



2026:AHC: 13536-DB

प्रकाशनार्थ स्वीकृत

उच्च न्यायालय, इलाहाबाद

रिट सी संख्या - 44298 वर्ष 2025

हरिपुरम सहकारी आवास समिति लिमिटेड एवं एक अन्ययाचिकाकर्ता(गण)

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य और 5 अन्य

.....प्रत्यर्थी(गण)

याचिकाकर्ता(गण) के अधिवक्ता : अभिषेक मिश्रा

प्रत्यर्थी(गण) के अधिवक्ता : अरुण कुमार, मुख्य स्थायी अधिवक्ता

न्यायालय संख्या-29

माननीय न्यायमूर्ति अरिंदम सिन्हा,

माननीय न्यायमूर्ति सत्यवीर सिंह

(द्वारा न्यायमूर्ति अरिंदम सिन्हा)

1. याचिकाकर्ता एक सहकारी समिति है। प्रत्यर्थी संख्या 4 इसके सदस्य हैं। उक्त प्रत्यर्थी ने उत्तर प्रदेश सहकारी समिति अधिनियम, 1965 की धारा 70 के तहत मध्यस्थता के लिए अनुरोध किया है। प्रत्यर्थी संख्या 4 द्वारा रजिस्ट्रार के समक्ष दायर किए गए दावे के विवरण का अंग्रेजी अनुवाद श्री एच.आर. मिश्रा द्वारा सौंपा गया था। इससे हमें पता चलता है कि प्रत्यर्थी संख्या 4 ने मध्यस्थता के लिए अनुरोध करते समय खरीदारों को पक्षकार बनाया था। दावे के विवरण में की गई प्रार्थनाएँ नीचे दी गई हैं।

“5. मांगा गया अनुतोष

1. वादी अत्यंत विनमतापूर्वक निवेदन करते हैं कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख, जो उप-रजिस्ट्रार-प्रथम, आगरा सदर कार्यालय में 29/08/2024 को पंजीकृत किया गया था, विलेख संख्या 1, खंड संख्या

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

12414, पृष्ठ 213 से 230, क्रमांक संख्या 7662, को शून्य घोषित किया जाए।

2. माननीय मध्यस्थता न्यायालय वाद के तथ्यों और परिस्थितियों के अनुसार जो भी अन्य राहत उचित समझे, वह भी आवेदक को प्रदान की जाए।

3. प्रतिवादियों को आवेदक को मुकदमेबाजी व्यय का भुगतान करने का निर्देश दिया जाए; ऐसा न करने पर आवेदक को वित्तीय हानि होगी। सोसायटी (याचिकाकर्ताओं) ने इस संदर्भ के विरुद्ध अपील दायर की है और इसे रद्द करने की मांग की है।“

2. याचिकाकर्ताओं (सोसायटी) की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एच.आर. मिश्रा उपस्थित हुए। उन्होंने बताया कि उनके मुवक्किल ने अपने उद्देश्यों के लिए कुछ भूमि बेच दी थी। उनके मुवक्किल द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख, जिनके द्वारा भूमि का हस्तांतरण हुआ था, विधिवत पंजीकृत थे। संदर्भ में प्रत्यर्थी संख्या 4 की प्रार्थना, कि विक्रय विलेखों को शून्य घोषित किया जाए, धारा 70 में दिए गए संदर्भ के दायरे से बाहर है। उन्होंने **दिल्ली दयालबाग सहकारी गृह निर्माण सोसाइटी लिमिटेड बनाम रजिस्ट्रार, सहकारी समितियां** वाद में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का हवाला दिया, जो (2019) 3 एससीसी 745, में प्रतिवेदित हुआ है। प्रस्तर 48 का अंतिम वाक्य नीचे दिया गया है।

