[2018] 12 एस.सी.आर.244

फेरानी होटल प्राइवेट लिमिटेड

बनाम

राज्य सूचना आयुक्त, ग्रेटर मुंबई एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या 9064–9065/2018)

सितंबर 27, 2018

[न्यायमूर्ति, कुरियन जोसेफ और न्यायमूर्ति, संजय किशन कौल]

सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 धारा 6 (1), 8 (1) (डी), 8 (1) (जे) एवं 9–किसी परियोजना के विकासकर्ता द्वारा लोक प्राधिकरणों को प्रस्तुत की गई योजनाओं के बारे में जानकारी–प्रकटीकरण– प्रत्यर्थी क्र. 3 अपीलकर्ता–पक्षों के बीच एक विकास अनुबंध सम्पादित हुआ है – संपत्ति पर विकास करने के लिए और विवाद उत्पन्न हुआ–प्रत्यर्थी क्र. 3– आवेदन दाखिल किया गया अंतर्गत अधिनियम की धारा 6 (1) लोक सूचना अधिकारी (पी. आई. ओ.) के समक्ष और अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत विकास योजनाओं के बारे में जानकारी मांगी–पी. आई. ओ. द्वारा जानकारी को अस्वीकार कर दिया गया था–प्रथम अपील प्राधिकरण ने , प्रत्यर्थी क्र. 3 द्वारा अपील को आंशिक रूप से स्वीकारते हुए पाँच प्रश्नों में से केवल एक प्रश्न के बारे में जानकारी का खुलासा किया–हालाँकि, प्रत्यर्थी क्र. 3 ने दूसरी अपील में सफलता प्राप्त की। रिट याचिका अपीलार्थी द्वारा दायर की गई थी और उसे खारिज कर दिया गया था। अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया ऐसी कोई 'व्यक्तिगत जानकारी' नहीं थी जिसका खुलासा करने की मांग की गई थी।यह नहीं कहा जा सकता है कि मांगी गई जानकारी का सार्वजनिक गतिविधि या हित से कोई संबंध नहीं था, या यह कि यह अनुचित था, या गोपनीयता पर आक्रमण था। रेरा की धारा 11 की उप–धारा (3) के प्रावधान के अनुसार, डेवलपर को अनिवार्य रूप से साइट या ऐसे अन्य स्थानों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के साथ मंजूरी योजना/लेआउट योजनाओं को प्रदर्शित करने की आवश्यकता होती है, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट किए जा सकते हैं। प्रत्यर्थी क्र. 3 विचाराधीन संपत्ति का प्रशासक था और इसने किसी के विपरीत उसके अधिकारों को कम नहीं किया, जिसमें एक फ्लैट खरीदार भी शामिल था–अपीलार्थी पर 2.5 लाख रुपये का परिव्यय–भू सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 –धारा 11(3)–कॉपीराइट अधिनियम, 1957–धारा 52 (1) (च) और 22–साक्ष्य अधिनियम, 1872 –धारा 74.

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत नेअभिनिर्धारित किया

1. अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 11 प्रवर्तकों के कार्यों और कर्तव्यों का प्रावधान करती है।कर्तव्य अधिक विस्तृत हैं, क्योंकि रेरा की धारा 11 (1) के तहत प्रवर्तक को प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपना वेब पेज बनाना होता है और धारा 4 की उप–धारा (2) के तहत प्रस्तावित परियोजना के सभी विवरण दर्ज करने होते हैं। रेरा की धारा 11 की

उप–धारा (3) के संदर्भ में प्रवर्तक को आवंटित व्यक्ति को स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं के बारे में जानकारी, विनिर्देशों के साथ, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित, स्थल पर या ऐसे अन्य स्थान पर प्रदर्शित करके उपलब्ध कराना आवश्यक है जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट किया जाए।इसका उद्देश्य स्पष्ट रूप से अधिक पारदर्शिता लाना है।

2. भूमि विकास और निवेश की खरीद का भविष्य जनता की जानकारी और बहस का विषय है।इस संबंध में किसी भी न्यायिक निर्णय को पूर्ण प्रकटीकरण के पक्ष में रखा जाना चाहिए।वास्तव में,मद्रास उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने डॉ. वी. आई. मथान और अन्य बनाम निगम चेन्नई और अन्य की राय है कि हालांकि चेन्नई महानगर विकास प्राधिकरण ने योजनाओं को स्थल पर प्रदर्शित करने और वेबसाइट पर भी उपलब्ध कराने का आदेश दिया है, वही सिद्धांत निगम पर अन्य सभी स्वीकृत योजनाओं के लिए लागू होना चाहिए और इस प्रकार, निगम की वेबसाइट पर और स्थल पर योजनाओं को स्पष्ट दृश्यता के साथ प्रदर्शित करने के लिए निर्देश जारी किए।यह रेरा के लागू होने से ठीक पहले की बात थी।

3. उपरोक्त परिस्थितियों में, जनहित की कसौटी पर भी, यह शायद ही कहा जा सकता है कि विकास योजनाओं की जानकारी के सभी और सभी के लिए पूर्ण प्रकटीकरण के मामलों में यह लागू नहीं होगा।यदि कोई उक्त अधिनियम की धारा 8 के प्रावधानों और उन खंडों की ओर रुख करता है जिनके तहत अपवाद मांगा जाता है, तो खंड (डी) वाणिज्यिक विश्वास, व्यापार रहस्य या बौद्धिक संपदा से संबंधित जानकारी से संबंधित है, जिसमें किसी तीसरे पक्ष की प्रतिस्पर्धी स्थिति को नुकसान पहुंचाने की क्षमता है।सबसे पहले, उक्त अधिनियम की धारा 2 (एन) के तहत तीसरे पक्ष की परिभाषा का अर्थ है लोक प्राधिकरण से जानकारी की मांग करने के अलावा कोई अन्य व्यक्ति है। उक्त अधिनियम की धारा 11 के तहत, तीसरे पक्ष को सुने जाने और जानकारी के प्रकटीकरण पर आपत्ति करने का अधिकार है।योजनाओं का खुलासा, जो सार्वजनिक क्षेत्र में होना आवश्यक है, चाहे वह निरस्त अधिनियम या रेरा के तहत हो, शायद ही वाणिज्यिक विश्वास या व्यापार रहस्य के मामले कहे जा सकते हैं।वास्तव में, प्रत्यक्षत:, ये शर्तें वर्तमान मामले पर लागू नहीं होंगी।इसी तरह, जहां तक बौद्धिक संपदा का संबंध है, योजना की तैयारी और उसके डिजाइन किसी विशेष व्यक्ति के पक्ष में कॉपीराइट को जन्म दे सकते हैं, लेकिन उस काम का खुलासा उल्लंघन नहीं होगा और वास्तव में, कॉपीराइट अधिनियम, 1957 की धारा 52 (1) (च) विशेष रूप से प्रदान करती है कि यदि किसी भी समय लागू किसी कानून के अनुसार बनाई गई या आपूर्ति की गई प्रमाणित प्रति में किसी भी काम का पुनरुत्पादन किया जाता है तो ऐसा कोई उल्लंघन नहीं होगा।निगम होने के नाते प्रत्यर्थी क्र. 3 द्वारा सार्वजनिक प्राधिकरण से ठीक यही माँगा गया है अनुमोदित योजनाओं और इसके संशोधनों की प्रमाणित प्रतियाँ ।इसके अलावा, उक्त अधिनियम की धारा 22 किसी भी अन्य अधिनियम के साथ किसी भी विसंगति के बावजूद खंड के साथ एक ओवरराइडिंग प्रभाव का प्रावधान करती है। उपरोक्त प्रावधान का अर्थ यह नहीं होगा कि कॉपीराइट अधिनियम, 1957 के तहत अनुमेय प्रकटीकरण को उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत हटा दिया गया है, बल्कि, यदि कोई प्रकटीकरण किसी अन्य अधिनियम के तहत निर्धारित किया गया है, तो उक्त अधिनियम के प्रावधानों का एक प्रबल प्रभाव होगा।

