दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

निर्णय सुरक्षित : 22 नवंबर, 2013
निर्णय उद्घोषित *: 05 दिसंबर, 2013*

रि.या.(सि.) 8095/2012

श्री. सलीम लालवानी .....याचिककर्ता

द्वारा: श्री विजय कौंडल अधिवक्ता के साथ श्री रुपेश गुप्ता, अधिवक्ता।

बनाम

दिल्ली विकास प्राधिकरण .....प्रत्यर्थी

द्वारा: सुश्री शोभना टाकियार, अधिवक्ता

कोरमः
माननीय न्यायमूर्ति श्री जी.पी. मित्तल

<u>निर्णय</u>

<u>न्या. जी.पी. मित्तल</u>

1. वर्तमान रिट याचिका में निर्धारण के लिए छोटा सवाल यह है कि क्या मृतक के कानूनी उत्तराधिकारियों, जो डी.डी.ए. भूखंड के पट्टा धारक थे और किसी तीसरे व्यक्ति के बीच किसी विवाद के कारण, डी.डी.ए. कानूनी उत्तराधिकारियों के पक्ष में नामांतरण को रोक सकता है या इसे ऐसे किसी विवाद के परिणाम के अधीन बना सकता है।

2. मुझे तथ्यों को दोहराने दें।

3. याचिकाकर्ता के पिता स्वर्गीय श्री परमानंद झुरोमल लालवानी (पी.जे.एल.) ने दक्षिण दिल्ली के रिंग रोड पर स्थित सफदरजंग विकास आवासीय योजना के अभिन्यास प्लान में भूखंड सं.149, ब्लॉक ए-I के लिए सबसे अधिक बोली लगाई थी। उक्त पी.जे.एल. को पहले ही उक्त भूखंड आवंटित किया गया था तथा उनके पक्ष में पट्टा विलेख भी निष्पादित किया गया था। उनके (पी.जे.एल.) निधन पर उनकी पत्नी श्रीमती मोहिनी पी.लालवानी ने उनके द्वारा निष्पादित वसीयत के आधार पर उक्त भूखंड पर उत्तराधिकार प्राप्त किया। इसके बाद, याचिकाकर्ता और उनकी बहन सुश्री अंजलि लावाणी को उनकी मां श्रीमती मोहिनी पी. लावाणी, जिनका निधन 12.06.2007 को हो गया था, द्वारा निष्पादित वसीयत के आधार पर उक्त भूखंड का उत्तराधिकार प्राप्त हुआ। सुश्री अंजलि लालवानी ने दिनांक 25.10.2010 को एक त्याग विलेख द्वारा याचिकाकर्ता के पक्ष में अपना 50% हिस्सा त्याग दिया और इस प्रकार याचिकाकर्ता भूखंड के संबंध में एकमात्र पट्टाधारक बन गया।

4. याचिकाकर्ता ने वसीयत संबंधी मामला सं.47/2007 दायर किया था और उसे इस न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 21.10.2011 के आदेश द्वारा

श्रीमती मोहिनी पी.लालवानी द्वारा निष्पादित वसीयत के संबंध में प्रोबेट प्रदान किया गया था।

5. दिनांक 01.09.2011 के एक आवेदन द्वारा, याचिकाकर्ता ने विचाराधीन भूखंड के संबंध में पट्टेदार के रूप में अपने नाम के प्रतिस्थापन के लिए आवेदन किया। प्रत्यर्थी डी.डी.ए. ने उन्हें दिनांकित: 19.10.2011 को एक पत्र लिखा जिसमें सुश्री अंजलि लवानी द्वारा निष्पादित मूल त्याग विलेख सहित कुछ दस्तावेजों की मांग की गई थी। डीडीए द्वारा लिखे गए दिनांक 19.10.2011 के पत्र के अनुसरण में, याचिकाकर्ता ने सुश्री अंजलि लालवानी द्वारा निष्पादित मूल त्याग विलेख सहित कुछ दस्तावेज प्रस्तुत किए| याचिकाकर्ता के अधिवक्ता द्वारा बार-बार किए गए प्रयासों के बावजूद, याचिकाकर्ता को कोई और प्रतिक्रिया नहीं मिली, जिसके कारण उसे रि.या.(सि) सं.4229/2012 के तहत रिट याचिका दायर करने के लिए बाध्य होना पड़ा। इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक. 24.07.2012 को एक आदेश जारी कर इसका निपटारा कर दिया, जिसमें डीडीए को निर्देश दिया गया कि वह याचिकाकर्ता द्वारा दाखिल नामांतरण के आवेदन पर आठ सप्ताह के भीतर निर्णय करे।