“48.....दिए गए तथ्यों और परिस्थितियों में, यदि समिति द्वारा अपने सदस्यों को स्वतंत्र भूमि के रूप में भूमि का आवंटन किया गया है, जिन्होंने पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा संबंधित भूमि/प्लॉट को अपने उत्तराधिकारियों/खरीदारों को हस्तांतरित/बेच दिया है, तो समिति के सदस्य बनने का उनका अधिकार वास्तव में अधिनियम, 2003 की धारा 91 के तहत सुरक्षित है, जिसे उपनियमों द्वारा किसी भी तरह से समाप्त नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, यदि किसी को उस पंजीकृत विक्रय विलेख (जिसके आधार पर अधिकार सृजित किया गया है) के संबंध में कोई आपत्ति है, तो कम से कम सहकारी समिति अधिनियम की धारा 70 के दायरे में इसकी वैधता की जांच करना संभव नहीं है। यदि कोई व्यक्ति पीड़ित महसूस करता है, तो उसके पास केवल क्षेत्राधिकार रखने वाले सिविल न्यायालय के समक्ष कानून के तहत उपलब्ध मापदंडों के भीतर पंजीकृत विलेख पर प्रश्न उठाने का उपाय है।“

(महत्व दिया गया)

3. श्री कृष्ण मोहन मिश्रा, विद्वान अधिवक्ता, अपर मुख्य स्थायी अधिवक्ता, राज्य की ओर से उपस्थित हुए। प्रत्यर्थी संख्या 4 की ओर से श्री अरुण कुमार, विद्वान

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

अधिवक्ता उपस्थित हुए। उन्होंने निवेदन किया कि यह संदर्भ धारा 70 के अंतर्गत आता है। उन्होंने इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा **यदुराज सिंह बनाम जिला सहायक रजिस्ट्रार, सहकारी समितियां और अन्य, 2013 (1) एडब्ल्यूसी 427** में दिए गए मत का हवाला दिया। उन्होंने प्रस्तर 35 (सुप्रीम टुडे प्रिंट) का हवाला दिया, जो नीचे दिया गया है।

“35. अतः मुझे याचिकाकर्ता(ओं) के इस तर्क को अस्वीकार करने में कोई संकोच नहीं है कि प्रत्यर्थी 1 और 2 को बिक्रीनामा, उपनियमों और सहकारी समिति के नियमों के उल्लंघन से संबंधित विवाद पर विचार करने और याचिकाकर्ता(ओं) तथा प्रत्यर्थी संख्या 3 के बीच निष्पादित विलेख(ओं) पर इसके प्रभावों पर विचार करने और तदनुसार परिणामी आदेश पारित करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। इसलिए इन मामलों में मध्यस्थता करने का प्रत्यर्थी 1 और 2 का क्षेत्राधिकार बरकरार रखा जाता है।”

श्री कृष्ण मोहन मिश्रा ने निर्णय (सुप्रीम टुडे प्रिंट) के प्रस्तर 6 की ओर ध्यान दिलाते हुए कहा कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने अनुच्छेद 35 में याचिकाकर्ता के तर्क पर अपना विचार व्यक्त किया है, जैसा कि अनुच्छेद 6 में दर्ज है। उक्त प्रस्तर 6 को नीचे भी उद्धृत किया गया है।

“6. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का मूल तर्क यह है कि आक्षेपित आदेश क्षेत्राधिकार से बाहर हैं। प्रत्यर्थी संख्या 2 को विक्रय विलेख को शून्य और अमान्य घोषित करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं था, क्योंकि ऐसा मुद्दा केवल सिविल मुकदमा दायर करके ही न्यायालय में उठाया जा सकता था। अपीलीय आदेश के संबंध में, यह निवेदन किया जाता है कि अपीलीय प्राधिकारी ने अपील खारिज करने में अपने क्षेत्राधिकार का उल्लंघन किया है, क्योंकि जब स्वयं एकमात्र मध्यस्थ के पास क्षेत्राधिकार नहीं था, तो अपीलीय प्राधिकारी को भी अपील पर विचार करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं हो सकता था। इसके अलावा, दिनांक 4.3.1979 की अधिसूचना के अनुसार, 10,000/- रुपये से अधिक की विवादित राशि से संबंधित अपील उत्तर प्रदेश सहकारी न्यायाधिकरण, लखनऊ के समक्ष विचारणीय है, इसलिए जिला सहायक रजिस्ट्रार (सहकारी समितियां) के समक्ष अपील विचारणीय नहीं थी।

4. हम देखते हैं कि विवादों के संदर्भ का दायरा धारा 70 की उपधारा (1) में दिया गया है। धारा 70(1) का खंड (ख) नीचे दिया गया है।