4. इसी तरह, उक्त अधिनियम की धारा 8 की उप–धारा (1) के खंड (जे) की प्रत्यक्ष रूप से कोई प्रासंगिकता नहीं होगी।ऐसी कोई 'व्यक्तिगत जानकारी' नहीं है जिसका खुलासा करने की मांग की गई हो।इसके अलावा यह नहीं कहा जा सकता है कि इसका सार्वजनिक गतिविधि या हित से कोई संबंध नहीं है, या यह कि यह अनुचित है, या गोपनीयता पर आक्रमण है।ये सार्वजनिक प्राधिकरणों के समक्ष दायर किए गए दस्तावेज हैं, जिन्हें महाराष्ट्र स्वामित्व फ़्लैट (निर्माण, बिक्री, प्रबंधन और हस्तांतरण को बढ़ावा देने का विनियमन) अधिनियम, 1963 और रेरा के प्रावधानों द्वारा सार्वजनिक डोमेन में रखने की आवश्यकता है, और इसमें बिल्डरों को सभी के प्रति जवाबदेह बनाने का एक सार्वजनिक तत्व शामिल है।वह प्रत्यर्थी क्र. 3, वास्तव में, विचाराधीन संपत्ति का प्रशासक होता है, जो निश्चित रूप से एक फ़्लैट खरीदार सहित किसी और के विपरीत उसके अधिकारों को कम नहीं करेगा।

5. रेरा के प्रावधानों और उनके उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, विकासकर्ता को साइट पर स्वीकृत योजना को अनिवार्य रूप से प्रदर्शित करना चाहिए।रेरा की धारा 11 की उप–धारा (3) के प्रावधान के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के साथ स्वीकृत योजना/लेआउट योजनाओं को स्थल या ऐसे अन्य स्थानों पर प्रदर्शित करने की आवश्यकता होती है, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट किए जा सकते हैं।व्यापक उल्लंघनों की जमीनी वास्तविकता और उसके परिणामों को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा प्रदान किए गए किसी भी अन्य तरीके के अलावा, साइट पर ऐसी स्वीकृत योजना/लेआउट योजनाओं के प्रदर्शन के लिए निर्देश जारी करने की सलाह दी जाती है।रेरा के प्रवर्तन के हिस्से के रूप में इस पहलू को उचित प्रचार दिया जाना चाहिए।

नुसाली नेविल वाडिया वि. फेरनी होटल पि. वि. ल. (बॉम्बे हाईकोर्ट के CA No.3396/2015 में दिनांकित 08.04.2015 निर्णय); थलाप्पलम सेवा सहकारी बैंक लिमिटेड और अन्य बनाम केरल राज्य और अन्य (2013) 16 एससीसी 82:[2013] 14 एससीआर 475; डॉ. वी. आई. मथान & अन्य वी.चेन्नई निगम और अन्य।(डब्ल्यू. पी. No.4057/2016 में दिनांकित 22.03.2016 निर्णय मद्रास उच्च न्यायालय); रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम गुजरात राज्य सूचना आयोग और अन्य ए. आई. आर. 2007 गुजरात 203–संदर्भित।मामला कानून संदर्भ [2013] 14 एस. सी. आर. 475 पैरा 13 ए. आई. आर. 2007 गुजरात 203 – को संदर्भित

(2013) 14 एससीआर 475 पैरा 13

एआईआरआर 2007 गुजरात 203 पैरा 28

अपीलीय न्यायनिर्णय:2018 की सिविल अपील संख्या 9064–9065।

2015 की रिट याचिका (एल) No.1806 और 2015 की रिट याचिका No.789 में क्रमशः बॉम्बे उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 30.10.2015 से।

डॉ. ए. एम. सिंघवी, गोपाल जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता।, अभिमन्यु भंडारी, विवेक वाशी, सुश्री रूहिना दुआ, सुश्री आलिया खान, नवीन कुमार, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

गौरव बनर्जी, सीनियर एड., रोहन केलकर, सुश्री नंदिनी गोरे, सुश्री ताहिरा करंजावाला, सुश्री नताशा एस., सुश्री खुशबू बारी, अर्जुन शर्मा, मंदीप कालरा, जस्वीर सिंह, श्रीमती माणिक करंजावाला (मेसर्स करंजावाला एंड कंपनी के लिए), Mrs.Suchitra अतुल चितले, गुरज्योत सेठी, एड.उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति द्वारा दिया गया था

न्यायमूर्ति संजय किशन कौल, जे. 1.वर्तमान अपील सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 (इसके बाद 'उक्त अधिनियम' के रूप में संदर्भित) के तहत प्रकटीकरण का मुद्दा उठाती है, जिसमें एक परियोजना के विकासकर्ता द्वारा सार्वजनिक अधिकारियों को प्रस्तुत की गई योजनाओं के बारे में जानकारी मांगी जाती है।

2. स्वर्गीय श्री ई. एफ. दिनशॉ , मुंबई मेंमलाड (पश्चिम) तीन भूखंडों के मालिक थे और श्री नुस्ली नेविल वाडिया/ प्रत्यर्थी क्र. 3 स्वर्गीय श्री ई. एफ. दिनशॉ की संपत्ति और प्रभावों के एकमात्र प्रशासक हैं।यह उलेक्खानीय है कि प्रशासक के रूप में प्रत्यर्थी क्र. 3 के कार्यकरण के लिए मुकदमा लंबित है, लेकिन इसमें कोई संदेह नहीं है कि वर्तमान में, एकमात्र प्रशासक के रूप में अपनी भूमिका निभाने में उनके खिलाफ कोई रोक नहीं है।उक्त तीन भूखंडों पर विकास करने के लिए प्रत्यर्थी क्र. 3 और फेरानी होटल्स प्राइवेट लिमिटेड/अपीलार्थी के बीच एक विकास समझौता दिनांक 02.01.1995 को निष्पादित किया गया था।यह समझौता प्रत्यर्थी क्र. 3 द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित एक अपरिवर्तनीय पावर ऑफ अटॉर्नी के साथ जोड़ा गया था।हालाँकि, कहा जाता है कि वर्ष 2008 में कुछ समय दोनों पक्षों के बीच विवाद उत्पन्न हुए थे।

3. विवाद उत्पन्न होने के परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थी क्र. 3 ने 12.5.2008 पर पावर ऑफ अटॉर्नी और विकास समझौते को समाप्त कर दिया है और, अगले ही दिन, प्रत्यर्थी क्र. 3 द्वारा अन्य बातों के साथ घोषणा के लिए मुकदमा No.1628/2008 दायर किया गया था कि उक्त पावर ऑफ अटॉर्नी और विकास समझौते को वैध रूप से समाप्त कर दिया गया था।अंतरिम राहत, मुकदमे पर विचार लंबित, आगे निर्माण और विध्वंस की भी मांग की गई थी।

