

ए. पी. आवासन बोर्ड

बनाम

आदर्श कल्याण संगठन एवं अन्य

13 अप्रैल 2007

[सी.के. ठक्कर और लोकेश्वर सिंह पांटा, जे.जे.]

आवासन:

आंध्र प्रदेश आवासन बोर्ड अधिनियम, 1956- अपीलार्थी आवासन बोर्ड ने सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया- सार्वजनिक उद्यान के लिए निर्धारित भूमि का हिस्सा झोपड़ी में रहने वालों द्वारा अतिक्रमण कर लिया गया-उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया कि जब तक इस तरह के अतिक्रमण को हटाया नहीं जाता, तब तक अपीलार्थी बोर्ड योजना के तहत प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र में निर्माण नहीं कर सकता है-निर्णीत किया गया: उच्च न्यायालय ने ऐसे निर्देश जारी करने में गलती की, क्योंकि वाणिज्यिक क्षेत्र में स्वीकृत रूपरेखा के अनुसार था। बोर्ड को प्राधिकारियों द्वारा दी गई मंजूरी के अनुसार वाणिज्यिक परिसर का निर्माण करने की शक्ति थी- उच्च न्यायालय का बोर्ड की वैध कार्रवाई में हस्तक्षेप करना उचित नहीं था।

अपीलार्थी आवासन बोर्ड ने सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया। हालाँकि 'उद्यान क्षेत्र' के लिए निर्धारित भूमि के एक हिस्से पर झोपड़ी में रहने वालों द्वारा अतिक्रमण किया गया था। याचिकाकर्ता- रजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन ने उच्च न्यायालय के समक्ष जनहित याचिका दायर की जिसमें कहा गया कि चूंकि पार्क के लिए निर्धारित भूमि उपलब्ध नहीं है, इसलिए विकास योजना के तहत प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्र को अपीलार्थी बोर्ड द्वारा उस उद्देश्य के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

उच्च न्यायालय ने कहा कि वाणिज्यिक क्षेत्र स्वीकृत लेआउट के अनुसार था लेकिन पारिस्थितिकी को प्राथमिकता दी जानी चाहिए और उसके बाद रिट याचिका को अनुमति दी गई, जिसमें निर्देश दिया गया कि जब तक सार्वजनिक उद्यान के लिए निर्धारित भूमि का अतिक्रमण नहीं हटाया जाता है, तब तक वाणिज्यिक गतिविधियों को लेआउट के अनुसार करने की उस जगह पर अनुमति नहीं दी जा सकती है। इसलिए वर्तमान अपीलें पेश की गईं।

अपील स्वीकार करते हुए न्यायालय ने निर्णीत किया कि:

उच्च न्यायालय ने निर्देश जारी करने में कानून की त्रुटि की, विशेष रूप से एक निष्कर्ष दर्ज करने के बाद कि वाणिज्यिक क्षेत्र का निर्माण लेआउट के अनुसार था और अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारियों से मंजूरी प्राप्त करने के बाद था। जबकि अधिनियम के प्रावधानों का पालन किया गया है और जिस भूमि का उपयोग लेआउट के अनुसार किया जाना आवश्यक है, उसका उपयोग लेआउट के अनुरूप सख्ती से किया गया है तो यह नहीं कहा जा सकता है कि ऐसा करके आवासन बोर्ड ने कोई अवैधता की है। एक बार उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज कर लिया कि विचाराधीन भूमि वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए निर्धारित की गई थी, तो यह माना जाना चाहिए कि बोर्ड के पास प्राधिकारियों द्वारा अपेक्षित मंजूरी के अनुसार खरीदारी परिसर का निर्माण करने की शक्ति थी। इस तरह की कार्यप्रणाली के खिलाफ कोई आपत्ति नहीं ली जा सकती है और उच्च न्यायालय का बोर्ड के विधिक सम्मत कार्य में हस्तक्षेप करना उचित नहीं था।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 6156-6157/2002

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय, हैदराबाद द्वारा दिनांक 03.10.2001 को डब्ल्यू.पी. संख्या 18755 एवं 19215 वर्ष 2001 में दिये गये निर्णय एवं आदेश द्वारा।

