[2009] 7 एस.सी.आर. 343

रॉय एस्टेट

बनाम

झारखंड राज्य और अन्य

सिविल अपील संख्या 3146/2009

1 मई 2009

[न्यायमूर्ति दलवीर भंडारी और न्यायमूर्ति हरजीत सिंह बेदी]

स्थावर सम्पत्ति अधिग्रहण और अर्जन अधिनियम, 1952 - धाराएँ 3, 6, 6(1ए), 6(2), 19 - पुनः अधिग्रहण से विमुक्ति - 1942 में विश्व युद्ध-II के दौरान सेना के उद्देश्यों के लिए संपत्ति का पुनः अधिग्रहण - इसके बाद, डॉक्टर के लिए संपत्ति का पुनः अधिग्रहण - छुट्टी पर, उप-आयुक्त ने 1958 में किराया अधिनियम के तहत कॉलेज के प्रधान को संपत्ति हस्तांतरित की - 1995 में छुट्टी के लिए आवेदन - उप-आयुक्त या सिविल कोर्ट के समक्ष स्थायित्व - निर्णय: सक्षम प्राधिकारी को अधिकार होगा और सिविल कोर्ट का अधिकार धारा 19 द्वारा प्रतिबंधित है - संपत्ति का पुनः अधिग्रहण अनिश्चितकाल तक जारी नहीं रह सकता क्योंकि मूल उद्देश्य समाप्त हो गया था - उप-आयुक्त को किराया अधिनियम की धारा 11 (2) के तहत प्रधान को संपत्ति हस्तांतरित करने का अधिकार नहीं था क्योंकि प्रावधान की लागू होने की शर्त मौजूद नहीं थी, इसलिए हस्तांतरण गलत था - इसके अलावा, किराए का भुगतान स्थिति को नहीं बदलेगा - पुनः अधिग्रहित संपत्ति को मालिक के पक्ष में विमुक्त किया जाना चाहिए। कॉलेज के प्रधान को सभी बकाया किराए का भुगतान करना होगा। भारत की रक्षा नियमावली - रा. 75 ए - बिहार भवन पट्टा किराया और निष्कासन नियंत्रण अधिनियम, 1947 - धारा 11(2)

इस अपील में विचार के लिए जो प्रश्न उठता है, वह यह है कि क्या संपत्ति, जिसे विश्व युद्ध-II के दौरान भारतीय रक्षा नियमों की धारा 75ए के तहत सेना के उद्देश्यों के लिए पुनः अधिग्रहित किया गया था और जिसे 1958 में उप-आयुक्त द्वारा उत्तरदाता संख्या 3 - कॉलेज के प्रधान को बिहार भवन पट्टा (किराया और निष्कासन नियंत्रण) अधिनियम, 1947 के तहत आवंटित किया गया था, उसकी छुट्टी के लिए आवेदन उप-आयुक्त के समक्ष होगा या सिविल कोर्ट के समक्ष।

अपील की अनुमति देते हुए, न्यायालय ने,

पाया - 1.1 स्थावर संपत्ति अधिग्रहण और अर्जन अधिनियम, 1952 की धारा 6(1-ए) और 6(2) का संक्षिप्त अध्ययन यह दर्शाता है कि संपत्ति को स्थायी रूप से पुनः अधिग्रहित नहीं किया जा सकता है और संशोधन अधिनियम, 1970 द्वारा निर्धारित अधिकतम अवधि 17 वर्ष है। इसके अलावा, धारा 6(2) यह भी प्रदान करती है कि यदि पुनः अधिग्रहित संपत्ति को उपधारा 7 के तहत उपरोक्त 17 वर्षों की अवधि के भीतर अधिग्रहित नहीं किया जाता है, तो इसे उसके मालिक को वापस कर दिया जाएगा और यथासंभव, उस व्यक्ति को सौंपा जाएगा जिससे पुनः अधिग्रहण के समय कब्जा लिया गया था या उस व्यक्ति के उत्तराधिकारी को। अपीलकर्ता उस मालिक का उत्तराधिकारी है जिससे संपत्ति का पुनः अधिग्रहण 1942 में किया गया था। इसलिए, पुनः अधिग्रहण 1987 के बाद जारी नहीं रखा जा सकता था जब तक कि संपत्ति का अधिग्रहण नहीं किया गया, जो कि स्पष्ट रूप से मामला नहीं है। [पैराग्राफ 8] [355-0-जी]

1.2 यह प्रस्तुत किया गया कि पक्षों के बीच स्थिति मकान मालिक और किरायेदार की थी, अपीलकर्ता मकान मालिक था, और चूंकि अपीलकर्ता ने किराया स्वीकार किया था और कई अवसरों पर इसके वृद्धि की मांग की थी और उसे प्राप्त भी किया था, इसलिए मामले को इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता कि सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र प्रतिबंधित था। ऐसे मामलों में किराए का भुगतान पुनः अधिग्रहण प्राधिकरण और उस व्यक्ति के अधिकारों और दायित्वों के संबंध में कानूनी स्थिति को नहीं बदलेगा जिससे संपत्ति का पुनः अधिग्रहण किया गया था। यह स्वीकार नहीं किया जा सकता कि यदि अपीलकर्ता, जिसकी संपत्ति का पुनः अधिग्रहण किया गया है, वह मजबूरी में किराए में वृद्धि की मांग करता है, तो यह अपने आप में एक किरायेदारी उत्पन्न करेगा जिससे अधिनियम के तहत केंद्रीय सरकार पर लगाए गए दायित्वों से बचा जा सके। [पैराग्राफ 9] (356-ए-बी; 355-जी-एच)

