

दिल्ली विकास प्राधिकरण

बनाम

गौरव कुकरेजा

(सिविल अपील संख्या 3124/2005)

24 मार्च, 2015

[वि. गोपाल गौड़ा और आर. भानुमति, न्यायाधिपतिगण]

शहरी विकास: संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलना- अनुमति- मालिक- विक्रेता अपनी संपत्ति बेचने के लिए सहमत हो गया और विक्रेता के पति के पक्ष में आम मुख्तयारनामा निष्पादित किया - इसके बाद, विक्रेता ने विक्रय-विलेख निष्पादित करने से इन्कार कर दिया जिसके कारण मुकदमा प्रस्तुत करना पड़ा। प्रतिवादी के बेटे और पति द्वारा विशिष्ट निष्पादन के लिए समझौता डिक्री पारित - समझौता डिक्री के आधार पर, प्रतिवादी-बेटे ने सुट की संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण के लिए डीडीए को आवेदन किया - डीडीए ने इस आधार पर रूपांतरण से इन्कार कर दिया कि प्रतिवादी के पास संपत्ति का वैध स्वत्व नहीं था। रिट याचिका - उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को इस आधार पर अनुमति दी कि प्रतिवादी एक समझौता धारक का बेटा है और साथ ही आम मुख्तयार है और इसलिए, वह लेनदेन के लिए अजनबी नहीं था और यह शर्त रूपांतरण योजना के खंड 13 के अनुसार मामले के तथ्यों से संतुष्टप्रद थी - अभिनिर्धारित : प्रतिवादी न तो मुख्तार था और न ही मुकदमे की संपत्ति में कोई वर्तमान अधिकारी था - उच्च न्यायालय ने मुख्य रूप से इस आधार पर रूपांतरण के लिए निर्देश जारी किया कि प्रतिवादी को विक्रय विलेख के विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री मिली है - उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा कि डिक्री परिवार के

सदस्यों के बीच हुए कथित समझौते पर आधारित थी - उच्च न्यायालय ने यह मानने में गलती की कि प्रतिवादी संपत्ति के रूपांतरण के लिए आवेदन करने का हकदार था।

कोर्ट ने अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया

1. प्रतिवादी और उसके पिता द्वारा दायर विनिर्दिष्ट पालना के मुकदमे में, डीडीए को इस तथ्य के बावजूद मुकदमे में एक पक्ष नहीं बनाया गया था कि यह उनकी जानकारी में था कि संपत्ति डीडीए के नियंत्रण में एक पट्टे पर दी गई संपत्ति है और डीडीए से पूर्व अनुमति प्राप्त किए बिना निपटान किया जा सकता है। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 15(ए) की शर्तों में, विनिर्दिष्ट पालना के लिए मुकदमा संविदा के "किसी भी पक्ष" द्वारा दायर किया जा सकता है। तत्काल मामले में, प्रतिवादी और उसके पिता द्वारा विनिर्दिष्ट पालना के लिए मुकदमा दायर किया गया था, जिन्होंने स्वीकार किया कि वे बैचान इकरारनामा के पक्षकार नहीं थे। मुकदमे के लंबित रहने के दौरान विक्रेता एक पक्षीय रहा और पार्टियों के बीच समझौते के आधार पर मुकदमे का फैसला सुनाया गया, जिनमें से सभी परिवार के सदस्य थे। विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा एक षडयंत्रकारी मुकदमा था, जहां प्रतिवादी और उसके पिता ने स्टांप शुल्क, पंजीकरण शुल्क और डीडीए को देय अनर्जित वृद्धि से छुट प्राप्त करने लिये अदालत की प्रक्रिया का इस्तेमाल किया। [पैरा 10] [428- ए-ई]

2. विनिर्दिष्ट पालना की डिक्री अनुसार विक्रय विलेख को डिक्री की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर प्रतिवादी अर्थात् लीजहोल्ड अधिकार धारक और बैचान इकरारनामों के धारक द्वारा निष्पादित किया जाना चाहिए और आगे अपेक्षित स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। उच्च न्यायालय के आदेश का अनुपालन करने और विक्रय विलेख की अनुपालना करने के बजाय निष्पादित, पंजीकरण शुल्क और स्टांप शुल्क का भुगतान करने के बाद, प्रतिवादी ने

प्रतिवादी के पिता और मुख्तयार के माध्यम से संपत्ति के रूपांतरण के लिए आवेदन किया जिसे अस्वीकार कर दिया गया।

