

**दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली**

**निर्णय सुरक्षित : 06 अगस्त 2024**

**निर्णय उद्घोषित : 03 अक्टूबर 2024**

रि.या.(सि.) 11037/2022 और सि.वि. आ. 32331/2022

रविंदर कुमार जैन

.....याचिकाकर्ता

द्वारा: श्रीमती विकास जैन और श्री निखिल फ़र्नांडीज़, अधिवक्तागण, याचिकाकर्ता के साथ व्यक्तिगत रूप से।

बनाम

दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य

.....प्रत्यर्थागण

द्वारा: सुश्री मनिका त्रिपाठी, दि.वि.प्रा. के लिए स्थायी अधिवक्ता सह श्री बरुण डे, अधिवक्ता।

**कोरम:**

**माननीय न्यायमूर्ति श्री धर्मेश शर्मा**

**निर्णय**

1. याचिकाकर्ता भारत के संविधान, 1950 के अनुच्छेद 226 और 227 के अंतर्गत वर्तमान रिट याचिका दायर करके इस न्यायालय के असाधारण अधिकार क्षेत्र का अवलंब ले रहा है तथा निम्नलिखित राहत की माँग कर रहा है:

- “क. 28 अक्टूबर 2016 को रोहिणी हाउसिंग स्कीम-1981 में एमआईजी श्रेणी के अंतर्गत पंजीकरण सं. 234252, प्राथमिकता सं. 14953 के विरुद्ध एमआईजी भूखंड सं. डी2/49, सेक्टर 29 के आवंटन के लिए निकाले गए ड्रॉ के अनुसरण में याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र जारी करने के लिए प्रत्यर्थागण को निर्देश देने के लिए परमादेश या कोई अन्य उपयुक्त रिट, आदेश या निर्देश जारी करें;
- ख. रोहिणी हाउसिंग स्कीम - 1981 में एमआईजी श्रेणी के अंतर्गत पंजीकरण सं. 234252, प्राथमिकता सं. 14953 के विरुद्ध सेक्टर 29 में एमआईजी भूखंड सं. डी2/49 का भौतिक कब्जा सौंपने के लिए प्रत्यर्थागण को निर्देश देने हेतु परमादेश या कोई अन्य उपयुक्त रिट के रूप में रिट, आदेश या निर्देश जारी करें
- ग. परमादेश या किसी अन्य उपयुक्त रिट के रूप में रिट, आदेश या निर्देश जारी करना, जिसमें प्रत्यर्थागण को ड्रॉ की फाइनल और आवंटन जारी करने तथा भूखंड के बाद के कब्जे की वर्तमान स्थिति को अभिलेख पर लाने का निर्देश दिया गया हो;
- घ. प्रत्यर्थागण को निर्देश देते हुए एक रिट, आदेश या निर्देश जारी करें कि वे कम्प्यूटरीकृत भूखंड ड्रॉ के समय अर्थात् 28.10.2016 को याचिकाकर्ता को भूमि की प्रचलित दर पर प्लॉट भूखंड करें;
- ङ. प्रत्यर्थागण पर भारी जुर्माना लगाने के लिए रिट, आदेश या निर्देश जारी करें क्योंकि उन्होंने अपने कर्तव्यों की उपेक्षा की है और सबसे पहले भूखंडों के आवंटन के लिए ड्रॉ में लंबा विलंब किया है और उसके बाद चयन के बाद कभी भी आवंटन पत्र जारी नहीं किए हैं;
- च. प्रत्यर्थागण पर लंबी देरी और याचिकाकर्ता को खराब स्वास्थ्य का कारण बनने के लिए 10,00,000/- रुपये का प्रतिकर लगाने के लिए रिट, आदेश या निर्देश जारी करें
- छ. याचिकाकर्ता को अनुलग्नक त-1 से त-12 की मूल या प्रमाणित प्रति दाखिल करने से छूट देना;
- ज. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उचित समझे जाने वाले किसी भी अन्य रिट/आदेश या निर्देश को याचिकाकर्ता के पक्ष में पारित किया जाएगा।
- झ. कृपया इस याचिका को जुर्मानों सहित याचिकाकर्ता के पक्ष में अनुमति दी जाए।”

