पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

सिविल रिट क्षेत्राधिकार मामला नं0−11076/2023

= =

किशोर कुमार बांका, स्वर्गीय मदन लाल बांका के पुत्र, मुख्य सड़क, ऊपरी बाजार, वार्ड संख्या 15, पी. एस.− लोहरदगा, जिला−लोहरदगा (झारखंड) के निवासी।

.... याचिकाकर्ता

बनाम

1. बिहार राज्य आवास बोर्ड का कार्यालय अपने अध्यक्ष के माध्यम से 6, सरदार पटेल मार्ग, पटना में है।
2. अध्यक्ष, बिहार राज्य आवास बोर्ड, जिसका कार्यालय 6, सरदार पटेल मार्ग, पटना में है।
3. प्रबंध निदेशक, बिहार राज्य आवास बोर्ड, जिसका कार्यालय 6, सरदार पटेल मार्ग, पटना में है।
4. सचिव, बिहार राज्य आवास बोर्ड, जिसका कार्यालय 6, सरदार पटेल मार्ग, पटना में है।
5. भूमि संपदा अधिकारी, बिहार राज्य आवास बोर्ड, जिसका कार्यालय 6, सरदार पटेल मार्ग, पटना में है।
6. मुख्य अभियंता (ब्लॉक −1), बिहार राज्य आवास बोर्ड, जिसका कार्यालय 6, सरदार पटेल मार्ग, पटना में है।
7. कार्यकारी अभियंता (ब्लॉक −1), बिहार राज्य आवास बोर्ड, जिसका कार्यालय 6, सरदार पटेल मार्ग, पटना में है।
8. स्वर्गीय जमुना राय के पुत्र अनिल कुमार राय, ए−121, कांकेरबाग हाउसिंग कॉलोनी, पी. एस.− कांकेरबाग, जिला−पटना के निवासी हैं।

.... उत्तरदाता

= = = = = = ======== =====

उपस्थिती

याचिकाकर्ता के लिए	:	श्री एस. डी. संजय, वरिष्ठ अधिवक्ता
		श्री मोहित अग्रवाल, अधिवक्ता
प्रत्यर्थियों के अधिवक्ता	:	श्री डॉ. आनंद कुमार, अधिवक्ता
हस्तक्षेपकर्ताओं के अधिवक्ता	:	श्री राजेश रंजन, अधिवक्ता
		श्री अंबुज नयन चौबे, अधिवक्ता

= =

बिहार राज्य आवास बोर्ड – याचिकाकर्ता की माँ को कानून की उचित प्रक्रिया का पालन किए बिना अवैध रूप से भूखंड आवंटित किया गया था, जिसे मूल लेआउट योजना में पार्क के रूप में चिंहित किया गया – पार्क के लिए कोई भी भूखंड किसी भी प्राधिकरण द्वारा किसी को आवंटित नहीं किया जा सकता है – जब

विचाराधीन भूखंड का आवंटन ही अवैध है, तो रिट याचिका में याचिकाकर्ता द्वारा दावा की गई मॉग अमान्य है – याचिका खारिज –

(पारा 42 से 46)

ए.आई आर 2018 एस.सी 220 – निर्भर किया गया

(1995) 5 एस.सी.सी 762 – संदर्भित किया गया

पटना उच्च न्यायालय के निर्णय/आदेश

= =

समक्षः–माननीय न्यायमूर्ति संदीप कुमार

ओरल जजमेंट

तारीख: 22–04–2024

यह रिट याचिका निम्नलिखित के लिए दायर की गई हैः

राहत की चीज़ेंः–

" i. प्रत्यर्थी प्रबंध निदेशक, बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.05.2023 को रद्द करने के लिए जिसे प्रतिवादी सचिव–सह–भूमि संपदा अधिकारी, बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा ज्ञापन संख्या.2090 के माध्यम से जारी किया, जिसके तहत याचिकाकर्ता की पट्टा भूमि को पत्र संख्या के माध्यम से फ्रीहोल्ड भूमि में बदलने का आदेश/मंजूरी दी गई। इस मामले में बिना किसी उचित जांच के और प्रतिवादी मुख्य अभियंता (ब्लॉक 1), बिहार राज्य आवास बोर्ड की कथित रिपोर्ट की प्रति या अन्य सामग्री और विवादित कार्यवाही में याचिकाकर्ता को सुनवाई का अवसर प्रदान किए बिना लीजहोल्ड संपत्ति को बिहार राज्य आवास बोर्ड की फ्रीहोल्ड में परिवर्तित करने के लिए पंजीकृत विलेख को रद्द करने के लिए कदम उठाने के निर्देश के साथ 2219 दिनांकित 20.06.2019 को रद्द कर दिया गया है और इसलिए यह प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन है।

ii. प्रत्यर्थी उप–पंजीयक, पंजीकरण कार्यालय, पटना को प्रत्यर्थी कार्यकारी अभियंता, बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा जारी किए गए ज्ञापन No.1043 दिनांक 21.10.2022 प्रतिवादी को जारी किया गया प्रतिवादी उप कार्यपालक अभियंता, बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा रजिस्ट्रार, पंजीकरण कार्यालय, पटना को रद्द करने के लिए जिसमें प्रतिवादी उप–रजिस्ट्रार, पटना को याचिकाकर्ता की सुनवाई किए बिना याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित दिनांक 24.09.2019 के धर्मांतरण के पंजीकृत विलेख को रद्द करने का निर्देश दिया गया था और धर्मांतरण की अनुमति

दिनांक 20.06.2019 के आदेश को वापस ले लिया गया था, जिसे याचिकाकर्ता की सुनवाई किए बिना पारित किया गया था;

iii यह निर्धारित करना कि प्रतिवादी ने लीजहोल्ड भूमि को फ्रीहोल्ड में परिवर्तित करने की मंजूरी को रद्द करने के आदेश को पारित करने में गलती की है, क्योंकि दिनांक 20.06.2019 के आदेश के खंड 6 या बिहार राज्य आवास बोर्ड के दिनांक 24.09.2019 के लीजहोल्ड संपत्ति को फ्रीहोल्ड में परिवर्तित करने के लिए पंजीकृत विलेख के खंड 7 के कथित उल्लंघन के मुद्दे पर कोई जांच नहीं की गई है;"

