[2018] 1 एस. सी. आर 1

कुछ इमारतें पी. वी. टी. लिमिटेड।

वी.

प्रमुख कार्यकारी अधिकारी, स्लम पुनर्वास

प्राधिकरण और ओआरएस।

(2017 की सिविल अपील संख्या 18121)

04 जनवरी, 2018

[मदन बी. लोकुर और दीपाक गुप्ता, जे. जे.]

झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालेः

झुग्गियों में रहने वालों का पुनर्वास-मुंबई में 800 झुग्गियों में रहने वाले पुनर्वास की राहत-झुग्गियों में रहने वाले लोग, जो झुग्गियों के मालिक भी हैं

भूमि, झुग्गी बस्तियों को विकसित करने और झुग्गी बस्तियों के पुनर्वास के लिए एक सोसायटी-सोसाइटी और अपीलकर्ता-डेवलपर के बीच समझौता

वर्ष 1986 में उचित आवास में रहने वाले-इसके बाद, सोसायटी और डेवलपर-डेवलपर के बीच संशोधित डी. सी. आर. के संदर्भ में 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ियों के निवासियों की सहमति प्राप्त करने के लिए विभिन्न समझौते-हालांकि, डेवलपर समझौते के अनुसार परियोजना का विकास नहीं कर रहा है।

समाज ने प्रत्यर्थी सं. के साथ एक समझौता किया। 4 , जिसे बाद में समाप्त कर दिया गया और अपीलार्थी को फिर से विकासकर्ता के रूप में नियुक्त किया गया-अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के बीच विवाद सं। 4 उच्चतम न्यायालय के समक्ष मामला, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय के पूर्व न्यायाधीश

पात्र झुग्गीवासियों की सहमति के तथ्य को सत्यापित करने के लिए नियुक्त न्यायालय-इस प्रभाव की रिपोर्ट करें कि दोनों विकासकर्ता यह दिखाने में विफल रहे कि उन्होंने 70 प्रतिशत सहमति प्राप्त की थी-आयोजितः यह हमारा कर्तव्य है।

यह सुनिश्चित करने के लिए कि ये मालिक जो झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले भी हैं, वे अनंत काल के लिए उप-मानवीय परिस्थितियों में न रहें-अपीलार्थी ने देरी की

परियोजना, और उत्तरदाता नं। 4 एक बड़े फ्लैट का झूठा वादा करके सोसायटी के सदस्यों की सहमति प्राप्त की-इस प्रकार, दोनों प्रतिस्पर्धी डेवलपर्स किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं-800 स्लम

फ्लैटों के अलावा रहने वालों को भी दिया जाएगा मुआवजा

उनके स्वामित्व वाली भूमि-यू/आर्ट की शक्ति के प्रयोग में। 142 , स्लम पुनर्विकास प्राधिकरण-एस. आर. ए. को निर्धारित अवधि के भीतर सभी पात्र कब्जाधारियों/स्लम निवासियों के पुनर्वास के लिए प्रसिद्ध बिल्डरों/डेवलपर्स से पत्र आमंत्रित करने के निर्देश जारी किए गए-महाराष्ट्र

स्लम क्षेत्र (सुधार, मंजूरी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 ग्रेटर बॉम्बे के लिए विकास नियंत्रण विनियम, 1991-विकास नियंत्रण विनियम, 1997-भारत का संविधान-कला। 142 .

[2018] 1 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

800 झुग्गीवासियों का पुनर्वास-विभिन्न समझौते

झुग्गी-झोपड़ी वासियों और अपीलार्थी-विकासकर्ता के बीच विकास के लिए

झुग्गी-झोपड़ियों और झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों का पुनर्वास-संशोधित डी. सी. आर. के संदर्भ में, विकासकर्ता 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की सहमति प्राप्त करेगा, हालांकि, समझौते के अनुसार परियोजना विकसित नहीं की गई-अपीलकर्ता और प्रतिवादी के बीच विवाद नं. 4 - नया विकासकर्ता-उच्चतम न्यायालय के समक्ष मामला, जिसमें उच्चतम न्यायालय के पूर्व न्यायाधीश ने झुग्गीवासियों की सहमति को सत्यापित करने के लिए नियुक्त किया था-उक्त आदेश का दायरा, दायरा और प्रभाव-आयोजितः न्यायालय के इरादे को, पूरे आदेश से निष्कर्ष निकालना होगा-वाक्यांश "प्रेजेंटी में पात्र झुग्गीवासियों की सहमति का उचित सत्यापन होना चाहिए" को अलग से नहीं पढ़ा जा सकता है-इसे इस में पढ़ा जाना चाहिए

चुनाव लड़ने वाले दलों के इस तर्क के संदर्भ में कि उनमें से प्रत्येक के पास झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत से अधिक लोगों की सहमति थी-यह न्यायालय झुग्गी-झोपड़ी अधिनियम की आवश्यकताओं से अनजान नहीं था, हालांकि अपने आदेश में 70 प्रतिशत का स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया था-यह स्पष्ट है कि

न्यायाधीश ने समझा था कि उसे यह पता लगाना है कि क्या 70 प्रतिशत पात्र झुग्गीवासी अपीलार्थी के साथ हस्ताक्षरित पुनर्विकास योजना के पक्ष में हैं या प्रतिवादी संख्या के साथ। 4 – आदेश को समग्र रूप से पढ़ने का कोई अन्य अर्थ नहीं है-बेशक, न तो अपीलार्थी और न ही प्रत्यर्थी। 4 झुग्गी-झोपड़ी वासियों का 70 प्रतिशत समर्थन प्राप्त होने पर उक्त आदेश को तार्किक निष्कर्ष पर नहीं ले जाया जा सकता है।

महाराष्ट्र स्लम क्षेत्र (सुधार, निकासी और

पुनर्विकास) अधिनियम, 1971:

एस. 13 (2) - मंजूरी के पुनर्विकास के लिए सक्षम प्राधिकरण की शक्ति

क्षेत्र-आयोजितः एस के तहत। 13 (2) , स्लम पुनर्विकास प्राधिकरण एस. आर. ए. के पास तीन परिस्थितियों में कार्रवाई करने और भूमि के विकास को किसी अन्य मान्यता प्राप्त एजेंसी को सौंपने का अधिकार है जब विधिवत अनुमोदित योजनाओं का उल्लंघन होता है; जब धारा 10 की उप धारा के तहत लगाए गए किसी प्रतिबंध या शर्त का उल्लंघन होता है। 12 ; और जब विकास समय के भीतर नहीं हुआ है, यदि कोई हो, तो निर्दिष्ट किया गया है-तथ्यों पर, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले वास्तव में मालिक सोसायटी के सदस्यों के रूप में भूमि के मालिक हैं, तो एस. आर. ए. के पास यू/एस. के अधिकार थे। 13 (2) विकासकर्ता के रूप में अपीलार्थी की नियुक्ति को अलग रखने का आदेश जारी करना।

एस. 3 ए (3) (सी) और (डी)-स्लम पुनर्विकास प्राधिकरण-एसआरए

—

डेवलपर को हटाने की शक्ति-आयोजितः चूंकि एस. आर. ए. ने एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. पत्र जारी किया है।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

आशय की दृष्टि से, यह अनिवार्य रूप से उसी को रद्द करने की शक्ति रखता है-धारा की उप-धारा (3) के खंड (सी) और (डी) के संदर्भ में। 3 ए, एस. आर. ए. के पास न केवल शक्ति है, बल्कि यह कर्तव्य है कि वह झुग्गी पुनर्वास योजना को लागू करे और इस तरह के अन्य सभी कार्यों और चीजों को करने के लिए बाध्य है।

झुग्गियों के पुनर्वास के उद्देश्य को प्राप्त करना-तथ्यों पर, एस. आर. ए. था

ऐसी स्थिति का सामना करना पड़ा जहां झुग्गियों में रहने वाले लोग 25 से अधिक वर्षों से पीड़ित थे, इस प्रकार, एस. आर. ए. द्वारा अनुचित देरी के लिए डेवलपर को हटाने की कार्रवाई पूरी तरह से उचित थी-डेवलपर के साथ अपने समझौते के आधार पर विकास कार्य नहीं किया जा सकता था।

सोसायटी-इसे एस. आर. ए. की अनुमति की आवश्यकता थी-इस प्रकार, एस. आर. ए. ऐसी अनुमति को रद्द कर सकता है।

एस। 13 (2) — नोटिस यू / धारा 13 (2)-70 प्रतिशत सहमति जारी करना, यदि उठाया जाता है-आयोजितः जब किसी पक्ष को नोटिस जारी किया जाता है, तो यह स्पष्ट होना चाहिए और

इस बारे में स्पष्ट है कि उसे किन आरोपों को पूरा करना चाहिए-नोटिस में कोई आरोप नहीं है कि डेवलपर के पक्ष में दिए गए विकास के अधिकार को रद्द किया जा सकता है क्योंकि उसने प्राप्त नहीं किया था। 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति लेकिन देरी के मुद्दे तक ही सीमित थी-विनियमन 33 (10) के संदर्भ में भी 70 प्रतिशत सहमति का मुद्दा विशेष रूप से नहीं उठाया गया।

1991 के विकास नियंत्रण विनियमः

70 % झुग्गी-झोपड़ी वासियों की सहमति, यदि अनिवार्य हो-आयोजितः 1991 के विकास नियंत्रण विनियम इसे बिल्कुल स्पष्ट करते हैं।

स्लम पुनर्विकास योजना के उद्देश्य से कम से कम 70 प्रतिशत स्लम निवासियों/कब्जाधारियों को एक सोसायटी का गठन करना था-1997 के संशोधित डी. सी. आर. के तहत, विकासकर्ता/मालिक को स्लम को लेने के लिए 70 प्रतिशत स्लम निवासियों के साथ समझौते करने की आवश्यकता थी।

पुनर्वसन योजना विचार के लिए-आंकड़ा 70 प्रतिशत पर बना हुआ है

भले ही शेष अल्पसंख्यक झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग योजना का हिस्सा बनने के लिए सहमत न हों, लेकिन मालिक/विकासकर्ता अपने पुनर्वास के लिए पर्याप्त व्यवस्था करने के लिए बाध्य हैं और वे योजना में शामिल हो सकते हैं, और बाद के किसी भी चरण में भी लाभ ले सकते हैं-इस प्रकार, कब्जाधारियों की 70 प्रतिशत सहमति अनिवार्य है-तथ्यों पर, विकासकर्ता ने नई योजना में प्रवास के लिए आवेदन किया था, 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की सहमति लेनी थी-विकासकर्ता का रुख कि 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ समझौते प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं थी, कानूनी रूप से मान्य नहीं था-70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ समझौते उचित समय के भीतर प्रदान किए जाने चाहिए थे और हालांकि विकासकर्ता के पक्ष में दूसरे आशय पत्र को दिए जाने के बाद से लगभग 20 साल बीत चुके हैं, [2018] 1 एस. सी.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

यह आज तक समझौतों-1997 के विकास नियंत्रण विनियमों को प्रस्तुत करने में विफल रहा है।

झुग्गी-झोपड़ी वासियों का पुनर्वास-क्या विकासकर्ता ने देरी की है

योजना का निर्माण-राहत की पात्रता-आयोजितः डेवलपर ने कभी भी अनुमोदन के लिए अधिकारियों का आग्रह नहीं किया

योजनाएँ क्योंकि उनके पास 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों की सहमति/समझौते नहीं थे-इसने झुग्गी-झोपड़ी वासियों से 70 प्रतिशत सहमति प्राप्त करने की आवश्यकता को माफ करने की मांग की-इसके अलावा, भूखंड का केवल एक हिस्सा सीआरजेड अधिसूचना द्वारा कवर किया गया था और डेवलपर को भूमि के उस हिस्से पर निर्माण करने से नहीं रोका गया था जो सीआरजेड अधिसूचना से प्रभावित नहीं था-एसआरए द्वारा दिया गया निष्कर्ष कि डेवलपर देरी के लिए जिम्मेदार था, रिकॉर्ड पर सामग्री की सराहना के आधार पर और विकृत नहीं कहा जा सकता है-हालांकि

हो सकता है कि कुछ ठहराव आदेश और कुछ अवसर आए हों जब विकासकर्ता निर्माण को बढ़ाने में सक्षम नहीं रहा हो, लेकिन कुल मिलाकर, विकासकर्ता स्वयं बिना किसी कारण के निर्माण में देरी करने का दोषी था-इस प्रकार, विकासकर्ता को पुनर्वास योजना के कार्यान्वयन में देरी के लिए उचित रूप से जिम्मेदार ठहराया गया।

झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों का पुनर्वास-झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के लिए पुनर्वास योजना में विकासकर्ता का प्रवेश-इसमें अत्यधिक देरी

एस. आर. ए. द्वारा जारी किए गए इरादे और विभिन्न पत्रों में स्पष्ट रूप से विकासकर्ता को कम से कम 70 प्रतिशत झुग्गियों के साथ समझौते करने की आवश्यकता होती है। निवासी-हालाँकि, डेवलपर ऐसा करने में विफल रहे क्योंकि डेवलपर्स एक कानूनी इकाई के रूप में झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ केवल पैसा कमाने के साधन के रूप में व्यवहार कर रहे थे, इस प्रकार, वे किसी भी राहत के हकदार नहीं थे।

पुनर्वास योजना-अपीलार्थी-विकासकर्ताओं के पक्ष में झुग्गी बस्ती पुनर्वास समझौते को रद्द करना-अधिकार उत्तरदाता नं। 4 (नया डेवलपर) पुनर्वास जारी रखने के लिए

योजना-आयोजितः उत्तरदाता नं. 4 सोसायटी के सदस्यों को यह झूठा वादा करके कि उन्हें बहुत बड़े फ्लैट दिए जाएंगे, उसके साथ एक समझौता करने के लिए गुमराह किया था-प्रतिवादी नं। 4 कानूनी रूप से यह प्रस्ताव देने का हकदार नहीं है-साथ ही प्रतिवादी नहीं।

4 कुछ इमारतें पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति प्राप्त करने में विफल रहा और सोसायटी ने प्रतिवादी नं. 4 - इस प्रकार, तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करके सहमति प्राप्त की गई है क्योंकि कोई सहमति नहीं है, प्रतिवादी नहीं। 4 परियोजना को जारी रखने का हकदार नहीं है और किसी भी राहत का हकदार नहीं है।

भारत का संविधान-कला। 142 और 136-इस न्यायालय के पूर्व न्यायाधीश से प्रेजेंटी में झुग्गीवासियों की सहमति को सत्यापित करने का अनुरोध करने वाला इस न्यायालय का आदेश-आयोजितः अदालत को पता था कि लंबे समय से चली आ रही मुकदमेबाजी के कारण झुग्गियों में रहने वाले लोग पीड़ित थे

और उस दयनीय स्थिति से प्रभावित हुआ जिसमें अधिकांश झुग्गीवासी रहते रहे-अदालत ने एक अभिनव समाधान खोजने की आवश्यकता महसूस की-इस प्रकार, आदेश कला के दायरे में आ गया। 142 पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय करना। न्यायिक औचित्य-आवश्यकता-न्यायिक औचित्य और अनुशासन के लिए आवश्यक है कि एक समन्वित पीठ को पहले की पीठ के आदेश का सम्मान करना चाहिए-यहां तक कि एक बड़ी पीठ को भी पिछली पीठ द्वारा पारित आदेश को दरकिनार नहीं करना चाहिए, भले ही वह एक छोटी पीठ हो, जब तक कि आदेश बड़ी पीठ के समक्ष जारी न हो।

निर्णय/आदेश-व्याख्या-आयोजितः न्यायिक आदेश या निर्णय को समग्र रूप से एक पंक्ति या वाक्यांश के रूप में पढ़ा जाना चाहिए।

इसे संदर्भ से बाहर नहीं पढ़ा जा सकता है-निर्णय की व्याख्या क़ानून की तरह नहीं की जानी चाहिए। निविदा-बोली-प्रतिस्पर्धी बोली-विकासकर्ताओं द्वारा झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के पुनर्वास की योजना-दोनों के बीच बोली

बिल्डरों का आयोजनः उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा कि झुग्गी-झोपड़ी वासियों द्वारा एक बार दी गई सहमति को वापस लेने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए और बिल्डरों के बीच कोई अंतर बोली नहीं होनी चाहिए प्रतिस्पर्धी बोली लगाने से झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों को खरीदने की कोशिश करने वाले डेवलपर्स की एक बहुत ही अपवित्र प्रथा हो सकती है, जो पुनर्वास योजना के हित में भी नहीं है।

अनुपालन के अधीन अपील का निपटान, न्यायालय

पकड़नाः 1.1 दोनों प्रतियोगी विकासकर्ता, अपीलार्थी

और प्रत्यर्थी नं। 4 वे किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं। यह सुनिश्चित करना कर्तव्य है कि ये मालिक जो झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले भी हैं, वे अनंत काल के लिए उप-मानवीय परिस्थितियों में न रहें। निम्नलिखित निष्कर्ष निकाले जाते हैंः

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

(i) कि 27.03.2015 दिनांकित आदेश भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत इस न्यायालय में निहित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए पारित किया गया था और यह एक बाध्यकारी आदेश है -

पार्टियाँ;

((ii) उस दिनांकित 27.03.2015 आदेश के माध्यम से, यह न्यायालय चाहता था कि न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा यह पता लगाए कि क्या अपीलार्थी या

उत्तरदाता नं। 4 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति थी;

((ग) न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के परिणामस्वरूप, अपीलार्थी और प्रत्यर्थी दोनों ने सं. 4

वे यह दिखाने में विफल रहे हैं कि उन्हें झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन प्राप्त है।

(iv) कि, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में, जहां मालिक और कब्जा करने वाले वस्तुतः एक हैं, एस. आर. ए. को महाराष्ट्र स्लम क्षेत्रों की धारा 13 (2) के प्रावधानों को लागू करने का अधिकार क्षेत्र था।

(सुधार, मंजूरी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 विकास के अधिकार को निरस्त करने और अलग करने के लिए और अपीलार्थी के पक्ष में दिए गए आशय पत्र को रद्द करें। भले ही यह माना जाए कि एस। 13 (2) नहीं है।

लागू, तो एस. आर. ए. शक्ति का प्रयोग कर सकता था

धारा 3 ए (3) (सी) और (डी) के तहत;

(v) कि एस. आर. ए. द्वारा अपीलार्थी को जारी किया गया नोटिस केवल देरी के आधार पर था और 70 प्रतिशत सहमति प्राप्त करने का मुद्दा नोटिस में विशेष रूप से नहीं उठाया गया था। नतीजतन, एस. आर. ए. द्वारा 70 प्रतिशत सहमति की कमी के कारण अपीलार्थी के मामले को खारिज करने के लिए पारित दिनांक 1 का आदेश नोटिस की शर्तों से परे है। अतः, उच्च न्यायालय के निर्णय का यह भाग,

अभिनिर्धारित करते हुए कि अपीलार्थी को इसके बारे में पता था

आरोप स्वीकार नहीं किया जाता है और खारिज कर दिया जाता है;

(vi) कि, अपीलार्थी योजना के कार्यान्वयन और भवनों के निर्माण में देरी के लिए जिम्मेदार था और इसलिए, एस. आर. ए. ने अपीलार्थी की विकासकर्ता के रूप में नियुक्ति को दरकिनार कर दिया और उसके पक्ष में जारी आशय पत्र को अनिवार्य रूप से रद्द कर दिया।

दिनांकित आदेश 24.02.2012;

(vii) कि, अपीलकर्ता यह दिखाने में विफल रहा है कि उसके पास 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों और सम बिल्डरों की सहमति/समझौते हैं।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

इसलिए, इस न्यायालय से किसी भी राहत का हकदार नहीं है;

और

(viii) वह प्रत्यर्थी नहीं। 4 की सहमति प्राप्त की

सोसायटी के सदस्यों ने एक बड़े फ्लैट का झूठा वादा किया और इसलिए, प्रत्यर्थी सं। 4 झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग कानूनी रूप से असहनीय हैं और लागू करने योग्य नहीं हैं और इस तरह, प्रतिवादी नहीं। 4 योजना को जारी रखने का भी हकदार नहीं है। [पारस 84,85] [57-बी-एच; 58-ए-सी]

1.2 न्यायालय न केवल अपीलार्थी के आचरण से, बल्कि उन व्यक्तियों के आचरण से भी निराश है जो

वे सोसायटी के पदाधिकारी थे, चाहे वे किसी भी गुट से संबंधित हों। यह स्पष्ट है कि दो प्रतिद्वंद्वी विकासकर्ता और सोसायटी के पदाधिकारी बड़ी संख्या में झुग्गियों में रहने वालों के जीवन के साथ खेल रहे थे। अपीलार्थी द्वारा सोसायटी के साथ किए गए विभिन्न समझौतों की जांच करने पर, यह पाया गया कि हालांकि सदस्य प्रत्येक बाद के समझौते में बड़े फ्लैट के हकदार हो सकते हैं, लेकिन वास्तव में, यह बिल्डर था, जो सबसे बड़ा लाभकर्ता था क्योंकि उच्च एफ. एस. आई. का लाभ बिल्डर द्वारा घेर लिया गया था। इस लाभ का केवल एक छोटा सा हिस्सा झुग्गियों में रहने वालों और एक बड़े हिस्से को हस्तांतरित किया जा रहा था।

बिल्डर द्वारा रखा जा रहा था। इसके अलावा, यह कब्जा करने वाले हैं जो सोसायटी के माध्यम से भूमि के मालिक भी हैं। फ्लैटों के अलावा जो वे झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले या कब्जा करने वाले या भूमि का अतिक्रमण करने वाले के रूप में हकदार होंगे, उन्हें भूमि के मालिक के रूप में कुछ लाभ दिए जाने चाहिए थे। जब एक झुग्गी,

किसी भी प्राधिकरण या व्यक्ति के स्वामित्व में, विकासकर्ता को सौंप दिया जाता है, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के पुनर्वास के अलावा, विकासकर्ता को मालिक को भी क्षतिपूर्ति करनी होती है। ये 800 से अधिक झुग्गियों में रहने वाले लोग हैं, जो इस 23018.50 वर्ग मीटर के मालिक हैं। एमटीआरएस। भूमि, जिसका मूल्य हजारों करोड़ रुपये होगा और इसलिए, ऐसा कोई कारण नहीं है कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग, जो भूमि के मालिक भी हैं, उन्हें भी भूमि की कीमत के लिए मुआवजा नहीं दिया जाना चाहिए।

भूमि। [पैरा 86] [58-डी-एच] 1.3 यह एक ऐसा मामला है जिसमें इस न्यायालय की पूर्ववर्ती पीठ ने संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत अपनी शक्ति का उपयोग किया था।

भारत और यह अनुच्छेद 142 के तहत इस न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के आह्वान के लिए एक उपयुक्त मामला है। इसलिए, अनुच्छेद 142 के तहत इस न्यायालय की शक्ति का प्रयोग करते हुए, एस. आर. ए. को [2018] 1 एस. सी. आर. से ब्याज पत्र आमंत्रित करने का निर्देश दिया जाता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

प्रसिद्ध बिल्डर/डेवलपर, जिनके पास इतनी बड़ी परियोजना को जारी करने की क्षमता और अनुभव है विज्ञापन। सफल विकासकर्ता को योजना की मंजूरी की तारीख से दो साल की अवधि के भीतर सभी योग्य कब्जाधारियों/झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के पुनर्वास के लिए परियोजना के हिस्से के पुनर्वास को पूरा करने का कार्य करना चाहिए। सफल बोलीदाता को रुपये की बैंक गारंटी देनी होगी। 200,00,00,000 / - (केवल दो सौ करोड़ रुपये) यह सुनिश्चित करने के लिए कि यह पुनर्वास योजना के नियमों और शर्तों का उल्लंघन नहीं करता है। उचित कारण के बिना पुनर्वास योजना के नियमों और शर्तों के उल्लंघन के मामले में, एस. आर. ए. बैंक को बुलाने का हकदार होगा।

डेवलपर को नोटिस देने के बाद गारंटी। [पैरा 87] [59-ए, बी-सी; 60-ए-सी] इस न्यायालय के दिनांक 27.03.2015 के आदेश का दायरा, दायरा और प्रभावः

