

एम. नागा वेंकट लक्ष्मी

बनाम

विशाखापट्टनम नगर निगम व अन्य

सितंबर 18, 2007

[न्यायमूर्ति एस. बी. सिन्हा एवं न्यायमूर्ति एच. एस. बेदी]

*संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम:*

*संपत्ति का अधिकार- भूमि/भूखंड की खरीद-बिक्री-- भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन नगर निगम द्वारा इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि भूखंड अनुमोदित नक्शे में आरक्षित खुले स्थान पर स्थित है। चुनौती- उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश द्वारा चुनौती को खारिज कर दिया गया - रिट अपील - उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा खारिज की गई - अपील में अभिनिर्धारित किया कि - प्राधिकरण ने अन्य भूस्वामियों को खुला स्थान उपलब्ध करवाने के उद्देश्य से विवादित भूखण्ड को चिन्हित करने के तथ्य को विक्रेता को प्रकट नहीं किया - प्रथम दृष्टया, ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके तहत विक्रेता को उसकी संपत्ति के अधिकार से बिना किसी प्रतिकर के भुगतान किये वंचित किया जा सके - अतः आक्षेपित निर्णय रद्द किया एवं प्रकरण पुनः नये सिरे से विचार करने हेतु उच्च न्यायालय की एकल पीठ को प्रतिप्रेषित किया गया।*

अपीलार्थी ने बालय्या शास्त्री, विशाखापत्तनम में स्थित एक भूखंड जरिये विक्रय विलेख खरीदा। हालांकि, भूखण्ड एक स्वीकृत लेआउट प्लान पर नहीं था। वर्ष 1989 में संशोधित नक्शा स्वीकृत किया गया, परंतु अपीलार्थी के भूखंड को नियमित नहीं किया गया जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी-क्रेता ने नगर विकास प्राधिकरण को एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया लेकिन उसे इसकी कोई प्रतिउत्तर नहीं मिला। तत्पश्चात अपीलार्थी द्वारा भवन योजना की मंजूरी के लिए एक आवेदन विशाखापटनम नगर निगम में प्रस्तुत किया। निगम द्वारा आवेदन इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि प्रस्तावित निर्माण लेआउट में आरक्षित खुले स्थान में स्थित है। अपीलार्थी ने निगम के आदेश को उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर करके चुनौती दी, जिसे उच्च न्यायालय की एकल पीठ द्वारा खारिज कर दिया गया, जिसके विरुद्ध दायर रिट अपील को उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा खारिज कर दिया गया। अतः हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई।

अपील का निस्तारण करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1.1 मामले में अपीलकर्ता के सुनवाई के अधिकार के संबंध में न तो रिट न्यायालय ने, ना ही अपीलीय न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को इस संबंध में सुने जाने के अधिकार के संबंध में विचार किया गया। यदि रिट याचिका में उठाई गई आपत्ति सही थी, तो यह तथ्य कि क्रेता का भूखण्ड

दूसरे भूस्वामियों को ले आउट प्लान में खुला स्थान उपलब्ध करवाने के उद्देश्य से चिन्हित किया गया है, क्रेता पर प्रकट क्यों नहीं किया गया।

[पैरा 6] [15 एच ए-ए बी]

1.2 इसलिए इसे निर्धारित किया जाना आवश्यक था कि लेआउट प्लान किस आधार पर तैयार किया गया जिसके परिणामस्वरूप अपीलार्थी को उसके मूल्यवान अधिकार से वंचित होना पड़ा। इसके अलावा, विशाखापटनम नगर निगम (वि.न.नि.) यदि अपीलार्थी को उसकी संपत्ति के मूल्यवान अधिकार से वंचित करना चाहता था, तो जो सवाल उठाया जाना चाहिए था वह यह था कि प्राधिकरण को उक्त संपत्ति का अधिग्रहण करना चाहिए था या नहीं। (पैरा 7) (16-बी-सी)

अध्यक्ष इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मैसर्स प्योर इंडस्ट्रीयल काँक एण्ड केम लिमिटेड व अन्य (2007) 8 स्केल 110 पर बल दिया गया।

1.3 प्रथम दृष्टया, ऐसा प्रतीत होता है कि ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके तहत अपीलार्थी को किसी भी मुआवजे के भुगतान के बिना उसके संपत्ति के अधिकार से वंचित किया जा सके। अतः आक्षेपित निणर्यों को बहाल नहीं रखा जा सकता, तदनुसार अपास्त किये जाते हैं और प्रकरण नये सिरे से विचार करने हेतु उच्च न्यायालय की एकल पीठ को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार- सिविल अपील संख्या 4344/2007

(आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय, हैदराबाद की रिट अपील संख्या 1222/2004 आदेश दिनांकित 17-08-2004 के निर्णय व आदेश से)

