दिल्ली विकास प्रधिकरण

बनाम

अरुण लाल सतीजा व अन्य

नवंबर 23, 2007

[डॉ. अरिजीत पसायत, लोकेश्धर सिंह पंता और पी. सतशिवम, जेजे.]

भूमि कानूनः

दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नज़ुल भूमि का निपटान) नियम, 1981; नियम.17:

भूमि का आवंटन-सोसायटी के मृत सदस्य के पुत्र ने सोसाइटी की सदस्यता ली- नियम 17 का लागू होना- अधिनिर्णीतः नियम 1981 में आवासीय प्रयोजन के लिए भूमि आवंटन हेतु सामान्य निर्बंधन से संबंधित नियम 17 नजुल भूमि पर लागू होता है- अपीलार्थी- प्राधिकरण ने ना तो यह दावा किया कि प्रश्नगत भूमि नजुल भूमि है ना ही उच्च न्यायालय के समक्ष ऐसी कोई सामग्री पेश की, जिससे नियम 17 का लागू होना न्यायसंगत हो - अतः मृतक के पुत्र के पक्ष में भूमि आवंटन को प्रतिबंधित करने के लिए नियम 17 को लागू किये जाने का प्रश्न नहीं बनता है- दिल्ली सहकारी समिति अधिनियम, 2005- धारा 87

प्रत्यर्थी संख्या 1 का पिता सोसायटी का सदस्य था। वह भूमि आवंटन के लिये लॉट के ड्रॉ में शामिल होने का हकदार था। हालांकि, भूमि का आवंटन होने से पहले ही उनकी मृत्यु हो गई। सोसायटी की प्रबंध समिति ने पिता की सदस्यता को प्रत्यर्थी संख्या 1 को अंतरित करने का प्रस्ताव पारित किया। तत्पश्चात, उसने अपने नाम को

अपीलार्थी-प्राधिकरण के प्लॉट के ड्रॉ में शामिल करने के लिये रजिस्ट्रार सहकारी समिति के समक्ष आवेदन किया जिसे रजिस्ट्रार सहकारी समिति ने खारिज कर दिया। प्रत्यर्थी संख्या 1 ने उसका नाम आवंटन में शामिल नहीं करने को चुनौती देते हुए उच्च न्यायायल के समक्ष रिट याचिका पेश की। उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी संख्या 1 का नाम मंजूर करने के निर्देश दिये चूकि उच्च न्यायायल के आदेश की पालना नहीं की गयी तो रजिस्ट्रार सहकारी समिति-प्रत्यर्थी संख्या 2 के विरूद्ध अवमानना कायर्वाही प्रारम्भ की गयी। रजिस्ट्रार ने न्यायालय के समक्ष बयान किया कि प्लॉट के आवंटन के लिए ड्रॉ आयोजित करने के लिए मंजूरी तुरंत जारी कर दी जायेगी। उच्च न्यायालय ने याचिका को इस निष्कर्ष के साथ निस्तारित किया कि सोसायटी की सदस्यता और भूखण्ड के लिये योग्यता पूरी तरह से स्वतंत्र मुददे है केवल इसलिये कि प्रत्यर्थी के नाम एक भूखण्ड है उसे इस आधार पर भूखण्ड के आवंटन के लिये अयोग्य नहीं बनाया जा सकता और यह कि नियम 1981 का नियम 17 प्रत्यर्थी के मामले में लागू नहीं होता है।

अतः अपीलार्थी-प्राधिकरण ने तर्क प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने नियम 17 के वास्तविक महत्व को नहीं देखा है।

प्रत्यर्थी संख्या 1 ने तर्क प्रस्तुत किया कि नियम 17 लागू नहीं होगा क्योंकि प्रश्नगत भूमि नजुल भूमि नहीं है और यह कि दिल्ली सहकारी समिति अधिनियम जिस पर अपीलार्थी निभर्र करता है, वह इस मामले में लागू नहीं होता है।

याचिका खारिज करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1.1. दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नज़ुल भूमि का निपटान) नियम, 1981 को पढने मात्र से यह स्पष्ट है कि यह केवल नजुल भूमि पर लागू होता है।

