-पंजीयक के कार्यालय में अन्य अधिकारियों के साथ मिलीभगत में प्रतिवादी संख्या 2 और प्राथमिकी में नामित शेष सह- अभियुक्तों द्वारा बनाए गए पूरी तरह से धोखाधड़ी वाले दस्तावेज थे। ये कार्रवाई पूरी तरह से छलपूर्वक और अपीलार्थियों की किसी भी भागीदारी के बिना की गई थी।

6. अपीलार्थियों का दावा है कि उनके पास विषय भूमि के लिए मूल बिक्री विलेख है और इसकी एक वास्तविक प्रति शिकायत के साथ संलग्न की गई थी। 2022 के बिक्री विलेख की जांच करने पर, उन्हें यह स्पष्ट था कि आरोपी पैन संख्या प्रदान करने में विफल रहा था, जो एक वैध बिक्री विलेख के लिए अनिवार्य रूप से आवश्यक है।इसके अलावा, स्रोत पर कर कटौती की 1 प्रतिशत राशि (इसके बाद, 'टीडीएस') जमा किए जाने का कोई उल्लेख नहीं था, जो बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण की आवश्यकताओं का भी हिस्सा है।

7. शिकायत में यह भी उल्लेख किया गया है कि अपीलकर्ताओ की भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य, जिसका माप 15 कनाल 2 मरला है, लगभग रु 50 करोड़ से कम नहीं है। हालाँकि, 2022 के बिक्री विलेख में, विक्रय-विचार को 6,60,62,500/- रुपये की बहुत कम और अल्प राशि के रूप में दिखाया गया था, जो इसके वास्तविक पूछ मूल्य से काफी कम था। इसके अलावा, अपीलकर्ताओं को यह छोटी राशि भी नहीं मिली थी, भले ही 2022 के बिक्री विलेख को काल्पनिक रूप से वैध माना गया हो।इस प्रकार, यह दस्तावेज़ स्पष्ट रूप से प्रतिवादी संख्या 2 और सह-अभियुक्त द्वारा गवाहों, लेखक और उप-पंजीयक तहसील कादीपुर, जिला गुरुग्राम के अधिकारियों के साथ मिलकर शिकायतकर्ताओं से संपत्ति को हटाने और इसे अभियुक्त के कब्जे में रखने के अपवित्र इरादे से बनाया गया था।

8. तदनुसार, प्रथम सूचना रिपोर्ट पुलिस स्टेशन, बादशाहपुर, गुरुग्राम में दर्ज की गई और जांच शुरू की गई।प्रतिवादी संख्या 2, गिरफ्तारी के डर से अगर उसे जांच अधिकारी के सामने पेश होने के लिए कहा जाता है, तो उसने अतिरिक्त सत्र न्यायाधीश, गुरुग्राम के समक्ष अग्रिम जमानत के लिए आवेदन दायर किया।

9. अतिरिक्त सत्र न्यायाधीश, गुरुग्राम ने 23.05.2022 दिनांकित आदेश में अग्रिम जमानत के लिए प्रतिवादी संख्या 2 के आवेदन को खारिज कर दिया, यह देखते हुए किः

i. प्रतिवादी संख्या 2 पर कथित रूप से जी.पी.ए बनाने और 2022 बिक्री विलेख को निष्पादित करने का आरोप लगाया गया था।1996 का मूल जी.पी.ए अभी भी पुलिस द्वारा बरामद किया जाना बाकी था। 1996 के जी.पी.ए के ठिकाने, बिक्री विलेख के निष्पादन, विक्रय-विचार के भुगतान, इंतकाल की मंजूरी और प्रतिवादी संख्या 2 और अपीलकर्तागण के बीच संबंध से संबंधित कई प्रश्नों का पता लगाया जाना था।

ii. प्रतिवादी संख्या 2 के खिलाफ आरोप गंभीर थे, और दीवानी मुकदमा दायर करने से उन्हें आपराधिक दायित्व से मुक्त नहीं किया गया।अग्रिम जमानत केवल असाधारण परिस्थितियों में दी जानी थी, क्योंकि पूर्व गिरफ्तारी जमानत के तहत एक व्यक्ति सीआरपीसी की धारा 438 के

