

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

रि.या. (सि.) 2404/2012

निर्णीत : 03.02.2014

के विषय में

रेनू अग्रवाल और अन्य

..... याचीगण

द्वारा : श्री सुधांशु बत्रा, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ  
श्री अरविंद कुमार गुप्ता, अधिवक्ता

बनाम

दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य

..... प्रत्यर्थागण

द्वारा : श्री एम.के. सिंह, डी.डी.ए. के लिए अधिवक्ता  
के साथ श्री अमित दास, निदेशक (भवन)।  
श्री अंकुर अरोड़ा, प्र.-3 और 4 के लिए  
अधिवक्ता, प्रत्यर्था सं. 3 के लिए वैयक्तिक  
रूप से।

कोरम

माननीय न्यायमूर्ति सुश्री हिमा कोहली

न्या. हिमा कोहली (मौखिक)

1. वर्तमान याचिका याचिकाकर्ता द्वारा दायर की गई है जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ प्रत्यर्था सं. 1 और 2/डी.डी.ए. को निर्देश जारी करने के लिए प्रार्थना की गई है कि वे 27.10.2011 को प्रस्तुत, सं. ए-225, शिवालिक,

मालवीय नगर, नई दिल्ली वाले परिसर की पहली मंजिल के संबंध में परिवर्धन/परिवर्तन योजनाओं को मंजूरी दें।

2. मामले के निर्विवाद तथ्य यह हैं कि स्वर्गीय श्रीमती शकुंतला देवी (याचिकाकर्ता सं. 2 और प्रत्यर्थी सं. 3 की माँ) दिनांक 20.11.1990 के विक्रय विलेख के आधार पर विषयगत संपत्ति की मालिकन थी। अपने जीवनकाल के दौरान, श्रीमती शकुंतला देवी ने अपनी पुत्रवधू, प्रत्यर्थी सं.4/सुश्री मंजू अग्रवाल के पक्ष में विषयगत परिसर का बेसमेंट, भूतल और मध्य तल के संबंध में एक उपहार विलेख निष्पादित किया था, जो 2.6.2005 को रजिस्ट्रीकृत किया गया था। इसी तरह, श्रीमती शकुंतला देवी ने पहली मंजिल और पहली मंजिल के ऊपर की छत के संबंध में अपनी दूसरी पुत्रवधू, याचिकाकर्ता सं. 1, के पक्ष में एक उपहार विलेख निष्पादित किया था, जो 26.10.2005 को रजिस्ट्रीकृत किया गया था। इसके बाद, एम.सी.डी. के अभिलेखों में विषयगत परिसर की पहली मंजिल और छत को याचिकाकर्ता सं. 1 के पक्ष में परिवर्तित कर दिया गया। इसी तरह, बेसमेंट, भूतल और मध्य तल के संबंध में नामांतरण प्रत्यर्थी सं. 4 के पक्ष में किया गया था।

3. वर्ष 2006 में, श्रीमती शकुंतला देवी और उनके पति, श्री एच.एस. अग्रवाल ने उपहार विलेख को रद्द करने और प्रत्यर्थी सं. 3 और 4 के खिलाफ प्रख्यापन के लिए वाद दायर किया जो सि.वा.(मू.प) सं. 600/2006 के रूप में पंजीकृत किया गया। उपरोक्त वाद के लंबित रहने के दौरान,

पक्षकारगण एक समझौता पर पहुंचे, जो कि दिनांक 27.8.2007 के समझौता विलेख में दर्ज है, और उक्त समझौता के आधार पर, वाद का निपटान 20.9.2007 को किया गया था।

4. दिनांक 27.10.2011 को, याचीगण ने प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. को पहली मंजिल पर परिवर्धन/परिवर्तन करने और आवश्यक शुल्क आदि के साथ विषयगत परिसर में प्रस्तावित दूसरी और तीसरी मंजिल के निर्माण के लिए एक योजना प्रस्तुत की। हालाँकि, प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. ने भवन योजनाओं को मंजूरी नहीं दी और इसके बजाय, 5.3.2012 को डी.डी.ए. ने याचिकाकर्ता सं. 1 और प्रत्यर्थी सं. 4 को डी.डी.ए. अधिनियम की धारा 30(1) और 31(क) के तहत कारण बताओ नोटिस जारी किया और उनसे यह स्पष्ट करने के लिए कहा कि उक्त नोटिस में उल्लिखित अनधिकृत और अवैध निर्माण को ध्वस्त क्यों नहीं किया जाना चाहिए। 2.4.2012 को, याचीगण ने कारण बताओ के उपरोक्त नोटिस का जवाब प्रस्तुत किया और 27.10.2011 को उनके द्वारा प्रस्तुत आवेदन के संदर्भ में भवन योजनाओं की मंजूरी के लिए अपने अनुरोध को दोहराया।