6. याचिकाकर्ता के अनुसार, न्यायालय के निर्देशों के अनुसार आवेदन पर निर्णय नहीं लिया गया था जिसने उसे अवमानना याचिका दायर करने

के लिए मजबूर किया । किसी भी स्थिति में, अंततः याचिकाकर्ता के पक्ष में दिनांकित. 04.12.2012 को एक नामांतरण पत्र जारी किया गया था, जिसे नीचे उद्धरित किया गया हैः

> *"माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांक 17.10.2012 और 30.11.2012 के निर्देश के अनुसार, दिनांक 15.10.2012 और 25.10.2012 के पूर्व* नामांतरण *पत्र के* अधिक्रमण *पर, मैं आपको सूचित करना चाहता हूँ कि श्रीमती मोहिनी पी. लालवानी पत्नी स्व. श्री परमानंद झूरोमल लालवानी की मृत्यु के फलस्वरूप, संदर्भित भूखंड के पट्टेदार/नामांतरण और आपके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों तथा अन्य दस्तावेजों, जिसमें अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 खंड संख्या 5610 के पृष्ठ 105 से 118 पर संख्या 13538 द्वारा दिनांक 29.10.10 को उप-पंजीयक-IX, दिल्ली के कार्यालय में पंजीकृत त्याग विलेख शामिल है, के आधार पर भूखंड संख्या 149, ब्लॉक-ए-1, सफदरजंग एन्क्लेव, नई दिल्ली का नामांतरण, स्वर्गीय श्रीमती मोहिनी पी. लालवानी पत्नी स्व. श्री परमानंद झूरोमल लालवानी के वास्तविक पुत्र श्री सलीम लालवानी के नाम पर भूखंड पर सभी बकाया राशि के भुगतान की शर्त पर अनुमत किया जाता है,* ***<u>यदि कोई हो और न्यायालय मामला सं सि.वा.(मू.वा.) 1995/2008।" के अधीन है।</u>***

7. निस्संदेह, याचिकाकर्ता और विजय इसरानी (वी.आई.) के बीच विवाद है, जिन्होंने याचिकाकर्ता के खिलाफ दिनांक. 19-29.04.2008 के संविदा के विनिर्दिष्ट पालन के लिए सि.वा.(मू.प.) सं. 1995/2008 वाद दायर किया है और इस न्यायालय में निपटान के लिए लंबित है। उक्त

वी.आई. द्वारा तैयार किए गए बिक्री समझौते के अनुसार, याचिकाकर्ता ने उक्त भूखंड को कुल 4 करोड़ रुपये की धनराशि पर उसे बेचने पर सहमति व्यक्त की थी। इसमें से, वी.आई. द्वारा याचिकाकर्ता को 5 लाख रुपये की अग्रिम राशि दी गई थी और शेष राशि में से, कुछ राशि एक निश्चित जीपीए के निष्पादन पर देय थी और शेष राशि बिक्री विलेख के निष्पादन के समय देय थी। मुझे उक्त सिविल वाद में किए गए प्रकथनों पर जाने की आवश्यकता नहीं है। इतना कहना ही पर्याप्त है कि याचिकाकर्ता के विरुद्ध विनिर्दिष्ट पालन का वाद लंबित है। याचिकाकर्ता का मामला यह है कि उक्त वी.आई. ने स्वयं समझौते का उल्लंघन किया था और सहमत राशि का भुगतान करने में विफल रहा, इस प्रकार संविदा का विखंडन हो गया। किसी भी मामले में, याचिकाकर्ता का प्रकथन है कि लंबित विवाद के बावजूद, डीडीए, उक्त सिविल वाद के परिणाम के अधीन, याचिकाकर्ता के पक्ष में नामांतरण नहीं कर सकता था।