तहत प्रदान की गई सुरक्षा के कारण पूछताछ के तहत सभी प्रासंगिक तथ्यों का खुलासा नहीं कर सकता है। प्रतिवादी संख्या 2 की अभिरक्षा पूछताछ पूरी तरह से जांच के लिए आवश्यक थी, जांच के सभी बकाया बिंदुओं को देखते हुए जो लंबित थे।

10. पीड़ित, प्रतिवादी संख्या 2 ने उच्च न्यायालय के समक्ष अग्रिम जमानत के लिए एक आवेदन दायर किया।उच्च न्यायालय ने दिनांक 31.05.2022 के आक्षेपित आदेश के माध्यम से आवेदन को स्वीकार कर लिया और उसे अग्रिम जमानत दे दी।उच्च न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ यह देखा:

i. इस विवाद में 1996 के जी.पी.ए की वैधता और कथित बिक्री विचार का दुरुपयोग शामिल है।संपत्ति के स्वामित्व और कब्जे के संबंध में पहले से ही दीवानी मुकदमे दायर किए गए हैं और हस्ताक्षरों की प्रामाणिकता निर्धारित करने में एक हस्तलेखन विशेषज्ञ की रिपोर्ट महत्वपूर्ण थी;

ii. उच्च न्यायालय ने चल रहे दीवानी मुकदमों के लंबित होने को स्वीकार किया और सुझाव दिया कि 1996 के जी.पी.ए के निष्पादन की वैधता दीवानी अदालत द्वारा निर्धारित की जा सकती है, और अग्रिम जमानत के लिए कार्यवाही में एक निर्धारक कारक होने की आवश्यकता नहीं है।

iii. प्रथम दृष्टया, ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ताओं द्वारा शुरू की गई आपराधिक न्याय प्रणाली की भागीदारी कुछ लेन-देनों को निपटाने और उनके बीच चल रहे विवादों को हल करने का प्रयास हो सकता है।इस पृष्ठभूमि में, यह सुनिश्चित करने के लिए कि अपीलकर्ताओं और प्रतिवादी संख्या 2 दोनों के लिए न्याय किया गया था, उन्हें अपने नमूना हस्ताक्षर प्रदान करने के लिए निर्देश जारी किए गए थे। हस्ताक्षर विशेषज्ञ को लेखन और हस्ताक्षरों की समानता का आकलन करने के लिए उनकी तुलना करने का काम सौंपा गया था।"

11. उच्च न्यायालय ने आदेश दिया कि प्रतिवादी संख्या 2 की गिरफ्तारी तब तक नहीं की जाएगी जब तक कि वह जांच अधिकारी की संतुष्टि पर 2 लाख रुपये के व्यक्तिगत और जमानत बांड प्रदान करता है। इन सुरक्षाओं का विस्तार करते समय, प्रतिवादी संख्या 2 को यह भी निर्देश दिया गया था कि जब भी आवश्यकता हो वह जांच में सहयोग करें और अभियोजन पक्ष के साक्ष्य के साथ छेड़छाड़ से बचने या किसी भी गवाह को प्रभावित करने के लिए वचन दें।इसके अलावा, 1.5 करोड़ रुपये की जमा राशि संबंधित मजिस्ट्रेट के समक्ष जमा किए जाने थे जो पीड़ित मुआवजे के रूप में काम करेगा और मुकदमे के परिणाम के आधार पर वितरित किया जाएगा।