ऐसे व्यक्ति द्वारा परिवर्तन की मांग नहीं की जा सकती जो संपत्ति का मालिक नहीं है बल्कि केवल परिसर में रहता है। [पैरा 11,12] [428-एफ-जी; 429-डी,ई]

3. सरकार द्वारा भूमि स्वामित्व की लीजहोल्ड प्रणाली को फ्रीहोल्ड में रूपांतरण की एक योजना लागू की गई थी। योजना के खंड 13 के अनुसार, किसी व्यक्ति के लिए पट्टेदार/उप-पट्टेदार/आवंटी से मुख्तयारनामा प्राप्त करने के लिए रूपांतरण आवेदन दाखिल करना अनिवार्य है। इसके अलावा, क्रमिक मुख्तयार के मामले में, खण्ड 13 के अनुसार कब्जे के प्रमाण के साथ-साथ मूल पट्टेदार/उप-पट्टेदार/आवंटी का अंतिम मुख्तयार के साथ संबंध स्थापित किये जाने के प्रमाण और मुख्तयारनामा की सत्यापित प्रतियां जमा की जानी चाहिए। रूपांतरण योजना के आलोक में, डीडीए ने रूपांतरण आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि प्रतिवादी मुकदमे की संपत्ति के संबंध में मुख्तयार नहीं है। संपत्ति को सीधे प्रतिवादी के नाम पर लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में परिवर्तित नहीं किया जा सकता क्योंकि वह न तो आम मुख्तयार है और न ही बैचान इकरारनामों का धारक है। ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने मुख्य रूप से इस आधार पर रूपांतरण के लिए निर्देश जारी किया है कि प्रतिवादी को विक्रय विलेख के लिए विनिर्दिष्ट पालना की डिक्री मिल गई है। [पैरा 13, 15] [430-ए, बी, एच; 431-ए-डी]

सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य। (2009) 7 एससीसी 363; सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा राज्य और अन्य। (2012) 1 एससीसी 656:2011 (11) एससीआर 848; निपटान

निदेशक, आंध्र प्रदेश और अन्य। बनाम एम.आर. अप्पाराव और अन्य। (2002) 4 एससीसी 638:2002 (2) एससीआर 661 - से मागदर्शन लिया गया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 3124/2015

उच्च न्यायालय दिल्ली, नई दिल्ली में स्थित की की एलपीए संख्या 466/2010 के निर्णय और आदेश दिनांक 15.07.2010 से।

अपीलार्थी की ओर से ध्रुव टम्टा बीनू टम्टा।

प्रतिवादी की ओर से नवीन चावला।

न्यायालय का निर्णय आर. भानुमति न्यायाधिपति द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. यह अपील दिल्ली उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ द्वारा दिनांक 15.07.2010 को पारित आदेश से उत्पन्न हुई है, जिसमें 2010 के लेटर्स पेटेंट अपील संख्या 466 को खारिज करते हुए कहा गया था कि प्रतिवादी मुख्तयार के रूप में लेने का हकदार है और इस प्रकार वह विवादित संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरित कराने का हकदार है।

3. उस मामले के संक्षिप्त तथ्य जिसके कारण यह एफ अपील दायर की गई, इस प्रकार हैं: - जिस संपत्ति को परिवर्तित करने की मांग की गई है वह प्लॉट नंबर एन -73, पंचशील को ऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड, नई दिल्ली में शामिल है। डीडीए ने श्री जन तलवार के पक्ष में वाद संपत्ति के संबंध में दिनांक 16.08.1967 को स्थायी उप-पट्टा विलेख निष्पादित किया।