अपीलार्थी का कहीं भी ऐसा रूख नहीं है कि प्रश्नगत भूमि नजुल भूमि हो। इसलिये, नियम 17 लागू होने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। [पैरा 7] [531-जी]

1.2. दिल्ली सहकारी समिति अधिनियम, 2005 की धारा 87 का अंतिम परन्तुक इस स्थिति को स्पष्ट करता है कि यह उत्तराधिकार के मामले में लागू नहीं होता है। यह निर्विवाद स्थिति है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 को सम्पत्ति उत्तराधिकार के माध्यम से प्राप्त हुई है किन्तु इस प्रकरण में इस प्रश्न में जाना आवश्यक नहीं है क्योंकि नियम 17 लागू होना न्यायसंगत होने के संबंध में उच्च न्यायालय के समक्ष सामग्री पेश नहीं की गयी। [पैरा 9] [533-ए,बी]

1.3. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय का मत ऐसी किसी दुर्बलता से ग्रसित नहीं है जिसमें हस्तक्षेप किया जाना आवश्यक हो। [पैरा 10] [533-बी]

सिविल अपीलीय अधिकारिताः सिविल अपील सं. 5373/2007.

दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा सी. डब्ल्यू. पी. सं. 133/2005 में दिनांक 3.10.2005 के निर्णय और आदेश से।

अश्विनी कुमार, अपीलार्थी की ओर से। टी. एस. दोआबिया, संजीव सचदेवा, रश्मि मल्होत्रा और डी. एस. माहरा, प्रत्यर्थीगण की ओर से।

नागेंद्र राय और अमित पवन, प्रत्यर्थी संख्या 1 की ओर से।

राकेश मुंजाल और विशाल सिन्हा, प्रत्यर्थी संख्या 3 की ओर से।

न्यायालय का निर्णय दिया गया न्यायाधिपति डॉ. अरिजीत पासायत, जे. द्वारा।

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. इस अपील में दिल्ली उच्च न्यायायल की खण्ड पीठ द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 की रिट याचिका को स्वीकार करने को चुनौती दी गयी है।

3. संक्षेप में तथ्यात्मक पृष्ठभूमि इस प्रकार हैः

जिस भूमि से वर्तमान विवाद संबंधित है, वह भूमि मायनवाली जिला सहकारी आवासीय बिल्डिंग सोसायटी लिमिटेड, फलेट नम्बर 3 ए, न्यू कुतुब रोड, दिल्ली को आवंटित की गयी थी। प्रत्यर्थी संख्या 1 का पिता इस सोसायटी का सदस्य था। समिति के सदस्य भूमि आवंटन के लिए लॉट के ड्रॉ में शामिल होने के हकदार थे। भूमि आवंटन से पहले ही दिनांक 22.11.1974 को प्रत्यर्थी संख्या 1 के पिता की मृत्यु हो गयी। प्रत्यर्थी संख्या 1 ने उत्तराधिकार प्रमाण पत्र जारी करवाने के लिए एक आवेदन पेश किया जो दिनांक 17.02.1986 को स्वीकार हुआ। प्रत्यर्थी संख्या 3 सोसायटी की प्रबंध समिति ने श्री के.के. सतीजा की सदस्यता को प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम अंतरित करने का प्रस्ताव पारित किया। तत्पश्चात प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपने नाम को मंजूर करने और लॉट के ड्रॉ में शामिल होने के लिए कायार्लय रजिस्ट्रार सहकारी समिति से सम्पर्क किया। दिनांक 16.05.1994 को रजिस्ट्रार ने प्रत्यर्थी संख्या 1 को कारण बताओ नोटिस जारी किया कि उसके पास पहले से ही ए-120 सरस्वती विहार दिल्ली में आवासीय मकान होने से सोसायटी की उसकी सदस्यता क्यों ना निरस्त की जाये। दिनांक 13.10.1994 को इस संबंध में रजिस्ट्रार द्वारा आदेश पारित किया गया। किन्तु दिल्ली सहकारी समिति अधिनियम, 1972 की धारा 80 के तहत दायर की गयी रिविजन याचिका में सरकार द्वारा सदस्यता को पुनरस्थापित कर दिया गया। प्रत्यर्थी संख्या 1 का नाम आवंटन में शामिल नहीं करने को चुनौती देते हुए दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की गयी। दिल्ली उच्च न्यायायल ने प्रत्यर्थी