12. अग्रिम जमानत दिए जाने से व्यथित अपीलकर्ता हमारे सामने हैं।

बी. <u>विवाद</u>

13. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता श्री साकेत सीकरी ने जोरदार तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने इस गलत धारणा पर काम किया कि प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में कथित 1996 जी.पी.ए वास्तविक है। 1996 जी.पी.ए की मूल प्रति पुलिस द्वारा आज तक बरामद नहीं की गई है, और इसलिए, हिरासत में पूछताछ की आवश्यकता है।इसके अलावा, उच्च न्यायालय इस बात पर विचार करने में विफल रहा कि 1996 के जी.पी.ए को प्रतिवादी संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित किए जाने के बावजूद, उन्होंने इसकी प्रमाणित प्रति के लिए केवल फरवरी 2022 में आवेदन किया, यानी 26 साल बाद, जबकि उनके पास पहले से ही मूल होना चाहिए था यदि उनका दावा प्रामाणिक होना है।वर्तमान मामला यह है कि जिसमें प्रतिवादी संख्या 2 ने अन्य अभियुक्त व्यक्तियों के साथ मिलकर अपीलकर्ताओं के खिलाफ एक विस्तृत धोखाधड़ी की है, जो अपनी उम्र और एनआरआई स्थिति के कारण असुरक्षित हैं।इसके अतिरिक्त, 1990-2000 के बीच की अवधि के दौरान अपीलकर्ता संख्या 2 द्वारा उपयोग किए गए हस्ताक्षर कथित जी.पी.ए दिनांक 18.09.1996 पर अंकित हस्ताक्षरों से भिन्न, समान और गैर-समान हैं। इसके अलावा, कथित बिक्री विलेख पर प्रतिफल राशि 6.60 करोड़ रुपये विषय भूमि के बाजार मूल्य से बहुत कम है, जो 50 करोड़ रुपये बताया गया है।

14. प्रतिवादी संख्या 1-हरियाणा राज्य की ओर से उपस्थित अतिरिक्त महाधिवक्ता सुश्री बांसुरी स्वराज ने प्रतिवादी संख्या 2 को अग्रिम जमानत देने का पुरजोर विरोध किया और

अपीलकर्ताओं द्वारा लिए गए रुख का समर्थन किया।यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादी संख्या 2 के खिलाफ एक मजबूत प्रथम दृष्टया मामला बनाया गया है, और बड़ी साजिश का पता लगाने के उद्देश्य के लिए उसकी हिरासत में पूछताछ महत्वपूर्ण है।

15. प्रतिवादी संख्या 2 का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मनिंदर सिंह ने उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण का पुरजोर बचाव किया और जोर देकर कहा कि अपीलकर्ताओं द्वारा लगाए गए प्रत्येक आरोप, तर्क और प्रस्तुत करना तथ्यात्मक और कानूनी रूप से गलत था।विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्रतिवादी संख्या 2 ने मूल रूप से वर्ष 1996 में अपीलकर्ताओं से विचाराधीन भूमि खरीदी थी। हालाँकि, उस समय, भूमि पर एक तीसरे पक्ष का पट्टा मौजूद था।इसे संबोधित करने के लिए, अपीलकर्ताओं ने 1996 जी.पी.ए को निष्पादित किया, जो कि उप-पंजीयक, कालकाजी, दिल्ली के कार्यालय में विधिवत पंजीकृत था।इस जी.पी.ए को किसी भी अदालत में विवादित नहीं किया गया है और दीवानी मुकदमे दायर किए जाने तक अपीलकर्ताओं द्वारा चुनौती नहीं दी गई है, जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि इसकी वैधता का विरोध केवल एक विचार के बाद था।प्रतिवादी संख्या 2 के पास 1996 जी.पी.ए के माध्यम से विचाराधीन संपत्ति के लिए पंजीकृत कन्वेयंस डीड को निष्पादित करने और इसके लिए प्रतिफल प्राप्त करने के लिए पूर्ण प्राधिकरण था। 24.02.2022 को, प्रतिवादी संख्या 2 ने 1996 जी.पी.ए के आधार पर अपने पास निहित शक्ति के प्रयोग के माध्यम से भूमि बेच दी। हालाँकि, खरीदारों को इस न्यायालय के समक्ष पक्षकारों के रूप में शामिल नहीं किया गया है।

जी.पी.ए की प्रामाणिकता का सत्यापन उप-पंजीयक, कालकाजी, दिनांक 13.02.2022 की रिपोर्ट के अनुसार किया गया था और भूमि की बिक्री सत्यापन रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद ही हुई थी।इसके बाद ही अपीलकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 2 और खरीदारों को धमकी देना शुरू किया और बाद में जी.पी.ए की वैधता को चुनौती देते हुए दीवानी मुकदमे दायर किए। इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 2 को अग्रिम जमानत दे दी है, जो जांच अधिकारी को नमूना हस्ताक्षर प्रदान करने और 1.5 करोड़ रुपये जमा करने जैसी सख्त शर्तों के अधीन है। पुलिस ने उप-पंजीयक के कार्यालय से भी अभिलेख प्राप्त किए हैं और प्रतिवादी संख्या 2 ने उच्च न्यायालय द्वारा उस पर लगाई गई सभी शर्तों का पालन किया है।