1.3 उत्तरदाता संख्या 3 को कटरा हाउस में 30 अप्रैल 1958 को बिहार भवन पट्टा एवं निष्कासन नियंत्रण अधिनियम, 1947 की धारा 11 (2) के तहत उप जिला अधिकारी के आदेश द्वारा शामिल किया गया था। धारा 11 (2) (क) का संक्षिप्त अध्ययन करने पर यह स्पष्ट होगा कि यह सरकारी कर्मचारी के कब्जे में पहले से मौजूद भवन के किसी अन्य सरकारी कर्मचारी को स्थानांतरण के लिए कई शर्तें निर्धारित करता है, लेकिन यह किसी अन्य व्यक्ति को ऐसे भवन के स्थानांतरण की अनुमति नहीं देता। उत्तरदाता संख्या 3, रांची महिला कॉलेज, सरकार द्वारा संचालित या नियंत्रित नहीं है, बल्कि यह निजी प्रबंधन के तहत एक निजी कॉलेज है। इसलिए, 30 अप्रैल 1958 को किया गया आवंटन का आदेश पूरी तरह से अवैध था। इसके अलावा, कटरा हाउस भारत संघ के साथ संघ के उद्देश्य के लिए अधिग्रहण में था और अधिनियम के तहत ऐसे संपत्ति का किसी अन्य व्यक्ति को स्थानांतरित करने का कोई प्रावधान नहीं है। यहां तक कि यदि मान लिया जाए कि अधिनियम ने ऐसे स्थानांतरण की अनुमति दी थी, तो धारा 11 (2)(क) के तहत स्थानांतरण की शर्तें मौजूद नहीं थीं और इसलिए स्थानांतरण प्रारंभ में ही गलत था।

1.4 अधिनियम की धारा 19 का संक्षिप्त अध्ययन यह दिखाएगा कि केवल सक्षम प्राधिकारी (उप जिला अधिकारी) ही अधिनियम के तहत किसी भी मामले में अधिकार क्षेत्र रखता है, और सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित है। वर्ष 1995 में दायर मुकदमे में, उत्तरदाता संख्या 3 ने यह विशेष तर्क दिया था कि केवल अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी ही मालिक द्वारा मांगी गई डेरिक्विजिशन का आदेश दे सकता है और सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र प्रतिबंधित था। यह सही ढंग से इंगित किया गया था कि अपीलकर्ता भी विभिन्न प्रक्रियाओं में एक अस्थिर स्थिति में रहा है। अपीलकर्ता और उत्तरदाता दोनों ने एक-दूसरे के अधिकारों को हर संभव तरीके से पराजित करने के उद्देश्य से अपनी स्थिति और अधिकारों के संबंध में समान रूप से अस्पष्टता दिखाई है। हालांकि, यह अस्पष्टता उन कानूनी मुद्दों को निर्धारित नहीं करेगी जो स्वीकृत तथ्यों के आधार पर उठाए गए हैं। यह स्वीकृत तथ्य है कि संपत्ति को वर्ष 1942 में सेना के उद्देश्यों के लिए भारत की रक्षा नियमों के नियम 75 ए के तहत अधिग्रहित किया गया था, जिसे अधिनियम की धारा 3 के तहत एक अधिग्रहण माना जाएगा। ऐसे मामलों में अधिकतम अधिग्रहण की अवधि 17 वर्ष होती है और इसे वर्ष 1987 में समाप्त होना चाहिए था, लेकिन वास्तव में इसके बाद लगभग 22 वर्ष तक जारी रहा। एक अधिग्रहित संपत्ति के पक्ष में कथित किरायेदारी का निर्माण अधिनियम के तहत नहीं किया गया है और इसके अलावा किरायेदारी का निर्माण करने की शर्तें भी धारा 11 (2) के अनुसार मौजूद नहीं हैं। इसलिए, अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी को धारा 6(2) के अंतर्गत इसे उसके मालिक को लौटाने का दायित्व था। इसलिए, मुनसिफ और उच्च न्यायालय की टिप्पणियाँ कि अपीलकर्ता को सिविल कोर्ट में अपने उपाय प्राप्त करने चाहिए, एक ऐसी स्थिति में चोट पर नमक छिड़कने जैसी हैं जहाँ लगभग कोई भी महत्वपूर्ण तथ्य विवादित नहीं हैं।

1.5 उत्तरदाता संख्या 3 द्वारा समय-समय पर उठाए गए अधिकार क्षेत्र के प्रश्न पर विरोधाभासी स्थिति के आधार पर स्थगन की याचिका के संबंध में, इस तथ्य को देखते हुए कि अपीलकर्ता भी समान स्थिति का दोषी रहा है और अन्य मुद्दों पर निष्कर्षों के मद्देनजर, उक्त पहलू पर विचार नहीं किया जा सकता।

1.6 उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच का आदेश निरस्त किया जाता है और निर्देश दिया जाता है कि कटरा हाउस और समस्त अधिग्रहित संपत्ति को इस वर्ष के अंत तक अपीलकर्ता के पक्ष में मुक्त किया जाए। उत्तरदाता को सभी बकाया किराए का भुगतान करने और परिसर को खाली करने की वचनबंध दाखिल करने का निर्देश दिया गया है। [पैरा 15) [360-बी-सी]

एच.डी. वोरा बनाम महाराष्ट्र राज्य एवं अन्य। 1984 (2) जी एससीसी 337; ग्राहक संस्था मंच एवं अन्य। बनाम राज्य महाराष्ट्र 1994 (4) एससीसी 192 - संदर्भित।

केस कानून संदर्भ

1984 (2) सेकंड 337	संदर्भित	पैरा 4
1994 (4) सेकंड 192	संदर्भित	पैरा 4

सिविल अपीलीय अधिकार क्षेत्र: सिविल अपील संख्या ए 3146/2009 - झारखंड उच्च न्यायालय, रांची के माननीय न्यायालय द्वारा 01.10.2007 को दिए गए निर्णय और आदेश से, लेटेर्स पेटेंट अपील संख्या एलपीए 47/2006 के तहत।

कृष्णन वेंगुपाल, अपरेश कुमार सिंह, तपेश कुमार सिंह, सिद्धार्थ (जितेंद्र मोहन शर्मा के लिए), अपीलकर्ता के लिए उनके साथ।

एस.के. ढोलकिया, गोपाल प्रसाद, एस.के. सिंह, रतन कुमार चौधरी, उत्तरदाता के लिए उनके साथ।