2.1 न्यायिक औचित्य और अनुशासन के लिए आवश्यक है कि एक समन्वित पीठ को पहले की पीठ के आदेश का सम्मान करना चाहिए। वास्तव में, एक बड़ी पीठ को भी पिछली पीठ द्वारा पारित आदेश को दरकिनार नहीं करना चाहिए, भले ही वह एक छोटी पीठ हो, जब तक कि आदेश बड़ी पीठ के समक्ष जारी नहीं किया जाता है। विचाराधीन क्रम क्षेत्र को धारण करता है। इसे वापस नहीं लिया गया है और आई. ए. संख्या 10 में संशोधन के लिए अनुरोध को 13.05.2015 पर खारिज कर दिया गया था। इसलिए, इस न्यायालय का दिनांकित 27.03.2015 आदेश क्षेत्र और न्यायालय को उसी से बाध्य रखता है। साथ ही, यह समझना कर्तव्य है कि आदेश पारित करते समय पीठ का क्या इरादा था और यह पता लगाना कि न्यायालय का उक्त आदेश द्वारा क्या करने का इरादा था। [पैरा 34] [36-सी-डी]

2.2 न्यायालय इस बात से अवगत था कि लंबे समय से चली आ रही मुकदमेबाजी के कारण झुग्गियों में रहने वाले लोग पीड़ित थे। इसलिए, न्यायालय ने एक अभिनव समाधान खोजने की आवश्यकता महसूस की। आदेश में, न्यायालय ने तथ्यात्मक पहलुओं को नोट किया और विभिन्न मुद्दों को हल करने के लिए एक समाधान खोजने की आवश्यकता पर फिर से जोर दिया। अदालत स्पष्ट रूप से उस दयनीय स्थिति से हिल गई थी जिसमें अधिकांश झुग्गीवासी रहते रहे। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि

पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय करने के लिए अनुच्छेद 142 के दायरे में आने वाला आदेश। [पैरा 35] [36-ई-जी]

2.3 यह तय कानून है कि एक न्यायिक आदेश या निर्णय को समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए और एक पंक्ति या वाक्यांश को पढ़ा नहीं जा सकता है।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

प्रेसेंटी में योग्य झुग्गीवासी "। इसे अलग से नहीं पढ़ा जा सकता है। इसे चुनाव लड़ने वाले दलों के प्रतिद्वंद्वी तर्क के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए कि उनमें से प्रत्येक के पास 70 प्रतिशत से अधिक झुग्गीवासियों की सहमति थी। यह न्यायालय स्लम अधिनियम की आवश्यकताओं से अनजान नहीं था, हालाँकि उसने उन्हें स्पष्ट रूप से संदर्भित नहीं किया होगा। दिनांक 1 के आदेश से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के वकील ने दावा किया कि उनके संबंधित ग्राहकों को झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन प्राप्त है। जाहिर है, वे दोनों सही नहीं हो सके। इस तथ्यात्मक विवाद का फैसला इन कार्यवाहियों में नहीं किया जा सका। यह वह विवाद था जिसे समाधान के लिए न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा के पास भेजा गया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा समझ गए थे कि उन्हें यह पता लगाएँ कि क्या 70 प्रतिशत पात्र झुग्गीवासी अपीलार्थी के साथ हस्ताक्षरित पुनर्विकास योजना के पक्ष में हैं या प्रत्यर्थी सं। 4. आदेश का समग्र अध्ययन किसी अन्य अर्थ को स्वीकार नहीं करता है। आई. डी. 1 पर इस अदालत के समक्ष एकमात्र विवाद यह था कि बिल्डरों में से किसके पास झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन था। चूंकि इस तथ्यात्मक विवाद का फैसला अदालत में नहीं किया जा सका, इसलिए न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा से ऐसा करने का अनुरोध किया गया।

इसे 70 प्रतिशत समर्थन मिला है। [पारस 38,39] [37-ई-जी; 38-सी-डी] 2.4 'प्रेजेंटी में' शब्दों का केवल यह अर्थ है कि न्यायालय पात्र झुग्गीवासियों की सहमति का सत्यापन करना चाहता था।

आदेश पारित करने की तिथि '। प्रेसेंती में 'को' उपस्थित और मतदान 'के अर्थ में नहीं पढ़ा जा सकता है। इसका मतलब केवल 27.03.2015 पर पात्र झुग्गीवासी हैं। न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा ने झुग्गियों में रहने वालों को चार श्रेणियों में विभाजित किया है। 263 मूल झुग्गीवासी थे, 318 कानूनी उत्तराधिकारी थे, 207 वे थे जो शेयरों की बिक्री और हस्तांतरण के माध्यम से सदस्य बन गए थे और 79 मतदाता विवादित थे। इन पूरी कार्यवाही के दौरान एक भी शिकायत दर्ज नहीं की गई है कि एक अयोग्य झुग्गीवासी को मतदान करने की अनुमति दी गई थी या एक योग्य झुग्गीवासी को मतदान करने की अनुमति नहीं दी गई थी। न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया बिल्कुल सही है।

इस संबंध में सही और कोई त्रुटि नहीं पाई जा सकती है। इसलिए, न्यायमूर्ति बी. एन. द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट को स्वीकार करने में कोई संकोच नहीं है।

18] 1 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

श्रीकृष्ण। [पैरा 40] [38-डी-जी] 2.5 कुल 867 पात्र मतदाताओं में से केवल 651 ने मतदान किया और अपीलार्थी को 423 वोट मिले, जिसका अर्थ होगा 64.98% या

लगभग 65 प्रतिशत मतदान हुआ। लेकिन, यदि प्रतिशत की गणना झुग्गियों में रहने वालों की कुल संख्या-867 से की जाती है, तो प्रतिशत 48.78% है, जो 50 प्रतिशत से कम है। यदि 79 मतों को बाहर रखा जाता है जो संदिग्ध हैं, तो कुल पात्र मतदाता 788 होंगे और अपीलार्थी को कुल पात्र झुग्गी-झोपड़ी निवासियों में से 413 यानी कुल पात्र झुग्गी-झोपड़ी वासियों में से 1 प्रतिशत मत प्राप्त होंगे, जो 70 प्रतिशत के जादुई आंकड़े से काफी कम है। यह नहीं कहा जा सकता है कि सभी मुकदमों को समाप्त करने के लिए, न्यायालय केवल यह पता लगाना चाहता था कि किसके पास बहुमत था। वह, दिनांकित 27.03.2015 आदेश का सार नहीं है। यह सच है कि आदेश में दिए गए निर्देश में 70 प्रतिशत प्रतिबिंबित नहीं होता है, लेकिन न्यायालय के इरादे को ध्यान में रखते हुए निर्देशों को समझना होगा, जो यह पता लगाने के लिए था कि बिल्डरों में से किसे 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों का समर्थन प्राप्त था। दुर्भाग्य से, दोनों विकासकर्ताओं को 70 प्रतिशत समर्थन प्राप्त नहीं है, हालांकि यह सच है कि अपीलकर्ता को प्रतिवादी संख्या की तुलना में झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की संख्या से दोगुने से अधिक का समर्थन प्राप्त है। 4. चूंकि न तो अपीलार्थी और न ही प्रत्यर्थी संख्या 4 को 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों का समर्थन प्राप्त है, इसलिए आदेश डी. टी. 27.03.2015 इसे इसके तार्किक निष्कर्ष पर नहीं ले जाया जा सकता है। [पैरा 41] [38-जी-एच; 39 ए-सी]

स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत शक्तियों का दायरा 3.1 धारा 13 (2) के तहत, एस. आर. ए. को कार्रवाई करने और भूमि के विकास को किसी अन्य को सौंपने का अधिकार है।

तीन परिस्थितियों में मान्यता प्राप्त एजेंसीः ((i) जब वहाँ

विधिवत अनुमोदित योजनाओं का उल्लंघन; (ii) जब झुग्गी अधिनियम की धारा 12 की उप धारा 10 के तहत लगाए गए किसी प्रतिबंध या शर्त का उल्लंघन होता है; और (iii) जब विकास निर्दिष्ट समय के भीतर, यदि कोई हो, नहीं हुआ है। समय के भीतर विकास को पूरा करने की आवश्यकता एस. आर. ए. द्वारा जारी आशय पत्र में हो सकती है या स्लम निवासियों के साथ मालिक/डेवलपर के बीच किए गए समझौते में हो सकती है। यदि ऐसी शर्त का उल्लंघन किया जाता है, तो स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के प्रावधान लागू होंगे। इसके अलावा, जब कोई मंजूरी आदेश पारित किया जाता है, तो धारा 12 की उप-धारा 10 के संदर्भ में, सक्षम प्राधिकारी उस समय के संबंध में एक शर्त शामिल कर सकता है जिसके भीतर विकास सम बिल्डर पी. वी. टी. होना चाहिए।

पूरा किया गया और उस मामले में भी धारा 13 (2) को आकर्षित किया जाएगा। यह नहीं कहा जा सकता है कि देरी के मामले में, जिस शर्त का उल्लंघन किया जाता है, उसे स्लम अधिनियम की धारा 12 (10) के तहत निर्धारित किया जाना चाहिए। [पारस 44-45] [40-D-G]

3.2 ऐसे मामले हो सकते हैं जहां झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले कोई प्रतिरोध नहीं करते हैं और स्वेच्छा से पारगमन में जाने के लिए सहमति देते हैं।

मालिक/विकासकर्ता द्वारा प्रदान किया गया आवास। इसलिए, धारा 12 (10) के तहत निर्धारित शर्तें तभी लागू होंगी जब कोई मंजूरी आदेश होगा, लेकिन यदि कोई मंजूरी आदेश नहीं है, तो धारा 13 (2) के तहत, एस. आर. ए. को किसी भी योजना का उल्लंघन होने पर या विकास से संबंधित किसी भी शर्त का उल्लंघन होने पर कार्रवाई करने का अधिकार होगा। समय पर परियोजना। समय सीमा, कुछ समय के लिए, आशय पत्र में, समझौते में या यहां तक कि विनियमों में भी प्रदान की जा सकती है। [पैरा 46] [40-जी-एच; 41-ए-बी]

3.3 आम तौर पर स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत, एस. आर. ए. द्वारा मालिक के खिलाफ कार्रवाई की जानी चाहिए। यह एक अनोखा मामला है। जहाँ झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले मालिक-सोसायटी के सदस्य होते हैं। सोसायटी ने बदले में बिल्डर को पावर ऑफ अटॉर्नी दिया है। बिल्डर की वस्तुतः दो भूमिकाएँ होती हैं-एक डेवलपर के रूप में और दूसरा मालिक के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के रूप में। दोनों करीब हैं।

आपस में जुड़े हुए और एक दूसरे के साथ अटूट रूप से मिश्रित। इसलिए, हालांकि आम तौर पर यह स्वीकार किया जाएगा कि धारा 13 (2) के तहत केवल मालिक के खिलाफ कार्रवाई की जा सकती है, तत्काल मामले में, इसे समग्रता में स्वीकार नहीं किया जा सकता है। यहां तक कि एस. आर. ए. ने भी अपने आदेश में कहा है कि चूंकि सोसायटी भूमि के भूखंड की मालिक है, इसलिए उसे विकासकर्ता द्वारा किए गए उल्लंघनों के लिए उक्त विकासकर्ता के साथ किए गए समझौते को समाप्त करने का अधिकार है। हालाँकि, इसने माना है कि सोसायटी और डेवलपर के बीच एक निजी विवाद एस. आर. ए. को एस. आर. ए. से नहीं रोक सकता है।

अपने दायित्वों का निर्वहन करना। एस. आर. ए. ने सहमति व्यक्त की कि अपीलार्थी ने समय के भीतर परियोजना को पूरा नहीं किया। इसने स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत कार्रवाई की। एस. आर. ए. द्वारा की गई कार्रवाई अपीलार्थी को विकासकर्ता के रूप में हटाने के लिए है जो पत्र को रद्द करने के बराबर है।

अपीलार्थी के पक्ष में जारी किया गया आशय। अन्यथा, एक विसंगतिपूर्ण स्थिति होगी जहाँ सोसायटी अपीलार्थी के साथ अपने अनुबंध को समाप्त कर देती, लेकिन एस. आर. ए. द्वारा जारी आशय पत्र जारी रहेगा और वह [2018] 1 एस. सी. आर. का हकदार होगा।

भूमि का विकास करें। सोसाइटी ने एस. आर. ए. से संपर्क किया, वास्तव में, उसे डेवलपर के खिलाफ कार्रवाई करने के लिए कहा। चूंकि एस. आर. ए है जिस प्राधिकारी ने आशय पत्र जारी किया है, उसके पास निश्चित रूप से आशय पत्र को रद्द करने की शक्ति होगी। मामले के विचित्र तथ्यों और परिस्थितियों में जहां झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले वास्तव में मालिक सोसायटी के सदस्यों के रूप में भूमि के मालिक हैं, एस. आर. ए. के पास धारा 13 (2) के तहत दिनांकित आदेश जारी करने की शक्ति थी।

24.02.2012 विकासकर्ता के रूप में अपीलार्थी की नियुक्ति को अलग करना। [पारस 47-49] [41-B-H]

क्या एस. आर. ए. के पास विकासकर्ता को हटाने की कोई अन्य शक्ति हैः 4.1 चूँकि यह एस. आर. ए. ही था जिसने इस आशय पत्र को जारी किया था, इसलिए उसे अनिवार्य रूप से इसे रद्द करने की शक्ति होनी चाहिए। एक नंगी

भूमि का स्वामी, चाहे वह सरकार हो, एक वैधानिक प्राधिकरण हो या एक निजी व्यक्ति, जो इसमें रुचि रखेगा विकास कार्य। आम तौर पर, कब्जा करने वाले झुग्गी-झोपड़ी की भूमि का अतिक्रमण करने वाले होंगे। इसलिए, कब्जाधारकों और मालिक के बीच हितों का टकराव होगा। मालिक, बदले में, विकास कार्य को पूरा करने के लिए हमेशा एक डेवलपर/बिल्डर को नियुक्त करेगा। यदि मालिक डेवलपर को पावर ऑफ अटॉर्नी देता है, जैसा कि तत्काल मामले में होता है, तो डेवलपर की अब दो पहचान होती हैं-(i) मालिक का पावर ऑफ अटॉर्नी धारक और (ii) डेवलपर। जहाँ तक तत्काल मामले का संबंध है, सोसायटी उन सदस्यों से बनी है जो अधिभोगकर्ता हैं और इस सोसाइटी ने डेवलपर को पावर ऑफ अटॉर्नी दिया है। इसलिए, विकासकर्ता की वास्तव में मालिक और विकासकर्ता की दोहरी भूमिका है। दोनों आशय पत्र सोसायटी, विकासकर्ता और विकासकर्ता के वास्तुकारों के पक्ष में जारी किए गए हैं। डेवलपर के पास एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. नहीं हो सकता था।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

अपने समझौते के आधार पर विकास कार्य किया समाज के साथ। इसे एस. आर. ए. की अनुमति की आवश्यकता थी। इसलिए, एस. आर. ए. स्पष्ट रूप से ऐसी अनुमति को रद्द कर सकता है। [पैरा 52] [42-जी-एच; 43-ए-सी]

क्या धारा 13 (2) के तहत जारी किए गए नोटिस में 70 प्रतिशत सहमति का मुद्दा उठाया गया थाः

5. जब किसी पक्ष को नोटिस जारी किया जाता है तो यह स्पष्ट रूप से बताया जाना चाहिए कि कौन से आरोप हैं जिन्हें उसे पूरा करना चाहिए। नोटिस देना चाहिए। स्पष्ट और स्पष्ट रहें। नोटिस (ओं) में कोई आरोप नहीं था कि अपीलार्थी के पक्ष में दिए गए विकास का अधिकार था

इसे रद्द किया जा सकता है क्योंकि इसने झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों की सहमति नहीं ली थी। विनियमन 33 (10) के संदर्भ में भी 70 प्रतिशत सहमति का मुद्दा विशेष रूप से नहीं उठाया गया। अपीलार्थी को एस. आर. ए. द्वारा कभी भी इस बात से अवगत नहीं कराया गया कि 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति नहीं होने के कारण भूमि को विकसित करने का उसका अधिकार रद्द किया जा सकता है। यह देरी के मुद्दे तक ही सीमित था। हालांकि, देरी के मुद्दे पर विचार करते हुए, एस. आर. ए. ने विकासकर्ता और उसके वास्तुकारों द्वारा 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति प्राप्त करने के लिए समय मांगने के लिए किए गए विभिन्न संचारों का संदर्भ देते हुए उचित ठहराया। [पारस 54-56] [43-F-H; 44-A]

क्या झुग्गियों में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन अनिवार्य है और क्या झुग्गियों में रहने वाले लोग अपनी सहमति वापस लेने के हकदार हैंः

6.1 1991 के विकास नियंत्रण विनियमों को पढ़ने से यह पूरी तरह से स्पष्ट हो जाता है कि कम से कम उक्त डी. सी. आर. के तहत

70 % झुग्गी-झोपड़ी वासियों/कब्जाधारियों को एक साथ मिलकर झुग्गी-झोपड़ी पुनर्विकास योजना के उद्देश्य से एक सोसायटी का गठन करना होगा। इसलिए, जब तक 70 प्रतिशत झुग्गीवासी सोसायटी बनाने के लिए सहमत नहीं होते, तब तक स्लम अधिनियम के प्रावधानों को एसआरडी योजना बनाने के लिए लागू नहीं किया जा सकता था। 1997 के संशोधित डी. सी. आर. के तहत, एक बदलाव है जिसमें अब डेवलपर/मालिक को प्रवेश करना आवश्यक था।

70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों के साथ समझौते और जब तक कि 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों के साथ समझौते न हों।

झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले इस बात से सहमत हैं कि झुग्गी-झोपड़ी पुनर्वास योजना पर विचार नहीं किया जा सकता है। जादूई आंकड़ा 70 प्रतिशत पर बना हुआ है। इसके पीछे का विचार यह है कि दो तिहाई से अधिक कब्जाधारियों को इसके लिए सहमत होना चाहिए पुनर्वास योजना। भले ही शेष अल्पसंख्यक झुग्गी बस्ती

निवासी योजना का हिस्सा बनने के लिए सहमत नहीं हैं, मालिक/विकासकर्ता योजना के तहत उनके पुनर्वास के लिए पर्याप्त व्यवस्था करने के लिए बाध्य हैं और वे योजना में शामिल हो सकते हैं, और बाद के किसी भी चरण में भी योजना का लाभ उठा सकते हैं।

इसलिए, कब्जाधारकों की 70 प्रतिशत सहमति अनिवार्य है। [पारस 61-62] [46-D-F]

6.2 एस. आर. ए. द्वारा जारी परिपत्र, विशेष रूप से परिपत्र दिनांक 21.08.1997,19.09.1998 और परिपत्र संख्या 27 अनुमति

डी. सी. आर. के परिशिष्ट 4 के खंड संख्या 10.1 के प्रावधानों के तहत पुरानी स्वीकृत एस. आर. डी. योजना को नई एस. आर. ए. योजना में बदलना। तत्काल मामले में, योजना 1991 के पुराने डी. सी. आर. के तहत शुरू की गई थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि सोसायटी का गठन 90 प्रतिशत से अधिक अधिभोगियों द्वारा किया गया था। 1997 की योजना में स्थानांतरण किया गया था। चूंकि 1997 के डी. सी. आर. में कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है कि इस प्रवास को कैसे किया जाना है, इसलिए यह माना जाता है कि प्रवास करते समय, अपीलार्थी के लिए 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ व्यक्तिगत समझौते करना आवश्यक नहीं था। हालाँकि, यह अपीलकर्ता ही था जिसने नई योजना में स्थानांतरण के लिए आवेदन किया था, जाहिर है क्योंकि नई योजना ने विकासकर्ता को अधिक लाभ दिया था। जब माइग्रेशन किया गया था, तो यह स्पष्ट समझ पर था कि माइग्रेशन के बाद, संशोधित डी. सी. आर. के प्रावधान लागू होंगे। जब सोसायटी और अपीलार्थी के धर्मांतरण के लिए इस आवेदन पर विचार किया गया, तो यह देखा गया कि मुख्य आपत्तियों में से एक यह थी कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ कोई व्यक्तिगत समझौते नहीं थे। बाद में, अपीलार्थी ने 450 पात्र झुग्गीवासियों के समझौते प्रस्तुत किए और लिखित रूप में कहा कि शेष 70 प्रतिशत निर्माण के दूसरे चरण की शुरुआत से पहले प्रस्तुत किया जाएगा। नए डी. सी. आर. के संदर्भ में दिनांक 27.01.1998 का नया आशय पत्र, अपीलार्थी के पक्ष में जारी किया गया था और कुछ शर्तों के अधीन संशोधित डी. सी. आर. के खंड No.33 (10) और परिशिष्ट IV के अनुसार अनुमोदित किया गया था। [पारस 63-65] [46-G-H; 47-A-E]

6.3 1991 की योजना से 1997 की योजना में स्थानांतरण में, स्पष्ट रूप से 70 प्रतिशत व्यक्तिगत समझौते पहले प्राप्त नहीं किए जा सकते हैं।

योजना प्रस्तुत करने के लिए। हालाँकि, प्रवास की अनुमति देते समय, एस. आर. ए. शर्तें निर्धारित कर सकता है और ऐसी शर्तें योजना के दौरान भी निर्धारित की जा सकती हैं। वर्णित तथ्यों से यह स्पष्ट है कि एस. आर. ए. ने परिकल्पना की थी और अपीलार्थी ने स्पष्ट रूप से समझा था कि उसे 70 प्रतिशत की सहमति प्राप्त करनी थी।

झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों से। यहां तक कि अपीलार्थी को विकास कार्य करने के लिए अधिकृत करने वाले सोसायटी के प्रस्तावों में भी

डी. सी. आर. में संशोधन के बाद यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर पी. वी. टी.

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

संशोधित विनियम 33 (10) समझौतों को नियंत्रित करेगा। अपीलार्थी अब यह नहीं कह सकता कि वह संशोधित विनियमों द्वारा शासित नहीं है। यहां तक कि अपीलार्थी के वास्तुकारों द्वारा जारी किए गए पत्र भी स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि वे 70 प्रतिशत समझौतों को प्राप्त करने के लिए शेष राशि की पूर्ति करेंगे। मुख्य विवाद यह है कि यह कब किया जाना चाहिए था। शुरू में, शुरू होने तक का समय दिया गया था

बिक्री भवन का प्रमाण पत्र जारी किया गया था। यह एक अर्थहीन स्थिति थी क्योंकि अगर इस शर्त को पुनर्वास भवनों के निर्माण के बाद लागू किया जाना था, तो झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की सहमति लेना व्यर्थ होगा क्योंकि तब तक उन्हें उनके घरों से बाहर निकाल दिया जाता। सबसे अच्छा, इसका अर्थ पुनर्वास भवनों की शुरुआत के रूप में समझा जा सकता है। झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की रुचि पुनर्वास भवनों में है न कि मुफ्त बिक्री वाले भवनों में। बाद में, अपने विकास अधिकारों के व्यापार की अनुमति के लिए आवेदन करते समय, अपीलार्थी ने स्पष्ट रूप से समझा और वचन दिया कि वह 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति पत्र प्रस्तुत करेगा। वास्तव में, अपीलार्थी के वास्तुकारों ने 580 व्यक्तिगत समझौते जमा किए, लेकिन इनमें से केवल 372 ही सही पाए गए। इसके बाद, अपीलार्थी ने यू-टर्न लिया और उच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए यह रुख अपनाया कि उसे प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं है।

70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ समझौते, जो कानूनी रूप से मान्य नहीं थे। अपीलार्थी को अपनी प्रतिबद्धताओं से पीछे हटने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ समझौतों को उचित समय के भीतर प्रदान किया जाना चाहिए था और हालाँकि अपीलकर्ताओं के पक्ष में दूसरा आशय पत्र दिए हुए लगभग 20 साल बीत चुके हैं, लेकिन यह आज तक समझौतों को प्रस्तुत करने में विफल रहा है। यह केवल यह दिखाने के लिए देखा गया कि अपीलार्थी ने परियोजना में देरी की क्योंकि यह 70 प्रतिशत अधिभोगियों से सहमति प्राप्त करने में विफल रहा। [पैरा 70] [49-जी-एच; 50-ए-ई]

क्या अपीलार्थी ने योजना के निर्माण में देरी की है और इसलिए वह किसी राहत का हकदार नहीं हैः

7.1 एस. आर. ए. और उच्च न्यायालय दोनों इस तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष पर पहुंचे कि योजना के कार्यान्वयन में देरी के लिए अपीलार्थी जिम्मेदार था। वर्णित तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी ने कभी भी योजनाओं की मंजूरी के लिए अधिकारियों का ईमानदारी से पीछा नहीं किया और इसका कारण खोजना दूर की बात नहीं है-कारण यह है कि अपीलार्थी की सहमति नहीं थी/[2018] 1 एस. सी. आर.