सी. विश्लेषण

16. यह कहने की जरूरत नहीं है कि करोड़ों रुपये की भूमि के स्वामित्व को हस्तांतरित करने के लिए जाली दस्तावेजों के कथित अपराध गंभीर प्रकृति के हैं।इसलिए, जबकि किसी व्यक्ति की व्यक्तिगत स्वतंत्रता की रक्षा करना अत्यंत महत्वपूर्ण है, अपराध की गंभीरता का विश्लेषण करना और यह निर्धारित करना भी उतना ही बराबर का हमारे ऊपर आवश्यक है कि हिरासत में पूछताछ की आवश्यकता है या नहीं।

17. **सिद्धराम सतलिंगप्पा मेत्रे बनाम महाराष्ट्र राज्य**[1] में, इस न्यायालय ने **गुरबख्श सिंह सिबिया बनाम पंजाब राज्य**[2] मामले में संविधान बेंच द्वारा स्थापित सिद्धांतों पर सावधानीपूर्वक विचार किया। गहन विचार-विमर्श के बाद, यह न्यायालय निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुंचाः

"112. अग्रिम जमानत से निपटने के दौरान निम्नलिखित कारकों और मापदंडों को ध्यान में रखा जा सकता हैः

(i) गिरफ्तारी से पहले आरोप की प्रकृति और गंभीरता और अभियुक्त की सटीक भूमिका को ठीक से समझा जाना चाहिए;

(ii) आवेदक का पूर्ववृत्त इस तथ्य सहित कि क्या अभियुक्त ने पहले किसी संज्ञेय अपराध के संबंध में अदालत द्वारा दोषी ठहराए जाने पर कारावास का सामना किया है;

(iii) आवेदक के न्याय से भागने की संभावना;

(iv) अभियुक्त के समान या अन्य अपराधों को दोहराने की संभावना;

---

1 (2011) 1 एससीसी 69

2 (1980) 2 एससीसी 565

(v) जहां आरोप केवल आवेदक को गिरफ्तार करके उसे घायल करने या अपमानित करने के उद्देश्य से लगाए गए हैं;

(vi) अग्रिम जमानत देने का प्रभाव, विशेष रूप से बड़ी संख्या में लोगों को प्रभावित करने वाले मामलों में।

XX X X XX "

18. **सुशीला अग्रवाल बनाम राज्य (एन.सी.टी ऑफ दिल्ली)**[3] में, संविधान पीठ ने फिर से पुष्टि की कि अग्रिम जमानत के लिए आवेदनों पर विचार करते समय, अदालतों को अपराधों की प्रकृति और गंभीरता, आवेदक की भूमिका और मामले के विशिष्ट तथ्यों जैसे कारकों पर विचार करना चाहिए।

19. अग्रिम जमानत की राहत का उद्देश्य व्यक्तिगत अधिकारों की रक्षा करना है।जबकि यह गिरफ्तारी की शक्ति के दुरुपयोग को रोकने के लिए एक महत्वपूर्ण उपकरण के रूप में कार्य करता है और निर्दोष व्यक्तियों को उत्पीड़न से बचाता है, यह व्यक्तिगत अधिकारों और न्याय के हितों के बीच एक नाजुक संतुलन बनाए रखने में भी चुनौतियों का सामना करता है।

---

3 (2018) 7 एससीसी 731

व्यक्तिगत अधिकारों की रक्षा और सार्वजनिक हित की रक्षा के बीच संतुलन बनाने में हमें जिस कसकर रस्सी पर चलना चाहिए, वह निहित है।जबकि स्वतंत्रता का अधिकार और निर्दोषता का अनुमान महत्वपूर्ण है, अदालत को अपराध की गंभीरता, समाज पर प्रभाव और एक निष्पक्ष और स्वतंत्र जांच की आवश्यकता पर भी विचार करना चाहिए। प्रत्येक व्यक्तिगत मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में इन हितों को तौलने में अदालत का विवेकाधिकार एक न्यायपूर्ण परिणाम सुनिश्चित करने के लिए महत्वपूर्ण हो जाता है।