5. प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. की ओर से निष्क्रियता से व्यथित होकर याचीगण ने वर्तमान रिट याचिका दायर की है।

6. याचीगण की ओर से उपस्थित श्री सुधांशु बत्रा वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी सं. 3 और 4 याचीगण के साथ सहयोग नहीं कर रहे हैं और याचीगण द्वारा विषयगत संपत्ति पर किसी भी निर्माण करने के प्रतिरोध के कारण प्रत्यर्थी सं. 2/डी.डी.ए. प्रस्तावित भवन योजना को मंजूरी देने से इनकार कर रहा है।

7. हालाँकि, प्रत्यर्थी सं. 3 और 4 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उपरोक्त प्रस्तुति को अस्वीकार कर दिया गया, उन्होंने कहा कि उनके मुवक्किलों को याचीगण द्वारा प्रस्तुत भवन योजना को विधि के अनुसार मंजूरी देने वाले प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. को कोई आपत्ति नहीं है और इस शर्त पर कि वर्तमान में निर्मित संरचना की संरचनात्मक मजबूती प्रतिकूल रूप से प्रभावित नहीं हो। प्रस्तुत भवन योजना को इस शर्त पर मंजूरी दी जा सकती है कि मौजूदा निर्मित संरचना की संरचनात्मक मजबूती पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

8. जब वर्तमान याचिका को 8.7.2012 पर स्वीकृति के लिए सूचीबद्ध किया गया था, तो प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. के विद्वान अधिवक्ता ने निर्देशों पर कहा था कि विषयगत परिसर के बेसमेंट का उपयोग प्रत्यर्थी सं. 3 और 4 द्वारा कार्यालय-सह-आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था और अतिरिक्त कार्यक्षेत्र के अलावा भूतल पर अतिक्रमण था। यह कहा गया था कि भूतल और बेसमेंट के अधिभोगियों/मालिकों के खिलाफ पहले ही कार्रवाई शुरू

कर दी गई है और उसके बाद, प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. द्वारा विषयगत परिसर के संबंध में 7.8.2012 को बंद करने का आदेश पारित किया गया था।

9. उपरोक्त बंद करने आदेश से व्यथित, प्रत्यर्थी सं. 3 और 4 ने अपील अधिकरण के समक्ष अपील दायर की थी, जिसे अंततः अनुमति दी गई थी और बंद करने के आदेश को 7.1.2013 को रद्द कर दिया गया। 8.3.2013 को, प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. के लिए अधिवक्ता की प्रस्तुति को इस आशय से दर्ज किया गया कि विषयगत परिसर का निरीक्षण 23.1.2013 और 12.2.2013 को किया गया था और याचीगण और प्रत्यर्थी सं. 3 और 4/अधिभोगियों/विषयगत परिसर के मालिकों को नए कारण बताओ नोटिस जारी किए गए और मामले को 21.3.2013 को निदेशक (भवन), डी.डी.ए. के समक्ष सुनवाई के लिए सूचीबद्ध किया गया।

10. दिनांक 3.4.2013 के आदेश में, याचीगण के अधिवक्ता का बयान इस आशय से दर्ज किया गया था कि याचीगण ने डी.डी.ए. द्वारा जारी कारण बताओ नोटिस में उल्लिखित भिन्नता के संबंध में एक सारणीबद्ध चार्ट तैयार किया था और उसके अवलोकन से यह प्रदर्शित होता है कि याचीगण के कब्जे वाले परिसर और मध्य तल के हिस्से में बताई गई भिन्नता या तो समाधेय प्रकृति के हैं, या उनसे संबंधित नहीं हैं। उक्त सारणीबद्ध चार्ट प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. के अधिवक्ता को विधिवत प्रस्तुत किया गया था और निदेशक (भवन), डी.डी.ए. को निर्देश दिया गया था कि वे पक्षकारगण के बीच विवाद

के प्रभावी समाधान के लिए दिनांक 8.3.2013 के कारण बताओ नोटिस पर आदेश पारित करते समय उपरोक्त सारणीबद्ध चार्ट को ध्यान में रखें।