संख्या 1 का नाम मंजूर करने का आदेश दिया, क्योंकि उच्च न्यायायल के आदेश के संदर्भ में कोई आदेश पारित नहीं हुआ था। प्लॉट में नाम शामिल करने और आवंटन के लिए दो व चार सप्ताह का समय दिया गया। ऐसा नहीं किये जाने पर अवमानना कार्यवाही प्रारम्भ की गयी। इन कार्यवाहियों में अपीलार्थी पक्षकार नहीं था। अवमानना कार्यवाही में रजिस्ट्रार सहकारी समिति- प्रत्यर्थी संख्या 2 के अधिकारी ने बयान किया कि 300 वर्ग गज के भूखण्ड के आवंटन के लिए प्लॉट के ड्रॉ हेतु मंजूरी पत्र तुरन्त जारी कर दिया जायेगा। इस प्रकार प्रार्थना पत्र निस्तारित किया गया। दिनांक 19.02.2004 को प्रत्यर्थी संख्या 1 ने प्लॉट के ड्रॉ के आवंटन के लिए अपीलार्थी से सम्पर्क किया। उस समय, अपीलार्थी को यह जानकारी हुई कि प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम को शामिल करने का आदेश पारित किया गया है। प्रत्यर्थी संख्या 1 ने प्लॉट के आवंटन व हस्तांतरण के लिये अपीलार्थी के विरूद्ध परमादेश हेतु एक अन्य रिट याचिका दायर की। खण्ड पीठ ने याचिका स्वीकार की और अधिनिर्णीत किया कि अपीलार्थी के अभिवाक् में कोई सार नहीं है और सोसायटी की सदस्यता और प्लॉट हेतु पात्रता दोनों स्वतंत्र मुद्दे हैं। इस अभिवाक् में भी कोई सार नहीं है कि क्योंकि प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम एक पृथक भूखण्ड है, वह साेसायटी में प्लॉट के आवंटन के लिए अयोग्य है। अपीलार्थी के तर्क दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नज़ुल भूमि का निपटान) नियम, 1981 के नियम 17 के इर्द गिर्द ही केंद्रित है।

4. उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 के मामले में नियम लागू नहीं होते हैं।

5. अपील के समर्थन में, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने नियम 17 के वास्तविक महत्व को नहीं देखा है। दूसरी ओर, प्रत्यथी

के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि नियम 17 लागू नहीं होता है क्योंकि प्रश्नगत भूमि नज़ुल भूमि नहीं थी। यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया कि अधिनियम की धारा 87 जिस पर अपीलार्थी ने निर्भर किया है, वह इस मामले में लागू नहीं होती है।

6. विवाद मुख्यतः नियम-17 की प्रयोज्यता के इर्द-गिर्द घूमता है।

वह इस प्रकार हैः

"17. आवासीय उद्देश्यों के लिए आवंटन पर सामान्य प्रतिबंध- इन नियमों में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, आवासीय प्रयोजनों के लिए नजुल भूमि का कोई भूखण्ड आवंटित नहीं किया जायेगा, नियम 6 के खंड (i) में निर्दिष्ट व्यक्ति के अलावा, जो या जिसकी पत्नी पति या उसके आश्रित बच्चों में से कोई चाहे नाबालिग हो या नहीं, या उसके आश्रित माता-पिता में से कोई भी या आश्रित नाबालिग भाई या बहन, जो आम तौर पर ऐसे व्यक्ति के साथ रहते हैं, जो पूर्णतः या आंशिक रूप से स्वामित्व रखते हैं, लीज होल्ड या फ्री होल्ड के आधार पर, कोई आवासीय भूमि या घर या जिसे केंद्र शासित प्रदेश दिल्ली में आवासीय भूमि या मकान किराया क्रय पर आवंटित किया गया हैः

परन्तु यह कि जहाँ, नज़ुल भूमि के आवंटन की तारीख को,

(अ) ऐसे व्यक्ति के स्वामित्व वाली या आवंटित अन्य भूमि 67 वर्ग मीटर से कम है, या

(ब) ऐसे व्यक्ति के स्वामित्व का घर ऐसी भूमि का एक भूखंड है जो 67 वर्ग मीटर से कम माप का है, या