70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों के लिए समझौते। यह अधिक स्पष्ट है कि

अपीलार्थी किसी न किसी बहाने समय ले रहा था। आई. डी. 1 पर, एस. आर. ए. ने अपीलार्थी से पत्र प्राप्त होने के 10 दिनों के भीतर पुनर्वास भवनों के संबंध में संशोधित योजनाएं प्रस्तुत करने का आह्वान किया। इसके जवाब में, अपीलार्थी के वास्तुकारों ने परियोजना के दूसरे चरण को शुरू करने के अपने इरादे को व्यक्त करते हुए आई. डी. 1 पर एक पत्र भेजा, लेकिन साथ ही, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों से 70 प्रतिशत सहमति प्राप्त करने की आवश्यकता को माफ करने की मांग की। यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि अपीलार्थी उपयोग कर रहा था

निर्माण में देरी करने का यह बहाना। 05.01.2001 पर, अपीलार्थी ने एस. आर. ए. को एक पत्र संबोधित किया जिसमें प्रार्थना की गई कि 1997 में प्रस्तुत योजना को मंजूरी दी जाए। इसके बाद एस. आर. ए. ने विचार नहीं किया

अपीलार्थी के प्रस्ताव के बाद से, प्रस्ताव तटीय विनियमन क्षेत्र (सी. आर. जेड.) अधिसूचना से प्रभावित था। [पैरा 71] [50-जी; 51-जी-एच; 52-ए-बी]

7.2 07.07.2001 पर, अपीलार्थी और सोसायटी ने उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की जिसमें उन टिप्पणियों को हटाने की मांग की गई जो

इंगित किया कि सोसायटी की संपत्ति का हिस्सा सी. आर. जेड. अधिसूचना से प्रभावित हो रहा था। रिट याचिका और अन्य दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि पूरी संपत्ति सीआरजेड अधिसूचना से प्रभावित नहीं हुई थी, बल्कि इसका केवल एक हिस्सा था। 07.08.2002 पर, अपीलार्थी और सोसायटी द्वारा दायर याचिका में, उच्च न्यायालय ने एक आदेश पारित किया। उक्त आदेश से यह स्पष्ट है कि उस क्षेत्र में निर्माण नहीं करने के लिए रोक दी गई थी जो सी. आर. जेड. अधिसूचना के दायरे में आता है। यह दिखाने के लिए कोई सामग्री रिकॉर्ड पर नहीं लाई गई है कि पूरा भूखंड सीआरजेड अधिसूचना द्वारा कवर किया गया था और यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि भूखंड का केवल एक हिस्सा था।

सी. आर. जेड. अधिसूचना द्वारा कवर किया गया था और कुछ भी अपीलार्थी को भूमि के उस हिस्से पर निर्माण करने से नहीं रोकता था जो सी. आर. जेड. अधिसूचना से प्रभावित नहीं था। हालाँकि, केवल अपीलार्थी को ज्ञात कारणों के लिए, उसने केवल 07.04.2008 पर रिट याचिका वापस ले ली। इसके बाद ही प्रतिवादी नं. 3 समाज ने 29.03.2009 पर एक प्रस्ताव पारित किया, जिसे समाप्त कर दिया गया

अपीलार्थी के साथ विकास समझौता। उसके बाद भी, एस. आर. ए. ने 15.06.2009 पर एक पत्र जारी किया जिसके लिए सोसायटी का अनुरोध है

विकासकर्ता के परिवर्तन पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है। 14.09.2009 पर, सोसायटी ने प्रतिवादी नं. 4 . इसके बाद दीवानी मुकदमा शुरू हुआ। अपीलार्थी की ओर से यह भी आग्रह किया गया है कि इस बीच, एक व्यक्ति एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर पी. वी. टी. को नियुक्त करे।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

7.3 एस. आर. ए. द्वारा दिया गया निष्कर्ष कि अपीलार्थी देरी के लिए जिम्मेदार था, की सराहना पर आधारित निष्कर्ष है। अभिलेख पर सामग्री। इसे एक विकृत खोज नहीं कहा जा सकता है। यह.

यह एक तथ्य का निष्कर्ष है और इसलिए, उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में उचित था कि वह तथ्य के इस निष्कर्ष को रिट अधिकार क्षेत्र में दरकिनार नहीं कर सकता था। हालाँकि कुछ रोक आदेश और कुछ अवसर हो सकते हैं जब अपीलार्थी निर्माण को बढ़ाने में सक्षम नहीं हो सकता है, लेकिन कुल मिलाकर, अपीलार्थी स्वयं बिना किसी कारण के निर्माण में देरी करने का दोषी था। इसलिए, अपीलार्थी को पुनर्वास योजना के कार्यान्वयन में देरी के लिए उचित रूप से जिम्मेदार ठहराया गया था और इस प्रकार, आक्षेपित आदेश में कोई त्रुटि नहीं है। [पैरा 74] [53-ई-जी]

क्या अपीलार्थी योजना को जारी रखने का हकदार हैः

श्रीकृष्णा और उनके निष्कर्षों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि अपीलार्थी को झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन नहीं है। चूँकि एस. आर. ए. द्वारा अपीलार्थी को दिए गए नोटिस में अपीलार्थी की 70 प्रतिशत सहमति नहीं होने के संबंध में कोई विशिष्ट आरोप नहीं लगाया गया था, इसलिए एस. आर. ए. के आदेश का वह हिस्सा, 70 प्रतिशत सहमति की कमी के आधार पर भूमि को विकसित करने के अधिकार को अलग करना, नोटिस के दायरे से बाहर हो सकता है। हालाँकि, इस मुद्दे पर एच. पी. सी. और उच्च न्यायालय के समक्ष तर्क दिया गया था और प्रतिद्वंद्वी दावे किए जाने पर, इस न्यायालय ने दिनांक 27.03.2015 के आदेश के माध्यम से इस विवाद को संदर्भित किया न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा ने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की। [पैरा 75] [54

ए-सी]

8.2 रिट कार्यवाहियों में, याचिकाकर्ता को यह दिखाना चाहिए कि कानून और समानता दोनों में वह राहत का हकदार है। इस मामले में, समानता और कानून दोनों ही अपीलार्थी के खिलाफ हैं। इसने झुग्गियों में रहने वालों के साथ अत्यधिक असमान तरीके से व्यवहार किया है। [2018] 1 एस. सी. आर. का कानून और शर्तें।

आशय पत्र के साथ-साथ एस. आर. ए. द्वारा जारी किए गए विभिन्न पत्रों में लगाई गई शर्तों के लिए स्पष्ट रूप से अपीलार्थी को कम से कम 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ समझौते करने की आवश्यकता होती है। ऐसा करने में अपीलार्थी बुरी तरह विफल रहा है। यद्यपि अपीलार्थी के नाम में एक ही इकाई रह सकती है, लेकिन अपीलार्थी के प्रवर्तकों में कम से कम तीन परिवर्तन हुए हैं और शेयरधारिता के ये हस्तांतरण स्पष्ट रूप से विचार के लिए किए गए होंगे। यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी एक कानूनी इकाई के रूप में, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ केवल पैसा कमाने के साधन के रूप में व्यवहार कर रहा था और इसलिए, अपीलार्थी किसी भी राहत का हकदार नहीं है। [पैरा 76] [54-डी-एफ]

यदि अपीलार्थी योजना को जारी रखने का हकदार नहीं है, चाहे प्रत्यर्थी न। 4 जारी रखने का अधिकार है

पुनर्वास योजनाः 9.1 समझौते की शर्तों के तहत, प्रतिवादी संख्या 4 ने 344 के स्थायी वैकल्पिक आवास प्रदान करने पर सहमति व्यक्त की।

स्क्वायर। फीट। /419 स्क्वायर। फीट। झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के लिए कालीन क्षेत्र। जाहिर है, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग, जो 269 वर्ग किलोमीटर के एक फ्लैट के लिए 23 वर्षों से इंतजार कर रहे थे। फीट। 344/419 वर्ग मीटर के फ्लैट के प्रस्ताव को खुशी-खुशी स्वीकार करेंगे। फीट। एस. आर. ए. द्वारा संबोधित संचार से, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी कानूनी रूप से यह प्रस्ताव देने का हकदार नहीं था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रतिवादी नं। 4 एक बड़ा फ्लैट देने के लिए अपने मुफ्त बिक्री क्षेत्र का त्याग करने के लिए तैयार था। हालाँकि, वह यह दिखाने के लिए एक भी दस्तावेज़ प्रस्तुत करने में विफल रहे कि एस. आर. ए. ने प्रतिवादी नं. 4. वास्तव में, एस. आर. ए. द्वारा भेजे गए संचार से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि प्रस्ताव को स्वीकार नहीं किया गया था। इसलिए, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी नहीं। 4 उन्होंने सोसाइटी के सदस्यों को धोखा दिया था कि वे एक झूठा वादा करके इसके साथ एक समझौता कर रहे थे कि उन्हें बहुत बड़े फ्लैट दिए जाएंगे। इस प्रकार, प्रत्यर्थी का अनुरोध सं। 4 परियोजना को जारी रखने की अनुमति स्वीकार नहीं की जा सकती है। समाज ने प्रत्यर्थी सं. के साथ अपना समझौता समाप्त कर दिया। 4. न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा द्वारा किए गए मतदान में, प्रतिवादी नं. 4 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति प्राप्त करने में विफल रहा और वास्तव में, इसे अपीलार्थी की तुलना में आधे से भी कम वोट मिले हैं, और इसका समर्थन 30 प्रतिशत से भी कम है। [पारस 78-79] [55-B-F]

9.3 यह स्वीकार किया जाता है कि एक बार किए गए समझौतों और एक बार दी गई सहमति को वापस नहीं लिया जा सकता है।

हालाँकि, यदि एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर पी. वी. टी.। लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम पुनर्वास प्राधिकरण

तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करके सहमति प्राप्त की जाती है, तो वह सहमति नहीं है। स्थिति स्पष्ट की गई है कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग

प्रतिवादी संख्या 4 परियोजना को जारी रखने का हकदार नहीं है और किसी भी राहत का हकदार नहीं है। [पारस 80-81] [55-G-H; 56-A] उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानूनः

10.1 उच्च न्यायालय के विचार जो एक बार दिए गए थे

झुग्गियों में रहने वालों को वापस लेने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए; कि विकासकर्ताओं के बीच मतदान नहीं किया जाना चाहिए; कि यदि मतदान किया जाता है, तो इससे विकासकर्ता झुग्गियों में रहने वालों को खरीदने की कोशिश करेंगे और फिर कोई पुनर्वास योजना सफल नहीं होगी, यह स्वीकार किया जाता है। झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग आम तौर पर समाज के सबसे गरीब वर्ग से आते हैं। उन्हें अपना मन बदलने के लिए लुभाया जा सकता है। तत्काल मामले में ही, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग अपीलार्थी से प्रत्यर्थी नं. 4. दो कारणों से-(i) अपीलार्थी ने परियोजना में देरी की थी और (ii) प्रत्यर्थी नं। 4 वादा किया कि यह 344 वर्ग मीटर का एक फ्लैट देगा। फीट। /419 स्क्वायर। फीट। क्षेत्र, जो वादा स्पष्ट रूप से एक झूठा वादा था। का दृश्य

उच्च न्यायालय का यह विचार बिल्कुल सही है कि एक बार दी गई सहमति को वापस लेने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। अन्यथा, एक व्यक्ति एक दिन सहमति दे सकते हैं, दूसरे दिन इसे वापस ले सकते हैं और तीसरे दिन सहमति की समीक्षा कर सकते हैं, जिससे योजना निरंतर प्रवाह की स्थिति में रह जाएगी। उक्त कारणों से, उच्च न्यायालय का विचार है कि बिल्डरों के बीच कोई अंतर बोली नहीं होनी चाहिए

स्वीकार कर लिया। उचित मार्ग यह है कि विकासकर्ता की योजना

जो पहली पसंद है, उसे झुग्गीवासियों के सामने रखा जाना चाहिए और अगर उसे 70 प्रतिशत वोट मिलते हैं, तो योजना पर विचार किया जा सकता है, लेकिन अगर उसे 70 प्रतिशत सहमति नहीं मिलती है, तो जाहिर है, दूसरी

विकासकर्ता पर विचार किया जा सकता है। हालाँकि, प्रतिस्पर्धी बोली इसलिए नहीं लगाई जानी चाहिए क्योंकि इससे झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों को खरीदने की कोशिश करने वाले डेवलपर्स की एक बहुत ही अपवित्र प्रथा हो सकती है, जो कि पुनर्वास योजना के हित में नहीं। [पैरा 82] [56-बी एफ]

10.2 जहाँ तक तत्काल मामले का संबंध है, इस न्यायालय ने दिनांकित 27.03.2015 आदेश पारित करते हुए एक प्रस्थान किया क्योंकि

इस मामले के विशिष्ट तथ्य। अपने अनूठे तथ्यों के कारण तत्काल मामले को अन्य मामलों [2018] 1 एस. सी. आर. में एक मिसाल के रूप में नहीं माना जा सकता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

इस मामले में की गई कार्रवाई के संबंध में। [पैरा 83] [56-जी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 18121

2013 की रिट याचिका संख्या 5 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 11.06.2014 से। एफ. एस. नरीमन, मुकुल रोहतगी, डेरियस खंबाटा, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुभाष शर्मा, कुणाल वजानी, निखिल रोहतगी, शशांक खुराना, अंकुर चावला, सुनील मित्तल, सुश्री अनु तिवारी, सुनीत त्यागी, सुश्री हिलौर वासवानी, सुश्री डोरकास जोन्स, आर. के. मोहित गुप्ता, अमन गांधी, सुश्री पल्लवी लंगर, मनु साहनी, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

आत्माराम एन. एस. नाडकर्णी, तुषार मेहता, ए. एस. जी., गोपाल

सुब्रमण्यम, नीरज किशन कौल, राजू रामचंद्रन, कपिल सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता। , तपेश कुमार सिंह, आदित्य प्रताप सिंह, मोहम्मद। वकास, कुणाल वर्मा, सुश्री युगांधरा पवार झा, प्रतीक चड्ढा, पवन भूषण, सत्य मित्रा, अमन वर्मा, सुश्री स्मृति चुरीवाल, कुश चतुर्वेदी, उदय बी. दुबे, संतोष रेबेलो, सुश्री निवेदिता नायर, सुश्री स्नेहा प्रभु तेंदुलकर, अभिषेक भारद्वाज, गौतम शर्मा, संजय खार्डे, सम्राट शिंदे, प्रशांत चौधरी, सुनील कुमार वर्मा, अमित शर्मा, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

दीपाक गुप्ता, जे. 1. एक सपना एक दुःस्वप्न में बदल गया। 800 से अधिक झुग्गीवासियों का सपना, जो अपने सिर पर स्थायी छत रखने की भूमि के मालिक भी हैं, तीन दशकों से अधिक समय से वास्तविकता में नहीं आया है। झुग्गियों में रहने वाले लोग विभिन्न मुकदमों में उलझे हुए हैं। इसमें कई शक्तिशाली व्यक्ति शामिल हैं, चाहे वे बिल्डर हों, प्रमोटर हों और यहां तक कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग भी जो झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के समाज के पदाधिकारी बनने में कामयाब रहे हैं। 30 साल से अधिक समय पहले अपीलार्थी के साथ झुग्गियों को विकसित करने और झुग्गियों में रहने वालों को उचित आवास में पुनर्वासित करने के लिए एक समझौता करने के बावजूद, पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने हमारे सामने ग्राफिक तस्वीरें पेश कीं, जिनमें इन झुग्गियों में रहने वाले लोगों की दयनीय स्थिति को दिखाया गया है।

वास्तविक पृष्ठभूमिः

2. इस मामले का एक लंबा और उतार-चढ़ाव वाला इतिहास है और इसकी कुछ विशेषताएं हैं जो इसके लिए अद्वितीय हैं। विचाराधीन भूमि जिसका माप 23018.50 वर्ग मीटर है, मुंबई यानी सांताक्रूज (पूर्व), मुंबई के केंद्र में स्थित है। यह भूमि पहले अर्देशिर कर्सेटजी पेस्टनजी सुसम बिल्डर्स पी. वी. टी. की थी।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

वाडिया ट्रस्ट, जिसे इसके बाद 'ट्रस्ट' के रूप में संदर्भित किया गया है। उक्त भूमि पर एक झुग्गी बस्ती विकसित हुई थी। झुग्गियों में रहने वालों ने एक संगठन बनाया जिसे 'शिवाजी नगर निवासी संघ' के नाम से जाना जाता है। ऐसा प्रतीत होता है कि ट्रस्ट ने झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों को बेदखल करने के लिए कुछ मुकदमे शुरू किए थे। ऐसा प्रतीत होता है कि इस मुकदमे में एक सहमति आदेश पारित किया गया था, जिसके तहत ट्रस्ट झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों द्वारा एक सोसायटी बनाने की स्थिति में पूरी भूमि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों को हस्तांतरित करने के लिए सहमत हो गया था। इसके बाद झुग्गियों में रहने वाले लोग

ओम नमो सुजलाम सुफलाम को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी के नाम और शैली में एक सोसायटी का गठन किया गया, जिसमें प्रतिवादी संख्या 3 (इसके बाद)

'समाज' के रूप में संदर्भित)। लगभग 800 झुग्गियों में रहने वालों ने सोसायटी का गठन किया, जो महाराष्ट्र सहकारी समितियों के तहत पंजीकृत थी। अधिनियम, 1960। डिक्री को आगे बढ़ाते हुए, ट्रस्ट ने सोसायटी के पक्ष में हस्तांतरण के एक विलेख को निष्पादित किया (इसमें प्रतिवादी संख्या 3), जिसमें पूरी भूमि को सोसाइटी को 20.02.1985 पर हस्तांतरित किया गया। इस प्रकार, यह एक अनूठा मामला है जहां झुग्गियों का स्वामित्व उस सोसायटी के पास है जिसमें झुग्गियों में रहने वाले लोग रहते हैं

स्वयं सदस्य हैं। इसलिए झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग भी विचाराधीन भूमि के मालिक हैं।

3. यह उल्लेख करना उचित होगा कि विचाराधीन भूमि को महाराष्ट्र स्लम क्षेत्रों की धारा 4 के तहत झुग्गी-झोपड़ी घोषित किया गया था (सुधार, मंजूरी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 (इसके बाद 'स्लम अधिनियम' के रूप में संदर्भित) पहले 16.08.1977 पर और फिर 07.12.1983 पर।

27.02.1986 पर सोसायटी और सुस्मे के बीच प्रवेश किया। इस बात पर सहमति बनी कि विचाराधीन भूमि पर लगभग 800 निवासी हैं और झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले प्रत्येक व्यक्ति को आवास प्रदान किया जाएगा इसका क्षेत्रफल 240 वर्ग किलोमीटर है। फीट। 190 वर्ग मीटर के कालीन क्षेत्र के साथ निर्मित क्षेत्र। फीट। समझौते में एक शर्त भी थी कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग

60 या 110 वर्ग कि. मी. का अतिरिक्त क्षेत्र खरीदें। फीट। रुपये की दर से अतिरिक्त क्षेत्र के लिए भुगतान करके। 350 प्रति वर्ग मीटर। इस परियोजना को 5 साल की अवधि के भीतर पूरा किया जाना था। समझौते के परिणामस्वरूप, सोसायटी ने 07.04.1986 पर सुस्मे के मनोनीत व्यक्ति के पक्ष में एक पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित किया। वस्तुतः समाज की ओर से कार्य करने के लिए इसे सशक्त बनाना।

5. मान लीजिए, समझौते की शर्तों के अनुसार कोई काम नहीं किया गया था और इस अवधि के दौरान कुछ भी निर्माण नहीं किया गया था। सुस्मे का रुख है

कि इस अवधि के दौरान कुछ जनहित याचिकाएं दायर की गईं, इसलिए [2018] 1 एस. सी. आर.

भूमि का भूखंड विकसित नहीं किया गया था। 6. इसके बाद, महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर योजना अधिनियम, 1966 (संक्षेप में 'डी. सी. आर.') के तहत ग्रेटर बॉम्बे, 1991 के लिए विकास नियंत्रण विनियम लागू किए गए। इन डी. सी. आर. के अनुसार, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले प्रत्येक व्यक्ति 180 वर्ग किलोमीटर के किराये के मकान का हकदार था। फीट। निःशुल्क। इसलिए, सोसायटी के सामान्य निकाय ने 30.10.1994 पर बैठक की और एक प्रस्ताव पारित किया कि पहले के समझौते को संशोधित किया जाए और 225 वर्ग किलोमीटर का मकान बनाया जाए। फीट। प्रत्येक झुग्गीवासी को कालीन क्षेत्र दिया जाए। इसके बाद,

डी. सी. आर. के संदर्भ में आशय पत्र सोसायटी के पक्ष में जारी किया गया था और सुस्से 05.04.1995 पर। इस आशय पत्र के अनुसार, प्रत्येक झुग्गीवासी को 225 वर्ग किलोमीटर क्षेत्र आवंटित किया जाना था। फीट। क्षेत्र। सुस्मे को अधिसूचित झुग्गियों के पुनर्विकास के लिए निर्धारित दिशानिर्देशों का भी पालन करना था। यह स्पष्ट किया गया था कि पहले मौजूदा झुग्गीवासियों का पुनर्वास किया जाना था और उसके बाद ही खुले बाजार में मुफ्त बिक्री की जा सकती थी। सुस्मे को विशेष रूप से गतिविधि चार्ट के अनुसार और प्रारंभ प्रमाण पत्र जारी होने की तारीख से पांच साल के भीतर डी. सी. आर. के विनियमन संख्या 33 (10) के संदर्भ में गतिविधियों को पूरा करने का निर्देश दिया गया था। इसके बाद, सोसायटी और सुस्मे के बीच 10.07.1995 पर एक और समझौता किया गया और इस समझौते के संदर्भ में प्रत्येक झुग्गीवासी 225 वर्ग किलोमीटर के किराये के लिए हकदार था। फीट। ; 180 स्क्वायर। फीट। निःशुल्क और 45 वर्ग कि. मी. फीट। रुपये की लागत से। 14,350 / - .

