13. प्रस्तुत अपीलें उपर्युक्त सीमा तक मंजूर की जाती हैं । खर्चे के बारे में कोई आदेश नहीं किया जाता है ।

अपीलें मंजूर की गईं ।

ग्रो.

[2019] 3 उम. नि. प. 11

अखिल भारतवर्षीय मारवाड़ी अग्रवाल जातीय कोष और अन्य

बनाम

बृजलाल तिबरेवाल और अन्य

14 दिसम्बर, 2018

न्यायमूर्ति ए. के. सिकरी, न्यायमूर्ति अशोक भूषण और न्यायमूर्ति एम. आर. शाह

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 और महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट अधिनियम, 1963 की धारा 4, 5क और 527 एवं महाराष्ट्र को-ऑपरेटिव अधिनियम, 1960] – अपील – किसी भवन के निर्मित क्षेत्र का हस्तांतरण करने की मांग करना – निर्मित क्षेत्र के बारे में विरोधाभासी दावे करना – मामले के प्रमुख तथ्यों और गुणागुणों पर विचार किए बिना डीम्ड हस्तांतरण करने का आदेश पारित करना – ऐसे आदेश की 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पुष्टि करना – चुनौती देना – यदि अभिलेख पर के साक्ष्यों से यह स्पष्ट होता है कि डीम्ड हस्तांतरण करने का आदेश, मामले के तथ्यों और गुणागुणों पर विचार किए बिना पारित किया गया है और उसकी मात्र 'कार्यवृत्त में टिप्पण के आधार पर' पुष्टि कर दी जाती है तो ऐसा आदेश अवैध और मनमाना होगा और उसे कायम नहीं रखा जा सकता है ।

संक्षेप में, वर्तमान अपीलों के मुख्य तथ्य यह है कि अपीलार्थी

सं. 1 न्यास-अखिल भारतवर्षीय मारवाड़ी अग्रवाल जातीय कोष (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'न्यास' कहा गया है), बाम्बे लोक न्यास अधिनियम, 1950 के अधीन रजिस्ट्रीकृत था । न्यास के अनुसार, तारीख 30 अक्तूबर, 1974 के सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण पत्र के अधीन न्यास ने समाज के कमजोर वर्गों को गृह उपलब्ध कराने के पूर्त उद्देश्य से 9797 वर्गमीटर भूमि अर्जित की थी । कि उक्त 9797 वर्गमीटर के क्षेत्र में, ग्राम चिनचावली, मलाड (पूर्व), मुम्बई में सी टी एस सं. 97/ए-5/2 में समाविष्ट भूखंड सम्मिलित था, जिसकी माप 2593.70 वर्गमीटर थी । न्यास के अनुसार, मुम्बई नगर निगम ने सी टी एस सं. 97/ए-5/2 (विवादित संपत्ति) में से उप-भूखंड पर निर्मित किए जाने के लिए भवन ए-1 का निर्माण करने के लिए वर्ष 1974-75 में न्यास की योजना को मंजूर किया था । कि भवन ए-1 में 1009.70 मीटर का क्षेत्र समाविष्ट था जो 1205 वर्ग गज के बराबर था । कि वर्ष 1975-78 के बीच न्यास ने भवन ए-1 का निर्माण किया जिसमें 20 फ्लैट समाविष्ट थे, जिनमें से प्रत्येक का निर्मित क्षेत्र 588 वर्ग फीट था और क्रेताओं को क्रमश: अपने फ्लैट का कब्जा लेना था । इसके पश्चात्, लगभग 26 वर्ष पश्चात् उन्होंने कब्जा लिया, इसमें के क्रेताओं-प्रत्यर्थियों, मूल वादियों ने 2004 की वाद सं. 4111 फाइल की, अन्य बातों के साथ-साथ न्यास और अन्यों को यह निर्देश देने के लिए कि वे भू-खंड सं. ए/1 का हस्तांतरण पत्र निष्पादित करे, यह दावा करते हुए कि वे लगभग 1205 वर्ग गज (1009.70 वर्ग मीटर) के भू-खंड के हकदार हैं । मूल वादियों का पक्षकथन यह था कि वादियों ने मूल प्रतिवादी सं. 1 – न्यास द्वारा निर्मित उक्त भवन सं. ए-1 में क्रमश: अपने फ्लैटों का क्रय करने के लिए पूर्ण क्रय मूल्य संदत्त किया है । कि यद्यपि, न्यास ने स्वामियों को क्रमश: उनके फ्लैटों का कब्जा सौंप दिया था और वे क्रमश: अपने फ्लैटों का कब्जा और अधिभोग भी ले लिए थे, किन्तु, न्यास, आई ओ डी के निबंधनों में उक्त भवन का अधिभोग प्रमाणपत्र और निगम द्वारा जारी समापन प्रमाणपत्र लेने में असफल रहा है । कि मूल वादियों का यह पक्षकथन था कि मूल प्रतिवादी सं. 1 – न्यास ने महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट अधिनियम, 1963 (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'एमओएफए' कहा गया है) के उपबंधों के अधीन संप्रवर्तक के रूप में फ्लैटों के विक्रय के लिए ऐसे सभी फ्लैट क्रेताओं के साथ करार करने के लिए आबद्ध थे,

जैसा कि उक्त अधिनियम में विहित है । मूल वादियों का यह पक्षकथन था कि 'एमओएफए' के उपबंधों के अधीन और अन्यथा भी, न्यास का यह आधारभूत कर्तव्य और दायित्व था कि वह फ्लैट क्रेताओं के उपयोग करने के लिए सभी आवश्यक आपूर्तियों और सेवाओं जिनमें जल, विद्युत आपूर्ति और स्वास्थ्य सेवाएं सम्मिलित थीं, को उपलब्ध कराता । मूल वादियों का यह भी पक्षकथन था कि न्यास, 'एमएफओए' के अधीन फ्लैट क्रेताओं की को-ऑपरेटिव सोसाइटी गठित करने के लिए आबद्ध था, तथापि, यद्यपि, न्यास ने ऐसी सोसाइटी की सदस्यता शूल्क और शेयर मनी के बारे में 351/- रुपए की रकम प्रत्येक फ्लैट क्रेताओं से एकत्रित किया था, किन्तु उन्होंने ऐसी कोई को-ऑपरेटिव सोसाइटी गठित नहीं की । मूल वादियों ने यह विनिर्दिष्ट पक्षकथन किया कि वादियों के अधिभोग में भवन, भूमि तल सहित चार मंजिलों से बना है और कुल निर्मित क्षेत्र लगभग 1205 वर्ग मीटर है । मूल वादियों ने यह पक्षकथन किया कि विधि के उपबंधों के अधीन वादियों और/या सोसाइटी जो फ्लैट क्रेताओं द्वारा गठित की जानी है, सुसंगत समय पर एफएसआई द्वारा अनुज्ञेय उपयोग की जानी वाली ऐसी भूमि पर ऐसे निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र के सदृश्य भूमि क्षेत्र पाने के हकदार हैं । मूल वादियों ने यह भी पक्षकथन किया है कि उपर्युक्त के बावजूद न्यास – मूल प्रतिवादी सं. 1 ने वादियों के उक्त भवन ए-1 से ठीक सटे कुछ निर्माण करने की कोशिश की जो वादियों द्वारा रजिस्ट्रीकृत था, यद्यपि, प्रतिवादी सं. 2 निगम से इसकी शिकायत की गई थी । तथापि, निगम द्वारा भवन ए-1 से सटे भू-खंड पर अवैध और अप्राधिकृत निर्माण करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई, अतएव, मूल वादियों ने पूर्वोक्त वाद संस्थित किया और पूर्वोक्त अनुतोषों के लिए प्रार्थना की । विचारण न्यायालय ने वादियों के पक्ष में डिक्री पारित किया । मूल प्रतिवादियों (प्रतिवादी सं. 2 - निगम के सिवाय) ने विचारण न्यायालय द्वारा 2004 की वाद स. 4111 में पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, उच्च न्यायालय के समक्ष 2010 की प्रथम अपील सं. 466 फाइल की । इस प्रक्रम पर यह उल्लेख किया जाना अपेक्षित है कि वाद लंबित रहने के दौरान, फ्लैट क्रेताओं की एक सोसाइटी, 'अग्रसेन को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड' के नाम से महाराष्ट्र को-ऑपरेटिव सोसाइटी अधिनियम, 1960 के उपबंधों के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो गई थी ।

इसके पश्चात्, वर्ष 2014 में मूल प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत प्रथम अपील लंबित रहने के दौरान, सोसाइटी ने हस्तांतरण विलेख का निष्पादन कराने के लिए प्रभागीय रजिस्ट्रार, को-ऑपरेटिव सोसाइटिज के समक्ष कार्यवाहियां आरंभ कर दी थी । कि इसके पश्चात्, उच्च न्यायालय ने तारीख 4 दिसम्बर, 2014 के निर्णय और आदेश द्वारा 2010 की अपील सं. 466 खारिज कर दी थी । उच्च न्यायालय ने विनिर्दिष्टत: यह अभिनिर्धारित किया है कि भवन की सीमा तक भूमि का हस्तांतरण विलेख नौ माह के भीतर निष्पादित किया जाए । उच्च न्यायालय द्वारा 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के द्वारा पारित आक्षेपित आदेश के साथ ही 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 के सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होकर, मूल प्रतिवादियों - अपीलार्थियों ने वर्तमान 2016 की विशेष इजाजत याचिका सिविल सं. 10093-94 फाइल की है । उच्च न्यायालय द्वारा 2015 की रिट याचिका सं. 992 में पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होकर, मूल याचियों ने 2016 की विशेष इजाजत याचिका (सिविल) सं. 15056 फाइल की है । माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अपीलें मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – क्रमश:, पक्षकारों की ओर से उपस्थित होने वाले विद्वान् काउंसेल को सविस्तार सुना । उच्च न्यायालय ने, उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेशों का भी परिशीलन किया । उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश पारित करते समय इसमें के अपीलार्थियों को भवन की सीमा अर्थात् 2700 वर्ग मीटर की भूमि का मूल वादियों और/या सोसाइटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया है । यह भी उल्लिखित किया जाना अपेक्षित है कि 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 में आक्षेपित आदेश पारित करते समय, जिसमें इसमें के अपीलार्थी द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित तारीख 23 दिसम्बर, 2014 के आदेश को उपांतरित करने का निवेदन किया था, उच्च न्यायालय ने भी यह स्पष्टीकृत किया है कि इसमें के अपीलार्थी भू-खंड के अतिशेष एफएसआई का उपयोग करने का हकदार है । इसलिए, संक्षेप में, उच्च न्यायालय द्वारा 2010