### संक्षिप्त तथ्य:

2. याचिकाकर्ता, जो लगभग 76 वर्ष की आयु के एक वरिष्ठ नागरिक होने का दावा करता है, ने वर्तमान याचिका में अन्य बातों के साथ-साथ रोहिणी हाउसिंग स्कीम, 1981 **['आरआरएस, 1981']** में प्रार्थना खंड में उल्लिखित स्थल पर भूखंड के संबंध में प्रत्यर्थीगण/दिल्ली विकास प्राधिकरण **['दि.वि.प्रा.']** से आवंटन पत्र जारी करने की माँग की है। याचिकाकर्ता की शिकायत यह है कि वह प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. द्वारा तैयार आरआरएस, 1981 के अंतर्गत अपने लिए आवास हासिल करने की उम्मीद में पिछले 43 वर्षों से दर-दर भटक रहा है, लेकिन उसे कोई लाभ नहीं हुआ है।

3. अनावश्यक विवरण से बचते हुए, याचिकाकर्ता ने 1981 में आरआरएस, 1981 के अंतर्गत एमआईजी भूखंड के आवंटन के लिए 5,000/- रुपये की बयाना राशि जमा करने पर 22.04.1981 की पंजीकरण रसीद के माध्यम से ड्रॉ में आवेदन किया। यह बयान दिया गया है कि लगभग 25 वर्षों के बाद अर्थात् 2005 में, प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने उन्हें आरआरएस, 1981 के अंतर्गत आवंटन के लिए उनकी अयोग्यता के बारे में सूचित किया, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ता को पहले से ही न्यू पैटर्न्ड रजिस्ट्रेशन स्कीम 1979 **['एनपीआरएस, 1979']** के अंतर्गत द्वारका में एक फ्लैट आवंटित किया गया था।

4. परिणामस्वरूप, याचिकाकर्ता ने एनपीआरएस, 1979 के अंतर्गत आवंटन को रद्द करने के लिए आवेदन किया, ताकि वह आरआरएस, 1981 के अंतर्गत

आवंटन के लिए पात्र बन सके, जिसका रद्दकरण स्वीकार्य रूप से 21.02.2007 के पत्र संख्या 312 (2112) 01/डीडब्लू/एनपी/पीटी/787 के माध्यम से पुष्टि की गई, जो अनुलग्नक त-3 का भाग है, जिसे एनपीआरएस, 1979 में फ्लैट के आवंटन के लिए याचिकाकर्ता द्वारा भुगतान की गई पंजीकरण राशि की वापसी के लिए प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. द्वारा जारी किया गया था।

5. सात वर्ष बाद, प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. ने दिनांक 06.02.2014 के पत्र सं. एफ़ 1(एम) 234252/07/एलएसबी (आरओ) डीडीए/130 के माध्यम से, जो अनुलग्नक त-5 का भाग है, आरआरएस, 1981 में एमआईजी भूखंड के आवंटन के लिए ड्रा में चयन के लिए याचिकाकर्ता की उम्मीदवारी को स्वीकार किया। यह बयान दिया गया है कि 2012 से 2015 की अवधि के दौरान, याचिकाकर्ता ने आवंटन की स्थिति के बारे में पूछताछ करने के लिए प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. को कई अभ्यावेदन दिए, लेकिन 24.10.2016 तक कोई प्रतिक्रिया नहीं मिली, जिस तिथि को प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. ने एक पत्र सं. एफ़ 1(एम) 234252/एलएसबी/आरओ/डीडीए/678 जारी किया, जो अनुलग्नक त-7 का भाग था, जिसमें याचिकाकर्ता को सूचित किया गया कि आरआरएस, 1981 के अंतर्गत कंप्यूटरीकृत ड्रा 28.10.2016 को आयोजित किया जाएगा।

6. याचिकाकर्ता ने 28.10.2016 को उक्त ड्रा में विधिवत भाग लिया। हालाँकि, प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. ने फिर से याचिकाकर्ता को उक्त ड्रा के परिणामों और आवंटन की स्थिति के संबंध में कोई भी जानकारी औपचारिक रूप से देने

में विफल रहा। डेढ़ साल की अवधि के बाद, याचिकाकर्ता ने 03.05.2018, 08.05.2018, 15.05.2018, 10.07.2018 को पत्र जारी किए और वर्ष 2019 और 2020 में प्रत्यर्थी सं. 3/प्रधान आयुक्त के समक्ष अपने पक्ष में आवंटन पत्र जारी करने के लिए कई व्यक्तिगत सुनवाई की माँग की, लेकिन उसके सभी प्रयास निष्फल रहे।