7. दिनांक 05.04.1995 के आशय पत्र और समझौते के संदर्भ में, सुस्मे को झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों और परियोजना प्रभावित व्यक्तियों के लिए पुनः आवास के लिए भूतल की 12 इमारतों और सात मंजिलों का निर्माण करना था।

लगभग 11,000 वर्ग कि. मी. एमटीआरएस। भूमि और शेष 12,497 वर्ग कि. मी. एमटीआरएस। मुफ्त बिक्री के उद्देश्य से विकसित किया जाना था। इस गतिरोध के दौरान

समझौते के अनुसार, सुस्मे ने दो इमारतों का निर्माण किया जिसमें 128 झुग्गी-झोपड़ियों के निवासियों का पुनर्वास किया गया। यही एकमात्र प्रगति थी।

8. डी. सी. आर. में 1997 में संशोधन किया गया था। नए डी. सी. आर. के तहत, प्रत्येक झुग्गीवासी 225 वर्ग किलोमीटर के कालीन क्षेत्र वाले फ्लैट का हकदार था। स्वाभाविक रूप से झुग्गियों में रहने वाले चाहते थे कि संशोधित डी. सी. आर. के अनुसार, जो उनके लिए अधिक फायदेमंद था, उन्हें 225 वर्ग मीटर के कालीन क्षेत्र वाला एक बड़ा फ्लैट दिया जाए। इसलिए, सामान्य निकाय की एक और बैठक 10.08.1997 पर आयोजित की गई थी। इस बैठक में यह संकल्प लिया गया कि सुस्मे के साथ नई बातचीत की जाए और सुस्मे को संशोधित विनियमन 33 (10) के तहत आगे का विकास करना चाहिए और 70 प्रतिशत निवासियों को पुनर्विकास के लिए सहमति देनी चाहिए। इसके बाद, सोसायटी और एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डरों पी. वी. टी. के बीच एक और पूरक समझौता किया गया।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

07.01.1998 पर रुकें। इस समझौते में यह कहा गया था कि 867 निवासी हैं, जिनमें से 825 आवासीय परिसरों में हैं, 27 दुकानों पर हैं और 15 औद्योगिक इकाइयों में हैं। इस समझौते में यह भी प्रावधान किया गया था कि प्रत्येक निवासी को प्रदान किए जाने वाले घरों में 225 वर्ग किलोमीटर का कालीन क्षेत्र होगा। समझौते का प्रासंगिक भाग इस प्रकार हैः

" पक्षकार इस बात से अवगत हैं कि झुग्गी पुनर्विकास योजना और विकास नियंत्रण विनियमों के तहत प्रत्येक झुग्गीवासी 225 वर्ग किलोमीटर के किराये के मकान का हकदार है। फीट। कालीन

क्षेत्र। 27 दुकानों के संबंध में, दुकान के सदस्य इसके हकदार होंगे -

ऐसा क्षेत्र प्राप्त करें जो वे धारा के तहत हकदार हैं। 23 (10) डी. सी. विनियम 1991 का समय-समय पर संशोधन किया गया। 15 औद्योगिक इकाइयों के संबंध में यह सहमति है कि विकासकर्ता बातचीत करेगा।

उनके द्वारा कब्जा किए गए क्षेत्र के विकास के लिए सीधे उनके साथ और समाज ऐसे कागजात और लेखन पर हस्ताक्षर करने और निष्पादित करने के लिए सहमत होता है।

उस उद्देश्य के लिए डेवलपर द्वारा आवश्यक।

इस समझौते के खंड 26 में प्रावधान किया गया है कि समय-समय पर संशोधित डी. सी. आर., 1991 के विनियमन 33 (10) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा स्लम पुनर्विकास प्राधिकरण (संक्षेप में 'एस. आर. ए.') को योजनाएं प्रस्तुत की जाएंगी। इस समझौते को एक माना गया था

पूर्ववर्ती समझौते का पूरक समझौता।

योजना। एस. आर. ए. ने 27.01.1998 पर आशय पत्र प्रदान किया और योजना के रूपांतरण के लिए मंजूरी दी गई। आशय पत्र के खंड 19 में प्रावधान किया गया है कि सुस्मे बिक्री भवन के लिए प्रारंभ प्रमाण पत्र जारी करने से पहले सभी पात्र झुग्गीवासियों के संबंध में पत्नी और पति की तस्वीरों के साथ समझौतों को प्रस्तुत करेगा, या डेवलपर द्वारा सहमति के अनुसार तीन महीने, जो भी पहले हो। 10. शिवाजी नगर रेजिडेंट्स एसोसिएशन द्वारा एक रिट याचिका दायर की गई थी, जो 1999 की रिट याचिका संख्या 1301 थी, जिसमें सुस्मे के पक्ष में एस. आर. ए. द्वारा मंजूरी को इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि सुस्मे ने झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों की सहमति नहीं ली थी। उक्त रिट याचिका 13.12.1999 पर खारिज कर दी गई थी। निर्णय का प्रासंगिक भाग इस प्रकार हैः

" हमने पक्षों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को सुना है। हम याचिकाकर्ताओं द्वारा उठाई गई दलीलों में कोई सार नहीं पाते हैं।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

यह ध्यान देने योग्य है कि कुछ 109 झुग्गीवासियों ने रिट दायर किया था

1997 की याचिका संख्या 497 ने योजना को समान चुनौती दी और उक्त याचिका को 10 जुलाई, 1997 को बिना शर्त वापस ले लिया गया। इसके बाद, जैसा कि पहले संकेत दिया गया था, दो नई इमारतों का निर्माण किया गया और पात्र झुग्गियों में रहने वालों को रखा गया।

बिल्डर को अलग-अलग सदस्यों के साथ समझौता करना आवश्यक है और तदनुसार पक्षों के बीच पहले ही 582 समझौतों पर हस्ताक्षर किए जा चुके हैं। याचिकाकर्ताओं के इस तर्क में भी कोई दम नहीं है कि 1991 की योजना के तहत झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों की सहमति की आवश्यकता थी। उक्त योजना के अवलोकन पर यह स्पष्ट रूप से देखा गया है कि 70 प्रतिशत झुग्गियों में रहने वालों की सहमति की आवश्यकता नहीं थी और इस पर विचार किया गया कि यदि 70 प्रतिशत झुग्गियों में रहने वाले लोग समाज में शामिल हो जाते हैं, जो समाज में रुचि रखते हैं। झुग्गी-झोपड़ी वासियों का पुनर्वास, तब ऐसी सोसायटी डी. सी. आर. 33 (10) के तहत मंजूरी के लिए आवेदन करने की पात्र होगी। हमारे सामने यह विवादित नहीं है कि व्यावहारिक रूप से सभी झुग्गीवासियों को समाज के सदस्यों के रूप में नामांकित किया गया है और इसलिए, यह मानना संभव नहीं है कि 1991 की योजना की आवश्यकता का पालन नहीं किया गया था। यह भी ध्यान देने योग्य है कि 13 अक्टूबर, 1994 की आम सभा की कार्यवाही को याचिकाकर्ताओं या किसी अन्य झुग्गीवासियों द्वारा उचित उपाय अपनाकर चुनौती नहीं दी गई थी। वास्तव में, आम सभा की बैठक में सर्वसम्मति से 1991 की योजना के संदर्भ में समझौते को संशोधित करने का संकल्प लिया गया था और 1999 में दायर की गई वर्तमान याचिका के माध्यम से पहली बार प्रस्ताव को चुनौती देने में बहुत देर हो चुकी है। जहां तक 1997 की योजना का संबंध है, पुरानी योजना को एक नई योजना में बदलने का एक विशिष्ट प्रावधान है और तदनुसार अधिकारियों द्वारा परिवर्तन के प्रस्ताव को स्वीकार कर लिया गया था और स्वीकृति के अनुसरण में, अनुमानित लागत पर दो नए भवनों का निर्माण किया गया है। 5 करोड़। हमारी राय में, यह याचिका भारी देरी और अड़चनों से ग्रस्त है। यह स्पष्ट रूप से देखा जाता है कि याचिकाकर्ताओं को 1991 की योजना के साथ-साथ 1997 की योजना के तहत सोसायटी को दी गई मंजूरी के बारे में पता था। इस संपत्ति का निर्माण 1996 में शुरू हुआ था और दो इमारतों का निर्माण पहले ही किया जा चुका है। इन परिस्थितियों में, हमें संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट अधिकार क्षेत्र में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है। सम बिल्डर्स पी. वी. टी.

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

11. सुस्मे द्वारा दो पुनर्वास भवनों का 80 प्रतिशत निर्माण पूरा करने के बाद, उसने संशोधित डी. सी. आर. के संदर्भ में विकास अधिकारों के हस्तांतरण (संक्षेप में 'टी. डी. आर.') के अनुदान के लिए आवेदन किया और उसे बेच दिया। इन दोनों इमारतों के संबंध में व्यवसाय प्रमाण पत्र 03.11.1998 पर जारी किया गया था। अनुमति देते समय फाइल पर इस प्रकार देखा गयाः

" इसके अलावा, नीति और डी. सी. आर. 33 (10) के अनुसार यह आवश्यक है कि नई योजना के अनुसार 70 प्रतिशत से अधिक झुग्गियों में रहने वालों के साथ समझौतों की आवश्यकता हो। सी. ई. ओ. (एस. आर. ए.) को चर्चा के दौरान यह बताया गया, जब सी. ई. ओ. (एस. आर. ए.) ने टी. डी. आर. के दूसरे चरण से पहले 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों के साथ समझौते प्रस्तुत करने का निर्देश दिया। डेवलपर्स ने बताया कि 869 झुग्गी-झोपड़ी वासियों में से उन्होंने 450 समझौते प्रस्तुत किए हैं। एस. आर. ए. के कार्यालय में (52 प्रतिशत)।

12. आई. डी. 1 पर, सुस्मे के वास्तुकारों ने सुस्मे के निर्देश पर, सोसाइटी के सदस्यों के साथ 580 व्यक्तिगत समझौतों वाली 12 फाइलें प्रस्तुत कीं और शेष व्यक्तिगत समझौतों को नियत समय में 70 प्रतिशत करने के लिए दाखिल करने का बीड़ा उठाया। 18.01.2000 पर, सुस्मे को फिर से पात्र झुग्गीवासियों के 70 प्रतिशत व्यक्तिगत समझौतों को प्रस्तुत करने के लिए कहा गया। सुस्मे ने जवाब दिया कि बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनांक 1 के फैसले के संदर्भ में, 70 प्रतिशत व्यक्तिगत समझौतों को दाखिल करने की आवश्यकता नहीं थी। 1997 के संशोधित डी. सी. आर. के तहत, विकासकर्ता एक उच्च तल स्थान सूचकांक (संक्षेप में 'एफ. एस. आई.') का हकदार था। इसलिए, सुस्मे ने 14 मंजिला इमारतों और जमीन के निर्माण के लिए नई योजनाएं प्रस्तुत कीं।

13. इसके बाद, 13.02.2001 पर, SRA ने सुस्मे को सूचित किया कि झुग्गी पुनर्वास के लिए संशोधित योजनाओं को मंजूरी देने के लिए सुस्मे का अनुरोध योजना पर विचार नहीं किया गया क्योंकि संदर्भ के तहत भूखंड तटीय विनियमन क्षेत्र अधिसूचना (संक्षेप में 'सीआरजेड अधिसूचना') से प्रभावित था। फिर सुस्मे ने सोसायटी के साथ 2001 की रिट याचिका संख्या 2269 दायर की जिसमें मुख्य प्रार्थना को दरकिनार करने के लिए थी।

सी. आर. जेड. ने आपत्ति जताई और यह भी प्रार्थना की गई कि याचिकाकर्ता को पुनर्वास योजना को पूरा करने की अनुमति दी जाए। इस याचिका में 07.08.2002 पर एक अंतरिम आदेश पारित किया गया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

14. इस अवधि के दौरान महाराष्ट्र सरकार ने सोसायटी के संबंध में की गई शिकायतों और पुनर्वास योजना को लागू करने के तरीके की जांच के लिए श्री चंद्रशेखर प्रभु की अध्यक्षता में एक सदस्यीय आयोग भी नियुक्त किया। सुस्मे और सोसायटी ने संयुक्त रूप से इस आयोग के खिलाफ 2004 की रिट याचिका संख्या 1854 दायर की। यह आरोप लगाया गया था कि एस. आर. ए. ने सभी फाइलें श्री चंद्रशेखर प्रभु को सौंप दी थीं। हालाँकि, उपरोक्त रिट याचिका में 01.03.2005 पर एक आदेश पारित किया गया था जिसमें SRA की ओर से एक बयान दिया गया था कि सभी संबंधित फाइलों को श्री प्रभु से पुनर्प्राप्त कर लिया गया था और इसलिए, योजनाओं पर निर्णय चार सप्ताह के भीतर लिया जाएगा। तदनुसार याचिका का निपटारा कर दिया गया।

15. 2005 में ही अधिकारियों द्वारा यह स्पष्ट किया गया था कि विचाराधीन संपत्ति सीआरजेड, भाग I में नहीं आती है और केवल संपत्ति का एक हिस्सा है

सी. आर. जेड., भाग II में आता है। सुस्मे के वास्तुकारों ने पारगमन आवास के निर्माण की मंजूरी के लिए आवेदन किया और यह मंजूरी एस. आर. ए. द्वारा 18.08.2005 पर दी गई। हालाँकि, यह इस शर्त के अधीन था कि साइट पर मौजूदा संरचना को ध्वस्त करने से पहले व्यक्तिगत झुग्गीवासियों के साथ समझौतों को निष्पादित किया जाएगा। फिर से कुछ लोगों द्वारा शिकायत की गई कि पारगमन शिविरों का निर्माण अनुमोदित योजनाओं के अनुसार नहीं किया गया था और एस. आर. ए. ने 14.03.2006 पर काम बंद करने का नोटिस जारी किया।

16. सुस्मे और सोसायटी के बीच 05.09.2006 पर एक और पूरक समझौता किया गया था। इस समझौते में एक खंड था

कि डेवलपर अर्थात सुस्मे को केवल प्रबंधकों के साथ काम करना था

सोसायटी की समिति। इस समझौते में यह भी प्रावधान किया गया था कि सुस्मे के किसी भी निदेशक को सोसायटी का वकील माना जाएगा।

इस समझौते में यह भी प्रावधान किया गया था कि सुस्मे ने सोसायटी के प्रत्येक सदस्य को Rs.75,000/- की राशि का भुगतान करने की पेशकश की थी।

17.00 वर्ग से अधिक। एमटीआरएस। और उन सदस्यों में से प्रत्येक को रु. 1,00,000/- जिनकी संरचना 17.00 वर्ग कि. मी. से अधिक है। हालाँकि, यह स्पष्ट नहीं है कि यह राशि वास्तव में भुगतान की गई थी या नहीं। सोसायटी की एक असाधारण आम सभा 22.02.2009 पर आयोजित की गई थी। इस बैठक में यह बताया गया कि डेवलपर के पक्ष में पावर ऑफ अटॉर्नी जारी करते समय प्रबंधन समिति द्वारा सोसायटी के सदस्यों को विश्वास में नहीं लिया गया था और सदस्यों के नुकसान के लिए प्रबंधन समिति द्वारा सुस्मे के साथ मिलकर बदलाव किए गए हैं। यह भी बताया गया कि प्रबंधन समिति द्वारा सोसायटी के सदस्यों के पीछे सुस्मे के साथ समझौते किए गए थे। अधिकांश सदस्यों ने एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. को रद्द करने की मांग की।

सुस्मे के साथ किया गया समझौता। यह उल्लेख करना अनुचित नहीं होगा कि पुरानी प्रबंध समिति को बाहर कर दिया गया था और इस अवधि के दौरान एक नई प्रबंध समिति ने पदभार संभाला था। इसके बाद, एक और आम सभा की बैठक 29.03.2009 पर आयोजित की गई और बैठक के कार्यवृत्त दिनांक 22.02.2009 को मंजूरी दी गई। इस बैठक में यह भी बताया गया कि अब सुस्मे ने प्रत्येक झुग्गीवासी को 269 वर्ग किलोमीटर का मकान देने के लिए नई योजनाएं बनाने की पेशकश की थी। फीट। नए परिपत्र के संदर्भ में कालीन। लेकिन, इतने बड़े घरों का लाभ उन लोगों को उपलब्ध नहीं कराया गया जो पहले से ही पुनर्वास भवनों में रह रहे थे। वास्तव में, इस बैठक में सुस्मे के साथ समझौते को समाप्त करने का निर्णय लिया गया।

17. इसके बाद सुस्मे ने समझौते में मध्यस्थता खंड का आह्वान किया और धारा 9 के तहत अंतरिम राहत देने के लिए याचिका दायर की।

29.10.2009 पर मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 का। उक्त मध्यस्थता याचिका को 26.06.2012 पर वापस ले लिया गया था जिसमें सुस्मे को मुकदमा दायर करने की स्वतंत्रता थी। हालाँकि, सोसायटी को 13.07.2012 तक समझौते को समाप्त करने वाले प्रस्ताव को लागू करने से रोक दिया गया था। 2012 का दीवानी मुकदमा संख्या 1588 सुस्मे द्वारा सोसायटी और मेसर्स के खिलाफ बॉम्बे उच्च न्यायालय में 10.07.2012 पर दायर किया गया था। जे. जी. डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

18. सोसायटी ने एस. आर. ए. को 05.04.2009 पर शिकायत की कि सुस्मे समझौते और आवश्यक के अनुसार परियोजना का विकास नहीं कर रहा था।

सुस्मे के खिलाफ एस. आर. ए. द्वारा कार्रवाई की जाए। 15.06.2009 पर, SRA की ओर से सोसायटी को एक संदेश भेजा गया था कि चूँकि सुस्मे ने दो इमारतों का निर्माण किया था और पारगमन शिविर के निर्माण की प्रक्रिया में है, इसलिए विकासकर्ता सुस्मे को जारी रखने की अनुमति दी जानी चाहिए और विकासकर्ता को बदलने के अनुरोध को वस्तुतः अस्वीकार कर दिया गया था। वहाँ है।

19. इसके बाद, 14.09.2009 पर, सोसायटी ने मैसर्स जे. जी. डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, प्रतिवादी नं. 4 (इसके बाद 'जे. जी. डेवलपर्स' के रूप में संदर्भित)। इस समझौते में जे. जी. डेवलपर्स स्थायी वैकल्पिक आवास प्रदान करने पर सहमत हुए। इसका क्षेत्रफल 269 वर्ग किलोमीटर है। फीट। आवासीय परिसर वाले प्रत्येक पात्र सदस्य के लिए कालीन क्षेत्र। [2018] 1 एस. सी. आर. के लिए भी पर्याप्त वैकल्पिक आवास था।

वाणिज्यिक/औद्योगिक परिसरों पर कब्जा करने वालों को प्रदान किया जाएगा। समझौते के खंड (4) में यह उल्लेख किया गया था कि चूंकि सोसायटी

प्लॉट के मालिक, डेवलपर इसे 72,000/- वर्ग मीटर भी देगा। फीट। सोसायटी के सदस्यों द्वारा उपयोग के लिए निःशुल्क कालीन क्षेत्र। यह था।

सोसायटी और जे. जी. डेवलपर्स के बीच 22.09.2009 पर किए गए पूरक समझौते में स्पष्टीकृत। इस पूरक समझौते के संदर्भ में, दोहरे आवासीय परिसरों में रहने वाले 155 सदस्य

150 वर्ग कि. मी. के अतिरिक्त क्षेत्र का हकदार होगा। फीट। और एकल आवासीय परिसर वाले 614 सदस्य 75 वर्ग किलोमीटर के हकदार होंगे। फीट। अतिरिक्त क्षेत्र। इसका प्रभावी रूप से मतलब था कि जिनके पास एकल आवासीय क्षेत्र होगा 344 वर्ग मीटर का मकान प्राप्त करें। फीट। और दोहरे आवासीय क्षेत्र वाले लोगों को 419 वर्ग मीटर का मकान मिलेगा। जे. जी. डेवलपर्स ने इस अतिरिक्त क्षेत्र को देने के लिए अनुमति प्राप्त करने की जिम्मेदारी ली। इसके बाद जे. जी.

विकासकर्ताओं ने समझौते और पूरक समझौते के संदर्भ में सोसायटी के कुछ सदस्यों के साथ व्यक्तिगत समझौते किए

जैसा कि ऊपर बताया गया है। 20. शिकायत संख्या 30 भ्रष्टाचार निरोधक ब्यूरो के समक्ष 21.09.2006 पर दायर की गई थी, जिसे उच्च शक्ति समिति को भेजा गया था

(संक्षेप में 'एच. पी. सी.'), जिसमें यह शिकायत की गई थी कि अतिरिक्त कलेक्टर, अतिक्रमण द्वारा 21.06.1993 पर जारी किए गए अधिभोगियों की सूची के क्रम संख्या 774 से क्रम संख्या 852 में रहने वालों के नाम फर्जी हैं और मनगढ़ंत दस्तावेजों पर आधारित हैं। इस शिकायत पर नोटिस जारी किया गया था। 04.06.2011 पर, सुस्मे ने फिर से SRA को 01.10.2008 पर SRA को प्रस्तुत प्रस्ताव को संसाधित करने के लिए लिखा। इसी तरह का अनुरोध 16.07.2011 पर भी किया गया था।

21. इसके बाद, एस. आर. ए. द्वारा स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत कारण बताएँ नोटिस जारी किया गया कि क्यों एस. आर. ए. को सुस्मे को भूमि विकसित करने के लिए दिए गए अधिकार का निर्धारण नहीं करना चाहिए और सोसायटी की झुग्गी बस्ती के पुनर्वास का काम किसी अन्य एजेंसी को सौंपना चाहिए। नोटिस जारी करने के कारण इस प्रकार हैं -

अनुलग्नक-ए, जो इस प्रकार हैः

" 1) एस. आर. ए. योजना के रूपांतरण के लिए एल. ओ. आई. यू./No.SRA/सी. एच. ई./110/एच. ई./पी. एल./एल. ओ. आई. डी. टी. के तहत जारी किया गया था। 27/01/1998 . सचिव द्वारा यह बताया गया है कि विकासकर्ता निर्धारित अवधि के भीतर पुनर्वसन भवन के काम को पूरा करने में विफल और उपेक्षित रहा है।

एल. ओ. आई. शर्त और शर्तों का उल्लंघन किया और

स्वीकृत एस. आर. योजना की शर्तें।

2) सोसायटी की शिकायत के अनुसार, डेवलपर ने एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. नहीं लिया है।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

योजना के त्वरित कार्यान्वयन के लिए प्रभावी कदम और दिखाया गया

जानबूझकर लापरवाही "।

सुस्मे ने नोटिस का जवाब दिया। यहां तक कि सोसायटी ने भी नोटिस पर अपना जवाब प्रस्तुत किया और कहा कि पूरा करने में अत्यधिक देरी हुई थी

योजना। सभी पक्षों द्वारा लिखित निवेदन दायर किए गए थे। अंत में, 24.02.2012 के आदेश द्वारा, SRA ने मुख्य रूप से दो आधारों पर डेवलपर के रूप में सुस्मे की नियुक्ति को अलग कर दियाः

((i) पुनर्वास योजना के तहत कार्य को पूरा करने में अस्पष्टीकृत देरी हुई थी और,

((ii) सुस्मे यह दिखाने में विफल रहा था कि उसने व्यक्तिगत समझौते दायर किए थे।

70 प्रतिशत झुग्गियों में रहने वाले लोग।

2012 की रिट याचिका संख्या 1718 दाखिल करना, इस आधार पर कि एच. पी. सी. के सदस्यों में से एक अपील सुनने का हकदार नहीं था। इस रिट याचिका को 14.08.2012 पर अनुमति दी गई थी और मामले को एचपीसी को वापस भेज दिया गया था। इसके बाद, एच. पी. सी. ने फिर से अपील पर सुनवाई की और 10.10.2012 पर उसे खारिज कर दिया। एच. पी. सी. के इस आदेश के खिलाफ, अपीलार्थी ने 2013 की रिट याचिका संख्या 5 दायर की, जिसे बॉम्बे उच्च न्यायालय ने दिनांक 11.06.2014 के विवादित आदेश द्वारा खारिज कर दिया था और यह आदेश है। उच्च न्यायालय जो इस अपील में चुनौती के अधीन है। इस बीच, बॉम्बे उच्च न्यायालय ने सुस्मे द्वारा दायर मुकदमे में कोई भी अंतरिम राहत देने से इनकार कर दिया।

22. एस. आर. ए. द्वारा सोसायटी, जे. जी. डेवलपर्स और इसके वास्तुकारों के पक्ष में दिनांक 29.10.2012 का आशय पत्र जारी किया गया था। इसमें

1 वर्ग कि. मी. के कालीन क्षेत्र वाले 128 आवासों के बदले झुग्गी-झोपड़ी वाले हिस्से के लिए 3,18 और झुग्गी-झोपड़ी वाले हिस्से के लिए 3.78 एफ. एस. आई. के लिए आशय पत्र की मंजूरी दी गई। एमटीआरएस। , पहले से ही निर्मित और सी. आर. जेड.-II में झुग्गी-झोपड़ी वाले हिस्से के लिए 2.58। प्रभावी रूप से, विकासकर्ता के लिए एफ. एस. आई. में काफी वृद्धि हुई थी। इस आशय पत्र में यह उल्लेख किया गया था कि पात्र झुग्गीवासियों को 25 वर्ग किलोमीटर के कालीन क्षेत्र के आवासीय घरों में फिर से रखा जाएगा। एमटीआरएस। (269 sq.ft.) या 20.90 वर्ग। एमटीआरएस। (225 sq.ft.)। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि पात्र झुग्गीवासियों को बड़े घर देने की कोई अनुमति नहीं दी गई थी।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

23. 13.07.2014 पर आयोजित सोसायटी की एक अन्य विशेष आम बैठक में, जे. जी. डेवलपर्स के साथ समझौते को रद्द करने का निर्णय बहुमत से लिया गया। यह भी निर्णय लिया गया कि जे. जी. डेवलपर्स की नियुक्ति को रद्द करने के मद्देनजर, प्रबंध समिति को एक नए और सक्षम डेवलपर का चयन करें और ऐसे डेवलपर द्वारा दिए गए प्रस्ताव को अगली आम सभा की बैठक से पहले रखा जाना चाहिए। सोसायटी ने 25.08.2014 पर जे. जी. डेवलपर्स की नियुक्ति को समाप्त कर दिया। जे. जी. डेवलपर्स ने 19.09.2014 पर 2014 का सिविल सूट नंबर 756 दाखिल करके अपने समझौते की समाप्ति को चुनौती दी और इस दीवानी मुकदमे में 24.09.2014 पर एक अंतरिम आदेश पारित किया गया।