की प्रथम अपील सं. 466 में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आदेशों और 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित आदेश को वर्तमान अपीलों में आक्षेपित किया गया है । इसलिए, इस न्यायालय के विचार के लिए संक्षिप्त प्रश्न यह है कि क्या ऐसा आदेश/आदेशों को उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित किया जा सकता था । क्रमश: पक्षकारों के विद्वान् काउंसेल को सुनने और उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश पर विचार करने के पश्चात्, न्यायालय की यह राय है कि उच्च न्यायालय ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर ऐसा आदेश पारित करते समय 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर विनिश्चय के क्षेत्र के संबंध में अपनी अधिकारिता से परे कार्य किया है । 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' को मात्र टंकण संबंधी त्रुटि में सुधार या असावधानी से हुई त्रुटि में सुधार करने के सीमित प्रयोजन के लिए ही ग्रहण किया जाना अपेक्षित है जो मूल आदेश का अभिलेखन करते समय हो सकते हैं । जब एक बार निर्णय/आदेश उद्घोषित कर दिया जाता है और पक्षकारों में से कोई पक्षकार तारीख या संख्या के बारे में कोई टंकण संबंधी त्रुटि में कोई सुधार या लिपिकीय भूल में कोई सुधार कराना चाहता है तो ऐसा पक्षकार ऐसे निर्णय/आदेश में ऐसी त्रुटि में सुधार करने के लिए संबंधित न्यायालय में आवेदन कर सकता है । तथापि, 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' को पुनर्विलोकन आवेदन या दिए गए मामले के सदृश्य आदेश में सुधार/उपांतरण के लिए आवेदन की तरह विचार नहीं किया जा सकता है । 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' को कभी-भी ऐसी प्रकृति के आवेदन के रूप में विचार नहीं किया जा सकता । उच्च न्यायालय ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश पारित करते समय वस्तुत: प्रथम अपील में पारित अपने मूल आदेश को उपांतरित किया है । उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश पारित करते समय यह भी निर्देश दिया है कि यद्यपि, उच्च न्यायालय स्पष्टीकरण/उपांतरण के लिए आवेदन पर आदेश पारित किया है । इसलिए, उच्च न्यायालय के लिए 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर विनिश्चय करते समय ऐसा अनुक्रम खुला नहीं था । चूंकि,

उच्च न्यायालय ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर विनिश्चय करने के क्षेत्र में संबंध में अपनी अधिकारिता के परे कार्य किया है, इसलिए, न्यायालय के पास 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश को अपास्त करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है । अन्यथा भी, आक्षेपित आदेश विधि में कायम रखे जाने योग्य नहीं है । यह उल्लिखित किया जाना अपेक्षित है कि यह उच्च न्यायालय के समक्ष एक अपील थी जिसे इसमें के मूल प्रतिवादियों द्वारा विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए प्रस्तुत किया गया था जिसके द्वारा विद्वान् विचारण न्यायालय ने विनिर्दिष्टत: प्रतिवादी सं. 1 को ही वाद भवन और वाद भवन की सीमा तक की भूमि के संबंध में सोसाइटी के पक्ष में हक हस्तांतरित करने और दस्तावेजों को निष्पादित करने का निर्देश देते हुए, डिक्री पारित किया था । अभिलेख पर के सामग्रियों से वाद भवन के बारे में यह इंगित होता है कि भवन का क्षेत्रफल 1009.70 वर्ग मीटर था । उस निर्णय और डिक्री के विरुद्ध, मूल प्राइवेट प्रतिवादियों/अपीलार्थियों ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील फाइल की थी । विचारण न्यायालय ने 2700 वर्ग मीटर भूमि की सीमा तक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए अपीलार्थियों को निर्देश देते हुए, कभी-भी कोई डिक्री पारित नहीं किया था । इसलिए, उच्च न्यायालय अपील खारिज करते समय, अन्यथा भी, विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे और वह भी मूल वादियों द्वारा प्रस्तुत किसी प्रति-आक्षेप या प्रति-अपील के अभाव में कोई और आदेश पारित नहीं कर सकता था । मूल प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत अपील में, जैसा उपर्युक्त मत व्यक्त किया गया है, अधिक-से-अधिक उच्च न्यायालय अपील खारिज कर सकता था और निर्णय और डिक्री की पुष्टि कर सकता था । तथापि, अपीलार्थियों-मूल प्रतिवादियों को विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे बुरी हालत में नहीं रखा जा सकता था जिसकी अपील, प्रथम अपील न्यायालय के समक्ष की गई थी और वह भी मूल वादियों द्वारा किसी प्रति-अपील या प्रति-आक्षेप के अभाव में । इसलिए भी, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश, जो इस प्रकार, विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे है,

विशिष्टतया, तब जब मूल वादियों द्वारा किसी प्रति-अपील और/या किसी प्रति-आक्षेप के अभाव में, कायम रखे जाने योग्य नहीं है । जब एक बार, उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों-मूल प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज कर दिया है तो उस मामले में, मूल प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत अपील में, उच्च न्यायालय, विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे कोई आदेश पारित नहीं कर सकता है । इस प्रकार, आक्षेपित आदेश पारित करने में, यह कहा जा सकता है कि उच्च न्यायालय ने अपने समक्ष अपील के क्षेत्र और परिधि के परे आदेश पारित किया है और अपनी अधिकारिता के बाहर कार्य किया है जो उसमें निहित नहीं है । अन्यथा भी, यह मूल्यांकन किए जाने योग्य नहीं है कि किस प्रकार, उच्च न्यायालय ने 2700 वर्ग मीटर के आंकड़े के निष्कर्ष को निकाला था । अभिलेख पर की सामग्रियों से यह प्रतीत होता है कि मूल वादियों की ओर से कभी-भी ऐसा कोई पक्षकथन नहीं किया गया था कि मूल प्रतिवादी सं. 1, 2700 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा । यहां तक कि निगम द्वारा मंजूर नक्शे और इस न्यायालय के समक्ष निगम द्वारा फाइल उत्तर पर विचार करते हुए भी यह प्रतीत होता है कि सीटीएस सं. 97/ए-5/2 का संपूर्ण भू-खंड क्षेत्रफल, जिस पर भवन ए-1 निर्मित हुआ था, 2593.70 वर्ग मीटर था, जिसमें से 1009.70 वर्ग मीटर माप की भूमि पर भवन ए-1 का निर्माण हुआ था । इसलिए भी, उच्च न्यायालय द्वारा इसमें के अपीलार्थियों-मूल प्रतिवादी सं. 1 को 2700 वर्ग मीटर सीमा तक की भूमि तक के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश देते हुए पारित आक्षेपित आदेश कायम रखे जाने योग्य नहीं है । मूल वादियों के विद्वान् काउंसेल ने प्रतिवादी साक्षी 1, ओमप्रकाश डिडवांजा की प्रतिपरीक्षा का जोरदार अवंलब लिया और यह निवेदन किया कि प्रतिवादी साक्षी ने विनिर्दिष्टत: यह स्वीकार किया है कि वाद भवन, 2573.31 वर्ग मीटर के भू-खंड पर निर्मित हुआ है और इसलिए, वादी 2573.31 वर्ग मीटर के संपूर्ण भू-खंड के संबंध में हस्तांतरण विलेख कराने के हकदार थे । इसमें कोई सार नहीं है । भवन के निर्मित क्षेत्र और भू-खंड क्षेत्र के बीच अंतर और सुभिन्नता है । जैसा कि उपर्युक्त मत व्यक्त किया जा चुका है, वादी ने पैराग्राफ 18 में विनिर्दिष्टत:, यह

प्रकथन और अभिवचन किया है कि वे ऐसी भूमि पर इस प्रकार निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र के सदृश्य भूमि क्षेत्र को पाने के हकदार हैं । इसलिए भी, उच्च न्यायालय 2700 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए प्रतिवादी सं. 1 को निर्देश देने में न्यायानुमत नहीं है । (पैरा 11, 12, 12.1, 12.2 और 12.4)

क्रमश: पक्षकारों के विद्वान् काउंसेल को सुनने और प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा 2593.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र के संबंध में डीम्ड हस्तांतरण करने के लिए पारित आदेश पर विचार करने के पश्चात्, यह प्रतीत होता है कि प्रभागीय रजिस्ट्रार ने उच्च न्यायालय द्वारा प्रथम अपील में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आदेशों पर विचार करने के साथ ही संपत्ति कार्ड का अनन्य रूप से अवलंब लिया है । तथापि, उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आदेश से उद्भूत होने वाली अपीलों का विनिश्चय करते समय, जैसा कि इसमें उपर्युक्त मत व्यक्त किया जा चुका है, मूल वादी-सोसाइटी 2700 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र की सीमा तक या 2593.70 वर्ग मीटर की भूमि की सीमा तक का हस्तांतरण विलेख कराने के हकदार नहीं होंगे और वे 1009.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र का हस्तांतरण विलेख कराने के हकदार होंगे जो भवन ए-1 का निर्मित क्षेत्र था और इसलिए, इसमें उपर्युक्त कथित कारणों से उच्च न्यायालय द्वारा प्रभागीय रजिस्ट्रार, को-ऑपरेटिव सोसाइटी को 2593.70 वर्ग मीटर भू-खंड का डीम्ड हस्तांतरण करने वाले आदेश की पुष्टि करते हुए, 2015 की रिट याचिका (सिविल) सं. 992 में तारीख 10 सितम्बर, 2015 को पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश, अभिखंडित और अपास्त किए जाने योग्य है और उच्च न्यायालय द्वारा 2015 की रिट याचिका सं. 992 में पारित आक्षेपित आदेशों से उद्भूत होने वाली अपीलें मंजूर किए जाने योग्य हैं । उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए और उपर्युक्त कथित कारणों से ये सभी अपीलें सफल होती हैं और तद्द्वारा मंजूर की जाती हैं । उच्च न्यायालय, बाम्बे द्वारा 2010 की प्रथम अपील सं. 446 में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित तारीख 23 दिसम्बर, 2014 के

आक्षेपित आदेशों के साथ ही उच्च न्यायालय, बाम्बे द्वारा 2010 की सिविल अपील सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित तारीख 4 जुलाई, 2015 के आक्षेपित आदेश को तद्द्वारा, अभिखंडित और अपास्त किया जाता है । उच्च न्यायालय, बाम्बे द्वारा 2015 की रिट याचिका (सिविल) सं. 992 में 2593.70 वर्ग मीटर भू-खंड क्षेत्र का डीम्ड हस्तांतरण का को-ऑपरेटिव सोसाइटीज के प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा पारित आदेश की पुष्टि करते हुए, तारीख 10 अप्रैल, 2015 के आक्षेपित निर्णय और आदेश को भी तद्द्वारा, अभिखंडित और अपास्त किया जाता है और परिणामतः, 2593.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र का डीम्ड हस्तांतरण का प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा पारित आदेश को भी तद्द्वारा, अभिखंडित और अपास्त किया जाता है और यह निर्देश दिया जाता है कि उसे मात्र 1009.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र का डीम्ड हस्तांतरण मंजूर करने की सीमा तक उपांतरित किया जाए । (पैरा 13.1, 14 और 15)

निर्दिष्ट निर्णय

पैरा

[2015] 2015 एस. सी. सी. ऑन लाइन बाम्बे 39 : **अर्टसन इंजीनियरिंग लि.** बनाम **इंडियन ऑयल कारपोरेशन लि. ;** 8.2

[2012] 2012 एस. सी. सी. ऑन लाइन गुजरात 4339 : **कोटेक महिन्द्रा बैंक लि.** बनाम **ऑफिसिएल लिक्विडेटर ऑफ मैसर्स गुजरात बी. डी. लगेज लिमिटेड ।** 8.2

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2018 की सिविल अपील सं. 12088-12089, 12090 और 2018 की अवमान याचिका सं. 25-26.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

पक्षकारों की ओर से सर्वश्री सी. ए. सुन्दरम्, श्याम दीवान, नीरज किशन कौल, पी. एस.