अपीलार्थी की ओर से जी.वी.आर. चौधरी, के. शिवराज चौधरी एवं अभिषेक सरकार

प्रत्यर्थागण की ओर से वी. मोहना, पी.राव एवं हरिप्रिया

न्यायालय का निर्णय एस.बी. सिन्हा जज द्वारा पारित किया गया।

1. याचिका स्वीकार।

2. अपीलार्थी ने सीतामधारा, अलीपुरम एकशटेशन वार्ड, विशाखापटनम स्थित बलाया शास्त्री के लेआउट प्लान में 167 वर्ग गज खाली जमीन प्लॉट नंबर सी/1 एवं 2 आर एस नंबर 52(पी) दिनांक 08-07-1982 के विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय की। उक्त लेआउट स्वीकृत लेआउट प्लान नहीं था। उक्त लेआउट प्लान को स्वीकृत करने के लिए सक्षम अधिकारी विशाखापटनम नगर विकास प्राधिकरण (वी.यू.डी.ए.) था जो कि आंध्रप्रदेश नगरीय क्षेत्र(विकास) अधिनियम, 1975 (संक्षेप में "अधिनियम") के तहत बनाया गया था। वर्ष 1979 में संशोधित योजना तैयार की गई। योजना का नाम बदलकर राधाकृष्ण नगर कर दिया गया। दूसरे भूस्वामियों के भूखण्डों को नियमित कर दिया गया लेकिन अपीलार्थी के भूखण्ड को

नियमित नहीं किया गया। उनके द्वारा वी.यू.डी.ए. को एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया जिस पर कोई प्रतिउत्तर नहीं मिला। अपीलार्थी ने भी विशाखापटनम नगर निगम के समक्ष एक भवन योजना की स्वीकृति हेतु एक आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन को इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया कि प्रस्तावित निर्माण राधाकृष्ण नगर के लेआउट प्लान में आरक्षित खुले स्थान में पड़ रहा है।

3. कथित आदेश की वैधता पर सवाल उठाते हुए अपीलार्थी द्वारा एक रिट याचिका दायर की गई जिसे आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय के एकलपीठ के न्यायाधीश द्वारा दिनांक 22-01-2004 को यह लिखते हुए खारिज किया कि-

"याचिकाकर्ता द्वारा प्रत्यर्थीगण को अस्वीकृत लेआउट प्लान में खरीदे गए भूखण्ड, जिसे स्वीकृत लेआउट प्लान में आरक्षित खुली जगह के रूप में दिखाया गया है, को नियमित करने का निर्देश देने के लिए जिस वांछित अनुतोष की प्रार्थना की गई थी, उसे नहीं दिया जा सकता है। याचिकाकर्ता यह अच्छी तरह जानती है कि बलायाशास्त्री का लेआउट स्वीकृत नहीं है फिर भी उसने उक्त लेआउट में भूखण्ड खरीदकर अपने पैसों को जोखिम में डाला। याचिकाकर्ता की स्वयं की स्वीकारोक्ति के अनुसार उसने अपने विक्रेता से एक पंजीकृत विक्रय विलेख के द्वारा

बलायाशास्त्री के नाम से जाने जाने वाले अस्वीकृत लेआउट प्लान में भूखण्ड खरीदा था, जब याचिकाकर्ता की स्वयं की स्वीकारोक्ति के अनुसार उसने भूखण्ड को अस्वीकृत लेआउट में खरीदा था, जो कि बाद में राधाकृष्ण नगर के नाम से पहचाने जाने वाले अनुमोदित लेआउट प्लान में बदल दिया गया, तो वह यह तर्क प्रस्तुत नहीं कर सकती है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 को उक्त प्लाॅट पर निर्माण करने से इस आधार पर इंकार नहीं किया जाना चाहिए था कि याचिकाकर्ता द्वारा खरीदा गया भूखण्ड स्वीकृत लेआउट प्लान में खुले स्थान के रूप में आरक्षित दिखाया गया है। यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि आरक्षित खुली जगह आम तौर पर कॉलोनी के निवासियों को श्वसन के लिए स्वच्छ वायु हेतु स्थान प्रदान करने के लिए चिन्हित की जाती है और लेआउट के विपरीत वहाँ भवन निर्माण की स्वीकृति देना आम जनता के हित में नहीं होगा। सर्वोच्च न्यायालय के साथ-साथ यह न्यायालय भी लगातार यह मानता रहा है कि आरक्षित खुले स्थानों का उपयोग उन उद्देश्यों के लिए किया जाना चाहिए जिनके लिए उन्हें चिन्हित किया गया है और ऐसे किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जा जानी चाहिए जो श्वसन के लिए स्वच्छ वायु हेतु स्थान प्रदान करने के उद्देश्य को पूरा करने के लिए नियत हो। स्वीकृत

