

द न्यू इंडिया को-ओपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड

बनाम

ग्रेटर मुम्बई का नगरपालिका निगम एवं अन्य

सिविल अपील संख्या 5426/2008

2 सितंबर, 2008

[अल्टमस कबीर एवं मार्कंडेय काटजू न्यायाधीशगण]

बॉम्बे नगर निगम अधिनियम; धारा 354 ए:

हाउसिंग सोसायटी भूखंड- पट्टेदार द्वारा लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन कर निर्माण करना- निष्कासन-काम रोकने का नोटिस जारी करना और बाद में नगर निगम द्वारा इसे वापस लेना और संशोधित योजना की मंजूरी-लीज डीड की शर्तों के उल्लंघन में किए गए-अभिनिर्धारित किया गया कि निर्माण की शुद्धता अवैध-नगर निगम से संशोधित भवन योजना की मंजूरी लेने से पहले सोसायटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र आवश्यक शर्त थी-एनओसी के अभाव में नगर निगम संशोधित भवन योजना को मंजूरी नहीं दे सकता- नगर निगम के काम रोकने नोटिस को वापिस लेने के आदेश को निरस्त किया गया।

अपीलकर्ता, एक पंजीकृत सहकारी आवास सोसायटी, ने प्रतिवादी संख्या 2 और एक अन्य को संयुक्त सदस्य के रूप में स्वीकार किया। लीज डीड की शर्तों के तहत, जिसे नगर निगम ने भी मंजूरी दे दी है, पट्टेदार सोसायटी से एनओसी प्राप्त करने से पहले कोई निर्माण नहीं कर सकता था। लेकिन पट्टेदार ने अपीलकर्ता-सोसायटी से एनओसी प्राप्त किए बिना संशोधित योजना के अनुसार गलत तरीके से निर्माण कार्य

आगे बढ़ाया। अपीलकर्ता ने सोसायटी की एक विशेष आम बैठक बुलाई और प्रतिवादी संख्या 2 और एक अन्य को सोसायटी की सदस्यता से निष्कासित कर दिया और पट्टा समाप्त कर दिया। अपीलकर्ता ने प्रतिवादियों के खिलाफ बेदखली की कार्यवाही भी शुरू की जो लंबित है। अपीलकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 1 के समक्ष एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया जिसमें कहा गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने लीज डीड के खंड 36) का उल्लंघन करते हुए संशोधित योजना के अनुसार निर्माण शुरू किया। प्रतिवादी संख्या 1 ने बॉम्बे नगर निगम अधिनियम की धारा 354ए के तहत काम रोकने का नोटिस जारी किया। हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 2 ने निर्माण कार्य जारी रखा। बाद में, प्रतिवादी संख्या 1 ने 'काम रोको नोटिस' वापस ले लिया। इस वापसी आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता - सोसायटी द्वारा उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की गई थी जिसे उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने खारिज कर दिया था और उच्च न्यायालय की खण्डपीठ ने फैसले को बरकरार रखा था। इसलिए वर्तमान अपील प्रस्तुत की गई।

प्रतिवादीगण ने प्रस्तुत किया कि बॉम्बे नगर निगम अधिनियम के तहत सभी वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा किया गया है, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि संशोधित वाद के अनुसार निर्माण करने में कोई अवैधता की गई थी; और चूंकि मूल भवन योजना को अपीलकर्ता द्वारा अनुमोदित किया गया है, इसलिए संशोधित भवन योजना के लिए किसी नए अनुमोदन या एनओसी की आवश्यकता नहीं है।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया-

1.1 प्रतिवादी संख्या 2 ने पट्टा विलेख के खंड 36) का उल्लंघन किया है और इसलिए संशोधित योजना के अनुसार निर्माण पूरी तरह से अवैध था। पैरा 16) [1139,बी-सी]

1.2 जब पट्टा विलेख में एक विशिष्ट शर्त है कि नगर निगम से भवन योजना की मंजूरी प्राप्त करने के उद्देश्य से पट्टादाता से एनओसी प्राप्त की जानी है तो संशोधित योजना के लिए मंजूरी प्राप्त करने के लिए भी पट्टादाता से एनओसी आवश्यक होगी। विपरीत दृष्टिकोण अपनाने से पट्टा विलेख में खंड 36) के अनुसार शर्त अनावश्यक हो जाएगी। पैरा 18)[1139,डी-एफ]