24. जे. जी. डेवलपर्स के साथ समझौता समाप्त होने के बाद

25.08.2014 पर, 26.08.2014 पर प्रत्यर्थी संख्या 3 की प्रबंध समिति, सोसायटी ने सुस्मे को फिर से डेवलपर के रूप में नियुक्त करने के लिए सहमति की शर्तों में प्रवेश किया।

25. सुस्मे ने अपील करने के लिए विशेष अनुमति के लिए वर्तमान याचिका दायर की

2013 की रिट याचिका संख्या 5 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के फैसले को इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। उत्तरदाताओं ने उपस्थिति दर्ज कराई

नोटिस जारी होने से पहले ही और 27.03.2015 पर इस न्यायालय ने निम्नलिखित आदेश पारित किया हैः

" श्री फली एस. नरीमन, याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ वकील, श्री पी. सी. चिदंबरम, विद्वान वरिष्ठ वकील और श्री मिहिर जोशी, प्रतिवादी नं. 4 , श्री कपिल सिब्बल, प्रतिवादी नं. 3 , श्री सी. यू. सिंह,

2. वर्तमान मामला एक भूलभुलैया उतार-चढ़ाव वाले इतिहास को दर्शाता है जो विलंब के लिए बुद्धिमानों के विवेक को झकझोर सकता है। मुकदमेबाजी को समाप्त करने में। लेकिन, एक गर्भवती, यह एक ऐसी समस्या है जो मनुष्यों द्वारा अपने सर्वश्रेष्ठ में निपुण प्रवृत्ति के उपयोग से पैदा की गई है।

और इसलिए, जैसा कि वर्तमान में सलाह दी गई है, यह न्यायालय एक नवीन पद्धति का सहारा लेने के लिए बाध्य है, कम से कम एक समाधान का प्रयास करने के लिए।

3. हमें पक्षों के बीच लड़े गए विभिन्न मामलों में पारित आदेशों की प्रकृति को प्रतिबिंबित करने की आवश्यकता नहीं है। यह उल्लेख करने के लिए पर्याप्त है कि उन्होंने महाराष्ट्र एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. के तहत अधिकारियों की शक्ति का उपयोग किया है।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

झुग्गी-झोपड़ी क्षेत्र (विकास, मंजूरी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 ने बंबई उच्च न्यायालय के मूल पक्ष और कभी-कभी सोसायटी, अर्थात् ओम नमो सुजलाम को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी, प्रत्यर्थी सं. 3 यहाँ, है

समय के साथ गिरगिट के रूप में अपना रंग बदलना "समय के हाइड्रोलिक दबाव" के लिए अनुकूल हो सकता है और इस तरह अंततः, सभी संभावनाओं में, क्षेत्र के झुग्गियों में रहने वाले लोग, यानी, सी. टी. एस. No.7627,7627/1 से 852 वर्ग मीटर मापने वाले। एमटीआरएस। मुंबई के सांताक्रूज (पूर्व) में कोलेकल्याण गाँव में स्थित है। दयनीय स्थिति जैसा कि वे 1986 से थे, जैसे कि दलों ने इस धारणा को पोषित किया है कि वे समय को रोक सकते हैं। जो भी हो, एक समाधान के बारे में सोचना होगा।

4. सुनवाई के दौरान श्री चिदम्बरम, प्रत्यर्थी नं. 4 , दृढ़ता से कहा कि उन्हें 70 प्रतिशत पात्र झुग्गीवासियों से सहमति मिल गई है और इसलिए, समाज एक समझौते में प्रवेश करने के लिए पूरी तरह से उचित है जिसे "विकास समझौता" कहा जाता है। श्री एफ. एस. नरीमन, विद्वान वरिष्ठ

कि यह प्रत्यर्थी नहीं है। 3 जिसे विकास समझौते का विशेषाधिकार सही ढंग से दिया गया है क्योंकि सहमति के संबंध में पहले सत्यापन किया गया था। 5. हमारी सुविचारित राय में, मामले की विशेष विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए जिसमें मामले की दीर्घायु और अथक भावना शामिल है जिसमें पक्ष लड़ने के लिए दृढ़ हैं, हम सोचते हैं कि सहमति का उचित सत्यापन होना चाहिए।

प्रेसेंटी में पात्र झुग्गी-झोपड़ी वासियों की। उसी के संबंध में, हम श्री न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा, जो इस न्यायालय के पूर्व न्यायाधीश थे, से अनुरोध करते हैं कि वे पात्र झुग्गीवासियों की सहमति के तथ्य को सत्यापित करें। स्लम पुनर्वास प्राधिकरण का प्रतिनिधित्व मुख्य कार्यकारी अधिकारी या तो स्वयं या किसी जिम्मेदार द्वारा किया जाता है

उनके द्वारा नामित उच्च स्तरीय अधिकारी इस संबंध में श्री न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा की सहायता करेंगे।

6. चूंकि इस उद्देश्य के लिए सचिवीय कर्मचारियों की आवश्यकता होगी,

याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नं। 4 एक राशि जमा करेगा

रु. 5,00,000/- (केवल पाँच लाख रुपये) प्रत्येक ताकि सत्यापन में तेजी लाई जा सके। इसके अलावा, विद्वान न्यायाधीश अपना मानदेय तय कर सकते हैं

जिसका भुगतान याचिकाकर्ता द्वारा सहमति के अनुसार आनुपातिक रूप से किया जाएगा।

और प्रत्यर्थी नं। 4 .

7. पक्षों को सुविधा प्रदान करने के लिए दस्तावेज़ दाखिल करने की स्वतंत्रता है

प्रेजेंटी में सहमति के संबंध में सत्यापन की प्रक्रिया

विद्वान न्यायाधीश के सामने। हम दोहराने की कीमत पर दोहराते हैं कि

इस तरह का एक तरीका अपनाया गया है, विशेष को ध्यान में रखा जा रहा है

मामले की घटना। जैसा कि हमने इस तरह का सहारा लिया है

इस संबंध में किसी भी मंच पर लंबित मुकदमेबाजी की विधि

बने रहेंगे।

8. कहने की जरूरत नहीं है कि यथास्थिति का अंतरिम आदेश इसमें पारित किया गया था।

विशेष अनुमति याचिका, जो जारी किए गए निर्देशों को छोड़कर

इसके ऊपर, लागू रहेगा।

श्री न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा "।

26. इसके बाद, न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा, इस न्यायालय के पूर्व न्यायाधीश

आदेश का पालन किया, जिसे उन्हें उपरोक्त आदेश के संदर्भ में करने की आवश्यकता थी। उन्होंने निर्णय लिया कि मतदान गुप्त मतदान द्वारा किया जाना चाहिए। उन्होंने मतदाताओं को चार श्रेणियों में वर्गीकृत किया।

श्रेणी "ए"

ऐसे व्यक्ति जो मूल रूप से झुग्गी-झोपड़ी में रहते थे और 27 मार्च, 2015 की तिथि के अनुसार रहने वाले बने हुए हैं।

श्रेणी "बी"

वे व्यक्ति जो इसके परिणामस्वरूप अपने मत का प्रयोग करने का दावा करते हैं

कानूनी उत्तराधिकार।

श्रेणी "सी"

ऐसे व्यक्ति जो शेयरों की बिक्री और हस्तांतरण के कारण सोसायटी के सदस्य बनने का दावा करते हैं।

79 जिन व्यक्तियों की पात्रता को चुनौती दी गई है

श्रेणी "डी"

उच्च के निर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी

शक्ति समिति।

कुछ इमारतें पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

उन्होंने पाया कि चार श्रेणियों में 867 झुग्गी बस्ती निवासी थेः

श्रेणी "ए"

263

श्रेणी "बी"

318

श्रेणी "सी"

207

श्रेणी "डी"

79

867

कुल

चार अलग-अलग मतपेटियां रखी गईं, यानी प्रत्येक श्रेणी के लिए एक।

और मतदान के परिणाम को निम्नानुसार सारणीबद्ध किया गया हैः

कुल

मतदान में मतदाताओं की उपस्थिति

द्वारा मतदान किए गए वोट

अमान्य

श्रेणी

याचिकाकर्ता द्वारा मतदान

योग्य

उत्तरदाता सं. 4

वोट।

मतदाता

22/11/2015

263

" ए "

191

108

70

13

84

179

275

318

" बी "

12

" सी "

207

172

03

126

43

03

013

" डी "

079

010

कुल

867

651

200

423

28

इसके बाद, न्यायमूर्ति श्रीकृष्णा ने मतदान के तरीके को निर्धारित करते हुए अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की, लेकिन कोई सिफारिश नहीं की।

सामग्रीः

27. अपीलार्थी की ओर से उठाया गया मुख्य विवाद-सुस्मे

श्री एफ. एस. नरीमन द्वारा, विद्वान वरिष्ठ वकील का कहना है कि दिनांकित 27.03.2015 का आदेश इस न्यायालय द्वारा अपने असाधारण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए या तो अनुच्छेद 136 के तहत या संविधान के अनुच्छेद [2018] 1 एस. सी. आर. के तहत पारित एक आदेश है।

भारत से। यह प्रस्तुत किया जाता है कि यह आदेश पक्षों के बीच सभी विवादों को निपटाने के उद्देश्य से पारित किया गया था। यह आग्रह किया जाता है कि यह न्यायालय इस आदेश के पीछे नहीं जा सकता है, विशेष रूप से जब उक्त आदेश को वापस लेने के लिए कोई आवेदन दायर नहीं किया गया है। यह भी आग्रह किया जाता है कि I.A.No। जे. जी. डेवलपर्स द्वारा आदेश में संशोधन के लिए दायर 2015 का 10 खारिज कर दिया गया था। यह तर्क दिया जाता है कि चूंकि न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा ने पाया है कि बहुमत सुस्से का समर्थन करता है, इसलिए अपील की अनुमति दी जानी चाहिए और सुस्से को परियोजना को जारी रखने की अनुमति दी जानी चाहिए। 28. अपीलार्थी की ओर से उठाए गए अन्य तर्क-श्री डेरियस खंबाटा द्वारा सुस्मे, विद्वान वरिष्ठ वकील हैं:

(क) कि स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) पूरी तरह से लागू नहीं होती है; (ख) कि धारा 13 (2) के तहत नोटिस केवल इस संबंध में दिया गया था

देरी और 70 प्रतिशत सहमति के संबंध में नहीं और इसलिए एस. आर. ए., एच. पी. सी. और उच्च न्यायालय ने इस पर जोर देने में गलती की 70 % सहमति;

(ग) जब से योजना का स्थानांतरण हुआ

स्लम पुनर्वास योजना के लिए पुनर्विकास योजना, 70 प्रतिशत

सहमति की आवश्यकता नहीं थी।

29. जे. जी. डेवलपर्स की ओर से विद्वान वरिष्ठ वकील श्री गोपाल सुब्रमण्यम ने तर्क दिया है कि इस न्यायालय का इरादा

यह पता लगाना था कि किसी दल को झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन प्राप्त है या नहीं। यह भी तर्क दिया जाता है कि इस न्यायालय का कानूनी प्रावधानों को दरकिनार करने का इरादा नहीं था और यह न्यायालय उपरोक्त आदेश से बाध्य नहीं है। वैकल्पिक रूप से, यह प्रस्तुत किया जाता है कि न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा द्वारा की गई कवायद से केवल यह पता चलता है कि आज की तारीख में अधिक लोग हैं

सुस्मे के साथ। यह तर्क दिया जाता है कि बॉम्बे उच्च न्यायालय ने लगातार कहा है कि विकासकर्ताओं के बीच कोई प्रतिस्पर्धी मतदान नहीं होना चाहिए

क्योंकि यह डेवलपर्स के साथ कई कदाचारों को जन्म देता है जो मतदाताओं को रियायतें देकर एक-दूसरे को पछाड़ने की कोशिश करते हैं। यह तर्क दिया जाता है कि अब तक का सुसंगत दृष्टिकोण यह रहा है कि एक बार झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों ने एक डेवलपर के लिए सहमति दे दी है या एक डेवलपर के साथ समझौता कर लिया है तो उन्हें सहमति वापस लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अन्यथा, यह अराजकता का कारण बनेगा और कोई झुग्गी पुनर्वास योजना लागू नहीं की जाएगी। यह भी तर्क दिया जाता है कि मामले का निर्णय गुण-दोष के आधार पर किया जाना चाहिए न कि इस आदेश के आधार पर। यह भी तर्क दिया जाता है कि सुस्मे के पास झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन नहीं है।

एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

30. जे. जी. डेवलपर्स की ओर से यह भी तर्क दिया जाता है कि सुस्मे अस्पष्टीकृत देरी का दोषी है और झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग पीड़ित हैं और,

इसलिए सोसायटी ने एक नया समझौता करने का सही फैसला किया था

जे. जी. डेवलपर्स। यह भी आग्रह किया जाता है कि सुस्मे ने कभी भी 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति नहीं ली थी, जो अनिवार्य थी। यह है।

यह भी तर्क दिया कि सुस्मे ने एस. आर. ए. को यह आश्वासन देकर विकास अधिकारों के व्यापार का लाभ उठाया था कि उसे 70 प्रतिशत सहमति मिलेगी। यह भी आग्रह किया जाता है कि सुस्मे ने पहले कभी भी 70 प्रतिशत सहमति के मुद्दे को नहीं लड़ा।

31. यहाँ यह उल्लेख करना उचित होगा कि सोसायटी के दो गुट हैं। एक गुट सुस्मे का समर्थन करता है और दूसरा गुट जे. जी. डेवलपर्स का समर्थन करता है। सुस्मे का समर्थन करने वाले गुट का कहना है कि उसने

जे. जी. डेवलपर्स के साथ समझौते को समाप्त कर दिया और जे. जी. डेवलपर्स के माध्यम से विकास कार्य कराने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है। दूसरे गुट का आरोप है कि सुस्मे के साथ कोई वैध समझौता नहीं है।

32. इस मामले में निर्णय के लिए निम्नलिखित मुद्दे उत्पन्न होते हैं:

((i) इस न्यायालय के आदेश का दायरा, दायरा और प्रभाव क्या है?

दिनांकित 27.03.2015;

((ii) स्लम की धारा 13 (2) के तहत शक्तियों का दायरा क्या है?

अधिनियम;

(iii) क्या एस. आर. ए. के पास विकासकर्ता को हटाने का कोई अधिकार है;

(iv) क्या स्लम की धारा 13 (2) के तहत जारी किए गए नोटिस में

अधिनियम में 70 प्रतिशत सहमति का मुद्दा उठाया गया था;

(v) क्या झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन अनिवार्य है और क्या झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग अपना समर्थन वापस लेने के हकदार हैं।

सहमति;

(vi) क्या सुस्से ने योजना के निर्माण में देरी की, और

इसलिए, किसी भी राहत का हकदार नहीं है;

(vii) क्या सुस्से योजना को जारी रखने का हकदार है; (viii) यदि सुस्मे योजना को जारी रखने का हकदार नहीं है, तो चाहे प्रतिवादी नं। 4 जे. जी. डेवलपर्स इसके हकदार हैं

पुनर्वास योजना को जारी रखें।

इस न्यायालय के दिनांकित आदेश का क्रम, प्रभाव और प्रभाव 27.03.2015:

18] 1 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

33. दिनांकित 27.03.2015 आदेश के प्रासंगिक हिस्से को यहाँ ऊपर उद्धृत किया गया है। श्री नरीमन का मुख्य तर्क, विद्वान वरिष्ठ

अपीलार्थी के वकील का कहना है कि यह आदेश संविधान के अनुच्छेद 142 या अनुच्छेद 136 के तहत पारित एक आदेश है और इसके लिए बाध्यकारी है।

दलों को। दूसरी ओर, मैसर्स गोपाल सुब्रमण्यम और नीरज किशन कौल ने यह आग्रह किया था, जो इस मामले की ओर से पेश वरिष्ठ वकील थे।

उत्तरदाताओं का कहना है कि विचाराधीन आदेश बाध्यकारी आदेश नहीं है। वैकल्पिक रूप से, यह प्रस्तुत किया गया था कि भले ही आदेश बाध्यकारी हो, यह न्यायालय आदेश की व्याख्या कर सकता है और यहां तक कि उक्त आदेश के अनुसार, अपीलार्थी योजना को जारी रखने का हकदार नहीं है। 34. शुरुआत में, हम इस बात पर ध्यान दे सकते हैं कि न्यायिक औचित्य और अनुशासन के लिए आवश्यक है कि एक समन्वित पीठ को पहले के आदेश का सम्मान करना चाहिए।

बेंच। वास्तव में, एक बड़ी पीठ को भी पिछली पीठ द्वारा पारित आदेश को दरकिनार नहीं करना चाहिए, भले ही वह एक छोटी पीठ हो, जब तक कि आदेश बड़ी पीठ के समक्ष जारी नहीं किया जाता है। यह कहने के लिए पर्याप्त है कि विचाराधीन क्रम क्षेत्र को धारण करता है। इसे वापस नहीं लिया गया है और आई. ए. संख्या 10 में संशोधन के लिए अनुरोध को 13.05.2015 पर खारिज कर दिया गया था। इसलिए, इस न्यायालय का दिनांकित 27.03.2015 आदेश इस क्षेत्र को धारण करता है और हम उसी से बाध्य हैं।

समाधान खोजने के लिए एक नवीन विधि का सहारा लें। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि यह अनुच्छेद 142 के दायरे में आने वाला एक आदेश है। पक्षकारों के बीच पूर्ण न्याय करना। न्यायालय इस बात से अवगत था कि लंबे समय से चली आ रही मुकदमेबाजी के कारण झुग्गियों में रहने वाले लोग पीड़ित थे।

इसलिए, न्यायालय ने एक अभिनव समाधान खोजने की आवश्यकता महसूस की। आदेश के पैरा 3 में, न्यायालय ने तथ्यात्मक पहलुओं को नोट किया है और फिर से

विभिन्न मुद्दों को हल करने के लिए एक समाधान खोजने की आवश्यकता पर जोर दिया। अदालत स्पष्ट रूप से उस दयनीय स्थिति से हिल गई थी जिसमें अधिकांश झुग्गीवासी रहते रहे।

36. आदेश का पैरा 4 बहुत महत्वपूर्ण है क्योंकि यह जे. जी. डेवलपर्स की ओर से पेश विद्वान वकील के तर्क को नोट करता है, जिनके पास था

जोर देकर कहा कि उनके मुवक्किल के पास 70 प्रतिशत पात्र झुग्गीवासियों की सहमति थी और इस तरह, सोसाइटी को उनके मुवक्किल के साथ एक विकास समझौता करने के लिए उचित ठहराया गया था। दूसरी ओर, विद्वान वरिष्ठ

अपीलार्थी की ओर से पेश वकील ने समान रूप से इस दावे का दृढ़ता से खंडन किया।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

प्रेसेंटी में झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले "। न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा से पात्र झुग्गीवासियों की सहमति के तथ्य को सत्यापित करने का अनुरोध किया गया था। 37. सुस्मे की ओर से यह तर्क दिया गया है कि आदेश के पैरा 5 में दिए गए निर्देश में "70 प्रतिशत" का कोई उल्लेख नहीं है और इसलिए, न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा को केवल झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की सहमति का पता लगाना था। यह तर्क दिया जाता है कि लगभग 70 प्रतिशत, और कम से कम बहुमत से बहुत अधिक, ने सुस्मे के पक्ष में अपनी पसंद का प्रयोग किया है और इस प्रकार, कोई कारण नहीं है कि

अपील की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। सुस्मे को जारी रखने की अनुमति दी जानी चाहिए के साथ हुए समझौते के संदर्भ में विकास कार्य

उत्तरदाता नं। 3 - समाज। यह भी आग्रह किया जाता है कि जहां तक प्रत्यर्थी की बात है, नहीं। 4 संबंधित है, इसे मुश्किल से 30 प्रतिशत वोट मिले हैं और इसलिए, प्रतिवादी नं. 4 . 38. हम इस निवेदन से सहमत नहीं हैं। यह एक स्थापित कानून है कि एक न्यायिक आदेश या निर्णय को समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए और

एकल पंक्ति या वाक्यांश को संदर्भ से बाहर नहीं पढ़ा जा सकता है। न्यायनिर्णयन की व्याख्या क़ानून के रूप में नहीं की जानी चाहिए। जहाँ तक 27.03.2015 दिनांकित आदेश है संबंधित, न्यायालय के इरादे का अनुमान पूरे आदेश से लगाया जाना चाहिए। हम इस वाक्यांश को नहीं पढ़ सकते हैं "।

प्रेजेंटी में पात्र झुग्गीवासियों की सहमति का उचित सत्यापन। अलगाव में। इसे चुनाव लड़ने वाले दलों के प्रतिद्वंद्वी तर्क के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए कि उनमें से प्रत्येक के पास 70 प्रतिशत से अधिक झुग्गीवासियों की सहमति थी। हमारे अनुसार, यह न्यायालय स्लम अधिनियम की आवश्यकताओं से अनजान नहीं था, हालाँकि उसने उन्हें स्पष्ट रूप से संदर्भित नहीं किया होगा। दिनांक 1 के आदेश के पैरा 4 से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के विद्वान वकील ने दावा किया कि उनके संबंधित ग्राहकों को झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन प्राप्त है। जाहिर है, वे दोनों सही नहीं हो सके। यह तथ्यात्मक विवाद नहीं हो सका इन कार्यवाहियों में निर्णय लिया गया। यह वह विवाद था जिसे समाधान के लिए न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा के पास भेजा गया था। हम यह देख सकते हैं कि न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा ने दिनांक 1 के पहले प्रभावी प्रक्रियात्मक आदेश में आदेश का अर्थ निम्नानुसार सही समझा हैः

" माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा 27 मार्च, 2015 को दिए गए आदेश और लिखित

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

और वकील और प्रतिनिधियों के माध्यम से

याचिकाकर्ताओं के साथ-साथ उत्तरदाताओं, मेरा विचार है कि प्रेजेंटी में पात्र झुग्गीवासियों की सहमति के तथ्य को सत्यापित करने का सबसे अच्छा तरीका यह होगा कि मेरे तत्वावधान में एक गुप्त मतपत्र आयोजित किया जाए और वोटों की गिनती के बाद, अदालत को एक रिपोर्ट दें कि क्या 70 प्रतिशत से अधिक पात्र झुग्गीवासी इस बात के पक्ष में हैं कि उनके साथ पुनर्विकास समझौते पर हस्ताक्षर किए जा रहे हैं।

याचिकाकर्ता या प्रत्यर्थी संख्या 4. ”

39. इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा समझ गए थे कि उन्हें यह पता लगाना था कि क्या 70 प्रतिशत पात्र झुग्गी-झोपड़ीवासी हैं या नहीं। अपीलार्थी के साथ हस्ताक्षरित पुनर्विकास योजना के पक्ष में-सुम्मे या प्रत्यर्थी सं। 4. हम स्पष्ट रूप से इस विचार के हैं कि एक समग्र

70 प्रतिशत झुग्गियों में रहने वाले लोग। चूंकि इस तथ्यात्मक विवाद का अदालत में फैसला नहीं हो सका, इसलिए न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा से यह काम करने का अनुरोध किया गया। हमारे लिए यह आवश्यक नहीं है कि हम उनके साथ उठाए गए अन्य तर्कों में जाएं। आदेश के प्रभाव के संबंध में, क्योंकि हमारे अनुसार, यह आदेश किसी अन्य व्याख्या को स्वीकार नहीं करता है। मान लीजिए, न तो अपीलार्थी और न ही प्रत्यर्थी। 4 इसे 70 प्रतिशत समर्थन मिला है।

40. इसके अलावा, 'प्रेजेंटी में' शब्दों का केवल यह अर्थ है कि न्यायालय आदेश पारित होने की तारीख तक पात्र झुग्गीवासियों की सहमति का सत्यापन चाहता था। प्रेसेंती में 'को' उपस्थित और मतदान 'के अर्थ में नहीं पढ़ा जा सकता है। इसका मतलब केवल 27.03.2015 पर पात्र झुग्गीवासी हैं। न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा ने झुग्गियों में रहने वालों को विभाजित किया है।

चार श्रेणियाँ; 263 मूल झुग्गीवासी थे, 318 कानूनी उत्तराधिकारी थे, 207 वे थे जो शेयरों की बिक्री और हस्तांतरण के माध्यम से सदस्य बन गए थे और 79 मतदाता विवादित थे। हम नोट कर सकते हैं कि