(स) ऐसी किसी अन्य भूमि या घर में ऐसे व्यक्ति के हिस्से का माप 67 वर्ग मीटर से कम है, उसे इन नियमों के अन्य प्रावधान के अनुसार नजुल भूमि का एक भूखंड आवंटित किया जा सकता है।"

7. नियम को पढ़ने मात्र से यह स्पष्ट है कि यह केवल नजुल भूमि पर लागू होता है। अपीलार्थी का कहीं भी ऐसा रूख नहीं था कि प्रश्नगत भूमि नजुल भूमि थी। अतः नियम-17 लागू होने का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है।

8. इसके अतिरिक्त, दिल्ली सहकारी समिति अधिनियम 2003 की धारा 87 भी प्रासांगिक है । जो इस प्रकार हैः

"87. काॅऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी की सदस्यता समाप्त करने के लिए अतिरिक्त आधार - काॅऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी के मामले में इस अधिनियम के प्रावधान के अधीन, व्यक्ति भी सहकारी समिति का सदस्य नहीं रहेगा -

(अ) पावर ऑफ अटोर्नी लिखतम व विक्रय करार द्वारा संपित्त के निपटारे पर, रहन के हित के अधीन यदि सम्पत्ति पर कोई ऋण है; या

(ब) यदि वह -

(i) सहकारी आवास का सदस्य बनने से पहले ही, स्वामित्व में है, या तो अपने नाम से या उसके जीवनसाथी या उसके आश्रित बच्चों में से किसी के नाम से।

(ii) सहकारी आवास समिति का सदस्य बनने के बाद, ऐसी सदस्यता के दौरान, उसे प्लॉट या फ्लेट के आवंटन तक, जैसा भी हो, अर्जित करता है, या तो अपने नाम पर या अपने जीवनसाथी या अपने आश्रित बच्चों में से किसी के नाम पर, किसी क्षेत्र में 66.72 वर्ग मीटर से अधिक आवासीय सम्पत्ति, किसी भी स्वीकृत या अस्वीकृत कालोनी में या दिल्ली के अन्य इलाके में या तो लीज होल्ड या फ्री होल्ड के आधार पर या अपनी पावर ऑफ अटोर्नी या विक्रय करार के आधार परः

परन्तु यह कि कोई भी व्यक्ति जिसके पास इस धारा के तहत दिल्ली की ग्रामीण आबादी क्षेत्र में आवासीय संपत्ति है वह अयोग्य नहीं होगाः

परन्तु यह कि ऐसी कोई अयोग्यता लागू नहीं होगी ऐसे व्यक्ति के मामले में जिसने पावर ऑफ अटोर्नी या विक्रय करार और कन्वेयन्स डीड का निष्पादन कर संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में परवर्तित कर अर्जित किया है, यदि ऐसा व्यक्ति संबंधित सहकारी समिति की सदस्यता के लिए आवेदन करता हैः

परन्तु यह भी कि खण्ड (ब) में कोई सदस्य अयोग्यता अर्जित नहीं करेगा, यदि आवासीय सम्पत्ति उसे उत्तराधिकार में प्राप्त हुई है।"

9. धारा 87 का अंतिम परंतुक इस स्थिति को स्पष्ट करता है कि यह उत्तराधिकार के मामले में लागू नहीं होता है। यह निर्विवाद स्थिति है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 को सम्पत्ति उत्तराधिकार में प्राप्त हुई है। किन्तु वर्तमान विवाद में इस प्रश्न में जाना आवश्यक नहीं है क्योंकि नियम 17 लागू होना न्यायोचित होना दर्शाने के लिए उच्च न्यायालय के समक्ष कोई सामग्री नहीं रखी गयी।

10. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय का मत ऐसी किसी दुर्बलता से ग्रसित नहीं है जिसमें हस्तक्षेप किया जाना आवश्यक हो। अपील गुणहीन है और खर्चे के आदेश के बिना खारिज की जाती है।

एसकेएस. याचिका खारिज की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी ऋचा सिंह (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।