पटवालिया, पल्लव, शिशोदिया, ज्येष्ठ अधिवक्तागण, जतिन जावेरी, सूरज अय्यर, नील कमल मिश्रा, (सुश्री) रौशनी मूसा, अभिषेक गुप्ता, जफर इनायत, आर. पी. भट्ट, अशोक एम. सरौजी, (सुश्री) वितिका गर्ग, (सुश्री) संगीता कुमार, आर. आर. वर्मा, (सुश्री) विदुषी गर्ग, भूषण ओजा, (सुश्री) प्रीति पुरांदरे, आनंद सुकुमार, भुपेश कुमार पाठक, (सुश्री) मीरा माथुर, निशांत रमाकांतराव और कतनेश्वरकर, अधिवक्तागण

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति एम. आर. शाह ने दिया ।

न्या. शाह – सभी विशेष इजाजत याचिकाओं में मंजूरी दी जाती है ।

2. क्योंकि ये सभी अपीलें उन्हीं पक्षकारों से आपस में जुड़े हुए हैं और उन्हीं संपत्तियों के संबंध में है, इसलिए, इन्हें इस सामान्य निर्णय द्वारा निपटाया जाता है ।

3. बाम्बे उच्च न्यायालय द्वारा 2010 की एफ. ए. सं. 466 में पारित तारीख 23 दिसम्बर, 2014 के आक्षेपित आदेश और 2016 की एफ. ए. सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित तारीख 7 जुलाई, 2015 के आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होकर मूल प्रतिवादियों ने वर्तमान अपीलें फाइल की हैं ।

3.1 उच्च न्यायालय द्वारा 2015 की रिट याचिका सं. 992 में पारित तारीख 10 सितम्बर, 2015 के आक्षेपित अंतिम आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होकर, पूर्वोक्त रिट याचिका के मूल याचियों ने वर्तमान अपीलें फाइल की हैं ।

4. संक्षेप में, वर्तमान अपीलों के मुख्य तथ्य निम्नलिखित हैं :–

"कि अपीलार्थी सं. 1 न्यास-अखिल भारतवर्षीय मारवाड़ी

अग्रवाल जातीय कोष (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'न्यास' कहा गया है), बाम्बे लोक न्यास अधिनियम, 1950 के अधीन रजिस्ट्रीकृत था । न्यास के अनुसार, तारीख 30 अक्तूबर, 1974 के सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण पत्र के अधीन न्यास ने समाज के कमजोर वर्गों को गृह उपलब्ध कराने के पूर्त उद्देश्य से 9797 वर्ग मीटर भूमि अर्जित की थी । कि उक्त 9797 वर्गमीटर के क्षेत्र में, ग्राम चिनचावली, मलाड (पूर्व), मुम्बई में सी टी एस सं. 97/ए-5/2 में समाविष्ट भूखंड सम्मिलित था, जिसकी माप 2593.70 वर्गमीटर थी । न्यास के अनुसार, मुम्बई नगर निगम ने सी टी एस सं. 97/ए-5/2 (विवादित संपत्ति) में से उप-भूखंड पर निर्मित किए जाने के लिए भवन ए-1 का निर्माण करने के लिए वर्ष 1974-75 में न्यास की योजना को मंजूर किया था । कि भवन ए-1 में 1009.70 मीटर का क्षेत्र समाविष्ट था जो 1205 वर्ग गज के बराबर था । कि वर्ष 1975-78 के बीच न्यास ने भवन ए-1 का निर्माण किया जिसमें 20 फ्लैट समाविष्ट थे, जिनमें से प्रत्येक का निर्मित क्षेत्र 588 वर्ग फीट था और क्रेताओं को क्रमश: अपने फ्लैट का कब्जा लेना था । इसके पश्चात्, लगभग 26 वर्ष पश्चात् उन्होंने कब्जा लिया, इसमें के क्रेताओं-प्रत्यर्थियों, मूल वादियों ने 2004 की वाद सं. 4111 फाइल की, अन्य बातों के साथ-साथ न्यास और अन्यों को यह निर्देश देने के लिए कि वे भू-खंड सं. ए/1 का हस्तांतरण पत्र निष्पादित करे, यह दावा करते हुए कि वे लगभग 1205 वर्ग गज (1009.70 वर्ग मीटर) के भू-खंड के हकदार हैं । कि मूल वादियों ने वाद में निम्नलिखित अनुतोषों के लिए प्रार्थना की है :–

(क) कि यह घोषित किया जाए कि प्रतिवादी सं. 1 आबद्ध और दायी है –

(i) आई ओ डी द्वारा और शर्तों के निबंधनों में मंजूर भवन योजना तथा उसके संबंध में प्रतिवादी सं. 2 द्वारा जारी समापन प्रमाणपत्र (सीसी) के अनुसरण में उक्त भवन ए-1 का निर्माण पूरा किया जाए ।

(ii) उक्त भवन सं. ए-1 के लिए अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त किया जाए ।

(iii) उक्त भवन सं. ए-1 में नगर निगम जल की आपूर्ति करने का उपबंध किया जाए ।

(iv) उक्त भवन सं. ए-1 के लिए भवन समापन प्रमाणपत्र प्राप्त किया जाए ।

(v) वादियों की को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी गठित की जाए ।

(vi) भू-खंड जे-1 के साथ उक्त भवन ए-1 का हस्तांतरण किया जाए ।

(ख) कि यह माननीय न्यायालय, यह निदेश देते हुए, स्थायी आदेश पारित करने की कृपा करे कि –

(i) प्रतिवादी सं. 1 उक्त भवन सं. ए-1 का अधिभोग प्रमाणपत्र और नगर निगम जल कनेक्शन प्राप्त करे ।

(ii) प्रतिवादी सं. 1 वादियों की को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी गठित करे ।

(iii) प्रतिवादी सं. 1 वादियों की को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी को भू-खंड सं. जे-1 के साथ उक्त भवन को हस्तांतरित करे ।

(iv) प्रतिवादी सं. 1, उक्त भू-खंड 'जे' पर कोई निर्माण कार्य नहीं करे ।

(v) प्रतिवादी सं. 2, उक्त भू-खंड 'जे' पर निर्माण कार्य करने के लिए प्रतिवादी सं. 1 को दी गई अनुज्ञा को रद्द करे ।

(vi) प्रतिवादी सं. 2 उक्त भू-खंड 'जे' पर कोई निर्माण करने के लिए प्रतिवादी सं. 1 को कोई और अनुज्ञा नहीं प्रदान करे ।

(vii) प्रतिवादी सं. 2, अप्राधिकृत बैरकों का निर्माण करने के लिए प्रतिवादी सं. 1 के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई करे ।

(viii) प्रतिवादी सं. 2, पेड़ों की कटाई करने के लिए प्रतिवादी सं. 1 के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई करे ।

4.1 मूल वादियों का पक्षकथन यह था कि वादियों ने मूल प्रतिवादी सं. 1 – न्यास द्वारा निर्मित उक्त भवन सं. ए-1 में क्रमश: अपने फ्लैटों का क्रय करने के लिए पूर्ण क्रय मूल्य संदत्त किया है । कि यद्यपि, न्यास ने स्वामियों को क्रमश: उनके फ्लैटों का कब्जा सौंप दिया था और वे क्रमश: अपने फ्लैटों का कब्जा और अधिभोग भी ले लिए थे, किन्तु, न्यास, आई ओ डी के निबंधनों में उक्त भवन का अधिभोग प्रमाणपत्र और निगम द्वारा जारी समापन प्रमाणपत्र लेने में असफल रहा है । कि मूल वादियों का यह पक्षकथन था कि मूल प्रतिवादी सं. 1 – न्यास ने महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट अधिनियम, 1963 (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'एमओएफए' कहा गया है) के उपबंधों के अधीन संप्रवर्तक के रूप में फ्लैटों के विक्रय के लिए ऐसे सभी फ्लैट क्रेताओं के साथ करार करने के लिए आबद्ध थे, जैसा कि उक्त अधिनियम में विहित है । मूल वादियों का यह पक्षकथन था कि 'एमओएफए' के उपबंधों के अधीन और अन्यथा भी, न्यास का यह आधारभूत कर्तव्य और दायित्व था कि वह फ्लैट क्रेताओं के उपयोग करने के लिए सभी आवश्यक आपूर्तियों और सेवाओं जिनमें जल, विद्युत आपूर्ति और स्वास्थ्य सेवाएं सम्मिलित थीं, को उपलब्ध कराता । मूल वादियों का यह भी पक्षकथन था कि न्यास, 'एमएफओए' के अधीन फ्लैट क्रेताओं की को-ऑपरेटिव सोसाइटी गठित करने के लिए आबद्ध था, तथापि, यद्यपि, न्यास ने ऐसी सोसाइटी की सदस्यता शूल्क और शेयर मनी के बारे में 351/- रुपए की रकम प्रत्येक फ्लैट क्रेताओं से एकत्रित किया था, किन्तु उन्होंने ऐसी कोई को-ऑपरेटिव सोसाइटी गठित नहीं की । मूल वादियों ने यह विनिर्दिष्ट पक्षकथन किया कि वादियों के अधिभोग में भवन, भूमि तल सहित चार मंजिलों से बना है और कुल निर्मित क्षेत्र लगभग 1205 वर्ग मीटर है । मूल वादियों ने यह पक्षकथन किया कि विधि के उपबंधों के अधीन वादियों और/या सोसाइटी जो फ्लैट क्रेताओं द्वारा गठित की जानी है, सुसंगत समय पर एफएसआई द्वारा अनुज्ञेय उपयोग की जानी वाली