इन पूरी कार्यवाही के दौरान एक भी शिकायत दर्ज नहीं की गई है कि एक अयोग्य झुग्गीवासी को मतदान करने की अनुमति दी गई थी या एक योग्य झुग्गीवासी को मतदान करने की अनुमति नहीं दी गई थी। न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया बिल्कुल सही है और इस संबंध में कोई त्रुटि नहीं पाई जा सकती है। इसलिए, हमें न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट को स्वीकार करने में कोई संकोच नहीं है। 41. कुल 867 पात्र मतदाताओं में से केवल 651 ने मतदान किया और अपीलार्थी ने 423 वोट प्राप्त किए, जिसका अर्थ होगा 64.98% या कुल मतदाताओं का लगभग 65 प्रतिशत।

मतदान किए गए। लेकिन, अगर हम झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की कुल संख्या यानी 867 से इस प्रतिशत की गणना करते हैं, तो प्रतिशत 48.78% है, जो कि एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. है।

50 प्रतिशत से कम है। यदि हम 79 मतों को बाहर करते हैं जो संदिग्ध हैं, तो कुल पात्र मतदाता 788 होंगे और अपीलार्थी को कुल पात्र झुग्गी-झोपड़ी निवासियों में से 413 यानी 52.41% प्राप्त हुए, जो 70 प्रतिशत के जादुई आंकड़े से काफी कम है। हम श्री नरीमन के इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि सभी मुकदमों को समाप्त करने के लिए, न्यायालय केवल यह पता लगाना चाहता था कि किसके पास बहुमत था। यह, हमारे अनुसार, दिनांकित 27.03.2015 आदेश का सार नहीं है। यह सच है कि आदेश के पैरा 5 में दिए गए निर्देश में 70 प्रतिशत प्रतिबिंबित नहीं होता है, लेकिन जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, न्यायालय के इरादे को ध्यान में रखते हुए निर्देशों को समझना होगा, जो यह पता लगाने के लिए था कि बिल्डरों में से किसे 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों का समर्थन प्राप्त था। दुर्भाग्य से, दोनों विकासकर्ताओं को 70 प्रतिशत समर्थन प्राप्त नहीं है, हालांकि यह सच है कि अपीलकर्ता को प्रतिवादी संख्या की तुलना में झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की संख्या से दोगुने से अधिक का समर्थन प्राप्त है। 4. चूँकि न तो सुस्मे और न ही जे. जी. डेवलपर्स को 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों का समर्थन प्राप्त है, इसलिए आई. डी. 1 के आदेश को इसके तार्किक निष्कर्ष पर नहीं ले जाया जा सकता है और हमें योग्यता के आधार पर अपील पर निर्णय लेना होगा।

स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत शक्तियों की सीमाः 42. स्लम अधिनियम की धारा 13 का प्रासंगिक भाग जो पक्षों के बीच विवाद का मूल है, इस प्रकार हैः

उचित समय, ऐसी भूमि के पुनर्विकास की योजना के साथ, आदेश द्वारा, किसी को भी सौंपकर ऐसी भूमि का पुनर्विकास करने का निर्णय लें। उद्देश्य के लिए एजेंसी।

(2) जहाँ किसी क्षेत्र को झुग्गी पुनर्वास क्षेत्र के रूप में घोषित करने पर झुग्गी पुनर्वास प्राधिकरण का समाधान हो जाता है कि झुग्गी पुनर्वास क्षेत्र में भूमि का विकास मालिक द्वारा विधिवत अनुमोदित योजनाओं के उल्लंघन में किया गया है या किया जा रहा है, या

धारा 12 की उप-धारा (10) के तहत लगाए गए प्रतिबंध या शर्तें, या ऐसी शर्तों के तहत निर्दिष्ट समय, यदि कोई हो, के भीतर विकसित नहीं की गई हैं, तो वह आदेश द्वारा, इस उद्देश्य के लिए अपने द्वारा मान्यता प्राप्त किसी भी एजेंसी को सौंपकर भूमि का विकास करने का निर्धारण कर सकती हैः

बशर्ते कि, ऐसा आदेश पारित करने से पहले, मालिक को कारण दिखाने का एक उचित अवसर दिया जाएगा कि ऐसा आदेश क्यों पारित नहीं किया जाना चाहिए।

43. श्री डेरियस खंबाटा, विद्वान वरिष्ठ वकील

सुस्मे ने आग्रह किया कि स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत, एस. आर. ए. केवल मालिक के खिलाफ कार्रवाई करने का हकदार है। वह यह भी प्रस्तुत करता है कि धारा

13 (2) यह केवल तभी लागू होगा जब स्लम अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा 10 के तहत लगाई गई शर्तों का उल्लंघन होता है और समय के संबंध में शर्त भी धारा 12 की उप-धारा 10 में निहित एक शर्त होनी चाहिए। वह प्रस्तुत करता है कि विकासकर्ता के खिलाफ इस धारा के तहत कार्रवाई करने की कोई शक्ति नहीं है। उनके अनुसार, एस. आर. ए. द्वारा सोसायटी के खिलाफ कार्रवाई की जा सकती थी, लेकिन उसके खिलाफ नहीं।

सुषम।

44. हम इतने व्यापक समर्पण को स्वीकार नहीं कर सकते। हमारे अनुसार, स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत, एस. आर. ए. को तीन परिस्थितियों में कार्रवाई करने और भूमि के विकास को किसी अन्य मान्यता प्राप्त एजेंसी को सौंपने का अधिकार हैः

आई. जब विधिवत अनुमोदित योजनाओं का उल्लंघन होता है;

ii. जब स्लम अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा 10 के तहत लगाए गए किसी प्रतिबंध या शर्त का उल्लंघन होता है;

और

iii. जब विकास समय के भीतर नहीं हुआ है, यदि कोई हो,

निर्दिष्ट किया गया।

45. समय के भीतर विकास को पूरा करने की आवश्यकता एस. आर. ए. द्वारा जारी आशय पत्र में हो सकती है या स्लम के साथ मालिक/डेवलपर के बीच किए गए समझौते में हो सकती है।

46. ऐसे मामले हो सकते हैं जहां झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग कोई प्रतिरोध नहीं करते हैं और पारगमन आवास में जाने के लिए स्वेच्छा से सहमति देते हैं। मालिक/विकासकर्ता द्वारा प्रदान किया गया। इसलिए, धारा 12 (10) के तहत निर्धारित शर्तें तभी लागू होंगी जब एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर पी. वी. टी. को मंजूरी दी जाएगी।

आदेश, लेकिन यदि कोई निकासी आदेश नहीं है, तो धारा 13 (2) के तहत, एस. आर. ए. को उल्लंघन होने पर कार्रवाई करने का अधिकार होगा

कोई भी योजना या जब समय के भीतर परियोजना के विकास से संबंधित किसी भी शर्त का उल्लंघन होता है। समय सीमा, कुछ समय के लिए, आशय पत्र में, समझौते में या यहां तक कि विनियमों में भी प्रदान की जा सकती है।

स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत एस. आर. ए. द्वारा मालिक के खिलाफ कार्रवाई की जानी चाहिए। यहाँ, हम दोहरा सकते हैं कि यह एक अनूठा मामला है जहाँ झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले मालिक-समाज के सदस्य हैं। सोसायटी ने बदले में बिल्डर को पावर ऑफ अटॉर्नी दिया है। बिल्डर ने वस्तुतः दो भूमिकाएँ-एक विकासकर्ता के रूप में और दूसरी मालिक के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के रूप में। दोनों एक दूसरे से निकटता से जुड़े हुए हैं और एक दूसरे के साथ अटूट रूप से मिश्रित हैं। इसलिए, हालांकि आम तौर पर हमने स्वीकार किया होगा

यह तर्क कि धारा 13 (2) के तहत केवल मालिक के खिलाफ कार्रवाई की जा सकती है, वर्तमान मामले में, हम इस तर्क को इसकी समग्रता में स्वीकार करने में असमर्थ हैं। हम यह इंगित कर सकते हैं कि एस. आर. ए. ने भी अपने क्रम में इस बात पर ध्यान दिया कि चूंकि सोसायटी भूमि के भूखंड की मालिक है, इसलिए यह सशक्त है

और डेवलपर द्वारा किए गए उल्लंघनों के लिए उक्त डेवलपर के साथ निष्पादित समझौते को समाप्त करने के अपने अधिकार के भीतर। हालाँकि, इसने माना है कि सोसायटी और विकासकर्ता के बीच एक निजी विवाद एस. आर. ए. को अपने दायित्वों का निर्वहन करने से नहीं रोक सकता है। एस. आर. ए. ने सोसायटी द्वारा की गई इस दलील से सहमति व्यक्त की कि सुस्मे ने समय के भीतर परियोजना को पूरा नहीं किया था। इसने स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत कार्रवाई की है। एस. आर. ए. द्वारा की गई कार्रवाई सुस्मे को विकासकर्ता के रूप में हटाने के लिए है। जो सुस्मे के पक्ष में जारी आशय पत्र को रद्द करने के बराबर है।

एस. आर. ए. द्वारा जारी किया गया इरादा इस क्षेत्र को बनाए रखना जारी रखेगा और यह भूमि को विकसित करने का हकदार होगा। सोसाइटी ने एस. आर. ए. से संपर्क किया, वास्तव में, उसे सुस्मे के खिलाफ कार्रवाई करने के लिए कहा। चूंकि एस. आर. ए. प्राधिकरण है जिसने आशय पत्र जारी किया, उसके पास निश्चित रूप से रद्द करने की शक्ति होगी

इरादे का पत्र।

49. हमारा विचार है कि मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में जहां झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग वस्तुतः

स्वामी सोसायटी के सदस्यों के रूप में भूमि के मालिक, एस. आर. ए. के पास स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत दिनांक 24.02.2012 का आदेश जारी करने की शक्ति थी।

एस. आर. ए. के पास विकासकर्ता को हटाने के लिए कोई अन्य शक्ति हैः

50. भले ही हम यह मान लें कि एस. आर. ए. ने इसका आनंद नहीं लिया

स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत, हमारा विचार है कि चूंकि यह एस. आर. ए. था जिसने इस आशय पत्र को जारी किया था, इसलिए

अनिवार्य रूप से इसे रद्द करने की शक्ति होनी चाहिए। एस. आर. ए. भी कर सकता है स्लम अधिनियम की धारा 3 ए की उप-धारा (3) के खंड (सी) और (डी) के तहत इस शक्ति को प्राप्त करना, जो निम्नानुसार हैः

" 3 ए. (1) पूर्वगामी में कुछ भी निहित होने के बावजूद प्रावधान, राज्य सरकार, आधिकारिक में अधिसूचना द्वारा

राजपत्र, झुग्गी पुनर्वास नामक एक प्राधिकरण नियुक्त करें

ऐसे क्षेत्र या क्षेत्रों के लिए प्राधिकरण जो निर्दिष्ट किया जा सकता है

अधिसूचना; और अलग-अलग अधिकारियों को अलग-अलग के लिए नियुक्त किया जा सकता है क्षेत्रों।

XXX

XXX

XXX

(3) झुग्गी पुनर्वास की शक्तियाँ, कर्तव्य और कार्य

प्राधिकरण होगा,

XXX

XXX

XXX

(ग) झुग्गी पुनर्वास योजना को लागू करना; ((घ) ऐसे सभी अन्य कार्य और कार्य करना जो आवश्यक हों।

झुग्गियों के पुनर्वास के उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए "।

51. इन प्रावधानों को पढ़ने से पता चलता है कि

स्लम अधिनियम की धारा 3 ए की उप-धारा (3) के खंड (सी) और (डी), एस. आर. ए. के पास न केवल शक्ति है, बल्कि स्लम को प्राप्त करना उसका कर्तव्य है।

पुनर्वास योजना लागू की गई और झुग्गियों के पुनर्वास के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए आवश्यक अन्य सभी कार्य किए गए। इस मामले में, एस. आर. ए. को ऐसी स्थिति का सामना करना पड़ा जहां झुग्गियों में रहने वाले लोग 25 वर्षों से अधिक समय से पीड़ित थे और इसलिए एस. आर. ए. द्वारा अनुचित देरी के लिए सुस्मे को हटाने के लिए की गई कार्रवाई पूरी तरह से उचित थी।

52. स्लम अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों का अवलोकन

यह दर्शाता है कि आम तौर पर स्लम अधिनियम के तहत आने वाले मामले में, यह भूमि का मालिक है, चाहे वह सरकार हो, एक वैधानिक प्राधिकरण हो या एक

निजी व्यक्ति, जो विकास कार्यों में रुचि रखेगा। आम तौर पर, कब्जा करने वाले झुग्गी-झोपड़ी की भूमि का अतिक्रमण करने वाले होंगे। इसलिए, एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. होगा।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

कब्जाधारकों और मालिक के बीच हितों का टकराव। मालिक, बदले में, विकास कार्य को पूरा करने के लिए हमेशा एक डेवलपर/बिल्डर को नियुक्त करेगा। यदि मालिक डेवलपर को पावर ऑफ अटॉर्नी देता है, जैसा कि वर्तमान मामले में है, तो डेवलपर की अब दो पहचान हैं -

((i) स्वामी के वकील का अधिकार धारक और (ii) विकासकर्ता। जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, सोसायटी से बनी है - सदस्य जो अधिभोगकर्ता हैं और इस सोसायटी ने पावर ऑफ अटॉर्नी दिया है

डेवलपर के लिए-सुस्मे। इसलिए, डेवलपर सुस्मे की वास्तव में मालिक और डेवलपर की दोहरी भूमिका है। दोनों आशय पत्र सोसायटी, सुस्से और सुस्से के वास्तुकारों के पक्ष में जारी किए गए हैं। सुस्मे सोसायटी के साथ अपने समझौते के आधार पर विकास कार्य नहीं कर सकते थे। इसे एस. आर. ए. की अनुमति की आवश्यकता थी। इसलिए, एस. आर. ए. स्पष्ट रूप से ऐसी अनुमति को रद्द कर सकता है।

धारा 13 (2) के तहत जारी किए गए नोटिस में 70 प्रतिशत संग्रह का मुद्दा उठाया गया थाः

ध्यान दें कि इस संबंध में कोई विशिष्ट आरोप नहीं है। दूसरी ओर, जे. जी. डेवलपर्स की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री गोपाल सुब्रमण्यम ने आग्रह किया कि अंतिम नोटिस में इसका उल्लेख किया गया है - डी. सी. आर. का उल्लंघन और इसमें स्पष्ट रूप से 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति की आवश्यकता का उल्लंघन शामिल होगा।

54. हम श्री गोपाल के तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।

सुब्रमण्यम, विद्वान वरिष्ठ वकील। जब एक को नोटिस जारी किया जाता है

पार्टी को स्पष्ट रूप से बताया जाना चाहिए कि कौन से आरोप हैं जिन्हें उसे पूरा करना चाहिए। सूचना स्पष्ट और असंदिग्ध होनी चाहिए।

55. नोटिस (ओं) में कोई आरोप नहीं था कि सुस्मे के पक्ष में दिए गए विकास के अधिकार को रद्द किया जा सकता था क्योंकि यह नहीं था

झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों की सहमति प्राप्त की। विनियमन 33 (10) के संदर्भ में भी 70 प्रतिशत सहमति का मुद्दा विशेष रूप से नहीं उठाया गया। सुस्मे को एस. आर. ए. द्वारा कभी ध्यान में नहीं रखा गया कि इसे विकसित करने का अधिकार है 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति नहीं होने के कारण भूमि रद्द की जा सकती है। यह देरी के मुद्दे तक ही सीमित था। हम इस मुद्दे का जवाब उसी के अनुसार देते हैं।

56. हालाँकि, हमारा विचार है कि देरी के मुद्दे पर विचार करते हुए, एस. आर. ए. ने विभिन्न मुद्दों का संदर्भ देते हुए उचित ठहराया। सुस्मे और उसके वास्तुकारों द्वारा 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति प्राप्त करने के लिए समय मांगने के लिए किए गए संचार और इसलिए, देरी के मुद्दे से निपटने के दौरान, हम इन सभी मामलों को ध्यान में रखेंगे।

स्लम विक्रेताओं में से 70 प्रतिशत का समर्थन अनिवार्य है और स्लम विक्रेताओं में से कोई भी अपना समर्थन प्राप्त करने के लिए तैयार हैः

जहां भूमि पर रहने वाले 70 प्रतिशत से अधिक पात्र झोपड़ियों में रहने वाले लोग सहकारी समिति के सदस्य बनकर पुनर्विकास योजना के लिए सहमत हुए हैं, वहां इसे शुरू किया जाएगा। इसके बाद इस योजना पर विचार किया जाना था - कार्यान्वयन के लिए अधिकारी। डी. सी. आर. का प्रासंगिक भाग इस प्रकार हैः

" योजना की शुरुआतः - जहां भूमि पर 70 प्रतिशत से अधिक पात्र झोपड़ीवासी इसमें शामिल होने के लिए सहमत हैं। पुनर्विकास योजना और सहकारी समिति के सदस्य बनने के लिए योजना को लागू करने पर विचार किया जाना चाहिए।

58. 1991 के विकास नियंत्रण विनियम 33 (10) के तहत, आवश्यक आवश्यकता यह थी कि कम से कम 70 प्रतिशत झुग्गियों में रहने वालों को

झुग्गी बस्ती क्षेत्र के पुनर्विकास की दृष्टि से एक समाज का गठन करना। यदि 70 प्रतिशत झुग्गीवासी इसमें शामिल नहीं हुए, तो कोई पुनर्वास योजना नहीं हो सकती थी। जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, यह विवादित नहीं है कि 70 प्रतिशत से अधिक झुग्गियों में रहने वालों ने प्रतिवादी नं. 3 - समाज। यह पक्षकारों का स्वीकृत मामला है कि 867 झुग्गी बस्तियों में रहने वालों में से 800 ने प्रतिवादी नं. 3 - समाज, जो 92.27% है। 59. 1991 के डी. सी. आर. में 1997 में संशोधन किया गया था। संशोधित डी. सी. आर. के परिशिष्ट (IV) के खंड 1.5 में प्रावधान किया गया है कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत या उससे अधिक पात्र लोगों को अनुमोदन के लिए विचार करने से पहले पुनर्वास योजना में शामिल होने के लिए सहमत होना चाहिए। यह खंड इस प्रकार हैः

" जहां झुग्गी-झोपड़ी या फुटपाथ में रहने वाले 70 प्रतिशत से अधिक योग्य निवासी एक ही स्थान पर पुनर्वास योजना में शामिल होने के लिए सहमत होते हैं, तो इसे मंजूरी के लिए विचार किया जा सकता हैः

कुछ इमारतें पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

बशर्ते कि इसमें निहित कुछ भी स्लम पर लागू नहीं होगा राज्य सरकार या सार्वजनिक प्राधिकरण या जैसा भी मामला हो, कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 617 में परिभाषित एक सरकारी कंपनी द्वारा शुरू की गई पुनर्वास परियोजनाएं और

राज्य सरकार के स्वामित्व और नियंत्रण में "। इस डी. सी. आर. के परिशिष्ट (IV) का खंड 1.16 इस प्रकार हैः

" साइट पर उन [योग्य] झोपड़ियों के संबंध में जो स्वेच्छा से परियोजना में शामिल नहीं होते हैं, निम्नलिखित कदम उठाए जाएंगेः (i) योजना के पुनर्वास घटक में उन सभी के लिए प्रावधान किए जाएंगे।

((ii) परियोजना में शामिल होने वालों के आधार पर आवंटन के माध्यम से उन्हें दिए जाने वाले वास्तविक किराये के विवरण को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी की प्रबंध समिति द्वारा उन्हें लिखित रूप में सूचित किया जाएगा। [यदि यह पंजीकृत है या विकासकर्ता है और विवाद के मामले में सीईओ/एसआरए का निर्णय अंतिम और बाध्यकारी होगा

सभी संबंधित पक्ष। (iii) परियोजना में शामिल होने वालों के साथ उन्हें आवंटित किए जाने वाले पारगमन किराये का भी संकेत दिया जाएगा।

(iv) यदि वे उस स्थल पर झुग्गी पुनर्वास परियोजना को मंजूरी दिए जाने के 15 दिनों के भीतर योजना में शामिल नहीं होते हैं,

फिर समय-समय पर संशोधित महाराष्ट्र स्लम क्षेत्र (सुधार, मंजूरी और पुनर्विकास) अधिनियम, 1971 की धारा 33 और 38 सहित प्रासंगिक प्रावधानों के तहत कार्रवाई की जाएगी और उनकी झोपड़ियों को हटा दिया जाएगा और यह सुनिश्चित किया जाएगा कि योजना में स्वेच्छा से शामिल होने वाले अधिकांश व्यक्तियों की योजना में कोई बाधा न आए।

60. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि संशोधित डी. सी. आर. के तहत, न केवल 70 प्रतिशत या उससे अधिक पात्र झोपड़ियों में रहने वालों को पहले इस व्यवस्था में शामिल होने के लिए सहमत होना चाहिए।

पुनर्वसन योजना पर विचार करने से पहले, लेकिन मालिक/विकासकर्ता या सहकारी समिति को भी व्यक्तिगत रूप से इसमें शामिल होना चाहिए।

इन पात्र झोपड़ी निवासियों में से प्रत्येक के साथ समझौते। हम यह भी बता सकते हैं कि परिशिष्ट IV के खंड 1.16 में संशोधित डी. सी. आर. में यह प्रावधान है कि उन पात्र झोपड़ी निवासियों के संबंध में भी जो स्वेच्छा से परियोजना में शामिल नहीं होते हैं, डेवलपर/बिल्डर को [2018] 1 एस. सी. आर. के लिए प्रावधान करना होगा।

योजना में इन झोपड़ियों में रहने वालों का आवास। वे वास्तव में योजना में शामिल होने वाले झोपड़ियों के निवासियों के समान लाभों के हकदार हैं। वे समान पारगमन आवास के भी हकदार हैं जैसा कि उन लोगों को आवंटित किया जाता है जो स्वेच्छा से योजना में शामिल होते हैं। इसके अलावा, नियमों में यह भी प्रावधान किया गया है कि यदि ऐसे झोपड़ीवासी योजना में शामिल नहीं होते हैं और पारगमन आवास या पूर्ण परिसर को स्वीकार नहीं करते हैं, तो उन्हें उनकी झोपड़ियों से हटाया जा सकता है और यह सुनिश्चित किया जाएगा कि ये झोपड़ीवासी परियोजना में कोई बाधा पैदा न करें।

61. विद्वान वकीलों ने बहुत लंबी दलीलों को संबोधित किया

इस मुद्दे पर कि क्या झुग्गीवासियों का 70 प्रतिशत समर्थन अनिवार्य है। बड़ी संख्या में अधिकारियों का भी हवाला दिया गया है, लेकिन हमारे विचार में, विभिन्न अधिकारियों को संदर्भित करना आवश्यक नहीं है क्योंकि कानून के केवल प्रावधान इस मुद्दे को तय करने के लिए पर्याप्त हैं। 1991 के डी. सी. आर. को पढ़ने से यह पूरी तरह से स्पष्ट हो जाता है कि उक्त डी. सी. आर. के तहत कम से कम 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों/कब्जाधारियों को झुग्गी-झोपड़ी पुनर्विकास योजना के उद्देश्य से एक सोसायटी का गठन करना होगा। इसलिए, जब तक कि 70 प्रतिशत

स्लम निवासी एक सोसायटी बनाने के लिए सहमत हैं, स्लम अधिनियम के प्रावधानों को एसआरडी योजना बनाने के लिए लागू नहीं किया जा सका। संशोधन के तहत 1997 के डी. सी. आर. में बदलाव आया है और बदलाव यह है कि अब विकासकर्ता/मालिक को 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी के साथ समझौते करने की आवश्यकता थी।

जब तक 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ीवासी सहमत नहीं होते, तब तक झुग्गी-झोपड़ी पुनर्वास योजना पर विचार नहीं किया जा सकता है। जादूई आंकड़ा 70 प्रतिशत पर बना हुआ है। इसके पीछे विचार यह है कि दो तिहाई से अधिक कब्जाधारियों को पुनर्वास योजना के लिए सहमत होना चाहिए।

62. जैसा कि ऊपर बताया गया है, भले ही शेष अल्पसंख्यक झुग्गीवासी योजना का हिस्सा बनने के लिए सहमत न हों, मालिक/विकासकर्ता योजना के तहत उनके पुनर्वास के लिए पर्याप्त व्यवस्था करने के लिए कर्तव्यबद्ध है और वे योजना में शामिल हो सकते हैं, और बाद के किसी भी चरण में भी योजना का लाभ उठा सकते हैं। इसलिए हमारा मानना है कि कब्जाधारकों की 70 प्रतिशत सहमति अनिवार्य है। जैसा कि ऊपर स्पष्ट किया गया है, हम एस. आर. ए. के आदेश के संबंध में इस पहलू पर विचार नहीं कर रहे हैं क्योंकि धारा 13 (2) के तहत नोटिस में इस मुद्दे को नहीं उठाया गया है। हालाँकि, हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि 1997 के डी. सी. आर. के तहत मालिक को 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ व्यक्तिगत समझौते करने की आवश्यकता है।

