बिक्रम चटर्जी और अन्य

बनाम

यूनियन आॅफ इंडिया एवं अन्य

[अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 2019 का 8259, 2020 का 74385, 90985, 90986]

(2017 की रिट याचिका (सिविल) संख्या 940 में)

07 नवंबर, 2022

[उदय उमेश ललित, मुख्य न्यायाधीश और बेला एम. त्रिवेदी, न्यायाधीश]

सिविल अपीलीय क्षेत्रधिकार : अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 2019 का 8259, 2020 का 74385, 90985, 90986, 2017 की रिट याचिका (सिविल) संख्या 940 में।

भारत के संविधान के अनुच्छेद 32 के तहत

संजय जैन, सुश्री ऐश्वर्या भाटी, ए. एस. जी., सुश्री गरिमा प्रसाद, ए. ए. जी., रवींद्र कुमार, सिद्धार्थ दवे, सुश्री वी. मोहना, पी. एन. मिश्रा, राकेश के. खन्ना, कविन गुलाटी, एस. के. गंगेले, सुश्री गरिमा प्रसाद, बृजेंद्र चाहर, सुरेंद्र कुमार, विजय कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता, अविनाश कुमार, राजीव गुप्ता, एम. एल. लाहोटी, पबन के. शर्मा, अंचित श्रीपत, हिमांशु शेखर, प्रणब कुमार नायक, कुमार मिहिर, बिनय कुमार दास, सुश्री प्रियंका दास, सुश्री नेहा दास, सुश्री सलोनी शरण, गुडीपति जी. कश्यप, सुश्री अपूर्वा पांडे, सुश्री टी. अर्चना, मनोज सिंह, संजय कुमार विसेन, सुश्री रितु रस्तोगी, सुश्री मोहिनी कुमारी, सुनील कुमार ओझा, गुरमीत सिंह, अमन, अर्काज कुमार, माधव सिंघल, मुकेश कुमार मरोरिया, मुकेश सिंह, सुश्री प्रीति रानी, मोहम्मद। अखिल, प्रशांत सिंह, सुघोश सुब्रमण्यम, विक्रांत यादव, आर. आर. राजेश, राज बहादुर यादव, गुरमीत सिंह मक्कर, नचिकेता जोशी, अरविंद कुमार शर्मा, नीरज गुप्ता, सुश्री अंशु गुप्ता, फुजैल खान, आशुतोष श्रीवास्तव, सुश्री राम्या खन्ना, आशीष जे., आलोक कुमार। अग्रवाल, सुश्री अनुश्रुति, सुश्री सिमरान अरोड़ा, सुश्री अनुभा अग्रवाल, ए. पी. मोहंती, प्रथवी राज चौहान, सुश्री प्रिया शर्मा, सुश्री रुचिरा गोयल, अभितोश प्रताप सिंह, सुश्री रीता भंडारी, राजीव कुमार दुबे, अशीवान मिश्रा, सुश्री वैद्यति मिश्रा, कमलेंद्र मिश्रा, सुश्री ज्योति चाहर, करण चाहर, सुश्री पूजा चाहर, शशि। भूषण, विनय गर्ग, एम. टी. जॉर्ज, सुश्री सुसी अब्राहम, जॉन्स जॉर्ज, राजीव कुमार, किशले शुक्ला, सुश्री पूर्णिमा जैन, संजीव गुप्ता, ऋषि के. अवस्थी, प्रशांत कुमार, सुश्री रितु अरोड़ा, पीयूष वत्स, संतोष कुमार-आई, एच. एस. परिहार, कुलदिप एस. परिहार, सुश्री इक्षिता परिहार, डॉ. सुमंत भारद्वाज, वेदांत भारद्वाज, सुश्री मृदुला रे भारद्वाज, राकेश कैलाश शर्मा, अजय बंसल, गौरव यादव, सुश्री बीना बंसल, सौरव जिंदल, कुलदिप सिंह, जी. एन. रेड्डी, आलोक कुमार, सुश्री गरिमा सोनी, सुश्री नीत कुमार शर्मा, सुश्री ऋचा कपूर, कुणाल आनंद, सुश्री शिवानी शर्मा, संजय कपूर, सुश्री मेघा कर्णवाल, अर्जुन भाटिया, सुश्री अक्षता जोशी, सुश्री शुभ्रा कपूर, प्रदीप मिश्रा, दिलीप ध्यानी, मनोज कुमार शर्मा, सूरज सिंह, साकेत