7. आखिरकार, याचिकाकर्ता ने वर्ष 2022 में वर्तमान रिट याचिका दायर की, जिसमें प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. को याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र जारी करने के निर्देश देने की माँग की गई। हालाँकि, कहानी यहीं खत्म नहीं होती। घटनाओं के एक आश्चर्यजनक मोड़ में, वर्तमान रिट कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने आवंटन रद्द करने का एक पत्र जारी किया, जिसकी सं. एफ 1 (एम) 234252/ एलएसबी (रोहिणी)/डीडीए/ 2999 दिनांक 07.11.2022 थी, जो याचिकाकर्ता द्वारा दायर अतिरिक्त शपथपत्र के अनुलग्नक-1 का भाग था। दिनांक 07.11.2022 के उक्त पत्र में बताए गए रद्दकरण के आधार निम्नानुसार दिए गए हैं:

“...महोदय/महोदया,

आपने स्वयं को रोहिणी हाउसिंग स्कीम-1981 के अंतर्गत आवेदन सं. 23 4252 दिनांक 22.04.1981 द्वारा एमआईजी श्रेणी के अंतर्गत पंजीकृत कराया था।

जबकि आपको दिनांक 28.10.2016 को आयोजित कम्प्यूटरीकृत ड्रा में 60.00 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाला भूखंड सं. 49, ब्लॉक/पाकेट डी-2, सेक्टर-29 आवंटित किया गया था।

28.10.2016 को आयोजित ड्रा के संबंध में एक शिकायत सतर्कता विभाग, दि.वि.प्रा. से इस कार्यालय में प्राप्त हुई थी।

चूँकि, उक्त शिकायत के परीक्षण के लिए उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा. द्वारा एक समिति गठित की गई थी और आपके मामले का परीक्षण उक्त समिति द्वारा किया गया है।

चूँकि, परीक्षण में पाया गया कि आप दि.वि.प्रा. की न्यू पैटर्न रजिस्ट्रेशन स्कीम 1979 के अंतर्गत पंजीकृत थे।

जबकि, आरआरएस-1981 के नियमों और शर्तों के खंड सं. 4 के अनुसार, "जो व्यक्ति दि.वि.प्रा. के साथ इसकी किसी भी हाउसिंग रजिस्ट्रेशन स्कीम या न्यू पैटर्न स्कीम 1979 के अंतर्गत पंजीकृत हैं, उन्हें अपना पंजीकरण "रोहिणी" में अंतरित करने की अनुमति है।

वे पंजीकरण का एक अलग ब्लॉक बनाएँगे और आवंटन के मामले में उन्हें प्राथमिकता दी जाएगी। अंतरण पर, आवेदक को पहले की हाउसिंग स्कीम के अंतर्गत आवंटन का कोई अधिकार नहीं होगा।"

जबकि, आपने रोहिणी हाउसिंग स्कीम की शर्तों का उल्लंघन किया है और न्यू पैटर्न स्कीम 1979 के अंतर्गत अपना पंजीकरण रोहिणी हाउसिंग स्कीम-1981 में अंतरित नहीं कराया है।

तदनुसार, रोहिणी हाउसिंग स्कीम के अंतर्गत आपको किया गया आवंटन रद्द कर दिया जाता है।

यह दि.वि.प्रा. के उपाध्यक्ष के अनुमोदन के साथ जारी किया जाता है..."

**[ज़ोर दिया गया]**

8. इस बात से इनकार नहीं किया जा सकता कि याचिकाकर्ता ने उपरोक्त निर्णय को भी इस आधार पर चुनौती दी है कि प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने अपने सार्वजनिक कर्तव्यों का पूरी तरह से पालन नहीं किया, और यह सबसे कठोर और नौकरशाहीपूर्ण तरीका है। वर्तमान रिट कार्यवाही के नोटिस पर, प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने 05.12.2022 को एक प्रति शपथपत्र और साथ ही 26.08.2023 को एक अतिरिक्त शपथपत्र दायर किया, और प्रत्यर्थी/दि.वि.प्रा. का लगातार मत 07.11.2022 के आवंटन रद्द करने के पत्र की सामग्री की पुनरावृत्ति है। यह बयान दिया गया है कि भूखंड के आवंटन के लिए