8. प्रत्यर्थी द्वारा रिट याचिका में एकमात्र बचाव यह है कि दिनांक 29.03.2012 के पत्र द्वारा, उक्त वी.आई. ने डीडीए को सूचित किया था कि याचिकाकर्ता ने दिनांक 19-29.04.2008 के बिक्री समझौते के आधार पर पहले उक्त प्लॉट में अपना आधा अविभाजित हिस्सा वी.आई. के पक्ष में बेच दिया था। इस प्रकार, वी.आई. को दिनांक

10.05.2008 को डीडीए के कार्यालय में उपस्थित होना आवश्यक था और याचिकाकर्ता और वी.आई. के बीच लंबित मुकदमेबाजी को देखते हुए, नामांतरण केवल सि.वा. (मू.प.) सं. 1995/2008 के परिणाम के अधीन किया गया था।

9. यह तर्क दिया गया है कि नामांतरण पत्र में महत्वपूर्ण सुरक्षा खंड को हटाने का अनुरोध याचिकाकर्ता की दुर्भावनापूर्ण को दर्शाता है। इस प्रकार यह प्रार्थना की जाती है कि रिट याचिका खारिज किए जाने योग्य है।

10. यह कहने में कोई लाभ नहीं है कि डीडीए उस दस्तावेज की वास्तविकता/वैधता पर विवाद नहीं करता है जिसके आधार पर याचिकाकर्ता सफदरजंग विकास आवासीय योजना, नई दिल्ली के अभिन्यास प्लान में भूखंड सं. 149, ब्लॉक ए-I में पट्टाधारक अधिकारों का हकदार बन गया और इसीलिए उसके पक्ष में नामांतरण किया गया।

11. स्वीकार्य रूप से, विजय इसरानी के पक्ष में कोई मौजूदा अधिकार नहीं है। इसलिए, डीडीए किसी तीसरे पक्ष द्वारा किसी भी आवेदन पर विचार करने के लिए न तो बाध्य है और न ही उससे यह अपेक्षा की जाती है कि वह नामांतरण में देरी करे या किसी तीसरे पक्ष द्वारा उठाए गए किसी भी विवाद के अधीन नामांतरण का आदेश पारित करे।

12. इस न्यायालय के मूल पक्ष के समक्ष लंबित मुकदमे में विजय इसरानी के सफल होने की स्थिति में, डीडीए को न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसार कार्रवाई करने से कोई नहीं रोक सकता है ।

13. मुझे डीडीए के कुछ अधिकारियों द्वारा याचिकाकर्ता के पक्ष में नामांतरण कराने के लिए की गई दुर्भावना और अवैध रिश्वत की मांग के प्रश्न पर जाने की आवश्यकता नहीं है। इस निष्कर्ष से कोई बच नहीं सकता कि बिक्री समझौते के आधार पर विशिष्ट निष्पादन के लिए सिविल वाद दायर करने पर डीडीए को केवल उसमें लिए गए निर्णय के आधार पर नामांतरण करने के लिए संज्ञान नहीं लेना चाहिए था। यह भी उल्लेखनीय है कि डीडीए कोई पक्षकार भी नहीं है और न ही वह याचिकाकर्ता के विरुद्ध विजय इसरानी द्वारा दायर उक्त सिविल वाद में पक्षकार हो सकता था।

14. परिणामस्वरूप, रिट याचिका उत्तरवर्ती हो जाती है। यह न्यायालय प्रत्यर्थी डीडीए को निर्देश देते हुए एक परमादेश रिट जारी करता है कि वह दिनांक 04.12.2012 के नामांतरण पत्र सं. एफ.4(176)/1963/एलएबी(आर)/डीडीए/6400 की विषय-वस्तु में संशोधन करे तथा इसमें से यह शब्द हटा दे कि विषय-वस्तु संपत्ति का नामांतरण/प्रतिस्थापन "न्यायालय मामला संख्या सि.वा.(मू.प.)

1995/2008 के छह सप्ताह की अवधि के भीतर परिणाम के अधीन होगा" ।

15. रिट याचिका को उपरोक्त शर्तों के अनुसार स्वीकृति दी जाती है।

16. लंबित आवेदन का भी निपटारा किया जाता है।

(जी.पी. मित्तल)
न्यायमूर्ति

05 दिसंबर, 2013
वीके

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ 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 अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*