(मूल मुकदमे में प्रतिवादी संख्या 1), जन तलवार ने दिनांक 10.06.1986 को बैचान इकरारनामा द्वारा, विवादित संपत्ति को श्रीमती रेमेन कुकरेजा को 20,50,000/- रुपये के प्रतिफल राशि पर बेचने पर सहमति व्यक्त की। जन तलवार के उसी के संबंध में संपत्ति का आम मुख्तयारनामा दिनांक 10.06.1986, जो कि लेख राज कुकरेजा निष्पादन ग्रहिता यानि श्रीमती रेमेन कुकरेजा के पति के पक्ष में निष्पादित हुआ। वाद का कारण वर्ष 1989 में उत्पन्न हुआ, जब जन तलवार ने संपूर्ण बिक्री प्रतिफल प्राप्त करने के बाद भी, विक्रय विलेख निष्पादित करने से इनकार कर दिया। इसके परिणामस्वरूप बेचने के लिए उपरोक्त समझौते के विशिष्ट निष्पादन की डिक्री के लिए सीएस (ओएस) संख्या 27771/1989 के तहत सिविल मुकदमा दायर किया गया। यद्यपि बेचने का समझौता रेमेन कुकरेजा के पक्ष में किया गया था, विनिर्दिष्ट पालना के लिए मुकदमा प्रतिवादी-गौरव कुकरेजा और लेख राज कुकरेजा (गौरव कुकरेजा के पिता) द्वारा जान तलवार और रेमेन कुकरेजा (गौरव कुकरेजा की मां) के खिलाफ दायर किया गया था। सिविल सूट इस आधार पर दायर किया गया था कि जीपीए धारक (गौरव कुकरेजा के पिता) और निष्पादित (गौरव कुकरेजा की मां) दोनों ने गौरव कुकरेजा के पक्ष में अपने अधिकारों को निष्पादित कर दिया था और अगर संपत्ति प्रतिवादी के पक्ष में हस्तांतरित की जाती है तो उन्हें कोई आपत्ति नहीं है। प्रतिवादी का नाम. जन तलवार के एकपक्षीय रहने के कारण, एकल न्यायाधीश द्वारा दोनों पक्षों के बीच हुए समझौते के आधार पर मुकदमे का फैसला सुनाया गया। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने सीएस (ओएस) संख्या 2777/1989 का निर्णय लेते हुए पूरे लेन देन को वैध माना और पाया कि प्रतिवादी और उसके पिता और माता दिनांक 10.06.1986 को विक्रय के लेन देन को पूरा करने के लिए तत्पर और इच्छुक थे, लेकिन जन तलवार अपने दायित्व का निर्वाह करने में विफल रहे। सिविल मुकदमे में, जन तलवार हालांकि बाद में उपस्थित हुए लेकिन एकपक्षीय रहे। मूल मुकदमे में

समझौता डिक्री के आधार पर, गौरव कुकरेजा ने मुकदमे की संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरित करने के लिए डीडीए को आवेदन किया। हालाँकि, डीडीए ने इस आधार पर रूपांतरण से इनकार कर दिया कि योजना के अनुसार, गौरव कुकरेजा के पास वैध स्वत्व नहीं था।

4. व्यथित, प्रतिवादी-गौरव कुकरेजा ने दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष डब्ल्यू.पी. (सी) संख्या 7608/2009 दायर की, जिसमें डीडीए द्वारा लिए गए नीतिगत निर्णय व सिविल मुकदमें में समझौता डिक्री के आधार पर मुकदमें की संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण की मांग की गई। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि डीडीए ने गलत तरीके से उसे रूपांतरण योजना का लाभ देने से इन्कार कर दिया, जबकि प्रतिवादी ने शर्तों का पालन की थी। प्रतिवादी द्वारा कहा गया कि प्रतिवादी ने रूपांतरण शुल्क के साथ डीडीए को 18,55,347/- रुपये की राशि जमा की है।

5. दिल्ली उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री पर विचार करने के बाद रिट याचिका को यह कहते हुए अनुमति दी कि सिविल मुकदमे में पारित डिक्री खण्ड 13 (ए) रूपांतरण नीति के अनुसार किसी भी आम मुख्तयारनामा की तुलना में उच्च स्तर पर है। प्रतिवादी द्वारा वाद संपत्ति पर कब्जा प्रतिवादी और डीडीए के बीच पत्राचार द्वारा प्रमाणित किया गया है, जिसका आदान-प्रदान उसी पते पर किया गया है, जिस पते पर वाद संपत्ति के संबंध में रूपांतरण की मांग की गई है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने पाया कि प्रतिवादी एक निष्पादनकर्ता का बेटा है और साथ ही आम मुख्तयार है और इसलिए प्रतिवादी लेन देन के लिए अजनबी नहीं है और प्रकरण के तथ्यों अनुसार रूपांतरण योजना के खंड 13 की शर्त तथ्यों से संतुष्टीप्रद हो रही है।

6. दिल्ली उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले के खिलाफ, डीडीए द्वारा दायर लेटर्स पेटेंट अपील भी खारिज कर दी गई। डिवीजन बेंच ने लेटर्स पेटेंट अपील को खारिज करते हुए कहा कि प्रतिवादी को निश्चित रूप से मुख्तयार के रूप में लिया जा सकता है और इस प्रकार रूपांतरण के लिए आवेदन करने का पूर्ण हकदार है। लेटर्स पेटेंट अपील के खारिज होने से व्यथित होकर, प्रतिवादी-डीडीए ने इस अपील को प्राथमिकता दी है।