याचिकाकर्ता के आवेदन की समीक्षा के दौरान यह पाया गया कि याचिकाकर्ता एनपीआरएस, 1979 के अंतर्गत एक पंजीयक था और भले ही एनपीआरएस, 1979 में ऐसा आवंटन दिनांक 21.02.2007 के पंजीकरण धन वापसी के पत्र द्वारा रद्द कर दिया गया था, दि.वि.प्रा. की स्क्रीनिंग समिति, जिसे याचिकाकर्ता और 28 अन्य समान स्थिति वाले आवंटियों के मामले का परीक्षण करने के लिए गठित किया गया था, ने आरआरएस, 1981 के नियमों और शर्तों के खंड संख्या (4) पर भरोसा करते हुए, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए आरआरएस, 1981 के अंतर्गत याचिकाकर्ता के पंजीकरण की बहाली और पंजीकरण को रद्द करने की अनुशंसा की है, कि आरआरएस, 1981 के पंजीकरण के समय, याचिकाकर्ता को पहले से प्राप्त एनपीआरएस पंजीकरण को आरआरएस पंजीकरण में अंतरित करने का अवसर दिया गया था, हालाँकि, याचिकाकर्ता ऐसे निर्देशों का पालन करने में विफल रहा।

9. प्रत्युत्तर में याचिकाकर्ता ने दृढ़ता से आग्रह किया है कि प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने विरोधाभासी मत अपनाया है, क्योंकि उन्होंने आरआरएस 1981 के अंतर्गत भूखंड के आवंटन के लिए ड्रॉ में याचिकाकर्ता के आवेदन के चयन को स्वीकार किया है, और साथ ही यह भी प्रकथन दिया कि याचिकाकर्ता आरआरएस 1981 ब्रोशर, एक दस्तावेज़ जो 1981 में प्रकाशित और प्रसारित किया गया था, के खंड (4) के अंतर्गत अनिवार्य प्रक्रियात्मक आवश्यकताओं को पूरा करने में विफल रहा है। इसके अतिरिक्त, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि "एनपीआरएस 1979 से आरआरएस 1981 में अंतरण"

की प्रक्रियात्मक आवश्यकता का मुद्दा पहली बार प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. द्वारा उनके दिनांक 05.12.2022 के प्रति शपथपत्र के माध्यम से उठाया गया है, यह प्रतिवाद दिया गया है कि विबंध की विधि प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. पर सीधे लागू होता है। अंत में, यह प्रस्तुत किया गया है कि आरआरएस 1981 के नियमों और शर्तों का खंड (4) किसी आवेदक को अंतरित किए बिना आरआरएस 1981 में आवेदन करने से नहीं रोकता है और यह केवल एक "प्राथमिकता खंड" है जो यह मानता है कि जो आवेदक स्वयं को आरआरएस 1981 में अंतरित करते हैं, उन्हें आवंटन के मामले में प्राथमिकता दी जाएगी। इस प्रकार, खंड (4) याचिकाकर्ता के मामले पर लागू नहीं होता है क्योंकि उसने एनपीआरएस 1979 के अंतर्गत अपना पंजीकरण रद्द कर दिया था और प्रतिदाय प्राप्त किया था, जिसके विषय में स्पष्ट रूप से प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. को भी सूचित किया गया था।

10. याचिकाकर्ता ने अपनी प्रस्तुतियों के समर्थन में दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम शैल शुक्ला, किशन चंद सैनी बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण, और धनेश कुमार जैन बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण में इस न्यायालय के निर्णयों के साथ-साथ राहुल गुप्ता बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया है।

### **विश्लेषण और निर्णय:**

10. मैंने बार में परस्पर विरोधी पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा पेश की गई प्रस्तुतियों पर गहन विचार किया है। मैंने वर्तमान मामले के प्रासंगिक अभिलेख का भी परिशीलन किया है।

11. वर्तमान मामले के व्यापक तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, जिन्हें पक्षकारगण द्वारा स्वीकार किया गया है, सबसे पहले, आरआरएस, 1981 के नियमों और शर्तों के खंड (4) को नीचे पुनः प्रस्तुत करना समीचीन होगा:

“4. अन्य आवास योजनाओं से अंतरण- जो व्यक्ति दि.वि.प्रा. की किसी भी हाउसिंग रजिस्ट्रेशन स्कीम या न्यू पैटर्न स्कीम 1979 के अंतर्गत पंजीकृत हैं, उन्हें अपना पंजीकरण 'रोहिणी' में अंतरित कराने की अनुमति है। वे पंजीकरण का एक अलग ब्लॉक बनाएँगे और आवंटन के मामले में उन्हें प्राथमिकता दी जाएगी। जो लोग अपने पंजीकरण को किसी भी पहले की डीडीए हाउसिंग स्कीम से रोहिणी स्कीम में अंतरित कराना चाहते हैं, उन्हें अपने आवेदन के साथ पहले से जमा की गई राशि और रोहिणी स्कीम को देय बयाना राशि के बीच का अंतर जमा करना होगा। आवेदन जमा करते समय, उन्हें उस हाउसिंग स्कीम में अपनी जमा राशि के संबंध में पूर्व में जमा की गई सावधि जमा रसीद और चालान फॉर्म की प्रति जमा करानी होगी। हाउसिंग स्कीम में उनकी सावधि जमा पर ब्याज उनके नए खाते में अंतरित कर दिया जाएगा और भूखंड के अंतिम आवंटन के समय समायोजित किया जाएगा। उन्हें 31.03.1981 तक की गणना के अनुसार ब्याज की राशि पर 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज मिलेगा। अंतरण पर, आवेदक को पहले की हाउसिंग स्कीम के अंतर्गत किसी भी आवंटन का अधिकार नहीं होगा”।

