

दिल्ली विकास प्राधिकरण

बनाम

मैसर्स अनंत राज एजेंसीज प्रा.लि.

(सिविल अपील संख्या 3783/2016)

12 अप्रैल, 2016

[वी. गोपाल गौड़ा और अरुण मिश्रा, न्यायाधिपति]

दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 एस.एस. 21(1), 22 मूल पट्टेदार के पक्ष में बीस वर्षों के लिए पट्टे का अनुदान - पट्टेदार के विकल्प पर बीस वर्षों की अतिरिक्त अवधि के लिए विस्तार की अनुमति - मूल पट्टेदार ने पट्टे के नवीनीकरण के लिए डीडीए से संपर्क किया - पट्टेदार द्वारा पट्टे के नियमों और शर्तों का उल्लंघन - पट्टेदार को दिनांक 16.02.1968 को नोटिस जारी करना - चार साल बाद पट्टे की समाप्ति - मूल पट्टेदार द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा, डीडीए के खिलाफ निरोधक आदेश की मांग करना, मूल पट्टेदार के पक्ष में फैसला सुनाना - डीडीए द्वारा पहली अपील खारिज - दूसरी अपील के लंबित रहने के दौरान डीडीए ने कहा कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित समझौता डिक्री के मद्देनजर प्रतिवादी द्वारा बिक्री विलेख के माध्यम से खरीदी गई संपत्ति - मूल पट्टेदार के स्थान पर प्रतिवादी का प्रतिस्थापन - प्रतिवादी द्वारा लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण के लिए शुल्क का भुगतान - उच्च न्यायालय द्वारा दूसरी अपील को खारिज करना कोर्ट ने माना कि डीडीए द्वारा की गई मांग के अनुसार किराया स्वीकार करना संपत्ति के संबंध में पट्टे के नवीनीकरण के समान है - अपील पर, कहा गया: संपत्ति धारा 2(ई)(3) के संदर्भ में एक सार्वजनिक परिसर है। ii) 1971 के अधिनियम के अनुसार, एक बार समय समाप्त हो जाने के बाद मूल पट्टेदार के पक्ष में पट्टे का स्वचालित नवीनीकरण नहीं हो सकता है और साथ ही

पट्टे को समाप्त करने का नोटिस जारी करके - केवल पट्टे की समाप्ति के बाद डीडीए द्वारा किराए की राशि स्वीकार करना पट्टे की अवधि को 20 साल की एक और अवधि के लिए पट्टे के नवीनीकरण के रूप में नहीं माना जाएगा। साथ ही मूल पट्टेदार उल्लंघनों का समाधान करने में विफल रहा - पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, संपत्ति के संबंध में मूल पट्टेदार की स्थिति अनाधिकृत रहने वाले की थी धारा 2(जी)1971 अधिनियम के संदर्भ में। जिस व्यक्ति के पास संपत्ति में कोई अधिकार, शीर्षक या हित नहीं है, वह उसे बिक्री विलेख के माध्यम से स्थानान्तरित नहीं कर सकता है - प्रतिवादी के पक्ष में मूल पट्टेदार द्वारा संपत्ति की बिक्री उसके अधिकार का वैध कार्य नहीं थी उसी के संबंध में, इस प्रकार, डीडीए पर बाध्यकारी नहीं है - उक्त संपत्ति के लीज होल्ड से फ्री होल्ड अधिकार तक रूपांतरण शुल्क जमा करना भी प्रतिवादी की कोई मदद का नहीं है- इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया गया - डीडीए को बेदखली की कार्यवाही का सहारा लिए बिना संपत्ति का कब्जा लेने का अधिकार - डीडीए मूल पट्टेदार या उसके कानूनी उत्तराधिकारियों और दोनों से नुकसान की वसूली के लिए हकदार है। प्रतिवादी सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 एस.एस. 2(ई)(3)(ii), 2(जी) - दिल्ली विकास प्राधिकरण(विकसित नजूल भूमि का निपटान) नियम, 1981 - आर 43.

कोर्ट ने अपील स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया :

1.1 नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्षों में दिनांक 01.09.1972 के समाप्ति नोटिस की घोषणा की गई, डीडीए द्वारा मूल पट्टेदार को दिए गए मूल पट्टेदार के पक्ष में दी गई प्रश्नगत संपत्ति के पट्टे को समाप्त करना, अवैध, मनमाना और गैर-मौजूद तथ्य की गलत धारणा पर अधिकार क्षेत्र के बिना कि पट्टे का नवीनीकरण इस कारण से हुआ है कि मूल पट्टेदार ने पट्टे विलेख के खंड III(बी) में निर्धारित समय के भीतर पट्टे के नवीनीकरण के लिए आवेदन किया था और डीडीए

के कार्यालय को संबंधित संपत्ति के लिए किराये का भुगतान कर रहा है। नीचे दी गई अदालतों का उक्त निष्कर्ष कानून की दृष्टि से गलत है क्योंकि यह लीज डीड के खंड III(बी) और दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 21(1) और 22 के विपरीत है, जो नियम 43 दिल्ली विकास प्राधिकरण(विकसित नजूल भूमि का निपटान) नियम, 1981 के साथ पढ़ा जाता है।[अनुच्छेद 24] [799-बी-डी]

1.2 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 सार्वजनिक परिसरों के संबंध में लागू नहीं है। प्रश्नगत संपत्ति सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 2(ई)(3)(ii) के आधार पर सार्वजनिक परिसर है। तत्काल मामले में, पट्टे विलेख के खंड III(बी) के अनुसार और डीड अधिनियम की धारा 21 और 22, नजूल भूमि नियमों के नियम 43 के साथ पठित और *शांति प्रसाद देवी, **सरूप सिंह गुप्ता और ***अशोका मार्केटिंग लिमिटेड मामलों के आलोक में, इसका स्वतः नवीनीकरण नहीं हो सकता है एक बार समय बीत जाने के बाद पट्टा समाप्त हो जाने पर मूल पट्टेदार के पक्ष में और पट्टा समाप्त करने का नोटिस भी जारी कर दिया जाएगा। लीज अवधि की समाप्ति के बाद केवल डीड कार्यालय द्वारा किराए की राशि स्वीकार करने को, मूल पट्टेदार के पक्ष में, 20 वर्षों की एक और अवधि के लिए परिसर के पट्टे के नवीनीकरण के रूप में नहीं माना जाएगा। [अनुच्छेद 25] [802-जी; 803-ए-बी]

शांति प्रसाद देवी और अन्य बनाम शंकर महतो और अन्य 2005(1) पूरक एससीआर 418:(2005) 5 एससीसी 543; सरूप सिंह गुप्ता बनाम एस. जगदीश सिंह और अन्य (2006) 4 एस. सी. सी. 205; अशोका मार्केटिंग लिमिटेड और ए. एन. आर. बनाम पंजाब नेशनल बैंक और अन्य 1990(3) एससीआर 649:(1990) 4 एससीसी 406 पर निर्भर।

1.3 चूंकि, डीडी अधिनियम द्वारा डीडीए को पट्टा देने की जो शक्ति प्रदान की गई है, उसमें पट्टे का नवीनीकरण भी शामिल है और मूल पट्टेदार के पक्ष में, जैसा कि कानून में अपेक्षित है, संपत्ति के पट्टे के नवीकरण के अभाव में, ऐसा नहीं हो सकता है। उसके पक्ष में उसका स्वतः नवीनीकरण। मूल पट्टेदार के पक्ष में पट्टे का नवीनीकरण न करना इस तथ्य से बहुत स्पष्ट है कि मूल पट्टेदार डीडीए द्वारा अपने कारण बताओ नोटिस दिनांक 09.02.1968 और 16.02.1968 और आगे किए गए उल्लंघनों को ठीक करने में विफल रहा। दिनांक 01.09.1972 को समाप्ति नोटिस जारी करने से बहुत स्पष्ट है, जिसके तहत डीडीए ने प्रश्नगत संपत्ति के पट्टे के गैर-नवीनीकरण के अपने स्पष्ट इरादे से अवगत कराया है। [अनुच्छेद 27] [803-एफ-जी]

1.4 यह स्पष्ट है कि पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में मूल पट्टेदार की स्थिति एक अनाधिकृत कब्जेदार की है क्योंकि उसने प्रश्नगत संपत्ति पर 'अनाधिकृत व्यक्ति' के रूप में कब्जा जारी रखा था। सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 2(जी) के संदर्भ में। [अनुच्छेद 28] [804-डी]