7. डीडीए का तर्क यह है कि वाद संपत्ति एक लीजहोल्ड संपत्ति है और इसके निपटान का कोई भी प्रयास डीडीए से अनुमोदन के बाद ही किया जाना चाहिए था। यह प्रस्तुत किया गया था कि जन तलवार और रेमेन कुकरेजा के खिलाफ प्रतिवादी और उनके पिता-लेख राज कुकरेजा द्वारा दायर विनिर्दिष्ट पालना के लिए मुकदमा, एक मिलीभगत का मुकदमा था और स्टॉप शुल्क और पंजीकरण शुल्क के भुगतान से बचने का एक प्रयास था, जो अन्यथा होता बिक्री विलेख के पंजीकरण के कारण प्रतिवादी की ओर से देय था। डीडीए का आगे तर्क यह है कि प्रतिवादी रूपांतरण योजना के खंड 13 की शर्तों को पूरा नहीं करता है क्योंकि वह न तो मुख्तयार है और न ही मुकदमे की संपत्ति के संबंध में बिक्री विलेख का धारक है।

8. इसके विपरीत, प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि विशिष्ट निष्पादन की डिक्री प्राप्त करने और 331/3% के अधिभार के साथ रूपांतरण शुल्क का भुगतान करने के बाद भी, वाद संपत्ति के रूपांतरण से उसे गलत तरीके से वंचित किया जा रहा है। यह प्रस्तुत किया गया है कि बहुत पहले 29.4.2004 को, रूपांतरण के लिए एक आवेदन के साथ 18,55,347/- रुपये की राशि पहले ही डीडीए के पास जमा कर दी गई है। यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी के पास मुकदमे की संपत्ति का भौतिक कब्जा है और इसलिए रूपांतरण योजना के खंड 13 की सभी पूर्व-आवश्यकताएं पूरी हो

गई हैं और इस प्रकार वह मुकदमे की संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण का हकदार है।

9. हमने प्रतिद्वंद्वियों की दलीलों पर ध्यानपूर्वक विचार किया है और रिकार्ड पर आक्षेपित आदेश और सामग्री का अवलोकन किया।

10. प्रतिवादी-गौरव कुकरेजा और उनके पिता-लेख राज कुकरेजा द्वारा दायर विशिष्ट निष्पादन के मुकदमे में, इस तथ्य के बावजूद कि डीडिए को मुकदमे में पक्ष नहीं बनाया गया था व बावजूद यह उनकी जानकारी में था कि संपत्ति डीडिए के नियंत्रण में एक पट्टे पर दी गई संपत्ति है और डीडिए से पूर्व अनुमति प्राप्त किए बिना इसका निपटान नहीं किया जा सकता है। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम सी 1963 की धारा 15(ए) के अनुसार, विनिर्दिष्ट पालना के लिए मुकदमा "संविदा के किसी भी पक्ष द्वारा दायर किया जा सकता है। वर्तमान मामले में, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा प्रतिवादी और उसके पिता द्वारा दायर किया गया था जो माना कि बेचने के समझौते में पक्षकार नहीं थे। जन तलवार (विक्रेता), मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, एकपक्षीय रहे और उन पक्षों के बीच समझौते के आधार पर मुकदमे का फैसला सुनाया गया, जिनमें से सभी परिवार के सदस्य थे। हमारे विचार में, विनिर्दिष्ट पालना के लिए मुकदमा एक दुरभि संधिपूर्ण मुकदमा है, जहां प्रतिवादी और उसके पिता ने स्टांप शुल्क, पंजीकरण शुल्क और डीडिए को देय अनर्जित वृद्धि से छुट प्राप्त करने के लिए अदालत की प्रक्रिया का उपयोग किया।

11. जैसा भी हो, विशिष्ट निष्पादन के लिए डिक्री के अनुसार, विक्रय विलेख को प्रतिवादी अर्थात् जन तलवार (पट्टा अधिकार के धारक) और श्रीमती रेमेन कुकरेजा (विक्रय समझौते के धारक) द्वारा अवधि के भीतर निष्पादित किया जाना है। डिक्री की



तारीख से 30 दिन और अपेक्षित स्टॉप शुल्क और पंजीकरण शुल्क का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। डिक्री में प्रासंगिक निर्देश नीचे दिया गया है:

"वादी के पक्ष में दिनांक 10 जून, 1986 को समझौते के विशिष्ट निष्पादन के लिए एक डिक्री होगी संख्या 2 और संपत्ति संख्या एन-73, पंचशील पार्क, नई दिल्ली के संबंध में प्रतिवादी संख्या 1 के खिलाफ। प्रतिवादी संख्या 1 आज से 30 दिनों की अवधि के भीतर विक्रय-विलेख निष्पादित करने की व्यवस्था करेगा। यदि वह ऐसा करने में विफल रहता है, तो इस न्यायालय के रजिस्ट्रार अपेक्षित स्टॉप शुल्क के भुगतान पर प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से और वादी संख्या 2 के पक्ष में विक्रय-विलेख निष्पादित करने के लिए इस न्यायालय के किसी अधिकारी को नामित या नियुक्त करेंगे। पंजीकरण शुल्क. रजिस्ट्रार द्वारा नामित अधिकारी को 10,000/- रुपये का शुल्क दिया जाएगा।"

(परिशिष्ट-पी 3)

12. उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश का पालन करने और पंजीकरण शुल्क और स्टॉप शुल्क का भुगतान करने के बाद विक्रय-विलेख निष्पादित करने के बजाय, प्रतिवादी ने लेख राज कुकरेजा (प्रतिवादी और मुख्तयार के पिता) के माध्यम से संपत्ति के रूपांतरण के लिए आवेदन किया और उसे अस्वीकार कर दिया गया। ऐसे व्यक्ति द्वारा परिवर्तन की मांग नहीं की जा सकती जो संपत्ति का मालिक नहीं है बल्कि केवल परिसर में रहता है। अपीलकर्ता की ओर से कहा गया कि डीडीए ने एन.ओ.सी. भी वर्ष 2006 में (संविदा परिशिष्ट 8) लीज-डीड की शर्तों के अनुसार अन-अर्जित वृद्धि शुल्क प्राप्त किए बिना, जो संपत्ति के आदान-प्रदान पर हमेशा डीडीए द्वारा चार्ज किया जाता है,

दे दी है। डीडीए के अनुसार, यह केवल इसलिए दिया गया क्योंकि उच्च न्यायालय द्वारा एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया गया था। आगे कहा गया है कि प्रतिवादी ने जानबूझकर आज तक विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करवाया और प्रतिवादी स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क से बचने की कोशिश कर रहा है, जिससे राज्य के राजकोष को नुकसान हो रहा है।

13. भूमि स्वामित्व की लीजहोल्ड प्रणाली को फ्रीहोल्ड में रूपांतरण की एक योजना लागू की गई और सरकार द्वारा इस पर ध्यान दिया गया। रूपांतरण ले की योजना का प्रासंगिक खंड। खण्ड 13 इस प्रकार है -

"13. उन मामलों में भी रूपांतरण की अनुमति दी जाएगी जहां पट्टेदार/उप-पट्टेदार/आवंटी ने संपत्ति का कब्जा छोड़ दिया है, बशर्ते कि:

(क) आवेदन उस व्यक्ति द्वारा किया जाएगा जो पट्टेदार/उप-पट्टेदार/आवंटी द्वारा संपत्ति हस्तांतरण हेतु मुख्तयार होगा।

(बी) उस व्यक्ति के पक्ष में संपत्ति के कब्जे का प्रमाण दिया जाना चाहिए जिसके नाम पर रूपांतरण की मांग की जा रही है।

(ग) जहां लगातार मुख्तयार हैं, कब्जे के तथ्य को सत्यापित करने के बाद रूपांतरण की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते कि मूल पट्टेदार/उप-पट्टेदार/आवंटी का अंतिम मुख्तयारनामा के साथ संबंध स्थापित हो और पावर ऑफ अटॉर्नी की सत्यापित प्रतियां जमा की जाएं।

ऐसे मामलों में, रूपांतरण शुल्क पर 331/3% का अधिभार सामान्य रूपांतरण शुल्क से अधिक देय होगा (कोई अनर्जित वृद्धि वसूली योग्य नहीं होगी)।

योजना के खंड 13 के अनुसार, किसी व्यक्ति के लिए पट्टेदार/उप-पट्टेदार/आवंटी के मुख्तयार द्वारा रूपांतरण करने के लिए आवेदन दाखिल करना अनिवार्य है।

इसके अतिरिक्त, क्रमिक पावर ऑफ अटॉर्नी के मामले में, क्लॉज 13 के अनुसार कब्जे के प्रमाण के साथ-साथ मूल पट्टेदार/उप-पट्टेदार/आवंटी का अंतिम मुख्तयार के साथ संबंध स्थापित किया जाना चाहिए और मुख्तयारनामों की सत्यापित प्रतियां जमा की जानी चाहिए। रूपांतरण योजना के खंड 13 के आलोक में, डीडीए ने रूपांतरण आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि प्रतिवादी मुकदमे की संपत्ति के संबंध में मुख्तयार नहीं है। संपत्ति को सीधे प्रतिवादी के नाम पर लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरित नहीं किया जा सकता क्योंकि वह न तो सामान्य आम मुख्तयार है और न ही बैचान इकरारनामा का धारक है। ऐसा प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय ने मुख्य रूप से इस आधार पर रूपांतरण के लिए निर्देश जारी किया है कि प्रतिवादी को विक्रय की विनिर्दिष्ट पालना हेतु डिक्री मिल गई है। उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा कि विनिर्दिष्ट अनुतोष का आदेश परिवार के सदस्यों के बीच हुए कथित समझौते पर आधारित था।

14. सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड बनाम ई राज्य मेंहरियाणा एवं अन्य, (2009) 7 एससीसी 363, इस न्यायालय ने संदर्भित किया जिसे सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी सेल्स (संक्षिप्त 'जीपीए सेल्स) नाम से जाना जाता है, के दुष्परिणाम संदर्भित किया या विक्रय-विलेख/सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी/वसीयत हस्तांतरण (संक्षेप में 'एसए/जीपीए/वसीयत') स्थानान्तरण), और इसे निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था :

"19. फ्रीहोल्ड संपत्तियों के संबंध में "एसए/जीपीए/विल" लेनदेन का सहारा लिया जाता है, तब भी जब निम्नलिखित श्रेणियों के व्यक्तियों द्वारा ऐसी संपत्ति के हस्तांतरण या हस्तांतरण के संबंध में कोई रोक या निषेध नहीं है:

(ए) अपूर्ण शीर्षक वाले विक्रेता जो हस्तांतरण के पंजीकृत कार्यों को निष्पादित नहीं कर सकते हैं या नहीं करना चाहते हैं।

(बी) खरीदार जो लेनदेन के किसी भी सार्वजनिक रिकॉर्ड के बिना अचल संपत्तियों में अघोषित धन/आय का निवेश करना चाहते हैं। यह प्रक्रिया उन्हें कितनी भी संपत्तियों को धारित संपत्ति के रूप में प्रकट किए बिना रखने में सक्षम बनाती है।

(सी) खरीदार जो जानबूझकर या गलत सलाह पर स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क के भुगतान से बचना चाहते हैं। जो व्यक्ति रियल एस्टेट का कारोबार करते हैं वे अपने लाभ मार्जिन को बढ़ाने के लिए कई स्टांप शुल्क/पंजीकरण शुल्क से बचने के लिए इन तरीकों का सहारा लेते हैं।

20. इरादा जो भी हो, एसए/जीपीए/विल लेनदेन के परिणाम परेशान करने वाले और दूरगामी हैं, जो अर्थव्यवस्था, नागरिक समाज और कानून व्यवस्था पर प्रतिकूल प्रभाव डाल रहे हैं। सबसे पहले, यह बड़े पैमाने पर आयकर, संपत्ति कर, स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क की चोरी को सक्षम बनाता है जिससे सरकार और जनता को इस तरह के राजस्व का लाभ नहीं मिल पाता है। दूसरे, ऐसे लेन-देन अघोषित धन/आय वाले व्यक्तियों को अपना काला धन निवेश करने और लाभ/आय अर्जित करने में सक्षम बनाते हैं, जिससे काले धन और भ्रष्टाचार के प्रसार को बढ़ावा मिलता है।

21. इस प्रकार के लेन-देन के विनाशकारी संपार्श्विक प्रभाव भी होते हैं। उदाहरण के लिए, जब बाजार मूल्य बढ़ता है, तो कई विक्रेता (जिन्होंने पंजीकरण के बिना पावर

ऑफ अटॉर्नी की बिक्री को प्रभावित किया) इस तथ्य का लाभ उठाते हुए संपत्ति को फिर से बेचने का प्रलोभन देते हैं कि किसी भी सार्वजनिक कार्यालय में कोई पंजीकृत उपकरण या रिकॉर्ड नहीं है, जिससे खरीदार को धोखा दिया जाता है। जब ऐसी "पावर ऑफ अटॉर्नी बिक्री" के तहत खरीदार को विक्रेता की कार्रवाई के बारे में पता चलता है, तो वह हमेशा इसे लेने की कोशिश करता है। मुद्दे को "सुलझाने" और उसके अधिकारों की रक्षा के लिए बाहुबलियों की मदद। दूसरी ओर, रियल एस्टेट माफिया कई बार ऐसी संपत्तियां खरीदते हैं जो पहले से ही पावर ऑफ अटॉर्नी बिक्री के अधीन हैं और फिर पिछले "पावर ऑफ अटॉर्नी बिक्री" खरीदारों को उनके अधिकारों का दावा करने से धमकाते हैं। किसी भी तरह से, ऐसी पावर ऑफ अटॉर्नी की बिक्री अप्रत्यक्ष रूप से रियल एस्टेट माफिया की वृद्धि और रियल एस्टेट लेनदेन के अपराधीकरण को बढ़ावा देती है।"