ऐसी भूमि पर ऐसे निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र के सदृश्य भूमि क्षेत्र पाने के हकदार हैं । मूल वादियों ने यह भी पक्षकथन किया है कि उपर्युक्त के बावजूद न्यास – मूल प्रतिवादी सं. 1 ने वादियों के उक्त भवन ए-1 से ठीक सटे कुछ निर्माण करने की कोशिश की जो वादियों द्वारा रजिस्ट्रीकृत था, यद्यपि, प्रतिवादी सं. 2 निगम से इसकी शिकायत की गई थी । तथापि, निगम द्वारा भवन ए-1 से सटे भू-खंड पर अवैध और अप्राधिकृत निर्माण करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई, अतएव, मूल वादियों ने पूर्वोक्त वाद संस्थित किया और पूर्वोक्त अनुतोषों के लिए प्रार्थना की ।

4.2 वाद का मूल प्रतिवादियों द्वारा विरोध किया गया । मूल प्रतिवादी सं. 1 - न्यास और मूल प्रतिवादी सं. 3 से 17 ने वाद में किए गए प्रकथनों और लगाए गए आरोपों से इनकार करते हुए, सामान्य लिखित कथन फाइल किया । मूल प्रतिवादी का पक्षकथन यह था कि जैसा कि लिखित कथन में किया गया है कि मूल प्रतिवादी सं. 1 और 3 से 17, सीटीएस सं. 97/ए-5/2, 97/ए-5/4 और 97/ए-5/3 कुल माप 9797 वर्ग मीटर में समाविष्ट संपत्ति के स्वामी हैं । कि संपत्ति को न्यास द्वारा मध्य वर्गीय नागरिकों के फायदे के लिए विकास करने के आशय से क्रय किया गया था । प्रभागीय रजिस्ट्रार के समक्ष अनुज्ञा मंजूर करने के लिए आवेदन फाइल किया गया था जिसे तारीख 20 दिसम्बर, 1975 को मंजूर कर लिया गया था । कि इसके पश्चात् प्रतिवादी सं. 1 - न्यास ने योजना प्रस्तुत करने के प्रयोजन के लिए एक आर्किटेक्ट नियुक्त किया । 14 भवनों का निर्माण करने के लिए योजनाएं प्रस्तुत की गई थीं, प्रत्येक भवन में भूमि तल सहित चार तल निर्मित किए जाने थे । यह भी दलील दी गई कि न्यास केवल भवन ही पूर्ण कर सका क्योंकि नगर भूमि अधिकतम सीमा अधिनियम के अधीन अधिशेष भूमि के रूप में वाद पत्र की घोषणा के कारण आगे निर्माण नहीं किया जा सका । न्यास द्वारा प्रस्तुत अपील को भागत: वर्ष 1993 और वर्ष 1998 में मंजूर किया गया था और मात्र 4000 वर्ग मीटर क्षेत्र को अधिशेष भूमि के रूप में घोषित किया गया था । यह निवेदन किया गया कि इसलिए, न्यास ने आगे विकास करने का विकास का विचार

त्याग दिया और इसलिए, मात्र पूर्त प्रयोजनों जैसे विद्यालयों, कॉलेजों इत्यादि के लिए संरचनात्मक निर्माण करने का विनिश्चय लिया गया । यह भी दलील दी गई कि भू-खंड को प्रभावी तौर पर तीन भागों में विभाजित किया गया, प्रथम भाग वादियों द्वारा अधिभोगित भवन है, द्वितीय भाग विद्यालय भवन है और तृतीय भाग उद्यानों के लिए आरक्षित भू-खंड हैं । यह भी दलील दी गई कि उस भू-खंड के संबंध में एफएसआई जिसमें वादियों का भवन स्थित है, पूर्णतया उपयोग नहीं किया गया है और वे पूर्त प्रयोजनों के लिए अतिरिक्त निर्माण करते हुए पूर्णतया एफएसआई का उपयोग करने के हकदार हैं और मात्र इसके पश्चात् ही वे संपत्ति के हस्तांतरण करने के लिए तैयार और रजामंद हो सकते हैं । यह भी दलील दी गई कि फ्लैट क्रेताओं में से किसी के साथ कोई करार नहीं हुआ है और यह कि ड्राफ्ट का अनुमोदन होने के पश्चात् ही करार किया जा सकता है । यह निवेदन किया गया कि इन सभी औपचारिकताओं को पूरा करने के पश्चात् मूल प्रतिवादी सं. 1 - न्यास सोसाइटी के गठन पर विचार कर सकता है । इसलिए, वाद को खारिज करने का निवेदन किया गया ।

4.3 कि विद्वान् विचारण न्यायालय निम्नलिखित विवाद्यक विरचित किए :–

(1) क्या प्रतिवादी सं. 2 ने यह साबित कर दिया है कि वाद, एमएमसी अधिनियम की धारा 527 की नोटिस के अभाव में कायम रखे जाने योग्य है ?

(2) क्या वादी ने यह साबित कर दिया है कि वह प्रतिवादी सं. 1 को निम्नलिखित निर्देश देने के लिए हकदार है :–

(i) आईओडी द्वारा और उसके शर्तों के निबंधनों में मंजूर भवन योजनाओं और उनके संबंध में, प्रतिवादी सं. 2 निगम द्वारा जारी समापन प्रमाणपत्र के अनुसरण में भवन ए-1 को पूरा करने ।

(ii) भवन सं. ए-1 के लिए अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने ।

(iii) भवन सं. 'ए' में नगर निगम जल की आपूर्ति का उपबंध करने ।

(iv) भवन सं. 'ए' के लिए भवन समापन प्रमाणपत्र प्राप्त करने ।

(v) वर्तमान में को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी गठित करने ।

(vi) क्रेताओं को भू-खंड जे-1 के साथ भवन सं. ए-1 का हस्तांतरण करने ।

(3) क्या वादियों ने यह साबित कर दिया है कि वे यथाप्रार्थित अनुतोषों को पाने के हकदार है ?

(4) क्या डिक्री/आदेश होने चाहिए ?

4.4 वादियों की ओर से कम-से-कम सात साक्षियों की परीक्षा की गई जो सभी फ्लैट क्रेता थे ।

4.5 प्रतिवादी की ओर से एक ओम प्रकाश डीडवान्जा प्रतिवादी साक्षी - 1 की परीक्षा की गई । दोनों पक्षकारों ने दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया । कि साक्ष्यों का मूल्यांकन करने पर विद्वान् विचारण न्यायालय ने वाद डिक्री कर दिया जो निम्नलिखित है :–

"प्रतिवादी सं. 1, आदेश की तारीख से तीन माह के भीतर वादियों के खर्चे पर 'एमओएफए' की धारा 4 के अनुसार, फ्लैट क्रेताओं के पक्ष में करार निष्पादित और रजिस्टर करेगा ।

प्रतिवादी सं. 1, आईओडी के अनुसार मंजूर भवन योजना और प्रतिवादी सं. 2 द्वारा जारी समापन प्रमाणपत्र के अनुसरण में वाद भवन का निर्माण पूरा करेगा और आदेश की तारीख से 4 माह के भीतर अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करेगा । यदि प्रतिवादी सं. 1 अनुध्यात समय के भीतर ऐसा करने में असफल रहता है तो वादी अपनी पंसद के किसी अन्य बिल्डर से भवन निर्माण का कार्य करा सकेंगे और प्रतिवादी सं. 1 से उसके खर्चे वसूल कर सकेंगे और इसके पश्चात् बीएमसी वादियों को अधिभोग प्रमाणपत्र मंजूर

करेगा ।

प्रतिवादी सं. 1 को यह भी निर्देश दिया जाता है कि वे वाद भवन में नगर निगम जल की आपूर्ति कराने के लिए आवश्यक कार्यवाही करेंगे ।

प्रतिवादी सं. 2 मानवीय आधार पर वाद भूमि में नगर निगम जल की आपूर्ति करेगा तब तक जब तक कि वादियों और प्रतिवादी सं. 1 द्वारा पूर्ण अनुपालन नहीं कर दिया जाता है ।

प्रतिवादी सं. 1 को आदेश की तारीख से चार माह के भीतर वाद भवन के फ्लैट क्रेताओं का को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी गठित करने का निर्देश दिया जाता है ।

प्रतिवादी सं. 1, उक्त भू-खंड का अतिशेष एफएसआई पाने का हकदार है जो उन्हें मूल योजना की मंजूरी के समय पर उपलब्ध था जिसका प्रतिवादी सं. 1 तब तक उसका उपयोग करने का हकदार है जब तक कि हस्तांतरण पत्र रजिस्ट्रीकृत नहीं हो जाता है ।

प्रतिवादी सं. 1, आदेश की तारीख से छह माह के भीतर वाद भवन और वाद भवन की भूमि सीमा तक, जैसा कि योजनाओं में दर्शित है, के संबंध में सोसाइटी के पक्ष में हक हस्तांतरित और दस्तावेजों को निष्पादित करेगा, जिसमें असफल रहने पर, वादी अपने पक्ष में एकपक्षीय हस्तांतरण करने के लिए धारा 5क के अधीन सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन करने के हकदार होंगे ।

तद्नुसार, डिक्री पारित की जाती है ।"

5. मूल प्रतिवादियों (प्रतिवादी सं. 2 - निगम के सिवाय) ने विचारण न्यायालय द्वारा 2004 की वाद स. 4111 में पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, उच्च न्यायालय के समक्ष 2010 की प्रथम अपील सं. 466 फाइल की । इस प्रक्रम पर यह उल्लेख किया जाना अपेक्षित है कि वाद लंबित रहने के दौरान, फ्लैट क्रेताओं की एक सोसाइटी, 'अग्रसेन को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी

लिमिटेड' के नाम से महाराष्ट्र को-ऑपरेटिव सोसाइटी अधिनियम, 1960 के उपबंधों के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो गई थी । इसके पश्चात्, वर्ष 2014 में मूल प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत प्रथम अपील लंबित रहने के दौरान, सोसाइटी ने हस्तांतरण विलेख का निष्पादन कराने के लिए प्रभागीय रजिस्ट्रार, को-ऑपरेटिव सोसाइटिज के समक्ष कार्यवाहियां आरंभ कर दी थी । कि इसके पश्चात्, उच्च न्यायालय ने तारीख 4 दिसम्बर, 2014 के निर्णय और आदेश द्वारा 2010 की अपील सं. 466 खारिज कर दी थी । उच्च न्यायालय ने विनिर्दिष्टत: यह अभिनिर्धारित किया है कि भवन की सीमा तक भूमि का हस्तांतरण विलेख नौ माह के भीतर निष्पादित किया जाए ।