2. इस मामले के तथ्य यह हैं कि पटना के कंकड़बाग हाउसिंग कॉलोनी, यशोदा देवी पथ पर स्थित प्लॉट संख्या यू/469 को याचिकाकर्ता की मां श्रीमती चंदा देवी (अब दिवंगत) को दिनांक 26.05.1980 के पंजीकृत पट्टा विलेख के माध्यम से 90 वर्षों के लिए पट्टे पर दिया गया था और तब से याचिकाकर्ता की मां उक्त भूखंड पर शांतिपूर्ण कब्जे में थी और उनकी मृत्यु के बाद, याचिकाकर्ता को भी भूखंड पर शांतिपूर्ण कब्जा मिल गया। हालाँकि, वर्ष 1986 में, हाउसिंग बोर्ड ने दिनांक 03.06.1986 के पत्र के माध्यम से याचिकाकर्ता की मां के पक्ष में किए गए आवंटन को रद्द कर दिया, जिसे इस न्यायालय के समक्ष सीडब्ल्यूजेसी संख्या 5212/1988 में चुनौती दी गई और इस न्यायालय ने दिनांक 28.06.1999 के निर्णय और आदेश के माध्यम से (**एआईआर 2000 पटना 16** के रूप में रिपोर्ट किया गया है) आवंटन रद्द करने के उक्त पत्र को रद्द कर दिया।

3. उसकी मां की मृत्यु के बाद, याचिकाकर्ता का नाम हाउसिंग बोर्ड के पत्र दिनांक 20.09.2018 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया और बाद में, याचिकाकर्ता की लीजहोल्ड भूमि को हाउसिंग बोर्ड के पत्र दिनांक 20.06.2019 द्वारा फ्रीहोल्ड भूमि बना दिया गया और लीजहोल्ड संपत्ति के फ्रीहोल्ड डीड के बाद के हस्तांतरण विलेख के निष्पादन द्वारा याचिकाकर्ता की मां के पक्ष में जिला रजिस्ट्री कार्यालय, पटना के कार्यालय में पंजीकृत रजिस्टर्ड डीड संख्या 11022 द्वारा पंजीकृत किया गया।

4. दिनांक 24.09.2019 को पंजीकृत रूपांतरण विलेख के निष्पादन के बाद, याचिकाकर्ता ने विचाराधीन भूखंड के कुछ हिस्से अलग-अलग व्यक्तियों को बेच दिए। बिहार राज्य आवास बोर्ड के भूमि संपदा अधिकारी ने याचिकाकर्ता को दिनांक 01.09.2021 को एक पत्र जारी

कर उसे कारण बताने के लिए कहा कि क्यों न रूपांतरण विलेख और आवंटन को रद्द कर दिया जाए, क्योंकि विचाराधीन संपत्ति को तीन भागों में विभाजित करने के बाद बेचा जा रहा है, जो कि लीज डीड के खंड 4 और रूपांतरण विलेख के खंड 5 का उल्लंघन है। उसी के अनुसरण में, याचिकाकर्ता ने दिनांक 13.09.2021 को अपना कारण बताओ आवेदन दायर किया, जिसमें विचाराधीन भूमि के संबंध में बिक्री विलेख निष्पादित करने के कारणों और उन मामलों की भी व्याख्या की गई, जहां उसी इलाके में अन्य आवंटियों द्वारा आंशिक भूखंड बेचे गए थे । कारण बताओ नोटिस में यह भी कहा गया कि लीज डीड या रूपांतरण डीड के किसी भी खंड का उल्लंघन नहीं हुआ है तथा उन्होंने प्राधिकारी से अपना कारण बताओ नोटिस स्वीकार करने का अनुरोध किया।

5. याचिकाकर्ता के कारण बताओ नोटिस से असंतुष्ट होकर, भूमि संपदा अधिकारी, बिहार राज्य आवास बोर्ड ने दिनांक 04.02.2022 को एक और पत्र जारी कर याचिकाकर्ता से कारण बताओ नोटिस मांगा कि उसने दिनांक 24.09.2019 के परिवर्तन विलेख के खंड–5 का उल्लंघन क्यों किया है, जिसमें प्रावधान है कि "*क्रेता उक्त संपत्ति में कोई भी निर्माण/परिवर्तन/संवर्धन या बदलाव केवल बिहार राज्य आवास बोर्ड के लेआउट प्लान और भवन उप–नियमों के विभिन्न प्रावधानों के अनुसार ही कर सकता है*"। उक्त कारण बताओ नोटिस में याचिकाकर्ता को यह भी स्पष्ट करने का निर्देश दिया गया कि क्या उसने संबंधित भूखंड को भागों में बेचने से पहले संबंधित अधिकारी से पूर्वानुमति ली है।

6. कार्यपालक अभियंता, बिहार राज्य आवास बोर्ड ने उप–पंजीयक, निबंधन कार्यालय, पटना को पत्र दिनांक 21.10.2022 जारी कर याचिकाकर्ता के पक्ष में निष्पादित भूमि परिवर्तन विलेख दिनांक 24.09.2019 को रद्द करने का आदेश दिया है। यह आदेश भूमि संपदा अधिकारी, बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा जारी पत्र संख्या 4089 दिनांक 19.09.2022 के आधार पर दिया गया है। तत्पश्चात, प्रबंध निदेशक, बिहार राज्य आवास बोर्ड ने पत्र दिनांक 04.05.2023 जारी किया, जिसके द्वारा प्रश्नगत लीजहोल्ड भूमि को फ्रीहोल्ड भूमि में परिवर्तित करने का आदेश/स्वीकृति रद्द कर दी गई है।

7. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एस.डी. संजय ने प्रस्तुत किया कि दिनांक 20.06.2019 को जारी पत्र के माध्यम से लीज होल्ड संपत्ति को फ्रीहोल्ड संपत्ति में

परिवर्तित करने के आदेश के खंड–6 में प्रावधान है कि याचिकाकर्ता को आवंटित 3300 वर्ग फीट के क्षेत्र से परे भूमि के किसी भी हिस्से पर कोई परिवर्तन/परिवर्तन/अतिक्रमण नहीं किया जाएगा। दिनांक 24.09.2019 को लीज होल्ड संपत्ति को फ्रीहोल्ड में परिवर्तित करने के लिए हस्तांतरण विलेख के खंड–3 में प्रावधान है कि विक्रेता के पास उक्त हस्तांतरित संपत्ति को बिक्री या अन्यथा हस्तांतरित करने का अच्छा अधिकार और पूर्ण शक्ति है और इसलिए, यह खंड याचिकाकर्ता को हस्तांतरित संपत्ति को बेचने का अधिकार देता है, यदि ऐसा आवश्यक हो।

8. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि दिनांक 24.09.2019 के उपरोक्त परिवर्तन विलेख के खंड–4 में यह प्रावधान है कि क्रेता अर्थात याचिकाकर्ता विक्रेता/प्रतिवादियों के किसी भी हस्तक्षेप के बिना संपत्ति में प्रवेश कर सकता है, उसे अपने कब्जे में रख सकता है और अपने स्वयं के उपयोग या लाभ के लिए उसका आनंद ले सकता है और खंड–5 में यह प्रावधान है कि याचिकाकर्ता केवल बिहार राज्य आवास बोर्ड के ले–आउट प्लान और भवन उप–नियमों के प्रावधानों के अनुसार ही प्रश्नगत संपत्ति में कोई निर्माण/परिवर्तन/संवर्धन या बदलाव कर सकता है। उपर्युक्त धाराओं पर भरोसा करते हुए, उन्होंने दलील दी कि प्रश्नगत संपत्ति को बेचने में कोई प्रतिबंध या निषेध नहीं था, बल्कि याचिकाकर्ता को प्रश्नगत संपत्ति को बेचने का एक विशेष अधिकार दिया गया था और वित्तीय बाध्यता के कारण, याचिकाकर्ता को प्रश्नगत भूखंड को आंशिक रूप से विभिन्न विक्रेताओं को बेचने के लिए मजबूर होना पड़ा।

9. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि दिनांक 01.09.2021 को जारी कारण बताओ नोटिस को पढ़ने से ऐसा प्रतीत होता है कि कारण बताओ नोटिस में किसी रिपोर्ट का संदर्भ दिया गया था, जिसके आधार पर कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था, लेकिन याचिकाकर्ता को उक्त रिपोर्ट उपलब्ध नहीं कराई गई और न ही उक्त रिपोर्ट के संबंध में कोई विशिष्ट तिथि या विवरण कारण बताओ नोटिस में बताया या वर्णित किया गया, जो कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन है। उन्होंने यह भी कहा कि याचिकाकर्ता द्वारा दायर कारण बताओ नोटिस पर विचार किए बिना, उन्हें दिनांक 24.09.2019 को रूपांतरण विलेख के खंड–5 के उल्लंघन के लिए फिर से कारण बताओ नोटिस दाखिल करने के लिए कहा गया।

10. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा तर्क दिया गया है कि कार्यपालक अभियंता, बिहार राज्य आवास बोर्ड ने दिनांक 21.10.2022 को एक विवादित पत्र पारित किया है जिसमें उप रजिस्ट्रार, पटना को दिनांक 24.09.2019 के परिवर्तन विलेख को सबसे मनमाने तरीके से और प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का घोर उल्लंघन करते हुए रद्द करने का निर्देश दिया गया है क्योंकि याचिकाकर्ता को उक्त पत्र जारी करने से पहले नहीं सुना गया था और यहां तक कि लीज होल्ड संपत्ति को फ्रीहोल्ड संपत्ति में परिवर्तित करने की अनुमति देने वाले पत्र को भी खारिज किए बिना। आगे यह तर्क दिया गया है कि लीज होल्ड भूमि को फ्रीहोल्ड भूमि में परिवर्तित करने के आदेश को रद्द करने वाला दिनांक 04.05.2023 का विवादित पत्र परिवर्तन विलेख की शर्तों के कथित उल्लंघन के लिए पारित किया गया है याचिकाकर्ता को कोई रिपोर्ट भी जारी नहीं की गई/नहीं दी गई, और न ही उसे हाउसिंग बोर्ड द्वारा की जाने वाली किसी जांच में भाग लेने के लिए कहा गया। याचिकाकर्ता को हाउसिंग बोर्ड द्वारा कभी भी कोई ले–आउट प्लान उपलब्ध नहीं कराया गया, जिसका याचिकाकर्ता द्वारा उल्लंघन किया गया है।

11. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह भी तर्क दिया गया है कि हाउसिंग बोर्ड द्वारा निष्पादित रूपांतरण विलेख के अनुसार, याचिकाकर्ता को प्रश्नगत संपत्ति पर अधिकार, शीर्षक, हित और कब्जा प्रदान किया गया था, साथ ही इसे हस्तांतरित करने का पूर्ण अधिकार भी दिया गया था और उसने ऐसी शक्ति का प्रयोग करते हुए बिक्री विलेख निष्पादित किया और इसलिए, दिनांक 04.05.2023 का आरोपित पत्र इस न्यायालय द्वारा रद्द किए जाने योग्य है।

12. उपरोक्त दलीलें देकर, याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने कहा है कि यह न्यायालय विवादित पत्रों को रद्द कर सकता है और इस रिट याचिका को स्वीकार कर सकता है।

13. इस मामले में, बिहार राज्य आवास बोर्ड ने अपना जवाबी हलफनामा दायर किया है और तर्क दिया है कि पत्र संख्या 2219 दिनांक 20.06.2019 जारी होने के बाद और याचिकाकर्ता को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड भूमि में भूमि के परिवर्तन की अनुमति दी गई थी, भूखंड के आकार को बदले बिना भूखंड को टुकड़ों में बेच दिया गया था और यह लीज डीड के कंडिका–4 और दिनांक 24.09.2019 के रूपांतरण विलेख के कंडिका–5 के प्रावधानों के विपरीत पाया गया था। इसलिए, बोर्ड ने पत्र संख्या 4146 दिनांक 01.09.2021 के माध्यम से याचिकाकर्ता से कारण बताओ पूछा, जिसने कारण बताओ का अपना जवाब दिया और उसके बाद, बोर्ड ने पत्र संख्या

446 दिनांक 04.02.2022 के माध्यम से भूखंड के विभाजन और उसके विक्रय के आधार पर रूपांतरण विलेख के खंड–5 की शर्त के विरुद्ध कार्य करने के लिए दूसरा कारण बताओ जारी किया और आगे कानून के अनुसार कार्रवाई करने का निर्देश दिया गया, लेकिन इसके लिए स्पष्टीकरण अभी भी आवास बोर्ड के कार्यालय में प्राप्त नहीं हुआ है।

14. प्रति शपथ पत्र में यह भी कहा गया है कि इसी स्थिति में बोर्ड ने पत्रांक 4008 दिनांक 19.09.2022 एवं 4089 दिनांक 19.09.2022 के माध्यम से पटना प्रमंडल–1 को विधि सम्मत फ्रीहोल्ड डीड को रद्द करने हेतु पत्र जारी किया। तत्पश्चात परियोजना निदेशक–सह–उप निदेशक, नगर विकास आवास विभाग ने पत्रांक 2873 दिनांक 14.10.2022 के माध्यम से निगरानी विभाग से प्राप्त शिकायत के आलोक में अवैधता/अनियमितता की जांच हेतु विभागीय स्तर पर एक टीम गठित की। तत्पश्चात पंजीकृत धर्मांतरण डीड को रद्द करने हेतु पत्रांक 1043 दिनांक 21.10.2022 पारित किया गया।

15. जवाबी हलफनामे में यह भी कहा गया है कि याचिकाकर्ता ने 2023 में सीडब्ल्यूजेसी संख्या 1873 दायर की है, जिसमें याचिकाकर्ता के खिलाफ 2022 के सतर्कता मामले संख्या 5–बी की शुरूआत को रद्द करने की मांग की गई है, जो हाउसिंग बोर्ड द्वारा दायर एक आवेदन पर आधारित है और इसके अलावा हाउसिंग बोर्ड के कार्यकारी अभियंता द्वारा जारी पत्र संख्या 111 दिनांक 19.09.2022 के साथ–साथ मेमो संख्या 1043 दिनांक 21.10.2022 को अलग रखने के लिए है और इस न्यायालय ने 27.06.2023 के आदेश के तहत मामले को स्वीकार कर लिया और हाउसिंग बोर्ड को अपना जवाबी हलफनामा दायर करने का निर्देश दिया।