12. उपरोक्त योजना के परिशीलन मात्र से पता चलता है कि जिन व्यक्तियों/आवेदकों ने एनपीआरएस, 1979 के लिए आवेदन किया था, उन्हें अपना पंजीकरण आरआरएस, 1981 में अंतरित कराने की छूट दी गई थी,

जिसे पंजीकरण का एक अलग ब्लॉक माना गया था, और आवंटन के मामले में प्राथमिकता दी गई थी, परंतु व्यक्ति/आवेदक बयाना राशि के लिए अंतर राशि का भुगतान करेंगे, जो आरआरएस, 1981 के मामले में स्पष्ट रूप से अधिक थी। आवेदकों को चालान की एक प्रति के साथ पहले की रसीदों के अंतर्गत अपनी सावधि जमा भी समर्पित करनी थी, और अर्जित ब्याज को अंतिम राशि के समय समायोजित करने के लिए निर्धारित किया गया था।

13. यहाँ यह भी उल्लेख करना उचित है कि आरआरएस, 1981 के लिए आवेदन पत्र के अनुसार जो ब्रोशर (अनुलग्नक त-1) का भाग है, खंड 6(ग) के अनुसार एक प्रश्न था कि क्या आवेदक ने फ़्लैटों के आवंटन के लिए किसी पंजीकरण योजना के अंतर्गत दि.वि.प्रा. के साथ पंजीकरण कराया है। इसके अतिरिक्त, आवंटन की शर्तों के खंड (1)(ii) के अनुसार, यह निम्नानुसार प्रावधान किया गया था:

“ii. एक व्यक्ति या उसकी पत्नी/पति या उसका कोई नाबालिग बच्चा जो पूरी तरह या आंशिक रूप से पट्टाधृति या पूर्ण स्वामित्व आधार पर किसी आवासीय भूखंड या घर का स्वामी नहीं है या उसे दिल्ली/नई दिल्ली या दिल्ली छावनी में अवक्रय के आधार पर कोई आवासीय फ़्लैट आवंटित नहीं किया गया है। हालाँकि, अगर संयुक्त स्वामित्व वाले भूखंड या आवासीय घर के अंतर्गत भूमि में आवेदक का व्यक्तिगत हिस्सा 65 वर्ग मीटर से कम है, तो भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन पर विचार किया जा सकता है। हालाँकि, ऐसे व्यक्ति जो दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा 65 वर्ग मीटर से भी कम क्षेत्र में आवंटित घर या भूखंड के स्वामी हैं, वे आवंटन के लिए पात्र नहीं होंगे।”

14. इसका अर्थ यह है कि 65 वर्ग मीटर से कम का पिछला आवंटन योजना के अंतर्गत आवेदन करने के लिए प्रतिबंधित नहीं था। उपरोक्त को ध्यान में रखते, अभिलेख पर लाया गया है कि याचिकाकर्ता को उसके दिनांक 18.08.2005 के पत्र के अनुसरण में फ़्लैट सं 290 पॉकेट ए सेक्टर 17, द्वारका के पंजीकरण को रद्द करने/समर्पित करने के लिए आवेदन करने पर ₹10,618/- की राशि वापस कर दी गई थी। यह एक स्वीकृत तथ्य है कि याचिकाकर्ता ने आरआरएस, 1981 के अंतर्गत एक भूखंड के आवंटन के लिए भी आवेदन किया था और 25.11.2013 को (अनुलग्नक त-4), उसने 17.09.2012 और 17.10.2012 के पिछले पत्रों के क्रम में दि.वि.प्रा. को एक पत्र लिखा था जिसमें कहा गया था कि एक वर्ष से अधिक समय बीत गया है लेकिन आरआरएस, 1981 के अंतर्गत उसे भूखंड आवंटित नहीं किया गया है। उक्त पत्र के प्रत्युत्तर में प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने दिनांक 06.02.2014 के पत्र (अनुलग्नक त-5) के माध्यम से उन्हें निम्नानुसार सूचित किया:-