20. इस मामले में कुछ निर्विवाद तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि 1996 का जी.पी.ए अभी तक प्रकाश में नहीं आया है।मूल दस्तावेज़ के स्थान के बारे में हमारे सामने कोई संकेत नहीं रखा गया है।प्रतिवादी संख्या 2 के स्वयं के विवाद के आलोक में, 1996 में जी.पी.ए के माध्यम से विषय भूमि की बिक्री हुई। अदालत में प्रस्तुत कथित 1996 जी.पी.ए की एक प्रति की समीक्षा करने पर, अपीलकर्ताओं ने विषय भूमि से संबंधित सभी महत्वपूर्ण अधिकारों को त्याग दिया।इन अधिकारों में भूमि का कब्जा, पानी, सीवर, बिजली, बिजली कनेक्शन और संपत्ति से संबंधित अन्य सेवाओं को संभालना, पट्टे के भुगतान और अन्य बकाया का भुगतान करना, आवश्यक अनुमतियों के साथ मौजूदा संरचना में परिवर्धन या संशोधन करना, भूमि किराए पर लेना, रसीदें जारी करना और किरायेदार से संबंधित मामलों का प्रबंधन करना शामिल है। इसके अलावा, अपीलकर्ताओं ने भूमि को बेचने, निपटाने या

स्थानांतरित करने, समझौतों में प्रवेश करने और मूलधन की ओर से विचार प्राप्त करने का अधिकार प्रदान किया। हालाँकि, विषय भूमि पर सभी अधिकार प्राप्त करने के बावजूद, प्रतिवादी संख्या 2 ने कभी भी राजस्व/स्थानीय अधिकारियों को सूचित नहीं किया कि उसने जी. पी. ए. के माध्यम से विषय भूमि को कथित रूप से 'खरीदा' था। राजस्व अभिलेख में भूमि का स्वामित्व हमेशा अपीलकर्ताओं के नाम पर रहता था और दूसरे प्रतिवादी द्वारा इंतकाल आदि के परिवर्तन के लिए कोई आवेदन नहीं दिया गया था। हमें सूचित किया जाता है कि बहुत देर से, कथित 1996 जी.पी.ए के निष्पादन के बाद, सरकार द्वारा विषय भूमि का एक हिस्सा अधिग्रहित किया गया था और इस संबंध में मुआवजे का भुगतान अपीलकर्ताओं को किया गया था। प्रतिवादी संख्या 2 ने न तो इस तरह के मुआवजे के भुगतान पर आपत्ति जताई और न ही भूमि पर अपने अधिकार का दावा किया, जो वह आम तौर पर करता अगर उसे उस पर कोई अधिकार होता।केवल पावर ऑफ अटॉर्नी के निष्पादन पर किसी अचल संपत्ति में स्वामित्व अधिकारों के हस्तांतरण को स्वीकार करना असंगत होगा।

21. हमें यह ध्यान रखना चाहिए कि विषय भूमि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में स्थित एक प्रमुख संपत्ति है।वर्ष 1996 में भी इसका मूल्य काफी महत्वपूर्ण रहा होगा।द्वितीय प्रतिवादी अब तक वर्ष 1996 में अपीलकर्ताओं को किसी भी प्रतिफल का भुगतान नहीं दिखा पाया है।मूल जी.पी.ए, जैसा कि हमने कई अवसरों पर उल्लेख किया है, इसकी अनुपस्थिति से विशिष्ट है। कहा जाता है कि विवादित बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए इस जी.पी.ए की एक