16. इस मामले में, अनिल कुमार रॉय द्वारा वर्तमान रिट आवेदन में प्रतिवादी के रूप में अभियोग चलाने के लिए अंतरिम आवेदन संख्या 01/2023 दायर किया गया है ।

17. हस्तक्षेपकर्ता को उसके अंतरिम आवेदन पर सुना गया है, जिसका याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा विरोध किया गया है।

18. हस्तक्षेपकर्ता ने बताया है कि याचिकाकर्ता की मां को आवंटित किया गया प्लॉट पार्क के लिए है और उक्त प्लॉट के नीचे सीवरेज लाइन है। इसलिए, उक्त प्लॉट को हाउसिंग बोर्ड द्वारा याचिकाकर्ता की मां को आवंटित नहीं किया जा सकता था और न ही किया जाना चाहिए था।

19. इन परिस्थितियों में, न्याय के हित में, इस हस्तक्षेप आवेदन को स्वीकार किया जाता है। हस्तक्षेपकर्ता को इस रिट याचिका में प्रतिवादी संख्या 8 के रूप में शामिल करने का निर्देश दिया जाता है।

20. प्रतिवादी संख्या 8 ने अपनी हस्तक्षेप याचिका में कहा है कि विचाराधीन भूखंड यानी भूखंड संख्या यू/469 को शुरू में पार्क और सीवरेज लाइन के लिए चिन्हित किया गया था, साथ ही उक्त भूखंड के नीचे से नाले का पानी भी निकलता था। उक्त भूखंड को लागू नियमों का घोर उल्लंघन करते हुए आवंटित किया गया था। शुरू से ही इलाके के लोग इस भूमि के आवंटन के खिलाफ आपत्तियां उठाते रहे हैं और जब आवंटी ने इस भूमि पर घर बनाने की कोशिश की, तो इलाके के लोगों ने 15.02.1984 को एसएचओ, कंकड़बाग के समक्ष आवेदन दायर किया।

21. यह भी कहा गया है कि हाउसिंग बोर्ड के सहायक अभियंता ने दिनांक 18.06.1985 के पत्र के माध्यम से कार्यपालक अभियंता को सूचित किया कि भूमिगत सीवरेज लाइन और स्टॉर्म ड्रेनेज लाइन प्लॉट संख्या U/469 से होकर गुजरती है और संबंधित भूमि पर निर्माण श्रीमती चंद्रावती देवी द्वारा किया जा रहा है और अनुरोध किया कि उक्त निर्माण को रोकने के लिए आवश्यक निर्देश जारी किए जाएं। जब संबंधित प्राधिकारी द्वारा कोई कार्रवाई नहीं की गई, तो इलाके के लोगों ने प्लॉट संख्या U/469 के अवैध आवंटन के बारे में हाउसिंग बोर्ड के समक्ष कई अभ्यावेदन दायर किए, जो पार्क के लिए था और उसके बाद बिहार राज्य आवास बोर्ड के प्रबंधक संपदा सह–अपर सचिव ने दिनांक 03.06.1986 के पत्र के माध्यम से उक्त आवंटन में की गई अवैधता का हवाला देते हुए श्रीमती चंदा देवी का आवंटन रद्द कर दिया, जिसे याचिकाकर्ता की मां ने इस न्यायालय के समक्ष CWJC संख्या 5212/1988 में चुनौती दी थी। उक्त रिट याचिका को अधिनियम की धारा 59 में निहित प्रावधान का अनुपालन न करने के तकनीकी आधार पर दिनांक 28.06.1999 के निर्णय और आदेश द्वारा अनुमति दी गई थी और बोर्ड को याचिकाकर्ता के खिलाफ मुकदमा दायर करके या अधिनियम की धारा 59 के तहत कार्यवाही शुरू करके रिट याचिकाकर्ता की मां के पक्ष में निष्पादित के पट्टा विलेख को रद्द करने की स्वतंत्रता प्रदान की गई थी।

22. हस्तक्षेप याचिका में यह भी कहा गया है कि कार्यपालक अभियंता ने अपने पत्र दिनांक 17.02.1999 द्वारा बोर्ड के विधि अधिकारी को सूचित किया कि संबंधित फाइल में न तो

आवंटन पत्र उपलब्ध है और न ही लीज डीड की प्रति उपलब्ध है तथा फाइल में उपलब्ध पत्र में उल्लिखित भूखंड के क्षेत्रफल और कब्जे में वास्तविक क्षेत्रफल में उल्लेखनीय अंतर है। इसके अलावा, पटना नगर निगम के आयुक्त ने अपने पत्र दिनांक 02.06.2022 में कहा है कि भूखंड संख्या U/469 से भूमिगत सीवरेज लाइन और स्टॉर्म ड्रेनेज गुजरती है तथा उक्त सीवरेज लाइन काफी पुरानी है तथा अभी भी उपयोग में है तथा भूखंड के आवंटन के कारण सीवरेज लाइन बुरी तरह प्रभावित हुई है तथा आयुक्त ने आवास बोर्ड से उक्त भूखंड के आवंटन की जांच करने तथा नाले की सफाई सुनिश्चित करने का अनुरोध किया है। सूचना के अधिकार अधिनियम के तहत जानकारी प्राप्त करने के लिए कई प्रयास किए गए , लेकिन आज तक प्राधिकरण द्वारा कोई भी जानकारी नहीं दी गई और जब उपरोक्त भूखंड के आवंटन में अवैधता सीडब्ल्यूजेसी संख्या 18047/2022 में इस न्यायालय के संज्ञान में लाई गई, तो इस न्यायालय ने दिनांक 22.12.2022 के आदेश द्वारा आवास बोर्ड को उक्त भूखंड पर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं देने का निर्देश दिया और उक्त रिट आवेदन अभी भी निर्णय के लिए लंबित है।

23. हस्तक्षेपकर्ता प्रतिवादी के विद्वान वकील ने दलील दी कि दिनांक 26.05.1980 की लीज डीड की प्रति के अलावा, रिकॉर्ड पर ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है जो यह दर्शाता हो कि बोर्ड ने विचाराधीन प्लॉट के आवंटन के लिए कोई प्रक्रिया अपनाई है। आम जनता को यह सूचित करने के लिए कोई अधिसूचना/प्रकाशन नहीं था कि प्लॉट संख्या U/469 आवंटन के लिए उपलब्ध है। यह दिखाने के लिए कोई रिकॉर्ड नहीं था कि याचिकाकर्ता की मां ने कभी भी विचाराधीन प्लॉट के आवंटन के लिए कोई आवेदन प्रस्तुत किया था।