सिंह, सुश्री संगीता सिंह, सुश्री निरंजना सिंह, अशोक कुमार सिंह, शांतनु सिंह, सुश्री प्रज्ञा सिंह, सुश्री अक्षय सिंह, डॉ. रितु भारद्वाज, सचिन मित्तल, रचित मित्तल, पारिश कुमार, सुश्री पूजा कपूर, सुधीर नागर, पाई अमित, सुश्री कोमल मुंधरा, सौरभ अग्रवाल, शांतनु सिंह, अमितेश चंद्र मिश्रा, अंकित जैन, अविरल सक्सेना, मंजीत सिंह राठौर, दिगंत मिश्रा, जी. ए. सुंदरम, राज कमल, असीम अटवाल, जफर इनायत, सत्यजीत देसाई, सिद्धार्थ गौतम, सत्य काम शर्मा, सुश्री देब दीपा मजूमदार, सुश्री गजानन तीर्थकर, सुश्री अनघा एस. देसाई, मोहित चौधरी, सुश्री पूजा शर्मा, कुणाल सचदेवा, चौधरी जुल्फिकार अली, मेसर्स। किंग्स एंड एलायंस एलएलपी, सनवीर महलवाल, सुश्री गीतांजलि महलवाल, सुश्री श्रद्धा अग्रवाल, सुश्री कामाक्षी एस. महलवाल, सुश्री आरती सिंह, आकाशदीप सिंह रोडा, बसंत पाल सिंह, सुश्री पूजा सिंह, कौशल यादव, नंदलाल कुमार मिश्रा, अर्जुन रघुवंशी, प्रमोद कुमार, विवेकानंद राणा, सुश्री यशोदा कटियार, सुश्री अपेक्षा राय, सुश्री आकांक्षा राय, अभिजीत सेनगुप्ता, रोहित जैसवाल, सुश्री कुहेली मित्रा, शिव सिंह यादव, करण सिंह छाबड़ा, सुश्री सुजाता कुर्दुकर, सुश्री तनुज बग्गा शर्मा, आशुतोष शुक्ला, डॉ. एम. के. रवि, राज कमल, कर्तव्य बत्रा, अनुराग चंद्र, सिद्धार्थ आचार्य, सुश्री सोनाली अग्रवाल, सुश्री मिथु जैन, राजुल श्रीवास्तव, सुश्री मोनिशा हांडा, मोहित डी. राम, अनुभव शर्मा, जनेंद्र कुमार चुम्बक, सुश्री राधिका, सुश्री अमिता सिंह के. सुश्री शोभा गुप्ता, सुश्री पूजा त्रिपाठी, रोहित कुमार सिंह, रोहित खुराना, सुश्री जहानवी वारा, कृष्णम मिश्रा, परम कुमार मिश्रा, सुश्री अनीशा उपाध्याय, सुश्री निशा ठाकुर, बृजेश कुमार टम्बर, यशु रुस्तगी, आशुतोष, मैसर्स। वी. माहेश्वरी एंड कंपनी, रोहित अमित स्थालेकर, अवि टंडन, राजीव लोचन, पृथ्वी पाल, रिंकी सिंह, आनंद नंदन, अमित पवन, डॉ. रितु भारद्वाज, नरेश कुमार, कौशल किशोर, देवेंद्र सिंह, पारुल धुर्वे, ओमानकुट्टन के. के., मोहम्मद। मूनिस अब्बासी, शकील अहमद सैयद, सुश्री स्मिता पांडे, नरेंद्र कुमार। वर्मा, आदित्य नय्यर, सुश्री फरहत जहां रहमानी, सुमन त्रिपाठी, रामेश्वर प्रसाद गोयल, सुश्री इंद्राणी मुखर्जी, सुश्री तातिनी बसु, आलोक कुमार, चंदन कुमार, एम/एस। धर्मप्रभास लॉ एसोसिएट्स, अभिग्या कुशवाह, दिव्यकांत लाहोटी, राजेश पी., निर्मल कुमार अंबस्थ, दीपक प्रकाश, धर्मेंद्र कुमार सिन्हा, तुषार सिंह, मैसर्स। सिरिल अमरचंद मंगलदास, शोवन मिश्रा, कुमार दुष्यंत सिंह, आदित्य जैन-1, सुश्री ई. आर. सुमती, अशोक माथुर, विवेक नारायण शर्मा, सतीश पांडे, अभिनव श्रीवास्तव, धीरज नायर, बालाजी श्रीनिवासन, सुश्री चारू अंबवानी, डॉ. सर्वम रितम खरे, मलक मनीष भट्ट, संचित गर्ग, प्रतीक के चड्ढा, उदिता सिंह, अमरीश कुमार, मेसर्स। देवसा एंड कंपनी, मेसर्स। पी. बी. ए. लीगल, संजीव गुप्ता, दिव्येश प्रताप सिंह, सुमित कुमार, सुश्री तरुणा सिंह गोहिल, दीपक गोयल, सोनल जैन, विवेक शर्मा, जसमीत सिंह, शुभम भल्ला, कन्हैया सिंघल, अरूप बनर्जी, अनुज कपूर, सुश्री चारू माथुर, अभिनव अग्रवाल, सुश्री संगीता सिंह, सुश्री सायरी बासु मलिक, शिशिर पिनाकी, जी. बालाजी, बी. के. सतीजा, सुश्री पल्लवी प्रताप, मनीष कुमार सरन, सुकांत विक्रम, गोपाल झा, शादन फरासत, कैलाश प्रसाद पांडे, अब्दुल अजीम कालेबुद्दे, मोहम्मद सादिक टी. ए., गौरव गोयल, अखिलेश कुमार पांडे, सुश्री राखी रे, सुश्री तुलिका मुखर्जी, रबीन मजूमदार, राजेश कुमार गुप्ता, प्रवीण चतुर्वेदी, सिद्धार्थ झा, सुश्री प्रेरणा मेहता, उमेश कुमार खेतान, सुश्री स्नेहा कलीता, जय किशोर सिंह, सुश्री मयूरी रघुवंशी, सोमेश चंद्र झा, अवनीश सिन्हा, सोमिरन शर्मा, सुश्री आस्था शर्मा। एम/एस। करंजावाला एंड कंपनी, कुमार सुदीप, सुश्री धरित्री फूकन, गौरव, सुश्री मनीषा अंबवानी, सुश्री चंदन राममूर्ति, सुश्री मोना के, राजवंशी, मिश्रा सौरभ,

क्रिस्टोफर डिसूजा, सुश्री दिव्या रॉय, कबीर दीक्षित, एस. के. वर्मा, सोमनाथ पधन, सुश्री अनिंदिता पुजारी, रजत मित्तल, राहुल जोशी, विपिन कुमार जय, रवींद्र दयानंद चिंगले, सुमित सिन्हा, टी. महिपाल, सुश्री शिल्पा लिजा जॉर्ज, मैसर्स। डी. एस. के. लीगल, विष्णु शर्मा, रितेश अग्रवाल, सुश्री इंद्रा साहनी, अनीश मित्तल, विशाल गुप्ता, अमन गुप्ता, चंद्र प्रकाश, भुवन राज, ई. सी. विद्या सागर, उदयम मुखर्जी, अनिल कुमार मिश्रा-I, कौशिक चौधरी, अनस तनवीर, एजाज मकबूल, सुश्री स्वरूपमा चतुर्वेदी, ऋषि मटोलिया, ताहिर अशरफ सिद्दीकी, सुश्री भारती त्यागी, अनूप प्रकाश अवस्थी, केदार नाथ त्रिपाठी, सुश्री रश्मि सिंह, सुनील फर्नांडीस, सुश्री राजकुमारी बंजू, अजीत शर्मा, सुश्री अरुणा गुप्ता, अधिवक्ता उपस्थित दलों के लिए।