प्रमाणित प्रति पर भरोसा किया गया था।हम यह समझने या जानने में विफल हैं कि कैसे एक प्रामाणिक खरीदार एक ऐसे व्यक्ति को बिक्री प्रतिफल के रूप में करोड़ों रुपये का भुगतान कर सकता है जिसके पास न तो स्वामित्व और स्वामित्व दिखाने वाले दस्तावेज हैं और न ही बेचे जा रहे संपत्ति के वास्तविक मालिक (ओं) का मूल जी.पी.ए है।यह तथ्य कि बिक्री विलेख को कथित रूप से पैन संख्या का उल्लेख किए बिना या टीडीएस घटाए बिना निष्पादित किया गया था, इस लेनदेन की संदिग्ध प्रकृति को रेखांकित करता है।हम पंजीकरण प्राधिकरणों के व्यवहार और इन औपचारिकताओं के पूरा होने के अभाव में कन्वेयंस डीड की उनकी स्वीकृति पर समान रूप से चिंतित हैं।उप-पंजीयक और उनके अधिकारी बिक्री विलेख के पंजीकरण से पहले स्वामित्व अधिकारों का सत्यापन करने के लिए बाध्य थे।अपीलकर्ताओं के दावे के अनुसार, भूमि के पूर्व मूल बिक्री विलेख अभी भी उनके कब्जे में हैं। बिक्री विलेख। यह तथ्य कि विक्रेता मूल अभिलेख प्राप्त किए बिना प्रतिवादी संख्या 2 को इतनी बड़ी राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुआ, लेन-देन की वैधता पर एक छाया डालता है।

22. यहाँ यह उल्लेख करना आवश्यक है कि अपीलकर्तागण बुजुर्ग दंपति हैं।एनआरआई होने के नाते, उनका अधिकांश समय विदेश में व्यतीत हुआ है।उन्होंने कहा है कि विवादित बिक्री विलेख के निष्पादन के समय वे भारत में नहीं थे।अपीलकर्ताओं का दावा है कि भूमि का बाजार मूल्य 50 करोड़ रुपये से कम नहीं है, हालांकि अभी तक मूल्यांकन एक विशेषज्ञ द्वारा सत्यापित नहीं किया गया है, लेकिन यह लक्ष्य से बहुत दूर नहीं लगता है।कथित रूप से

धोखाधड़ी वाले बिक्री विलेख के निष्पादन के समय भूमि के कम मूल्यांकन का गंभीर आरोप है। यह तर्क कि 6.60 करोड़ रुपये का प्रतिफल विषय भूमि के बाजार मूल्य से बहुत कम है, इसलिए इसकी गहन जांच की भी आवश्यकता है।

23. हम इस तथ्य से अनजान नहीं हैं कि कहा जाता है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने 1996 जी.पी.ए के निष्पादन के 26 वर्षों की अवधि के बाद फरवरी, 2022 में इसकी प्रमाणित प्रति के लिए आवेदन किया था। यह भी स्पष्ट नहीं है कि क्यों, जब विषय भूमि गुरुग्राम जिले में स्थित है, तो संपत्ति के संबंध में जी.पी.ए कालकाजी, नई दिल्ली में पंजीकृत था।यह जी.पी.ए की वास्तविकता के बारे में कुछ संदेह पैदा करता है। इस प्रकार, यह इंगित करने के लिए भारी और स्पष्ट प्रथम दृष्टया सबूत हैं कि प्रतिवादी संख्या 2, संपत्ति के खरीदारों और उप-पंजीयक द्वारा प्रदान की गई घटनाओं के संस्करण को संदेह के साथ देखा जाना चाहिए।प्रथम दृष्टया, ये पक्ष एक-दूसरे के साथ मिलकर काम करते प्रतीत होते हैं और अनुपस्थित भूमि मालिकों को धोखा देने के गुप्त उद्देश्य से हाथ मिला सकते हैं। इस कोण पर जांच अधिकारियों द्वारा गहन विचार की आवश्यकता है।अपीलकर्तागण प्रतीत होता है कि उनकी अत्यधिक मूल्यवान संपत्ति को लूटने के लिए रची गई एक सुनियोजित साजिश का शिकार हो गए हैं। ऐसे मामलों में जहां अपराध के पीड़ित, अपनी वृद्धावस्था और भौगोलिक दूरी के कारण, अपने दम पर न्याय प्राप्त करने में असमर्थ हैं, यह न्यायालयों और राज्य पर पड़ता है कि वे अन्याय को दूर करने और कानून के शासन में सभी के विश्वास को बहाल करने के अपने गंभीर कर्तव्य का पालन करें।