“70 (1) विवाद जिन्हें मध्यस्थता के लिए भेजा जा सकता है।-(1) किसी भी कानून में किसी बात के होते हुए भी, यदि किसी सहकारी समिति के गठन, प्रबंधन या व्यवसाय से संबंधित कोई विवाद उत्पन्न होता है, सिवाय किसी अनुशासनात्मक कार्रवाई के, जो समिति के वेतनभोगी कर्मचारी के विरुद्ध की गई हो-

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



(क)

(ख) किसी सदस्य, पूर्व सदस्य या किसी सदस्य, पूर्व सदस्य या मृतक सदस्य के माध्यम से दावा करने वाले किसी व्यक्ति और समिति, उसकी प्रबंधन समिति या समिति के किसी अधिकारी, एजेंट या कर्मचारी, जिसमें कोई पूर्व अधिकारी, एजेंट या कर्मचारी भी शामिल है, के बीच; या

(ग)

(घ)"

(महत्व दिया गया)

5. संदर्भ को चुनौती इसके दायरे के संबंध में है। हमें यह देखना होगा कि क्या सोसायटी द्वारा निष्पादित विक्रय विलेखों को शून्य और अमान्य घोषित करने के दावे पर संदर्भ में चुनौती दी जा सकती है। दिल्ली दयालबाग कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसायटी लिमिटेड बनाम रजिस्ट्रार, कोऑपरेटिव सोसायटी (उपरोक्त) वाद से यह प्रतीत होता है कि उस वाद में तथ्य यह थे कि सोसायटी द्वारा अपने सदस्यों को भूमि का आवंटन किया गया था, जिन्होंने आगे पंजीकृत विक्रय विलेखों द्वारा भूखंडों को अपने खरीदारों को हस्तांतरित और बेच दिया था। सर्वोच्च न्यायालय ने कहा कि समिति के सदस्य बनने का खरीदारों का अधिकार वास्तव में 2003 के अधिनियम (दिल्ली सहकारी समिति अधिनियम, 2003) की धारा 91 के तहत सुरक्षित है, जिसमें 1965 के स्थानीय अधिनियम के समान प्रावधान हैं। इस संदर्भ में सर्वोच्च न्यायालय ने कहा, जैसा कि हमें प्रतीत होता है, मध्यस्थ/रजिस्ट्रार के लिए सहकारी समिति अधिनियम की धारा 70 के दायरे में (बिक्री विलेखों की) वैधता की जांच करना संभव नहीं है और यदि कोई व्यक्ति पीड़ित महसूस करता है, तो उसके पास क्षेत्राधिकार वाले सिविल न्यायालय के समक्ष उपाय उपलब्ध हैं।

6. इस वाद में विवाद एक सदस्य द्वारा सोसायटी के विरुद्ध गैर-सदस्यों के पक्ष में भूमि के हस्तांतरण को लेकर उठाया गया है। गैर-सदस्यों ने सदस्यता के लिए आवेदन नहीं किया है। प्रत्यर्थी संख्या 4 (सदस्य) ने इन लेन-देनों को चुनौती दी है और इन्हें शून्य और अमान्य घोषित करने की मांग की है। इस वाद के तथ्य दिल्ली दयालबाग सहकारी गृह निर्माण सोसायटी लिमिटेड (उपरोक्त) के तथ्यों से भिन्न हैं। हालांकि, हम यह कहना चाहेंगे कि इस संदर्भ पर विचार करते समय मध्यस्थ/रजिस्ट्रार सोसायटी द्वारा भूमि हस्तांतरण के लिए प्राप्त या अनुपयोगी अधिकार के आधार पर निर्णय लेंगे। यदि प्रत्यर्थी संख्या 4 सफल होता है, तो वह या सोसायटी पंजीकृत विक्रय

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



विलेखों को वापस लेने और रद्द करने के लिए सक्षम सिविल न्यायालय में जा सकते हैं।

7. रिट याचिका का निस्तारित उपरोक्त सीमा तक किया जाता है।

20 जनवरी, 2026

शैलेश

(न्यायमूर्ति अरिंदम सिन्हा)

(न्यायमूर्ति सत्य वीर सिंह)

Translated Version. Not for Legal Use.

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।