योजना पर विचार किया जा सकता है।

63. एस. आर. ए. द्वारा जारी परिपत्र, विशेष रूप से परिपत्र दिनांक 21.08.1997,19.09.1998 और परिपत्र संख्या 27 पुराने एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डरों पी. वी. टी. के रूपांतरण की अनुमति देते हैं।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

के प्रावधानों के तहत नई एस. आर. ए. योजना के लिए अनुमोदित एस. आर. डी. योजना

डी. सी. आर. के परिशिष्ट IV का खंड सं. 10.1। वर्तमान मामले में, यह योजना 1991 के पुराने डी. सी. आर. के तहत शुरू की गई थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि सोसायटी का गठन 90 प्रतिशत से अधिक अधिभोगियों द्वारा किया गया था।

किया। चूँकि कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है, हम यह मान सकते हैं कि प्रवास करते हुए, सुस्मे के लिए 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ व्यक्तिगत समझौते करना आवश्यक नहीं था। हालाँकि, हम यह बता सकते हैं कि यह था

सुसमे जिन्होंने नई योजना में प्रवास के लिए आवेदन किया, जाहिर है क्योंकि नई योजना ने विकासकर्ता को अधिक लाभ दिया। जब माइग्रेशन किया गया था, तो यह स्पष्ट समझ पर था कि माइग्रेशन के बाद, संशोधित डी. सी. आर. के प्रावधान लागू होंगे। यह कब

धर्म परिवर्तन के लिए सोसायटी और सुस्मे का आवेदन लिया गया था, यह देखा गया कि मुख्य आपत्तियों में से एक यह थी कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ कोई व्यक्तिगत समझौते नहीं थे।

65. बाद में, सुस्मे ने 450 पात्र झुग्गीवासियों के समझौते प्रस्तुत किए और लिखित रूप में कहा कि शेष 70 प्रतिशत होंगे। निर्माण के दूसरे चरण की शुरुआत से पहले प्रस्तुत किया जाए। नए डी. सी. आर. के संदर्भ में 27.01.1998 का नया आशय पत्र सुस्मे के पक्ष में जारी किया गया था और कुछ शर्तों के अधीन संशोधित डी. सी. आर. के खंड No.33 (10) और परिशिष्ट IV के अनुसार अनुमोदित किया गया था।

पत्र का खंड 19 इस प्रकार हैः
" कि आप बिक्री बी. एल. डी. जी. के लिए सी. सी. जारी करने से पहले सभी पात्र झुग्गीवासियों के साथ समझौतों पर पत्नी और पति की तस्वीरों के साथ समझौतों को प्रस्तुत करेंगे। , या डेवलपर द्वारा सहमति के अनुसार 3 महीने, जो भी पहले हो। और झोपड़ी के योग्य अधिभोगियों की पत्नी का नाम पुनर्वास भवन में आवंटित किए जाने वाले आवासों के संयुक्त धारक के साथ जोड़ा जाएगा।

66. इस शर्त के एक नंगे अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि सुस्मे को पहले सभी पात्र झुग्गी-झोपड़ी निवासियों के साथ समझौते प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया था।

बिक्री भवन के लिए प्रारंभ प्रमाण पत्र जारी किया गया था या तीन महीने के भीतर, जैसा कि उसके द्वारा सहमति दी गई थी। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री डेरियस खंबाटा द्वारा यह आग्रह किया गया है कि इस शर्त के अनुसार, समझौतों को केवल उस स्तर पर प्रस्तुत किया जाना चाहिए जब प्रारंभ प्रमाण पत्र जारी किया जाना है। यह भी ध्यान रखना महत्वपूर्ण होगा कि [2018] 1 एस. सी. आर. से पहले भी।

पुनर्वास भवन संख्या 5 और 6 को पूरा कर लिया गया था, सुस्मे को भवन संख्या के निर्माण के 40 प्रतिशत तक टी. डी. आर. प्रदान किया गया था। 5 और 6, जिसे उन्होंने खुले बाजार में बेचा। 16.02.1998 दिनांकित नोट का प्रासंगिक हिस्सा नीचे दिया गया हैः

" इसके अलावा नीति और डी. सी. आर. 33 (10) के अनुसार यह आवश्यक है कि नई योजना के अनुसार 70 प्रतिशत से अधिक झुग्गियों में रहने वालों के साथ समझौतों की आवश्यकता हो। चर्चा के दौरान सी. ई. ओ. (एस. आर. ए.) को यह बताया गया, जब सी. ई. ओ. (एस. आर. ए.) ने टी. डी. आर. के दूसरे चरण से पहले 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों के साथ समझौते प्रस्तुत करने का निर्देश दिया। डेवलपर्स ने सूचित किया है कि 869 झुग्गी-झोपड़ी वासियों में से उन्होंने एस. आर. ए. के कार्यालय (52 प्रतिशत) को 450 समझौते प्रस्तुत किए हैं।

जब सुस्मे ने टी. डी. आर. को बेचने की अनुमति के लिए आवेदन किया, तो एस. आर. ए. ने आदेश दिया कि 70 प्रतिशत समझौतों को दूसरे चरण के टी. डी. आर. से पहले प्रस्तुत किया जाना चाहिए और इसके अलावा, सुस्मे को एस. आर. ए. द्वारा सूचित किया गया कि उसने केवल 450 झुग्गीवासियों के साथ समझौते प्रस्तुत किए हैं जो मुश्किल से 52 प्रतिशत है। इसलिए बंबई उच्च न्यायालय ने सही दर्ज किया कि सुस्मे ने 70 प्रतिशत सहमति की शर्त को स्वीकार कर लिया जब उसने इन शर्तों को स्वीकार कर लिया

शर्तों और टी. डी. आर. को बेच दिया। इसके बाद, 03.11.1998 पर, व्यवसाय

दो पुनर्वास भवनों के संबंध में सुस्मे के पक्ष में प्रमाण पत्र जारी किया गया था। 03.11.1998 दिनांकित संचार का प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार हैः

" कि 70 प्रतिशत व्यक्तिगत झुग्गीवासियों के साथ समझौते करते हैं

आगे की मंजूरी/सी. सी. से पहले प्रस्तुत किया जाएगा। ”

67. 24.12.1998 पर, SRA ने सुस्मे को TDR समकक्ष का 90 प्रतिशत लाभ लेने की अनुमति दी। इस टिप्पणी का प्रासंगिक भाग इस प्रकार हैः

" नीति के अनुसार यह आवश्यक है कि न्यूनतम के साथ समझौते हों।

इस कार्यालय में जैसा कि वास्तुकार के पत्र में उल्लेख किया गया है पृष्ठ। हालाँकि, ये दो पुनर्वसन बी. एल. डी. जी. शारीरिक रूप से हैं।

कब्जा किए गए दस्तावेजों की सूची पी-164 पर प्रस्तुत की जाती है

171 यदि सहमति हो तो चरण II टी. डी. आर. की सिफारिश की जा सकती है।

उपरोक्त लंबित आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए यदि सी. ई. ओ. (एस. आर. ए.) 0.90 x 372 0.90 = 3348.81 (1295 SQ.MT. एस. यू. एस. एम. ई. बिल्डर्स पी. वी. टी. में जारी टी. डी. आर. के समतुल्य पर सहमत हैं।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

चरण I + 2051.81 वर्ग। एमटी। जारी किया जाना है और चरण II) वर्ग। एमटी।

चरण II टी. डी. आर. की अनुशंसा M.C.G.M के लिए की जाएगी।

68. यह नोट किया गया कि सुस्मे को 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ समझौते प्रस्तुत करने की आवश्यकता थी। 07.07.1999 सुस्मे पर, इसके माध्यम से

आर्किटेक्ट्स, उत्तरदाता को एक पत्र भेजा नं। 1 सोसायटी के सदस्यों के 580 व्यक्तिगत समझौतों को आगे बढ़ाना और प्रस्तुत करने का भी बीड़ा उठाया

शेष, नियत समय में 70 प्रतिशत बनाने के लिए। एस. आर. ए. ने सुस्मे को संबोधित अपने दिनांकित 25.07.2001 पत्र में बताया कि समझौतों में से

प्रस्तुत, केवल 372 सही थे।

69. यहाँ, कुछ अन्य प्रासंगिक तथ्यों पर ध्यान देना उचित होगा। आई. डी. 1 पर, कुछ झुग्गीवासियों ने 1999 की रिट याचिका संख्या 1301 दायर की, जिसमें विभिन्न मामलों में सूस्मे के पक्ष में आई. डी. 2 के आशय पत्र को चुनौती दी गई, जिसमें यह आधार भी शामिल था कि सूस्मे 70 प्रतिशत या उससे अधिक पात्र झुग्गीवासियों की सहमति प्राप्त करने में विफल रही थी। इस याचिका को 13.12.1999 पर खारिज कर दिया गया था और हमने फैसले के पहले भाग में बॉम्बे उच्च न्यायालय के प्रासंगिक हिस्से का हवाला दिया है। के अनुसार

वास्तव में, इस फैसले को देखते हुए, झुग्गियों में रहने वालों की 70 प्रतिशत सहमति प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं थी। हमें नहीं लगता कि उच्च न्यायालय ने ऐसा कहा था। हम ध्यान दे सकते हैं कि उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ता का मुख्य तर्क यह था कि 1991 की योजना के तहत झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों की सहमति की आवश्यकता नहीं थी। उच्च न्यायालय ने और ठीक ही कहा कि 1991 के डी. सी. आर. के तहत जो आवश्यक था वह यह था कि 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ीवासी सोसायटी में शामिल हों, जो झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के पुनर्वास में रुचि रखती थी और इसकी कोई आवश्यकता नहीं थी कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोगों के पुनर्वास में रुचि हो।

70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति। उच्च न्यायालय ने इस मुद्दे पर बिल्कुल भी चर्चा नहीं की कि क्या 1997 की योजना के तहत 70 प्रतिशत सहमति की आवश्यकता थी। इस फैसले का वर्तमान मामले पर कोई असर नहीं पड़ेगा।

70. जैसा कि हम पहले ही ऊपर संकेत दे चुके हैं, 1991 की योजना से 1997 की योजना में स्थानांतरण में, स्पष्ट रूप से 70 प्रतिशत व्यक्तिगत समझौते नहीं हो सकते हैं।

योजना जमा करने से पहले प्राप्त किया जाना चाहिए। हालाँकि, प्रवास की अनुमति देते समय, एस. आर. ए. शर्तें निर्धारित कर सकता है और ऐसी शर्तें योजना के दौरान भी निर्धारित की जा सकती हैं। ऊपर वर्णित तथ्यों से यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि एस. आर. ए. ने परिकल्पना की थी, और सुस्मे ने स्पष्ट रूप से समझा था कि उसे झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों की सहमति लेनी थी। यहां तक कि सुस्मे को अधिकृत करने वाले सोसायटी के प्रस्तावों में भी डी. सी. आर. में संशोधन के बाद किए गए विकास

कार्यों को शुरू करने के लिए यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि संशोधित विनियमन 33 (10) [2018] 1 एस. सी. आर. को नियंत्रित करेगा।

समझौतों को। सुस्मे अब यह नहीं कह सकते कि यह संशोधित विनियमों द्वारा शासित नहीं है। यहां तक कि सुस्मे के वास्तुकारों द्वारा जारी किए गए पत्र भी स्पष्ट रूप से संकेत देते हैं कि वे 70 प्रतिशत समझौतों को प्राप्त करने के लिए शेष राशि की पूर्ति करेंगे। मुख्य विवाद यह है कि यह कब किया जाना चाहिए था।

शुरू में, बिक्री भवन का प्रमाण पत्र जारी होने तक का समय दिया गया था। यह एक अर्थहीन स्थिति थी क्योंकि अगर इस शर्त को पुनर्वास भवनों के निर्माण के बाद लागू किया जाना था, तो झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की सहमति लेना व्यर्थ होगा क्योंकि तब तक उन्हें उनके घरों से बाहर निकाल दिया जाता। हम, सबसे अच्छा, इसे पुनर्वास भवनों की शुरुआत के रूप में समझ सकते हैं। झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों की रुचि पुनर्वास भवनों में है न कि मुफ्त बिक्री वाले भवनों में। बाद में, अपने विकास अधिकारों के व्यापार की अनुमति के लिए आवेदन करते समय, सुस्मे ने स्पष्ट रूप से समझा और कहा कि वह झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों की सहमति पत्र प्रस्तुत करेगी। सुस्मे के वास्तुकार, वास्तव में, जमा किए गए

580 व्यक्तिगत समझौते लेकिन इनमें से केवल 372 सही पाए गए। इसके बाद, सुस्मे ने यू-टर्न लिया और 1999 के सी. डब्ल्यू. पी. आई. डी. 1 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए यह रुख अपनाया कि 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ समझौते प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं है। यह

स्टैंड कानूनी रूप से मान्य नहीं था। सुस्मे को अपनी प्रतिबद्धताओं से पीछे हटने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। 70 प्रतिशत झुग्गी-झोपड़ी वासियों के साथ समझौते उचित समय के भीतर किए जाने चाहिए थे और हालांकि सुस्मे के पक्ष में दूसरा आशय पत्र दिए जाने के लगभग 20 साल बीत चुके हैं, लेकिन यह आज तक ऐसे समझौते प्रस्तुत करने में विफल रहा है। हम फिर से दोहरा सकते हैं कि हम इस मुद्दे को हटाने के उद्देश्य से नहीं उठा रहे हैं।

दोनों ने निर्माण को रद्द कर दिया योजना, और इसलिए है, किसी भी विश्वास के लिए लागू नहीं हैः

71. इस मुद्दे के संबंध में कि क्या अपीलार्थी जिम्मेदार है

योजना के कार्यान्वयन में देरी के लिए, शुरुआत में, हम यह नोट कर सकते हैं कि एस. आर. ए. और उच्च न्यायालय दोनों ने इस मुद्दे पर विस्तार से विचार किया है और इस तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि योजना के कार्यान्वयन में देरी के लिए सुस्मे जिम्मेदार था। चूँकि यह तथ्य का निष्कर्ष है और उच्च न्यायालय द्वारा विस्तार से निपटा गया है, इसलिए हमें इस तर्क की विस्तार से जांच करने की आवश्यकता नहीं है। हालाँकि, सुस्मे के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील के आग्रह पर हम विशाल सम्मे बिल्डर्स पी. वी. टी. से गुजरे हैं।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

रिकॉर्ड करें। इस संबंध में दिए गए तथ्यों से यह स्पष्ट है कि

सुस्मे ने पहली बार सोसायटी के साथ 5 वर्षों में परियोजना को पूरा करने के लिए 27.02.1986 पर एक समझौता किया। दुर्भाग्य से, 1986 से 1991 तक कुछ नहीं किया गया और एकमात्र बहाना यह है कि कुछ जनहित याचिकाएं लंबित थीं। 25.03.1991 पर, डी. सी. आर. को अंदर लाया गया था बल देते हैं। 09.10.1992 पर, अपीलार्थी ने कुछ शर्तों पर संपत्ति के विकास के लिए अनुमति प्राप्त की। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण होगा कि 09.10.1992 के पत्र में, अनुमति देते समय, यह कहा गया था कि डेवलपर को छह महीने के भीतर सभी मौजूदा अधिभोगियों का समझौता प्रस्तुत करना चाहिए और विकास कार्य दो साल के भीतर पूरा किया जाना है, हालांकि समय वास्तविक कारणों से बढ़ाया जा सकता है। मान लीजिए, इस अवधि में भी कोई काम नहीं किया गया था। 05.04.1995 पर, सुस्मे के पक्ष में आशय पत्र जारी किया गया था। इस पत्र में भी एक शर्त थी कि सुस्मे को सभी झुग्गीवासियों के साथ समझौता करना चाहिए। इसके बाद, सुस्मे ने उनके साथ एक नया समझौता किया

समाज को। 9 लंबे वर्षों की इस अवधि के दौरान, न तो एक इंच का निर्माण किया गया और न ही संपत्ति का कोई हिस्सा विकसित किया गया। इसके बाद, 12.11.1995 पर आयोजित सोसायटी के सामान्य निकाय की एक बैठक में एक प्रस्ताव पारित किया गया कि प्रत्येक झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोगों को 225 वर्ग किलोमीटर क्षेत्र उपलब्ध कराया जाए। फीट। कालीन क्षेत्र। यह सुस्मे द्वारा स्वीकार किया गया था और दिनांकित 07.01.1998 समझौते में स्पष्ट किया गया था। 15.01.1996 से 01.02.1996 के बीच सुस्मे ने 'अस्वीकृति की सूचना' प्राप्त की, जो वास्तव में 15 पुनर्वास भवनों के निर्माण के लिए प्रतिबंध हैं और दो पुनर्वास भवनों का निर्माण शुरू किया। 5 और 6. एस. आर. डी. योजना को एस. आर. ए. योजना में बदलने के लिए सुस्मे के प्रस्ताव को जनवरी, 1998 में मंजूरी दी गई थी और 27.01.1998 पर सुस्मे के पक्ष में नए आशय पत्र जारी किए गए थे। इस अवधि के दौरान, दो पुनर्वास भवनों का निर्माण किया गया लेकिन आगे कुछ नहीं किया गया। इस अवधि के दौरान शेष पुनर्वास भवनों का निर्माण क्यों नहीं किया गया, इसके बारे में वस्तुतः कोई स्पष्टीकरण नहीं है, सिवाय यह कहने के कि

नई योजनाओं को कभी मंजूरी नहीं दी गई। यह तथ्यों से अधिक स्पष्ट है। ऊपर वर्णित है कि सुस्मे ने कभी भी ईमानदारी से अधिकारियों का पीछा नहीं किया

योजनाओं की मंजूरी और कारण तलाशने के लिए दूर नहीं है-कारण यह है कि सुस्मे के पास 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति/समझौते नहीं थे। यह स्पष्ट है कि सुस्मे किसी न किसी बहाने से समय ले रहा था। आई. डी. 1 पर, एस. आर. ए. ने अपीलार्थी से पत्र प्राप्त होने के 10 दिनों के भीतर पुनर्वास भवनों के संबंध में संशोधित योजनाएं प्रस्तुत करने का आह्वान किया। इसके जवाब में, सुस्मे के वास्तुकारों ने परियोजना के दूसरे चरण को शुरू करने के अपने इरादे को व्यक्त करते हुए 27.01.2000 पर एक पत्र भेजा, लेकिन साथ ही, 70 प्रतिशत [2018] 1 एस. सी. आर. प्राप्त करने की आवश्यकता को माफ करने की मांग की।

झुग्गी-झोपड़ी वासियों की सहमति। यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि सुस्मे निर्माण में देरी करने के लिए इस बहाने का इस्तेमाल कर रहा था। 05.01.2001 पर, सुस्मे ने एस. आर. ए. को एक पत्र संबोधित किया जिसमें प्रार्थना की गई कि 1997 में प्रस्तुत योजना को मंजूरी दी जाए। इसके बाद, एस. आर. ए. ने सुस्मे के प्रस्ताव पर विचार नहीं किया, क्योंकि एस. आर. ए. के अनुसार, प्रस्ताव तटीय से प्रभावित था।

नियमन क्षेत्र (सी. आर. जेड.) अधिसूचना।

72. आई. डी. 1 पर, सुस्मे और सोसायटी ने बॉम्बे उच्च न्यायालय में 2001 की रिट याचिका संख्या 2269 दायर की, जिसमें उन टिप्पणियों को हटाने की मांग की गई, जिसमें संकेत दिया गया था कि सोसायटी की संपत्ति का हिस्सा सी. आर. जेड अधिसूचना से प्रभावित हो रहा था। रिट याचिका और अन्य दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि पूरी संपत्ति इससे प्रभावित नहीं हुई थी।

सी. आर. जेड. अधिसूचना, लेकिन केवल उसका एक हिस्सा। 07.08.2002 पर, सुस्मे और सोसायटी द्वारा दायर याचिका में, बॉम्बे उच्च न्यायालय ने एक आदेश पारित किया, जिसका प्रासंगिक हिस्सा इस प्रकार हैः

" प्रथम दृष्टया, 24 जून, 2002 को इस न्यायालय के समक्ष दायर डॉ. मुंशिल गौतम के हलफनामे और उससे संलग्न दस्तावेजों को देखने के बाद यह प्रतीत होता है कि विचाराधीन संपत्ति

सी. आर. जेड. नियमों से प्रभावित। प्रत्यर्थी संख्या 2 और 3 ने पहले ही तटीय क्षेत्र टिप्पणी रखी है जो निश्चित रूप से वर्तमान याचिका में विवादित है, लेकिन जब तक याचिकाकर्ताओं को अनुरोध के अनुसार राहत नहीं दी जाती है, तब तक याचिकाकर्ता उस क्षेत्र में कोई निर्माण नहीं कर सकते हैं जो सीआरजेड विनियमन के दायरे में आता है। हम तदनुसार अवलोकन करते हैं कि याचिका के लंबित रहने के दौरान याचिकाकर्ता उस संपत्ति में कोई निर्माण नहीं करेंगे जो सीआरजेड विनियमन से प्रभावित है।

73. उपरोक्त आदेश से यह स्पष्ट है कि सी. आर. जेड. के दायरे में आने वाले क्षेत्र में निर्माण नहीं करने के लिए रोक दी गई थी।

अधिसूचना। यह दिखाने के लिए कोई सामग्री रिकॉर्ड पर नहीं लाई गई है कि पूरा भूखंड सीआरजेड अधिसूचना द्वारा कवर किया गया था और यह पूरी तरह से स्पष्ट है कि भूखंड का केवल एक हिस्सा सीआरजेड अधिसूचना द्वारा कवर किया गया था और

किसी भी बात ने सुस्मे को भूमि के उस हिस्से पर निर्माण करने से नहीं रोका जो सी. आर. जेड. अधिसूचना से प्रभावित नहीं था। 09.05.2005 पर, सुस्मे के वास्तुकारों ने पारगमन आवास के लिए योजनाओं की मंजूरी मांगी। यह अनुमति 18.08.2005 पर दी गई थी, लेकिन एक शर्त रखी गई थी कि मौजूदा संरचनाओं को ध्वस्त करने से पहले 70 प्रतिशत समझौतों को प्रस्तुत किया जाना चाहिए। आई. डी. 1 पर, एस. आर. ए. ने सुस्मे को विभिन्न आधारों पर काम रोकने के लिए नोटिस जारी किया, जिसमें सम्मे बिल्डरों पी. वी. टी. को पारगमन शिविर की अनुमति देने वाले सक्षम प्राधिकारी से सीमांकन प्रस्तुत न करना शामिल है।

लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

स्थापित करें। इसके बाद, 05.09.2006 पर, सुस्मे और सोसायटी ने एक और समझौता किया और 03.04.2008 पर, प्रतिवादी नं। 1 सुस्मे द्वारा पारगमन शिविरों को रहने की अनुमति देने के बाद राज्य सरकार से अनुमति प्राप्त करने के बाद 29.05.2006 दिनांकित आदेश को रद्द कर दिया गया। यह स्पष्ट है कि वर्ष 2005 में किसी समय, संबंधित अधिकारियों द्वारा यह स्पष्ट किया गया था कि सुस्मे का निर्माण सीआरजेड अधिसूचना से प्रभावित नहीं हुआ था। यह.