24. अंत में, हस्तक्षेपकर्ता प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि पार्क के लिए आरक्षित भूमि को किसी भी उद्देश्य के लिए आवंटित नहीं किया जा सकता है और ऐसा आवंटन शक्ति का दुरुपयोग है तथा इसे रद्द किया जाना चाहिए।

25. अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने **डॉ. जीएन खजूरिया एवं अन्य बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण एवं अन्य (1995 (5) एससीसी 762)** तथा **लाल बहादुर बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (एआईआर 2018 एससीसी 220)** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया है।

26. मुख्य रिट याचिका में पक्षकार प्रतिवादी के रूप में उन्हें शामिल करने के लिए राजेश रौशन द्वारा अंतरिम आवेदन संख्या 02/2024 दायर किया गया है, जो याचिकाकर्ता से के तहत क्रेता है।

27. इस न्यायालय की राय में, चूंकि हस्तक्षेपकर्ता याचिकाकर्ता से संबंधित भूमि का बाद में क्रेता है, इसलिए वह आवश्यक एवं उचित पक्ष नहीं है, क्योंकि उसका अधिकार याचिकाकर्ता के अधिकार में प्रवाहित होता है।

28. उपर्युक्त तथ्य के मद्देनजर, यह अंतरिम आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

29. उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया तथा अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री का अवलोकन किया गया।

30. सुनवाई के दौरान, इस न्यायालय ने मामले के मूल अभिलेख मांगे थे। इस न्यायालय के निर्देश के अनुसार, मूल अभिलेख आवास बोर्ड के एक अधिकारी द्वारा प्रस्तुत किए गए हैं। इस न्यायालय ने आवास बोर्ड के अधिकारी से प्रश्न किया था कि प्रश्नगत भूखंड कब और क्या सार्वजनिक विज्ञापन द्वारा आवंटित किए जाने की पेशकश की गई थी या नहीं और ऐसे भूखंडों के आवंटन की प्रक्रिया क्या थी। आवास बोर्ड के अधिकारी ने प्रस्तुत किया है कि फाइल आवंटन अभिलेखों से शुरू होती है, जो बहुत ही आश्चर्यजनक है। बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा भूखंड का आवंटन विज्ञापन द्वारा किया जाता है और याचिकाकर्ता के विद्वान वकील के तर्क के अनुसार, यह एक यादृच्छिक बचा हुआ (छिटपुट) भूखंड है और इसे बाद में याचिकाकर्ता की मां को आवंटित किया गया है। न तो हाउसिंग बोर्ड और न ही याचिकाकर्ता प्रश्नगत भूखंड के आवंटन के लिए आम जनता को विज्ञापन जारी करने के संबंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत कर पाए हैं। हस्तक्षेपकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रश्नगत भूखंड के आवंटन में अवैधता/अनियमितता के संबंध में प्राप्त शिकायत पर विचार करते हुए, हाउसिंग बोर्ड के उप निदेशक ने दिनांक 12.10.2022 के आदेश द्वारा एक समिति गठित करके जांच करने का निर्देश दिया। दिनांक 12.10.2022 के पत्र को उद्धृत करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:–

" बिहार सरकार

नगर विकासए एवं आवास विभाग

आदेश

का0 आ 0 सं0–07/न 0 वि0/परि– 69/22–2840 न 0 वि0 ए वं आ 0 वि0, पटना

दिनांकः– 12/10/22

निगरानी विभाग, सूचना भवन, पटना के पत्रांक–4182 (अनु0) दिनांक 09.09.2022 द्वारा लोहिया नगर कंकरबाग, पटना स्थित बिहार राज्य आवास बोर्ड के भूखड सं0–न्/469 के आवंटन में बरती गई अनियमितता के संबंध में श्री अनिल राय एओए वीयूय द्वारा उपलब्ध कराए गये परिवाद पत्र में वर्णित बिन्दुओं की जाँच हेतुए क समिति का गठन थ्नम्नवत किया जाता हैः–

(i) श्री सुनील कुमार यादव, – अध्यक्ष
अपर सचिव।

(ii) श्री अभिषेख कुमार, सदस्य
कार्यपालक अभियंता, उडन
दस्ता प्रकोष्ठ उत्तर बिहार, नगर
विकास एवं आवास विभाग

2. उक्त प्रस्ताव में सक्षम प्राधिकार का अनुमोदन प्राप्त है।

ह 0/–
12.10.22
परियोजना पदाधिकारी–सह–उप निदेषक।

ज्ञापांक– 2840/न 0 वि0 एवं आ 0 वि0/पटना, दिनांक–12/10/22

प्रतिलिपिः–अपर सचिव/कार्यपालक अभियंता, नगर विकासए वं आवास विभाग को निगरानी विभाग से प्राप्त पत्र की छायाप्रति संलग्न करते हुए पत्र में अंकित बिन्दुओं की जाँच कर जाँच प्रतिवेदन समर्पित करने हेतु प्रेषित।

अनुलग्नक–यथोक्त।

ह 0/–

12.10.22

परियोजना पदाधिकारी–सह–उप निदेशक।

ज्ञापांक– 2840/न0वि0 एवं आ0वि0/पटना, दिनांक– 12/10/22

प्रतिलिपिः– प्रधान सचिव के आप्त सचिव को सूचनार्थ प्रेषित।

ह0/–

12.10.22

परियोजना पदाधिकारी–सह–निदेशक।

31. तत्पश्चात, जांच की गई तथा आक्षेपित आदेश पारित किया गया।

32. प्लॉट संख्या यू/469 का साइट प्लान मूल अभिलेखों के साथ संलग्न है, जिसमें लोहियानगर, पटना में एस्बेस्टस शीट की छत, कम्पाउंड वॉल, स्टॉर्म ड्रेनेज लाइन, सीवरेज लाइन और सड़क की चौड़ाई के साथ मौजूदा पक्के निर्माण को दर्शाया गया है।

33. अतिरिक्त सचिव द्वारा याचिकाकर्ता की मां को लिखे गए दिनांक 03.06.1986 के पत्र का पहला पैराग्राफ इस प्रकार है:–

> "उपर्युक्त विषय प्रसंग में कहना है कि आवास बोर्ड ने पटना स्थित लोहियानगर आवासीय कालोनी में आपको आवास बोर्ड द्वारा भूखंड सं0 यू/469 का आवंटन छिटपुट भूखंड की कोटि के अंतर्गत किया गया था जब कि सम्बन्धित भूखंड ले आउट प्लान में पार्क के रूप में छोड़ा गया है। उक्त भूखंड से भू–गर्भ नाला गुजरता है। आप उस भूखंड पर बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 78 के प्रावधानों के प्रतिकूल नक्शे में प्रबन्ध निदेषक, बिहार राज्य आवास बोर्ड की पूर्व स्वीकृति के ही निर्माण कर लिया गया है।