1.3 मामला केवल पट्टेदार और नगर निगम के बीच का नहीं था, कोई तीसरा पक्ष भी था जिसका हित था जिसने हस्तक्षेप किया, अर्थात् पट्टेदार का। इसके अलावा, प्रतिवादी संख्या 1, नगर निगम संशोधित योजना को तब तक मंजूरी नहीं दे सकता जब तक कि पट्टेदार द्वारा अपीलकर्ता-सोसायटी से नई एनओसी प्राप्त नहीं कर ली गई हो। पैरा 20)[1140,सी-डी]

2. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, एकल न्यायाधीश के साथ-साथ उच्च न्यायालय की खंडपीठ के फैसले को रद्द किया जाता है। उच्च न्यायालय के समक्ष दायर रिट याचिका को स्वीकार किया जाता है और नगर निगम अधिकारियों के 'काम रोको नोटिस' को वापस लेने के आदेश को रद्द कर दिया जाता है। पैरा 22)[1140,जी-एच]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 5426/2008

अंतिम निर्णय एवं आदेश दिनांक 1.9.2006 जो अपील संख्या 581/2006 में बॉम्बे न्यायिक उच्च न्यायालय द्वारा पारित किया गया, से उत्पन्न।

मोहता, पी.आर. मोहता रामाशेष और पी.बी. अमीन ने अपीलकर्ता के लिये पैरवी की।

अपील पेश करने वाले की ओर से वी.ए. मोहता, पी.आर. रमेश एवं पी.बी. अमीन।

प्रतिवादियों की ओर से सुनील गुप्ता, शेखर नफाड़े, जतिन झवेरी, अतुल वाईण् चितले, सुचित्रा अतुल चितले और सुनैना दत्ता।

न्यायालय का निर्णय न्यायाधीश मार्कंडेय काटजू द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति दी गई।

2. यह अपील 2006 की अपील संख्या 581 में बॉम्बे उच्च न्यायालय की खंड पीठ के दिनांक 01.9.2006 के आक्षेपित फैसले के खिलाफ दायर की गई है, जो रिट याचिका संख्या 1753/2006 में 10.7.2006 के विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ दायर की गई थी।

3. पक्षों के विद्वान वकील को सुना और अभिलेख का अवलोकन किया।

4. इससे पहले कि हम मामले के तथ्यों पर विचार करें हम उचित सम्मान के साथ उल्लेख कर सकते हैं कि उच्च न्यायालय की विद्वान खंडपीठ का निर्णय बहुत गूढ़ है। संपूर्ण निर्णय इस प्रकार है:

"हमने अपीलकर्ता सोसायटी के वकील श्री शेखर शेटी को सुना।

बॉम्बे नगर निगम अधिनियम की धारा 354ए के तहत नोटिस वापस लेने के संबंध में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा मामले पर

विचार को किसी भी कानूनी कमजोरी से ग्रस्त नहीं कहा जा सकता है।

हमें सूचित किया गया है कि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच विवाद पहले से ही उचित मंच पर चल रहा है, जाहिर है, उस विवाद में पक्षकारों के अधिकारों का फैसला किया जाएगा।

अपील आरंभ में ही खारिज की जाती है”

5. उक्त निर्णय के अवलोकन से पता चलता है कि मामले के तथ्यों का भी उसमें उल्लेख नहीं किया गया है। हमारी राय में, जब कोई निर्णय लिखा जाता है, तो विद्वान न्यायाधीश/न्यायाधीशों को कम से कम मामले के तथ्यों का संक्षेप में उल्लेख करना चाहिए और किस बारे में विवाद था और फिर अपना तर्क देना चाहिए, लेकिन विद्वान खण्डपीठ द्वारा ऐसा नहीं किया गया है।

