[2021] 2 उम. नि. प. 159

एम एस डी रियल इस्टेट एल एल पी (मैसर्स)

बनाम

स्टाम्प कलक्टर और एक अन्य

[2020 की सिविल अपील सं. 3194]

17 सितम्बर, 2020

न्यायमूर्ति अशोक भूषण, न्यायमूर्ति आर. सुभाष रेड्डी और न्यायमूर्ति एम. आर. शाह

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 48] – अपील – न्यास संपत्ति में हक का दावा करना – विहित स्टाम्प शुल्क में कमी पाया जाना – कलक्टर द्वारा स्टाम्प शुल्क में कमी होने के कारण शास्ति अधिरोपित करना – उत्तर तारीख चैकों के द्वारा शास्ति का भुगतान करना – भुगतान मान्य न होना – वाद फाइल करना – वाद खारिज होना – यदि किसी न्यास संपत्ति में हक का दावा करते हुए कोई वाद फाइल किया जाता है और उस वाद में विहित स्टाम्प शुल्क में कमी पाई जाती है और विहित अवधि के भीतर विहित स्टाम्प शुल्क जमा नहीं की जाती है तो यदि संबंधित कलक्टर द्वारा शास्ति अधिरोपित की जाती है तो उसे विहित अवधि के भीतर और विहित तरीके से जमा करना अनिवार्य होता है, यदि वादी द्वारा अधिरोपित शास्ति की रकम को उत्तर तारीख चैकों द्वारा जमा किया जाता है तो उसे विहित तरीके से जमा करना नहीं माना जाएगा अर्थात् उसका दावा खारिज कर दिया जाएगा ।

वर्तमान मामले में, प्रश्नगत संपत्ति लैंटर्न होटल, नगरपालिका सं. 28, यशवंत निवास रोड, इंदौर है जिसके संबंध में एक अनुज्ञा विलेख तारीख 21 अप्रैल, 2005 को प्राइवेट ट्रस्ट अर्थात् एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासियों द्वारा निष्पादित किया गया था । एच. सी. ढांडा ने तारीख 26

अक्तूबर, 2002 को विल निष्पादित किया था । स्टांप कलक्टर ने यह कथन करते हुए एक नोटिस जारी किया कि तारीख 21 अप्रैल, 2005 के विलेख पर स्टांप शुल्क में कमी है और तारीख 22 सितम्बर, 2008 को एक आदेश पारित किया यह अभिनिर्धारित करते हुए कि विलेख एक दान विलेख है और उसमें स्टांप शुल्क की रु. 1,28,09,700/- की सीमा तक की कमी अवधारित किया और उस पर दस गुणा शास्ति अधिरोपित करते हुए, स्टांप शुल्क रु. 12,80,97,000/- अवधारित किया । एच. सी. ढांडा न्यास ने तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश को चुनौती देते हुए, उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका फाइल की जिसे तारीख 30 मार्च, 2017 को खारिज कर दिया गया । मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा पारित तारीख 30 मार्च, 2017 के निर्णय के विरुद्ध एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासियों द्वारा एक 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 फाइल की थी । एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासियों ने स्टांप शुल्क जमा नहीं कर सके, इस न्यायालय ने 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 में तारीख 22 अप्रैल, 2019 के आदेश द्वारा यह स्पष्ट कर दिया था कि उस तारीख पर कोई अंतरिम प्रवर्तित नहीं है । तारीख 17 नवम्बर, 2019 के ट्रेजरी चालान के माध्यम से रु. 1,28,09,700/- की रकम जमा की गई थी जो जोगेश ढांडा पुत्र स्व. श्री एच. सी. ढांडा की ओर से जमा की गई स्टांप शुल्क की रकम थी । तारीख 20 नवम्बर, 2019 को अपीलार्थी ने जोगेश ढांडा के साथ लैटर्न होटल, इंदौर स्थित नगर पालिका सं. 28, यशवंत निवास रोड, इंदौर पर अधिरोपित स्टांप शुल्क और शास्ति के संबंध में स्टांप कलक्टर के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया था । अपीलार्थी ने पत्र के साथ कुल रु. 12,80,97,025/- के छह उत्तर तारीख चैक भी प्रस्तुत किया था । अपर तहसीलदार (वसूली) द्वारा शास्ति के बारे में बकाया रकम रु. 8,80,97,095/- की रकम जमा करने के लिए तारीख 4 जून, 2020 को एक नोटिस जारी किया था । तारीख 4 जून, 2020 को नगर निगम, इंदौर के कार्यालय द्वारा स्वयं जारी तारीख 4 जून, 2020 को एक अन्य पत्र भवन निर्माण की अनुज्ञा के लिए अपीलार्थी से प्राप्त किया गया था । भवन निर्माण की अनुज्ञा के लिए आवेदन को तारीख 4 जून, 2020 के नोटिस द्वारा नामंजूर कर दिया गया था । तारीख 4 जून, 2020 के पूर्वोक्त दोनों नोटिसों से