34. प्रतिवादी संख्या 8 की हस्तक्षेप याचिका के साथ संलग्न अनुलग्नक–आईए/4 से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखंड लेआउट योजना में एक पार्क है और प्रश्नगत भूखंड के नीचे सीवरेज लाइन है।

35. अभिलेखों में मौजूद 24.12.1985 के पत्र में यह भी कहा गया है कि याचिकाकर्ता की मां को आवंटित भूखंड में सीवरेज और स्टॉर्म लाइन के साथ–साथ जल आपूर्ति लाइन भी है। इसके अलावा, बिहार राज्य आवास बोर्ड के प्रबंध निदेशक द्वारा याचिकाकर्ता की मां को लिखे गए 21.02.1984 के पत्र में यह भी लिखा है:–

पत्र संख्या– 822

बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना।

प्रेषक,

श्री फूल चन्द सिंह

प्रबंध निदेशक।

सेवा में,

श्रीमति चन्दा देवी

द्वारा श्री नमोनारायण अग्रवाल

ए–53 कंकरबाग कालोनी पटना–20.

पटना, दिनांक 21/2/84

विषयः– मध्यम आय वर्गीय के अन्तर्गत श्रीमति चन्दा देवी को आवंटित भू–खंड के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के प्रसंग में कहना है कि आवास बोर्ड के पटना स्थित लोहिया नगर आवासीय कालोनी में आपको आवास बोर्ड के पत्र सं0– 440, दिनांक– 26.05.80 द्वारा भूखंस सं0 यू0/469 का आवंटन छिटपुट भूखंड की कोटी के अन्तर्गत किया गया था जबकि संबंधित भूखड लेआउट प्लान में पार्क के रुप में छोडा गया है। अतः यह भूखंड छिटपुट भूखंड की कोटी में नहीं आ सकता। उक्त भूखंड से भूगर्भ नाला गुजरता है। आप उस भूखंड पर बिहार राज्य आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 78 के प्रावधानों के प्रतिकूल नक्से में प्रबंध निदेशक, बिहार राज्य आवास बोर्ड की पूर्व स्वीकृति के बिना ही भवन निर्माण कर रहे हैं ।

अतः पत्र प्राप्त होने की तिथि से एक सप्ताह के अंदर कारण बतायें कि उक्त आवंटित भूखंड का आवंटन क्यों नहीं रद्द कर दिया जाय।

विश्वासभाजन

ह0/–

प्रबंध निदेशक

36. उपरोक्त पत्र को पढ़ने से ऐसा प्रतीत होता है कि प्रबंध निदेशक ने लिखा है कि विचाराधीन भूखंड को रैंडम लेफ्ट ओवर (छिटपुट) भूखंड श्रेणी के अंतर्गत आवंटित किया गया है, जबकि विचाराधीन भूखंड को पार्क के रूप में छोड़ा गया था और यह रैंडम लेफ्ट ओवर (छिटपुट) भूखंड की श्रेणी में नहीं आ सकता। उन्होंने यह भी लिखा है कि सीवरेज लाइन भूखंड के नीचे से गुजरती है।

37. अभिलेखों को पढ़ने से ऐसा प्रतीत होता है कि विचाराधीन भूखंड पार्क के लिए था और सीवरेज लाइन भूखंड के नीचे से गुजरती है। यह भी प्रतीत होता है कि विचाराधीन भूखंड कोई रैंडम लेफ्ट ओवर (छिटपुट) भूखंड नहीं है, बल्कि लेआउट प्लान में यह पार्क की भूमि है और सीवरेज और स्टॉर्म लाइन विचाराधीन भूमि से होकर गुजर रही है।

38. इसके अलावा, रिट याचिका के अवलोकन से यह स्पष्ट नहीं है कि कैसे और किस प्रक्रिया के तहत याचिकाकर्ता की मां को विचाराधीन भूखंड आवंटित किया गया था और क्या भूमि आवास बोर्ड द्वारा या अकेले तत्कालीन अध्यक्ष द्वारा आवंटित की गई थी। आवंटन से संबंधित लेन–देन से ऐसा लगता है कि सारी प्रक्रियाएं एक ही दिन में पूरी कर ली गईं, यानी 26.05.1980 को आवंटन पत्र जारी किया गया, 26.05.1980 को ही संभावित लागत का भुगतान भी किया गया, 26.05.1980 को ही भूखंड का ले–आउट साइट प्लान भी तैयार किया गया, 90 वर्षों के लिए बिक्री विलेख का मसौदा 26.05.1980 को ही न्यायिक स्टांप पेपर पर टाइप किया गया, जिसे उसी दिन खरीदा गया और 26.05.1980 को ही लीज डीड निष्पादित की गई, जिसे उसी दिन उप–पंजीयक के समक्ष निबंधन के लिए प्रस्तुत किया गया। यह उन मामलों में से एक है जो इस न्यायालय के समक्ष आए हैं कि आवास बोर्ड ने इतनी जल्दबाजी में काम किया है मानो आवास बोर्ड और बिहार राज्य के सभी विभाग एक ही दिन में लेनदेन यानी लीज डीड का आवंटन और निबंधन पूरा करना चाहते हों। यह सर्वविदित है कि हाउसिंग बोर्ड को इस तरह की प्रक्रिया पूरी करने में कई वर्ष लग जाते हैं, जो वर्तमान मामले में एक दिन में पूरी कर ली गई।

39. नए जोड़े गए प्रतिवादी संख्या 8 के अभिलेखों और प्रस्तुतियों से यह स्पष्ट है कि विचाराधीन भूखंड पार्क, सीवरेज और स्टॉर्म लाइन के साथ–साथ इसके माध्यम से गुजरने वाली जल आपूर्ति लाइन के लिए आरक्षित था और जिसकी प्रकृति नहीं बदली जा सकती थी और

अधिकारियों द्वारा इसे बदला नहीं जाना चाहिए था। यह भी प्रतीत होता है कि प्रबंध निदेशक ने लिखा है कि विचाराधीन भूखंड पार्क के लिए आरक्षित था और सीवरेज लाइन इसके माध्यम से गुजर रही थी, इसलिए यह रैंडम लेफ्ट ओवर (छिटपुट) भूखंड श्रेणी में नहीं आता है और इसलिए इसे किसी को आवंटित नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, रिकॉर्ड पर याचिकाकर्ता की मां का कोई विज्ञापन या कोई आवेदन नहीं है, जो यह दर्शाता हो कि याचिकाकर्ता की मां ने विचाराधीन भूखंड के आवंटन के लिए आवेदन किया था