5.1 यह प्रतीत होता है कि सोसाइटी द्वारा आरंभ प्रभागीय रजिस्ट्रार के समक्ष कार्यवाहियों में, न्यास ने तारीख 10 दिसम्बर, 2014 को प्रभागीय रजिस्ट्रार के समक्ष उत्तर फाइल किया, यह इंगित करते हुए कि इसमें के प्रत्यर्थी, मूल वादी मात्र 1009 वर्ग मीटर माप की भूमि का हस्तांतरण कराने के हकदार हैं न कि 2593.70 वर्ग मीटर भूमि के जैसा कि मूल वादियों द्वारा दावा किया गया है । कि इसके पश्चात्, उच्च न्यायालय ने इसमें के प्रत्यर्थियों के एक मौखिक आवेदन पर 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के माध्यम से यह स्पष्टीकृत किया कि तारीख 4 दिसम्बर, 2014 के निर्णय और आदेश के पैराग्राफ 8 में दर्शित शब्द '2700 वर्ग फीट' को '2700 वर्ग मीटर' के रूप में पढ़ा जाना चाहिए । यह प्रतीत होता है कि क्योंकि न्यास ने प्रभागीय रजिस्ट्रार के समक्ष यह आक्षेप उद्भूत किया था कि प्रत्यर्थी मात्र 1009 वर्ग मीटर माप भूमि का हस्तांतरण कराने के हकदार हैं न कि 2593.70 वर्ग मीटर भूमि के, जैसा कि अभिकथित है और प्रार्थना की गई है और प्रभागीय रजिस्ट्रार के समक्ष अपीलार्थियों के उक्त आक्षेप करने पर, प्रत्यर्थियों-मूल वादियों ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के माध्यम से पुन: एक मौखिक आवेदन किया, यह अभिकथित करते हुए कि यद्यपि, तारीख 4 दिसम्बर, 2014 के निर्णय और आदेश के पैराग्राफ 8 और 9 में, यह उल्लिखित था कि प्रत्यर्थी 2700 वर्ग मीटर के बराबर क्षेत्र के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित कराने के हकदार हैं किंतु

परिवर्तित भाग में, यह उल्लिखित था कि मात्र उसी भूमि की सीमा के संबंध में हस्तांतरण कराया जा सकता है जिस भू-खंड की सीमा तक निष्पादित हुआ है और इसलिए, आदेश को 2700 वर्ग मीटर के क्षेत्र का उल्लेख करते हुए सही किया जा सकता है । कि उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश द्वारा वस्तुत:, अपने तारीख 4 दिसम्बर, 2014 के पूर्ववर्ती आदेश को उपांतरित किया और भवन की सीमा तक की भूमि अर्थात् 2700 वर्ग मीटर की भूमि का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया । यह प्रतीत होता है कि उच्च न्यायालय द्वारा भवन की सीमा तक की भूमि अर्थात् 2700 वर्ग मीटर भूमि का हस्तांतरण निष्पादित करने का निर्देश देते हुए पारित तारीख 23 दिसम्बर, 2014 के आदेश के आधार पर, प्रभागीय रजिस्ट्रार ने तारीख 13 जनवरी, 2015 के आदेश द्वारा 2593.70 वर्ग मीटर भूमि के क्षेत्र का डीम्ड हस्तांतरण मंजूर करते हुए एक आदेश पारित किया ।

5.2 यह प्रतीत होता है कि इसके पश्चात्, इसमें के अपीलार्थी, न्यास और अन्यों ने 2010 की एफ.ए. सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 फाइल की, यह उपांतरित करने की प्रार्थना करते हुए कि 2700 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया जाए । समसामयिक रूप से, याची ने भी प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा डीम्ड हस्तांतरण मंजूर करते हुए पारित आदेश को चुनौती देते हुए 2015 की रिट याचिका सं. 992 फाइल की ।

5.3 कि उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश द्वारा 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 को खारिज कर दिया । तथापि, सिविल आवेदन खारिज करते हुए, उच्च न्यायालय ने यह भी स्पष्टीकृत किया कि अपीलार्थी भू-खंड के अतिशेष एफएसआई का उपयोग करने के हकदार होंगे । कि आक्षेपित आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने 2015 की रिट याचिका सं. 992 को भी खारिज कर दिया और 2593.70 वर्ग मीटर माप क्षेत्र के लिए डीम्ड हस्तांतरण के आदेश की पुष्टि कर दिया ।

6. उच्च न्यायालय द्वारा 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के द्वारा पारित आक्षेपित आदेश के साथ

ही 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 के सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होकर, मूल प्रतिवादियों-अपीलार्थियों ने वर्तमान 2016 की विशेष इजाजत याचिका सिविल सं. 10093-94 फाइल की है । उच्च न्यायालय द्वारा 2015 की रिट याचिका सं. 992 में पारित आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होकर, मूल याचियों ने 2016 की विशेष इजाजत याचिका (सिविल) सं. 15056 फाइल की है ।

7. क्रमश: अपीलों में क्रमश: अपीलार्थियों के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री सी. ए. सुन्दरम् और श्री श्याम दीवान तथा लड़ने वाले प्रत्यर्थियों-मूल वादियों के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री नीरज किशन कौर, श्री पी. एस. पटवालिया और श्री आर. पी. भट्ट उपस्थित हुए । प्रत्यर्थी, नगर निगम के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री पल्लव सिसोदिया भी उपस्थित हुए ।

8. अपीलार्थियों-मूल प्राइवेट प्रतिवादियों के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री सी. ए. सुन्दरम् ने यह बलपूर्वक निवेदन किया है कि आक्षेपित आदेश विधि में कायम रखे जाने योग्य नहीं है ।

8.1 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह बलपूर्वक निवेदन किया गया है कि 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर 2010 की एफ.ए. सं. 466 में पारित तारीख 23 दिसम्बर, 2014 का आक्षेपित आदेश विधि के अधीन पूर्णतया कायम रखे जाने योग्य नहीं है और यह पूर्णतया बिना अधिकारता के है ।

8.2 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह बलपूर्वक निवेदन किया गया कि 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश इस प्रकार का है जिसे पूर्णतया बिना अधिकारिता के कहा जा सकता है क्योंकि ऐसा आदेश 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित नहीं किया जा सकता है । विद्वान् काउंसेल द्वारा यह बलपूर्वक निवेदन किया गया है कि 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के लिए आवेदन को टंकण-संबंधी त्रुटि या असावधानी की त्रुटि को सही करने के सीमित प्रयोजन मात्र के लिए ही ग्रहण किया जाना अपेक्षित होता है जो मूल आदेश का अभिलेखन करते समय कारित हो सकता है । यह निवेदन

किया गया है कि चूंकि 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश को प्रथम अपील में पारित पूर्ववर्ती आदेश में, वस्तुत: उपांतरित और/या पुनर्विलोकित कर दिया गया है और इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के लिए आवेदन पर ऐसा आदेश पारित नहीं किया जा सकता है । यह निवेदन किया गया है कि आक्षेपित आदेश पारित करते समय, उच्च न्यायालय ने और भी निर्देश दिए हैं और तद्द्वारा वस्तुत: मूल आदेश को उपांतरित कर दिया गया है । यह निवेदन किया गया है कि उक्त 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' पर विनिश्चय करते समय उच्च न्यायालय के लिए ऐसा अनुक्रम खुला नहीं था । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश विधि में कायम रखे जाने योग्य नहीं है । उपर्युक्त अपने निवेदनों के समर्थन में, विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने **कोटेक महिन्द्रा बैंक लि.** बनाम **ऑफिसिएल लिक्विडेटर ऑफ मैसर्स गुजरात बी. डी. लगेज लिमिटेड**[1] वाले मामले में, गुजरात उच्च न्यायालय के विनिश्चय का बलपूर्वक अवलंब लिया है, साथ ही **अर्टसन इंजीनियरिंग लि.** बनाम **इंडियन ऑयल कारपोरेशन लि.**[2] वाले मामले में, बाम्बे उच्च न्यायालय के खंड न्यायपीठ के विनिश्चय का भी अवलंब लिया है ।

8.3 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित ऐसे आदेश को वस्तुत: प्रथम अपील में पारित पूर्ववर्ती निर्णय और आदेश द्वारा उपांतरित कर दिया गया है । यह निवेदन किया गया है कि चूंकि प्रथम अपील का विनिश्चय और निपटारा करते समय, पक्षकारों की ओर से उस क्षेत्र के संबंध में जिसके लिए हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाना था, एक विनिर्दिष्ट निवेदन किया गया था और क्रमश: पक्षकारों की ओर से किए गए निवेदनों को उल्लिखित किया गया था और इसके पश्चात् उच्च न्यायालय ने अपील खारिज कर दिया था बिना किसी ऐसे विनिर्दिष्ट निर्देश के कि क्या निष्पादित किया जाने वाला हस्तांतरण

---

[1] 2012 एस. सी. सी. ऑन लाइन गुजरात 4339.

[2] 2015 एस. सी. सी. ऑन लाइन बाम्बे 39.