1.5 10.8.1968 के बाद पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, मूल पट्टेदार की दलील है कि डीडीए को संपत्ति के संबंध में 10.8.1968 के बाद किराया स्वीकार करने के बाद पट्टे का कोई नवीनीकरण नहीं होने की दलील लेने से रोका जाता है। प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में कुछ रकम स्वीकार करने के बाद, बाद में, प्रश्न में संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलने के लिए सभी अप्रासंगिक पहलू हैं क्योंकि ये डीडी अधिनियम, नजूल भूमि नियमों के उक्त प्रावधानों के विपरीत हैं। तथ्य स्थिति और पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों पर लागू। इसके अलावा, दिनांक 01.09.1972 को दी गई समाप्ति सूचना के तत्त्वों से यह स्पष्ट है डीडीए ने मूल पट्टेदार को न केवल इनकार कर दिया है संपत्ति के पट्टे को नवीनीकृत करने के साथ-साथ मूल पट्टेदार से भी कहा

30 के भीतर संबंधित संपत्ति का कब्जा सौंपना के लिए एक दिन, जो 1971 अधिनियम की धारा 5 के बिल्कुल अनुरूप है। [अनुच्छेद 29] [804-एफ-एच; 805-ए]

1.6 मामले की उचित परिप्रेक्ष्य में जांच किए बिना कि प्रश्नगत संपत्ति 1971 अधिनियम की धारा 2(ई) के अनुसार एक सार्वजनिक परिसर है और लीज अवधि की समाप्ति के बाद मूल पट्टेदार अधिनियम की धारा 2(जी) के तहत अनाधिकृत कब्जाधारी बन गया है। अशोका मार्केटिंग लिमिटेड और अन्य में इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा निर्धारित प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों और नियमों और कानून के आलोक में। मामले में, नीचे दी गई अदालतों के समवर्ती निष्कर्ष न केवल गलत हैं, बल्कि कानून में त्रुटि से भी ग्रस्त हैं। [अनुच्छेद 30] [805-बी-सी]

1.7 मूल पट्टेदार के पक्ष में विचारण न्यायालय द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा देना, डीडीए को उक्त समाप्ति नोटिस दिनांक 01.09.1972 के तहत कोई भी कार्रवाई करने से रोकना, इस आधार पर कि समाप्ति नोटिस दिनांक 01.09.1972 अवैध, मनमाना और बिना किसी कारण के है। प्रथम अपीलीय अदालत, यानी एडीजे और आगे उच्च न्यायालय द्वारा अपने निर्णय और आदेश द्वारा क्षेत्राधिकार और इसकी पुष्टि न केवल गलत है, बल्कि कानून में त्रुटि से भी ग्रस्त है। [अनुच्छेद 31] [805-डी]

2.1 उच्च न्यायालय का आदेश जिसके तहत आदेश 22 नियम 10 सीपीसी के तहत उसके आवेदन पर मूल पट्टेदार के स्थान पर प्रतिवादी को प्रतिस्थापित किया गया था, क्योंकि मूल पट्टेदार द्वारा उनके बीच समझौता करके प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था। कानून की नज़र में भी मुकदमा खराब है। उक्त मुकदमे में समझौता डिक्री को प्रभावी करने के लिए प्रश्नगत संपत्ति की बिक्री इस कारण से कानून में शुरू से ही शून्य है कि मूल पट्टेदार के पास, अपने पक्ष में पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, स्वयं कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं था, प्रश्नगत

संपत्ति के संबंध में विक्रय विलेख के निष्पादन के समय जिस व्यक्ति के पास संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं है, वह उसे विक्रय विलेख के माध्यम से हस्तांतरित नहीं कर सकता है। इस प्रकार, मूल पट्टेदार द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में संपत्ति की बिक्री उसके संबंध में उसके अधिकार का वैध कार्य नहीं है। विक्रय विलेख डीडीए पर बाध्यकारी नहीं है। [अनुच्छेद 32] [805-ई-जी]

2.2 डीडीए द्वारा संपत्ति के पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, मूल पट्टेदार स्वयं प्रश्नगत संपत्ति का अनाधिकृत कब्जाधारी बन जाता है। संपत्ति का लीज होल्ड से फ्री होल्ड अधिकार में रूपांतरण शुल्क डीडीए के कार्यालय को उक्त के संबंध में प्रतिवादी को प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में किसी भी अधिकार का दावा करने में मदद नहीं कर सकता है। तत्काल मामले में अजीब तथ्य और परिस्थितियां हैं, अर्थात् 10.08.1968 के बाद पट्टा समय के साथ समाप्त हो गया है, जो कि 01.09.1972 की समाप्ति सूचना से जाहिर रूप से स्पष्ट है और उसके बाद, मूल पट्टेदार एक अनाधिकृत कब्जेदार बन जाता है 1971 अधिनियम की धारा 2(जी) के तहत और परिणामस्वरूप, किसी भी तरीके से संपत्ति से निपटने का हकदार नहीं है। लीजहोल्ड अधिकारों को फ्रीहोल्ड अधिकारों में बदलने की अवधारणा ही लागू नहीं है। [अनुच्छेद 33] [806-बी-डी]

2.3 मूल पट्टेदार लगभग 30 वर्षों से प्रश्नगत संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जे में है (जब तक कि उसने प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया) और प्रतिवादी को मूल पट्टेदार द्वारा अवैध रूप से उस पर काबिज़ कर लिया गया है, जिसने स्वयं संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जा कर रखा था। लगभग 17 वर्षों से प्रतिवादी बिना किसी अधिकार, स्वामित्व या हित के प्रश्नगत संपत्ति का आनंद ले रहा है। इस प्रकार, दोनों अनाधिकृत कब्जे के लिए नुकसान का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं और डीडीए को उनसे नुकसान का दावा करने के लिए 1971 अधिनियम की धारा 7 के तहत अधिकार प्राप्त है। समवर्ती निष्कर्ष न केवल गलत है, बल्कि प्रतिवादी के पक्ष में स्थायी

निषेधाज्ञा की डिक्री देने में कानून में त्रुटि से भी ग्रस्त है, जो कानून में इसके लिए हकदार नहीं है। निचली अदालतों द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में राहत देना न्याय का विफलता है। [अनुच्छेद 34] [806-ई-जी]

2.4 प्रथम अपीलीय न्यायालय और विचारण न्यायालय के निर्णयों और डिक्री की पुष्टि करने वाले उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय और डिक्री को रद्द कर दिया गया है। डीडीए को बेदखली की कार्यवाही का सहारा लिए बिना संबंधित संपत्ति पर तुरंत कब्जा लेने की अनुमति है, क्योंकि प्रतिवादी ने निचली अदालतों द्वारा पारित गलत निर्णयों के आधार पर प्रश्न में संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जा कर लिया है और उसका निपटान कर सकता है। डीडीए मूल पट्टेदार या उसके कानूनी उत्तराधिकारियों और प्रतिवादी दोनों से क्षति की वसूली का हकदार है। प्रतिवादी द्वारा रूपांतरण शुल्क के रूप में डीडीए के पास जो राशि जमा की गई है, उसे नुकसान में समायोजित किया जाना है। इन कार्यवाहियों के लिए प्रतिवादी द्वारा देय 1 लाख रुपये की लागत डीडीए को दी जाती है। [अनुच्छेद 35] [807-बी-एफ]

केस लॉज संदर्भ

2005 (1) पूरक एससीआर 418	निर्भर किया	अनुच्छेद 25
(2006) 4 एससीसी 205	निर्भर किया	अनुच्छेद 25
1990(3) एससीआर 649	निर्भर किया	अनुच्छेद 25

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 3783/2016

दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांकित 31.05.2011 के निर्णय और आदेश से, जो कि आर.एस.ए.सं. 6/1983 में पारित किया गया।

अपीलार्थी की ओर से अश्विनी कुमार और राहुल भाटिया।

सी. एस. वैद्यनाथन, अनुराधा मुखर्जी, निखिल नय्यर, श्रेया एस., धनंजय बैजल,
एन. साई विनोद उत्तरदाता की ओर से।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था-

वी. गोपाल गौड़ा, न्यायाधिपति.