40. इसके अलावा, 14.09.1984 को आयोजित बोर्ड की 91 वीं बैठक के कार्यवृत्त के खंड–8 में इस आशय का एक सामान्य निर्देश था कि कोई भी भूखंड जो त्रिभुज बनाता है, जिससे यातायात में बाधा उत्पन्न होने की संभावना है या सीवरेज लाइन या तूफान लाइन में कोई बाधा उत्पन्न होने की संभावना है, किसी को भी आवंटित नहीं किया जाएगा। बैठक के उक्त कार्यवृत्त में संबंधित भूखंड अर्थात भूखंड संख्या U/469 सहित भूखंडों की एक सूची का उल्लेख किया गया था। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि आवास बोर्ड ने 14.09.1984 से पहले भूखंड संख्या U/469 के आवंटन के संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया है। इसके अलावा, बोर्ड द्वारा प्रस्तुत मूल अभिलेखों के साथ उपलब्ध दिनांक 04.03.1999 के मानचित्र से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि उक्त भूखंड संख्या का आकार यू/469 एक त्रिभुजाकार प्लॉट है और इसमें सीवरेज और स्टॉर्म लाइन के साथ–साथ वाटर सप्लाई लाइन भी उक्त प्लॉट के नीचे से गुजर रही है। इसलिए, बोर्ड की 91 वीं बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार, उक्त प्लॉट आवंटन के लिए उपयुक्त नहीं है और इसे आवंटित नहीं किया जा सकता था।

41. दिनांक 14.09.1984 को आयोजित 91 वीं बैठक के कार्यवृत्त को उद्धृत करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:–

> **<u>बिहार राज्य आवास बोर्ड पटना।</u>**
>
> कार्यालय आदेश संख्या– 9056 पटना, दिनांक 11/12/84
>
> बिहार राज्य आवास बोर्ड की दिनांक 14.9.84 की 91 वीं बैठक की पूरक कार्यावली संख्या–7 के अन्तर्गत लिए गए निर्णयानुसार निम्नांकित स्वीकृति प्रदान की गयी है:–

(1) दिनांक 21.07 .79 की बोर्ड की बैठक में रखे गए सर्वे प्रतिवेदन में छिटपुट भूखंड के रूप में दिखाए गए क्षेत्र पर अवस्थित प्लाटों की बन्दोबस्ती को ..... की गयी चाहें उन प्लाटों की बन्दोबस्ती दिनांक 12.2.80 को लौटरी द्वारा हुई हो या उसके पहले या बाद में अध्यक्ष द्वारा की गई हो।

(2) लोहियानगर स्थित सेक्टर ''ओ'', ''ई'' एवं एन0सी0 में तदेन अध्यक्ष द्वारा की गयी प्लाटों की बन्दोबस्तियां इस आधार पर विनियमित करने की स्वीकृति दी गयी कि आवंटी द्वारा प्लाट सं0 जी0सी0–1 की निलामी की कीमत की दर से भुगतान किया जाय।

(3) लोहियानगर स्थित सेक्टर ''ओ'' में भूखंड संख्या–156 एवं 157 तथा एन0सी0 सेक्टर में भूखंड सं0–123 सी की आवासीय दर पर पूर्व में की गयी बन्दोबस्तियों इस आधार पर विनियमित करने की स्वीकृति दी गयी कि आवंटी द्वारा प्लाट सं0 जी0सी0–1 की निलामी की कीमत के दर से भुगतान किया जाए।

(4) एन सी सेक्टर में भूखंड सं0 एन सी बी–1 सेएन सी बी 13 तक की बन्दोबस्ती नेबरहुड सेन्टर की जमीन को काटकर अध्यक्ष द्वारा 23.10.81 के बाद की गयी है जिसे सरकार के द्वारा अपास्त किया जा चुका है इसलिये इस बन्दोबस्ती को विनियमित नहीं की जाती है।

(5) लोहियानगर स्थित विभिन्न सेक्टरों में व्यवसायिक प्रयोग के लिये सुरक्षित जमीन में से कुछ अन्य भूखंडों की बन्दोबस्ती अध्यक्ष द्वारा ऐसी बन्दोबस्तियों को प्लाट सं0 जी0सी0–1 की निलामी की कीमत के आधार पर बोर्ड द्वारा विनियमित की गयी बषर्ते कि वे 23.10.81 के अनुरूपन हो, तथा सरकार के अपास्तीकरण के आदेष से प्रभावित न हो।

(6) लोहियानगर स्थित सेक्टर टी में भूखंड संख्या–448 से ..... भूखंड सं0–553 से 558 एवं भूखंड सं0– 562 से 567 की बन्दोबस्तियां बीएल ..... विनियमित करने की स्वीकृति दी गयी कि आवंटी द्वारा व्यवसायिक .....कीमत की दर से भुगतान किया जाए।

(7) लोहियानगर स्थित सेक्टर एफ में भूखंड सं0 630 से 650 पार्क की जमीन से संबंधित है। इस पार्क को कायम रखने के संबंध में मुख्य नगर निवेशक की राय प्राप्त करने की स्वीकृति दी गयी। मुख्य नगर निवेशक की राय में इसे बरकरार रखना आवश्यक नहीं पाये जाने पर व्यवसायिक दर की कीमत के भुगतान के आधार पर इस क्षेत्र की बन्दोबस्तियों निनियमित करने के निमित बोर्ड विचार करेगी।

(8) निम्नांकित भूखंडों की बन्दोबस्ती व्यवसायिक दर की कीमत के भुगतान के आधार पर विनियमित करने की स्वीकृति दी गयी बशर्तें कि ये भूखंड सडक के किनारे त्रिकोण न बनाते हों और ऐसी बन्दोबस्तियों से यातायात में कोई व्यवधान लेने की कोई संभावना न हो अथवा मलवहन और जन निकासी प्रणाली अवरूद्ध न हों तथा ये आवंटन सरकार द्वारा अपास्त न हो चुके हों:–

सेक्टर एफ भूखंड संख्या– 514, 651, 656, 657, 658, 672, 673, 686, 687, 688 एवं 689 सेक्टर जी भूखंड संख्या – ए 116

सेक्टर एच भूखंड संख्या– एच–1

सेक्टर जे भूखंड संख्या– 628, 629, 699, 705 एवं 720

सेक्टर के भूखंड संख्या502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 600, 607, 608, 609, 610, 611 एवं 703

सेक्टर एल भूखंड संख्या– 11 ए, 12 ए एवं 719

सेक्टर एम भूखंड संख्या– 626

सेक्टर एन भूखंड संख्या के– 578, 579, 612, 618, 661, 662, 663, 664, 682, एवं 701

सेक्टर पी भूखंड संख्या– 543, 544, 545, 546, 547 एवं 548

सेक्टर क्यू भूखंड संख्या के– 82 ए, 458, 681, 698

सेक्टर आर भूखंड संख्या–58 ए

सेक्टर एस भूखंड संख्या– 447, 461, 462, 464 , 525, 526, 606, 621, 653, 665, 692, 700, 713, 714 एवं 715