“दिल्ली विकास प्राधिकरण

भूमि विक्रय शाखा (रोहिणी)

कक्ष सं. 111, पहली मंज़िल, सी-3

विकास सदन, आई.एन.ए., नई दिल्ली-23

सं.एफ़.1(एम)234252/07/एएसबी(आरओ)/डीडीए/130 दिनांक: 06-02-14

सेवा में

श्री रविंदर कुमार जैन

ई-8, मिलाप नगर, उत्तम नगर,

नई दिल्ली-110059

विषय: रोहिणी हाउसिंग स्कीम-1981 में एमआईजी श्रेणी के अंतर्गत पंजीकरण 234252, प्राथमिकता सं. 14953 के अंतर्गत भूखंड का आवंटन।

कृपया ऊपर उद्धृत विषय पर दिनांक 26.11.2013 को लिखे गए अपने पत्र का संदर्भ लें। इस संदर्भ में आपको सूचित किया जाता है कि सक्षम प्राधिकारी एमआईजी भूखंड के आवंटन के लिए ड्रॉ के पात्र उम्मीदवारों की सूची में आपका नाम शामिल करने की अनुमति देता है।

निदेशक(आरएल)दि.वि.प्रा.

प्रतिलिपि: प्रोग्राम.सहायक/एलएसबी(रोहिणी) नए ड्रॉ में नाम संलग्न करने के लिए।

निदेशक (आरएल) दि.वि.प्रा.”

15. इस प्रकार, यह सामने आया है कि प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने याचिकाकर्ता को सूचित किया कि सक्षम प्राधिकारी ने आरआरएस, 1981 में भूखंड के आवंटन के लिए उसके अनुरोध को स्वीकार कर लिया है और उसका नाम एमआईजी भूखंड के आवंटन के लिए ड्रॉ में शामिल किया जाएगा, जब भी यह आयोजित किया जाएगा। याचिकाकर्ता को प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. (त-7) से दिनांक 24.10.2016 को एक पत्र भी मिला, जिसके द्वारा उसे सूचित किया गया कि आरआरएस, 1981 के अंतर्गत भूखंड के आवंटन के लिए लॉटरी का ड्रॉ 28.10.2016 को सुबह 11 बजे आयोजित किया जाएगा, जिसमें उस साइट का विवरण भी दिया गया है जहाँ यह आयोजन किया जाना था, साथ ही उसे सूचित किया गया कि भूखंड का आकार 60 वर्ग मीटर होगा। चूँकि याचिकाकर्ता को प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. से कोई जवाब नहीं मिला, इसलिए उसने 03.05.2018

को एक पत्र लिखा (अनुलग्नक त-8) जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह बताया गया कि वह आवंटन के समय उपस्थित था और उसे सूचित किया गया था कि उसके एक सप्ताह के भीतर व्यक्ति को आवंटन पत्र जारी कर दिया जाएगा, लेकिन वह अभी भी निर्णय की प्रतीक्षा कर रहा है।

16. लंबी कहानी को संक्षिप्त में बताते हुए, याचिकाकर्ता के कष्टों और परेशानियों को इस तथ्य से समझा जा सकता है कि प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. को बार-बार पत्र भेजने के बावजूद, जो दिनांक 08.01.2019, 14.02.2019, 28.02.2019, 26.03.2019, 18.04.2019, 02.05.2019 और 29.10.2019 हैं, उसे कोई जवाब नहीं मिला और अंततः उसने वर्तमान रिट याचिका दायर की, जिसका संज्ञान 25.07.2022 को लिया गया और प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. को नोटिस जारी किया गया।

17. अब, दिलचस्प बात यह है कि प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. ने अपने प्रति शपथपत्र दिनांक 05.12.2022 में पहली बार अपना बचाव इस आशय से किया कि हालाँकि याचिकाकर्ता के पास आरआरएस, 1981 में भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन सं. 234252 दिनांक 22.04.1981 के आधार पर हस्ताक्षरित प्राथमिकता सं. 14953 थी, चूँकि याचिकाकर्ता एनपीआरएस, 1979 के अंतर्गत भी एक आवेदक था, इसलिए उसे दिनांक 06.12.2007 के पत्र और आगे 07.06.2012 के एक अन्य पत्र के माध्यम से एक कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था ताकि यह स्पष्ट किया जा सके कि एनपीआरएस, 1979 के