व्यथित होकर, अपीलार्थी द्वारा 2020 की रिट याचिका सं. 8145 फाइल की गई थी । रिट याचिका में अपीलार्थी ने अपर तहसीलदार (वसूली) द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 की नोटिस के साथ ही नगर निगम, इंदौर के कार्यालय द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 के आदेश को चुनौती दी थी । अपीलार्थी ने प्रत्यर्थियों को अपने आक्षेपित आदेशों के प्रभाव को अवरुद्ध करने और अपीलार्थी के विरुद्ध कोई प्रपीड़क/शास्ति कार्रवाई करने से अवरुद्ध करने के लिए निर्देश देने की भी प्रार्थना की थी । विद्वान् एकल न्यायाधीश ने तारीख 10 जून, 2020 के अपने आदेश द्वारा रिट याचिका खारिज कर दी । विद्वान् एकल न्यायाधीश ने यह अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी पश्चात्वर्ती क्रेता होने के नाते शास्ति रकम संदाय करने के लिए दायी है । विद्वान् एकल न्यायाधीश ने यह उल्लिखित किया कि इस न्यायालय में लंबित 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 में कोई ऐसा अंतरिम आदेश नहीं है कि वह शास्ति रकम का संदाय करने के लिए दायी थी । उच्च न्यायालय ने भी यह मत अपनाया कि उत्तर तारीख चैक द्वारा शास्ति के संदाय को उच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित नहीं किया जा सकता है । जहां तक नगर निगम द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 की नोटिस का संबंध है, उच्च न्यायालय ने यह मत अपनाया कि उस समय हस्तक्षेप करने की कोई अपेक्षा नहीं थी और शास्ति रकम का संदाय करने के पश्चात्, अपीलार्थी पुन: भवन निर्माण की अनुज्ञा के लिए नए सिरे से आवेदन करने के लिए स्वतंत्र है जिसके पश्चात् नगर पालिका प्राधिकारियों को भवन अनुज्ञा के लिए आवेदन पर पुन: विचार करने का निर्देश दिया जाता है । उपर्युक्त चर्चा के साथ रिट याचिका खारिज कर दी गई थी । उच्च न्यायालय के निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थी ने यह अपील फाइल की है । माननीय न्यायालय द्वारा अपीलें भागत: मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – न्यायालय ने पक्षकारों के निवेदन पर विचार किया और अभिलेखों का परिशीलन किया । कलक्टर के तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश के अनुसरण में एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासी, स्टांप शुल्क के साथ ही शास्ति को जमा करने के लिए दायी थे । 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 में इस न्यायालय द्वारा तारीख 10 नवम्बर, 2017 को मंजूर अंतरिम आदेश का अनुपालन नहीं हुआ है,

इसलिए अंतरिम आदेश प्रवर्तित नहीं था और एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासी, स्टांप शुल्क और शास्ति जमा करने के लिए दायी थे । यद्यपि, स्टांप शुल्क में कमी को तारीख 1 नवम्बर, 2019 के ट्रेजरी चालान के माध्यम से जमा किया गया था किन्तु शास्ति को जमा नहीं किया गया था और तारीख 25 फरवरी, 2020 से तारीख 25 मई, 2020 के बीच मात्र उत्तर तारीख चैक ही अपीलार्थी और योगेश ढांडा की ओर से प्रस्तुत किए गए थे । उच्च न्यायालय ने यह सही ही मत व्यक्त किया है कि उत्तर तारीख चैकों द्वारा शास्ति जमा करने की सुविधा को अनुमोदित नहीं किया जा सकता है और अपीलार्थी पश्चात्वर्ती क्रेता होने के नाते उस शास्ति की रकम को जमा करने के लिए दायी था जो संपत्ति के विरुद्ध बकाया थी और जो तारीख 21 अप्रैल, 2005 के दान विलेख की विषयवस्तु थी । उच्च न्यायालय ने अपर तहसीलदार (वसूली) द्वारा रु. 8,80,97,025/- की रकम की मांग करते हुए जो उपर्युक्त तारीख पर बकाया थे, जारी तारीख 4 जून, 2020 के आदेश में सही ही हस्तक्षेप नहीं किया है । न्यायालय ने 2020 की सिविल अपील सं. 3194 [जो 2020 की एसएलपी (सिविल) सं. 10972-10973 से उद्भूत हुआ है] में पारित तारीख 17 सितम्बर, 2020 के अपने निर्णय द्वारा भागत: अपील मंजूर करते हुए, निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :– "परिणामत:, अपीलें मंजूर की जाती है, कलक्टर स्टांप के तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश को इस सीमा तक उपांतरित किया जाता है कि 10 गुणा अधिरोपित शास्ति रु. 12,80,97,000/- उपांतरित होकर 5 गुणा शास्ति अर्थात् रु. 6,40,48,500/- हो जाएगी । उपर्युक्त सीमा तक अपीलें भागत: मंजूर की जाती हैं ।" तारीख 22 सितम्बर, 2008 के कलक्टर आदेश उपांतरित हो गए हैं और शास्ति की रकम 10 गुणा शास्ति के आधी सीमा तक कम हो गए हैं, प्रत्यर्थी या प्रत्यर्थियों को उक्त आदेश के अनुपालन में कदम उठाने हैं । श्री सिब्बल ने यह निवेदन किया है कि अपीलार्थी द्वारा शास्ति के बारे में उस तारीख को जमा संपूर्ण शास्ति लगभग रु. 8.8 करोड़ हैं । शास्ति का विवाद्यक जैसा कि स्टांप कलक्टर द्वारा तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश द्वारा अधिरोपित किया गया है, 2020 की सिविल अपील सं. 3194 [जो 2020 की एसएलपी (सिविल) सं. 10972-10973 से उद्भूत हुआ है] में तारीख 17 सितम्बर, 2020 के ही आदेश द्वारा पहले ही विनिश्चित

