



2026:AHC:LKO:20879

इलाहाबाद उच्च न्यायालय, लखनऊ

ए एफ आर

रिट सी संख्या 1001905/2014

प्रमुख सचिव स्टाम्प एवं पंजीकरण विभाग व अन्य के माध्यम से उत्तर प्रदेश राज्य

...याचिकाकर्तागण

बनाम

जिला न्यायाधीश, लखनऊ व अन्य

...प्रतिवादीगण

आवेदक(गण) के अधिवक्ता : सी.एस.सी

विपक्ष(गण) के अधिवक्ता : सूर्य कान्त, हिमांशु हेमंत गुप्ता, उदित कुमार

न्यायालय संख्या :- 4

माननीय न्यायमूर्ति इरशाद अली द्वारा प्रदत्त

1. याचिकाकर्ता-राज्य की ओर से विद्वान स्थायी अधिवक्ता तथा प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सुदीप सेठ, जिनकी सहायता विद्वान अधिवक्ता श्री हिमांशु हेमंत गुप्ता ने की, को सुना गया।
2. वर्तमान रिट याचिका द्वारा याचिकाकर्ता रिट याचिका के संलग्नक-1 के रूप में संलग्न निष्पादन वाद संख्या 63 एवं 64 सन् 2011 में माननीय जनपद न्यायाधीश, लखनऊ द्वारा दिनांक 18.11.2013 को पारित आदेश को चुनौती दे रहा है।
3. यह रिट याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के अधीन प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए संस्थित की गई है।
4. प्रकरण के तथ्यात्मक परिदृश्य के अनुसार, दिनांक 06.04.1974 को प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 तथा श्री रूप चन्द के मध्य खसरा गाटा संख्या 416 एवं 417, मोहिबुल्ला वार्ड,

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।



फैजुल्लागंज, लखनऊ के आधे भाग के संबंध में दो विक्रय अनुबंध निष्पादित किए गए थे। कुल विक्रय प्रतिफल ₹40,000/- में से ₹30,000/- की अग्रिम राशि श्री रूप चन्द को अदा की गई थी।

5. उक्त भूमि का राज्य सरकार द्वारा एल.डी.ए. परियोजना के लिए अर्जन कर लिया गया था, किंतु न तो स्थल पर कोई विकास कार्य किया गया और न ही उसका कब्जा लिया गया। प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 ने एकमात्र मध्यस्थ श्री मोहम्मद तारिक खान के समक्ष मध्यस्थता कार्यवाही का सहारा लिया तथा श्री रूप चन्द के विधिक उत्तराधिकारियों को खसरा गाटा संख्या 416 एवं 417 के आधे भाग के संबंध में विक्रय विलेख निष्पादित करने का निर्देश जारी किए जाने का अनुरोध किया। पक्षकारों के मध्य एक समझौता हुआ, जिसके अनुसार यदि भूमि अर्जन से विमुक्त नहीं की जाती है, तो प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 अपनी अग्रिम राशि, सामान्य बैंक ब्याज सहित, वापस प्राप्त करने के अधिकारी होंगे; परंतु यदि भूमि को राज्य सरकार/एल.डी.ए. द्वारा अर्जन से विमुक्त कर दिया जाता है, तो प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 स्वर्गीय रूप चन्द के पुत्र गोपाल दास को ₹10,50,000/- तथा स्वर्गीय रूप चन्द के शेष विधिक उत्तराधिकारियों को ₹10,50,000/- का भुगतान करेंगे। उक्त समझौते का मध्यस्थ के समक्ष सत्यापन किया गया तथा उसी समझौते के अनुसार मध्यस्थीय अधिनिर्णय पारित किया गया।

6. उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 17 के अंतर्गत अर्जन कार्यवाही से भूमि के विमुक्त किए जाने के उपरांत, चूँकि प्रतिवादी संख्या 4 से 8 विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहे, इसलिए प्रतिवादी संख्या 2 एवं 3 ने 1996 के अधिनियम की धारा 36 के अंतर्गत मध्यस्थीय अधिनिर्णय के प्रवर्तन हेतु माननीय जनपद न्यायाधीश के समक्ष निष्पादन वाद संख्या 63 एवं 64 सन् 2011 संस्थित किए।

7. दिनांक 18.11.2013 को विक्रय विलेख पर आरोपित किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क के प्रश्न पर डिक्रीधारकों तथा शासकीय अधिवक्ता (सिविल) को सुनने के उपरांत तथा उप-पंजीयक, लखनऊ की रिपोर्ट एवं रेज़िडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन, नोएडा बनाम उत्तर प्रदेश राज्य तथा अन्य निर्णयों में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि पर विचार करने के पश्चात्, माननीय जनपद न्यायाधीश ने यह निष्कर्ष अभिलिखित किया कि चूँकि अधिनिर्णय