11. पक्षकारगण के अधिवक्ताओं द्वारा यह कहा गया कि याचीगण द्वारा प्रस्तुत सारणीबद्ध चार्ट पर विचार करने के बाद, निदेशक (भवन), डी.डी.ए. ने दिनांक 6.6.2013 को आदेश पारित किया था। हालाँकि, जब उपरोक्त आदेश न्यायालय के समक्ष रखा गया, तो यह देखा गया कि यह सारणीबद्ध चार्ट में याचीगण द्वारा उठाए गए किसी भी तर्क पर विचार नहीं किया गया था। नतीजतन, डी.डी.ए. निदेशक (भवन) द्वारा पारित दिनांक 6.6.2013 के आदेश को 25.7.2013 के आदेश द्वारा अपास्त कर दिया गया और उन्हें याचीगण द्वारा उठाई गई सभी दलीलों का निपटान करने के लिए रि.या.(सि.) सं. **3535/2001**, शीर्षक “अशोक कपूर और अन्य बनाम एम.सी.डी” में दिए गए निर्णय को ध्यान में रखते हुए तर्कपूर्ण आदेश पारित करने का निर्देश दिया गया।

12. उपरोक्त निर्देशों के अनुसरण में, प्रत्यर्थी/डी.डी.ए. ने निदेशक (भवन), डी.डी.ए. द्वारा पारित दिनांक 2.9.2013 के आदेश की एक प्रति अभिलेख पर रखी है, जिसमें निम्नानुसार टिप्पणी की गई है:

“विभिन्न पैराओं के तहत विस्तृत उपरोक्त कारणों को ध्यान में रखते हुए, नियामक प्राधिकरण के दृष्टिकोण से अतिरिक्त निर्माण और परिवर्तन की मंजूरी के लिए संदर्भ

के तहत पूरे भवन की एक एकल भवन योजना प्रस्तुत करना अनिवार्य रूप से आवश्यक है। दिनांक 03.05.2013 के सकारण आदेश के निर्देशों का पालन न करने के कारण, नियामक प्राधिकरण, निदेशक (भवन) के पास 06.06.2013 को डी.टी. अधिनियम-1957 के तहत बंद करने-सह-गिराने का आदेश पारित करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा था।

यह आदेश माननीय उच्च न्यायालय के 25.07.2013 के आदेश के अनुपालन में 2 सितंबर, 2013 को को मेरे हस्ताक्षर एवं मुहर सहित दिया गया है।”

13. याचीगण की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सुधांशु बत्रा का तर्क है कि 2 सितंबर, 2013 का उपरोक्त आदेश, जिसे प्रत्यर्थी/डी.डी.ए. एक नए तर्कपूर्ण आदेश के रूप में वर्णित करता है, अशोक कपूर (पूर्वोक्त) के मामले में निर्धारित दिशानिर्देशों के विपरीत है।

14. अशोक कपूर (पूर्वोक्त) के मामले में, याचीगण ने ग्रीन पार्क, नई दिल्ली में स्थित संपत्ति की पहली मंजिल पर अधिकार खरीदे थे और उन्होंने पहली मंजिल की छत पर प्रस्तावित दूसरी और तीसरी मंजिल के संबंध में मंजूरी के लिए नागरिक प्राधिकरण को अपनी योजना प्रस्तुत की थी। प्रत्यर्थी/नगर निगम ने उक्त योजनाओं में कुछ कमियों को बताया था, जिन्हें याचीगण ने सुधारने का दावा किया था, लेकिन फिर भी नागरिक प्राधिकरण ने उक्त योजनाओं को खारिज कर दिया था। नतीजतन, याचीगण ने विषयगत संपत्ति

की भवन योजनाओं को मंजूरी देने के लिए एम.सी.डी. को परमादेश रिट जारी करने के लिए उपरोक्त रिट याचिका दायर की थी।

15. उपरोक्त मामले में, प्रत्यर्थी/एम.सी.डी. ने अपने जवाबी हलफनामा में एक रुख अपनाया था कि भूतल और पहली मंजिल पर असमाधेय भिन्नता मौजूद थे और भूतल का कुछ दुरुपयोग भी हुआ था। यह भी कहा गया कि जहाँ तक भवन के दायरे का संबंध है, भवन योजनाओं पर सभी सह-मालिकों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने की आवश्यकता है। तीसरा, यह कहा गया कि एफ.ए.आर. भूखंड के समग्र आकार द्वारा नियंत्रित होता है और संरचनात्मक सुरक्षा को ध्यान में रखा जाना चाहिए। उपरोक्त मामले में पक्षकारगण द्वारा दी गई दलीलों पर विचार करने के बाद, विद्वान एकल न्यायाधीश ने निम्नलिखित टिप्पणियां की थीं, जो विचार के लिए प्रासंगिक हैं:

“.....एक बार जब संपत्ति को अलग-अलग हिस्सों में विभाजित कर दिया जाता है और तदनुसार नामांतरण किया जाता है, तो सभी सह-मालिकों को भवन योजनाओं पर हस्ताक्षर करने की कोई आवश्यकता नहीं होती है। यदि भूखंड और भवन दोनों सह-स्वामित्व वाले हैं, तो केवल ऐसे सह-मालिकों के लिए हस्ताक्षर करने की आवश्यकता उत्पन्न हो सकती है। विभिन्न सह-मालिकों के हितों के पृथक्करण को प्रत्यर्थी निगम द्वारा विभिन्न व्यक्तियों के अलग-अलग नामों में विभिन्न भागों के नामांतरण द्वारा मान्यता दी जाती है। किसी व्यक्तिगत मालिक का भाग्य किसी व्यक्ति

की कलम पर निर्भर नहीं हो सकता है, जो भवन के एक अलग हिस्से का मालिक होता है। इस प्रकार सभी सह-मालिकों के हस्ताक्षर की कोई आवश्यकता नहीं हो सकती है।

जहाँ तक असमाधेय भिन्नता और दुरुपयोग का संबंध है, प्रत्यर्थी निगम इसके खिलाफ कार्रवाई करने के लिए हमेशा स्वतंत्र है। वास्तव में, यह कहा गया है कि कुछ कार्रवाई की गई है। याचिकाकर्ता भूतल और पहली मंजिल के संबंध में की जा रही उक्त कार्रवाई को रोक नहीं रहे हैं। प्रत्यर्थी निगम की ओर से भूतल और पहली मंजिलों के खिलाफ उचित कार्रवाई करने में निष्क्रियता याचीगण को उनकी योजनाओं को मंजूरी देने के अधिकारों से वंचित नहीं कर सकती है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि भवन के संरचनात्मक पहलुओं पर विचार किया जाना चाहिए और भवन को उसके द्वारा वहन किए जा सकने वाले भार को समग्र रूप में देखा जाना चाहिए। हालाँकि, यह निर्माण योजनाओं को अस्वीकार करने का कारण नहीं है। यदि संरचनात्मक आवश्यकताओं के कारण भवन योजनाओं में कोई परिवर्तन करना आवश्यक है, तो इसे हमेशा याचीगण को सूचित किया जा सकता है।

इस प्रकार, प्रत्यर्थी निगम को सभी सह-मालिकों द्वारा हस्ताक्षरित की जा रही भवन योजनाओं की आपत्ति और भूतल और पहली मंजिलों में दुरुपयोग और भिन्नता के मुद्दे पर याचिकाकर्ता की भवन योजनाओं पर विचार करने

का निर्देश देते हुए परमादेश रिट जारी किया जाता है। आज से छह सप्ताह की अवधि के भीतर निर्णय लिया जाए और याचीगण किसी भी स्पष्टीकरण के लिए 02.04.2003 को दक्षिण क्षेत्र के कार्यकारी अभियंता (भवन) के समक्ष व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हो सकते हैं।”

(जोर दिया गया)

16. उपरोक्त निर्णय के अवलोकन से पता चलता है कि वर्तमान रिट याचिका में न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत तथ्यों के समान ही, जहाँ विषयगत संपत्ति को अलग-अलग भागों में विभाजित किया गया है, पहली मंजिल और उसकी छत को याचिकाकर्ता सं. 1 के नाम से नामांतरण किया गया है, जबकि बेसमेंट, भूतल और मध्य तल को प्रत्यर्थी सं. 4 के पक्ष में नामांतरण किया गया है, न्यायालय ने कहा था कि सभी सह-मालिकों के लिए भवन योजनाओं पर हस्ताक्षर करने की कोई आवश्यकता नहीं है। इस न्यायालय को अलग दृष्टिकोण रखने का कोई कारण नहीं मिलता है। विषयगत संपत्ति में याचिकाकर्ता सं. 1 और प्रत्यर्थी सं. 4 के अलग-अलग हितों को नगर निगम द्वारा पहले ही मान्यता दी जा चुकी है।