किया जा चुका है । सभी पक्षकारों ने उक्त निर्णय के अनुसरण में ही कार्य किया है । अब, न्यायालय तारीख 4 जून, 2020 के आदेश पर विचार करता है जो उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका में चुनौती के अधीन थी जो नगर निगम, इंदौर द्वारा पूर्ववर्ती मंजूर भवन अनुज्ञा को रद्द करने के विरुद्ध फाइल की गई थी, को नामंजूर कर दिया गया था । उच्च न्यायालय ने पूर्वोक्त पर विचार करते हुए अपने निर्णय के पैरा 8 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :– जहां तक इंदौर नगर निगम के भवन अधिकारी द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 के आदेश का संबंध है, इस प्रक्रम पर, इसमें हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि याची शास्ति रकम जमा करने में असफल रहा है और उसने इस तथ्य को भवन अनुज्ञा के लिए प्रस्तुत आवेदन में छिपाया था । स्टांप शुल्क और शास्ति जमा करने के पश्चात्, नगरपालिका प्राधिकारियों को भवन अनुज्ञा के लिए आवेदन पर पुन: विचार करने का निर्देश दिया जाता है ।" उच्च न्यायालय की उपर्युक्त मताभिव्यक्तियां, साधारणतया अपीलार्थी के अधिकारों की संरक्षा करती है । अपीलार्थी द्वारा शास्ति के संबंध में जमा की गई रकम को ध्यान में रखते हुए, अपीलार्थी भवन अनुज्ञा के लिए आवेदन करने को स्वतंत्र है जिस पर नगर निगम द्वारा विचार किया जाना अपेक्षित है जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 10 जून, 2020 के अपने निर्णय और आदेश में मत व्यक्त किया गया है । नगर निगम के कार्यालय द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 के उक्त आदेश के बारे में कुछ और कहने की आवश्यकता नहीं है । (पैरा 15, 16, 17, 18, 19 और 20)

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2020 की सिविल अपील सं. 3194.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

पक्षकारों की ओर से सर्वश्री पुनीत जैन, (सुश्री) क्रिष्टि जैन, अर्जुन गर्ग, आकाश नन्दोलिया और मिश्रा सौरभ, अधिवक्तागण

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति अशोक भूषण ने दिया ।

न्या. भूषण – इजाजत दी गई ।

2. यह अपील, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय, इंदौर द्वारा पारित

तारीख 10 जून, 2020 के निर्णय के विरुद्ध फाइल की गई है, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा अपर तहसीलदार (वसूली), जिला इंदौर द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 की नोटिस के साथ ही भवन अधिकारी, जोन सं. 9, नगर निगम, इंदौरा द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 के नोटिस को चुनौती देते हुए फाइल रिट याचिका को खारिज कर दिया था ।

3. इस अपील में उद्भूत होने वाले संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं :-

इस अपील में, प्रश्नगत संपत्ति लैंटर्न होटल, नगरपालिका सं. 28, यशवंत निवास रोड, इंदौर है जिसके संबंध में एक अनुज्ञा विलेख तारीख 21 अप्रैल, 2005 को प्राइवेट ट्रस्ट अर्थात् एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासियों द्वारा निष्पादित किया गया था । एच. सी. ढांडा ने तारीख 26 अक्तूबर, 2002 को विल निष्पादित किया था । स्टांप कलक्टर ने यह कथन करते हुए एक नोटिस जारी किया कि तारीख 21 अप्रैल, 2005 के विलेख पर स्टांप शुल्क में कमी है और तारीख 22 सितम्बर, 2008 को एक आदेश पारित किया यह अभिनिर्धारित करते हुए कि विलेख एक दान विलेख है और उसमें स्टांप शुल्क की रु. 1,28,09,700/- की सीमा तक की कमी को अवधारित किया और उस पर दस गुणा शास्ति अधिरोपित करते हुए, स्टांप शुल्क रु. 12,80,97,000/- अवधारित किया । एच. सी. ढांडा न्यास ने तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश को चुनौती देते हुए, उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका फाइल की जिसे तारीख 30 मार्च, 2017 को खारिज कर दिया गया । मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा पारित तारीख 30 मार्च, 2017 के निर्णय के विरुद्ध एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासियों द्वारा एक 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 फाइल की थी, जिस निर्णय में उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित अंतरिम आदेश पारित किया था :-