15. इसके अलावा इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ लिमिटेड सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा राज्य एवं अन्य, (2012) 1 एससीसी 656, ऐसे एसए/जीपीए/ वसीयत की लेनदेन की वैधता पर विचार किया गया और इस प्रकार देखा गया :

"23 इसलिए, एक एसए/जीपीए/विल लेनदेन कोई स्वामित्व नहीं बताता है और न ही अचल संपत्ति में कोई दिलचस्पी पैदा करता है। आशा एम. जैन बनाम केनरा बैंक, (2001) 94 डीएलटी 841 में दिल्ली उच्च न्यायालय की टिप्पणियां, जब एसए/जीपीए/वसीयतनामों के माध्यम से लेन-देन करना अनुचित और न्यायसंगत नहीं है, तो "पावर-ऑफ-अटॉर्नी बिक्री की अवधारणा को लेन-देन के एक तरीके के रूप में मान्यता दी गई है" यह अनजाने में आम जनता को यह सोचकर गुमराह कर रहा है कि एसए/जीपीए/वसीयत की लेनदेन किसी प्रकार के हस्तांतरण का एक

मान्यता प्राप्त या स्वीकृत तरीका है और यह विक्रय-विलेख के लिए एक वैध विकल्प हो सकता है। इस तरह के निर्णय इस हद तक कि वे एसए/जीपीए/वसीयत की लेनदेन को निष्कर्षित हस्तांतरण के रूप में पहचानते या स्वीकार करते हैं, जैसा कि एक समझौते से विपरीत ट्रांसफर करना अच्छा कानून नहीं है।

24. इसलिए हम दोहराते हैं कि अचल संपत्ति को केवल पंजीकृत हस्तांतरण विलेख द्वारा कानूनी रूप से हस्तांतरित/संचालित किया जा सकता है। "जीपीए बिक्री" या "एसए/जीपीए/वसीयत की ट्रांसफर" की प्रकृति का लेन देन स्वत्व हस्तांतरित नहीं करता है और और हस्तांतरण के दायरे में नहीं आता है, न ही उन्हें अचल संपत्ति के हस्तांतरण के तरीके के रूप में मान्यता दी जा सकती है या मान्य किया जा सकता है। अदालतें ऐसे लेनदेन को पूर्ण या संपन्न हस्तांतरण या हस्तांतरण के रूप में नहीं मानेंगी क्योंकि वे न तो स्वत्व हस्तांतरित करते हैं और न ही अचल संपत्ति में कोई अधिकार पैदा करते हैं। टीपी अधिनियम की धारा 53-ए की सीमित सीमा को छोड़कर, उन्हें स्वामित्व के कार्यों के रूप में मान्यता नहीं दी जा सकती है। इस तरह के लेनदेन पर भरोसा नहीं किया जा सकता है या इसे नगरपालिका या राजस्व रिकॉर्ड में उत्परिवर्तन का आधार नहीं बनाया जा सकता है। ऊपर जो कहा गया है वह न केवल फ्रीहोल्ड संपत्ति के संबंध में हस्तांतरण के कार्यों पर लागू होगा बल्कि लीजहोल्ड संपत्ति के हस्तांतरण पर भी लागू होगा। किसी पट्टे को केवल पट्टे के पंजीकृत असाइनमेंट के तहत ही वैध रूप से हस्तांतरित किया जा सकता है। अब समय आ गया है कि जीपीए बिक्री के रूप में ज्ञात एसए/जीपीए/विल लेनदेन की हानिकारक प्रथा को समाप्त किया जाए।"

16. प्रतिवादी के अनुसार, 29.4.2004 को उनके पिता लेख राज कुकरेजा, जो तत्कालीन पावर ऑफ एटमी धारक थे, ने उक्त एफ संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में

रूपांतरण के लिए एक आवेदन प्रस्तुत किया है और 18,55,347 रुपये का रूपांतरण शुल्क जमा किया है। /- और डीडीए की मांग के अनुसार बढ़े हुए ग्राउंड रेंट के लिए रु. 27,222/- की अतिरिक्त राशि भी जमा की। यह प्रस्तुत किया गया था कि आवेदन के साथ सभी आवश्यक दस्तावेज यानि बैचान इकरारनामा, आम मुख्तयारनामा और सीएस (ओएस) नंबर 2777/1989 दिनांक 30.03.2001 में फैसले की प्रति डीडीए को जमा कर दी गई थी। यद्यपि उक्त आवेदन 2004 में ही दायर किया गया था, यह ज्ञात नहीं है कि प्रतिवादी और उसके पिता लेख राज कुकरेजा ने उचित समय के भीतर पालन क्यों नहीं किया और उन्होंने वर्ष 2009 में ही उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया।