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।



के पक्षकारों के मध्य समझौता हुआ था तथा दिनांक 20.12.2008 को ₹21,00,000/- के कुल विक्रय प्रतिफल पर संपत्ति के विक्रय के संबंध में मध्यस्थीय अधिनिर्णय पारित किया गया था, इसलिए प्रस्तावित विक्रय विलेख के संबंध में स्टाम्प शुल्क उस संपत्ति के उस बाजार मूल्य पर आरोपित किया जाना चाहिए, जो दिनांक 20.12.2008 को विद्यमान था, क्योंकि विक्रय विलेख के पंजीकरण में विलंब डिक्रीधारकों की ओर से जानबूझकर नहीं किया गया था, अपितु यह विलंब केवल प्रतिवादियों की ओर से तथा इस कारण हुआ कि भूमि पूर्व में एल.डी.ए. द्वारा अर्जित की गई थी।

8. दिनांक 26.11.2013 को जिला न्यायाधीश द्वारा उप-निबंधक को एक पत्र भेजा गया, जिसमें निष्पादन वाद में पारित आदेश दिनांक 18.11.2013 के संबंध में पंचाट की तिथि को देय बाजार मूल्य पर स्टाम्प शुल्क के संबंध में सूचित किया गया था। दिनांक 28.11.2013 को उप-निबंधक ने इस आशय की एक रिपोर्ट भेजी कि स्टाम्प शुल्क का निर्धारण विलेख के निष्पादन की तिथि पर विद्यमान बाजार मूल्य पर किया जाएगा। चूंकि उप-निबंधक की दिनांक 28.11.2013 की रिपोर्ट न्यायिक आदेश दिनांक 18.11.2013 के ठीक विपरीत थी, इसलिए विद्वान जिला न्यायाधीश ने उप-निबंधक को या तो व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होने या न्यायालय के आदेश दिनांक 18.11.2013 के अनुसार उक्त आदेश के निबंधनों के तहत स्टाम्प शुल्क वसूलते हुए विक्रय विलेख पंजीकृत करने का निर्देश दिया, और आदेश का अनुपालन न करने पर उप-निबंधक से यह कारण बताने की अपेक्षा की गई कि अवमानना कार्यवाही शुरू करने के लिए मामले को माननीय उच्च न्यायालय को संदर्भित क्यों न किया जाए।

9. दिनांक 12.12.2013 को उप-निबंधक ने विद्वान जिला न्यायाधीश को दिनांक 20.12.2008 के अनुसार संपत्ति के बाजार मूल्य और उस पर देय स्टाम्प शुल्क के 95,89,230/- रुपये की सीमा तक होने के संबंध में अवगत कराया। यह भी अवगत कराया गया कि उचित स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने का क्षेत्राधिकार भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 31 के तहत कलेक्टर में निहित है; माननीय उच्च न्यायालय और सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों के अनुसार, यह एक स्थापित सिद्धांत है कि स्टाम्प शुल्क का निर्धारण विलेख के निष्पादन की तिथि पर आकलित बाजार मूल्य के आधार पर किया जाता है। हालाँकि, उप-

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।



निबंधक ने रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन, नोएडा बनाम उत्तर प्रदेश राज्य, 2009 (14) SCC 716 (पृष्ठ 35) में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय को सुविधानुसार दरकिनार कर दिया।

10. उप-निबंधक ने आगे अवगत कराया कि विद्वान जिला न्यायाधीश के आदेश दिनांक 18.11.2013 के अनुपालन में विलेख पंजीकरण हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया था; भविष्य में, यदि विलेख प्रस्तुत किया जाता है, तो विद्वान जिला न्यायाधीश के आदेश के अनुसार बिना किसी विलंब के इसका पंजीकरण कर दिया जाएगा। जिला न्यायाधीश, न्यायपालिक, लखनऊ के प्रशासनिक अधिकारी ने पंजीकरण हेतु विधिवत प्रस्तुत विक्रय विलेख का निष्पादन किया और विक्रय विलेख विधिवत पंजीकृत हो गया। अतः आदेश दिनांक 18.11.2013 को क्रियान्वित और प्रभावी कर दिया गया।

11. याचिकाकर्ता राज्य की ओर से विद्वान अपर मुख्य स्थायी अधिवक्ता की दलील है कि विलेख पर देय स्टाम्प शुल्क उस समय के बाजार मूल्य पर होता है जब विलेख का पंजीकरण किया जाता है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि जिला न्यायाधीश ने आक्षेपित आदेश पारित करने में कानून की प्रत्यक्ष भूल की है, इसलिए यह आदेश कानून की नजर में पोषणीय नहीं है।

12. उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि आक्षेपित आदेश समान निर्णय के माध्यम से दो निष्पादन मामलों में पारित किया गया है, इसलिए इसे चुनौती देने वाली रिट याचिका पोषणीय है और इसे इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता कि एक ही याचिका में निष्पादन के दो आदेशों को चुनौती दी गई है।

13. दूसरी ओर, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि समान निर्णय के माध्यम से तय किए गए दो निष्पादन मामलों को एक रिट याचिका के माध्यम से चुनौती नहीं दी जा सकती। अपनी दलील के समर्थन में, उन्होंने **अमित कुमार गुप्ता व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य द्वारा अपर मुख्य सचिव, गृह विभाग लखनऊ व अन्य; स्पेशल अपील संख्या 1 वर्ष 2020 (निर्णय दिनांक 03.02.2026)** के मामले में पारित एक आदेश पर भरोसा जताया।

14. उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्तियों के प्रयोग में सिविल न्यायालय का आदेश रिट याचिका में विचारणीय नहीं है। अपनी

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।



दलीलों के समर्थन में, उन्होंने राधे श्याम व अन्य बनाम छवि नाथ व अन्य; (2015) 5 सुप्रीम कोर्ट केसेज 423 के मामले में निर्णय पर भरोसा जताया और प्रस्तुत किया कि रिट याचिका केवल भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत शक्तियों के प्रयोग में ही दायर की जा सकती है।

15. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत दलीलों पर विचार किया है तथा अभिलेख पर मौजूद सामग्री और प्रतिवादी संख्या 2 व 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उद्धृत विधि रिपोर्टों का अवलोकन किया है।

16. मामले में शामिल विवाद का निस्तारण करने के लिए, प्रतिवादी संख्या 2 व 3 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा जताया गया है, उनके प्रासंगिक अंश नीचे उद्धृत किए जा रहे हैं:

(a) अमित कुमार गुप्ता व अन्य (उपरोक्त):

"2. पक्षकारों को सुनने और अभिलेख का अवलोकन करने के पश्चात, हम पाते हैं कि स्पेशल अपील में आक्षेपित निर्णय एक समान निर्णय है। इसके द्वारा रिट याचिका संख्या 14066 (S/S) वर्ष 2019 सहित कई रिट याचिकाओं का निस्तारण किया गया था। निर्णय को चुनौती देते हुए, सभी रिट याचिकाओं के याचिकाकर्ता एक साथ आ गए और इसमें अपीलकर्ता बन गए। अपील के साथ एक आवेदन दायर कर अपीलकर्ताओं को कई रिट याचिकाओं में पारित समान निर्णय के विरुद्ध एक एकल अपील प्रस्तुत करने की अनुमति देने का अनुरोध किया गया था। यह सूचित किया गया है कि केवल रिट याचिका संख्या 14066 (S/S) वर्ष 2019 में ही अभिवचनों का आदान-प्रदान हुआ था, इसलिए अपीलकर्ताओं द्वारा स्वयं या सलाह पर, जैसा भी मामला हो, यह प्रक्रिया अपनाई गई थी।

7. स्थायी अधिवक्ता सहित पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के पश्चात, हम स्वयं को इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ पाते हैं। इस न्यायालय में स्थापित परिपाटी और प्रक्रिया यह है कि यदि कई रिट याचिकाएं हैं जो एक समान निर्णय द्वारा तय की जाती हैं, तो यदि अंतर-न्यायालय अपील के माध्यम से चुनौती दी जानी है, तो इलाहाबाद उच्च न्यायालय नियमावली, 1952 के अध्याय VIII नियम 5 के तहत अलग-अलग अपील दायर की