> "नोटिस जारी, छः सप्ताह में वापस होने योग्य, शास्ति की मात्रा को सीमित करना जिसे कलक्टर (स्टांप) द्वारा अधिरोपित किया गया है ।
>
> इस शर्त के अध्यधीन की स्टांप शुल्क एक माह की अवधि के भीतर संदत्त कर दिया जाएगा, शास्ति के बारे में आदेश पर रोक

लगाई जाती है ।"

4. एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासियों ने स्टांप शुल्क जमा नहीं कर सके, इस न्यायालय ने 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 में तारीख 22 अप्रैल, 2019 के आदेश द्वारा यह स्पष्ट कर दिया था कि उस तारीख पर कोई अंतरिम प्रवर्तित नहीं है । तारीख 17 नवम्बर, 2019 के ट्रेजरी चालान के माध्यम से रु. 1,28,09,700/- की रकम जमा की गई थी जो जोगेश ढांडा पुत्र स्व. श्री एच. सी. ढांडा की ओर से जमा की गई स्टांप शुल्क की रकम थी ।

5. अपीलार्थी मैसर्स एम एस डी रियल इस्टेट एल एल पी ने तारीख 27 नवम्बर, 2019 के रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा प्रश्नगत संपत्ति लैटर्न होटल को जोगेश ढांडा और इशान ढांडा के न्यास के न्यासियों से क्रय किया था । अपीलार्थी ने विकास अनुज्ञा के लिए तारीख 18 नवम्बर, 2019 के पत्र द्वारा आवेदन किया था, अपीलार्थी ने विनिर्माण के लिए अनुज्ञा प्रदान कर दी थी । अपीलार्थी द्वारा नामांतरण के आवेदन नगर निगम में फाइल किया गया था । अपीलार्थी ने अभ्यापत्ति के अधीन संपत्ति कर के रूप में रु. 2,92,20,794/- भी जमा किया था, अपीलार्थी के नाम में नामांतरण भी प्रश्नगत संपत्ति के विरुद्ध कर लिया गया था ।

6. तारीख 20 नवम्बर, 2019 को अपीलार्थी ने जोगेश ढांडा के साथ लैटर्न होटल, इंदौर स्थित नगर पालिका सं. 28, यशवंत निवास रोड, इंदौर पर अधिरोपित स्टांप शुल्क और शास्ति के संबंध में स्टांप कलक्टर के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया था । अपीलार्थी ने पत्र के साथ कुल रु. 12,80,97,025/- के छह उत्तरतारीख चैक भी प्रस्तुत किया था । अपर तहसीलदार (वसूली) द्वारा शास्ति के बारे में बकाया रकम रु. 8,80,97,095/- की रकम जमा करने के लिए तारीख 4 जून, 2020 को एक नोटिस जारी किया था । तारीख 4 जून, 2020 को नगर निगम, इंदौर के कार्यालय द्वारा स्वयं जारी तारीख 4 जून, 2020 को एक अन्य पत्र भवन निर्माण की अनुज्ञा के लिए अपीलार्थी से प्राप्त किया गया था । भवन निर्माण की अनुज्ञा के लिए आवेदन को तारीख 4 जून, 2020 के नोटिस द्वारा नामंजूर कर दिया गया था । तारीख 4 जून, 2020 के पूर्वोक्त दोनों नोटिसों से व्यथित होकर, अपीलार्थी द्वारा

2020 की रिट याचिका सं. 8145 फाइल की गई थी । रिट याचिका में अपीलार्थी ने अपर तहसीलदार (वसूली) द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 की नोटिस के साथ ही नगर निगम, इंदौर के कार्यालय द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 के आदेश को चुनौती दी थी । अपीलार्थी ने प्रत्यर्थियों को अपने आक्षेपित आदेशों के प्रभाव को अवरुद्ध करने और अपीलार्थी के विरुद्ध कोई प्रपीड़क/शास्ति कार्रवाई करने से अवरुद्ध करने के लिए निर्देश देने की भी प्रार्थना की थी ।

7. विद्वान् एकल न्यायाधीश ने तारीख 10 जून, 2020 के अपने आदेश द्वारा रिट याचिका खारिज कर दी । विद्वान् एकल न्यायाधीश ने यह अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी पश्चात्वर्ती क्रेता होने के नाते शास्ति रकम संदाय करने के लिए दायी है । विद्वान् एकल न्यायाधीश ने यह उल्लिखित किया कि इस न्यायालय में लंबित 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 में कोई ऐसा अंतरिम आदेश नहीं है कि वह शास्ति रकम का संदाय करने के लिए दायी थी । उच्च न्यायालय ने भी यह मत अपनाया कि उत्तरतारीख चैक द्वारा शास्ति के संदाय को उच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित नहीं किया जा सकता है । जहां तक नगर निगम द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 की नोटिस का संबंध है, उच्च न्यायालय ने यह मत अपनाया कि उस समय हस्तक्षेप करने की कोई अपेक्षा नहीं थी और शास्ति रकम का संदाय करने के पश्चात्, अपीलार्थी पुन: भवन निर्माण की अनुज्ञा के लिए नए सिरे से आवेदन करने के लिए स्वतंत्र है जिसके पश्चात् नगर पालिका प्राधिकारियों को भवन अनुज्ञा के लिए आवेदन पर पुन: विचार करने का निर्देश दिया जाता है । उपर्युक्त चर्चा के साथ रिट याचिका खारिज कर दी गई थी । उच्च न्यायालय के निर्णय से व्यथित होकर अपीलार्थी ने यह अपील फाइल की है ।