न्यायालय का निर्णय **न्यायमूर्ति हरजीत सिंह बेदी** द्वारा दिया गया।

1. छोड़ने की अनुमति दी गई।

2. अपील के लिए आधारभूत तथ्य इस प्रकार हैं: विवादित संपत्ति जिसे 'कटरस हाउस' के नाम से जाना जाता है, यह 1.7 एकड़ भूमि पर स्थित है जो सर्कुलर रोड, रांची पर है। इसे स्वर्गीय श्री गणेश चंद्र डे द्वारा 26 जनवरी 1933 को पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से खरीदा गया था। द्वितीय विश्व युद्ध 3 सितंबर 1939 को शुरू हुआ, जिसके बाद वायसराय ने भारत की रक्षा अधिनियम 1939 को लागू किया, जिसके अंतर्गत भारत की रक्षा नियम जारी किए गए। 25 अप्रैल 1942 को, रक्षा नियमों में नियम 75 ए जोड़ा गया, जो केंद्रीय सरकार को ब्रिटिश भारत की रक्षा और अन्य संबंधित मामलों के लिए आवश्यक या उचित किसी भी संपत्ति का अधिग्रहण करने का अधिकार देता था। जापान ने 7 दिसंबर 1941 को नाजी जर्मनी के पक्ष में द्वितीय विश्व युद्ध में प्रवेश किया, अमेरिका की सातवीं बेड़े पर पर्ल हार्बर, हवाई में हमले के बाद, और जल्द ही दक्षिण पूर्व एशिया और बर्मा में सहयोगियों पर जीतों की एक श्रृंखला ने सम्राट जापानी सेना को भारत के पूर्वी दरवाजे तक पहुंचा दिया। इसके बाद भारतीय सेना के पूर्वी कमान का मुख्यालय कोलकाता से रांची स्थानांतरित करने का निर्णय लिया गया। इसके अनुसार, बड़े पैमाने पर भूमि और अन्य आवासीय संपत्तियों का अधिग्रहण नियम 75 (ए) के तहत किया गया। कटरस हाउस को भी इस उद्देश्य के लिए अधिग्रहित किया गया था। विश्व युद्ध 1945 में समाप्त हुआ, लेकिन संपत्ति अधिग्रहण के अधीन बनी रही। इसके बाद स्थायी संपत्ति अधिग्रहण और अधिग्रहण अधिनियम 1952 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा जाएगा) लागू किया गया और इसके धारा 23 में प्रावधान किया गया कि सभी पुराने अधिग्रहण अब अधिनियम की धारा 3 के तहत किए गए माने जाएंगे, लेकिन 1970 में किए

गए संशोधन के अनुसार धारा 6 (1-ए) के तहत केंद्रीय सरकार को किसी भी संपत्ति को 17 वर्षों से अधिक समय तक अधिग्रहण में रखने का अधिकार नहीं था। हालांकि, रांची के उप आयुक्त ने कानून की गलतफहमी के कारण कटरस हाउस, जो निस्संदेह एक अधिग्रहित संपत्ति थी, को उसके मालिक की सहमति के बिना रांची के सिविल सर्जन को स्थानांतरित कर दिया और सिविल सर्जन द्वारा उक्त संपत्ति को खाली करने पर, 30 अप्रैल 1958 की आदेश द्वारा इसे बिहार भवन पट्टा और निष्कासन नियंत्रण अधिनियम 1947 (जिसे आगे 'पट्टा अधिनियम' कहा जाएगा) की धारा 11 (2) (बी) के तहत रांची महिला कॉलेज (यहां प्रतिवादी संख्या 3) को स्थानांतरित कर दिया गया, जो कि मालिक को सीधे मासिक किराए का भुगतान करने के अधीन था। 1995 में, संपत्ति के तत्कालीन मालिक ने अपने वकील के माध्यम से, किराया अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रतिवादी संख्या 3 के खिलाफ निष्कासन शीर्षक मामला संख्या 8 का मामला दायर किया, जिसमें आरोप लगाया गया कि कॉलेज किराएदार है। प्रतिवादी संख्या 3 और रांची के उप आयुक्त ने उक्त मामले में प्रतिवादी के रूप में उपस्थिति दर्ज कराई और अपने लिखित बयान दाखिल किए। प्रतिवादी संख्या 3 ने स्पष्ट रूप से कहा कि कटरस हाउस को द्वितीय विश्व युद्ध के दौरान सेना के उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित किया गया था और इसे अधिनियम के तहत उप आयुक्त द्वारा आवंटित किया गया था, और इसकी छुट्टी के लिए आवेदन उप आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा, और इस प्रकार सिविल कोर्ट को मामले पर विचार करने का अधिकार नहीं था। यह मामला अंततः 1998 में गैर-प्रवर्तन के कारण डिफ़ॉल्ट में खारिज कर दिया गया। हालांकि, अधिनियम की धारा 8 (2) के तहत जो मुआवजा देय था, वह नियमित रूप से प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा मालिक को भुगतान किया गया। कटरस हाउस को श्री एल.एन. डे ने 9 जनवरी 2001 को एक पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा उसके मालिक से खरीदा और इसके अनुसार राजस्व रिकॉर्ड में आवश्यक परिवर्तन किए गए और यह स्वीकार किया गया कि अब नया मालिक किराया/मुआवजा प्राप्त कर रहा है। अपीलकर्ता का कहना है कि 23 नवंबर 2002 को रांची नगर निगम से एक पत्र प्राप्त हुआ जिसमें निरीक्षण पर पाया गया कि कटरस हाउस एक खतरनाक और रहने योग्य स्थिति में है और रांची नगर निगम अधिनियम 2001 की धारा 247 (1) के तहत एक निर्देश जारी किया गया कि जिस भवन को खतरनाक घोषित किया गया है, उसे या तो ध्वस्त किया जाए या इसे रहने योग्य बनाने के लिए व्यापक मरम्मत की जाए। अपीलकर्ता ने इसके बाद 8 जुलाई 2003 को उप आयुक्त को इस नोटिस की एक प्रति भेजी, जिसमें उनसे अनुरोध किया गया कि वे भवन का अधिग्रहण समाप्त करें ताकि इसे ध्वस्त या मरम्मत किया जा सके, अन्यथा यह संभावना थी कि उस भवन में रहने वाली लड़कियों को, जिसे छात्रावास के रूप में उपयोग किया जा रहा था, कुछ चोट लग सकती है। अपीलकर्ता का अनुरोध स्वीकार कर लिया गया और उप आयुक्त द्वारा 8 जुलाई 2003 को एक आदेश जारी किया गया, जिसमें संपत्ति का अधिग्रहण समाप्त करने और इसे उसके मालिक को लौटाने का निर्देश दिया गया। हालांकि, 25 अगस्त 2003 के आदेश के माध्यम से, उप आयुक्त ने 8 जुलाई