1. अनुमति दी गई।

2. विशेष अनुमति द्वारा यह अपील दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा आरएसए संख्या 6/1983 में पारित दिनांक 31.05.2011 के विवादित निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसमें उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता -प्राधिकरण द्वारा दायर दूसरी अपील को खारिज कर दिया है(जिसे इसके बाद "डीडीए" कहा जाएगा) का मानना है कि मौजूदा मामले में, डीडीए द्वारा की गई मांग के अनुसार किराया स्वीकार करना संबंधित संपत्ति के संबंध में पट्टे के नवीनीकरण के बराबर है।

3. पक्षों की ओर से आग्रह किए गए प्रतिद्वंद्वी कानूनी तर्कों की सराहना करने के लिए यहां संक्षिप्त तथ्य दिए गए हैं:

दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट ने लीज डीड दिनांक 06.01.1951 के माध्यम से मूल पट्टेदार बलराज विरमानी के पक्ष में प्लॉट नंबर 2, झंडेवालान, "ई" ब्लॉक, दिल्ली का पट्टा प्रदान किया। दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 के अधिनियमन के बाद, डीडीए का गठन केंद्र सरकार की अधिसूचना द्वारा और उपरोक्त अधिनियम की धारा 60 के आधार पर किया गया था। दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट में निहित चल या अचल संपत्तियाँ डीडीए में निहित हो गया।

4. प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में पट्टा प्रारंभ में 20 वर्ष की अवधि के लिए था, अर्थात् 11.08.1948 से 10.08.1968 तक और इसे उसमें निहित नियमों और शर्तों के

अनुसार पट्टेदार के विकल्प पर 20 वर्षों की अतिरिक्त अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता था। लीज डीड का खंड(vi) एक प्रासंगिक शर्त है, जो इस प्रकार है:

“(vi) उक्त पट्टादाता की लिखित सहमति के बिना शीत भंडारण प्लांट के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए उक्त अवधि के दौरान उक्त भूमि और उस पर बनाए जा सकने वाले भवनों का उपयोग न करें; बशर्ते कि पट्टा शून्य हो जाएगा यदि भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जाता है जिसके लिए पट्टा दिया गया है, जो बाद में पट्टेदार द्वारा अनुमोदित उद्देश्य नहीं है।

खंड III(बी) एक अन्य प्रासंगिक शर्त है जो इस प्रकार है:

“III(बी) यदि पट्टेदार के साथ यह पट्टा 20 वर्षों की उक्त अवधि तक जारी रहेगा और बशर्ते कि पट्टेदार ने नियमों और अनुबंधों, शर्तों और विकल्पों का पालन करते हुए ऐसे नियमों और शर्तों पर पट्टे को नवीनीकृत किया हो जो पट्टादाता 20 वर्षों की अतिरिक्त अवधि के लिए उपयुक्त समझता है, बशर्ते कि नवीकरण के इस विकल्प का उपयोग करने के लिए पट्टेदार के इरादे की सूचना पट्टे की समाप्ति से छह महीने पहले पट्टेदार को दी जाए; बशर्ते कि यदि पट्टे को आगे बढ़ाया जाता है 20 वर्ष की अतिरिक्त अवधि में पट्टादाता को मूल किराए पर 50% तक किराया बढ़ाने का अधिकार होगा।

5. 23.02.1967 को, मूल पट्टेदार ने अपने पट्टे के नवीनीकरण के लिए डीडिए से संपर्क किया। डीडिए ने पट्टे के संबंध में लीज डीड में निहित नियमों और शर्तों के उल्लंघन के लिए मूल पट्टेदार को दिनांक 16.02.1968 को कारण बताओ नोटिस दिया। उपरोक्त कारण बताओ नोटिस में निम्नलिखित उल्लंघनों को इंगित किया गया था:

ए. लीज डीड के खंड 1(vi) और(vii) का उल्लंघन करते हुए, उक्त भवन के मेजेनाइन फर्श का उपयोग विभिन्न किरायेदारों द्वारा प्रिंटिंग प्रेस और कार्यालय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है।

बी. लीज डीड के खंड 1(vii) के उल्लंघन में दिसंबर, 1965 से शीत भंडारण को मैसर्स बैकूठ शीत भंडारण को उप-किराए पर दे दिया गया है।

सी. लीज डीड के खंड 1(xv) के उल्लंघन में शीत भंडारण कर्मचारियों द्वारा मेजेनाइन फर्श के हिस्से का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है।

डी. लीज डीड के खंड 1(xv)(सी) के उल्लंघन में चार मंजिला इमारत के स्थान पर केवल एक मंजिला इमारत खड़ी है।

उक्त नोटिस द्वारा, मूल पट्टेदार को कारण बताओ नोटिस में बताए गए उल्लंघनों को सुधारने के लिए 15 दिन का समय दिया गया था। मूल पट्टेदार ने उक्त कारण बताओ नोटिस का विभिन्न संचार माध्यमों से उत्तर दिया दिनांक 01.03.1968, 26.06.1968 और 01.07.1968। हालाँकि, इस संबंध में डीडिए द्वारा कोई और संचार जारी नहीं किया गया था।

6. डीडिए ने नोटिस दिनांक 01.09.1972 के माध्यम से लीज डीड में निहित नियमों और शर्तों का पालन न करने के कारण उक्त भूमि के पट्टे को समाप्त कर दिया।

7. डीडिए के फैसले से दुखी होकर, मूल पट्टेदार ने स्थायी निषेधाज्ञा के लिए मूल मुकदमा दायर किया, जिसकी संख्या है 47/1975 उप-न्यायाधीश, दिल्ली के समक्ष डीडिए के खिलाफ निरोधक आदेश की मांग की। विद्वान उप-न्यायाधीश ने दिनांक 07.03.1981 के फैसले और आदेश के माध्यम से मूल पट्टेदार के पक्ष में उक्त मुकदमे

का फैसला सुनाया। विद्वान उप-न्यायाधीश ने डीडीए के दिनांक 01.09.1972 के नोटिस को मनमाना, अवैध और अधिकार क्षेत्र के बिना पाया है।

8. विद्वान उप-न्यायाधीश के निर्णय से व्यथित होकर, डीडीए ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश(एडीजे), दिल्ली की अदालत के समक्ष आरसीए संख्या 75 /1982 के तहत पहली अपील दायर की। विद्वान एडीजे ने निर्णय और आदेश दिनांक 29.09.1982 के माध्यम से अपील को खारिज कर दिया और ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित निर्णय और आदेश की पुष्टि की।

9. विद्वान एडीजे के उक्त निर्णय से व्यथित होकर, डीडीए ने नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष आरएसए संख्या 06/1983 के तहत दूसरी अपील दायर की। उक्त दूसरी अपील के लंबित रहने के दौरान मैसर्स अनंत राज एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड के प्रतिस्थापन के लिए सीपीसी के आदेश 22 नियम 10 के तहत सीएम संख्या 13336 /2007 के तहत एक आवेदन दायर किया गया था -यहां मूल पट्टेदार-बलराज विरमानी के स्थान पर प्रतिवादी है। उक्त आवेदन में यह आग्रह किया गया था कि प्रश्नगत संपत्ति मूल पट्टेदार और प्रतिवादी के बीच समझौते के संदर्भ में उच्च न्यायालय द्वारा पारित समझौता डिक्री दिनांक 22.06.1988 के मद्देनजर प्रतिवादी द्वारा बिक्री विलेख के माध्यम से खरीदी गई थी। उच्च न्यायालय ने दिनांक 03.11.2009 के आदेश के तहत दूसरी अपील कार्यवाही में मूल पट्टेदार-बलराज विरमानी के स्थान पर प्रतिवादी को प्रतिस्थापित कर दिया।

10. उक्त आरएसए संख्या 6/1983 के लंबित रहने के दौरान, प्रतिवादी ने दिनांक 26.03.2004 के आवेदन के माध्यम से उक्त परिसर को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलने के लिए डीडीए को आवेदन किया था। प्रतिवादी के अनुसार रूपांतरण शुल्क के रूप में 96,41,982/- रुपये की राशि जमा की गई जैसे कि नीति लागू थी, लेकिन

रूपांतरण के अनुरोध को डीडीए द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था। उक्त निर्णय से व्यथित होकर प्रतिवादी ने प्राथमिकता पर उच्च न्यायालय दिल्ली के समक्ष सीडब्ल्यूपी संख्या 10015 /2005 के तहत रिट याचिका दायर की प्रतिवादी के अनुरोध पर विचार करने के लिए कि डीडीए को निर्देश जारी करने की प्रार्थना करते हुए और उक्त परिसर को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण प्रदान करने के लिए। उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 19.07.2007 द्वारा डीडीए को आरएसए संख्या 6/1983 के निपटान के बाद 8 सप्ताह की अवधि के भीतर रूपांतरण के मामले पर निर्णय लेने का निर्देश देकर उक्त रिट याचिका का निपटारा कर दिया।