4. अंतरिम राहत देने के सवाल का भी एक उतार–चढ़ाव वाला इतिहास रहा है।अंतरिम राहत मूल रूप से बॉम्बे उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 19.07.2010 के आदेश के माध्यम से दी गई थी, जो अपीलार्थी को किसी भी निर्मित परिसर के कब्जे में किसी भी पक्ष को रखने से रोकने की सीमा तक सीमित थी, सिवाय प्रत्यर्थी क्र. 3 के अनुमोदन के, मुकदमे के लंबित रहने के दौरान। डिवीजन बेंच, जिसने शुरू में 26.7.2010 पर अंतरिम आदेश पर रोक लगा दी, और अंत में इसे 19.7.2012 पर अपास्त कर दिया, विद्वान एकल न्यायाधीश से पहले इस मुद्दे पर विचार करने के लिए कहा कि क्या मुकदमा समय के भीतर था।डिवीजन बेंच के आदेश पर इस अदालत के समक्ष नुस्ली मेनेविल वाडिया बनाम फेरानी होटल्स (प्रा.) लिमिटेड और अन्य, 1 में कहा जहां कानूनी विवाद महाराष्ट्र में स्थानीय संशोधन, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (जिसे इसके बाद 'उक्त संहिता' के रूप में संदर्भित किया गया है) से संबंधित मुद्दा उठाया गया, जिसके तहत धारा 9 ए को जोड़ा गया था।उक्त संहिता की धारा 9 सिविल प्रकृति के मुकदमों के मुकदमे को अनिवार्य करती है, सिवाय उन मुकदमों के जिनमें उनका संज्ञान या तो स्पष्ट रूप से या निहित रूप

से वर्जित है।धारा 9ए के संदर्भ में, उक्त संहिता या उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी निहित होने के बावजूद, किसी मुकदमे को स्वीकार करने के लिए न्यायालय की अधिकारिता के बारे में आपत्ति उठाए जाने की स्थिति में, न्यायालय को अंतरिम आदेश देने या रद्द करने के प्रश्न के साथ आगे बढ़ने से पहले इसे प्रारंभिक मुद्दे के रूप में निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ना अनिवार्य है।यह इस प्रावधान की व्याख्या है, जिसने खंड पीठ के आदेश के खिलाफ इस न्यायालय में दायर विशेष अनुमति याचिका में सर्वोच्च न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया।दिनांक 8.4.2015 के आदेश के संदर्भ में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि धारा 9ए, जिसे महाराष्ट्र संशोधन के रूप में प्रस्तुत किया गया था, प्रकृति में अनिवार्य थी।

5. उपरोक्त कार्यवाहियाँ वर्तमान मामले के लिए केवल सीमित उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक हैं, क्योंकि हम इसमें केवल उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत एक आवेदन के साथ संबंधित हैं। विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष दायर अंतरिम राहत के लिए आवेदन में, की गई प्रार्थनाओं में से एक दस्तावेजों के एक समूह के प्रकटीकरण के लिए थी, जैसा कि प्रत्यर्थी क्र. 3 के वकील द्वारा दिनांकित 29.3.2012 पत्र के माध्यम से मांगा गया था, जिसे अपीलार्थी के वकील ने प्रकट करने से इनकार कर दिया था।हालाँकि, न तो विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष निर्णय में, न ही खंड पीठ के समक्ष, न ही इस न्यायालय के समक्ष, इस पहलू पर बिल्कुल भी चर्चा नहीं की गई थी, भले ही इस राहत का दावा पूरे समय किया गया था।इसके बजाय, निर्णय धारा 9ए के प्रावधानों के मुद्दे पर आधारित था, जिसे उक्त संहिता में महाराष्ट्र संशोधन के माध्यम से जोड़ा गया था, जिसे सीमा के अनुरोध के साथ जोड़ा गया था।हम यहाँ यह जोड़ सकते हैं कि प्रत्यर्थी संख्या 3 के विद्वान वकील के अनुसार, दस्तावेजों के ये समूह उक्त अधिनियम के तहत मांगी गई जानकारी के विषय के समान नहीं हैं।

6 अब हम प्रत्यक्ष विवाद की ओर रुख कर सकते हैं, जो धारा के तहत प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा दायर एक आवेदन से उत्पन्न होता है।लोक सूचना अधिकारी (संक्षेप में 'पी. आई. ओ.'), ग्रेटर मुंबई नगर निगम के समक्ष उक्त अधिनियम की धारा 6 (1)।दिनांक 10.12.2012 के आवेदन के माध्यम से, विचाराधीन भूखंडों के संबंध में निम्नलिखित जानकारी मांगी गई थीः

(क) प्रस्तुत किए गए सभी पी. आर. कार्डों की प्रमाणित प्रतियाँ।

(ख) फेरानी होटल्स लिमिटेड और/या इसके किसी भी प्रभाग और/या इसके वास्तुकार द्वारा समय–समय पर प्रस्तुत की गई सभी योजनाओं और संशोधनों की प्रमाणित प्रतियां।

(ग) फेरानी होटल्स लिमिटेड और/या इसके किसी भी प्रभाग और/या इसके वास्तुकार द्वारा समय–समय पर प्रस्तुत किए गए सभी लेआउट, उप–मंडल योजनाओं और उनमें संशोधनों की प्रमाणित प्रतियां।(घ) फरानी होटल्स लिमिटेड और/या इसके किसी भी प्रभाग और/या इसके वास्तुकार द्वारा समय–समय पर प्रस्तुत की गई सभी विकास योजनाओं और उनमें किए गए किसी भी संशोधन की प्रमाणित प्रतियां।

(ङ) नगर निगम आयुक्त को प्रस्तुत की गई सभी रिपोर्टों की प्रमाणित प्रतियां और उसी के लिए उनकी मंजूरी।"

7. हालाँकि, अपीलार्थी के अधिवक्ताओं ने उक्त अधिनियम की धारा 11 (1) के अनुसार इस आधार पर जानकारी के प्रकटीकरण पर आपत्ति जताईः

(ए) कि यह किसी भी सामाजिक या सार्वजनिक हित की सेवा नहीं करता है, लेकिन बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष दायर मुकदमे में प्रत्यर्थी क्र. 3 के निजी हित के लिए था।

(ख) कि वाद की कार्यवाही में मांगी गई जानकारी बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा प्रदान नहीं की गई थी, और उक्त निष्कर्षों के खिलाफ एक अपील इस न्यायालय के समक्ष लंबित थी, जिससे मांगी गई जानकारी अदालत में विचाराधीन हो गई थी।

(ग) वह प्रत्यर्थी संख्या 3 व्यवसाय में एक प्रतियोगी था और इस प्रकार, प्रकटीकरण अपीलार्थी की प्रतिस्पर्धी स्थिति के साथ–साथ उनके मूल्यवान बौद्धिक संपदा अधिकारों को नुकसान और क्षति पहुंचाएगा।माँगी गई जानकारी में वाणिज्यिक और व्यापारिक रहस्य शामिल होने के लिए कहा गया था, जिसका प्रकटीकरण अपीलार्थी के हित के लिए हानिकारक होगा।