6. प्रतिवादी संख्या 2 के विद्वान वकील श्री सुनील गुप्ता, ने तर्क दिया कि चूंकि यह पुष्टि का निर्णय है, इसलिए तथ्य और तर्क देने की आवश्यकता नहीं है। सम्मान के साथ हम सहमत नहीं हो सकते, अन्यथा प्रत्येक लेटर्स पेटेंट अपील को यह कहकर एक वाक्य से खारिज किया जा सकता है कि खण्डपीठ विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले से सहमत है। अपीलकर्ता अदालत को यहां तक कि पुष्टि के फैसले में भी यह दिखाना होगा कि उसने मामले में अपना दिमाग ठीक से लगाया है और रबर स्टॉप के रूप में काम नहीं किया है। इसे कम से कम संक्षेप में मामले के तथ्यों और अपने स्वतंत्र तर्कों की जानकारी अवश्य देनी चाहिए।

7. हालाँकि, हमने विद्वान एकल न्यायाधीश के दिनांक 10.7.2006 के फैसले का अध्ययन किया है जिसके खिलाफ उपरोक्त पत्र पेटेंट अपील उच्च न्यायालय में दायर की

गई थी और हमने मामले के तथ्यों पर भी विचार किया है। इसलिए, मामले को रिमांड पर लेने के बजाय हम गुण-दोष के आधार पर इसका फैसला कर रहे हैं।

8. अपीलकर्ता एक सहकारी आवास सोसायटी है, जो 1925 के बॉम्बे अधिनियम VII के तहत पंजीकृत हैं, प्रतिवादी संख्या 2 और तरला पटेल को अपीलकर्ता-सोसाइटी दिनांक 25.11.2000 के संयुक्त सदस्यों के रूप में स्वीकार किया गया था, और प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दिनांक 14.11.2000 की एक बिल्डिंग योजना अपीलकर्ता-सोसायटी को अनुमोदन के लिये प्रस्तुत की गई थी और अनुमोदन अपीलकर्ता द्वारा प्रदान किया गया था। अपीलकर्ता-सोसाइटी द्वारा अनुमोदित भवन योजना की एक असल प्रति इस अपील में पी-1 के रूप में संलग्न हैं।

9. 31.5.1973 को, जे.सी. पटेल के पक्ष में प्रश्नगत भूखंड के संबंध में अपीलकर्ता-सोसाइटी (पट्टादाता) द्वारा एक पट्टा प्रदान किया गया था और इसमें यह प्रावधान किया गया था कि पट्टेदार द्वारा भवन या ध्वस्त परिसर में इमारतों में किसी भी संरचनात्मक परिवर्तन और परिवर्धन के लिए अपीलकर्ता की लिखित पूर्व सहमति आवश्यक होगी। अपीलकर्ता-सोसाइटी और पट्टेदार के बीच पट्टा विलेख दिनांक 31.5.1973 की शर्तों में जैसा कहा गया है, पट्टा विलेख की उन शर्तों में से एक शर्त जैसा कि उसके खंड 3(6)में उल्लिखित है, इस प्रकार है

"कि किसी भी नई इमारत की योजना और उन्नयन, जिसे इसके बाद पट्टेदार की अनुमति से पट्टेदार परिसर में खड़ा करने का प्रस्ताव किया जा सकता है, पहले पट्टेदार द्वारा लिखित रूप में प्रस्तुत और अनुमोदित किया जाएगा और अब या किसी भी इमारत का निर्माण पट्टेदार की लिखित पूर्व सहमति के बिना नहीं होगा, पट्टे पर दिए गए परिसर पर खड़े रहने को न तो गिराया जाएगा या हटाया जाएगा,

न ही नए भवन का निर्माण शुरू किया जाएगा और न ही पट्टेदार परिसर में भवन या इमारतों में कोई संरचनात्मक परिवर्तन और परिवर्धन करने या बनाने की अनुमति दी जाएगी।"

(इस बात पर जोर दिया गया)

10. प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व पालन की जाने वाली शर्तों में प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा उल्लेख किया गया है शर्त क्रमांक 13 के अनुसार)

"विकास के लिए सामान्य निकाय के प्रस्ताव के उद्धरण के साथ सोसायटी से एनओसी सीसी के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी"

11. इस प्रकार, लीज डीड की शर्तों के तहत, जिसे प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा भी अनुमोदित किया गया है पट्टेदार अपीलकर्ता-सोसायटी से एनओसी प्राप्त करने से पहले कोई निर्माण नहीं कर सकता था।