2003 के आदेश के आंशिक रूप से निरस्त करते हुए इस मामले को झारखंड सरकार के मानव संसाधन विकास सचिव और रांची विश्वविद्यालय के उप-कुलपति के पास भेजा ताकि उक्त संपत्ति की स्वामित्व और शीर्षक के संबंध में अंतिम निर्णय लिया जा सके। संशोधित आदेश प्राप्त करने पर, अपीलकर्ता ने 14 अक्टूबर 2003 को शिक्षा विभाग के सचिव से संपर्क किया और संपत्ति के अपने स्वामित्व के बारे में साक्ष्य प्रस्तुत किया। हालांकि, मंत्रालय के संयुक्त सचिव ने मार्च 2004 में भवन एवं निर्माण विभाग के सचिव को एक पत्र लिखा, जिसमें संपत्ति का निरीक्षण कराने और यह सुनिश्चित करने का अनुरोध किया गया कि क्या यह असुरक्षित और रहने योग्य नहीं है। मई और जून 2004 में कई दिनों तक निरीक्षण किया गया और एक रिपोर्ट प्रस्तुत की गई कि चूंकि यह भवन वर्ष 1919 से पहले निर्मित था और निर्माण की गुणवत्ता कम हो गई थी, इसलिए यह भवन अब रहने योग्य नहीं था। यह रिपोर्ट 21 जून 2004 को भवन निर्माण विभाग के मुख्य अभियंता द्वारा मानव संसाधन विकास विभाग के सचिव को भेजी गई, लेकिन ऐसा प्रतीत होता है कि इसके बाद कोई परिणाम नहीं आया, जिसके कारण अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय में रिट याचिका (सिविल) संख्या 4955 का मामला दायर किया, जिसमें प्रतिवादियों, विशेष रूप से प्रतिवादी संख्या 3 से संपत्ति का कब्जा तुरंत मालिक को छोड़ देने का निर्देश मांगा ताकि भवन को ध्वस्त या मरम्मत किया जा सके और इसे सुरक्षित बनाया जा सके। प्रतिवादी संख्या 3 ने अपने प्रतिवेदन में स्वीकार किया कि कटरस हाउस को मूल रूप से द्वितीय विश्व युद्ध के दौरान सेना के उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित किया गया था और बाद में इसे सिविल सर्जन को आवंटित किया गया था और सिविल सर्जन द्वारा इसे खाली करने पर, इसे 30 अप्रैल 1958 को किराया अधिनियम की धारा 11(2)(बी) के तहत प्रतिवादी को आवंटित किया गया था और यह पिछले 45 वर्षों से लड़कियों के छात्रावास के रूप में उपयोग में था। इस मामले की सुनवाई एक अधिवक्ता एकल न्यायाधीश द्वारा की गई, जिन्होंने 20 सितंबर 2005 को अपने निर्णय में कहा कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट कार्यवाही में भूमि और भवन पर अधिकार, शीर्षक और कब्जे के प्रश्न का निर्धारण करना संभव नहीं है और यह मामला मानव संसाधन विकास विभाग के सचिव या रांची विश्वविद्यालय के उप-कुलपति द्वारा नहीं तय किया जा सकता है और इसलिए, 25 अगस्त 2003 का आदेश आंशिक रूप से गलत था। हालांकि, यह 'अधिनियम' के तहत सक्षम प्राधिकरण पर छोड़ दिया गया कि यह निर्धारित करे कि क्या विवादित भवन का अधिग्रहण समाप्त किया जाना चाहिए या सरकार द्वारा बनाए रखा जाना चाहिए।

3. उपरोक्त निर्णय से असंतुष्ट होकर, अपीलकर्ता ने 6 जनवरी 2006 को डिवीजन बेंच के समक्ष एक पत्र पेटेंट अपील दायर की, लेकिन साथ ही 20 दिसंबर 2005 के निर्णय में एकल बेंच द्वारा दी गई स्वतंत्रता का पालन करते हुए रांची के उप आयुक्त के समक्ष कटरस हाउस के अधिग्रहण समाप्त करने का आदेश देने के लिए एक प्रतिनिधित्व दायर किया। उप आयुक्त ने 4 अप्रैल 2006 को आदेश दिया कि संपत्ति को मुक्त किया जाए और इसे 4 अप्रैल 2006 से अपीलकर्ता को सौंपा जाए। इस स्थिति का

सामना करते हुए, प्रतिवादी संख्या 3, महिला कॉलेज, रांची के प्रिंसिपल ने 4 अप्रैल 2006 के आदेश को चुनौती देते हुए मंसिफ की अदालत में शीर्षक मामला संख्या 134 का मामला दायर किया, जिसमें कहा गया कि उपरोक्त आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना था और मामले की लंबित अवधि में अंतरिम निषेधाज्ञा की भी मांग की। अपीलकर्ता ने 2 अगस्त 2006 को अपना लिखित बयान दायर किया, जिसमें कहा गया कि सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र अधिनियम की धारा 19 के तहत बाधित था, और सीपीसी के आदेश VII, नियम 11 के तहत एक आवेदन भी दायर किया कि अधिकार क्षेत्र के प्रश्न को प्रारंभिक मुद्दे के रूप में माना जाए। इस प्रार्थना को मंसिफ ने 14 नवंबर 2006 को आदेश द्वारा खारिज कर दिया। इसके बाद अपीलकर्ता ने रिट याचिका (सिविल) संख्या 7497 का मामला दायर किया, जिसमें कहा गया कि सिविल कोर्ट की कार्यवाही अधिनियम की धाराओं 18 और 19 द्वारा बाधित थी। उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को यह निर्देश देते हुए निपटा दिया कि मंसिफ को पूर्ववर्ती आदेश दिनांक 14 नवंबर 2006 से प्रभावित हुए बिना उपरोक्त आवेदन में उठाए गए तर्कों पर पुनर्विचार करना चाहिए। उच्च न्यायालय के इस आदेश को पत्र पेटेंट अपील के माध्यम से चुनौती दी गई। अपीलकर्ता ने 14 नवंबर 2006 के आदेश की समीक्षा के लिए भी एक आवेदन दायर किया, जिसे भी खारिज कर दिया गया। ये तथ्य पत्र पेटेंट अपील कार्यवाही में उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के समक्ष एक हलफनामे द्वारा 7 सितंबर 2007 को प्रस्तुत किए गए। हालांकि, उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय और आदेश दिनांक 1 अक्टूबर 2007 द्वारा पत्र पेटेंट अपील को खारिज कर दिया, बावजूद इसके कि परिस्थितियाँ बदल गई थीं, यह कहते हुए कि अपीलकर्ता का उपाय कहीं और है और यह सिविल कोर्ट पर निर्भर करता है कि वह सीपीसी के आदेश VII नियम 11 के तहत उठाए गए अधिकार क्षेत्र के प्रश्न का निर्णय करे। इन्हीं परिस्थितियों में मामला हमारे समक्ष विशेष अनुमति याचिका के माध्यम से प्रस्तुत किया गया है।