अंतर्गत उसे फ़्लैट का कोई आवंटन किया गया था या नहीं, जिसका याचिकाकर्ता ने 17.09.2012 के पत्र के माध्यम से उत्तर दिया था कि उसे एनपीआरएस, 1979 के अंतर्गत पंजीकरण सं. 12228 के विरुद्ध फ़्लैट सं. 290 सेक्टर 17, पॉकेट ए, चरण- II आवंटित किया गया था, लेकिन इसे रद्द कर दिया गया और उसने इसे वापस कर दिया। प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने अपने शपथपत्र में कहा कि स्क्रीनिंग समिति ने मामले का परीक्षण किया था और निम्नानुसार पाया गया था:-

“आरआरएस-1981 के नियमों और शर्तों के खंड सं. 4 के अनुसार, "जो व्यक्ति दि.वि.प्रा. के साथ इसकी किसी भी हाउसिंग रजिस्ट्रेशन स्कीम या न्यू पैटर्न स्कीम 1979 के अंतर्गत पंजीकृत हैं, उन्हें अपना पंजीकरण 'रोहिणी' में अंतरित करने की अनुमति है। वे पंजीकरण का एक अलग ब्लॉक बनाएँगे और आवंटन के मामले में उन्हें प्राथमिकता दी जाएगी। जो लोग अपना पंजीकरण किसी भी पूर्ववर्ती हाउसिंग स्कीम से रोहिणी स्कीम में अंतरित कराना चाहते हैं, उन्हें अपने आवेदन के साथ पहले से जमा की गई राशि और रोहिणी स्कीम को देय बयाना राशि के बीच का अंतर जमा करना होगा। आवेदन प्रस्तुत करते समय, उन्हें पूर्व में विधिवत रूप से जारी सावधि जमा रसीद तथा उस हाउसिंग स्कीम में जमा राशि के संबंध में चालान प्रपत्र की प्रति प्रस्तुत करनी होगी। हाउसिंग स्कीम में उनकी सावधि जमा पर ब्याज उनके नए खाते में अंतरित कर दिया जाएगा तथा भूखंड के अंतिम आवंटन के समय समायोजित कर दिया जाएगा। उन्हें 31 मार्च 1981 तक की गणना के अनुसार ब्याज की राशि पर 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज मिलेगा। अंतरण पर, आवेदक को पहले की हाउसिंग स्कीम के अंतर्गत किसी भी आवंटन का कोई अधिकार नहीं होगा।”

18. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह बयान दिया गया कि चूँकि याचिकाकर्ता के पास तत्कालीन मौजूदा एनपीआरएस, 1979 से आरआरएस,

1981 में अंतरित करने का विकल्प था, जिसका लाभ नहीं उठाया गया था, सक्षम प्राधिकारी ने समिति की रिपोर्ट को मंजूरी दे दी, और तदनुसार, याचिकाकर्ता को दिनांक 04.08.2022 के पत्र के माध्यम से पंजीकरण की बहाली को वापस लेने के बारे में सूचित किया गया है।

19. प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. ने इसके बाद 26.08.2023 को एक अतिरिक्त शपथपत्र भी दाखिल किया, जिसमें अपने पिछले मत को दोहराया गया और आगे स्पष्ट किया गया कि याचिकाकर्ता को अलग नहीं किया गया था और ऐसे चौंतीस मामले थे, जिनमें से पाँच मामलों में न्यायालयों के निर्देशों के अनुसार माँग और आवंटन पत्र जारी किए गए थे। स्क्रीनिंग समिति के निर्णय को दोहराते हुए, यह भी कहा गया कि याचिकाकर्ता को दिनांक 07.11.2022 के पत्र के माध्यम से सूचित किया गया है कि आरआरएस, 1981 के अंतर्गत उसका पंजीकरण रद्द कर दिया गया है।

20. बिना किसी और बात के, दि.वि.प्रा. का मत विधि में संधार्य नहीं रह सकता। रिट याचिका की कीमत पर, आरआरएस, 1981 के खंड (4) में केवल यह प्रावधान है कि किसी अन्य योजना से आरआरएस, 1981 में अंतरण पर, अंतरण के लिए प्राथमिकता होगी, जिसका अर्थ है कि एक योजना से आरआरएस, 1981 में अंतरण चाहने वाले आवेदक एक "अलग ब्लॉक" बनाएँगे। खंड को पढ़ने से यह अनिवार्य नहीं है कि आरआरएस, 1981 में आवंटन के लिए पात्रता केवल पिछली योजना से आरआरएस, 1981 में अंतरण के माध्यम