12. ऐसा प्रतीत होता है कि पट्टेदार ने अपीलकर्ता-सोसायटी से एनओसी प्राप्त किए बिना दिनांक 14.11.2000 की मूल भवन योजना में सारभूत परिवर्तन किए। मूल योजना दिनांक 14.11.2000 में जिसे अपीलकर्ता-सोसायटी द्वारा अनुमोदित किया गया था और उसके बाद प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रस्ताव भवन के लिए था 1135.86 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र के साथ बिना स्टिल्ट के तीन मंजिलें, लेकिन दिनांक 27.12.2004 के संशोधित संयंत्र में 1203.69 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र के साथ चार मंजिलों के निर्माण का प्रस्ताव था, साथ ही जिसे स्थिर क्षेत्र के रूप में वर्णित किया गया है। अपीलकर्ता द्वारा यह आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने दिनांक 27.12. 2004 की बाद की योजना को दबा दिया और जानबूझकर झूठा प्रतिनिधित्व

और झूठा आश्वासन देकर अपीलकर्ता को धोखा दिया, जिसे पूरा नहीं किया जाना था। प्रतिवादी क्रमांक 2 ने संशोधित योजना दिनांक 27.12.2004 के अनुसार गलत तरीके से निर्माण कार्य आगे बढ़ाया, जिसके परिणामस्वरूप अपीलकर्ता ने 19.11.2005 को सोसायटी की विशेष आम बैठक बुलाकर प्रतिवादी क्रमांक 2 और तरला पटेल को अपीलकर्ता-समाज की सदस्यता से बाहर कर दिया।

13. दिनांक 10.9.2005 को पट्टा समाप्त करने के बादए अपीलकर्ता-सोसाइटी ने प्रतिवादियों के खिलाफ बेदखली की कार्यवाही भी शुरू की जो कि लंबित है।

14. अपीलकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 1 को बताया कि संशोधित योजना अवैध थी क्योंकि यह लीज डीड के खंड 36)के खिलाफ थी, और निर्माण शुरू होने से पहले अनुपालन की जाने वाली शर्तों के भी खिलाफ थी। अपीलकर्ता-सोसायटी के इस प्रतिनिधित्व को प्राप्त करने पर, प्रतिवादी संख्या 1 ने बॉम्बे नगर निगम अधिनियम की धारा 354 ए के तहत दिनांक 30.12.2005 को 'काम रोकने का नोटिस' जारी किया।

15. अभ्यावेदन में यह आरोप लगाया गया है कि 'काम रोकने के नोटिस' के बावजूद प्रतिवादी संख्या 2 ने लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन करते हुए अवैध रूप से निर्माण कार्य जारी रखा और मूल योजना हालाँकि, बाद में, दिनांक 22.6.2006 के आक्षेपित पत्र द्वारा, प्रतिवादी संख्या 1 ने 'दिनांक 30.12.2005' के काम रोकने के नोटिस को वापस ले लिया। दिनांक 22.6.2006 के इस वापसी आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता-सोसायटी द्वारा उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की गई थी, जिसे विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा खारिज कर दिया गया था और अपील किये जाने पर खण्डपीठ द्वारा फैसले को बरकरार रखा गया थाए इससे व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय के समक्ष दायर की गई है।

16. हमारी राय में, यह बहुत स्पष्ट है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने लीज डीड दिनांक 31.5.1973 के खंड 36) का उल्लंघन किया है और इसलिए हमारी राय में दिनांक 27.12.2004 की संशोधित योजना के अनुसार निर्माण पूरी तरह से अवैध था।

17. हालाँकि दोनों प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के लिए विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि दोनों ही प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने बॉम्बे नगर निगम अधिनियम की सभी वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन किया गया है और इसलिए ऐसा नहीं कहा जा सकता है वहाँ कोई अवैधता थी जिसके संबंध में हम सहमत नहीं हो सकते।

18. हमारी राय में जब लीज डीड दिनांक 31.5.1973 में एक विशिष्ट शर्त है कि नगर निगम से भवन योजना की मंजूरी प्राप्त करने के उद्देश्य से पट्टादाता से एनओसी प्राप्त की जानी है, तो नगर निगम द्वारा भवन योजना को मंजूरी देने से पहले संशोधित भवन योजना के लिये भी यह आवश्यक रूप से लेनी होगी। विपरीत दृष्टिकोण अपनाने से लीज डीड में उक्त शर्त, जो इस मामले में लीज डीड के खंड 36)में है, अनावश्यक हो जाएगी।