4. हमारे समक्ष कई तर्क प्रस्तुत किए गए हैं, जो अपीलकर्ता के लिए वरिष्ठ अधिवक्ता श्री के. वेंगूपाल द्वारा दिए गए हैं। उन्होंने जोर देकर कहा कि यह स्वीकार किया गया है कि कटरस हाउस को 1942 में भारत की रक्षा नियमों के नियम 75 ए के तहत अधिग्रहित किया गया था और कानून के अनुसार, उक्त अधिग्रहण अब अधिनियम के तहत किया गया माना जाएगा। उन्होंने यह भी बताया कि डिवीजन बेंच का आदेश जिसमें कहा गया था कि केवल सिविल कोर्ट इस मामले में जा सकता है, यह कानून के अनुसार नहीं था क्योंकि अधिनियम के प्रावधान लागू थे और इसकी धारा 19 स्पष्ट रूप से सिविल कोर्ट के समक्ष किसी भी कार्यवाही को बाधित करती थी। उन्होंने आगे बताया कि प्रतिवादी संख्या 3 ने 1995 में पूर्व मालिक के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक द्वारा दायर निष्कासन मामले में अपने लिखित बयान में स्वीकार किया था कि संपत्ति सेना के लिए अधिग्रहित की गई थी और यह कहा था कि सिविल कोर्ट की कार्यवाही बाधित थी। उन्होंने यह भी बताया कि यह पलटा हुआ रुख उप आयुक्त द्वारा 4 अप्रैल 2006 को किए गए आदेश को विफल करने के लिए बनाया गया था, जो अधिनियम की धारा 6 (1

ए) के तहत वैध रूप से किया गया था। उन्होंने आगे कहा कि किसी संपत्ति का अधिग्रहण अनिश्चितकाल तक जारी नहीं रह सकता क्योंकि अधिग्रहण का मूल उद्देश्य समाप्त हो चुका है और विशेष रूप से क्योंकि अधिग्रहण 1987 के वर्ष से आगे नहीं बढ़ सकता, यानी 1970 से 17 वर्षों की अवधि के अनुसार जैसा कि धारा 6 (1 ए) में प्रावधानित है। इन दो प्रस्तुतियों के लिए श्री वेंगूपाल ने *एच.डी. वोरा बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य (1984) 2 एससीसी 337, और ग्राहक संस्था मंच और अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य (1994) 4 एससीसी 192* पर भरोसा किया। श्री वेंगूपाल ने आगे कहा कि उप आयुक्त को कटरस हाउस को प्रतिवादी संख्या 3 को स्थानांतरित करने का अधिकार नहीं था, जैसा कि 30 अप्रैल 1958 का आदेश दिखाता है, क्योंकि इस प्रावधान की लागू होने की शर्तें मौजूद नहीं थीं। उन्होंने यह भी कहा कि चूंकि प्रतिवादी संख्या 3 ने 1995 में दायर मामला में दावा किया था कि सिविल कोर्ट का इस मामले में कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, इसलिए अब वह इसके विपरीत दावा करने और यह कहने से रोक दिया गया है कि सिविल कोर्ट की कार्यवाही में अधिकार क्षेत्र है जो अब सिविल कोर्ट में लंबित है।

5. प्रतिवादी संख्या 3 के लिए उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री धोलकिया ने शुरुआत में ही बहुत ईमानदारी से स्वीकार किया कि शीर्षक का प्रश्न विवादित नहीं था, लेकिन यह प्रश्न कि क्या पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध मौजूद है, ऐसा मामला था जिसे केवल सिविल कोर्ट द्वारा ही जांचा जा सकता है और यह प्रक्रिया जो प्रतिवादी द्वारा उप आयुक्त द्वारा किए गए 4 अप्रैल, 2006 के आदेश को चुनौती देने वाले एक सिविल मामला दायर करके अपनाई गई थी।

6. हमने पक्षों के अधिवक्ताओं की बात सुनी है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है। हालांकि, प्रतिवादी के अधिवक्ता द्वारा 1942 में सेना के उद्देश्य के लिए किए गए अधिग्रहण के तथ्य पर संदेह करने का एक कमजोर प्रयास किया गया है, यह अब लगभग स्वीकार किया गया है कि ऐसा आदेश वास्तव में भारत की रक्षा नियमों के नियम 75 ए के तहत दिया गया था। यह भी स्वीकार किया गया है कि बाद के कानूनों में किए गए विभिन्न प्रावधानों के कारण, उक्त आदेश अब अधिनियम की धारा 3 के तहत किया गया माना जाएगा। इस मामले के दृष्टिकोण से, प्रश्न यह उठता है कि क्या सिविल कोर्ट में इस मामले में अधिकार क्षेत्र होगा या पक्षों का उपाय कहीं और है। यह महत्वपूर्ण है कि 1995 में संपत्ति के पूर्व मालिक द्वारा दायर सिविल मामला में, प्रतिवादी संख्या 3 के प्रिंसिपल द्वारा एक व्यापक लिखित बयान दायर किया गया था, और सकारात्मक रुख अपनाया गया था कि विवादित भवन को 1942 में भारत की रक्षा नियमों के तहत उप आयुक्त-सम्मिलित जिला मजिस्ट्रेट, रांची द्वारा सैन्य उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित किया गया था और उप आयुक्त ने 4 अप्रैल 1958 को किराया अधिनियम की धारा 11 (2) के तहत उक्त परिसर को रांची महिला कॉलेज को आवंटित किया था और इस प्रकार सिविल मामला बाधित था और अधिग्रहण समाप्त करने का उपाय केवल सक्षम प्राधिकरण, अर्थात उप आयुक्त-सम्मिलित