(घ) अपीलार्थी के वास्तुकार ने सूचित किया कि योजनाओं, स्पष्टीकरणों, डिजाइनों, रेखाचित्रों आदि के संबंध में सभी अधिकार और 2 को 'से' के रूप में पढ़ा जाना चाहिए। बौद्धिक संपदा अधिकार और विशेष रूप से कॉपीराइट सहित उसमें शामिल कार्य आरक्षित थे और विशेष रूप से अपीलार्थी में निहित थे।

पी. आई. ओ. ने अपने दिनांकित पत्र 8.1.2013 के माध्यम से अपीलार्थी के वकील द्वारा दायर आपत्तियों को देखते हुए जानकारी देने से इनकार कर दिया।इस संचार में कहा गया है कि जानकारी उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) (डी), 8 (1) (जी), 8 (1) (जे) के साथ–साथ धारा 9 और 11 (1) के अनुसार नहीं दी जा सकती है, क्योंकि इसमें कोई सार्वजनिक हित नहीं था, और न ही कॉपीराइट के दावे के कारण भी।

8.प्रत्यर्थी क्र. 3 ने उक्त अधिनियम की धारा 19 (1) के तहत 12.2.2013 पर एक अपील दायर की, जिसे प्रथम अपीलीय प्राधिकरण द्वारा दिनांकित 1.4.2013 के आदेश के माध्यम से निपटाया गया था, जिसमें पी. आई. ओ. द्वारा निर्धारित कारणों के लिए शीर्ष 2 से 4 के तहत जानकारी को अस्वीकार करते हुए, पहले शीर्ष के तहत मांगी गई जानकारी देने की अनुमति दी गई थी। माँगी गई पाँचवीं जानकारी को बहुत विस्तृत बताया गया था और इसलिए इसे दिया जाना संभव नहीं था। इसके परिणामस्वरूप 28.6.2013 पर उक्त अधिनियम की धारा 19 (3) के तहत राज्य मुख्य सूचना आयुक्त (संक्षेप में 'SCIC') के समक्ष दूसरी अपील की गई। प्रत्यर्थी क्र. 3 दिनांकित 31.1.2015 आदेश के संदर्भ में दूसरी अपील में सफल हुआ, आदेश इस तर्क पर आधारित है कि संपत्ति के विकास का जनहित से संबंध है, क्योंकि उस पर बनाए गए फ़्लैट नागरिकों द्वारा बड़े पैमाने पर खरीदे जाएंगे।

9. अब अपीलार्थी की बारी थी कि वह उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका (एल) No.1806/2015 दायर करके इस आदेश पर विरोध करे, जिसे दिनांक 30.10.2015 के विवादित आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था।यह तर्क उक्त अधिनियम को शामिल किए जाने के उद्देश्य पर आधारित था, जो पारदर्शिता और जवाबदेही को बढ़ावा देने के लिए सार्वजनिक

प्राधिकरणों के नियंत्रण में नागरिकों तक सूचना तक पहुंच सुनिश्चित करना था।जिन दस्तावेजों की मांग की गई थी, वे भूमि के विकास के लिए थे और योजनाओं, लेआउट, उप–मंडल योजनाओं आदि की प्रतियां थीं, जिन्होंने बदले में निगम के आयुक्त (एक सार्वजनिक प्राधिकरण) का ध्यान और अनुमोदन प्राप्त किया था, और जो उनके नियंत्रण में थे, उन्हें किसी को भी प्रदान किया जाना था।डिवीजन बेंच ने तब उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 के तहत बनाए गए अपवादों का उल्लेख करते हुए अंततः यह माना कि मांगी गई जानकारी सार्वजनिक रिकॉर्ड का हिस्सा थी और इसे सार्वजनिक हित में प्रकट किया जाना था, और इसे व्यापार की प्रकृति में नहीं कहा जा सकता था , गुप्त या वाणिज्यिक विश्वास, या ऐसी प्रकृति की जो अपीलार्थी की प्रतिस्पर्धी स्थिति को नुकसान पहुँचाए।इसने अपीलार्थी की आपत्ति पर भी विचार किया क्योंकि प्रत्यर्थी क्र. 3 ने यह अभिनिर्धारित करने के लिए वाद की कार्यवाही में जानकारी प्राप्त करने का प्रयास किया था कि उक्त अधिनियम एक ऐसा विधान था जो पक्षों के बीच स्वतंत्र कानूनी अधिकार प्रदान करता है।

10. इस प्रकार, उपरोक्त आदेश ने अपीलार्थी द्वारा दायर वर्तमान अपील को जन्म दिया है।हमने अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील डॉ. ए. एम. सिंघवी और प्रतिवादी नं. 3 के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री गौरव बनर्जी को सुना, दोनों ने अपना पक्ष रखने की मांग की।हम ध्यान दे सकते हैं कि अपीलार्थी और प्रत्यर्थी क्र. 3 के बीच निजी विवादों ने इस विवादास्पद कार्यवाही को जन्म दिया है, जहां विचाराधीन मुद्दा, हमारी राय में, वास्तव में हानिरहित था।हमने विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतियों पर विचार किया है।

11. शुरुआत में ही हम इस बात पर ध्यान दे सकते हैं कि प्रत्यर्थी क्र. 3 के वरिष्ठ वकील श्री गौरव बनर्जी ने मांगे गए दस्तावेजों के अंतिम सेट को भी नहीं दबाया, जिसे पहले विस्तृत प्रकृति का माना जाता था।माँगी गई जानकारी के पहले सेट का खुलासा पहले ही किया जा चुका है।विवाद, इस प्रकार, मांगी गई जानकारी के दूसरे से चौथे सेट से संबंधित है, जिसमें संशोधनों के साथ योजनाएं, लेआउट, संशोधनों के साथ उप–विभाजन योजनाएं और संशोधनों के साथ अन्य सभी विकास योजनाएं शामिल हैं।सुनवाई की शुरुआत में, हमने वास्तव में, अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील के सामने रखा था कि इन दस्तावेजों के प्रकटीकरण पर उन्हें क्या गंभीर आपत्ति हो सकती है, जो वास्तव में सार्वजनिक दस्तावेज थे, जिन्हें संबंधित प्राधिकारी को प्रस्तुत किया गया था और जो मंजूरी प्रक्रिया का हिस्सा थे।इस मुद्दे पर दृढ़ता, जैसा कि ऊपर देखा गया है, स्पष्ट रूप से सूचना के प्रकटीकरण के मुद्दे पर किसी भी वस्तुनिष्ठ विचार के बजाय निजी विवाद का परिणाम है।

12. अपीलार्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा उठाई गई पहली आपत्ति प्रत्यर्थी क्र. 3 के मुकदमे की कार्यवाही में जानकारी लेने के प्रयास से उत्पन्न हुई, जो प्रयास सफल नहीं हुआ था।विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि मामले के उस पहलू के लिए कोई अनुमति नहीं ली गई थी और इस प्रकार, किसी भी सिद्धांत को लागू करते हुए, चाहे वह मुद्दे को रोकने का हो, रचनात्मक बचाव न्यायपालिका, या उपचार के चुनाव का हो, प्रत्यर्थी क्र. 3 को इस मुद्दे पर दो बार आंदोलन करने की अनुमति नहीं दी जा सकती थी।विद्वान वकील ने प्रत्यर्थी क्र. 3 द्वारा सामान्य रूप से अंतरिम राहत प्राप्त करने के प्रयास के परिणाम का उल्लेख करने की मांग की, लेकिन कि, हमारे विचार से, पूरी तरह से अप्रासंगिक होगा।इस संबंध में, प्रत्यर्थी क्र. 3 के वकील के दिनांक 29.3.2012 के पत्र से उत्पन्न जानकारी की जांच की जानी चाहिए।हमने उस पत्र को पढ़ा है।वास्तव में अपीलार्थी और