17. प्रत्यर्थी सं.1 और 2/डी.डी.ए. के अधिवक्ता ने निर्देशों पर कहा कि विभाग को याचीगण के पक्ष में भवन योजनाओं को मंजूरी देने में कोई आपत्ति नहीं है, जब तक कि वर्तमान में मौजूदा भवन की संरचनात्मक सुरक्षा से कोई समझौता नहीं किया जाता है।

18. वर्तमान मामले में, बेशक, विषयगत भूखंड, जिस पर निर्मित संरचना मौजूद है, याचिकाकर्ता सं. 1 और प्रत्यर्थी सं. 4 के सह-स्वामित्व में है और समान हिस्सों में है और प्रत्यर्थी सं. 4 के अधिवक्ता ने कहा है कि उनके मुवक्किल को भवन की संरचनात्मक सुरक्षा को ध्यान में रखते हुए भवन योजनाओं को मंजूरी देने में कोई आपत्ति नहीं है। नागरिक प्राधिकरण, अर्थात्, दक्षिण दिल्ली नगर निगम ने याचीगण और प्रत्यर्थी सं. 4 के हितों को अलग-अलग किया है और विषयगत संपत्ति के विभिन्न हिस्सों को उनके संबंधित नामों में नामांतरण करके उन्हें मान्यता दी है। ऐसी परिस्थितियों में, प्रत्यर्थी/डी.डी.ए. द्वारा 2 सितंबर, 2013 के नए आदेश में की गई टिप्पणियों कि सह-मालिक की सहमति आवश्यक है, का महत्व कम हो जाता है। इस न्यायालय की राय में, प्रत्यर्थी सं. 4 के लिए भवन योजनाओं पर हस्ताक्षर करने या प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. को अनापत्ति प्रमाण पत्र देने की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

19. 2 सितंबर, 2013 के नए आदेश में प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. द्वारा संदर्भित कथित भिन्नताओं पर आते हुए, उसके अवलोकन से पता चलता है कि सारणीबद्ध चार्ट के क्र. सं. 6 और 7 (क) में उल्लिखित केवल दो भिन्नता याचिकाकर्ता के स्वामित्व वाले पहली मंजिल के हिस्से से संबंधित हैं और शेष सभी भिन्नता बेसमेंट, भूतल और मध्य तल से संबंधित हैं जो प्रत्यर्थी सं. 4 के स्वामित्व में हैं।

20. याचीगण की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि पहली मंजिल पर डी.डी.ए. द्वारा उल्लिखित प्रकृति में समाधेय है और याचिकाकर्ता उन्हें समाधेय करवाने के लिए तैयार और इच्छुक है।

21. जहाँ तक बेसमेंट, भूतल और मध्य तल पर असमाधेय भिन्नता और दुरुपयोगकर्ता का संबंध है, यह प्रत्यर्थी/डी.डी.ए. और/या नागरिक प्राधिकरण के लिए विधि के अनुसार इसके खिलाफ उचित कार्रवाई करने के लिए स्वतंत्र है। लेकिन यह अपने आप में याचीगण द्वारा प्रस्तुत भवन योजनाओं को अस्वीकार करने का आधार नहीं हो सकता है।

22. प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. के अधिवक्ता का तर्क कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली कानून (विशेष प्रावधान) विधेयक, 2009 के प्रावधानों ने डी.डी.ए. और नागरिक अधिकारियों पर दिसंबर, 2014 तक असमाधेय भिन्नता/दुरुपयोगकर्ता के संबंध में कोई कार्रवाई करने पर प्रतिबंध लगा दिया है, याचीगण द्वारा विषयगत संपत्ति के अपने हिस्से के लिए प्रस्तुत भवन योजनाओं को मंजूरी देने से इनकार करने या उन्हें विधि के अनुसार विषयगत परिसर के अपने हिस्से में निर्माण करने से रोकने के लिए शायद ही कोई आधार हो सकता है। इस न्यायालय की राय है कि याचीगण को प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. से संपर्क करने का अधिकार है ताकि वे भवन उपनियम के अनुसार अपनी योजनाओं को मंजूरी प्राप्त कर सकें, डी.डी.ए. की ओर से किसी भी कार्रवाई की प्रतीक्षा किए बिना असमाधेय भिन्नता और/या दुरुपयोगकर्ता के

संबंध में विषयगत परिसर के बेसमेंट, भूतल और मध्य तल जो स्वीकार्य रूप से प्रत्यर्थी सं. 4 के स्वामित्व और कब्जे में हैं।