8. 2020 की एसएलपी (सिविल) सं. 7990 से उद्भूत होने वाली यह अपील तारीख 24 जून, 2020 को फाइल की गई थी ।

9. इस अपील के लंबित रहने के दौरान नगर निगम, इंदौर द्वारा तारीख 26 जुलाई, 2020 को एक आदेश पारित किया गया था, साथ ही, नगर निगम, इंदौर द्वारा तारीख 25 जुलाई, 2020 और 28 जुलाई,

2020 को भी आदेश पारित किया गया था । नगर निगम ने उपखंड अधिकारी, राजस्व, इंदौर को यह निवेदन करते हुए तारीख 27 जुलाई, 2020 को ही एक पत्र जारी किया गया था कि नगर निगम की संपत्ति पर सभी अतिक्रमण हटवाया जाए और प्रश्नगत भूमि का कब्जा नगर निगम को सौंप दिया जाए । अपीलार्थी ने 2020 की आई. ए. सं. 72517 के माध्यम से पूर्वोक्त आदेशों पर रोक लगाने की प्रार्थना की है और पूर्वोक्त आई. ए. में यथानिर्दिष्ट जारी नोटिसों और आदेशों के अन्य परिणामी अनुतोषों के लिए भी प्रार्थना की है । नगर निगम, इंदौर द्वारा प्रति-शपथपत्र भी फाइल की गई है जिसमें प्रत्युत्तर प्रति-शपथपत्र भी फाइल की गई है । इस न्यायालय ने तारीख 7 जुलाई, 2020 को नोटिस जारी करते समय निम्नलिखित आदेश पारित किया है :-

> "नोटिस जारी ।
>
> 2017 की डायरी सं. 30539 के साथ सूची ।
>
> याची के विद्वान् काउंसेल ने यह निवेदन किया है कि शास्ति रकम रु. 6.8 करोड़ का पहले ही नगद भुगतान/संदत्त कर दिया गया है और शेष शास्ति रकम को उत्तरतारीख चैकों द्वारा पहले ही दिया जा चुका है । याची यह सुनिश्चित करते हुए वचनबद्ध है कि सभी उत्तरतारीख चैक का भुगतान हो जाएगा जिससे कि संपूर्ण शास्ति रकम का संदाय हो सके, तथापि, जो लंबित याचिका अर्थात् 2017 की डायरी सं. 30539 में इस न्यायालय के अध्यधीन होगा ।
>
> इस बीच में, आक्षेपित आदेश जिसमें नीलामी कार्यवाही सम्मिलित है, पर रोक बनी रहेगी ।"

10. हमने, अपीलार्थी के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री कपिल सिब्बल को सुना । राज्य की ओर से उपस्थित होने वाले विद्वान् महासालिसिटर श्री तुषार मेहता को सुना । नगर निगम, इंदौर की ओर से विद्वान् महाधिवक्ता श्री पुरुशेन्द्र कौरव उपस्थित हुए ।

11. श्री कपिल सिब्बल ने यह निवेदन किया कि अपर तहसीलदार (वसूली) की रु. 8,80,97,095/- की रकम की वसूली के लिए की गई

कार्रवाई अन्यायोचित है । यह निवेदन किया है कि अपीलार्थी ने संपत्ति क्रय करने के पश्चात् स्टांप शुल्क में कमी की रकम के साथ ही तारीख 20 नवम्बर, 2019 के पत्र द्वारा संपूर्ण शास्ति रकम रु. 12,80,97,025/- को उत्तर तारीख चैक द्वारा जमा कर दिया है जिसे कलक्टर स्टांप द्वारा स्वीकार कर लिया गया था और कलक्टर स्टांप द्वारा जारी तारीख 23 नवम्बर, 2019 के पत्र में यह कथित है कि संपूर्ण रकम का चैक प्राप्त कर लिया गया है और कोई स्टांप शुल्क बकाया नहीं है । यह निवेदन किया है कि तारीख 4 जून, 2020 को जिस तारीख को अपर तहसीलदार (वसूली) द्वारा नोटिस जारी किया गया था, उपर्युक्त चैकों में से दो चैक 2-2 करोड़ के प्रत्येक चैक थे, को राज्य सरकार द्वारा पहले ही नगद भुगतान कर लिया गया था । श्री सिब्बल ने यह निवेदन किया कि तत्पश्चात् उसने और भी रकम जमा किए थे और वह इस न्यायालय के समक्ष यह सुनिश्चित करने के लिए वचनबद्ध हुआ था कि शास्ति रकम के बारे में उसके द्वारा दिए गए सभी चैकों का नगद भुगतान हो जाएगा ।