24. ये सभी भौतिक तथ्य जो मामले की जड़ तक जाते हैं, दुर्भाग्य से उच्च न्यायालय के ध्यान में नहीं लाए गए।यदि उचित सहायता दी जाती, तो उच्च न्यायालय जांच एजेंसी को प्रतिवादी संख्या 2, विक्रेताओं, उप-पंजीयक और पंजीकरण प्राधिकरण के अन्य अधिकारियों की भूमिका की जांच करने के लिए भी खुली छूट देता, ताकि अपीलकर्ताओं की कीमत पर धोखाधड़ी करने के लिए रची गई मिलीभगत, मिलीभगत और साजिश, यदि कोई हो, का खुलासा किया जा सके।

25. भारत में भूमि घोटाले एक निरंतर मुद्दा रहे हैं, जिसमें भूमि अधिग्रहण, स्वामित्व और लेनदेन से संबंधित धोखाधड़ी प्रथाएं और अवैध गतिविधियाँ शामिल हैं।घोटालेबाज अक्सर नकली भूमि अधिकार बनाते हैं, बिक्री विलेख बनाते हैं, या झूठे स्वामित्व या बोझ मुक्त स्थिति दिखाने के लिए भूमि रिकॉर्ड में हेरफेर करते हैं।संगठित आपराधिक नेटवर्क अक्सर इन जटिल घोटालों की योजना बनाते हैं और उन्हें अंजाम देते हैं, कमजोर व्यक्तियों और समुदायों का शोषण करते हैं, और उन्हें अपनी संपत्तियों को खाली करने के लिए मजबूर करने के लिए धमकी या धमकी का सहारा लेते हैं।इन भूमि घोटालों के परिणामस्वरूप न केवल व्यक्तियों और निवेशकों को वित्तीय नुकसान होता है, बल्कि विकास परियोजनाओं को भी बाधित करता है, जनता का विश्वास कम होता है और सामाजिक-आर्थिक प्रगति में बाधा आती है।

26. हालांकि हम इस मुद्दे पर आगे कोई टिप्पणी नहीं करना चाहते हैं, हमारा मानना है कि भूमि माफिया द्वारा किए गए संगठित अपराध के किसी भी निशान को एक निर्बाध और अबाधित जांच के माध्यम से विफल करना आवश्यक है।

27. यह निर्विवाद है कि जमानत को रद्द करना केवल ठोस और सम्मोहक कारणों से किया जाना चाहिए, हालांकि, एक गलत जमानत आदेश को रद्द करना जमानत को रद्द करने से पूरी तरह से अलग है।यह न्यायालय किसी अभियुक्त को मानक व्यवहार के रूप में जमानत देने में उच्च न्यायालय द्वारा प्रयोग किए गए न्यायिक विवेक में हस्तक्षेप करने का इरादा नहीं रखता है।तथापि, यह सुनिश्चित करना आवश्यक है कि सभी भौतिक तथ्यों को अभिलेख पर लाया जाए और उसके बाद इस न्यायालय द्वारा समय के साथ विभिन्न निर्णयों में निर्धारित अग्रिम जमानत के मौलिक सिद्धांतों के अनुसार केवल विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया जाए।

28. यह कोई मायने नहीं रखता कि 1996 के जी.पी.ए की वास्तविकता पहले से ही पक्षों के बीच लंबित दीवानी मुकदमों में दीवानी न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है।अपीलार्थियों से, उनकी आयु और आवासीय स्थिति के कारण, इन दीवानी कार्यवाही के परिणाम के लिए अनिश्चित काल तक प्रतीक्षा करने की उम्मीद नहीं की जा सकती है।इसके बावजूद, इन मामलों की लंबितता आपराधिक जांच के दौरान विचार किए जा रहे जालसाजी और मनगढ़ंत