आर. वेंकटरमानी, कोर्ट रिसीवर, रविंदर भाटिया, पवन अग्रवाल, फोरेंसिक ऑडिटर।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा सुनाया गया -

उदय उमेश ललित, मुख्य न्यायाधीश

<u>अंतर्वर्ती आवेदन संख्या 2019 का 8259</u>

1. यह अंतर्वर्ती आवेदन श्री प्रेम मिश्रा द्वारा दायर किया गया है, जिसमें पीठासीन अधिकारी, ऋण वसूली न्यायाधिकरण (डी. आर. टी.)- III, नई दिल्ली द्वारा पारित दिनांक 11.12.2018 की कार्यवाही/आदेश को चुनौती दी गई है और यह मांग की गई है कि डी. आर. टी. को यह निर्देश दिया जाए वो आम्रपाली समूह की कंपनियों के अध्यक्ष और प्रबंध निदेशक श्री अनिल कुमार शर्मा के हलफनामे में दिए गए प्रस्तावित 12 लाख वर्ग फुट, जिसमें समझौता ज्ञापन (एम. ओ. यू.) और आवेदक के पक्ष में प्राधिकरण के संदर्भ में 'पीले' में निर्धारित क्षेत्र को शामिल न हो, उसके संदर्भ में दिनांक 12.09.2018 के आदेश के अुनसार सख्ती से आगे बढे।

2. आवेदक के अनुसार, श्री अनिल कुमार शर्मा ने जून, 2006 में कुछ बार आवेदक से मुलाकात की और आम्रपाली समूह की परियोजना के रूप में उसके ब्रांड नाम के साथ साझेदारी के आधार पर एक कॉलोनी विकसित करने के लिए एक व्यवसाय योजना प्रस्तावित की। आवेदक को भूमि के विकास के लिए आवश्यक अन्य सेवाएँ और विशेषज्ञता प्रदान करने के अलावा अपना समय, संसाधन, अनुभव और संपर्कों का निवेश करना था। अनिवार्य रूप से, आवेदक द्वारा किया जाने वाला कार्य स्थानीय किसानों से भूमि सुरक्षित करना, स्वामित्व की खोज करना, कॉलोनी का लेआउट बनवाना, उपयोगकर्ता को कृषि से आवासीय में बदलना, संबंधित से अनापत्ति प्रमाण पत्र आवश्यक विज्ञापन बनान और आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा विकास के प्रयोजनों के लिए भूमि बैंक को एकत्रित करने की प्रकृति सहित अपेक्षित

जानकारी प्राप्त करना था। ऐसा मुख्य रूप से इसलिए किया गया क्योंकि आम्रपाली ग्रुप ऑफ़ कंपनीज़ का इंदौर में कोई पदचिह्न नहीं था और वह इंदौर में अपने व्यवसाय का विस्तार करने की कोशिश कर रहा था। आवेदक के अनुसार, दिनांक 18.1.2017 के समझौते के अनुसार, इन्वेंट्री में आवेदक के पक्ष में 40% हिस्सेदारी की पात्रता पर सहमति व्यक्त की गई थी।

3. आवेदक के अनुसार, इस समझ के संदर्भ में, वह लगभग 160 एकड़ भूमि को एकत्रित करने में सक्षम था, हालांकि निर्माण के संदर्भ में वास्तविक विकास कभी नहीं किया गया था। आवेदक के अनुसार उपरोक्त अनुबंध दिनांक 18.1.2017 के अनुसार 'पीले' रंग में दर्शाई गई भूमि आवेदक के हिस्से में आएगी जबकि नारंगी रंग में अंकित भूमि ग्राहकों द्वारा बुक की गई थी। यह दावा किया गया है कि 2017 की रिट याचिका (सिविल) संख्या 940 और अन्य संबंधित मामलों में इस न्यायालय द्वारा आम्रपाली समूह की कंपनियों से संबंधित मामलों पर विचार किए जाने के बाद, उनके द्वारा देश भर में आम्रपाली समूह की कंपनियां शुरू की गई परियोजनाओं का विवरण खोजने और प्राप्त करने का प्रयास किया गया था। उस आलोक में, आवेदक को आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज के अध्यक्ष और प्रबंध निदेशक श्री अनिल कुमार शर्मा द्वारा सूचित किया गया था कि परियोजना के संबंध में विवरण समझाने के लिए डीआरटी- III, नई दिल्ली के समक्ष उनकी उपस्थिति आवश्यक थी। इसके अनुसरण में, आवेदक 27.10.2018 को डीआरटी- III, के समक्ष उपस्थित हुआ और उसे इस न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 4.9.2018, 6.9.2018 और 12.9.2018 के आदेशों के बारे में पता चला। आवेदक द्वारा अपना दृष्टिकोण प्रस्तुत करने के बाद, दिनांक 11.12.2018 की कार्यवाही जिसके संबंध में मुख्य प्रार्थना की गई है, डीआरटी- III, नई दिल्ली के समक्ष हुई।

4. दिनांक 11.12.2018 की उक्त कार्यवाही निम्नानुसार इंगित है:-

> "सुना। रिकार्ड का गहनता से अवलोकन किया गया है। वर्तमान मामले में, आपत्तिकर्ता श्री प्रेम मिश्रा ने आपसी सहमति के समझौते पर भरोसा किया है और दावा किया है कि उन्होंने लगभग 160 एकड़ जमीन विकसित की है, जिसे पहले पक्ष की सहमति से खरीदा गया था और आम्रपाली का पूरा बकाया वसूल कर लिया गया है और इसे आगे बढ़ाया गया है। अब सहमति दी जा रही है कि यदि 100 करोड़ से अधिक का लाभ हुआ तो लाभ का 30% उन्हें दिया जाएगा और 14.10.2009 को प्रेम मिश्रा को दो वर्ष की अवधि प्रदान की गई। पहले ही 4-5 साल बीत