सार्वजनिक प्राधिकरणों के बीच संचार, निगम द्वारा दी गई मंजूरी, अनुपालन, व्यवसाय प्रमाण पत्र, अधिकारियों को प्रस्तुत आवेदन, राजस्व रिकॉर्ड, स्टाम्प शुल्क से संबंधित दस्तावेज, संभावित फ़्लैट खरीदारों के साथ समझौता आदि की मांग की गई है। यदि हम इस जानकारी की तुलना उक्त अधिनियम के तहत मांगी गई जानकारी से करते हैं, तो इसमें कोई संदेह नहीं है कि उक्त अधिनियम के तहत मांगी गई जानकारी अलग और विशिष्ट है, यानी, अनुमोदित योजनाओं और उनके संशोधनों से संबंधित है, जो सार्वजनिक प्राधिकरण की मंजूरी के रिकॉर्ड का हिस्सा है।इतना ही नहीं, भले ही हम पत्र से उत्पन्न होने वाली राहत के पहलू को देखें; जिसने वास्तव में तीन न्यायिक मंचों में से किसी के समक्ष निर्णय का विषय नहीं बनाया है; जिस पर न्यायालय का ध्यान गया वह काफी अलग था, और उक्त संहिता में धारा 9 ए को शामिल करके महाराष्ट्र संशोधन में पेश किए गए प्रावधान से उत्पन्न प्रारंभिक निर्धारण से संबंधित था।यह उस पहलू के अलावा है, जिस पर हम कुछ समय बाद चर्चा करेंगे, किसी भी व्यक्ति, यहां तक कि किसी तीसरे पक्ष द्वारा मांगी जा रही जानकारी के संबंध में उक्त अधिनियम के दायरे और संचालन के बारे में।इस प्रकार, हमें इस आपत्ति को अस्वीकार करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि सूचना के प्रकटीकरण के लिए याचिका पिछली दीवानी कार्यवाही में पक्षकारों के बीच उत्पन्न हुई थी और इसे अस्वीकार कर दिया गया था।

13. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा इस जानकारी के सार्वजनिक प्रकटीकरण के खिलाफ दूसरा बचाव यह है कि प्रत्यर्थी क्र. 3 किसी भी 'व्यापक सार्वजनिक हित' का खुलासा करने में विफल रहा है, जैसा कि उक्त अधिनियम के तहत अनिवार्य है, और तीसरे प्रत्यर्थी को सी जानकारी प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है, विशेष रूप से जब जानकारी उक्त अधिनियम की धारा 8 (1) (डी) और 8 (1) (जे) के तहत आती है। याचिका के समर्थन में, थलाप्पलम में इस अदालत के फैसले का संदर्भ दिया गया है, सेवा सहकारी बैंक लिमिटेड और अन्य बनामकेरल राज्य और अन्य। यह मत व्यक्त करते हुए कि यदि जानकारी उक्त अधिनियम की धारा 8 की उप–धारा (1) के खंड (जे) के तहत आती है, तो प्रामाणिक सार्वजनिक हित के अभाव में, ऐसी जानकारी का खुलासा नहीं किया जाना चाहिए।इस स्तर पर यह ध्यान दिया जा सकता है कि उक्त अधिनियम की धारा 8 की उप–धारा 1 का खंड (डी) भी व्यापक सार्वजनिक हित में छूट प्राप्त जानकारी के प्रकटीकरण की अनुमति देता है, और इसलिए इसी तरह का परीक्षण लागू होगा।

14. इस प्रस्तुतिकरण की सराहना करने के लिए, उक्त अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के कथन की ओर रुख करना होगा, जिस पर विवादित आदेश में भी चर्चा की गई है।उक्त अधिनियम सूचना तक अधिक से अधिक और अधिक प्रभावी पहुंच की सुविधा प्रदान करके सरकारी अधिकारियों को बड़े पैमाने पर जनता के प्रति अधिक जवाबदेह बनाने के प्रयास में एक मील का पत्थर था।इस प्रकार, प्रस्तावना में ही कहा गया है कि "प्रत्येक सार्वजनिक प्राधिकरण के कामकाज में पारदर्शिता और जवाबदेही को बढ़ावा देने के लिए, सार्वजनिक प्राधिकरणों के नियंत्रण में सूचना तक पहुंच को सुरक्षित करने के लिए नागरिकों के लिए सूचना के अधिकार की व्यावहारिक व्यवस्था स्थापित की जा रही थी"।उक्त अधिनियम की धारा 2 (च) 'सूचना' को परिभाषित करती है और निम्नानुसार पढ़ती हैः

"2. परिभाषाएँ।– इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो, –

(च) "सूचना" से किसी भी रूप में कोई भी सामग्री अभिप्रेत है, जिसमें अभिलेख, दस्तावेज, ज्ञापन, ई–मेल, राय, सलाह, प्रेस विज्ञप्ति, परिपत्र, आदेश, लॉगबुक, अनुबंध, रिपोर्ट, कागजात, नमूने, मॉडल, किसी भी इलेक्ट्रॉनिक रूप में रखी गई डेटा सामग्री और किसी भी निजी निकाय से संबंधित जानकारी जिसे किसी अन्य कानून के तहत सार्वजनिक प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किया जा सकता है; "सूचना का अधिकार" को उक्त अधिनियम की धारा 2 (जे) के तहत परिभाषित किया गया है, जो नीचे दिया गया हैः

"2. परिभाषाएँ।– इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो, –

XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

(जे) "सूचना का अधिकार" से इस अधिनियम के तहत सुलभ सूचना का अधिकार अभिप्रेत है जो किसी सार्वजनिक प्राधिकरण द्वारा या उसके नियंत्रण में है और इसमें –

(i) कार्य, दस्तावेजों, अभिलेखों का निरीक्षण;

(ii) टिप्पणियाँ, उद्धरण, या दस्तावेजों या अभिलेखों की प्रमाणित प्रतियाँ लेना;

(iii) सामग्री के प्रमाणित नमूने लेना;

(iv) डिस्केट, फ्लापी, टेप, वीडियो कैसेट के रूप में या किसी अन्य इलेक्ट्रॉनिक मोड में या प्रिंटआउट के माध्यम से जानकारी प्राप्त करना जहां ऐसी जानकारी कंप्यूटर या किसी अन्य उपकरण में संग्रहीत की जाती है।

हम ध्यान दें कि इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि निगम उक्त अधिनियम की धारा 2 (एच) की परिभाषा के भीतर एक सार्वजनिक प्राधिकरण है। हम उक्त अधिनियम की धारा 2 (एन) में 'तीसरे पक्ष' की परिभाषा पर भी ध्यान दे सकते हैं, जो निम्नानुसार प्रदान करती हैः

"2. परिभाषाएँ।– इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो, –

(एन) "तीसरे पक्ष" का अर्थ है नागरिक के अलावा कोई अन्य व्यक्ति जो जानकारी के लिए अनुरोध कर रहा है और इसमें एक सार्वजनिक प्राधिकरण भी शामिल है।"