विलेख 2700 वर्ग मीटर के संपूर्ण क्षेत्र के लिए था । यह निवेदन किया गया कि इसलिए, यद्यपि, उस मामले में एक स्वतंत्र पुनर्विलोकन आवेदन भी प्रस्तुत किया गया था फिर भी ऐसा आदेश पारित किया गया जो 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित किया गया था जो कायम रखे जाने योग्य नहीं है जैसा कि इसमें उपर्युक्त निवेदन किया गया है ।

8.4 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि अन्यथा भी आक्षेपित आदेश उच्च न्यायालय द्वारा भी पारित नहीं किया जा सकता था और यहां तक कि अपीलार्थियों द्वारा प्रस्तुत अपील में भी विशिष्टतया तब जब उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों-मूल प्राइवेट प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज कर दिया था और विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि कर दिया था । यह बलपूर्वक निवेदन किया गया है कि आक्षेपित आदेश द्वारा क्योंकि उच्च न्यायालय द्वारा ऐसा अनुतोष मंजूर किया गया है जिसे मूल वादियों द्वारा प्रस्तुत वाद की डिक्री करते समय विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्टत: मंजूर नहीं किया गया था । यह निवेदन किया गया है कि जब विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध मात्र मूल प्राइवेट प्रतिवादियों ने ही अपील प्रस्तुत की है और मूल वादियों द्वारा न तो कोई प्रति आक्षेप प्रस्तुत किया गया है न ही मूल वादियों द्वारा कोई अपील प्रस्तुत की गई है तो उच्च न्यायालय द्वारा ऐसा आदेश ('कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित तथ्य के आदेश के अलावा) पारित नहीं किया जा सकता था वह भी तब जब उच्च न्यायालय ने अपील खारिज कर दी थी । यह भी निवेदन किया गया कि उच्च न्यायालय अधिक से अधिक विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री की पुष्टि करते हुए अपील खारिज कर सकता है/था । यह निवेदन किया गया है कि अपीलार्थियों-मूल प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज करते समय और तब जब मूल वादियों द्वारा न तो कोई प्रति आक्षेप फाइल किया गया न ही कोई अपील प्रस्तुत की गई तो उच्च न्यायालय, विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे कोई आदेश पारित नहीं कर सकता था । यह निवेदन किया गया कि आक्षेपित

आदेश पारित करते हुए, उच्च न्यायालय ने ऐसा अनुतोष मंजूर किया है और ऐसा निर्देश जारी किया है जो विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे है । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, इसके पश्चात् जब अपीलार्थियों ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आदेश पर पुनर्विचार करने के लिए आवेदन प्रस्तुत किया है तब उच्च न्यायालय को ऐसे आदेश पर पुनर्विचार करना चाहिए था । यह निवेदन किया गया कि तथापि, उच्च न्यायालय ने पुनर्विलोकन आवेदन को तकनीकी तौर पर नामंजूर कर दिया है । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश और पुनर्विलोकन आवेदन में पारित आदेश अभिखंडित किए जाने और अपास्त किए जाने योग्य है ।

8.5 विद्वान् काउंसेल ने यह भी निवेदन किया है कि अन्यथा भी उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों/मूल प्रतिवादियों को भवन की सीमा तक की भूमि अर्थात् 2700 वर्ग मीटर का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश देते हुए 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश पारित करने में त्रुटि कारित की है । यह निवेदन किया गया है कि आक्षेपित आदेश पारित करते समय और अपीलार्थियों को भवन की सीमा तक की भूमि अर्थात् 2700 वर्ग मीटर का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए मूल प्रतिवादी सं. 1 को निर्देश देते हुए, उच्च न्यायालय ने कभी भी इस तथ्य पर विचार नहीं किया कि भवन (ए-1) का निर्मित क्षेत्र, मूल वादी के अनुसार भी 1009 वर्ग मीटर (1205 वर्ग गज) है ।

8.6 यह भी निवेदन किया गया कि चूंकि भवन ए-1 का निर्मित क्षेत्र की माप 1009 वर्ग मीटर है, जैसा कि मंजूर योजना के अनुसार भी है और वाद मात्र भवन के क्षेत्र की सीमा तक का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए ही फाइल किया गया था । यह निवेदन किया गया कि इसलिए, उच्च न्यायालय ने भवन की सीमा तक अर्थात् 2700 वर्ग मीटर का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश देने में भी गंभीर त्रुटि कारित की है ।

8.7 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह निवेदन किया गया है कि अन्यथा

भी यह मूल्यांकन किए जाने योग्य नहीं है कि किस प्रकार उच्च न्यायालय ने 2700 वर्ग मीटर के आंकड़े के निष्कर्ष पर पहुंचा है । यह निवेदन किया गया है कि यहां तक कि वादियों की ओर से भी ऐसा कोई पक्षकथन नहीं किया गया था ।

8.8 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह निवेदन किया गया है कि वादपत्र में किए गए प्रकथन से भी जैसा कि वादियों ने पैरा 18 में कथित किया है कि भवन ए-1 का कुल निर्मित क्षेत्र लगभग 1205 वर्ग गज (जिसे गलत तौर पर 1205 वर्ग मीटर कहा गया है) है । यह निवेदन किया गया है कि पैरा 18 में, वादियों ने विनिर्दिष्टत: कथन किया है और यह विनिर्दिष्ट पक्षकथन किया गया था कि मूल वादी और/या सोसाइटी, जो फ्लैट क्रेताओं द्वारा गठित किया जाना है, सुसंगत समय पर अनुज्ञेय एफएसआई का उपयोग करते हुए, ऐसी भूमि पर इस प्रकार निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र के सदृश्य भूमि क्षेत्र के हकदार हैं । यह निवेदन किया गया है कि वादपत्र के पैरा 18 में यह विनिर्दिष्टत: कथन किया गया था कि वादी न्यूनतम 1205 वर्ग गज भूमि क्षेत्र (जिसे गलत तौर पर 1205 वर्ग मीटर कहा गया है) या उसके लगभग पाने के हकदार हैं । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा 2700 वर्ग मीटर क्षेत्र की सीमा तक का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश देते हुए पारित आक्षेपित आदेश, वादियों द्वारा किए गए पक्षकथन से भी परे हैं जैसा कि वादपत्र में अभिवाचित है ।

8.9 हमारे समक्ष नगर निगम द्वारा फाइल उत्तर का अवलंब लेते हुए, विद्वान् काउंसेल द्वारा यह बलपूर्वक निवेदन किया गया है कि निगम के अनुसार भी अनुमोदित अभिन्यास योजना, सीटीएस सं. 97/ए-5/2 के अनुसार जिस पर भवन ए-1 का संपूर्ण क्षेत्र 1009 वर्ग मीटर निर्मित था, का संपूर्ण माप 2593.70 वर्ग मीटर था । इसलिए, यह निवेदन किया गया कि किसी भी दशा में, उच्च न्यायालय द्वारा 2700 वर्ग मीटर के आंकड़े पर पहुंचना किसी भी तरह से मूल्यांकन करने योग्य नहीं है । यह निवेदन किया गया है कि अनुमोदित अभिन्यास योजना के अनुसार, जब संपूर्ण भू-खंड सीटीएस सं. 97/ए-5/2 का क्षेत्र 2593.70 वर्ग मीटर था जिसमें भवन ए-1, 1009 वर्ग मीटर पर निर्मित

था तो उससे अधिक भूमि क्षेत्र विशिष्टतया 2700 वर्ग मीटर की भूमि का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का प्रश्न ही नहीं उठता है जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश पारित करते समय निर्देशित किया गया था ।

8.10 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि यद्यपि, विद्वान् विचारण न्यायालय ने डिक्री पारित करते समय और वाद मंजूर करते समय, मूल प्रतिवादी सं. 1 को विनिर्दिष्टतः, यह निर्देश दिया था कि वह वाद भवन के संबंध में और योजना में दर्शित वाद भवन की भूमि की सीमा तक अर्थात् 1009 वर्ग मीटर भूमि के संबंध में सोसाइटी के पक्ष में हक का हस्तांतरण करे और दस्तावेजों को निष्पादित करे । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, उच्च न्यायालय, अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज करते समय, विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित डिक्री के परे कोई आदेश पारित नहीं कर सकता था, विशिष्टतया, तब जब मूल वादियों ने न तो कोई प्रति-आक्षेप फाइल किया है, न ही कोई अपील प्रस्तुत की है ।

8.11 विद्वान् काउंसेल द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि यद्यपि, मूल प्राइवेट प्रतिवादियों ने भवन ए-1 के निर्मित क्षेत्र अर्थात् 1009 वर्ग मीटर के सदृश्य एफएसआई का उपयोग किया है । यह भी निवेदन किया गया है कि मूल वादियों/अधिभोगियों को मात्र भवन ए-1 माप 1009 वर्ग मीटर का भूमि क्षेत्र ही विक्रय किया जाना/हस्तांतरण किया जाना ईप्सित था । यह निवेदन किया गया है, इसलिए, यह कि वे माप 1009 वर्ग मीटर क्षेत्र के परे किसी अनुतोष की ईप्सा नहीं कर सकते थे । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, क्योंकि उन्होंने वाद पत्र में यह सही ही प्रकथन किया है कि वे भवन की भूमि की सीमा तक अर्थात् 1009 वर्ग मीटर की भूमि के संबंध में हस्तांतरण विलेख प्राप्त करने के हकदार हैं । यह निवेदन किया गया है, इसलिए, यद्यपि, विचारण न्यायालय ने डिक्री पारित करते समय, तद्नुसार ही हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया था ।

8.12 अपीलार्थियों के विद्वान् काउंसेल ने हमारे समक्ष विन्यास योजनाओं को प्रस्तुत किया है और यह निवेदन किया है कि सीटीएस सं.

97/ए-5/2 भू-खंड पर अन्य तीन भवन भी निर्मित किए जाने थे और तथापि, उपर्युक्त भवन ए-1 में, नगर भूमि अधिकतम सीमा अधिनियम के अधीन मुकदमा लंबित रहने के दौरान कोई और निर्माण कार्य नहीं किया गया था । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, अधिक-से-अधिक मूल वादी मात्र 1009 वर्ग मीटर की सीमा की भूमि के संबंध में ही हस्तांतरण विलेख निष्पादित कराने के हकदार होंगे, यह वह भूमि है जिस पर भवन ए-1 निर्मित हुआ है जिसे मूल वादियों और इसके सदस्यों को विक्रय किया गया था ।

8.13 अपीलार्थी के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री सी. एम. सुन्दरम् द्वारा किए गए उपर्युक्त निवेदनों के आधार पर वर्तमान अपीलों को मंजूर करने और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेशों को अभिखंडित और अपास्त किए जाने का निवेदन किया गया है ।

9. 2016 की विशेष इजाजत याचिका (सिविल) सं. 15056 से उद्भूत होने वाले सिविल अपीलों में अपीलार्थियों के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री श्याम दीवान ने उसी निवेदन को दोहराया है जिसे विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री सुन्दरम् ने 2016 की विशेष इजाजत याचिका (सिविल) सं. 10093-94 से उद्भूत होने वाले सिविल अपीलों में अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित होते हुए निवेदन किया था । उन्होंने यह भी निवेदन किया कि चूंकि, प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा पारित आदेश में 2593.70 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि के बारे में डीम्ड हस्तांतरण करने का निर्देश दिया गया था जो उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' (इस न्यायालय के समक्ष आक्षेपित आदेश) के आधार पर उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश पर आधारित और अवलंबित है । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, जब एक बार उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश को अपास्त कर दिया जाता है, जैसा कि अपीलार्थियों द्वारा प्रार्थना की गई है, तो उच्च न्यायालय द्वारा पुष्ट प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा पारित आदेश स्वत: रद्द हो जाएगा । यह निवेदन किया गया है कि अन्यथा भी, 2593.70 वर्ग मीटर सीमा तक की भूमि के बारे में डीम्ड हस्तांतरण करने का प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा

पारित आदेश गुणागुणों पर भी कायम रखे जाने योग्य नहीं है और वस्तुतः, अवैध है । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, उच्च न्यायालय को अपीलार्थियों द्वारा प्रस्तुत रिट याचिका को मंजूर किया जाना चाहिए था ।