17. प्रतिवादी का मुख्य तर्क यह है कि वह विशिष्ट प्रदर्शन के लिए डिक्री धारक है और यहां तक कि सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (पी) लिमिटेड के मामले के अनुपात के अनुसार, प्रतिवादी मुख्तयार की तुलना में उच्च स्तर पर है और इसलिए प्रतिवादी भूमि के रूपांतरण के हकदार हैं। जैसा कि पहले बताया गया है, विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा, हमारे विचार में, एक दुरभि संधिपूर्ण मामला है और इसलिए प्रतिवादी को रूपांतरण का दावा करने का कोई अधिकार नहीं दिया जा सकता है।

18. निपटान निदेशक, आंध्र प्रदेश और अन्य बनाम एम.आर. अप्पाराव और अन्य, (2002) 4 एससीसी 638, में संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत परमादेश रिट जारी करने की उच्च न्यायालय की शक्ति के दायरे पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने निम्नानुसार माना है :

"17... इसलिए, यह अनिवार्य रूप से, मौलिक अधिकारों के साथ-साथ गैर-मौलिक या सामान्य कानूनी अधिकारों को लागू करने के लिए उच्च विशेषाधिकार रिट जारी करने की उच्च न्यायालय की शक्ति है, जो अभिव्यक्ति के अंतर्गत आ सकते हैं "किसी अन्य उद्देश्य के लिए"।

अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालयों की शक्तियां हालांकि विवेकाधीन हैं और उनके विवेक पर कोई सीमा नहीं लगाई जा सकती है, उन्हें मान्यता प्राप्त पंक्तियों के साथ प्रयोग किया जाना चाहिए और कुछ स्वयं लगाई गई सीमाओं के अधीन होना चाहिए। अभिव्यक्ति "के लिए अनुच्छेद 226 में कोई अन्य उद्देश्य, उच्च न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र को अधिक व्यापक बनाता है लेकिन फिर भी न्यायालयों को कुछ प्रतिबंधों के साथ और कुछ मापदंडों के भीतर इसका प्रयोग करना चाहिए। शक्ति का प्रयोग करने की शर्तों में से अनुच्छेद 226 के तहत परमादेश जारी करने के लिए यह है कि न्यायालय को इस निष्कर्ष पर पहुंचना चाहिए कि व्यथित व्यक्ति के पास कानूनी अधिकार है, जो उसे किसी भी अधिकार का हकदार बनाता है और ऐसे अधिकार का उल्लंघन किया गया है..."

रिट याचिका दायर करने की तिथि पर, प्रतिवादी न तो पावर मुख्तयार था और न ही उसके पास मुकदमे की संपत्ति में कोई वर्तमान अधिकार था और जबकि उच्च न्यायालय यह मानने में सही नहीं था कि प्रतिवादी संपत्ति के रूपांतरण के लिए आवेदन करने का हकदार है। रूपांतरण की योजना के अनुसार, प्रतिवादी संपत्ति के रूपांतरण के लिए आवेदन करने का हकदार नहीं है। हमारे सुविचारित दृष्टिकोण में प्रतिवादी रूपांतरण योजना के खंड 13 के दायरे में नहीं आता है और इसलिए उच्च न्यायालय के विवादित आदेश को बरकरार नहीं रखा जा सकता है और इसे रद्द किया जा सकता है और अपील स्वीकार की जानी चाहिए।

19. परिणामस्वरूप, आक्षेपित आदेश निरस्त किया जाता है अपील स्वीकार की जाती है। प्रतिवादी आगे बढ़ने के लिए स्वतंत्र है डीडीए के साथ मामला कानून के



मुताबिक है। प्रतिवादी है अपने/अपने पिता-लेखराज कुकरेजा द्वारा जमा किए गए धन की वापसी की मांग करने के लिए भी स्वतंत्र है और जब धन की वापसी के लिए ऐसा आवेदन किया जाता है, तो अपीलकर्ता/डीडीए को 10% ब्याज के साथ इसे वापस करने का निर्देश दिया जाता है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं।

देविका गुजराल

अपील की अनुमति

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्री जतिन परमार (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।