11. उच्च न्यायालय ने अपने फैसले और आदेश दिनांक 31.05.2011 द्वारा डीडीए द्वारा दायर आरएसए संख्या 6 /1983 को यह कहते हुए खारिज कर दिया है कि किराया मांगने और स्वीकार करने का उसका कार्य संबंधित संपत्ति के संबंध में पट्टे के नवीनीकरण के समान है। इसलिए, विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील डीडीए द्वारा विभिन्न आधारों का आग्रह करते हुए कानून के कुछ महत्वपूर्ण प्रश्न उठाते हुए दायर की गई है।

12. डीडीए की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री अश्विनी कुमार ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा है कि मूल पट्टेदार ने मानते हुए लीज डीड में निहित नियमों और शर्तों का उल्लंघन किया है और इस प्रकार, उसी नवीनीकरण का हकदार नहीं है।

13. विद्वान वकील द्वारा आगे यह तर्क दिया गया कि उच्च न्यायालय ने इस बात की सराहना न करके गलती की है कि नीचे की दोनों अदालतें दिनांक 06.01.1951 के पट्टा विलेख के खंड III(बी) की गलत व्याख्या पर आगे बढ़ी हैं कि पट्टा एकतरफा

नवीकरणीय था मूल पट्टेदार के पक्ष में पट्टे पर दी गई संपत्ति के संबंध में पट्टेदार के विकल्प पर।

14. विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि मूल पट्टेदार द्वारा उपरोक्त उल्लेखित पट्टा विलेख में निर्धारित नियमों और शर्तों के संबंध में उल्लंघनों को स्वीकार करने के बाद, जैसा कि कारण बताओ नोटिस दिनांक 16.02.1968 में बताया गया है, वही डीडीए द्वारा इसे माफ़ नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय, प्रथम अपीलीय अदालत और उच्च न्यायालय की ओर से यह मानना सही नहीं है कि संपत्ति के पट्टे का स्वतः नवीनीकरण केवल इस कारण से हुआ था कि किराया डीडीए के कार्यालय में पट्टेदार द्वारा जमा कर दिया गया था।

15. विद्वान वकील द्वारा आगे यह तर्क दिया गया कि उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा है कि मूल पट्टेदार ने उक्त संपत्ति में तीसरे पक्ष-प्रतिवादी के पक्ष में उस अवधि के दौरान रुचि पैदा की, जब वह पट्टा धारक नहीं था उक्त संपत्ति के संबंध में, समय के अंतराल से उसके पक्ष में पट्टे के निर्धारण के आधार पर। इसलिए, मूल पट्टेदार, जिसके पास उक्त संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं है, उक्त संपत्ति को प्रतिवादी को हस्तांतरित नहीं कर सकता था और इसलिए, उसके पक्ष में संपत्ति का कथित हस्तांतरण शून्य है और यह डीडीए पर बाध्यकारी नहीं है।

16. विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा है कि मूल पट्टेदार द्वारा किराया जमा करना और डीडीए के कार्यालय द्वारा इसकी स्वीकृति प्रकृति में प्रशासनिक है और इसे प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में डीडीए का अधिकार बाबत रोक या छूट के रूप में नहीं माना जाएगा, जब तक कि इस आशय का कोई विशिष्ट इरादा मूल पट्टेदार को सूचित न किया गया हो।

17. इसके विपरीत, प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सी.एस. वैद्यनाथन ने तर्क दिया कि वर्तमान अपील सुनवाई योग्य नहीं है क्योंकि डीडीए ने जानबूझकर मूल पट्टेदार द्वारा उक्त संपत्ति के निरंतर उपयोग को स्वीकार और सहमति व्यक्त की है 10.08.1968 को पट्टे की पहली अवधि की समाप्ति पर। आगे यह प्रस्तुत किया गया कि पट्टे की पहली अवधि की समाप्ति के एक वर्ष से अधिक समय के बाद डीडीए ने दिनांक 03.10.1969 के नोटिस के माध्यम से उक्त संपत्ति के संबंध में किराए की मांग की, जिसके अनुसार मूल पट्टेदार द्वारा किराए का भुगतान किया गया था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस बिंदु पर आगे जोर दिया कि तत्काल मामला उन मामलों से अलग है जहां पट्टेदार द्वारा किराए की मांग के बिना किराए का भुगतान किया जाता है। उन्होंने आगे कहा कि विभिन्न अवसरों पर डीडीए द्वारा की गई मांग के अनुसार किराए की स्वीकृति, डीडीए की मंशा को स्पष्ट रूप से साबित करती है कि पट्टे को मूल पट्टेदार के पक्ष में नवीनीकृत किया गया है।

18. उनके द्वारा आगे यह तर्क दिया गया कि कानून के स्थापित सिद्धांत के साथ-साथ इस न्यायालय द्वारा कई मामलों में निर्धारित उदाहरणों को ध्यान में रखते हुए कथित उल्लंघनों के कारण नवीनीकरण के विकल्प के प्रयोग को रोका नहीं जा सकता है। पट्टे के नियम और शर्तें जब पट्टेदार द्वारा पट्टे के नवीनीकरण के विकल्प का उपयोग करने तक प्रश्नगत संपत्ति में पुनः प्रवेश के संबंध में अपने अधिकार और शक्ति का दावा करने के लिए डीडीए द्वारा कोई कदम नहीं उठाया गया था और इसलिए, यह अपील सुनवाई योग्य नहीं है। कानून में, क्योंकि अपने अपीलीय क्षेत्राधिकार के प्रयोग में इस न्यायालय के विचार के लिए कानून का कोई महत्वपूर्ण प्रश्न नहीं उठता है। उन्होंने आगे कहा कि मौजूदा मामले में, डीडीए ने मूल पट्टेदार को दिनांक 16.02.1968 को कारण बताओ नोटिस जारी किया, जिसमें कथित तौर पर उसके द्वारा लीज डीड में शामिल नियमों और शर्तों के चार उल्लंघनों की जानकारी दी गई थी। मूल

पट्टेदार ने दिनांक 01.03.1968, 26.06.1968 और 01.07.1968 के माध्यम से उक्त नोटिस का विस्तृत उत्तर दिया। डीडीए ने मूल पट्टेदार से जवाब प्राप्त करने के बाद संबंधित संपत्ति का कब्जा लेने के लिए न तो सूचित किया गया और न ही कोई कार्रवाई की गई और इसलिए, इस निष्कर्ष पर सुरक्षित रूप से पहुंचा जा सकता है कि डीडीए मूल पट्टेदार द्वारा दिए गए उत्तरों से संतुष्ट था। दरअसल, 03.10.1969 को डीडीए कार्यालय द्वारा किराए की मांग को तुरंत स्वीकार कर लिया गया था। आगे प्रस्तुत किया गया कि उपरोक्त के मद्देनजर यह सुरक्षित रूप से निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि पट्टे की पहली अवधि की समाप्ति और मूल पट्टेदार को उक्त संपत्ति पर कब्जा जारी रखने की डीडीए की सहमति के बाद, पट्टेदार इच्छापूर्वक किरायेदार बन गया उक्त संपत्ति के संबंध में। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश कानून की दृष्टि से बुरा नहीं है और इस प्रकार, इस न्यायालय द्वारा इसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

19. दूसरी अपील के लंबित रहने के दौरान, मूल पट्टेदार के स्थान पर प्रतिवादी के प्रतिस्थापन के संबंध में, विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि पक्ष के उक्त प्रतिस्थापन को उच्च न्यायालय ने दिनांक 03.11.2009 के आदेश के तहत अनुमति दी थी आरएसए संख्या 6 /1983 में। डीडीए ने प्रतिवादी द्वारा दायर प्रतिस्थापन के लिए आवेदन का जवाब भी दाखिल नहीं किया और इसलिए, उसे मूल पट्टेदार के स्थान पर प्रतिवादी के ऐसे प्रतिस्थापन पर सवाल उठाने से रोक दिया गया है। उन्होंने आगे कहा कि दिनांक 03.11.2009 के आदेश को डीडीए द्वारा चुनौती नहीं दी गई है और इसलिए, उसे इस स्तर पर इस संबंध में कोई नई याचिका उठाने का कोई अधिकार नहीं है।

20. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे कहा कि डीडीए ने जानबूझकर और आशयपूर्वक इस न्यायालय से महत्वपूर्ण तथ्यों को दबाया और छुपाया है, अर्थात्,

संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलने की डीडीए की नीति प्रश्नगत है और संचार से यह स्पष्ट है दिनांक 22.01.2008 को डीडीए द्वारा प्रतिवादी को भेजा गया। उन्होंने आगे कहा कि बेशक, डीडीए ने प्रतिवादी द्वारा रूपांतरण शुल्क के रूप में जमा की गई 96,41,982/- रुपये की राशि वापस नहीं की है।

21. अपने तर्कों को समाप्त करते हुए विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि नीचे की अदालतों ने 01.09.1972 के नोटिस को बरकरार रखते हुए डीडीए के मामले को सही ढंग से खारिज कर दिया है, जिसके तहत उसने मूल पट्टेदार के पट्टे को मनमाने ढंग से, अवैध और बिना क्षेत्राधिकार के निर्धारित करने की मांग की थी। उच्च न्यायालय ने सही माना है कि उक्त संपत्ति के संबंध में डीडीए कार्यालय द्वारा की गई मांग के अनुसार किराए की स्वीकृति मौजूदा मामले में पट्टा नवीनीकरण के समान है और इसलिए, विवादित मामले में इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय और आदेश में कोई हस्तक्षेप नहीं है अपने अपीलीय क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते हुए जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत आवश्यक है।

22. पक्षों की ओर से आग्रह की गई उपरोक्त प्रतिद्वंद्वी कानूनी दलीलों के आधार पर इस न्यायालय के विचार के लिए निम्नलिखित बिंदु सामने आएंगे:

1. क्या मूल पट्टेदार ने 10.08.1968 को पट्टे की समाप्ति के बाद और दिनांक 01.09.1972 को पट्टे के नवीनीकरण की अनुपस्थिति में समाप्ति नोटिस द्वारा प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में कोई अधिकार प्राप्त किया है डीडीए के कार्यालय में किराए के भुगतान के आधार पर, लीज डीड के क्लॉज III(बी) के तहत डीडीए द्वारा दिए गए लिखित रूप में?

2. क्या यहां प्रतिवादी द्वारा दिनांक 14.10.1998 को निष्पादित विक्रय विलेख के आधार पर, मूल पट्टेदार और प्रतिवादी के बीच एक समझौता डिक्री के आधार पर मूल

पट्टेदार के स्थान पर प्रतिस्थापित होकर प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में कोई अधिकार प्राप्त होता है उच्च न्यायालय के समक्ष अपील के लंबित रहने के दौरान सीपीसी के आदेश 22 नियम 10 को लागू करके ?

3. कौन सा आदेश?

बिंदू संख्या 1 का जवाब

23. रिकॉर्ड पर भौतिक तथ्यों और सबूतों की सावधानीपूर्वक जांच के बाद यह स्पष्ट है कि स्वीकृत तथ्यों के आधार पर, डीडीए द्वारा खंड के अनुसार, मूल पट्टेदार के पक्ष में संपत्ति का पट्टा नवीनीकृत नहीं किया गया है। दिनांक 06.01.1951 के पट्टा विलेख का III(बी) उक्त लीज डीड को पढ़ने से यह बहुत स्पष्ट हो जाता है कि मूल लीज अवधि शुरू में 20 साल की अवधि के लिए थी, जो अवधि 10.08.1968 को समाप्त हो गई क्योंकि लीज अवधि 11.08.1948 से शुरू हुई थी। इसमें कोई संदेह नहीं है, मूल पट्टेदार ने अपने पत्र दिनांक 23.2.1967 के माध्यम से डीडीए से अनुरोध करके लीज डीड में दिए गए पट्टे के नवीनीकरण के अपने विकल्प का लाभ उठाया था, लेकिन डीडीए द्वारा इसे स्वीकार नहीं किया गया था। मूल पट्टा अवधि की समाप्ति से पहले, डीडीए कार्यालय द्वारा 09.02.1968 और 16.02.1968 को मूल पट्टेदार को पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों(ऊपर दिए गए) के कुछ उल्लंघनों का आरोप लगाते हुए नोटिस जारी किए गए थे। मूल पट्टेदार को उक्त उल्लंघनों को सुधारने के लिए 15 दिन का समय दिया गया था। यद्यपि मूल पट्टेदार ने उपरोक्त नोटिसों के कई उत्तर दिए लेकिन वह उस को सूचित किए गए उक्त उल्लंघनों को सुधारने में विफल रहा। इसलिए, डीडीए ने दिनांक 01.09.1972 के नोटिस के माध्यम से पट्टाधारी को नवीनीकरण न देने का निर्णय लिया प्रश्नगत संपत्ति के पट्टे को नवीनीकृत नहीं किया और उसी के संबंध में पट्टे को समाप्त कर दिया, हालांकि कानून में मूल अवधि की समाप्ति के बाद पट्टा

विलेख की शर्तों को देखते हुए डीडीए की ओर से इसकी आवश्यकता भी नहीं थी समय बीतने पर पट्टा समाप्त हो जाता है।

24. नीचे दी गई अदालतों द्वारा दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्षों में दिनांक 01.09.1972 को समाप्ति नोटिस की घोषणा की गई है, जो मूल पट्टेदार के पक्ष में दी गई संपत्ति के पट्टे को समाप्त करता है, जो डीडीए द्वारा मूल पट्टेदार को दिया गया था, अवैध, मनमाना और बिना क्षेत्राधिकार गैर-मौजूद तथ्य की गलत धारणा पर कि पट्टे का नवीनीकरण इस कारण से किया गया है कि मूल पट्टेदार ने खंड III(बी) (उपरोक्त) में निर्धारित समय के भीतर पट्टे के नवीनीकरण के लिए आवेदन किया था लीज डीड और डीडीए कार्यालय को संबंधित संपत्ति का किराया चुका रहा है। हमारे विचार में, नीचे दी गई अदालतों का उक्त निष्कर्ष कानून की दृष्टि से गलत है क्योंकि यह लीज डीड के खंड III(बी) और दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 21(1) और 22 (संक्षेप में "डीडी एक्ट") के विपरीत है दिल्ली विकास प्राधिकरण(विकसित नजूल भूमि का निपटान) नियम, 1981(संक्षेप में "नजूल भूमि नियम") के नियम डी 43 के साथ पढ़ें। इस संबंध में, इस न्यायालय के लिए शांति प्रसाद देवी और अन्य बनाम शंकर महतो और अन्य (2005) 5 एससीसी 543 के मामले में अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा दिए गए निर्णय का उल्लेख करना आवश्यक होगा जिसमें इस न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 116 की इसकी प्रयोज्यता और "रोकने " के प्रभाव के संबंध में व्याख्या करते हुए कहा कि पट्टे की समाप्ति के बाद पट्टे को जारी रखने के लिए मकान मालिक की सहमति प्राप्त करना आवश्यक है अवधि की समाप्ति और केवल पट्टादाता द्वारा किराए की स्वीकृति, इसके विपरीत समझौते के अभाव में, बाद के महीनों के लिए जहां पट्टेदार पट्टा परिसर पर कब्जा करना जारी रखता है, उसे अपनी ओर से सहमति को दर्शाने वाला आचरण नहीं कहा जा सकता है। मामले के प्रासंगिक अनुच्छेद 18 और 19 नीचे दिए गए हैं:-

"18. हम उच्च न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय से पूरी तरह सहमत हैं उससे नीचे की अदालत में पट्टे की अवधि समाप्त होने पर अगले महीनों के लिए किराया के लिए मात्र स्वीकृति दी जाती है जिसमें पट्टेदार के पास पट्टे के परिसर पर कब्जा बना रहना "अनुमति का सांकेतिक आचरण नहीं कहा जा सकता पट्टे की अवधि समाप्ति के बाद भी पट्टे को जारी रखने के लिए। पट्टे के नवीनीकरण की मांग करने वाले कानूनी नोटिस के लिए, पट्टादाता कोई उत्तर नहीं दिया। नवीनीकरण का समझौता के लिए खंड(7) में निहित है खंड(9) के साथ पढ़ें दो शर्तों की पूर्ति आवश्यक: पहला, पट्टे की मूल अवधि की समाप्ति से पहले पट्टेदार द्वारा नवीनीकरण के विकल्प का प्रयोग और दूसरा, आपसी सहमति से पट्टे की नवीनीकृत अवधि के लिए नियमों और शर्तों का निर्धारण और उसके अभाव में गांव के स्थानीय मुखिया या पंचों की मध्यस्थता के माध्यम से। पट्टे के समझौते में उपरोक्त नवीनीकरण खंड(7) और(9) स्पष्ट रूप से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 में प्रयुक्त अभिव्यक्ति "विपरीत समझौते" के अंतर्गत आते हैं। उपरोक्त धाराओं के तहत नवीनीकरण लेने का विकल्प पट्टे की समाप्ति से पहले और निर्दिष्ट शर्तों पर प्रयोग किया जाना था।