पी.एस. नरसिम्हा, अविजीत के. लाला और अनिल कुमार तांडले वास्ते अपीलार्थी।

वी. श्रीधर रेड्डी और अभिजीत सेनगुप्ता वास्ते अप्रार्थीगण।

मनोज सक्सेना, रजनीश कुमार सिंह, राहुल शुक्ला और टी. वी. जॉर्ज वास्ते राज्य।

न्यायालय का निर्णय सी. के. ठाकर, जे. द्वारा दिया गया था।

1. यह अपील दिनांक 3 अक्टूबर, 2001 को रिट याचिका संख्या 18755 एवं 19215 वर्ष 2001 में दिए गए फैसले के खिलाफ आंध्र प्रदेश आवासन बोर्ड ने दायर की। उपरोक्त याचिकाएं याचिकाकर्ताओं आदर्श कल्याण संगठन और वेंगल राव नगर (आवासन बोर्ड कॉलोनी) द्वारा लोकहित याचिका (पी.आई.एल.) में दायर की गई थी। आंध्र प्रदेश आवासन बोर्ड अधिनियम, 1956 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के विपरीत 'उद्यान' के लिए निर्धारित "Lung Space" श्वसन क्षेत्र में कोई भी निर्माण करने से रोककर हैदराबाद में वेंगल राव नगर आवासन बोर्ड कॉलोनी में खुली जगह उपलब्ध कराने के लिए आवासन बोर्ड के खिलाफ अनिवार्य रिट की मांग की गई थी।

2. वर्तमान विवाद की ओर ले जाने वाले तथ्यों को सिविल अपील संख्या 3942 वर्ष 2002 एवं सहप्रकरणों में आज हमारे द्वारा व्यापक रूप से तय किया गया। अतः इस मामले में उन्हें दोहराना आवश्यक नहीं है। यह कहने के लिए पर्याप्त है कि आवासन बोर्ड ने पैंतालीस एकड़ भूमि का अधिग्रहण सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किया था, अर्थात् अपने कर्मचारियों के लिए आवास इकाइयों के निर्माण के लिए किया था। (वेंगल राव नगर आवासन बोर्ड कॉलोनी)। हालांकि, आवासन बोर्ड को केवल तैंयालीस एकड़ भूमि का कब्जा मिल सका और झोपड़ी में रहने वालों द्वारा दो एकड़ भूमि पर

अतिक्रमण करने के कारण कब्जा प्राप्त नहीं किया जा सका। जिसका हैदराबाद नगर निगम (एमसीएच) के नगर योजना प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार स्वीकृत लेआउट के अनुरूप निर्माण किया जाना था। उद्यानों, वाणिज्यिक सामुदायिक केंद्रों के साथ-साथ हरित क्षेत्र के लिए भी स्थान निर्धारित किए गए थे। आवासन बोर्ड उद्यान क्षेत्र के लिए निर्धारित भूमि का एक हिस्सा आवंटित नहीं कर सका क्योंकि उस पर अतिक्रमण झोपड़ियों में रहने वालों द्वारा किया गया था। उच्च न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ताओं की शिकायत यह थी कि चूंकि उद्यान के लिए निर्धारित भूमि उपलब्ध नहीं थी, इसलिए योजना के तहत वाणिज्यिक क्षेत्र को आवासन बोर्ड द्वारा उस उद्देश्य के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए जब तक कि 'हरित क्षेत्र' उपलब्ध नहीं कराया जाता है। तब तक उक्त क्षेत्र को खुला रखने का आदेश दिया जाना चाहिए।

3. बोर्ड द्वारा दायर किए गए हलफनामे में कहा गया है कि जो क्षेत्र विकास योजना के अंतर्गत वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए अधिनियम के तहत निर्धारित किया गया था। उक्त उद्देश्य के लिए ही उपयोग करने की मांग की गई थी। इस तरह के उपयोग को कानून के विपरीत नहीं कहा जा सकता था और याचिकाकर्ताओं की प्रार्थना को स्वीकार नहीं किया जा सकता था। वाणिज्यिक परिसर भी एक सार्वजनिक उद्देश्य है और जब उस क्षेत्र का उपयोग उस उद्देश्य के लिए करने की मांग की जाती है जिसके लिए इसे आरक्षित किया गया था और सरकार के साथ-साथ नगरपालिका हैदराबाद निगम (एमसीएच) द्वारा भी प्रशासनिक मंजूरी दी गई है, तो इस तरह की कानूनी परियोजना के खिलाफ कोई आपत्ति नहीं उठाई जा सकती है। इसलिए यह कहा गया कि याचिकाएं खारिज किए जाने के योग्य हैं।