9.1 उपर्युक्त निवेदन करते हुए, वर्तमान अपीलों को मंजूर करने और उच्च न्यायालय द्वारा प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा पारित 2593.70 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि के बारे में डीम्ड हस्तांतरण के आदेश की पुष्टि करते हुए, रिट याचिका खारिज करते हुए, पारित आदेश को अभिखंडित और अपास्त करने का निवेदन किया गया है ।

10. इन सभी अपीलों का मूल वादियों के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री नीरज किशन कौल, श्री पी. एस. पटवालिया और श्री आर. पी. भट्ट द्वारा जोरदार विरोध किया गया है ।

10.1 मूल वादियों के विद्वान् काउंसेल ने यह जोरदार निवेदन किया है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश पारित करने में कोई त्रुटि नहीं की गई है । मूल वादियों के विद्वान् काउंसेल द्वारा यह जोरदार निवेदन किया गया है कि जब उच्च न्यायालय ने यह इंगित किया है कि अपील का निपटारा करते समय, यद्यपि, पैरा 8 और 9 में यह विनिर्दिष्ट मताभिव्यक्ति की गई थी कि हस्तांतरण विलेख 2700 वर्ग मीटर की भूमि के लिए निष्पादित किया जाना है, आदेश का प्रवर्तित भाग पारित करते समय भूमि क्षेत्र के बारे में कोई विनिर्दिष्ट संदर्भ नहीं दिया गया था और इसलिए, जब 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' प्रस्तुत करते हुए, ऐसा ही इंगित किया गया था जिसे ही उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश पारित करते हुए, सही ही सुधार किया गया था । यह निवेदन किया गया है कि 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश को चूंकि, न तो पूर्णतया बिना अधिकारिता के कहा जा सकता है जैसा कि अपीलार्थियों द्वारा दलील दी गई है न ही प्रथम अपील में पारित पूर्ववर्ती आदेश में पुनर्विलोकन/उपांतरण का आदेश कहा जा सकता है ।

10.2 मूल वादियों के विद्वान् काउंसेल द्वारा यह जोरदार निवेदन

किया गया है कि यद्यपि, वाद में प्रार्थना खंड के पैरा 37(iv) में मूल प्रतिवादी सं. 1 को यह निर्देश देने की प्रार्थना की गई थी कि वह भू-खंड जे-1 के साथ उक्त भवन ए-1 के बारे में हस्तांतरण करे । यह निवेदन किया गया है कि भवन ए-1 माप 1009 वर्ग मीटर की भूमि पर निर्मित किया गया है, यद्यपि, संपूर्ण भू-खंड का माप 2593.70 वर्ग मीटर था । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, वाद 2593.70 वर्ग मीटर भूमि के लिए था । यह निवेदन किया गया है कि यद्यपि, प्रतिवादियों के साक्षी प्रतिवादी साक्षी 1 – ओम प्रकाश डिडवांजा ने अपनी प्रतिपरीक्षा में विनिर्दिष्टत: यह स्वीकार किया था कि वाद भवन माप 2573.31 वर्ग मीटर के भू-खंड पर निर्मित किया गया है । यह निवेदन किया गया है कि इसलिए, उच्च न्यायालय ने भू-खंड क्षेत्र की सीमा तक की भूमि के बारे में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए अपीलार्थी-मूल प्रतिवादी सं. 1 को निर्देश देने में कोई त्रुटि कारित नहीं की है । तथापि, मूल वादियों के विद्वान् काउंसेल इस बात को संतुष्ट करने की स्थिति में नहीं है कि किस प्रकार उच्च न्यायालय, 2700 वर्ग मीटर की भूमि के आंकड़े के निष्कर्ष पर पहुंचा जिसके लिए प्रतिवादी सं. 1 को हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया गया है । यह निवेदन किया गया है कि किसी भी दशा में मूल प्रतिवादी सं. 1 को संपूर्ण भूमि माप 2593.70 वर्ग मीटर का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करना अपेक्षित है जो भू-खंड का क्षेत्रफल है ।

10.3 विद्वान् काउंसेल ने यह भी निवेदन किया कि इस प्रकार, मूल प्रतिवादियों ने मात्र भवन ए-1 का निर्माण किया और यह स्वीकृत प्रास्थिति है कि इसके पश्चात् शेष भू-खंड पर कोई निर्माण नहीं किया गया । यह निवेदन किया गया कि यद्यपि, मूल प्रतिवादी सं. 1 ने भू-खंड के संपूर्ण क्षेत्र के एफएसआई का उपयोग किया । यह निवेदन किया गया कि इसलिए, मूल प्रतिवादी सं. 1 को कम-से-कम 2593.31 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करना चाहिए । यह निवेदन किया गया कि यद्यपि, प्रभागीय रजिस्ट्रार ने भी न केवल वर्तमान अपीलों में आक्षेपित उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के आधार पर, अभिलेख पर की सामग्रियों पर विचार करते हुए भी 2593.31 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि का डीम्ड हस्तांतरण

करने का आदेश पारित किया था ।

10.4 उपर्युक्त निवेदनों और निगम द्वारा मंजूर विन्यास योजनाओं का अवलंब लेते हुए, वर्तमान अपीलों को खारिज करने का निवेदन किया गया है । मूल वादियों के विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता ने यह निवेदन किया है कि उच्च न्यायालय ने भी उस सीमा तक इसमें के अपीलार्थियों के पक्ष में अतिरिक्त एफएसआई मंजूर करते हुए, आक्षेपित आदेशों को पारित किया है ।

11. क्रमशः, पक्षकारों की ओर से उपस्थित होने वाले विद्वान् काउंसेल को सविस्तार सुना । हमने, उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेशों का भी परिशीलन किया । उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश पारित करते समय इसमें के अपीलार्थियों को भवन की सीमा अर्थात् 2700 वर्ग मीटर की भूमि का मूल वादियों और/या सोसाइटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश दिया है । यह भी उल्लिखित किया जाना अपेक्षित है कि 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 में आक्षेपित आदेश पारित करते समय, जिसमें इसमें के अपीलार्थी द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित तारीख 23 दिसम्बर, 2014 के आदेश को उपांतरित करने का निवेदन किया था, उच्च न्यायालय ने भी यह स्पष्टीकृत किया है कि इसमें के अपीलार्थी भू-खंड के अतिशेष एफएसआई का उपयोग करने का हकदार है । इसलिए, संक्षेप में, उच्च न्यायालय द्वारा 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आदेशों और 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित आदेश को वर्तमान अपीलों में आक्षेपित किया गया है । इसलिए, इस न्यायालय के विचार के लिए संक्षिप्त प्रश्न यह है कि क्या ऐसा आदेश/आदेशों को उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित किया जा सकता था ।

12. क्रमशः पक्षकारों के विद्वान् काउंसेल को सुनने और उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश पर विचार करने के पश्चात्, हमारी यह राय है कि उच्च

न्यायालय ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर ऐसा आदेश पारित करते समय 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर विनिश्चय के क्षेत्र के संबंध में अपनी अधिकारिता से परे कार्य किया है । 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' को मात्र टंकण संबंधी त्रुटि में सुधार या असावधानी से हुई त्रुटि में सुधार करने के सीमित प्रयोजन के लिए ही ग्रहण किया जाना अपेक्षित है जो मूल आदेश का अभिलेखन करते समय हो सकते हैं । जब एक बार निर्णय/आदेश उद्घोषित कर दिया जाता है और पक्षकारों में से कोई पक्षकार तारीख या संख्या के बारे में कोई टंकण संबंधी त्रुटि में कोई सुधार या लिपिकीय भूल में कोई सुधार कराना चाहता है तो ऐसा पक्षकार ऐसे निर्णय/आदेश में ऐसी त्रुटि में सुधार करने के लिए संबंधित न्यायालय में आवेदन कर सकता है । तथापि, 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' को पुनर्विलोकन आवेदन या दिए गए मामले के सदृश्य आदेश में सुधार/उपांतरण के लिए आवेदन की तरह विचार नहीं किया जा सकता है । 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' को कभी-भी ऐसी प्रकृति के आवेदन के रूप में विचार नहीं किया जा सकता । उच्च न्यायालय ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर आक्षेपित आदेश पारित करते समय वस्तुत: प्रथम अपील में पारित अपने मूल आदेश को उपांतरित किया है । उच्च न्यायलय ने आक्षेपित आदेश पारित करते समय यह भी निर्देश दिया है कि यद्यपि, उच्च न्यायालय स्पष्टीकरण/उपांतरण के लिए आवेदन पर आदेश पारित किया है । इसलिए, उच्च न्यायालय के लिए 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर विनिश्चय करते समय ऐसा अनुक्रम खुला नहीं था । चूंकि, उच्च न्यायालय ने 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर विनिश्चय करने के क्षेत्र में संबंध में अपनी अधिकारिता के परे कार्य किया है, इसलिए, हमारे पास 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आक्षेपित आदेश को अपास्त करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है ।

12.1 अन्यथा भी, आक्षेपित आदेश विधि में कायम रखे जाने योग्य नहीं है । यह उल्लिखित किया जाना अपेक्षित है कि यह उच्च न्यायालय के समक्ष एक अपील थी जिसे इसमें के मूल प्रतिवादियों द्वारा विद्वान्

विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को चुनौती देते हुए प्रस्तुत किया गया था जिसके द्वारा विद्वान् विचारण न्यायालय ने विनिर्दिष्टत: प्रतिवादी सं. 1 को ही वाद भवन और वाद भवन की सीमा तक की भूमि के संबंध में सोसाइटी के पक्ष में हक हस्तांतरित करने और दस्तावेजों को निष्पादित करने का निर्देश देते हुए, डिक्री पारित किया था । अभिलेख पर के सामग्रियों से वाद भवन के बारे में यह इंगित होता है कि भवन का क्षेत्रफल 1009.70 वर्ग मीटर था । उस निर्णय और डिक्री के विरुद्ध, मूल प्राइवेट प्रतिवादियों/अपीलार्थियों ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपील फाइल की थी । विचारण न्यायालय ने 2700 वर्ग मीटर भूमि की सीमा तक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए अपीलार्थियों को निर्देश देते हुए, कभी-भी कोई डिक्री पारित नहीं किया था । इसलिए, उच्च न्यायालय अपील खारिज करते समय, अन्यथा भी, विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे और वह भी मूल वादियों द्वारा प्रस्तुत किसी प्रति-आक्षेप या प्रति-अपील के अभाव में कोई और आदेश पारित नहीं कर सकता था । मूल प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत अपील में, जैसा उपर्युक्त मत व्यक्त किया गया है, अधिक-से-अधिक उच्च न्यायालय अपील खारिज कर सकता था और निर्णय और डिक्री की पुष्टि कर सकता था । तथापि, अपीलार्थियों-मूल प्रतिवादियों को विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे बुरी हालत में नहीं रखा जा सकता था जिसकी अपील, प्रथम अपील न्यायालय के समक्ष की गई थी और वह भी मूल वादियों द्वारा किसी प्रति-अपील या प्रति-आक्षेप के अभाव में । इसलिए भी, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश, जो इस प्रकार, विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे है, विशिष्टतया, तब जब मूल वादियों द्वारा किसी प्रति-अपील और/या किसी प्रति-आक्षेप के अभाव में, कायम रखे जाने योग्य नहीं है । जब एक बार, उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों-मूल प्रतिवादियों द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज कर दिया है तो उस मामले में, मूल प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत अपील में, उच्च न्यायालय, विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री के परे कोई आदेश पारित नहीं कर सकता है ।