जिला मजिस्ट्रेट, रांची के समक्ष था। स्वीकार्य रूप से, यह मामला डिफ़ॉल्ट में खारिज कर दिया गया और इसे आगे नहीं बढ़ाया गया। यह भी सच है कि यहां अपीलकर्ता ने भी पक्षों के बीच अन्य कानूनी कार्यवाहियों में सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र को लेकर एक अनिश्चित स्थिति अपनाई है। हालांकि, सभी न्यायालयों की खोजों और दायर किए गए लिखित बयान के अनुसार, यह तथ्य कि संपत्ति वास्तव में 1942 में भारत की रक्षा नियमों के नियम 75 ए के तहत अधिग्रहित की गई थी, लगभग स्वीकार किया गया है। इस मामले के दृष्टिकोण से, विवाद अधिनियम की धाराओं 3, 6 और 19 द्वारा कवर किया जाएगा।

7. इस अधिनियम की धारा 3 सक्षम प्राधिकरण को किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए, जो संघ का उद्देश्य हो, किसी भी अचल संपत्ति का अधिग्रहण करने का अधिकार देती है, और इसकी धारा 4 सक्षम प्राधिकरण को अधिग्रहित संपत्ति का कब्जा लेने का अधिकार देती है। धारा 6 अधिग्रहण से मुक्ति से संबंधित है और जितना प्रासंगिक है, उसे नीचे पुन: प्रस्तुत किया गया है:

> **अधिग्रहण से मुक्ति** (1) केंद्रीय सरकार किसी भी समय इस अधिनियम के तहत अधिग्रहित किसी भी संपत्ति को अधिग्रहण से मुक्त कर सकती है और यथासंभव, संपत्ति को उस स्थिति में बहाल करेगी जैसी कि वह कब्जा लिए जाने के समय थी, केवल उचित उपयोग और अपरिहार्य बल के कारण उत्पन्न परिवर्तनों के अधीन:
>
> बशर्ते यदि किसी अधिग्रहित संपत्ति का उपयोग करने के लिए कोई उद्देश्य समाप्त हो जाता है, तो केंद्रीय सरकार, जब तक कि संपत्ति धारा 7 के तहत अधिग्रहित नहीं की जाती, उस संपत्ति को यथाशीघ्र अधिग्रहण से मुक्त करेगी।
>
> (1-ए) उप-धारा (1) में निहित किसी भी बात के बावजूद, केंद्रीय सरकार अधिग्रहण से मुक्त करेगी,
>
> (क) इस अधिनियम के तहत अधिग्रहण की गई या अधिग्रहण की गई मानी जाने वाली कोई भी संपत्ति, अधिग्रहण और स्थायी संपत्ति (संशोधन) अधिनियम, 1970 की शुरुआत से पहले, या उस शुरुआत से [सत्रह वर्षों] की अवधि समाप्त होने से पहले;
>
> (b) इस अधिनियम के तहत ऐसी शुरुआत के बाद अधिग्रहित कोई भी संपत्ति, उस संपत्ति के कब्जे को जिस दिन सौंपा गया या दिया गया, या सक्षम प्राधिकरण द्वारा धारा 4 के तहत लिया गया, उस तिथि से [सत्रह वर्षों] की अवधि समाप्त होने से पहले, जब तक कि ऐसी संपत्ति धारा 7 के तहत [सत्रह वर्षों] की उपरोक्त अवधि के भीतर अधिग्रहित नहीं की जाती।

(2) जहां किसी संपत्ति को अधिग्रहण से मुक्त किया जाना है, [उप-धारा (1) या उप-धारा (1-ए) के तहत], सक्षम प्राधिकरण किसी भी मामले में आवश्यक समझी जाने वाली किसी भी जांच के बाद, लिखित आदेश द्वारा यह निर्दिष्ट कर सकता है कि संपत्ति का कब्जा किस व्यक्ति को दिया जाएगा और ऐसा कब्जा, यथासंभव, उस व्यक्ति को दिया जाएगा जिससे कब्जा अधिग्रहण के समय लिया गया था या उस व्यक्ति के उत्तराधिकारियों को।

(3) उप-धारा (2) के तहत दिए गए आदेश में निर्दिष्ट व्यक्ति को संपत्ति का कब्जा सौंपना केंद्रीय सरकार को संपत्ति के संबंध में सभी दायित्वों से पूर्ण मुक्ति देगा, लेकिन यह किसी अन्य व्यक्ति के अधिकारों को प्रभावित नहीं करेगा जो कानून की उचित प्रक्रिया द्वारा उस व्यक्ति के खिलाफ प्रवर्तन का अधिकार रखता हो जिसे संपत्ति का कब्जा दिया गया है।

8. धारा 6 (1-ए) और 6 (2) का संक्षिप्त अवलोकन यह दर्शाता है कि संपत्ति को स्थायी रूप से अधिग्रहित नहीं किया जा सकता और 1970 के संशोधन अधिनियम द्वारा निर्धारित अधिकतम अवधि 17 वर्ष है और धारा 6 (2) आगे यह प्रावधान करती है कि जब तक अधिग्रहित संपत्ति को उपरोक्त 17 वर्षों की अवधि के भीतर धारा 7 के तहत अधिग्रहित नहीं किया जाता, इसे उसके मालिक को वापस कर दिया जाएगा और यथासंभव, उस व्यक्ति को दिया जाएगा जिससे कब्जा अधिग्रहण के समय लिया गया था या उस व्यक्ति के उत्तराधिकारी को। स्वीकार्य रूप से, यहां अपीलकर्ता उस मालिक का उत्तराधिकारी है जिससे संपत्ति 1942 में अधिग्रहित की गई थी। इसलिए, यह स्पष्ट है कि अधिग्रहण 1987 के वर्ष से आगे नहीं बढ़ाया जा सकता जब तक कि संपत्ति का अधिग्रहण नहीं किया गया हो, जो कि हमारे समक्ष स्वीकार्य रूप से मामला नहीं है।

9. हालांकि, श्री धोलकिया ने जोर देकर कहा है कि पक्षों के बीच स्थिति मकान मालिक और किरायेदार की थी, अपीलकर्ता मकान मालिक था, और चूंकि अपीलकर्ता ने किराया स्वीकार किया था और कई अवसरों पर इसके वृद्धि की मांग की थी और उसे प्राप्त किया था, इसलिए सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र के बाधित होने के आधार पर मामले को खारिज नहीं किया जा सकता। हालांकि, हमारा मत है कि ऐसे मामलों में किराए का भुगतान करने से अधिग्रहण प्राधिकरण और जिस व्यक्ति से संपत्ति का अधिग्रहण किया गया है, उनके अधिकारों और दायित्वों की कानूनी स्थिति में कोई परिवर्तन नहीं होगा। यह मान लेना असंभव है कि यदि अपीलकर्ता, जिसकी संपत्ति का अधिग्रहण किया गया है, निराशा में किराए में वृद्धि की मांग करता है, तो इससे स्वचालित रूप से एक किरायेदारी उत्पन्न होगी जिससे अधिनियम के तहत