19. वर्तमान मामले में पट्टादाता नवीनीकरण के लिए न तो स्पष्ट रूप से और न ही परोक्ष रूप से सहमत था। मूल अनुबंध में दिए गए नवीनीकरण को एक निर्दिष्ट प्रक्रिया का पालन करके यानी पारस्परिक रूप से सहमत शर्तों पर या वैकल्पिक रूप से मुखिया और पंचों की मध्यस्थता के माध्यम से प्राप्त करना आवश्यक था। मौजूदा मामले में, अनुबंध में एक नवीकरण खंड है जो नवीकरण की एक विशेष अवधि और तरीका निर्धारित करता है जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के अर्थ के तहत "विपरीत एक समझौता" था। नवीनीकरण की मांग के लिए विशिष्ट खंड(7) और(9) के सामने, पट्टेदार द्वारा प्रस्तावित किराए की स्वीकृति मात्र पर "रोककर" रखने से कोई निहित नवीनीकरण नहीं हो सकता है। वर्तमान मामले में, नवीनीकरण के

विकल्प का प्रयोग नवीनीकरण खंड की शर्तों के अनुसार नहीं किया गया था जो कि पट्टे की समाप्ति से पहले है। इसका प्रयोग पट्टे की समाप्ति के बाद किया गया और पट्टेदार पट्टे पर दिए गए परिसर का उपयोग और कब्जा बरकरार रखा। पट्टेदार द्वारा पट्टे के परिसर में रहने की अवधि से अधिक अवधि के लिए प्रस्तावित किराया पट्टेदार द्वारा स्वीकार कर लिया गया था। उपरोक्त परिस्थितियों में, पट्टेदार यह दावा नहीं कर सकता है कि उसने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के अर्थ के तहत एक पट्टेदार के रूप में "रोककर" रखा है।

(इस न्यायालय द्वारा दिया गया जोर)

इसी आशय से, विद्वान वकील ने सरूप सिंह गुप्ता बनाम एस. जगदीश सिंह एवं अन्य (2006) 4 एससीसी 205 के मामले में इस न्यायालय के एक अन्य फैसले पर भी सही भरोसा जताया है, जिसमें इस न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी है:-

"8... हमारे विचार में, किराये की स्वीकृति मात्र धारा 113, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा परिकल्पित प्रकृति का एक कार्य नहीं है, जो पट्टे को अस्तित्व में मानने का इरादा दर्शाता है। तथ्य माना जाता है कि दिए गए किराए को स्वीकार करने के बाद भी, मकान मालिक ने बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया था, और मुकदमा चलाने के दौरान भी किराएदार द्वारा उसे भुगतान किया जा रहा किराया स्वीकार कर लिया था। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि किराया स्वीकार करके उसका इरादा छोड़ने के नोटिस को माफ़ करने और पट्टे को अस्तित्व में मानने का था। हम इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं कर सकते हैं कि किसी भी स्थिति में, भले ही किराया न तो प्रस्तुत किया गया हो और न ही स्वीकार किया गया हो, सफलता की स्थिति में मकान मालिक किराए के बकाया के भुगतान का हकदार होगा। किसी भी विवाद से बचने के लिए, पट्टे की समाप्ति की स्थिति में अदालतों द्वारा अपनाई जाने वाली प्रथा यह है कि

मकान मालिक को किरायेदार से परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे के रूप में हर महीने देय मासिक किराए के बराबर राशि प्राप्त करने की अनुमति दी जाती है। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि केवल किराया स्वीकार करना छोड़ने के नोटिस में छूट के समान है, जब तक कि यह साबित करने या स्थापित करने के लिए कोई अन्य सबूत न हो कि मकान मालिक का ऐसा इरादा था..."

(इस न्यायालय द्वारा दिया गया जोर)

25. इसके अलावा, अशोक मार्केटिंग लिमिटेड और अन्य बनाम पंजाब नेशनल बैंक और अन्य (1990) 4 एससीसी 406 के मामले में जिसमें विचार के लिए प्रश्न यह था कि क्या सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 के प्रावधान दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के प्रावधानों की अवहेलना करते हैं, इस न्यायालय की संविधान पीठ ने व्याख्या के बाद दोनों अधिनियमों के प्रासंगिक प्रावधानों में स्पष्ट रूप से माना गया है कि सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 को किराया नियंत्रण अधिनियम पर हावी होना चाहिए। निर्णय के प्रासंगिक अनुच्छेद 55 और 70 इस प्रकार हैं:

"55. किराया नियंत्रण अधिनियम संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में निहित मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों को विनियमित करने वाले सामान्य कानून से हटकर है क्योंकि यह मानक किराए के निर्धारण के लिए प्रावधान करता है, यह उन आधारों को निर्दिष्ट करता है जिन पर एक मकान मालिक मांग कर सकता है एक किरायेदार को बेदखल करने की, यह मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच विवादों के न्यायनिर्णयन के लिए मंच और ऐसी कार्यवाही में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया को निर्धारित करता है। इसलिए, किराया नियंत्रण अधिनियम को मकान मालिक और किरायेदारों के बीच संबंधों को विनियमित करने वाला दिल्ली के केंद्र शासित प्रदेश में

एक विशेष कानून कहा जा सकता है। सार्वजनिक परिसर अधिनियम सार्वजनिक परिसर से अनाधिकृत कब्जेदारों को बेदखल करने के लिए एक त्वरित मशीनरी का प्रावधान करता है। सामान्य कानून के विपरीत जो एक सक्षम अदालत में संपत्ति के कब्जे की वसूली के लिए एक नियमित मुकदमा दायर करने और नागरिक प्रक्रिया संहिता में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार ऐसे मुकदमे की सुनवाई का प्रावधान करता है, सार्वजनिक परिसर अधिनियम एक आदेश पारित करने की शक्ति प्रदान करता है एक नामित अधिकारी पर सार्वजनिक परिसर में एक अनाधिकृत कब्जेदार को बेदखल करना और ऐसा आदेश पारित करने से पहले उक्त अधिकारी द्वारा पालन की जाने वाली प्रक्रिया निर्धारित करना। इसलिए, सार्वजनिक परिसर अधिनियम भी सार्वजनिक परिसरों से अनाधिकृत कब्जेदारों को बेदखल करने से संबंधित एक विशेष कानून है। दूसरे शब्दों में, दोनों अधिनियम, अर्थात् किराया नियंत्रण अधिनियम और सार्वजनिक परिसर अधिनियम, उनमें निपटाए गए मामलों के संबंध में विशेष कानून हैं। चूंकि, पब्लिक प्रीमाइसेस एक्ट एक विशेष कानून है और सामान्य अधिनियम नहीं है, इसलिए इस सिद्धांत में निहित अपवाद है कि बाद का सामान्य कानून पहले के विशेष कानून का अपमान नहीं कर सकता है और इस सिद्धांत के अनुसार लागू नहीं किया जा सकता है कि बाद के कानून पहले के विपरीत कानूनों को निरस्त कर देते हैं, सार्वजनिक परिसर अधिनियम को किराया नियंत्रण अधिनियम पर हावी होना चाहिए।

70..... हमारी राय में, सार्वजनिक परिसर अधिनियम के प्रावधान, जिस हद तक वे किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में आने वाले परिसरों को कवर करते हैं, किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों और अनाधिकृत कब्जे वाले व्यक्ति की अवहेलना करते हैं और अनाधिकृत कब्जे वाले व्यक्ति की अधिनियम की धारा 2(ई) के तहत सार्वजनिक परिसर किराया नियंत्रण अधिनियम की सुरक्षा लागू नहीं कर सकते।"

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 एक सामान्य कानून है जो मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को सामान्य रूप से नियंत्रित करता है। विशिष्ट किराया नियंत्रण अधिनियम संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम से आगे हैं, जिससे किरायेदार को किराए में मनमानी वृद्धि और मकान मालिक द्वारा किराए के परिसर से बेदखली से अधिक सुरक्षा प्रदान की जाती है। इस प्रकार, उपरोक्त मामले के कानून के आलोक में, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 सार्वजनिक परिसर के संबंध में लागू नहीं है। प्रश्नगत संपत्ति सार्वजनिक परिसर (अनाधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 2(ई)(3)(ii) के आधार पर सार्वजनिक परिसर है, जिसे यहां पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"2(ई) "सार्वजनिक परिसर" का अर्थ है-

(3) [राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली] के संबंध में-

(ii) दिल्ली विकास प्राधिकरण से संबंधित कोई भी परिसर, चाहे ऐसा परिसर उक्त प्राधिकरण के कब्जे में हो, या उसके द्वारा पट्टे पर दिया गया हो,..."

