इंडियन मर्कैंटाइल आई. बी. एसोसिएशन (टेनैंट्स)

बनाम

भारत संघ एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 3334/2008)

6 मई, 2008

[डॉ. अरिजीत पसायत और लोकेश्वर सिंह पांटा, जे.जे.]

महाराष्ट्र आवास और क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 - धारा 103-ए- की उपलब्धता के आधार पर अधिनियम के तहत राहत की मांग करने वाली उच्च न्यायालय के समक्ष लिखित याचिका। वैकल्पिक उपचार-अपील पर, वैकल्पिक उपचार का अनुरोध करें। धारा 103 - ए के संदर्भ में राहत के रूप में उपलब्ध नहीं था। 103 - ए नहीं हो सकता था अपील में मंजूर-आयोजितः इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि विरोधी पक्ष द्वारा स्वीकार किया गया कि धारा 130 ए के तहत राहत मांगी गई थी, गुण-दोष पर निपटारे के लिए उच्च न्यायालय को भेजा गया मामला - भारत का संविधान, 1950 - अनुच्छेद 226।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील सं. 3334/2008

बॉम्बे उच्च न्यायालय के डब्ल्यू. पी. नं. 2130/2006 में दिनांकित 25.8.2008 आदेश से।

अपीलार्थी की ओर से हरीश एन. साल्वे, एम. वाई. देशमुख, नीतू एस. चौहान और रामेश्वर प्रसाद गोयल।

गोपाल सुब्रमण्यम, एएसजी, एम. एल. वर्मा, अरविंद कुमार, पूनम प्रसाद, लक्ष्मी अरविंद, दत्तात्रेय व्यास, महिमा सी श्रोफ, चिराग एम. श्रोफ और सुनील कुमार वर्मा उत्तरदाता की ओर से।

न्यायालय का निर्णय डॉ. अरिजीत पासायत, न्यायाधीश द्वारा सुनाया गया -

1. अनुमति दी गयी।

2. इस अपील में चुनौती बॉम्बे हाई कोर्ट की एक डिवीजन बेंच द्वारा पारित 25 अगस्त, 2006 के आदेश को है, जिसमें अपीलकर्ताओं द्वारा दायर रिट याचिका को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि उनके पास अपील के माध्यम से एक वैकल्पिक वैधानिक उपाय है। महाराष्ट्र आवास और क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (संक्षेप में 'एमएचएडी अधिनियम') की धारा 103-ए और क्रॉफर्ड बेली बनाम भारत संघ (2006 (6) एससीसी 25) में इस न्यायालय के फैसले का संदर्भ दिया गया था।

3. दिनांक 10.11.2006 को नोटिस जारी करते समय अन्य बातों के साथ-साथ यह आदेश दिया गया था:

> "अतिरिक्त दस्तावेज़ दाखिल करने की अनुमति दी गई है। अतिरिक्त दस्तावेज़ रिकॉर्ड पर लिए गए। नोटिस जारी करें। प्रतिवादी संख्या 2 के वकील कैविएट पर उपस्थित होकर नोटिस स्वीकार करते हैं। गैर-प्रतिनिधित्व वाले उत्तरदाताओं को यह बताने के लिए नोटिस भेजा जाएगा कि क्यों न इस मामले को नए विचार के लिए उच्च न्यायालय में भेज दिया जाए। तथ्य यह है कि रिट याचिका की प्रार्थना (डी) में मांगी गई राहत सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत उपलब्ध नहीं हो सकती है। इस बीच, कब्जे के संबंध में यथास्थिति बनी रहेगी।"

4. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने एमएचएडी अधिनियम की धारा 92 और 103-ए के मापदंडों को नजरअंदाज करते हुए एक वैकल्पिक वैधानिक उपाय के अस्तित्व के बारे में गलती से निष्कर्ष निकाला था। यह बताया गया है कि अपील में धारा 103 ए के संदर्भ में राहत नहीं दी जा सकती है। यह कहा गया है कि मुंबई बिल्डिंग रिपेयर एंड रिकंस्ट्रक्शन बोर्ड (संक्षेप में 'बोर्ड') ने स्वीकार किया है कि अपीलकर्ता ने एमएचएडी अधिनियम की धारा 103-ए के संदर्भ में एक आवेदन दायर किया है, हालांकि पहले उसने उच्च न्यायालय के समक्ष यह रुख अपनाया था कि नहीं ऐसी अर्जी दायर की गई थी. उच्च न्यायालय के समक्ष बोर्ड ने जवाबी हलफनामे में कहा था कि अपीलकर्ताओं ने प्रतिवादी 5 और 6 को अधिग्रहण कार्यवाही शुरू करने में सक्षम बनाने के लिए एमएचएडी अधिनियम की धारा 103 के संदर्भ में कोई आवेदन नहीं किया है। इस न्यायालय में दायर जवाबी हलफनामे में यह स्थिति दोहराई गई थी कि अपीलकर्ताओं ने एमएचएडी अधिनियम के अध्याय VIII ए के तहत प्रतिवादी नंबर 5 और 6 को अधिग्रहण कार्यवाही शुरू करने में सक्षम बनाने के लिए कोई आवेदन नहीं किया था। लेकिन प्रत्युत्तर दाखिल होने के बाद, यह स्वीकार किया गया कि वास्तव में ऐसा आवेदन 28.8.1986 को दायर किया गया है और बाद में मई, 1987 में अपीलकर्ताओं ने बोर्ड के कार्यकारी अभियंता, सहकारी आवास सोसायटी, मरम्मत और पुनर्निर्माण सेल के समक्ष आवेदन दायर किया। यह उस स्थिति को स्पष्ट रूप से इंगित करता है, जिसे अप्रत्यक्ष रूप से स्वीकार कर लिया गया है, कि मई, 1987 में किए गए आवेदन में यह बताया गया था कि परिसर में कम से कम 50% आवासीय प्रकृति की आवश्यकता के संबंध में कोई शर्त नहीं थी। यह स्वीकार किया जाता है कि उक्त कथन काफी हद तक सही है। बताया गया है कि आवेदन का पता नहीं चल पा रहा है। हालाँकि, बोर्ड ने इस बारे में अपीलकर्ता के दावे से इनकार नहीं किया है।

5. अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्री गोपाल सुब्रमण्यम ने बताया कि भले ही आवेदन एमएचएडी अधिनियम की धारा 103 ए के तहत दायर किया गया है, लेकिन अपीलकर्ता किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं। उक्त धारा के परंतुक पर भरोसा रखा गया है।

6. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने बताया कि प्रश्न में परंतुक 1989 में डाला गया था। लेकिन आवेदन बहुत पहले मई, 1987 में किया गया था। यह उत्तरदाताओं के विद्वान वकील द्वारा काफी हद तक स्वीकार किया गया है कि की प्रकृति रिट याचिका में प्रार्थना (बी) के संदर्भ में राहत अधिनियम के तहत नहीं दी जा सकती है। उपरोक्त स्थिति के अनुसार, हम उच्च न्यायालय के विवादित आदेश को रद्द करते हैं और मामले को कानून के अनुसार नए सिरे से निपटान के लिए उसके पास भेजते हैं। अंतरिम आदेश दिनांक 10.11.2006 आठ सप्ताह की अवधि के लिए लागू रहेगा। इस बीच, पक्षकार ऐसे अंतरिम संरक्षण के लिए उच्च न्यायालय में जाने के लिए स्वतंत्र होंगे जो कानून में उपलब्ध है। हम यह स्पष्ट करते हैं कि हमने मामले के गुण-दोष पर कोई राय व्यक्त नहीं की है।

7. लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के उपरोक्त सीमा तक अपील स्वीकार की जाती है।

[यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी गुरजोत 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।