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।



जानी चाहिए। 1952 के नियमों में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो उन सभी रिट याचिकाओं के सभी याचिकाकर्ताओं के संबंध में एक एकल अपील दायर करने की अनुमति देता हो जो एक समान निर्णय द्वारा तय की गई हों। इससे अलग-अलग रिट याचिकाओं में पक्षकारों की सरणी तथा अभिवचनों आदि के आधार पर कई व्यावहारिक कठिनाइयां भी उत्पन्न हो सकती हैं। इसके अलावा, इस मामले में, यद्यपि एकल अपील दायर करने की अनुमति देने का आवेदन किया गया था, किंतु उस पर कभी विचार नहीं किया गया। ऐसा कोई नियम या कानून नहीं दिखाया गया है जिसके तहत ऐसा आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता था। यद्यपि हम यहाँ अपीलकर्ताओं द्वारा सामना की जा रही कठिन परिस्थिति की सराहना करते हैं और उनके प्रति सहानुभूति रखते हैं, किंतु हम अपने निर्णय का पुनर्विलोकन करने और इसे उन सभी रिट याचिकाओं के अपीलकर्ताओं पर लागू करने में असमर्थ हैं जो दिनांक 27.11.2019 के एक समान निर्णय द्वारा तय की गई थीं। इस अपील में अन्य रिट याचिकाकर्ताओं का अपीलकर्ताओं के रूप में शामिल होना स्वयं में गैर-अनुमेय था। फिर भी, हमारी राय है कि साम्य को संतुलित करने और अपीलकर्ताओं को अपूरणीय क्षति की स्थिति से बचाने के लिए, यह स्पष्ट करने की आवश्यकता है कि अपील यानी स्पेशल अपील संख्या 1 वर्ष 2020 और इसमें पारित निर्णय दिनांक 28.01.2023, जिसके पुनर्विलोकन/संशोधन की मांग की गई है, को केवल रिट याचिका संख्या 14066 वर्ष 2019 के याचिकाकर्ताओं के संबंध में ही पारित अपील और निर्णय माना जाएगा, भले ही इस तथ्य के बावजूद कि अन्य अपीलकर्ता भी थे जो उक्त याचिका में याचिकाकर्ता नहीं थे बल्कि संबद्ध मामलों में याचिकाकर्ता थे; शेष अपीलकर्ताओं को, यानी जो रिट याचिका संख्या 14066 (S/S) वर्ष 2019 में याचिकाकर्ता नहीं थे, कानून में अन्यथा अनुमेय सीमा तक, अपनी रिट याचिकाओं के संबंध में रिट न्यायालय के निर्णय दिनांक 27.11.2019 के विरुद्ध अलग-अलग अपील प्रस्तुत करने की स्वतंत्रता रहेगी।"

(b) राधे श्याम व अन्य बनाम छवि नाथ व अन्य (उपरोक्त):

"27. इस प्रकार, हमारा यह विचार है कि सिविल न्यायालयों के न्यायिक आदेश अनुच्छेद 226 के तहत उत्प्रेषण रिट के अधीन नहीं हैं। हम संदर्भित पीठ के इस विचार [राधे श्याम बनाम छवि नाथ, (2009) 5 SCC 616] से भी सहमत हैं कि किसी लोक कर्तव्य का

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।



निर्वहन न करने वाले किसी निजी व्यक्ति के विरुद्ध परमादेश की रिट पोषणीय नहीं है।
अनुच्छेद 227 का दायरा अनुच्छेद 226 से भिन्न है।

29. तदनुसार, हम संदर्भित प्रश्न का उत्तर निम्नानुसार देते हैं:

29.1. सिविल न्यायालय के न्यायिक आदेश संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट क्षेत्राधिकार के अधीन नहीं हैं।

29.2. अनुच्छेद 227 के तहत क्षेत्राधिकार अनुच्छेद 226 के तहत क्षेत्राधिकार से भिन्न है।

29.3. सूर्या देव राय [सूर्या देव राय बनाम राम चंदर राय, (2003) 6 SCC 675] में व्यक्त विपरीत विचार को उलट दिया गया है।"

17. उपरोक्त निर्णयों के अवलोकन से, यह प्रत्यक्ष रूप से स्पष्ट है कि यदि किसी मामले में दो आदेश हैं और वे समान निर्णय द्वारा तय किए गए हैं, तो **अमित कुमार गुप्ता व अन्य (उपरोक्त)** के मामले में पारित आदेश के अनुसार अलग-अलग रिट याचिका दायर की जा सकती है। **राधे श्याम व अन्य (उपरोक्त)** के मामले में निर्णय यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि सिविल न्यायालय के आदेशों को केवल भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए ही रिट याचिका में चुनौती दी जा सकती है।

18. ऊपर दर्ज किए गए कारणों के आलोक में, वर्तमान रिट याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए एक ही रिट याचिका में दो निष्पादन आदेशों को आक्षेपित किए जाने के आधार पर खारिज होने योग्य है। भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्तियों के प्रयोग में सिविल न्यायालय के आदेश की चुनौती के दृष्टिगत भी रिट याचिका पोषणीय नहीं है। इसे केवल भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत शक्तियों के प्रयोग में ही चुनौती दी जा सकती है।

19. अतः, याचिकाकर्ता को भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए निष्पादन वाद संख्या 63 एवं 64 वर्ष 2011 में पारित आदेशों को आक्षेपित

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।



करते हुए पृथक रिट याचिकाएं दायर करने की स्वतंत्रता प्रदान करते हुए वर्तमान रिट याचिका खारिज की जाती है।

आदेश दिनांक :- 23.03.2026

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।