चुके हैं, इसलिए यह सहमति बनी है कि उपरोक्त कॉलोनी प्रोजेक्ट का 40% हिस्सा दूसरे पक्ष यानी प्रेम मिश्रा को दिया जाएगा और बाकी 60% हिस्सा आम्रपाली बिल्डर्स के पास रहेगा।

जाहिर तौर पर, आवेदक यानी प्रेम मिश्रा यहां पार्टियों के बीच समझौता ज्ञापन पर भरोसा कर रहे हैं। कानून का यह सुस्थापित प्रस्ताव है कि समझौता ज्ञापन के साथ-साथ समझौते के बीच अंतर है, क्योंकि एमओयू एक लिखित दस्तावेज है जो शर्तों को एक समझौते के रूप में और एमओयू के तत्व को प्रस्ताव, स्वीकृति और इरादे और विचार के रूप में वर्णित करता है। जाहिर है, वर्तमान एमओयू प्रेम मिश्रा और आम्रपाली के बीच 18.01.2017 को निष्पादित किया गया था, जबकि यह उल्लेख किया गया है कि प्रेम मिश्रा पिछले 4-5 वर्षों से इस परियोजना पर काम कर रहे थे और उस समय ऐसा कोई समझौता नहीं हुआ था। पक्ष, जो स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि वर्तमान समझौते को केवल आम्रपाली होम्स प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड के खिलाफ उत्पन्न देयता से बचने के लिए निष्पादित किया गया है। लिमिटेड के रिकॉर्ड में कुछ भी मौजूद नहीं है। प्रेम मिश्रा और संपत्ति के निजी विक्रेता द्वारा निष्पादित बिक्री समझौते को रिकॉर्ड पर रखा गया, कि परियोजना में प्रेम मिश्रा द्वारा लगातार ऐसी कोई सेवा प्रदान नहीं की गई थी। यदि ऐसी आपसी समझ होती, तो वह लाभ का 30% साझा करने का हकदार होता, फिर परियोजना के लॉन्च के समय पार्टियों के बीच इस तरह के समझौते को निष्पादित और दर्ज किया जाना चाहिए। जाहिर है, यह परियोजना वर्ष 2006 में शुरू की गई थी। प्रेम मिश्रा द्वारा प्रदान की गई पिछली सेवाएं स्वेच्छा से नहीं हैं, बल्कि उन्हें विशेष रूप से अधिकृत किया गया था और उन्होंने आम्रपाली के प्रतिनिधि के रूप में काम किया था इसलिए, प्रेम मिश्रा के पक्ष में कोई वास्तविक अधिकार, स्वामित्व और हित नहीं बनता है।

आम्रपाली की ओर से यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि प्रेम मिश्रा को केवल कृषि भूमि खरीदने और संपत्ति की खरीद के लिए भुगतान करने, स्टांप पेपर खरीदने और कंपनी की ओर से संभावित विक्रेताओं के साथ बातचीत करने के लिए अधिकृत किया गया था। इसके अलावा, प्रेम मिश्रा को कंपनी के लिए और उसकी ओर से विक्रय विलेख निष्पादित करने के लिए अधिकृत किया गया था, इसलिए, वह केवल इस प्रकार के कार्य करने के लिए अधिकृत थे। यद्यपि क्षतिपूर्ति का वादा, पूर्णतः या आंशिक रूप से, एक ऐसे व्यक्ति द्वारा किया जाता है जिसने पहले से ही स्वेच्छा से वचनदाता के लिए कुछ किया हो, या ऐसा कुछ जिसे करने के लिए वचनदाता कानूनी रूप से बाध्य हो। इसमें कोई संदेह नहीं है कि किसी व्यक्ति द्वारा अपने वचनदाता के लिए स्वेच्छा से किए गए काम के लिए उसे मुआवजा दिया जा

सकता है, लेकिन यहां वर्तमान मामले में यह मामला नहीं है क्योंकि श्री प्रेम मिश्रा को कंपनी की ओर से केवल कुछ चीजें करने के लिए अधिकृत किया गया था यानी जमीन की खरीद और बिक्री विलेख आदि को निष्पादित करना और इस उद्देश्य के लिए भूमि का पूरा हिस्सा जिसमें लगभग 100 एकड़ का 40% शामिल है, प्रेम मिश्रा के पक्ष में हस्तांतरित नहीं माना जा सकता। इसमें कोई संदेह नहीं कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष जो क्षेत्रफल 12 लाख वर्ग मीटर बताया गया है। जैसा कि मानचित्र में 'हरे' रंग में दिखाया गया है, लेकिन इसके अलावा, 'पीले' रंग में दिखाया गया क्षेत्र, जो पूर्व में किए गए कार्यों के आधार पर प्रेम मिश्रा के हिस्से में आने की बात कही गई है, को प्रेम मिश्रा को स्थानांतरित किया जाना नहीं माना जा सकता है और जाहिर तौर पर प्रेम मिश्रा के साथ-साथ आम्रपाली बिल्डर्स के बीच भी सक्रिय मिलीभगत है और इस तथ्य को भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय से भी छुपाया गया है। इस प्रकार, केवल उक्त एमओयू के आधार पर प्रेम मिश्रा की आपत्तियां टिकाऊ नहीं हैं और उन्हें उक्त संपत्ति का मालिक नहीं माना जा सकता है और उक्त हिस्से में उनके पक्ष में कोई वास्तविक अधिकार, कानूनी हक और हित नहीं बनता है। इसलिए, उक्त क्षेत्र को 'पीले' रंग में दिखाया गया है यानी लगभग 5,66,799 वर्ग मीटर का माप फीट आज भी आम्रपाली के नाम से मौजूद है।