12. श्री सिब्बल ने यह भी निवेदन किया कि सभी आवश्यक आवश्यकताओं का समाधान होने के पश्चात् ही अपीलार्थी को भवन अनुज्ञा मंजूर की गई थी जिसे नगर निगम, इंदौर द्वारा तारीख 4 जून, 2020 के आदेश द्वारा रद्द नहीं किया जा सकता था । उन्होंने यह निवेदन किया कि अपीलार्थी ने संपूर्ण शास्ति रकम संदाय करने का वादा किया था जिसकी सुपुर्दगी को स्टांप कलक्टर द्वारा तारीख 23 नवम्बर, 2019 के पत्र द्वारा स्वीकार किया गया है और भवन अनुज्ञा रद्द करने के लिए की गई कार्रवाई अन्यायोचित है । श्री सिब्बल ने यह भी निवेदन किया है कि इस न्यायालय द्वारा तारीख 7 जुलाई, 2020 को पारित अंतरिम आदेश के बावजूद जिसके द्वारा इस न्यायालय ने आक्षेपित आदेशों और नगर निगम द्वारा की गई नीलामी की कार्रवाई पर रोक लगा दी थी, नगर निगम ने कतिपय आदेश जारी किया जो असद्भाविक और अवैध है । नगर निगम, इंदौर द्वारा पारित तारीख 25 जुलाई, 2020 के आदेश द्वारा अपीलार्थी का नामांतरण इस आधार पर रद्द करने की कार्रवाई कि कार्यवाही इस न्यायालय में लंबित है और

संपत्ति के हक के संबंध में कलक्टर की कार्रवाई संपूर्णत: अप्राधिकृत और अवैध है । अपीलार्थी ने रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा संपत्ति क्रय की है और अपने नाम में हक का नामांतरण कराया है । उन्होंने यह भी निवेदन किया कि तारीख 25 जुलाई, 2020 के पत्र में यथा उल्लिखित संपत्ति के हक के बारे में कोई कार्यवाही लंबित नहीं है । उन्होंने यह भी निवेदन किया कि कार्यालय-आयुक्त नगर निगम द्वारा तारीख 28 जुलाई, 2020 को जारी एक अन्य आदेश जिसमें यह उल्लिखित है कि इंदौर नगर निगम ने बेदखली के लिए मध्य प्रदेश लोक परिसर बेदखली अधिनियम, 1974 की धारा 4/5 के अधीन नीलामी कराने के लिए सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन रखने के लिए उपखंड अधिकारी, राजस्व को पहले ही पत्र भेज दिया था, जो पूर्णतया अवैध और अप्राधिकृत है । उन्होंने यह निवेदन किया कि गृह संपत्ति सं. 28, यशवंत निवास रोड, इंदौर स्व. श्री एच. सी. ढांडा के स्वामित्व में था जिसे उन्हें महाराजा ने तारीख 22 अप्रैल, 1948 के आदेश द्वारा दान में दिया था क्योंकि महाराजा ने अपने मत्रिमंडल के सदस्य होने के नाते स्व. श्री एच. सी. ढांडा को स्वतंत्र दान दिया था और स्व. श्री एच. सी. ढांडा ने वर्ष 1948 से कब्जे सहित स्वामित्व का अधिकार प्राप्त कर लिया था जिसके संबंध में उन्होंने तत्पश्चात् अपनी वसीयत द्वारा एक न्यास सृजित किया था । उन्होंने यह निवेदन किया कि संपत्ति को अपीलार्थी द्वारा तारीख 23 नवम्बर, 2019 के रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा क्रय किया गया था और किसी नगर निगम या किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति में किसी हक का दावा करने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है । हक का अवधारण करने का कोई प्रश्न किसी न्यायालय के समक्ष लंबित नहीं है और निगम द्वारा अपने पत्र में यह मत व्यक्त करना कि हक का अवधारण जिला कलक्टर के कार्यालय में लंबित है, पूर्णतया असद्भावी और अन्यायोचित है । उन्होंने यह निवेदन किया कि निगम के साथ ही राज्य प्राधिकारियों द्वारा पश्चात्वर्ती पत्रों और की गई कार्रवाई मात्र अपीलार्थी को तंग करने की आशय से थी और सभी कार्रवाइयां उनकी अधिकारिता के परे हैं और अपीलार्थी द्वारा फाइल आई. ए. को स्वीकार करते हुए अपास्त किए जाने योग्य हैं ।