23. भवन योजनाओं पर विचार करते समय, निस्संदेह, निर्मित संरचना की संरचनात्मक सुरक्षा से किसी भी तरह से समझौता नहीं किया जाना चाहिए। श्री बत्रा वरिष्ठ अधिवक्ता का कहना है कि याचीगण ने सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता, चार्टर्ड इंजीनियर, संरचनात्मक डिजाइनर और सर्वेक्षणकर्ता द्वारा डी.डी.ए. को जारी संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया था, जिसमें यह प्रमाणित किया गया है कि वर्तमान संरचना जो वर्ष 1991 में बनाई गई थी, बहुत अच्छी स्थिति में है और कोई गिरावट नहीं है और यह स्वीकृत एफ.ए.आर. प्राप्त करने के लिए अतिरिक्त दूसरी और तीसरी मंजिलों का भार उठा सकता है।

24. प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. के विद्वान अधिवक्ता से इस बारे में पूछताछ करने पर कि क्या डी.डी.ए. ने 2 सितंबर, 2013 का आदेश पारित करने से पहले भवन की संरचनात्मक सुरक्षा स्थापित करने के लिए स्वतंत्र प्रयास किया है, जवाब नकारात्मक है। याचीगण द्वारा दायर और प्रत्यर्थी/डी.डी.ए. को प्रस्तुत संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण पत्र के संबंध में अस्वीकृति आदेश में कोई कारण नहीं दिया गया है।

25. चूंकि 2 सितंबर, 2013 के आदेश को पारित करने से पहले प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. द्वारा उपरोक्त पहलू की जांच भी नहीं की गई है, इसलिए यह निर्देश दिया जाता है कि याचीगण द्वारा अभिलेख-पुस्तिका के पृष्ठ 181-182 पर अभिलेख में रखे गए संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण पत्र पर प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. द्वारा विधिवत विचार किया जाएगा और यदि यह निर्धारित आवश्यकताओं को पूरा करता है, तो इसे स्वीकार किया जाएगा। यदि संरचनात्मक चिंताओं के कारण भवन योजनाओं में परिवर्तन करने की कोई आवश्यकता है, तो प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. द्वारा याचीगण को लिखित रूप में सूचित किया जाएगा।

26. अनुमेय एफ.ए.आर. के मुद्दे पर आते हुए, क्योंकि यह एकल इकाई भूखंड है, याचीगण के अधिवक्ता ने न्यायालय को आश्वासन दिया कि अनुमेय एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत पहली मंजिल के ऊपर की संरचना में भवन उपनियम के अनुसार उपयोग किया जाएगा, जबकि शेष 50 प्रतिशत प्रत्यर्थी सं. 4 के लाभ के लिए होगा।

27. प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. द्वारा पारित 2 सितंबर, 2013 के आदेश को अपास्त करते हुए वर्तमान याचिका का तदनुसार निपटान किया जाता है। प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. को निर्देश दिए जाते हैं कि वे सह-स्वामियों द्वारा जारी किए जाने वाले एन.ओ.सी. के संबंध में कोई आपत्ति उठाए बिना और प्रत्यर्थी सं. 4 के स्वामित्व और कब्जे वाले विषयगत परिसर के बेसमेंट, भूतल

और मध्य तल में मौजूद असमाधेय भिन्नता और दुरुपयोग के पहलू को अलग रखते हुए याचीगण की भवन योजनाओं पर नए सिरे से विचार करें, जिसे डी.डी.ए. विधि के अनुसार निपटान करने का हकदार होगा।

28. आज से आठ सप्ताह के भीतर प्रत्यर्थी/डी.डी.ए. द्वारा एक नया निर्णय लिया जाएगा। प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. को याचीगण से किसी भी प्रकार के स्पष्टीकरण की आवश्यकता न हो, इसके लिए उन्हें 3.3.2014 को अपराहन 3.00 बजे उप निदेशक (भवन), डीडीए के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दिया जाता है।

29. याचिका का निपटान किया जाता है।

आदेश की प्रति कोर्ट मास्टर के हस्ताक्षर के साथ प्रत्यर्थी सं. 1 और 2/डी.डी.ए. के अधिवक्ता को *हाथों-हाथ* दी जाए।

(हिमा कोहली)  
न्यायाधीश

3 फरवरी, 2014

एस.के./एम.के.

(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।