15. उक्त अधिनियम का उद्देश्य उक्त अधिनियम की धारा 6 से स्पष्ट है, जो जानकारी प्राप्त करने के लिए अनुरोध करने के तरीके का प्रावधान करता है।उक्त अधिनियम की धारा 6 की उप–धारा (2) के संदर्भ में, किसी आवेदक को जानकारी का अनुरोध करने के लिए कोई कारण देने का कोई आदेश नहीं है, अर्थात, जब तक यह किसी सार्वजनिक प्राधिकरण के सार्वजनिक रिकॉर्ड का हिस्सा है, तब तक कोई भी जानकारी प्राप्त करने में सक्षम होना चाहिए।इस प्रकार, सार्वजनिक प्राधिकरणों

को प्रस्तुत किए गए निजी दस्तावेज भी, कुछ स्थितियों में, सार्वजनिक रिकॉर्ड का हिस्सा बन सकते हैं।इस संबंध में, हम उपयोगी रूप से भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 74 का उल्लेख कर सकते हैं, जिसमें 'सार्वजनिक दस्तावेजों' को निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः

"74. सार्वजनिक दस्तावेज।– निम्नलिखित दस्तावेज सार्वजनिक दस्तावेज हैंः–

(1) सार्वभौम प्राधिकारी के अधिनियमों या अभिलेखों को बनाने वाले दस्तावेज–(i)

(ii) सरकारी निकायों और न्यायाधिकरणों का, और

(iii) सार्वजनिक अधिकारियों, विधायी, न्यायिक और कार्यपालिका, [भारत के किसी भाग या राष्ट्रमंडल के], या किसी विदेशी देश के; (2) निजी दस्तावेजों के [किसी राज्य में] रखे गए सार्वजनिक अभिलेख।"

16. सार्वजनिक प्राधिकरण के साथ किसी भी प्रकार की जानकारी के प्रकटीकरण से एकमात्र छूट उक्त अधिनियम की धारा 8 और 9 के अनुसार है। इस प्रकार, जब तक मांगी गई जानकारी इन प्रावधानों के तहत नहीं आती है, तब तक सार्वजनिक अधिकारियों के लिए किसी आवेदक को जानकारी का खुलासा करना अनिवार्य होगा।

17. अपीलार्थी का प्रयास प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा मांगी गई जानकारी को धारा 8 की छूट के तहत लाना है, विशेष रूप से उप–धारा (1) के खंड (डी) और (जे) के साथ–साथ उक्त अधिनियम की धारा 9 के तहत भी। प्रावधानों को निम्नानुसार पढ़ा जाता हैः

"8. सूचना के प्रकटीकरण से छूट।–

(1) इस अधिनियम में कुछ भी निहित होने के बावजूद, किसी भी नागरिक को देने का कोई दायित्व नहीं होगा,

(घ) वाणिज्यिक विश्वास, व्यापार रहस्य या बौद्धिक संपदा सहित ऐसी जानकारी, जिसके प्रकटीकरण से किसी तीसरे पक्ष की प्रतिस्पर्धी स्थिति को नुकसान पहुंचेगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी इस बात से संतुष्ट न हो कि व्यापक सार्वजनिक हित में ऐसी जानकारी का प्रकटीकरण आवश्यक है।

(जे) ऐसी जानकारी जो व्यक्तिगत जानकारी के प्रकटीकरण से संबंधित है, जिसका किसी सार्वजनिक गतिविधि या हित से कोई संबंध नहीं है, या जो व्यक्ति की गोपनीयता पर अनुचित आक्रमण का कारण बनेगी, जब तक कि केंद्रीय लोक सूचना अधिकारी या राज्य लोक सूचना अधिकारी या अपीलीय प्राधिकरण, जैसा भी मामला हो, संतुष्ट नहीं होता है कि व्यापक सार्वजनिक हित ऐसी जानकारी के प्रकटीकरण को उचित ठहराता हैःबशर्ते कि ऐसी जानकारी, जिससे संसद या राज्य विधानमंडल को इनकार नहीं किया जा सकता है, किसी भी व्यक्ति को नहीं दी जाएगी।"

"9. कुछ मामलों में पहुँच को अस्वीकार करने के लिए आधार।–

धारा 8 के प्रावधानों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, एक केंद्रीय लोक सूचना अधिकारी या राज्य लोक सूचना अधिकारी, जैसा भी मामला हो, जानकारी के लिए अनुरोध को अस्वीकार कर सकता है जहां पहुंच प्रदान करने के लिए इस तरह के अनुरोध में राज्य के अलावा किसी अन्य व्यक्ति में मौजूद कॉपीराइट का उल्लंघन शामिल होगा।" फेरानी होटल पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.राज्य सूचना आयोग। महान मुंबई [संजय किशन कौल, जे.]

18. इस प्रकार, व्यापक जनहित की कसौटी का मुद्दा तब उत्पन्न होगा जब यह उन अपवादों के दायरे में आता है।

19. अब मांगी गई जानकारी की ओर मुड़ते हुए, जैसा कि ऊपर बताया गया है, वे वास्तव में, विचाराधीन संपत्ति से संबंधित योजनाएं हैं।इन योजनाओं को संपत्ति पर निर्माण करने का प्रस्ताव रखने वाले व्यक्ति द्वारा निगम के आयुक्त को प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है।अपीलार्थी ने विकास समझौते और प्रत्यर्थी क्र. 3 द्वारा निष्पादित पावर ऑफ अटॉर्नी के अनुसरण में निगम को ये योजनाएं प्रस्तुत की हैं।इन योजनाओं को कैसे संसाधित किया जाता है, इस बारे में पैरा 7 में राज्य सूचना आयुक्त के दिनांक 31.1.2015 के क्रम में उल्लेख किया गया है, जो नीचे दिया गया हैः

"(7) पूछताछ पर, ग्रेटर मुंबई नगर निगम के भवन प्रस्ताव विभाग में लोक सूचना अधिकारी ने स्पष्ट किया कि मानचित्र की प्रति और डेवलपर से प्राप्त प्रस्ताव देने के लिए सूचना का अधिकार अधिनियम के तहत प्रचलित प्रक्रिया है।डेवलपर से प्राप्त प्रस्तावों को कर निर्धारण विभाग, जल अभियंता विभाग के साथ–साथ संबंधित प्रशासनिक वार्ड के कार्यालय में भेजा जा रहा है।इसके अलावा, वर्षा जल निकासी विभाग, सड़क विभाग और अग्निशमन दल आदि को भी, जिन पर विभाग को कोई आपत्ति या विशिष्ट अनुमोदन की आवश्यकता नहीं है।इसके अलावा, यदि स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार आवश्यक हो तो रेलवे विभाग, हवाई अड्डा प्राधिकरण और अन्य समितियों को भी निर्देश दिया जाता है।प्राप्त भवन प्रस्तावों में भूखंड का विवरण, खुले स्थान के एफ. एस. आई. से संबंधित जानकारी, अनुभागीय योजना और ड्राइंग शामिल हैं।"

इस प्रकार, उपरोक्त से पता चलता है कि योजनाओं के मंजूरी के स्तर तक पहुंचने से पहले काफी प्रक्रिया की आवश्यकता होती है।