मुद्दों को नहीं रोकती है।मामले के तथ्य खुद के लिए बोलते हैं और इस स्तर पर आपराधिकता के एक तत्व से इनकार नहीं किया जा सकता है।एक स्वतंत्र, निष्पक्ष, निर्बाध और निष्पक्ष जाँच द्वारा प्रभावी रूप से निर्धारित किया जा सकता है कि कथित अपराध प्रतिवादी संख्या 2 और उसके सह-अभियुक्तों द्वारा एक दूसरे के साथ सक्रिय मिलीभगत से किए गए थे या नहीं। इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में, न केवल प्रतिवादी संख्या 2 बल्कि अन्य सभी संदिग्धों से हिरासत में पूछताछ, इसलिए, सच्चाई का पता लगाने के लिए अनिवार्य है। गिरफ्तारी पूर्व जमानत द्वारा प्रदान की गई सुरक्षात्मक छतरी के साथ जांच में शामिल होने से ऐसे मामले में सच्चाई का पता लगाने की कवायद अप्रभावी हो जाएगी।हम, जैसा कि उल्लेख किया गया है, उप-पंजीयक, कालकाजी, नई दिल्ली द्वारा की गई 1996 जी.पी.ए की सत्यापन प्रक्रिया के बारे में भी संदेहपूर्ण, संदिग्ध और अविश्वसनीय हैं।इसलिए, जांच को उसके तार्किक निष्कर्ष पर ले जाने के लिए उपनिवेशक कार्यालय, कालकाजी, नई दिल्ली के अधिकारियों के आचरण की भी जांच की जानी चाहिए।.

29. यह स्पष्ट किया जाता है कि ऊपर की गई टिप्पणियां प्रथम दृष्टया प्रकृति की हैं और इन्हें अंतिम निष्कर्ष के रूप में नहीं लिया जाएगा।

डी. निष्कर्ष

30. उपरोक्त चर्चा के आलोक में और मामले के गुण-दोष पर कोई विचार व्यक्त किए बिना, अपील की अनुमति दी जाती है और प्रतिवादी संख्या 2 को अग्रिम जमानत देने वाले उच्च न्यायालय द्वारा 31 मई, 2022 को पारित किए गए आक्षेपित आदेश को इसके द्वारा खारिज कर दिया जाता है।

31. इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, हम इन कार्यवाही में जांच के दायरे का विस्तार करते हैं और पुलिस आयुक्त, गुरुग्राम को एक विशेष जांच दल (एस. आई. टी.) का गठन करने का निर्देश देते हैं, जिसका नेतृत्व उप-पुलिस आयुक्त के पद से कम के अधिकारी द्वारा नहीं किया जाएगा और साथ में दो निरीक्षकों के साथ पुलिस अधीक्षक। एस.आई.टी तुरंत जाँच अपने हाथ में लेगी।एस.आई.टी को कानून के अनुसार सख्ती से एक निश्चित निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए प्रतिवादी संख्या 2, विक्रेता(गण), उप-पंजीयक/अधिकारियों या अन्य संदिग्धों से हिरासत में पूछताछ करने की स्वतंत्रता होगी।

32. यदि प्रतिवादी, पंजीकरण प्राधिकरण के अधिकारियों/अधिकारियों ने सत्र न्यायालय/उच्च न्यायालय से अग्रिम जमानत प्राप्त कर ली है, तो एस. आई. टी. ऐसे आदेशों में उपयुक्त संशोधन करने के लिए स्वतंत्र होगी ताकि निष्पक्ष और स्वतंत्र जांच करने में कोई बाधा न आए।

33. दीवानी अदालत द्वारा पारित कोई भी अंतर्वर्ती/अंतरिम आदेश चल रही जांच में बाधा नहीं डालेगा।दीवानी न्यायालय, इस बिंदु से, लंबित दीवानी मुकदमों में ऐसा कोई आदेश पारित नहीं करेगा जो चल रहे जाँच में बाधा डाल सकता है।

34. एस.आई.टी इस आदेश की तारीख से दो महीने के बाद जितनी जल्दी हो सके जांच पूरी करेगी।

35. गुरुग्राम के पुलिस आयुक्त दिन-प्रतिदिन की जांच की निगरानी के लिए व्यक्तिगत रूप से जिम्मेदार होंगे।

36. दिल्ली के राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अधिकारी वर्ष 1996 में उप-पंजीयक, कालकाजी, नई दिल्ली के कार्यालय में कथित रूप से पंजीकृत जी.पी.ए की वास्तविकता के सत्यापन के मामले में पूरा सहयोग करेंगे।

................जे.
[सूर्यकांत]

.........जे.
[सी. टी. रविकुमार]

नई दिल्ली;

07 जुलाई, 2023

अस्वीकरणः

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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्धेश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।