इस संबंध में उक्त क्षेत्र को बेचने के लिए माननीय भारत के सर्वोच्च न्यायालय से भी आवश्यक अनुमति लेनी होगी। तदनुसार, उक्त क्षेत्र को बेचने की अनुमति देने के लिए माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष एक अनुरोध पत्र रखा जाए। रजिस्ट्री को तदनुसार पत्र जारी करने का निर्देश दिया जाता है। मात्र एमओयू साइट मैप में 'पीले' रंग में दिखाई गई उक्त संपत्ति के संबंध में प्रेम मिश्रा के मालिक होने के पक्ष में कोई ठोस अधिकार नहीं बनाता है।

5. उपरोक्त कार्यवाही के समापन भाग के अनुसरण में मामला हमारे सामने है।

2020 का आईए नंबर 74385

6. यह अंतर्वर्ती आवेदन उसी आवेदक द्वारा निम्नलिखित निर्देशों की मांग करते हुए दायर किया गया है: -

ए. “कृपया डीआरटी-III, दिल्ली के विद्वान अधिकारी हरे रंग के क्षेत्र में आवश्यक परिवर्तन करने के लिए निर्देशित करें जिसमें कॉलोनी के विकास के लिए प्राप्त क्षेत्र को गलत तरीके से शामिल किया गया है (यानी 12.71 बीघा किसान भूमि और 7125 वर्ग फुट अतिरिक्त भूमि)।

बी. आवेदक के पक्ष में पीले रंग के क्षेत्र अर्थात 40% (6,10,649 वर्ग फुट) के स्वामित्व के सभी अधिकार प्रदान करें।

सी. कृपया DRT-III के विद्वान अधिकारी को निर्देशित करें कि वो आवेदक के लाभ का 40% हिस्सा प्रदान करे।"

7. आवेदक के अनुसार, उसके पास इंदौर की संबंधित कॉलोनी में 'पीला' क्षेत्र का 40% हिस्सा है, जिसमें बेचने, राशि प्राप्त करने और हस्तांतरण के उचित कार्यों को निष्पादित करने के सभी अधिकार हैं। आवेदक इंदौर में उक्त परियोजना के संबंध में किए गए कुछ लेनदेन का विज्ञापन करता है और फिर निम्नानुसार प्रस्तुत करता है:

> "15. कि आम्रपाली ग्रुप यानी बिक्रम चटर्जी और अन्य के खिलाफ दर्ज मामले में बनाम भारत संघ एवं अन्य। माननीय न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 12.09.2018 के माध्यम से ऋण वसूली न्यायाधिकरण - III, दिल्ली को केवल आम्रपाली समूहों की संपत्तियों की नीलामी करने का निर्देश दिया था और लगभग 12,00,000 वर्ग फुट को चिह्नित किया था जो आम्रपाली होम्स प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड इंदौर से संबंधित है। इस माननीय न्यायालय ने आम्रपाली द्वारा इस माननीय न्यायालय को उपलब्ध कराए गए मानचित्र को डीआरटी III, दिल्ली के अधिकारी को भी भेज दिया था। जिसमें आम्रपाली की संपत्ति 12,00,000 वर्ग फुट है। हरे रंग में दिखाई गई थी और आवेदक की संपत्ति 6,10,649 वर्ग फुट थी। क्षेत्र को पीले रंग में दिखाया गया था। रिट याचिका (सी) संख्या 940/2017 में इस माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.09.2018 की एक सच्ची प्रति इसके साथ संलग्न है और इसे अनुबंध ए/5 (पृष्ठ 33 से 45) के रूप में चिह्नित किया गया है।
>
> 16. उसके बाद आवेदक ने केवल 12,00,000 वर्ग फुट (3,34,455 वर्ग फुट मापने वाले मानचित्र में एम रेड एरिया सहित) के हरित क्षेत्र को संलग्न करने के लिए डीआरटी-III, दिल्ली के समक्ष आईए संख्या 4/2018 दिनांक 27.10.2018 को स्थानांतरित किया। 34,455 वर्ग फुट) जिसका स्वामित्व आम्रपाली के पास 60% लाभ साझेदारी के हिस्से के रूप में था।

17. डीआरटी-III, दिल्ली के अधिकारी इस माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 12.09.2018 के आदेश के तहत पारित निर्देशों का पालन करने में विफल रहे और गलती से आवेदक की 6,10,649 वर्ग फुट की संपत्ति को शामिल कर लिया। समूह की संपत्ति बेचने के उद्देश्य से।

18. ट्रिब्यूनल ने अपने आदेश दिनांक 11.12.2018 द्वारा आवेदक के केवल हरे क्षेत्र को संलग्न करने के अनुरोध को खारिज कर दिया, जो इस माननीय न्यायालय के निर्देश के अनुसार आम्रपाली की संपत्ति थी। आवेदक का कथन है कि आवेदक और मेसर्स आम्रपाली होम्स प्राइवेट लिमिटेड के निदेशकों के बीच हस्ताक्षरित एमओयू दिनांक 14.10.2009 और 18.01.2017 के अनुसार पीले रंग में दिखाया गया क्षेत्र आवेदक का है जिसकी अवहेलना की गई और गलत निष्कर्षों पर ट्रिब्यूनल ने पीले क्षेत्र और हरे क्षेत्र दोनों को संलग्न कर दिया। यह अत्यंत सम्मानपूर्वक प्रस्तुत किया गया है कि ऐसा करने में ट्रिब्यूनल स्पष्ट रूप से अपने अधिकार क्षेत्र से परे चला गया और आवेदक के 6,10,649 वर्ग फुट के पीले क्षेत्र को 12,00,000 वर्ग फुट के हरित क्षेत्र तक जोड़ दिया। जबकि इस माननीय न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 12.09.2018 में केवल 12,00,000 वर्ग फुट का उल्लेख किया था। आम्रपाली ग्रुप की संपत्ति के अनुसार. पीठासीन अधिकारी, डीआरटी-III, दिल्ली द्वारा दिए गए आदेश दिनांक 11.12.2018 की एक सच्ची प्रति इसके साथ संलग्न है और इसे अनुबंध ए/6 के रूप में चिह्नित किया गया है।