13. राज्य की ओर से उपस्थित होने वाले विद्वान् महासालिसिटर श्री तुषार मेहता ने यह निवेदन किया कि अपर तहसीलदार (वसूली) ने तारीख 4 जून, 2020 की वसूली नोटिस जारी करने में कोई त्रुटि कारित नहीं की है क्योंकि 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 में अंतरिम आदेश प्रवर्तित नहीं होने के नाते शास्ति की रकम बकाया थी । उन्होंने यह निवेदन किया कि उत्तर तारीख चैकों द्वारा शास्ति की रकम स्वीकार करने के लिए कोई प्रक्रिया या उपबंध नहीं है जैसा कि अपीलार्थी द्वारा दावा किया गया है । श्री मेहता ने यह भी निवेदन किया है कि शास्ति की रकम संपत्ति के विरुद्ध बकाया होने के नाते, संपत्ति के विरुद्ध अपीलार्थी के नाम में नामांतरण के साथ ही भवन अनुज्ञा को सही ही नामंजूर किया गया है । श्री मेहता ने यह भी निवेदन किया है कि पश्चात्वर्ती कार्रवाइयां जिनमें नोटिसें सम्मिलित हैं और अपीलार्थी द्वारा 2020 की आई. ए. सं. 72517 में पारित कराए गए आदेश, सभी कार्रवाइयों जो पश्चात्वर्ती कार्रवाइयां हैं और इनका उन विवादों से कोई संबंध नहीं है जो इस अपील में उद्भूत किए गए हैं । उन्होंने ने यह निवेदन किया है कि न तो पश्चात्वर्ती कार्रवाइयां, पत्र, रिट याचिका के भाग थे न ही उन पर इस अपील पर विचार किया जा सकता है । उन्होंने यह निवेदन किया है कि यदि ऐसी सलाह दी जाती है कि समुचित कार्रवाइयां करने के लिए हमेशा ही खुली होती हैं यदि वह रिट याचिका के विनिश्चय के पश्चात् लिए गए किसी पश्चात्वर्ती कार्रवाई से व्यथित है ।

14. निगम की ओर से उपस्थित होने वाले विद्वान् महाधिवक्ता श्री पुरुशेन्द्र कौरव ने ऋजुत: यह निवेदन किया है कि यह अपीलार्थी ही है जो प्रश्नगत संपत्ति के कब्जे में है, उन्होंने यह निवेदन किया कि निगम और अन्य प्राधिकारियों द्वारा रिट याचिका के विनिश्चय के पश्चात् दी गई नोटिसें और की गई कार्रवाइयां, इस अपील में चुनौती की विषयवस्तु नहीं बनाई जा सकती हैं, अपीलार्थी को उपचार, यदि कहीं अन्यत्र मिल सकता है । उन्होंने नगर निगम के आदेश का समर्थन किया जिसके द्वारा पूर्ववर्ती मंजूर भवन अनुज्ञा को रद्द कर दिया गया है ।

15. हमने पक्षकारों के निवेदन पर विचार किया और अभिलेखों का परिशीलन किया ।

16. कलक्टर के तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश के अनुसरण में एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासी, स्टांप शुल्क के साथ ही शास्ति को जमा करने के लिए दायी थे । 2017 की एसएलपी (सिविल) डायरी सं. 30539 में इस न्यायालय द्वारा तारीख 10 नवम्बर, 2017 को मंजूर अंतरिम आदेश का अनुपालन नहीं हुआ है, इसलिए अंतरिम आदेश प्रवर्तित नहीं था और एच. सी. ढांडा न्यास के न्यासी, स्टांप शुल्क और शास्ति जमा करने के लिए दायी थे । यद्यपि, स्टांप शुल्क में कमी को तारीख 1 नवम्बर, 2019 के ट्रेजरी चालान के माध्यम से जमा किया गया था किन्तु शास्ति को जमा नहीं किया गया था और तारीख 25 फरवरी, 2020 से तारीख 25 मई, 2020 के बीच मात्र उत्तर तारीख चैक ही अपीलार्थी और योगेश ढांडा की ओर से प्रस्तुत किए गए थे । उच्च न्यायालय ने यह सही ही मत व्यक्त किया है कि उत्तरतारीख चैकों द्वारा शास्ति जमा करने की सुविधा को अनुमोदित नहीं किया जा सकता है और अपीलार्थी पश्चात्वर्ती क्रेता होने के नाते उस शास्ति की रकम को जमा करने के लिए दायी था जो संपत्ति के विरुद्ध बकाया थी और जो तारीख 21 अप्रैल, 2005 के दान विलेख की विषयवस्तु थी । उच्च न्यायालय ने अपर तहसीलदार (वसूली) द्वारा रु. 8,80,97,095/- की रकम की मांग करते हुए जो उपर्युक्त तारीख पर बकाया थे, जारी तारीख 4 जून, 2020 के आदेश में सही ही हस्तक्षेप नहीं किया है ।

17. हमने 2020 की सिविल अपील सं. 3194 [जो 2020 की एसएलपी (सिविल) सं. 10972-10973 से उद्भूत हुआ है] में पारित तारीख 17 सितम्बर, 2020 के अपने निर्णय द्वारा भागत: अपील मंजूर करते हुए, निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :–

> "परिणामत:, अपीलें मंजूर की जाती है, कलक्टर स्टांप के तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश को इस सीमा तक उपांतरित किया जाता है कि 10 गुणा अधिरोपित शास्ति रु. 12,80,97,000/- उपांतरित होकर 5 गुणा शास्ति अर्थात् रु. 6,40,48,500/- हो जाएगी । उपर्युक्त सीमा तक अपीलें भागत: मंजूर की जाती हैं ।"