केंद्रीय सरकार पर लगाए गए दायित्वों को समाप्त किया जा सके। एच.डी. वोरा के मामले में इसी तरह की प्रार्थना को अस्वीकार करते हुए इस न्यायालय ने यही कहा था:

> "अपीलकर्ता की ओर से एक और तर्क प्रस्तुत किया गया था, जो फ्लैट के कब्जे की रक्षा करने के लिए हतासा भरा प्रयास था और वह तर्क यह था कि चूंकि उसने रुक्मिणीबाई को फ्लैट का किराया दिया था और उस किराए को उसने स्वीकार किया था, इसलिए वह रुक्मिणीबाई का सीधे किरायेदार बन गया है और अधिग्रहण का आदेश उसके फ्लैट के कब्जे के संबंध में पूरी तरह से अप्रासंगिक हो गया है। हमारा मानना है कि यह तर्क पूरी तरह से निराधार है। अपीलकर्ता ने स्पष्ट रूप से फ्लैट का कब्जा राज्य सरकार द्वारा जारी अधिग्रहण आदेश के तहत आवंटित के रूप में लिया था और यदि अपीलकर्ता ने रुक्मिणीबाई को कोई किराया दिया और उसने उसे स्वीकार किया, तो इसका प्रभाव अधिग्रहण के आदेश को समाप्त करने पर नहीं पड़ेगा। अपीलकर्ता फ्लैट का आवंटित था और उसे फ्लैट के उपयोग और कब्जे के लिए राज्य सरकार को मुआवजा देने की जिम्मेदारी थी, और राज्य सरकार को इसके बदले रुक्मिणीबाई को फ्लैट के अधिग्रहण के लिए मुआवजा देने की जिम्मेदारी थी। इसलिए, यदि अपीलकर्ता ने राज्य सरकार को मुआवजा देने के बजाय सीधे रुक्मिणीबाई को भुगतान किया, तो यह राज्य सरकार की स्पष्ट या किसी भी मामले में निहित सहमति के साथ हुआ, तो अधिग्रहण का आदेश वैध और प्रभावी बना रह सकता है। यह बिल्कुल भी मायने नहीं रखता कि अपीलकर्ता ने रुक्मिणीबाई को दिए गए राशि का वर्णन किराए के रूप में किया, क्योंकि जो कुछ भी उसने किया वह अधिग्रहण के आदेश के तहत था और जब तक अधिग्रहण का आदेश लागू है, उसके फ्लैट का कब्जा केवल अधिग्रहण के आदेश से संबंधित है और किसी भी राशि का भुगतान जिसे किराए के रूप में वर्णित किया गया हो, उसके फ्लैट के कब्जे की प्रकृति को बदल नहीं सकता या उसे रुक्मिणीबाई का किरायेदार नहीं बना सकता।"

एच.डी. वोरा के मामले में किए गए कुछ अवलोकनों को ग्राहक संस्था मंच मामले (उपरोक्त) में कुछ अन्य मामलों में संशोधित किया गया, लेकिन पैरा 7 में उद्धृत अवलोकन को सही रूप से पुष्टि की गई।

10. हमारे विचार में, एक और परिस्थिति है जो प्रतिवादी संख्या 3 के मामले के खिलाफ अपीलकर्ता के संबंध में किरायेदारी के निर्माण के संबंध में है। स्पष्ट रूप से, प्रतिवादी संख्या 3 को 30 अप्रैल 1958 के उप आयुक्त के आदेश के तहत कटरस हाउस में प्रवेश दिया गया था, जो कि किराया अधिनियम की धारा 11 (2) के तहत है। यह प्रावधान इस प्रकार है:

(2) (क) जहां किसी सरकारी कर्मचारी ने किसी भवन में किरायेदार के रूप में कब्जा किया है और वह उस भवन को खाली करने का इरादा रखता है, तो उसे अपने इरादे की सूचना लिखित रूप में मकान मालिक और जिला मजिस्ट्रेट को पंद्रह दिन पहले देनी होगी। जिला मजिस्ट्रेट, मकान मालिक को सूचित करते हुए, नोटिस प्राप्त करने के एक सप्ताह के भीतर या तो उस भवन को किसी अन्य सरकारी कर्मचारी को आवंटित करेगा जिसे जिला मजिस्ट्रेट उपयुक्त समझता है, किराए के भुगतान और उस सरकारी कर्मचारी द्वारा किरायेदारी की शर्तों का पालन करने के अधीन, या यह निर्देश देगा कि मकान मालिक को भवन का कब्जा दिया जाए:

प्रावधान: यदि जिला मजिस्ट्रेट द्वारा ऐसा कोई आदेश नहीं दिया जाता है, तो मकान मालिक को भवन का कब्जा दिया गया माना जाएगा।

(क) xxx xxx xxx

(ख) जहां किसी सरकारी कर्मचारी द्वारा एक भवन को खाली किया जाता है, वहां उस भवन में अन्य किसी व्यक्ति को जो कि उप-धारा (क) में उल्लेखित व्यक्तियों के अलावा हो, जिला मजिस्ट्रेट द्वारा ऐसे तरीके से निष्कासित किया जा सकता है जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है:

प्रावधान: यदि किसी मकान मालिक को उस भवन का कब्जा दिया गया है या उसे ऐसा माना गया है, तो वह इसे किसी भी व्यक्ति को किराए पर दे सकता है।

11. यह स्पष्ट होगा कि धारा 11 (2) (क) का संक्षिप्त अध्ययन करने से यह स्पष्ट होता है कि यह एक सरकारी सेवक के कब्जे में पहले से मौजूद भवन को किसी अन्य सरकारी सेवक को स्थानांतरित करने के लिए कई शर्तें निर्धारित करता है, लेकिन यह किसी अन्य व्यक्ति को ऐसे भवन के स्थानांतरण की अनुमति नहीं देता है। हमारे समक्ष स्वीकार किया गया है कि उत्तरदाता संख्या 3, रांची महिला कॉलेज, सरकार द्वारा संचालित या नियंत्रित नहीं है, बल्कि यह एक निजी प्रबंधन के तहत एक निजी कॉलेज है। इसलिए, हमारे विचार में, 30 अप्रैल, 1958 को किया गया आवंटन का आदेश पूरी तरह से अनधिकृत था। यह भी स्वीकार किया गया है कि कटरा हाउस भारत संघ के साथ संघ के उद्देश्य के लिए अधिग्रहण में था और अधिनियम के तहत ऐसे संपत्ति का स्थानांतरण किसी अन्य व्यक्ति को करने का कोई प्रावधान नहीं है। यहां तक कि यदि हम एक क्षण के लिए मान लें कि अधिनियम ने ऐसे स्थानांतरण की अनुमति दी, तो धारा 11 (2) (क) के तहत स्थानांतरण की शर्त मौजूद नहीं थी और इस प्रकार, स्थानांतरण प्रारंभ से ही गलत था।