19. दिनांक 11.12.2018 के आदेश से व्यथित होकर आवेदक ने इस माननीय न्यायालय का दरवाजा खटखटाया और आईए संख्या 8260/2019 दिनांक 14.01.2019 दायर किया और यह अभी भी इस माननीय न्यायालय के विचारार्थ लंबित है। इस माननीय न्यायालय के समक्ष आवेदक द्वारा दिए गए IA नंबर 8260/2019 दिनांक 14.01.2019 की एक सच्ची प्रति इसके साथ संलग्न है और इसे अनुबंध A/7 के रूप में चिह्नित किया गया है।

20. विद्वान डीआरटी अधिकारी द्वारा इंदौर कॉलोनी के आम्रपाली भाग क्षेत्र की नीलामी के बारे में जानकारी या सूचना प्राप्त होने के बाद आगे इंदौर कॉलोनी के कुछ निवासियों/खरीदारों ने डीआरटी के समक्ष IA No.3/2019 से IA No. 41/2019 दायर किया। वास्तव में, निवासियों और खरीदारों की रुचि थी और चूंकि उन्होंने इंदौर में स्थित आम्रपाली परियोजना में अपनी आवासीय इकाइयाँ खरीदी हैं, इसलिए उन्होंने गृह ऋण के रूप में बड़ी रकम ली है, वे गंभीर

वित्तीय तनाव में भी थे, इसलिए, उन्होंने हस्तक्षेप आवेदन की अनुमति देने के लिए ट्रिब्यूनल के समक्ष प्रार्थना की और परियोजना के पूरे शेष कार्य को पूरा करने के लिए एक सक्षम डेवलपर को नियुक्त करने की राहत मांगी।“

8. इसके बाद आवेदक का कहना है कि डीआरटी अधिकारी ने 95 करोड़ रुपये की संकटकालीन कीमत वाली उक्त संपत्ति को नीलामी के लिए रखा था। आवेदक के अनुसार, 'पीले' में उल्लिखित क्षेत्र में लगभग 6,10,649 वर्ग फुट यानी 40% स्वामित्व के सभी अधिकार आवेदक के पक्ष में प्रदान किए जाने चाहिए।

9. इन आवेदनों के लंबित रहने के दौरान हुए कुछ घटनाक्रमों पर अब ध्यान दिया जाना चाहिए।

ए. 23.7.2019 को, इस न्यायालय ने **बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य (2019) 9 एससीसी 161** के मामले में अपना फैसला सुनाया। इंदौर परियोजना से संबंधित मामले पर इस न्यायालय द्वारा एससीसी रिपोर्ट के पृष्ठ 248 पर विचार किया गया था और पैराग्राफ 155 में यह कहा गया था कि फोरेंसिक लेखा परीक्षकों द्वारा दिए गए निष्कर्षों के मद्देनजर, प्रवर्तन निदेशालय (ईडी) और अन्य प्राधिकारियों को जांच करनी चाहिए और उल्लंघन के लिए जिम्मेदार व्यक्तियों पर उत्तरदायित्व तय करना चाहिए। इसके तुरंत बाद, फोरेंसिक ऑडिटरों द्वारा एक पूरक रिपोर्ट दिनांक 10.10.2019 दायर की गई थी, जिसमें बताया गया था कि इंदौर में आम्रपाली कॉलोनी परियोजना में उनकी चिंता के संबंध में श्री प्रेम मिश्रा से 10.26 करोड़ रुपये की वसूली योग्य थी।

बी. 15.9.2020 को, श्री प्रेम मिश्रा ने इस न्यायालय के दिनांक 23.7.2019 के निष्कर्षों के खिलाफ आपत्ति जताई।

सी. फोरेंसिक ऑडिटर्स की रिपोर्ट के आधार पर, घर खरीदारों के मामले का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील श्री एमएल लाहोटी ने दिनांक 29.10.2020 के अपने नोट में निम्नानुसार प्रस्तुत किया: -

"i. फोरेंसिक ऑडिट की अनुपूरक रिपोर्ट-II (पेज 2961-2978) में प्रेम मिश्रा द्वारा करोड़ों रुपये के गलत कामों और हेराफेरी का खुलासा किया गया है, जिसने इस माननीय न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के

लंबित रहने के दौरान भी भूखंडों को बेचना जारी रखा और भारी भुगतान प्राप्त किया। रिपोर्ट के अनुसार, कंपनियों को नोएडा परियोजनाओं से धन की हेराफेरी के लिए बनाया गया था और इसलिए न बेची गई इन्वेंट्री और साथ ही बैंक खातों को इस माननीय न्यायालय द्वारा संलग्न किया जाना चाहिए और आवश्यक वसूली का निर्देश दिया जाना चाहिए। रिपोर्ट में दर्शाई गई परियोजनाएँ इस प्रकार हैं: ii. आम्रपाली होम्स प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड: महू (जिला इंदौर) में पहला प्रोजेक्ट, आम्रपाली हाउस मॉडर्न सिटी प्रोजेक्ट्स, अनिल कुमार शर्मा और शिव प्रिया द्वारा प्रेम मिश्रा के साथ साझेदारी में लॉन्च किया गया था, जिसमें महेंद्र सिंह धोनी ब्रांड एंबेसडर थे। रिपोर्ट के अनुसार, प्रेम मिश्रा के परिवार के सदस्यों को बिना किसी धनराशि के कुल 49,500 वर्ग फुट का क्षेत्र आवंटित किया गया था। इसके अलावा, 84.55 करोड़ रुपये (लगभग) के रजिस्ट्री मूल्य के साथ 1,295 वर्ग फुट की इकाइयां बेची गईं और 302 भूखंड सरकार के पास गिरवी रखे गए। इसके अलावा 15,77,870 वर्ग फुट के कुल क्षेत्रफल वाली बिना बिकी इकाइयाँ हैं।

iii. निपुंज इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड: प्रोजेक्ट मां विंध्यवासिनी टाउनशिप ग्राम भक्तखेड़ी (जिला इंदौर) में स्थित है और इसे आम्रपाली ग्रुप प्रोजेक्ट के रूप में लॉन्च किया गया था, जिसके ब्रांड एंबेसडर महेंद्र सिंह धोनी थे। कुल 138 प्लॉट हैं, जिनमें से 97 प्लॉट बिक चुके हैं और 41 प्लॉट नहीं बिके हैं। इस कंपनी ने पांच आवासीय सह व्यावसायिक भूखंड भी सरकार के पास गिरवी रखे हैं.