इस प्रकार, आक्षेपित आदेश पारित करने में, यह कहा जा सकता है कि उच्च न्यायालय ने अपने समक्ष अपील के क्षेत्र और परिधि के परे आदेश पारित किया है और अपनी अधिकारिता के बाहर कार्य किया है जो उसमें निहित नहीं है ।

12.2 अन्यथा भी, यह मूल्यांकन किए जाने योग्य नहीं है कि किस प्रकार, उच्च न्यायालय ने 2700 वर्ग मीटर के आंकड़े के निष्कर्ष को निकाला था । अभिलेख पर की सामग्रियों से यह प्रतीत होता है कि मूल वादियों की ओर से कभी-भी ऐसा कोई पक्षकथन नहीं किया गया था कि मूल प्रतिवादी सं. 1, 2700 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि का हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा । यहां तक कि निगम द्वारा मंजूर नक्शे और इस न्यायालय के समक्ष निगम द्वारा फाइल उत्तर पर विचार करते हुए भी यह प्रतीत होता है कि सीटीएस सं. 97/ए-5/2 का संपूर्ण भू-खंड क्षेत्रफल, जिस पर भवन ए-1 निर्मित हुआ था, 2593.70 वर्ग मीटर था, जिसमें से 1009.70 वर्ग मीटर माप की भूमि पर भवन ए-1 का निर्माण हुआ था । इसलिए भी, उच्च न्यायालय द्वारा इसमें के अपीलार्थियों-मूल प्रतिवादी सं. 1 को 2700 वर्ग मीटर सीमा तक की भूमि तक के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का निर्देश देते हुए पारित आक्षेपित आदेश कायम रखे जाने योग्य नहीं है ।

12.3 अन्यथा भी, यह उल्लिखित किया जाना अपेक्षित है कि विचारण न्यायालय के समक्ष वादपत्र/वाद में वादियों द्वारा विनिर्दिष्टत: निम्नलिखित प्रकथन किया गया था, यह कि :–

(i) वादियों द्वारा अधिभोगी भवन भूमि तल सहित चार मंजिलों का बना हुआ है और उसका संपूर्ण निर्मित क्षेत्र 1205 वर्ग मीटर है,

(ii) विधि के उपबंधों के अधीन वादियों और/या फ्लैट क्रेताओं द्वारा गठित की जाने वाली सोसाइटी, सुसंगत समय पर अनुज्ञेय एफएसआई का उपभोग की जाने वाली ऐसी भूमि पर इस प्रकार निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र के सदृश्य भूमि क्षेत्र पाने के हकदार हैं,

(iii) वादी न्यूनतम लगभग 1205 वर्ग गज के भू-खंड पाने के हकदार हैं ।

यह विवादित नहीं किया जा सकता है कि भवन ए-1 1205 वर्ग गज अर्थात् 1009.70 वर्ग मीटर की भूमि पर निर्मित हुआ था और वह भवन ए-1 का संपूर्ण निर्मित क्षेत्र था जिस पर वादियों का अधिभोग था ।

इसलिए, वादी, वादपत्र में किए गए प्रकथनों और अभिवचनों से परे नहीं जा सकते हैं । इसलिए, वादी भवन ए-1 के निर्मित क्षेत्र के परे भूमि के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए भी नहीं कह सकते थे, विशिष्टतया, तब जब आवंटी/मूल वादी, मात्र भवन ए-1 के संबंध में ही अपने अधिकारों का दावा कर सकते थे ।

12.4 मूल वादियों के विद्वान् काउंसेल ने प्रतिवादी साक्षी 1, ओमप्रकाश डिडवांजा की प्रतिपरीक्षा का जोरदार अवंलब लिया और यह निवेदन किया कि प्रतिवादी साक्षी ने विनिर्दिष्टत: यह स्वीकार किया है कि वाद भवन, 2573.31 वर्ग मीटर के भू-खंड पर निर्मित हुआ है और इसलिए, वादी 2573.31 वर्ग मीटर के संपूर्ण भू-खंड के संबंध में हस्तांतरण विलेख कराने के हकदार थे । इसमें कोई सार नहीं है । भवन के निर्मित क्षेत्र और भू-खंड क्षेत्र के बीच अंतर और सुभिन्नता है । जैसा कि उपर्युक्त मत व्यक्त किया जा चुका है, वादी ने पैरा 18 में विनिर्दिष्टत:, यह प्रकथन और अभिवचन किया है कि वे ऐसी भूमि पर इस प्रकार निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र के सदृश्य भूमि क्षेत्र को पाने के हकदार हैं । इसलिए भी, उच्च न्यायालय 2700 वर्ग मीटर की सीमा तक की भूमि के संबंध में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने के लिए प्रतिवादी सं. 1 को निर्देश देने में न्यायानुमत नहीं है ।

12.5 उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए और उपर्युक्त कथित कारणों से, उच्च न्यायालय द्वारा 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर तारीख 23 दिसम्बर, 2014 को पारित आक्षेपित आदेशों और 2010 की प्रथम अपील सं. 466 में 2015 की

सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित तारीख 4 जुलाई, 2015 का आदेश अभिखंडित और अपास्त किए जाने योग्य है और उक्त आदेशों से उद्भूत होने वाले सिविल अपीलें मंजूर की जानी अपेक्षित हैं ।

13. जहां तक उच्च न्यायालय द्वारा 2015 की रिट याचिका (सिविल) सं. 992 में तारीख 10 सितम्बर, 2015 को पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश से उद्भूत होने वाली अपीलों का संबंध है, यह प्रतीत होता है कि को-ऑपेरेटिव सोसाइटीज के प्रभागीय रजिस्ट्रार ने 2593.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र के संबंध में डीम्ड हस्तांतरण का आदेश पारित किया है जो उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका की विषयवस्तु थी और उच्च न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा 2593.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र के संबंध में डीम्ड हस्तांतरण मंजूर करते हुए पारित आदेश की पुष्टि करते हुए, रिट याचिका खारिज कर दी थी ।

13.1 क्रमश: पक्षकारों के विद्वान् काउंसेल को सुनने और प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा 2593.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र के संबंध में डीम्ड हस्तांतरण करने के लिए पारित आदेश पर विचार करने के पश्चात्, यह प्रतीत होता है कि प्रभागीय रजिस्ट्रार ने उच्च न्यायालय द्वारा प्रथम अपील में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आदेशों पर विचार करने के साथ ही संपत्ति कार्ड का अनन्य रूप से अवलंब लिया है । तथापि, उच्च न्यायालय द्वारा 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित आदेश से उद्भूत होने वाली अपीलों का विनिश्चय करते समय, जैसा कि इसमें उपर्युक्त मत व्यक्त किया जा चुका है, मूल वादी-सोसाइटी 2700 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र की सीमा तक या 2593.70 वर्ग मीटर की भूमि की सीमा तक का हस्तांतरण विलेख कराने के हकदार नहीं होंगे और वे 1009.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र का हस्तांतरण विलेख कराने के हकदार होंगे जो भवन ए-1 का निर्मित क्षेत्र था और इसलिए, इसमें उपर्युक्त कथित कारणों से उच्च न्यायालय द्वारा प्रभागीय रजिस्ट्रार, को-ऑपरेटिव सोसाइटी को 2593.70 वर्ग मीटर भू-खंड का डीम्ड हस्तांतरण करने वाले आदेश की पुष्टि करते हुए, 2015 की रिट याचिका (सिविल) सं. 992 में तारीख 10 सितम्बर, 2015 को पारित

आक्षेपित निर्णय और आदेश, अभिखंडित और अपास्त किए जाने योग्य है और उच्च न्यायालय द्वारा 2015 की रिट याचिका सं. 992 में पारित आक्षेपित आदेशों से उद्भूत होने वाली अपीलें मंजूर किए जाने योग्य हैं ।

14. उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए और उपर्युक्त कथित कारणों से ये सभी अपीलें सफल होती हैं और तद्द्वारा मंजूर की जाती हैं । उच्च न्यायालय, बाम्बे द्वारा 2010 की प्रथम अपील सं. 446 में 'कार्यवृत्त में सकारण टिप्पण' के आधार पर पारित तारीख 23 दिसम्बर, 2014 के आक्षेपित आदेशों के साथ ही उच्च न्यायालय, बाम्बे द्वारा 2010 की सिविल अपील सं. 466 में 2015 की सिविल आवेदन सं. 1698 में पारित तारीख 4 जुलाई, 2015 के आक्षेपित आदेश को तद्द्वारा, अभिखंडित और अपास्त किया जाता है ।

15. उच्च न्यायालय, बाम्बे द्वारा 2015 की रिट याचिका (सिविल) सं. 992 में 2593.70 वर्ग मीटर भू-खंड क्षेत्र का डीम्ड हस्तांतरण का को-ऑपरेटिव सोसाइटीज के प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा पारित आदेश की पुष्टि करते हुए, तारीख 10 अप्रैल, 2015 के आक्षेपित निर्णय और आदेश को भी तद्द्वारा, अभिखंडित और अपास्त किया जाता है और परिणामतः, 2593.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र का डीम्ड हस्तांतरण का प्रभागीय रजिस्ट्रार द्वारा पारित आदेश को भी तद्द्वारा, अभिखंडित और अपास्त किया जाता है और यह निर्देश दिया जाता है कि उसे मात्र 1009.70 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्र का डीम्ड हस्तांतरण मंजूर करने की सीमा तक उपांतरित किया जाए । तद्नुसार, अपीलें निपटाई जाती हैं ।

16. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में खर्चे का कोई आदेश नहीं किया जाता है । अपीलों को निपटाने को ध्यान में रखते हुए, अवमान याचिका के साथ ही लंबित अंतर्वर्ती आवेदन, यदि कोई हो, भी निपटाए जाते हैं ।

अपीलें मंजूर की गईं ।

क.