इसलिए, मौजूदा मामले में, पट्टा विलेख के खंड III(बी) और डीडी अधिनियम की धारा 21 और 22 के अनुसार, नजूल भूमि नियमों के नियम 43 के साथ पठित और शांति प्रसाद देवी, सरूप सिंह गुप्ता और अशोक के प्रकाश में मार्केटिंग लिमिटेड के मामलों (उपरोक्त) में, एक बार समय समाप्त होने के बाद और साथ ही पट्टे को समाप्त करने का नोटिस जारी करके मूल पट्टेदार के पक्ष में पट्टे का स्वतः नवीनीकरण नहीं किया जा सकता है। लीज अवधि की समाप्ति के बाद डीडीए के कार्यालय द्वारा किराए की राशि स्वीकार करने मात्र से, मूल पट्टेदार के पक्ष में, 20 वर्षों की एक और अवधि के लिए, प्रश्नगत परिसर के पट्टे के नवीनीकरण के रूप में नहीं माना जाएगा, जैसा कि प्रतिवादी द्वारा तर्क दिया गया है।

26. इसके अलावा, डीडीए में निहित प्रश्नगत संपत्ति एक नाजुल भूमि है, एक विकसित भूमि है जैसा कि नाजुल भूमि नियमों के नियम 2(i) के तहत परिभाषित किया गया है, जो इस प्रकार है:

"नजूल भूमि" का अर्थ है प्राधिकरण के निपटान में रखी गई भूमि और अधिनियम की धारा 22 के तहत प्राधिकरण द्वारा या उसके नियंत्रण और पर्यवेक्षण के तहत विकसित की गई भूमि।

27. डीडी अधिनियम की धारा 3(2) कहती है कि प्राधिकरण दिल्ली विकास प्राधिकरण(डीडीए) नाम से एक कॉर्पोरेट निकाय होगा। डीडी अधिनियम की धारा 21 डीडीए को भूमि के निपटान के संबंध में सशक्त बनाती है और धारा 21 की उप-धारा(3) यह स्पष्ट करती है कि उपरोक्त अधिनियम में कुछ भी प्राधिकरण या संबंधित स्थानीय प्राधिकरण को सक्षम करने वाला नहीं माना जाएगा उपहार, बंधक या शुल्क के माध्यम से भूमि का निपटान करने के लिए,लेकिन भूमि के निपटान के संबंध में डीडी अधिनियम में कुछ संदर्भों के अधीन, इसे किसी भी तरीके से निपटान के संदर्भ के रूप में माना जाएगा, चाहे वह बिक्री, विनिमय या पट्टे के माध्यम से हो या किसी सुखभोग अधिकार या विशेषाधिकार के सृजन द्वारा या अन्यथा। चूंकि, डीडी अधिनियम द्वारा डीडीए को पट्टा देने के लिए प्रदत्त शक्ति में पट्टे का नवीनीकरण शामिल है और मूल पट्टेदार के पक्ष में संपत्ति के पट्टे के ऐसे नवीनीकरण के अभाव में, जैसा कि कानून में आवश्यक है, कोई नवीनीकरण स्वचालित नहीं हो सकता है उसके पक्ष में उसी संपत्ति का। मूल पट्टेदार के पक्ष में पट्टे का नवीनीकरण न करना इस तथ्य से बहुत स्पष्ट है कि मूल पट्टेदार डीडीए द्वारा अपने कारण बताओ नोटिस दिनांक 09.02.1968 और 16.02.1968 और आगे बताए गए उल्लंघनों को ठीक करने में विफल रहा। दिनांक 01.09.1972 को समाप्ति नोटिस जारी करने से बहुत स्पष्ट हो गया,

जिसके तहत डीडीए ने प्रश्नगत संपत्ति के पट्टे के गैर-नवीनीकरण के अपने स्पष्ट इरादे से अवगत कराया है। उपरोक्त समाप्ति नोटिस का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

"7. और चूंकि आप उपरोक्त पट्टे की शर्तों और अनुबंधों को देखने, निष्पादन करने और उनका पालन करने में विफल रहे हैं, इसलिए उक्त उल्लंघन अभी भी जारी हैं। आगे की अवधि के लिए पट्टे का नवीनीकरण नहीं करने का निर्णय लिया गया है।"

इस प्रकार, डीडी के उपरोक्त कानूनी वैधानिक प्रावधानों और लीज डीड के नियमों और शर्तों और ऊपर संदर्भित केस कानून से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि मूल पट्टेदार के पक्ष में प्रश्नगत संपत्ति के पट्टे का कोई स्वचालित नवीनीकरण नहीं है। इसलिए, विवादित निर्णय में विवादास्पद मुद्दे पर नीचे दी गई अदालतों के समवर्ती निष्कर्ष न केवल गलत हैं बल्कि कानून में त्रुटि भी हैं और इसलिए, इसे कानून में बनाए रखने की अनुमति नहीं दी जा सकती है और दरकिनार किया जा सकता है।

28. उपरोक्त चर्चा से, यह स्पष्ट है कि पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में मूल पट्टेदार की स्थिति, एक अनाधिकृत कब्जेदार की है क्योंकि उसने संपत्ति पर कब्जा जारी रखा था। सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 2(जी) के संदर्भ में एक 'अनाधिकृत व्यक्ति' के रूप में, जो इस प्रकार है:

"2(जी) किसी भी सार्वजनिक परिसर के संबंध में "अनाधिकृत कब्जा" का अर्थ है सार्वजनिक परिसर के किसी भी व्यक्ति द्वारा इस तरह के कब्जे के लिए अधिकार के बिना कब्जा करना, और प्राधिकरण के बाद सार्वजनिक परिसर के किसी भी व्यक्ति द्वारा कब्जे में बने रहना शामिल है(चाहे अनुदान के माध्यम से या स्थानांतरण के किसी अन्य तरीके से) जिसके तहत उसे परिसर पर कब्जा करने की अनुमति दी गई थी, वह समाप्त हो गई है या किसी भी कारण से निर्धारित की गई है।"

29. 10.8.1968 के बाद पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, मूल पट्टेदार का तर्क कि डीडीए को यह दलील लेने से रोका जाता है कि 10.8.1968 के बाद किराया स्वीकार करने के बाद पट्टे का कोई नवीनीकरण नहीं हुआ है, के संबंध में प्रश्नगत संपत्ति और उसके संबंध में कुछ रकम स्वीकार करने के बाद, बाद में, प्रश्नगत संपत्ति को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलने के लिए ये सभी अप्रासंगिक पहलू हैं क्योंकि ये डीडी अधिनियम, नजूल के उपरोक्त प्रावधानों के विपरीत हैं। भूमि नियम तथात्मक स्थिति और पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों पर लागू होते हैं। इसके अलावा, डीडीए द्वारा मूल पट्टेदार को दिए गए दिनांक 01.09.1972 के समाप्ति नोटिस के तत्वों से यह स्पष्ट है कि उसने न केवल संपत्ति के पट्टे को नवीनीकृत करने से इनकार कर दिया है, बल्कि मूल पट्टेदार को प्रश्नगत संपत्ति का कब्जा सौंपने के लिए भी कहा है 30 दिनों के भीतर प्रश्नगत संपत्ति, जो बिल्कुल सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 5 के अनुरूप है।

30. मामले की उचित परिप्रेक्ष्य में जांच किए बिना कि प्रश्नगत संपत्ति सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 2(ई) के संदर्भ में एक सार्वजनिक परिसर है और पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद मूल पट्टेदार अशोका मार्केटिंग लिमिटेड और अन्य के मामले में इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा निर्धारित प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों और नियमों के आलोक में उक्त अधिनियम की धारा 2(जी) के संदर्भ में अनाधिकृत कब्जाकर्ता बन गया है।(उपरोक्त), विवादास्पद मुद्दे पर नीचे दी गई अदालतों के समवर्ती निष्कर्ष न केवल गलत हैं, बल्कि कानून में त्रुटि से ग्रस्त हैं और इसलिए, रद्द किए जाने योग्य हैं।