iv. विंध्यवासिनी डेवलपर्स (इंडिया) प्रा. लिमिटेड: मनावर (जिला इंदौर) में प्रोजेक्ट मां विंध्यवासिनी टाउनशिप को आम्रपाली ग्रुप प्रोजेक्ट के रूप में लॉन्च किया गया था, जिसमें महेंद्र सिंह धोनी ब्रांड एंबेसडर थे और कुल 266 भूखंडों में से 131 भूखंड बेचे गए और 135 भूखंड बिना बिके हैं। इसके अलावा कंपनी ने नगर निगम मनावर के पास 102 भूखंड भी गिरवी रखे हैं।

v. माँ विंध्यवासिनी ड्रीम सिटी: रतलाम के इस परियोजना को भी आम्रपाली ग्रुप प्रोजेक्ट के रूप में लॉन्च किया गया था, जिसमें महेंद्र सिंह धोनी ब्रांड एंबेसडर थे। कुल 1,192 भूखंड हैं जिनमें से 263 भूखंड बिक चुके हैं जबकि 929 भूखंड बिना बिके रह गए हैं। इसके अलावा 265 प्लॉट सरकार के पास गिरवी रखे गए हैं।

vi. मिश्रा एवं मिश्रा रियल्टी प्रा. लिमिटेड - रिपोर्ट के अनुसार, फोरेंसिक ऑडिटरों को इस परियोजना का कोई विवरण उपलब्ध नहीं कराया गया है, हालांकि दो निदेशक और प्रमोटर शेयरधारक हैं जिनके पास समान प्रतिशत शेयर हैं, अर्थात् (i) प्रेम मिश्रा, और (ii) मयंक मिश्रा।

vii. जहां तक प्रेम मिश्रा का सवाल है, यह माननीय न्यायालय पहले ही दर्ज कर चुका है कि उनसे 10 करोड़ रुपये की राशि वसूली योग्य है। (निर्णय पृष्ठ 87 और 193 और पूरक फोरेंसिक ऑडिट रिपोर्ट पृष्ठ 2966 भी)। "

डी. नोट को पढ़ने और श्री प्रेम मिश्रा की ओर से प्रस्तुत प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद, इस न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 2.11.2020 द्वारा ईडी को उचित प्रतिक्रिया दाखिल करने का निर्देश दिया क्योंकि उस समय तक श्री प्रेम मिश्रा के खिलाफ जांच शुरू हो चुकी थी। तदनुसार, दिनांक 18.11.2020 की स्थिति रिपोर्ट ईडी द्वारा अन्य बातों के साथ-साथ बताते हुए प्रस्तुत की गई थी; श्री प्रेम मिश्रा द्वारा इंदौर परियोजना में प्रारंभिक निवेश 3.5 करोड़ रुपये का था, जबकि आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा जमीन की खरीद के लिए 21 करोड़ रुपये का निवेश किया गया था और इंदौर परियोजना के लिए घर खरीदारों से प्राप्त कुल 18.95 करोड़ रुपये की धनराशि थी।

ई. इसके बाद, ईडी द्वारा 4.1.2021 को एक और स्थिति रिपोर्ट दायर की गई। श्री प्रेम मिश्रा की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने उक्त स्थिति रिपोर्ट पर प्रतिक्रिया देने के लिए समय मांगा। इस बीच, इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.1.2021 के तहत निम्नलिखित निर्देशों के साथ ईडी को जांच पूरी करने में सक्षम बनाने के लिए मामले को छह सप्ताह के लिए स्थगित कर दिया गया था: -

> "ए. उपरोक्त सभी कॉर्पोरेट संस्थाओं और श्री इंद्र बहादुर मिश्रा, श्री अरविंद मिश्रा और श्री प्रेम मिश्रा की संपत्तियों को कुर्क कर लिया गया है और इन कॉर्पोरेट संस्थाओं के साथ-साथ यहां ऊपर दिए गए व्यक्तियों के नामों के चल और अचल दोनों संपत्तियों से निपटने या उनका निपटान करने से रोक दिया गया है।
>
> **बी.** हालाँकि, यह विज्ञापन-अंतरिम आदेश इन कॉर्पोरेट संस्थाओं और व्यक्तियों को सामान्य दिन-प्रतिदिन के मामलों और आवश्यक वैधानिक बकाया के लिए खर्च चुकाने से नहीं रोकेगा।"

एफ. 22.2.2021 को, ईडी द्वारा धन शोधन निवारण अधिनियम, 2002 की धारा 5(1) के तहत एक अनंतिम कुर्की आदेश पारित किया गया था जिसमें कहा गया था कि श्री प्रेम मिश्रा और उनके भाई ने 4,79,76,180 रुपये की राशि की हेराफेरी की थी। 4,79,76,180 रुपये में से 79,52,500 रुपये उनके

भाइयों और श्री इंद्र भूषण मिश्रा और श्री अरविंद मिश्रा से संबंधित थे जबकि शेष 4,00,23,680 रुपये श्री प्रेम मिश्रा से संबंधित थे। 28.8.2021 को या उसके आसपास मामले में विशेष न्यायाधीश द्वारा संज्ञान लिया गया।

जी. अपने आदेश दिनांक 13.9.2021 में, इस न्यायालय ने श्री प्रेम मिश्रा की ओर से उपस्थित विद्वान वकील की दलीलें निम्नानुसार दर्ज कीं: -