20. धारा 3 में महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (निर्माण, बिक्री, प्रबंधन और हस्तांतरण को बढ़ावा देने का विनियमन) अधिनियम, 1963 (इसके बाद 'महाराष्ट्र अधिनियम' के रूप में संदर्भित) प्रवर्तकों की सामान्य देनदारियों का प्रावधान करता है।धारा 3 की उप–धारा (2) के संदर्भ में, एक प्रवर्तक, जो फ्लैटों के ब्लॉक या भवन का निर्माण या निर्माण करने का इरादा रखता है, को कई प्रकटीकरण आवश्यकताओं का पालन करना आवश्यक था, अन्य बातों के साथ–साथ खंड (1), जो निम्नानुसार हैः

(एल) खंड (ए), (बी) और (सी) में निर्दिष्ट सभी दस्तावेजों, योजनाओं या विनिर्देशों (या उनकी प्रतियों) को साइट पर प्रदर्शित या रखें।

और एक या अधिक फ्लैट लेने या लेने के इच्छुक व्यक्तियों को इसके निरीक्षण की अनुमति दें।

21. उपरोक्त का उद्देश्य यह था कि खरीदार मंजूरी योजना की पूरी जानकारी प्राप्त करने में सक्षम होना चाहिए।यह शायद ही कहा जा सकता है कि जबकि एक खरीदार जानकारी प्राप्त कर सकता है, वह व्यक्ति जो मालिक के रूप में भूमि का प्रशासन करता है और भूमि को विकसित करने के लिए पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से अधिकार देता है, उसे ऐसा अधिकार नहीं होगा।

22. हम इस बात पर ध्यान दे सकते हैं कि इस अधिनियम को विशेष रूप से अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 92 (जिसे इसके बाद 'रेरा' के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा निरस्त कर दिया गया था, जो अब रेरा की धारा 11 के तहत प्रवर्तकों के कार्यों और कर्तव्यों का प्रावधान करता है।कर्तव्य अधिक विस्तृत हैं, क्योंकि रेरा की धारा 11 (1) के तहत प्रवर्तक को प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपना वेब पेज बनाना होता है और धारा 4 की उप–धारा (2) के तहत प्रस्तावित परियोजना के सभी विवरण दर्ज करने होते हैं।आर. ई. आर. ए. की धारा 11 की उप–धारा (3) के संदर्भ में प्रवर्तक को आवंटनकर्ता को स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं के बारे में जानकारी, विनिर्देशों के साथ, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित, स्थल पर या ऐसे अन्य स्थान पर प्रदर्शित करके उपलब्ध कराना आवश्यक है जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट किया जा सके।इसका उद्देश्य स्पष्ट रूप से अधिक पारदर्शिता लाना है।

23. भूमि विकास और निवेश की खरीद का भविष्य जनता की जानकारी और बहस का विषय है। इस संबंध में किसी भी न्यायिक निर्णय को पूर्ण प्रकटीकरण के पक्ष में रखा जाना चाहिए।वास्तव में, डॉ. वी. आई. मथान में मद्रास उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने राय दी कि हालांकि चेन्नई महानगर विकास प्राधिकरण ने योजनाओं को स्थल पर प्रदर्शित करने और वेबसाइट पर भी उपलब्ध कराने का आदेश दिया है, वही सिद्धांत निगम पर अन्य सभी स्वीकृत योजनाओं के लिए लागू होना चाहिए और इस प्रकार, निगम की वेबसाइट पर और स्थल पर योजनाओं को स्पष्ट दृश्यता के साथ प्रदर्शित करने के लिए निर्देश जारी किए।यह रेरा के लागू होने से ठीक पहले की बात थी।

24. उपरोक्त परिस्थितियों में, जनहित की कसौटी पर भी, यह शायद ही कहा जा सकता है कि विकास योजनाओं की जानकारी के सभी और सभी के लिए पूर्ण प्रकटीकरण के मामलों में यह लागू नहीं होगा। 4 WP No.4057/2016 A में दिनांकित 22.3.2016 आदेश फेरानी होटल पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.राज्य सूचना आयोग। ग्रेटर मुंबई [संजय किशन कौल, जे.] यदि हम उक्त अधिनियम की धारा 8 के प्रावधानों और उन खंडों की ओर रुख करते हैं जिनके तहत अपवाद मांगा जाता है, तो खंड (डी) वाणिज्यिक विश्वास, व्यापार रहस्य या बौद्धिक संपदा से संबंधित जानकारी से संबंधित है, जिसमें किसी तीसरे पक्ष की प्रतिस्पर्धी स्थिति को नुकसान पहुंचाने की क्षमता है।सबसे पहले, जैसा कि ऊपर देखा गया है, उक्त अधिनियम की धारा 2 (एन) के तहत तीसरे पक्ष की परिभाषा का अर्थ है एक नागरिक के अलावा कोई अन्य व्यक्ति जो सार्वजनिक प्राधिकरण से जानकारी का अनुरोध करता है।उक्त अधिनियम की धारा 11 के तहत, तीसरे पक्ष को सुने जाने और जानकारी के प्रकटीकरण पर आपत्ति करने का अधिकार है।योजनाओं का खुलासा, जो सार्वजनिक क्षेत्र में होना आवश्यक है, चाहे वह निरस्त अधिनियम या रेरा के तहत हो, शायद ही वाणिज्यिक विश्वास या व्यापार रहस्य के मामले कहे जा सकते हैं।वास्तव में, प्रत्यक्षतः, ये शर्तें वर्तमान मामले पर लागू नहीं होंगी।इसी तरह, जहां तक बौद्धिक संपदा का संबंध है, योजना की

तैयारी और उसके डिजाइन किसी विशेष व्यक्ति के पक्ष में कॉपीराइट को जन्म दे सकते हैं, लेकिन उस काम का खुलासा उल्लंघन नहीं होगा और वास्तव में, कॉपीराइट अधिनियम, 1957 की धारा 52 (1) (च) विशेष रूप से प्रदान करती है कि यदि किसी भी समय लागू किसी कानून के अनुसार बनाई गई या आपूर्ति की गई प्रमाणित प्रति में किसी भी काम का पुनरुत्पादन किया जाता है तो ऐसा कोई उल्लंघन नहीं होगा।प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा ठीक यही माँगा गया है–अनुमोदित योजनाओं और इसके संशोधनों की प्रमाणित प्रतियाँ, सार्वजनिक प्राधिकरण से, निगम होने के नाते।हम यह भी नोट कर सकते हैं कि उक्त अधिनियम की धारा 22 किसी भी अन्य अधिनियम के साथ किसी भी विसंगति के बावजूद खंड के साथ एक ओवरराइडिंग प्रभाव का प्रावधान करती है, जो नीचे दिया गया है:"22. प्रभावी प्रभाव रखने के लिए कार्य करें।– इसके प्रावधान सरकारी गोपनीयता अधिनियम, 1923 (1923 का 19) और उस समय लागू किसी अन्य कानून या इस अधिनियम के अलावा किसी अन्य कानून के आधार पर प्रभावी किसी भी लिखत में निहित किसी भी असंगत बात के बावजूद अधिनियम प्रभावी होगा।

25. उपरोक्त प्रावधान का अर्थ यह नहीं होगा कि कॉपीराइट अधिनियम, 1957 के तहत अनुमेय प्रकटीकरण को उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत हटा दिया गया है, बल्कि, यदि कोई प्रकटीकरण किसी अन्य अधिनियम के तहत निर्धारित किया गया है, तो उक्त अधिनियम के प्रावधानों का एक प्रबल प्रभाव होगा।