से प्रभावित होगी। कहीं भी उक्त खंड आवेदक को पिछली योजना में आवंटन को रद्द करने और पात्रता मानदंडों में वापस आने के लिए पिछली योजना के लिए भुगतान की गई पंजीकरण राशि की वापसी की माँग करके अपात्रता को ठीक करने से नहीं रोकता है। मूल बात यह है कि ड्रॉ की तिथि तक, याचिकाकर्ता आरआरएस, 1981 के अंतर्गत भूखंड के आवंटन के लिए विचार किए जाने के योग्य था।

21. इस मामले में प्रत्यर्थीगण/दि.वि.प्रा. ने बहुत कम और बहुत देर से काम किया है। याचिकाकर्ता ने अपनी ईमानदारी तब दिखाई थी जब उसने एनपीआरएस में आवंटन रद्द कर दिया था और 2007 में ही दि.वि.प्रा. को इसकी सूचना दे दी थी और दि.वि.प्रा.ने 06.02.2014 (अनुलग्नक त5) के पत्र के माध्यम से उसकी पात्रता की पुष्टि भी की थी, यहाँ तक कि उसे ड्रॉ में भी चुना गया था। इस प्रकार, बिना किसी हिचकिचाहट के, दि.वि.प्रा. को दस साल से अधिक समय के बाद याचिकाकर्ता को आवंटन के लिए अयोग्य ठहराते हुए विपरीत दृष्टिकोण अपनाने से प्रतिबंधित किया जाता है।

22. दि.वि.प्रा. के कारण याचिकाकर्ता को अकल्पनीय उत्पीड़न का सामना करना पड़ा है और बिना किसी औचित्य के याचिकाकर्ता को आवंटन में अत्यधिक देरी की है। याचिकाकर्ता द्वारा बार-बार किए गए अभ्यावेदनों से दि.वि.प्रा. के संबंधित अधिकारियों पर कोई असर नहीं पड़ा और फ़ाइलें एक विभाग से दूसरे विभाग में अंतरित होती रहीं, जब तक कि वर्तमान रिट

याचिका दायर नहीं की गई और उसके बाद, याचिकाकर्ता को एक रद्दकरण पत्र जारी किया गया, संभवतः बाद के उपाय के रूप में।

23. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान याचिका स्वीकार की जाती है। तदनुसार, याचिकाकर्ता को निम्नलिखित राहत दी जाती है;

- (i) प्रत्यर्थागण को एक परमादेश रिट जारी की जाती है कि वे दिनांक 28.10.2016 को आरआरएस, 1981 में एमआईजी श्रेणी के अंतर्गत पंजीकरण सं. 234252, प्राथमिकता सं. 14953 के विरुद्ध एमआईजी भूखंड सं. डी-2/49, सेक्टर 29 के आवंटन के लिए आज से दो महीने के भीतर निकाले गए ड्रॉ के अनुसरण में याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र जारी करेंगे;
- (ii) और साथ ही प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. को निर्देश जारी किया जाता है कि वे पंजीकरण सं. 234252, प्राथमिकता सं. 14953 के अंतर्गत एमआईजी भूखंड सं. डी-2/49, सेक्टर 29 का भौतिक कब्जा उपरोक्त विवरण के अनुसार याचिकाकर्ता को आज से दो महीने के भीतर सौंपेंगे;
- (iii) वैकल्पिक रूप से, यदि उक्त भूखंड को अंतराल में किसी तीसरे व्यक्ति को आवंटित किया गया है, तो प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. उसी सेक्टर अर्थात् सेक्टर 29 में समतुल्य आकार का एक भूखंड, आज से दो महीने के भीतर कंप्यूटरीकृत ड्रॉ के समय अर्थात् 28.10.2016 को प्रचलित भूमि दरों पर याचिकाकर्ता को आवंटित करेगा; और (iv) प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा.

को आज से एक महीने के भीतर, उत्पीड़न और परीक्षण की लंबी अवधि की पीड़ा को सहन करने के लिए याचिकाकर्ता को 1 लाख रुपये की लागत का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है, ऐसा न करने पर प्रत्यर्थागण/दि.वि.प्रा. इस आदेश की तिथि से वसूली तक 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ उक्त राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

24. लंबित आवेदन का भी निपटान किया जाता है।

**न्या. धर्मेश शर्मा**

**03 अक्टूबर, 2024**

*सादिक/सीएच*

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

**अस्वीकरण :** देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।