"श्री विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता विकास सिंह अन्य बातों के साथ-साथ यह कहते हैं:

ए. प्रवर्तन निदेशालय द्वारा पारित अनंतिम कुर्की आदेश संख्या 01/2021 दिनांक 22.02.2021 ने प्रेम मिश्रा की देनदारी को 4,79,76,180/- रुपये निर्धारित किया है। इस अनंतिम आदेश की अब विहित प्राधिकारी द्वारा पुष्टि कर दी गई है। इसलिए, इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.01.2021 के संदर्भ में की गई कुर्की को उचित रूप से संशोधित किया जा सकता है।

बी. परिस्थितियों की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, श्री प्रेम मिश्रा को पीएमएलए प्राधिकारियों के समक्ष कार्यवाही में स्थानांतरित करने के बजाय पूरी प्रक्रिया इस न्यायालय में की जानी चाहिए। "

न्यायालय ने फोरेंसिक ऑडिटरों को 20.9.2021 को या उससे पहले रिपोर्ट प्रस्तुत करने का भी निर्देश दिया। "पीएमएल अधिनियम" के अनुसार , फोरेंसिक ऑडिटरों द्वारा प्रस्तुत संक्षिप्त रिपोर्ट के लिए, 10.26 करोड़ रुपये की राशि के अलावा, कुछ मामलों में 2.31 करोड़ रुपये की अतिरिक्त राशि देय थी।

एच. फोरेंसिक ऑडिटरों द्वारा तैयार किए गए नोट को इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.9.2021 के माध्यम से सभी पक्षों को प्रसारित करने का निर्देश दिया गया था। उक्त आदेश दिनांक 20.9.2021 के अनुसरण में अपनी प्रतिक्रिया में, ईडी की ओर से यह प्रस्तुत किया गया कि ईडी को श्री प्रेम मिश्रा की संपत्तियों से 70,51,063 लाख रुपये की राशि के संबंध में और कुर्की करने की अनुमति दी जाए। इसके बाद ईडी द्वारा 28.10.2021 को पूरक नोट दायर किया गया। निर्णायक प्राधिकारी ने 28.12.2021 को अंतिम आदेश पारित किया, जिसमें 22.2.2021 के अनंतिम कुर्की आदेश की पुष्टि की गई और पाया गया कि निकाली गई धनराशि की सीमा 4,79,76,180 रुपये थी।

10. इन परिस्थितियों में, वर्तमान में श्री प्रेम मिश्रा की ओर से जो प्रस्तुत किया गया है वह यह है कि उनकी देयता केवल 4.79 करोड़ रुपये की सीमा तक ही पुष्टि की गई है और इस प्रकार श्री प्रेम मिश्रा और उनके भाइयों की, सभी संपत्तियों की कुर्की जारी रखने का कोई औचित्य नहीं होगा। ।

11. दो अलग-अलग विचार हैं जो रिकॉर्ड से निकल रहे हैं। फोरेंसिक लेखा परीक्षकों के अनुसार, श्री प्रेम मिश्रा की देनदारी 10.26 करोड़ रुपये और अतिरिक्त राशि 2.31 करोड़ रुपये है; जबकि, ईडी के अनुसार, श्री प्रेम मिश्रा द्वारा निकाली गई धनराशि केवल 4,79,76,180 रुपये थी। लेकिन पूरे विवाद की जड़ में यह सवाल है कि क्या श्री प्रेम मिश्रा के पास उस संपत्ति के संबंध में कोई दावा या स्वामित्व है जो कुर्की की विषय वस्तु है। 2019 के आईए नंबर 8259 और 2020 के 74385 में जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया है, वे पंजीकृत दस्तावेज नहीं हैं और न ही ये आईए अंततः निस्तारण कर दिया गया हैं। 2019 के आईए नंबर 8259 के कार्यकाल के अनुसार, यह दिनांक 11.12.2018 की कार्यवाही के खिलाफ निर्देशित है, जहां इस न्यायालय में कार्यवाही लंबित होने के कारण डीआरटी-III, नई दिल्ली द्वारा मामले पर विचार नहीं किया गया था। इस प्रकार, संपत्ति पर श्री प्रेम मिश्रा के अधिकारों के संबंध में कोई ठोस और अंतिम निर्धारण नहीं है, जो पार्टियों के बीच व्यवस्था का विषय था। इस स्तर पर भी, प्रथम दृष्टया देखने पर, इन जमीनों की खरीद के लिए आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा कम से कम 21 करोड़ रुपये का निवेश किया गया था। किसी भी मानक के अनुसार, मामले की योग्यता पर कोई राय व्यक्त किए बिना भी, निवेश का बड़ा हिस्सा इन संपत्तियों की खरीद के लिए आम्रपाली समूह की कंपनियों से आया है। केवल इसलिए कि निकाले गए धन की सीमा 4.79 करोड़ रुपये के स्तर पर रखी गई है, इसका मतलब यह नहीं होगा कि इस मूल्य से अधिक भूमि श्री प्रेम मिश्रा के पक्ष में जारी की जानी चाहिए। उनके हक पर अभी फैसला सुनाया जाना बाकी है।

12. इन परिस्थितियों में, श्री प्रेम मिश्रा द्वारा प्रश्नगत सभी संपत्तियों की कुर्की से मुक्ति करने के लिए की गई प्रार्थना को इस स्तर पर स्वीकार नहीं किया जा सकता है। संक्षेप में, इस मामले पर 2019 के आईए नंबर 8259 और 2020 के 74385 के साथ विचार किया जाना चाहिए। इसलिए, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, हम कुर्की मुक्ति करने की प्रार्थना को अस्वीकार करते हैं और निर्देश देते हैं कि इन दो इंटरलोक्यूटरी आवेदनों को सूचीबद्ध किया जाए और शीघ्रता से उन पर विचार किया जाए।

दिशा-नर्देश जारी किये गये।

योगेश कुमार