4. उच्च न्यायालय द्वारा अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों पर विचार करते हुए यह पाया गया कि आवासन बोर्ड यह प्रस्तुत करने में सही था कि वाणिज्यिक क्षेत्र लेआउट के अनुसार था जिसके लिए अधिनियम के तहत प्राधिकारियों द्वारा मंजूरी दी

गई थी। लेकिन इस न्यायालय के पारित निर्णयों एम.सी. मेहता बनाम भारत संघ एवं अन्य, [2001] 4 एससीसी 577: जे.टी. (2001) 3 एस.सी. 207, बेंगलोर मेडिकल ट्रस्ट बनाम बी. एस. मुद्दप्पा एवं अन्य, ए.आई.आर. (1991) एससी 1901: जे.टी. (1991) 3 एस.सी. 172 और एम.आई. बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम राधेश्याम साहू व अन्य, जे.टी. (1999) 5 एस.सी. 42 पर निर्भर करते हुए उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि पारिस्थितिकी को प्राथमिकता दी जानी चाहिए और चूंकि सार्वजनिक उद्यान के लिए निर्धारित भूमि का अनधिकृत अतिक्रमण किया था, जब तक कि इस तरह के अतिक्रमण को हटाया नहीं जाता है, तब तक उस स्थान पर वाणिज्यिक गतिविधियों को लेआउट के अनुसार तब तक करने की अनुमति नहीं दी जा सकती, जब तक कि सार्वजनिक उद्यान के लिए पर्याप्त भूमि उपलब्ध नहीं कराई जाती है। उच्च न्यायालय के अनुसार इलाके के निवासियों के लिए "Lung Space" श्वसन क्षेत्र उपलब्ध होना चाहिए।

5. उच्च न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि "एक बार उस स्थान के इलाके के निवासियों को आवश्यक "Lung Space" श्वसन क्षेत्र उपलब्ध करवा दिया गया, तो राज्य प्रस्तावित खरीदारी परिसर क्षेत्र के निर्माण की आगे अग्रसर हो सकता है। इस तरह याचिका स्वीकार की गई तथा आवासन बोर्ड को आवश्यक दिशानिर्देश जारी किये गये। आवासन बोर्ड ने उक्त निर्णय को चुनौती दी है।

6. अपीलार्थी बोर्ड के विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि उच्च न्यायालय ने उपरोक्त निर्देश जारी करने में कानून की त्रुटि की, विशेष रूप से एक निष्कर्ष दर्ज करने के बाद कि वाणिज्यिक क्षेत्र का निर्माण लेआउट के अनुसार और अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारियों से मंजूरी प्राप्त करने के बाद था। यह भी कहा गया कि उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भित निर्णयों पर निर्भरता इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उचित नहीं है।

7. हमारी राय में, प्रस्तुत याचिका अच्छी तरह से स्थापित है और स्वीकार होने योग्य है। जब अधिनियम के प्रावधानों का पालन किया गया है और जिस भूमि का उपयोग लेआउट के अनुसार किया जाना आवश्यक है, उसका उपयोग इस तरह के लेआउट के अनुरूप सख्ती से किया गया है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि ऐसा करके आवासन बोर्ड ने कोई अवैधता की है। एक बार जब उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज कर लिया कि विचाराधीन भूमि वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए निर्धारित की गई थी, तो यह माना जाना चाहिए कि बोर्ड के पास प्राधिकारियों द्वारा दी गई आवश्यक मंजूरी के अनुसार खरीदारी परिसर का निर्माण करने की शक्ति थी। इस तरह की कार्यप्रणाली के खिलाफ कोई आपत्ति नहीं ली जा सकती है और उच्च न्यायालय का बोर्ड के विधिसम्मत कार्य में हस्तक्षेप करना उचित नहीं था।

8. पूर्वगामी कारणों से, हमारी राय में, अपीलें स्वीकार होनी चाहिए। उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार करके तदनुसार अनुमति दी जाती है। हालाँकि, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में खर्चों के बारे में कोई आदेश नहीं होगा। अपील को स्वीकृति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सोनिया गौरी (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण : यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।