31. मूल पट्टेदार के पक्ष में विचारण न्यायालय द्वारा स्थायी निषेधाज्ञा देना, डीडीए को उक्त समाप्ति नोटिस दिनांक 01.09.1972 के तहत कोई भी कार्रवाई करने से रोकना, इस आधार पर कि समाप्ति नोटिस दिनांक 01.09.1972 अवैध, मनमाना और

क्षेत्राधिकार के बिना और प्रथम अपीलिय अदालत, यानी विद्वान एडीजे और आगे उच्च न्यायालय द्वारा अपने विवादित निर्णय और आदेश द्वारा इसकी पुष्टि न केवल गलत है, बल्कि कानून में त्रुटि से भी ग्रस्त है। इस प्रकार, बिंदु संख्या 1 का उत्तर अपीलकर्ता के पक्ष में दिया गया है।

बिंदु संख्या 2 का जवाब

32. उच्च न्यायालय का आदेश दिनांक 03.11.2009 का जिसके तहत मूल पट्टेदार द्वारा दिनांक 14.10.1998 को बिक्री विलेख के निष्पादन के कारण सीपीसी के आदेश 22 नियम 10 के तहत उसके आवेदन पर मूल पट्टेदार के स्थान पर प्रतिवादी को प्रतिस्थापित किया गया था। वाद संख्या 601/1984 में प्रतिवादी द्वारा उनके बीच समझौता कराना भी कानून की नजर में खराब है। उपरोक्त मुकदमे में समझौता डिक्री को प्रभावी करने के लिए प्रश्नगत संपत्ति की बिक्री इस कारण से कानून में शुरू से ही शून्य है कि मूल पट्टेदार के पास, अपने पक्ष में पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, स्वयं कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं था, प्रश्नगत संपत्ति के संबंध में विक्रय विलेख के निष्पादन के समय। कानून की यह अच्छी तरह से स्थापित स्थिति है कि जिस व्यक्ति के पास संपत्ति में कोई अधिकार, शीर्षक या हित नहीं है, वह उसे बिक्री विलेख के माध्यम से हस्तांतरित नहीं कर सकता है। इस प्रकार, इस मामले में, प्रतिवादी के पक्ष में मूल पट्टेदार द्वारा प्रश्नगत संपत्ति की बिक्री उसके संबंध में उसके अधिकार का वैध कार्य नहीं है। उपरोक्त कारणों से, बिक्री विलेख डीडीए पर बाध्यकारी नहीं है। उच्च न्यायालय इस मामले में महत्वपूर्ण तथ्यात्मक और कानूनी पहलू को समझने में विफल रहा है।

33. प्रतिवादी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा आग्रह किया गया तर्क कि उसने लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड अधिकार के लिए प्रश्नगत संपत्ति के रूपांतरण शुल्क के रूप

में 96,41,982/- रुपये की राशि जमा की है, इसकी भी कोई प्रासंगिकता नहीं है और प्रतिवादी को इस कारण से कोई समर्थन नहीं देता है कि डीडीए द्वारा संपत्ति के पट्टे के नवीनीकरण के अभाव में, मूल पट्टेदार स्वयं प्रश्नगत संपत्ति का अनाधिकृत कब्जाधारी बन जाता है। इसके संबंध में डीडीए कार्यालय में रूपांतरण शुल्क जमा करने से प्रतिवादी को संबंधित संपत्ति के संबंध में किसी भी अधिकार का दावा करने में मदद नहीं मिल सकती है। सार्वजनिक संपत्ति के संबंध में ऐसी प्रक्रिया कानून में स्वीकार्य है या नहीं, इस मामले में निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है। तत्काल मामले में अजीब तथ्य और परिस्थितियां हैं, अर्थात्, 10.08.1968 के बाद पट्टा समय के साथ समाप्त हो गया है, जो कि 01.09.1972 की समाप्ति सूचना से स्पष्ट रूप से जाहिर है और उसके बाद, मूल पट्टेदार शर्तों के अनुसार एक अनाधिकृत कब्जेदार बन जाता है। सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 2(जी) के तहत और इसके परिणामस्वरूप, वे किसी भी तरीके से संबंधित संपत्ति से निपटने के हकदार नहीं हैं। लीजहोल्ड अधिकारों को फ्रीहोल्ड अधिकारों में बदलने की अवधारणा तथ्यात्मक स्थिति पर लागू नहीं होती है।

बिंदु क्रमांक 3 का उत्तर

34. मूल पट्टेदार ने लगभग 30 वर्षों से(जब तक उसने प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित नहीं किया) संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जा कर रखा है और मूल पट्टेदार द्वारा प्रतिवादी का अवैध रूप से उस पर काबिज किया है, जो स्वयं संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जा किये हुए था। लगभग 17 वर्षों से प्रतिवादी बिना किसी अधिकार, स्वामित्व या हित के प्रश्नगत संपत्ति का आनंद ले रहा है। इस प्रकार, दोनों अनाधिकृत कब्जे के लिए नुकसान का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं और डीडीए को सार्वजनिक परिसर(अनाधिकृत कब्जेदारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 की धारा 7 के तहत उनसे नुकसान का दावा करने का अधिकार है। हम अपने निष्कर्ष और इस निर्णय

में दिए गए कारणों के मद्देनजर अपनी अपील की शक्ति का प्रयोग करते हुए इस निष्कर्ष को दर्ज करते हैं, जिसमें कहा गया है कि समवर्ती निष्कर्ष न केवल गलत है, बल्कि प्रतिवादी के पक्ष में स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री देने में कानून में त्रुटि से भी ग्रस्त है, जो कानून में इसके लिए हकदार नहीं है। निचली अदालतों द्वारा प्रतिवादी के पक्ष में राहत देना न्याय की विफलता है। इसके अलावा, इस में शामिल सार्वजनिक हित को ध्यान में रखते हुए मामले और विशेष रूप से विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए मामले में हमें डीडीए की इस अपील को स्वीकार करना होगा। चूंकि हमने अपीलकर्ता-डीडीए के पक्ष में इस अपील में तय किए गए बिंदुओं का उत्तर देते हुए, हम डीडीए को बेदखली की कार्यवाही का सहारा लिए बिना तुरंत संपत्ति पर कब्जा करने का निर्देश देते हैं, क्योंकि प्रतिवादी ने प्रश्नगत संपत्ति पर अनाधिकृत कब्जा कर लिया है निम्न न्यायालयों द्वारा पारित गलत निर्णयों के चलते। प्रतिवादी अवैध रूप से सार्वजनिक संपत्ति का आनंद ले रहा है जो कि गैरकानूनी संवर्धन होगा जो सार्वजनिक हित के खिलाफ है।

35. उपरोक्त कारणों से इस अपील की अनुमति दी जाती है, उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय और डिक्री क्रमशः आरसीए संख्या 75/1982 और ओएस संख्या 47/1975 में प्रथम अपील की न्यायालय और विचारण न्यायालय के निर्णयों और डिक्री की पुष्टि करते हैं। इसके द्वारा रद्द किया गया है। तदनुसार, हम निम्नलिखित आदेश पारित करते हैं-

ए) डीडीए को संबंधित संपत्ति पर तुरंत कब्जा लेने और डीडी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार संबंधित नियमों के साथ सार्वजनिक नीलामी आयोजित करके पात्र आवेदक के पक्ष में उसका निपटान करने की अनुमति है, यदि वह संपत्ति का निपटान करना चाहता है।

बी) डीडीए क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर पर संपत्ति पर उनके अनाधिकृत कब्जे की अवधि के लिए मूल पट्टेदार या उसके कानूनी उत्तराधिकारियों और प्रतिवादी दोनों से नुकसान की वसूली का हकदार है।

सी) रूपांतरण शुल्क के रूप में प्रतिवादी द्वारा डीडीए के पास जो राशि जमा की गई है, उसे डीडीए द्वारा कानून के अनुसार निर्धारित क्षति के लिए समायोजित किया जाएगा।

डी) इन कार्यवाहियों के लिए प्रतिवादी द्वारा देय 1 लाख रुपये की लागत डीडीए को दी जाती है।

अपील की अनुमति।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता चित्रा भदौरिया द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।