19. प्रतिवादी संख्या 2 के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सुनील गुप्ता ने प्रस्तुत किया कि चूंकि भवन योजना दिनांक 14.11.2000 को अपीलकर्ता द्वारा अनुमोदित किया गया है, इसलिए संशोधित भवन योजना के लिए अपीलकर्ता-समाज से किसी नए अनुमोदन या एनओसी की आवश्यकता नहीं है। हम सहमत नहीं हो सकते अगर हम इस दलील को स्वीकार करते हैं तो इसका मतलब यह होगा कि भले ही एक मंजिला इमारत के लिए पट्टादाता द्वारा एनओसी दी गई हो, लेकिन 20 मंजिला इमारत के निर्माण के लिए पट्टेदार से नई एनओसी या अनुमोदन लेने की आवश्यकता नहीं है। ऐसे दृष्टिकोण को स्पष्ट रूप से स्वीकार नहीं किया जा सकता। हमारी राय में लीज डीड के खंड

36)की शर्त के मद्देनजर यदि पट्टेदार मूल भवन योजना में संशोधन करना चाहता है तो पट्टेदार से नई मंजूरी अथवा एनओसी लेने की की आवश्यकता होगी।

20. वर्तमान मामले में, यह देखा जा सकता है कि पट्टेदार की मूल योजनाए जिसके लिए अपीलकर्ता से एनओसी प्राप्त की गई थी, को पट्टेदार, यानी अपीलकर्ता से नई एनओसी लिए बिना पट्टेदार द्वारा सारभूत रूप से बदलने की मांग की गई थी, जैसा कि अपीलार्थी सोसायटी। हमारी राय में, यदि वह मूल भवन योजना को बदलना चाहती थी तो प्रतिवादी संख्या 2 पट्टेदार) को अपीलकर्ता-सोसाइटी से एक नई एनओसी लेनी चाहिए थी। यह मामला केवल पट्टेदार और नगर निगम के बीच का नहीं था, वहां एक तीसरे पक्ष का हित भी था जिसने हस्तक्षेप किया, पट्टेदार के लिए इसलिए हम श्री वी.ए. मोहता से सहमत हैं। मोहता ने अपीलकर्ता के वरिष्ठ वकील से कहा कि प्रतिवादी संख्या 1 नगर निगम संशोधित योजना को तब तक मंजूरी नहीं दे सकता जब तक कि पट्टेदार ने अपीलकर्ता से नई एनओसी प्राप्त नहीं कर ली हो।

21. खण्डपीठ के दिनांक 1.9.2006 के आक्षेपित निर्णय के पैराग्राफ 3 में टिप्पणी के संबंध में, हमारी राय है कि अपीलकर्ता और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच जो विवाद सहकारी अधिकारियों के समक्ष चल रहा है, उसका बॉम्बे नगर निगम, जो एक वैधानिक निकाय है, की शक्तियों से कोई मतलब नहीं है। हम इस मामले में चिंतित हैं कि बॉम्बे नगर निगम जैसी वैधानिक संस्था को अपनी शक्ति का प्रयोग कैसे करना चाहिए। इसका दो निजी पक्षकारों अर्थात् प्रतिवादी संख्या 2 और अपीलकर्ता के बीच विवाद से कोई लेना-देना नहीं है, इसलिए पैराग्राफ 3 में किया गया पर्यवेक्षण पूरी तरह से अप्रासंगिक और गलत माना गया।

22. उपरोक्त के मद्देनजर, यह अपील सफल होती है और विद्वान एकल न्यायाधीश के साथ-साथ खंड पीठ के फैसले को रद्द कर दिया जाता है। उच्च न्यायालय

के समक्ष दायर रिट याचिका की अनुमति दी जाती है और नगरपालिका अधिकारियों के आदेश दिनांक 22.6.2006 के काम रोको नोटिस को वापिस लिये जाने के आदेश को निरस्त किया जाता है, अपील स्वीकार की जाती है, खर्चों के संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया गया।

एस.के.एस.

अपील स्वीकृत है।

[यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी **मनमोहन चंदेल (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।