सेक्टर टी भूखंड संख्या– सी49 ए, 481, 482, 666, 667, 668, 671 एवं 680

सेक्टर यू भूखंड संख्या– ए4ए,ए17ए, ए66ए, ए67ए, ए78बी, ए112ए, ए126ए, बी64ए, बी66ए, 398,457,462,469,470,471,472 एवं 473
सेक्टर भी भूखंड संख्या– 466, 467, 468, 477, 478, 527, 528, 529, 530, 531, 531ए, 532,549,550,551,552,571,583,584,585,659,562 एवं 684

उपर्युक्त अंकित भूखंडों के अतिरिक्त कतिपय अन्य भूखंडों की संभावना है जिसकी जानकारी अधीनस्थ कार्य पालक अभियंता कार्यालय से प्राप्त कर अग्रेतर कार्रवाई की जा सकेगी।

बिहार राज्य आवास बोर्ड के आदेशानुसार
ह0/–
(राम तवक्या शर्मा)
सचिव

ज्ञाप संख्या– 9056 पटना, दिनांक 11/12/84

प्रतिलिपि, प्रबंधक भू–सम्पदा सह– अपर सचिव/मुख्य लेखा पदाधिकारी/लेखा पदाधिकारी/ राजस्व पदाधिकारी/ वास्तुविद्/ प्रशाखा पदाधिकारी एवं आवंटन/राजस्व एवं आवंटन शाखा के सभी सहायक, आवास बोर्ड /अधी .....आवास बायर्ड , पटना अंचल, पटना/कार्य पालक अभियंता, आवास बोर्ड , पटना/ कार्यपालक अभियंता, आवास बोर्ड, जन–स्वास्थ्य प्रमंडल पटना को सूचनार्थ

ह0/–
सचिव

42. अभिलेख से यह भी प्रतीत होता है कि पूर्व में संबंधित भूखंड का आवंटन आवास बोर्ड द्वारा रद्द कर दिया गया था और उक्त आदेश के विरुद्ध याचिकाकर्ता की मां ने सीडब्ल्यूजेसी संख्या 5212/1988 में इस न्यायालय में याचिका दायर की थी और इस न्यायालय ने दिनांक 28.06.1999 के निर्णय एवं आदेश द्वारा उक्त रिट याचिका को स्वीकार कर लिया था और आवंटन रद्द करने के पत्र को रद्द कर दिया था, लेकिन उक्त निर्णय के अवलोकन से ऐसा प्रतीत होता है कि

इस न्यायालय ने आवंटन रद्द करने के पत्र को केवल इस आधार पर रद्द कर दिया था कि आवंटन रद्द करने के आदेश को आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 59 के अंतर्गत कोई कार्यवाही किए बिना पारित कर दिया गया था । उक्त मामले में याचिकाकर्ता की मां के पक्ष में भूखंड के आवंटन की वैधता विचाराधीन नहीं थी। उक्त निर्णय में , आवास बोर्ड को याचिकाकर्ता के विरुद्ध कानून के अनुसार या तो वाद संस्थित करके या आवास बोर्ड अधिनियम की धारा 59 के अंतर्गत कार्यवाही शुरू करके आगे बढ़ने की स्वतंत्रता भी प्रदान की गई थी।

43. इसके अतिरिक्त, आवंटित भूखंड पार्क के लिए था और यदि इसे उचित और न्यायोचित तरीके से आवंटित किया गया हो, तो भी इसे अवैध माना जा सकता है, क्योंकि पार्क के लिए बनाई गई भूमि को बाद में किसी भी प्राधिकारी द्वारा किसी भी व्यक्ति को आवंटित नहीं किया जा सकता है।

44. इसी प्रकार की स्थिति में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **लाल बहादुर (सुप्रा)** मामले में पैराग्राफ संख्या 14 में निम्नानुसार निर्णय दिया है:–

> *"14. इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से निर्धारित किया था कि ऐसे स्थानों को ग्रीन बेल्ट से आवासीय या व्यावसायिक में नहीं बदला जा सकता है। राज्य सरकार को संवैधानिक जनादेश वाले विधायी इरादे के विपरीत पार्कों और खेल के मैदानों को बदलने की अनुमति नहीं है, क्योंकि यह अधिकारियों में निहित वैधानिक शक्तियों का दुरुपयोग होगा। निस्संदेह, वर्तमान मामले में, विधायी प्रक्रिया द्वारा शुरू की गई थी। मास्टर प्लान 1973 के अधिनियम के तहत तैयार किया गया था।*
>
> *अंततः, प्रतिवादियों को ऐसे स्थानों के महत्व का एहसास हो गया है। इसलिए, यह उनका परम कर्तव्य था कि वे इसके उद्देश्य को न बदलें, जबकि वे अच्छी तरह जानते थे कि यह एक निचला क्षेत्र है और यह क्षेत्र अन्यथा घनी आबादी वाला है और बाढ़ जैसी स्थिति को रोकने के लिए पानी के लिए एक निकास प्रदान करता है। वास्तव में, बाढ़ जैसी स्थिति संबंधित क्षेत्र में हुई थी। इस न्यायालय ने बांध को बढ़ाकर सुरक्षा की अनुमति दी है।*

45. ऊपर की गई चर्चाओं से यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता की मां को वह भूखंड आवंटित किया गया था, जिसे मूल लेआउट योजना में पार्क के रूप में चिह्नित किया गया था, बिना कानून की उचित प्रक्रिया का पालन किए अवैध रूप से। पार्क के लिए कोई भी भूखंड किसी भी प्राधिकरण द्वारा किसी को आवंटित नहीं किया जा सकता है। जब याचिकाकर्ता की मां को विचाराधीन भूखंड का आवंटन ही अवैध माना जाता है, तो इस रिट याचिका में याचिकाकर्ता द्वारा दावा की गई राहत उसे नहीं दी जा सकती है क्योंकि पट्टे की शर्तों के उल्लंघन आदि के सवाल पर तभी विचार किया जा सकता है जब आवंटन को उस भूखंड का वैध माना जाता है जिसे किसी को आवंटित नहीं किया जाना था बल्कि पार्क के रूप में इस्तेमाल किया जाना था।

46. उपरोक्त कारणों से यह रिट याचिका खारिज की जाती है।

47. मूल अभिलेखों की फोटोकॉपी फाइल के साथ रखी जाए तथा मूल अभिलेख हाउसिंग बोर्ड के विद्वान अधिवक्ता को लौटा दिए जाएं।

(संदीप कुमार, जे)

पवन/–

खंडन (डिस्क्लेमर)– स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।