26. इसी तरह, उक्त अधिनियम की धारा 8 की उप–धारा (1) के खंड (जे) की प्रत्यक्ष रूप से कोई प्रासंगिकता नहीं होगी।ऐसी कोई 'व्यक्तिगत जानकारी' नहीं है जिसका खुलासा करने की मांग की गई हो।आगे यह नहीं कहा जा सकता है कि इसका सार्वजनिक गतिविधि या हित से कोई संबंध नहीं है, या यह कि यह अनुचित है, या गोपनीयता पर आक्रमण है।ये सार्वजनिक प्राधिकरणों के समक्ष दायर किए गए दस्तावेज हैं, जिन्हें महाराष्ट्र अधिनियम और रेरा के प्रावधानों द्वारा सार्वजनिक डोमेन में रखा जाना आवश्यक है, और इसमें बिल्डरों को सभी के प्रति जवाबदेह बनाने का एक सार्वजनिक तत्व शामिल है।वह प्रत्यर्थी संख्या 3, वास्तव में, विचाराधीन संपत्ति का प्रशासक होता है, जो निश्चित रूप से एक फ़्लैट खरीदार सहित किसी और के विपरीत उसके अधिकारों को कम नहीं करेगा।

27. हम, इस प्रकार, उक्त अधिनियम की धारा 9 के साथ पठित धारा 8 की उप–धारा (1) के खंडों के आधार पर प्रस्तुत करने को अस्वीकार करते हैं।

28. हम "प्रतिशोध" के अपीलार्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील की प्रस्तुतियों की सराहना करने में भी विफल रहते हैं।बिल्डर द्वारा अनुमोदित योजनाओं का खुलासा करने की मांग में क्या प्रतिशोध शामिल है? कम से कम कहने के लिए, यह वास्तव में चीजों को बहुत दूर ले जा रहा है, केवल प्रकटीकरण में बाधा पैदा करने के लिए।इस प्रकार, निर्णय का संदर्भ रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनामगुजरात राज्य सूचना आयोग और 5 का कोई फायदा नहीं होगा।

29. अपीलार्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील के प्रस्तुत करने का एक अन्य अंग यह था कि उक्त अधिनियम की धारा 10 और 11 के प्रावधानों को निरर्थक बना दिया गया है।विकास योजनाओं, चित्रों आदि के अंतर्निहित दस्तावेजों का खुलासा करने का निर्देश नहीं दिया जाना चाहिए था और

केवल निगम द्वारा अनुमति और अनुमोदन का अनुदान, यानी प्रारंभ प्रमाण पत्र और व्यवसाय प्रमाण पत्र का निर्देश दिया जा सकता था।

30. उक्त अधिनियम की धारा 10 पृथकता को संदर्भित करती है, अर्थात, ऐसी जानकारी, जिसका खुलासा किया जाना चाहिए और जिसका खुलासा नहीं किया जाना चाहिए, को अलग किया जा सकता है।इसके लिए एक पूर्व–शर्त की आवश्यकता होगी कि मांगी गई जानकारी में कुछ तत्व शामिल हों जिन्हें उक्त अधिनियम की धारा 8 के तहत संरक्षित किया गया है। यह अभिनिर्धारित करने के बाद कि उक्त अधिनियम की धारा 8 का कोई अनुप्रयोग नहीं है, इस याचिका को केवल खारिज किया गया है।

31. जहां तक उक्त अधिनियम की धारा 11 का संबंध है, जो तीसरे पक्ष की जानकारी और जानकारी के प्रकटीकरण के संबंध में प्रस्तुत करने के अधिकार से संबंधित है, उस प्रावधान का अनुपालन अपीलार्थी और यहां तक कि वास्तुकार को आपत्तियां उठाने की अनुमति देकर किया गया है, और अपील पर पी. आई. ओ. और यहां तक कि राज्य सूचना आयोग द्वारा भी निपटा गया है।

32. अंत में, स्थिति की विडंबना।अपीलार्थी द्वारा विकास समझौते और पावर ऑफ अटॉर्नी पर यह तर्क देने के लिए भरोसा करने की मांग की जाती है कि आवश्यक अनुमतियाँ, अनुमोदन और अनुमोदन प्राप्त करना अटॉर्नी धारक की ज़िम्मेदारी और अधिकार था, और प्रत्यर्थी क्र. 3 के साथ सौदा करने का अधिकार नहीं है, न ही उसके संबंध में किसी भी प्राधिकरण के लिए उत्तरदायी है, लेकिन निर्मित परिसर की बिक्री आय से केवल 12 प्रतिशत मौद्रिक शेयरों का हकदार है।अतः उक्त अधिनियम के तहत किसी भी जानकारी का खुलासा नहीं किया जाना चाहिए!

33. यदि हम इसे सही परिप्रेक्ष्य में रखते हैं, तो इसका मतलब है कि संपत्ति का मालिक, जिसने संपत्ति को विकसित करने और प्रतिबंध प्राप्त करने के लिए एक समझौते के तहत एक डेवलपर को अधिकार दिया है, प्रतिबंधों के बारे में कोई भी जानकारी प्राप्त करने से वंचित है, क्योंकि अंततः वह परिसर में जो निर्माण किया जाता है, उसके बिक्री आय के मौद्रिक हिस्से का केवल एक प्रतिशत का हकदार होगा।इस तरह के प्रस्ताव को केवल अस्वीकृत कहा जाता है, और एक अर्थ में विकासकर्ता और पावर ऑफ अटॉर्नी के धारक को एक आधार पर रखने का प्रयास करता है।यह, निश्चित रूप से, पार्टियों के बीच लंबित कोई भी निजी ऋण है।

34. अंत में, हम यह कहना चाहेंगे कि रेरा के प्रावधानों और उनके उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, विकासकर्ता को साइट पर मंजूरी योजना को अनिवार्य रूप से प्रदर्शित करना चाहिए।रेरा की धारा 11 की उप–धारा (3) के प्रावधान के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के साथ मंजूरी योजना/लेआउट योजनाओं को स्थल या ऐसे अन्य स्थानों पर प्रदर्शित करने की आवश्यकता होती है, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट किए जा सकते हैं।हमारे विचार में, बड़े पैमाने पर उल्लंघन की जमीनी वास्तविकता और उसके परिणामों को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा प्रदान किए गए किसी भी अन्य तरीके के अलावा, साइट पर ऐसी मंजूरी योजना/लेआउट योजनाओं के प्रदर्शन के लिए निर्देश जारी करने की सलाह दी जाती है।रेरा के प्रवर्तन के हिस्से के रूप में इस पहलू को उचित प्रचार दिया जाना चाहिए।

35. उपरोक्त का परिणाम यह है कि हम अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं और इसे एक कानूनी दुस्साहस मानते हैं।विवाद, हालांकि प्राप्त की जाने वाली जानकारी के संबंध में, एक निजी वाणिज्यिक विवाद से अपना रंग लेता है।हमारा अभिमत है कि, यदि एक पक्ष के इस प्रकार के दुस्साहस के कारण न्यायिक समय लिया जाता है एवं दुसरे पक्ष द्वारा विधिक खर्च भुक्त जाता है तो उसका उपचार उचित परिव्यय से होना चाहिए।

36. हम, इस प्रकार, वर्तमान अपीलों को २.50 लाख रुपये के परिव्यय अपीलों को निरस्त करते हैं। 25 लाख (दो लाख और पचास हजार रुपये), जो अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी क्र. 3 को देय है (हालांकि शायद ही वास्तविक खर्च!)।

याचिकाएं निरस्त कर दी गईं।