12. इस संदर्भ में, अब प्रश्न उठता है कि क्या सिविल कोर्ट की अधिकारिता बाधित थी और क्या अपीलकर्ता को उन तथ्यों पर परीक्षण से गुजरना चाहिए जो स्वीकार किए गए हैं। अधिनियम की धारा 19 यहां पुन: प्रस्तुत की गई है:

> "जब तक कि इस अधिनियम में अन्यथा स्पष्ट रूप से प्रावधान नहीं किया गया है, कोई भी सिविल कोर्ट किसी भी मामले में अधिकारिता नहीं रखेगा जिसे सक्षम प्राधिकारी या मध्यस्थ को इस अधिनियम के तहत निर्धारित करने का अधिकार दिया गया है, और किसी भी कार्रवाई के संबंध में कोई निषेधाज्ञा किसी भी अदालत या अन्य प्राधिकरण द्वारा नहीं दी जाएगी जो इस अधिनियम द्वारा या इसके तहत प्रदत्त किसी भी शक्ति के अनुसार की गई हो या की जाने वाली हो।"

13. इस प्रावधान का संक्षिप्त अध्ययन करने पर यह स्पष्ट होता है कि केवल सक्षम प्राधिकारी (उपायुक्त) को अधिनियम के तहत किसी भी मामले में अधिकारिता होगी, और सिविल कोर्ट की अधिकारिता स्पष्ट रूप से बाधित थी। हम यह भी पाते हैं कि वर्ष 1995 में दायर मुकदमे में, उत्तरदाता संख्या 3 ने एक विशेष तर्क प्रस्तुत किया था कि केवल अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी ही मालिक द्वारा मांगी गई पुनः अधिग्रहण का आदेश दे सकता है और सिविल कोर्ट की अधिकारिता बाधित थी। हालांकि, श्री ढोलकिया ने (और सही तरीके से) यह इंगित किया है कि अपीलकर्ता ने विभिन्न कार्यवाही में एक अस्थिर स्थिति अपनाई थी। हम पाते हैं कि अपीलकर्ता और उत्तरदाता दोनों ने अपने संबंधों और आपसी अधिकारों के संबंध में समान रूप से अनिश्चितता दिखाई है, जिसका मुख्य उद्देश्य दूसरे पक्ष के अधिकारों को हर संभव तरीके से पराजित करना है। हमारे विचार में, यह अनिश्चितता उन कानूनी मुद्दों को निर्धारित नहीं करेगी जो स्वीकार किए गए तथ्यों के आधार पर उठाए गए हैं। यह एक स्वीकार्य तथ्य है कि संपत्ति को वर्ष 1942 में सेना के उद्देश्यों के लिए भारत रक्षा नियमों के नियम 75 ए के तहत अधिग्रहित किया गया था, जिसे अधिनियम की धारा 3 के तहत एक अधिग्रहण माना जाएगा। ऐसे मामलों में अधिकतम अवधि 17 वर्ष होती है और इसे वर्ष 1987 में समाप्त होना चाहिए था, लेकिन वास्तव में यह लगभग 22 वर्ष तक जारी रही है। एक पुनः अधिग्रहित संपत्ति के पक्ष में उत्तरदाता के लिए किरायेदारी का निर्माण अधिनियम के तहत नहीं देखा गया है और अन्यथा भी किरायेदारी के निर्माण की शर्तें, जो किराया अधिनियम की धारा 11 (2) द्वारा निर्धारित हैं, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी पर धारा 6(2) के तहत अपने मालिक को लौटाने का दायित्व था। इसलिए, हमारे विचार में, मंसीफ और उच्च न्यायालय की टिप्पणियाँ कि अपीलकर्ता को सिविल कोर्ट में अपने उपाय प्राप्त करने चाहिए, उस स्थिति में अपमान जोड़ने जैसा है जहां लगभग कोई भी सामग्री तथ्य विवादित नहीं हैं।

14. श्री वेणुगोपाल ने उत्तरदाता संख्या 3 द्वारा समय-समय पर लिए गए अधिकार क्षेत्र के प्रश्न पर विरोधाभासी स्थिति के आधार पर रोक का एक तर्क भी प्रस्तुत किया है। इस तथ्य को देखते हुए कि अपीलकर्ता भी इसी तरह की स्थिति में समान रूप से दोषी रहा है और हमारे अन्य मुद्दों पर निष्कर्षों को देखते हुए, हम इस पहलू में जाने के लिए अनिच्छुक हैं।

15. हम इस प्रकार अपील को स्वीकार करते हैं, विभाजन पीठ के आदेश को रद्द करते हैं और निर्देश देते हैं कि कटरा हाउस और संपूर्ण अधिग्रहित संपत्ति इस वर्ष के अंत तक अपीलकर्ता के पक्ष में मुक्त की जाए। उत्तरदाता को निर्देश दिया जाता है कि वह वर्तमान में बकाया सभी किराए का भुगतान करे और दिसंबर तक का किराया भी अदा करे तथा आज से दो महीने के भीतर आदेशानुसार परिसर को खाली करने का एक वचनबंध फाइल करे। यदि ऐसा वचनबंध नहीं फाइल किया गया, तो हम सक्षम प्राधिकारी, अर्थात उपायुक्त, रांची को निर्देश देते हैं कि वह उत्तरदाता को निष्कासित करने के लिए कदम उठाए और संपत्ति को तुरंत अपीलकर्ता को सौंप दे। अपीलकर्ता को उत्तरदाता संख्या 3 से अपने खर्चों का भी हक होगा, जिसे हम एक लाख रुपये निर्धारित करते हैं।

अपील स्वीकार की गई।

यह अनुवाद संजय नारायण, पैनल अनुवादक द्वारा किया गया है|