18. तारीख 22 सितम्बर, 2008 के कलक्टर आदेश उपांतरित हो गए हैं और शास्ति की रकम 10 गुणा शास्ति के आधी सीमा तक कम

हो गए हैं, प्रत्यर्थी या प्रत्यर्थियों को उक्त आदेश के अनुपालन में कदम उठाने हैं । श्री सिब्बल ने यह निवेदन किया है कि अपीलार्थी द्वारा शास्ति के बारे में उस तारीख को जमा संपूर्ण शास्ति लगभग रु. 8.8 करोड़ हैं । शास्ति का विवाद्यक जैसा कि स्टांप कलक्टर द्वारा तारीख 22 सितम्बर, 2008 के आदेश द्वारा अधिरोपित किया गया है, 2020 की सिविल अपील सं. 3194 [जो 2020 की एसएलपी (सिविल) सं. 10972-10973 से उद्भूत हुआ है] में तारीख 17 सितम्बर, 2020 के ही आदेश द्वारा पहले ही विनिश्चित किया जा चुका है । सभी पक्षकारों ने उक्त निर्णय के अनुसरण में ही कार्य किया है ।

19. अब, हम तारीख 4 जून, 2020 के आदेश पर विचार करते हैं जो उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका में चुनौती के अधीन थी जो नगर निगम, इंदौर द्वारा पूर्ववर्ती मंजूर भवन अनुज्ञा को रद्द करने के विरुद्ध फाइल की गई थी, को नामंजूर कर दिया गया था । उच्च न्यायालय ने पूर्वोक्त पर विचार करते हुए अपने निर्णय के पैरा 8 में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :-

> "8. जहां तक इंदौर नगर निगम के भवन अधिकारी द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 के आदेश का संबंध है, इस प्रक्रम पर, इसमें हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि याची शास्ति रकम जमा करने में असफल रहा है और उसने इस तथ्य को भवन अनुज्ञा के लिए प्रस्तुत आवेदन में छिपाया था । स्टांप शुल्क और शास्ति जमा करने के पश्चात्, नगरपालिका प्राधिकारियों को भवन अनुज्ञा के लिए आवेदन पर पुन: विचार करने का निर्देश दिया जाता है ।"

20. उच्च न्यायालय की उपर्युक्त मताभिव्यक्तियां, साधारणतया अपीलार्थी के अधिकारों की संरक्षा करती है । अपीलार्थी द्वारा शास्ति के संबंध में जमा की गई रकम को ध्यान में रखते हुए, अपीलार्थी भवन अनुज्ञा के लिए आवेदन करने को स्वतंत्र है जिस पर नगर निगम द्वारा विचार किया जाना अपेक्षित है जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 10 जून, 2020 के अपने निर्णय और आदेश में मत व्यक्त किया गया है । नगर निगम के कार्यालय द्वारा जारी तारीख 4 जून, 2020 के उक्त आदेश के बारे में कुछ और कहने की आवश्यकता नहीं है ।

21. अब, हम इस अपील को फाइल करने के तत्पश्चात् नगर निगम और अन्य राज्य प्राधिकारियों द्वारा जारी आदेशों और नोटिसों के संबंध में श्री सिब्बल के निवेदन पर विचार करते हैं । नगर निगम और अन्य प्राधिकारियों द्वारा जारी आदेशों और नोटिसों जिन्हें 2020 की आई. ए. सं. 72517 द्वारा अभिलेख पर लाया गया है, सभी पश्चात्वर्ती कार्रवाइयां हैं जो उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका की विषयवस्तु नहीं थी और उन्हें इस अपील में भी विचार में नहीं लिया जा सकता है ।

22. उपर्युक्त उल्लिखित पश्चात्वर्ती नोटिसों, कार्रवाइयों और आदेशों के संबंध में जिन्हें उपर्युक्त उल्लिखित आई. ए. द्वारा अभिलेख पर लाया गया है, उनमें कथित विवाद्यकों को इस अपील में ग्रहण नहीं किया जा सकता है । हम पक्षकारों को पश्चात्वर्ती कार्रवाइयों और आदेशों के संबंध में विधि में यथाअनुज्ञेय ऐसे उपचार की ईप्सा करने की स्वतंत्रता देते हैं । तद्नुसार, अपील निपटाई जाती है ।

अपीलें भागत: मंजूर की गईं ।

क.

[2021] 2 उम. नि. प. 173

अमित साहनी

बनाम

पुलिस आयुक्त और अन्य

[2020 की सिविल अपील सं. 3282]

7 अक्तूबर, 2020

न्यायमूर्ति संजय किशन कौल, न्यायमूर्ति अनिरुद्ध बोष और न्यायमूर्ति कृष्णा मुरारी

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133, 32, 19(1)(क) और 19(1)(ख) – अपील – वाक् और अभिव्यक्ति की स्वतंत्रता – निरायुद्ध शांतिपूर्ण