लेआउट प्लान में जहाँ तक याचिकाकर्ता द्वारा खरीदे गए भूखण्ड को खुले स्थान के रूप में आरक्षित किया गया था, प्रतिवादी संख्या 1 के द्वारा वहाँ भवन निर्माण की अनुमति देने से इन्कार कर दिया था, अब इसमें कोई अपवाद नहीं लिया जा सकता है। प्रतिवादी संख्या 1 का कोई दायित्व नहीं था और इस मामले में, उसे याचिकाकर्ता को भूखण्ड में भवन निर्माण की अनुमति देने का निर्देश नहीं दिया जा सकता है, जो कि स्वीकृत लेआउट प्लान में खुले स्थान के रूप में दर्शाया गया हो।"

4. अपीलार्थी द्वारा इसके विरुद्ध दायर की गई रिट अपील आक्षेपित निर्णय के आधार पर अस्वीकार कर दी गई। इस प्रकार अपीलार्थी हमारे समक्ष प्रस्तुत हैं।

5. यह अधिनियम आंध्रप्रदेश राज्य में शहरी क्षेत्रों के विकास और उनसे जुड़े सहायक मामलों के लिए अधिनियमित किया गया था। अधिनियम का अध्याय 2 शहरी विकास प्राधिकरण और उसके उद्देश्यों का प्रावधान करता है। अध्याय 3 मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजना का प्रावधान करता है। अध्याय 4 भूमि के विकास का प्रावधान करता है जबकि अध्याय ५ भूमि के अधिग्रहण एवं निस्तारण का प्रावधान करता है।

6. अपीलार्थी के पक्ष में विक्रेता द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख की वैधता विवादित नहीं है। यह भी विवादित नहीं है कि जिस क्षेत्र में उसने

जमीन खरीदी थी उस क्षेत्र में कोई लेआउट प्लान मौजूद नहीं था। जोनल प्लान और मास्टर प्लान बनाने से पहले प्राधिकरण को उन व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर देना आवश्यक था जो इससे प्रभावित हो सकते थे। न तो रिट न्यायालय द्वारा और न ही अपीलीय न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को इस संबंध में सुने जाने के अधिकार के संबंध में विचार किया गया। यदि रिट याचिका में उठाई गई आपत्ति सही थी, तो यह तथ्य कि क्रेता का भूखण्ड दूसरे भूस्वामियों को ले आउट प्लान में खुला स्थान उपलब्ध करवाने के उद्देश्य से चिन्हित किया गया है, क्रेता पर प्रकट क्यों नहीं किया गया।

7. इसलिए इसे निर्धारित किया जाना आवश्यक था कि लेआउट प्लान किस आधार पर तैयार किया गया जिसके परिणामस्वरूप अपीलार्थी को उसके मूल्यवान अधिकार से वंचित होना पड़ा। इसके अलावा, विशाखापटनम नगर निगम (वि.न.नि.) यदि अपीलार्थी को उसकी संपत्ति के मूल्यवान अधिकार से वंचित करना चाहता था, तो जो सवाल उठाया जाना चाहिए था वह यह था कि प्राधिकरण को उक्त संपत्ति का अधिग्रहण करना चाहिए था या नहीं।

8. हम देख सकते हैं कि हाल ही में इस न्यायालय की एक खण्डपीठ ने अध्यक्ष इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मैसर्स प्योर इंडस्टीयल काँक एण्ड केम लिमिटेड व अन्य (2007) 8 स्केल 110 में अभिनिर्धारित किया कि:



“58. हालांकि, संपत्ति को मौलिक अधिकार न रहकर, कानूनी अधिकार के रूप में स्पष्ट मान्यता दी जाएगी, प्रावधान किए कोई भी व्यक्ति उसके संपत्ति के अधिकार से बिना विधिक प्रक्रिया अपनाए वंचित नहीं किया जाए।”

9. प्रथम दृष्टया, ऐसा प्रतीत होता है कि ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके तहत अपीलार्थी को किसी भी मुआवजे के भुगतान के बिना उसके संपत्ति के अधिकार से वंचित किया जा सके।

10. इसलिए, हमारा मत है कि, आक्षेपित निर्णयों को बहाल नहीं रखा जा सकता है, तदनुसार अपास्त किये जाते हैं और प्रकरण को नये सिरे से विचार करने हेतु उच्च न्यायालय की एकल पीठ को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

11. हमारे समक्ष वी.यू.डी.ए. उपस्थित नहीं है। अतः निर्देशित किया जाता है कि सभी संबधित दस्तावेजात उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए जाएं। पक्षकारान अतिरिक्त शपथ पत्र एवं सभी आपत्तियाँ उच्च न्यायालय के समक्ष उठाने के लिए स्वतंत्र रहेंगे जिन्हें गुणावगुण के आधार पर निस्तारित किया जाएगा।

12. उपरोक्त वर्णित निर्देशों के साथ अपील का निस्तारण किया जाता है।

शुल्क के लिए कोई आदेश नहीं दिया जाता है।

अपील निस्तारित की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' के जरिए अनुवादक न्यायिक अधिकारी दीपेन्द्र माथुर, आर.जे.एस. द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण : यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के लिए 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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।