स्पष्ट है कि भूमि का केवल एक हिस्सा ही सी. आर. जेड. से प्रभावित था। अधिसूचना और किसी भी चीज ने सुस्मे को उन इमारतों का निर्माण करने से नहीं रोका जो सी. आर. जेड. के अंतर्गत नहीं आने वाली भूमि पर बनाई जानी थीं।

अधिसूचना। हालांकि केवल सुस्मे को ज्ञात कारणों के लिए, इसने 2001 की रिट याचिका No.2269 को केवल 07.04.2008 पर वापस ले लिया। इसके बाद ही प्रतिवादी नं. 3 - समाज ने एक प्रस्ताव पारित किया

29.03.2009 , सुस्मे के साथ विकास समझौते को समाप्त करना। उसके बाद भी, एस. आर. ए. ने 15.06.2009 पर एक पत्र जारी किया कि सोसायटी का अनुरोध विकासकर्ता के परिवर्तन पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है। 14.09.2009 पर, सोसायटी ने प्रतिवादी नं. 4 - जे. जी. डेवलपर्स प्रा. लिमिटेड इसके बाद, दीवानी मुकदमा शुरू हुआ। सुस्मे की ओर से यह भी आग्रह किया गया है कि इस बीच एक सदस्यीय आयोग का गठन किया गया और इस आयोग के गठन के कारण काम प्रभावित हुआ।

74. अभिलेख पर रखी गई सभी सामग्रियों को देखने के बाद, हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि एस. आर. ए. द्वारा दिया गया निष्कर्ष कि अपीलार्थी

देरी के लिए जिम्मेदार था, यह रिकॉर्ड पर सामग्री की सराहना पर आधारित एक निष्कर्ष है। इसे एक विकृत खोज नहीं कहा जा सकता है। यह एक तथ्य का निष्कर्ष है और इसलिए, बॉम्बे उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में उचित था कि वह रिट अधिकार क्षेत्र में तथ्य के इस निष्कर्ष को दरकिनार नहीं कर सकता था। हालाँकि, हम यह जोड़ सकते हैं कि चूंकि लंबे तर्कों को संबोधित किया गया था, इसलिए हमने स्वयं विभिन्न दस्तावेजों को देखा है और हालाँकि कुछ ठहराव आदेश और कुछ अवसर हो सकते हैं जब सुस्मे निर्माण को बढ़ाने में सक्षम नहीं थे, लेकिन कुल मिलाकर, सुस्मे स्वयं बिना किसी कारण के निर्माण में देरी करने का दोषी था। इसलिए, हम मानते हैं कि पुनर्वास योजना के कार्यान्वयन में देरी के लिए सुस्मे को उचित रूप से जिम्मेदार ठहराया गया था और इस तरह, हम आक्षेपित आदेश में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं।

किसी को भी योजना के साथ जारी रखने के लिए तैयार किया गया हैः 75. इस मुद्दे के संबंध में कि क्या अपीलार्थी योजना को जारी रखने का हकदार है; ऊपर दिए गए निष्कर्षों को देखते हुए, हम [2018] 1 एस. सी. आर. हैं।

स्पष्ट रूप से इस दृष्टिकोण से कि सुस्मे जारी रखने का हकदार नहीं है पुनर्वास योजना इस तथ्य के कारण कि यह परियोजना को पूरा करने में अत्यधिक लंबे समय से हो रही देरी के लिए जिम्मेदार है। सुस्मे देरी की व्याख्या नहीं कर पाए हैं। हम झुग्गियों में रहने वालों के साथ काम कर रहे हैं और सुस्मे झुग्गियों में रहने वालों के अधिकारों को हराने के लिए तकनीकी बिंदुओं का लाभ नहीं उठा सकते हैं। सुस्मे के इस दावे को कि उसे 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों का समर्थन प्राप्त है, न्यायमूर्ति श्रीकृष्णा के समक्ष चुनौती दी गई थी

और उनके निष्कर्षों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि सुस्मे को झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन नहीं है। हमारा विचार है कि चूंकि एस. आर. ए. द्वारा सुस्मे को दिए गए नोटिस में 70 प्रतिशत सहमति नहीं होने के संबंध में कोई विशिष्ट आरोप नहीं लगाया गया है, इसलिए एस. आर. ए. के आदेश का वह हिस्सा, 70 प्रतिशत सहमति के अभाव के आधार पर भूमि को विकसित करने के अधिकार को अलग करना, नोटिस के दायरे से बाहर हो सकता है। हालाँकि, इस मुद्दे पर एच. पी. सी. और उच्च न्यायालय के समक्ष बहस की गई और प्रतिद्वंद्वी दावों पर, इस न्यायालय ने दिनांक 1 के आदेश के माध्यम से इस विवाद को न्यायमूर्ति श्रीकृष्णा को भेज दिया, जिन्होंने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की है।

76. रिट कार्यवाहियों में, याचिकाकर्ता को यह दिखाना चाहिए कि कानून और समानता दोनों में वह राहत का हकदार है। इस मामले में, समानता और कानून दोनों सुस्मे के खिलाफ हैं। इसने झुग्गियों में रहने वालों के साथ अत्यधिक असमान तरीके से व्यवहार किया है। कानून और आशय पत्र की शर्तों के साथ-साथ एस. आर. ए. द्वारा जारी किए गए विभिन्न पत्रों में लगाई गई शर्तों के लिए स्पष्ट रूप से सुसमे को कम से कम 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों के साथ समझौते करने की आवश्यकता थी।

ऐसा करने में सुस्मे बुरी तरह विफल रही है। हम यह भी जोड़ सकते हैं कि हालांकि सुस्मे नाम में एक ही इकाई बनी रही होगी, लेकिन सुस्मे के प्रवर्तकों में कम से कम तीन बदलाव हुए हैं और शेयरधारिता के ये हस्तांतरण स्पष्ट रूप से विचार के लिए किए गए होंगे। यह है। यह स्पष्ट है कि सुस्मे, एक कानूनी इकाई के रूप में, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ केवल पैसा कमाने के साधन के रूप में व्यवहार कर रहा था और इसलिए, हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि सुस्मे किसी भी राहत का हकदार नहीं है।

इस मामले में एस. यू. एस. एम. ई. को योजना के साथ जारी रखने के लिए बाध्य नहीं किया जाता है। 4 जे. जी. डेवलपर्स को पुनर्वास योजना के साथ जारी रखने का अधिकार हैः

77. अगला मुद्दा यह है कि क्या जे. जी. डेवलपर्स किसी भी राहत के हकदार हैं और उन्हें पुनर्वास योजना जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। इस संबंध में, हम ध्यान दे सकते हैं कि जे. जी. डेवलपर्स का आचरण नहीं है

बोर्ड के ऊपर। यह स्पष्ट से अधिक है कि जब प्रतिवादी नहीं।

3 - सोसायटी सम बिल्डर्स पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम रिहैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

उत्तरदाता सं. के साथ एक विकास समझौता किया। 4 , सदस्यों को एक झूठी उम्मीद दी गई और सपना देखा गया कि उनके फ्लैटों का आकार बढ़ जाएगा।

78. इस समझौते की शर्तों के तहत, जे. जी. डेवलपर्स सहमत हुए

344 वर्ग कि. मी. का स्थायी वैकल्पिक आवास प्रदान करें। फीट। /419 स्क्वायर। फीट। झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के लिए कालीन क्षेत्र। जे. जी. डेवलपर्स ने भी प्रवेश किया

व्यक्तिगत समझौतों और इन समझौतों के तहत, यह प्रदान करने के लिए सहमत हुआ 344 स्क्वायर। फीट। /419 स्क्वायर। फीट। कुछ निवासियों के लिए कालीन क्षेत्र। यह स्पष्ट है कि ए

जे. जी. डेवलपर्स ने झूठा वादा किया था कि फ्लैट का कालीन क्षेत्र 269 वर्ग किलोमीटर से बढ़ाया जाएगा। फीट। 344 वर्ग मीटर। फीट। /419 स्क्वायर। जाहिर है, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग, जो 269 वर्ग मीटर के एक फ्लैट के लिए 23 वर्षों से इंतजार कर रहे थे। फीट। 344/419 वर्ग मीटर के फ्लैट के प्रस्ताव को खुशी-खुशी स्वीकार करेंगे। फीट।

79. एस. आर. ए. द्वारा संबोधित संचारों से यह स्पष्ट है कि जे. जी. डेवलपर्स कानूनी रूप से यह प्रस्ताव देने के हकदार नहीं थे। यह है।

श्री गोपाल सुब्रमण्यम द्वारा प्रस्तुत, विद्वान वरिष्ठ वकील ने कहा कि जे. जी. डेवलपर्स एक बड़ा फ्लैट देने के लिए अपने मुफ्त बिक्री क्षेत्र का त्याग करने को तैयार था। हालाँकि, वह यह दिखाने के लिए एक भी दस्तावेज़ प्रस्तुत करने में विफल रहे हैं कि एस. आर. ए. जे. जी. डेवलपर्स के इस प्रस्ताव पर सहमत हो गया था। वास्तव में, एस. आर. ए. द्वारा भेजे गए संचार से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि प्रस्ताव को स्वीकार नहीं किया गया था। इसलिए, यह स्पष्ट है कि जे. जी. डेवलपर्स ने सोसाइटी के सदस्यों को धोखा दिया था कि वे एक झूठा वादा करके इसके साथ एक समझौता कर रहे थे कि उन्हें बहुत बड़े फ्लैट दिए जाएंगे। इस प्रकार, हम प्रत्यर्थी संख्या के अनुरोध को स्वीकार करने में असमर्थ हैं। 4- एम/एस। जे. जी. डेवलपर्स को परियोजना जारी रखने की अनुमति दी जाएगी। हम यह भी नोट कर सकते हैं कि सोसायटी ने जे. जी. डेवलपर्स के साथ अपना समझौता समाप्त कर दिया है। हम इस सवाल में नहीं जा रहे हैं कि क्या यह किया गया है

सही या गलत तरीके से किया गया, लेकिन तथ्य यह है कि समझौता समाप्त हो गया है। हम यह भी नोट कर सकते हैं कि न्यायमूर्ति श्रीकृष्णा द्वारा किए गए मतदान में, जे. जी. डेवलपर्स 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति प्राप्त करने में विफल रहे और वास्तव में, उन्हें सुस्मे की तुलना में आधे से भी कम वोट मिले हैं, और इसका समर्थन 30 प्रतिशत से भी कम है।

30. हमारे समक्ष यह आग्रह किया गया था कि एक बार हुए समझौतों और एक बार दी गई सहमति को वापस नहीं लिया जा सकता है। हम इस बात से पूरी तरह सहमत हैं। हालाँकि, यदि सहमति तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करके प्राप्त की जाती है, तो वह सहमति नहीं है। अब, जब स्थिति स्पष्ट हो जाती है कि झुग्गियों में रहने वालों को 269 वर्ग किलोमीटर के फ्लैट मिलेंगे। फीट। केवल क्षेत्र में, जे. जी. डेवलपर्स को झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 30 प्रतिशत लोगों का भी समर्थन नहीं मिला है।

81. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि जे. जी. डेवलपर्स परियोजना को जारी रखने के हकदार नहीं हैं और किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं। बॉम्बे हाई कोर्ट द्वारा कानून का मुकदमाः

82. बम्बई के विभिन्न निर्णयों की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया गया।

उच्च न्यायालय ने कहा कि झुग्गीवासियों द्वारा एक बार दी गई सहमति को वापस लेने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। यह भी हमारे ध्यान में लाया गया कि बॉम्बे उच्च न्यायालय ने लगातार कहा है कि विकासकर्ताओं के बीच मतदान नहीं किया जाना चाहिए। बंबई उच्च न्यायालय का यह निरंतर दृष्टिकोण रहा है कि यदि मतदान किया जाता है, तो इससे विकासकर्ता झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों को खरीदने की कोशिश करेंगे और फिर कोई पुनर्वास योजना सफल नहीं होगी। हम बंबई उच्च न्यायालय के उपरोक्त विचारों से पूरी तरह सहमत हैं। हमें याद रखना चाहिए कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग आम तौर पर समाज के सबसे गरीब वर्ग के होते हैं। उन्हें अपना मन बदलने के लिए लुभाया जा सकता है। वर्तमान मामले में, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग दो कारणों से सुस्मे से जे. जी. डेवलपर्स में स्थानांतरित हो गए-(i) सुस्मे ने परियोजना में देरी की थी और (ii) जे. जी. डेवलपर्स ने वादा किया था कि वे 344 वर्ग किलोमीटर का एक फ्लैट देंगे। फीट। /419 स्क्वायर। फीट। क्षेत्र, जो वादा स्पष्ट रूप से एक झूठा वादा था। बंबई उच्च न्यायालय का यह विचार कि एक बार दी गई सहमति को वापस लेने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए, बिल्कुल सही दृष्टिकोण है। अन्यथा, कोई व्यक्ति एक दिन सहमति दे सकता है, दूसरे दिन इसे वापस ले सकता है और समीक्षा कर सकता है। तीसरे दिन सहमति, योजना को निरंतर प्रवाह की स्थिति में छोड़ देता है। उपरोक्त कारणों से, हम बॉम्बे उच्च न्यायालय से सहमत हैं कि बिल्डरों के बीच कोई अंतर बोली नहीं होनी चाहिए। उचित मार्ग यह है कि विकासकर्ता की योजना जो पहली पसंद है, उसे झुग्गीवासियों के सामने रखा जाना चाहिए और यदि इसे 70 प्रतिशत वोट मिलते हैं, तो योजना पर विचार किया जा सकता है, लेकिन यदि इसे 70 प्रतिशत सहमति नहीं मिलती है, तो

जाहिर है, दूसरे विकासकर्ता पर विचार किया जा सकता है। हालाँकि, प्रतिस्पर्धी बोली नहीं लगाई जानी चाहिए क्योंकि इससे झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों को खरीदने की कोशिश करने वाले डेवलपर्स की एक बहुत ही अपवित्र प्रथा हो सकती है, जो इसमें भी नहीं है। पुनर्वास योजना का ब्याज।

83. जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, इस न्यायालय ने दिनांक 1 का आदेश पारित करते हुए इस मामले के विशिष्ट तथ्यों के कारण एक प्रस्थान किया। अपने विशिष्ट तथ्यों के कारण वर्तमान मामले को इस मामले में की गई कार्रवाई के संबंध में अन्य मामलों में एक मिसाल के रूप में नहीं माना जा सकता है।

प्रेमः 4. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुँचते हैं -

ओंसः

कि 27.03.2015 दिनांकित आदेश के अभ्यास में पारित किया गया था

अनुच्छेद 142 के तहत इस न्यायालय में निहित अधिकारिता

भारत का संविधान और पक्षों पर बाध्यकारी एक आदेश है;

उस दिनांकित 27.03.2015 आदेश के माध्यम से, यह न्यायालय चाहता था कि न्यायमूर्ति B.N.Srikrishna यह पता लगाए कि सुस्मे या जे. जी. डेवलपर्स

70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति थीः

कि, न्यायमूर्ति बी. एन. द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के परिणामस्वरूप।

श्रीकृष्णा, सुस्मे और जे. जी. डेवलपर्स दोनों यह दिखाने में विफल रहे हैं कि उन्हें झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले 70 प्रतिशत लोगों का समर्थन प्राप्त है।

कि, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में, जहां मालिक और कब्जा करने वाले वस्तुतः एक हैं, एस. आर. ए. के पास स्लम अधिनियम की धारा 13 (2) के प्रावधानों को लागू करने का अधिकार क्षेत्र था ताकि सुस्मे के पक्ष में दिए गए आशय पत्र को विकसित करने और रद्द करने के अधिकार को रद्द किया जा सके। भले ही यह माना जाए कि धारा 13 (2) लागू नहीं है, तो एस. आर. ए. धारा 3ए (3) (सी) के तहत इस शक्ति का प्रयोग कर सकता था और

((घ) स्लम अधिनियम।

एस. आर. ए. द्वारा सुस्मे को जारी किया गया नोटिस केवल देरी के आधार पर था और 70 प्रतिशत सहमति प्राप्त करने का मुद्दा विशेष रूप से नोटिस में नहीं उठाया गया था। नतीजतन, जहां तक एस. आर. ए. द्वारा 70 प्रतिशत सहमति की कमी के कारण सुस्मे के मामले को खारिज करने का आदेश पारित किया गया है, वह नोटिस की शर्तों से परे है। इसलिए, बंबई उच्च न्यायालय के फैसले के इस भाग में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि सुस्मे को इस आरोप के बारे में पता था,

स्वीकार नहीं किया जाता है और अलग रखा जाता है;

कि, सुस्मे योजना के कार्यान्वयन और भवनों के निर्माण में देरी के लिए जिम्मेदार था और इसलिए, एस. आर. ए. ने सुस्मे की डेवलपर के रूप में नियुक्ति को दरकिनार कर दिया और निहित रूप से जारी किए गए आशय पत्र को रद्द कर दिया।

इसके पक्ष में दिनांकित 24.02.2012 आदेश के माध्यम से;

कि, सुस्मे यह दिखाने में विफल रहा है कि उसके पास आज भी 70 प्रतिशत झुग्गीवासियों की सहमति/समझौते हैं और इसलिए, वह इस न्यायालय से किसी भी राहत का हकदार नहीं है; और [2018] 1 एस. सी. आर.

8. कि जे. जी. डेवलपर्स ने एक बड़े फ्लैट का झूठा वादा करके सोसायटी के सदस्यों की सहमति प्राप्त की और इसलिए, जे. जी. डेवलपर्स द्वारा झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के साथ किए गए समझौते कानूनी रूप से अनुचित हैं और नहीं।

प्रवर्तनीय और, इस तरह, जे. जी. डेवलपर्स भी हकदार नहीं हैं।

योजना को जारी रखें।

विश्वासः

यह सुनिश्चित करना हमारा कर्तव्य है कि ये मालिक जो झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले भी हैं, वे अनंत काल के लिए निम्न-मानवीय परिस्थितियों में न रहें। 86. हम न केवल सुस्मे के आचरण से निराश हैं, बल्कि उन व्यक्तियों के आचरण से भी निराश हैं जो उनके पदाधिकारी थे।

समाज, चाहे वे किसी भी गुट से संबंधित हों। यह स्पष्ट है कि दो प्रतिद्वंद्वी विकासकर्ता और सोसायटी के पदाधिकारी बड़ी संख्या में झुग्गियों में रहने वालों के जीवन के साथ खेल रहे थे। हम इस मुद्दे पर विस्तार से नहीं जा रहे हैं, लेकिन अगर हम सोसाइटी के साथ सुस्मे द्वारा किए गए विभिन्न समझौतों की सावधानीपूर्वक जांच करते हैं, तो हम पाते हैं कि हालाँकि सदस्य बाद के प्रत्येक समझौते में बड़े फ्लैट के हकदार हो सकते हैं, लेकिन वास्तव में, यह बिल्डर था, जो सबसे बड़ा था।

बिल्डर द्वारा उच्च एफ. एस. आई. के लाभ के रूप में लाभकर्ता को घेर लिया गया था। इस लाभ का केवल एक छोटा सा हिस्सा झुग्गियों में स्थानांतरित किया जा रहा था।

विकासकर्ता को सौंप दिया जाता है, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के पुनर्वास के अलावा, विकासकर्ता को मालिक को भी क्षतिपूर्ति करनी होती है। हम कोई कारण नहीं देखते हैं। क्यों, वर्तमान मामले में, झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों, जो मालिक हैं, को भी उस भूमि के लिए कुछ पर्याप्त मुआवजा नहीं दिया जाना चाहिए, जिसके वे मालिक हैं। ये 800 से अधिक झुग्गियों में रहने वाले लोग हैं, जो इस 23018.50 वर्ग मीटर के मालिक हैं।

एमटीआरएस। भूमि की कीमत, जिसका मूल्य हजारों करोड़ रुपये होगा और इसलिए, हमें कोई कारण नजर नहीं आता कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले लोग, जो भूमि के मालिक भी हैं, उन्हें भी भूमि की कीमत के लिए मुआवजा क्यों नहीं दिया जाना चाहिए।

कुछ इमारतें पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. सी. ई. ओ., स्लम हैबिलिटेशन अथॉरिटी [दीपाक गुप्ता, जे.]

7. यह एक ऐसा मामला है जिसमें इस न्यायालय की पूर्ववर्ती पीठ ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत आर का आह्वान किया था और हम भी भारत के संविधान के अनुच्छेद के तहत इस न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के आह्वान के लिए एक उपयुक्त मामला महसूस करते हैं। इसलिए, इस न्यायालय के भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 का प्रयोग करते हुए, हम पूर्ण न्याय करने के लिए निम्नलिखित आदेश जारी करते हैं:

कि एस. आर. ए. इस आदेश की प्राप्ति के तीन सप्ताह के भीतर प्रसिद्ध बिल्डरों से ब्याज पत्र आमंत्रित करेगा /

विकासकर्ता, जिनके पास मुंबई में व्यापक प्रसार वाले कम से कम तीन समाचार पत्रों में विज्ञापन जारी करके इतनी बड़ी परियोजना शुरू करने की क्षमता और अनुभव है, प्रत्येक में एक

अंग्रेजी, हिंदी और मराठी में;

विज्ञापन संक्षिप्त हो सकता है लेकिन विज्ञापन में सभी आवश्यक विवरण शामिल किए जाने चाहिए। इस निर्णय की एक प्रति सहित परियोजना का विवरण उपलब्ध कराया जाना चाहिए।

एस. आर. ए. की वेबसाइटः ब्याज पत्र जमा किए जाने के बाद, एस. आर. ए. इस बात पर विचार करेगा कि सबसे अच्छा प्रस्ताव कौन सा है और सबसे अच्छे प्रस्ताव पर विचार करते हुए, यह सुनिश्चित करेगा कि अधिभोगियों को दी गई शर्तें किसी भी तरह से उनके लिए नुकसानदेह नहीं हैं, जब सुस्मे द्वारा दिए गए फ्लैट के क्षेत्र, निर्माण की प्रकृति और साइट पर उपलब्ध अन्य सुविधाओं के संबंध में पिछले प्रस्ताव की तुलना में। एस. आर. ए. को, प्रस्तावों का मूल्यांकन करते समय, व्यक्त करने वाले पक्ष/व्यक्ति के पिछले रिकॉर्ड को ध्यान में रखना चाहिए।

ब्याजः यह ऐसे पक्ष/व्यक्ति की वित्तीय व्यवहार्यता को भी ध्यान में रखेगा और इसलिए, यह ऐसे पक्ष/व्यक्ति को अपने वित्तीय समर्थन के लिए सभी दस्तावेज जमा करने के लिए कह सकता है।

व्यवहार्यता। किसी भी संदेह के मामले में, एस. आर. ए. इस न्यायालय के समक्ष उचित आवेदन दायर कर सकता है।

रुचि व्यक्त करने वाले व्यक्तियों को एक देने के लिए तैयार होना चाहिए

यह आश्वासन कि वे अपने प्रस्ताव और सभी संबंधित प्राधिकरणों की मंजूरी के एक महीने के भीतर योजनाएं प्रस्तुत करेंगे

इसके बाद 15 दिनों के भीतर, सफल बोलीदाता को आपत्तियों को हटाने का मौका देते हुए, यदि कोई हो, आपत्तियां उठानी चाहिए, यदि -

कोई भी, उसके बाद एक महीने के भीतर;

इसके बाद, संबंधित अधिकारियों को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि योजनाओं को मंजूरी दी जाए और दो [2018] एस. सी. आर. के भीतर नवीनतम मंजूरी दी जाए।

मूल योजनाओं को प्रस्तुत करने के महीनों। सफल विकासकर्ता को योजना की मंजूरी की तारीख से दो साल की अवधि के भीतर सभी योग्य कब्जाधारियों/झुग्गीवासियों के पुनर्वास के लिए परियोजना के हिस्से के पुनर्वास को पूरा करने का कार्य करना चाहिए। सफल बोलीदाता को रुपये की बैंक गारंटी देनी होगी। 200,00,00,000 / - (केवल दो सौ करोड़ रुपये) यह सुनिश्चित करने के लिए कि यह पुनर्वास योजना के नियमों और शर्तों का उल्लंघन नहीं करता है। उचित कारण के बिना पुनर्वास योजना के नियमों और शर्तों के उल्लंघन के मामले में, एस. आर. ए. बैंक गारंटी का आह्वान करने का हकदार होगा।

डेवलपर को नोटिस देने के बाद;

6. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि झुग्गी-झोपड़ी में रहने वाले भी मालिक हैं, विकासकर्ता यह भी संकेत दे सकते हैं कि उन्हें क्या लाभ होगा

सोसायटी के सदस्यों को अपने स्वयं के मुफ्त बिक्री क्षेत्र में से अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र सोसाइटी के ऐसे सदस्यों को नकद या किसी अन्य रूप में दिया जाएगा।

7. एस. आर. ए. योजना की प्रगति की निगरानी करेगा ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि यह इस न्यायालय द्वारा दिए गए समय के भीतर पूरा हो गया है।

8. कोई भी न्यायालय या प्राधिकरण ऐसा कोई आदेश पारित नहीं करेगा जो हमारे द्वारा जारी निर्देशों/आदेशों के कार्यान्वयन को किसी भी तरह से प्रभावित करेगा। 9. सोसायटी, इसके सदस्य, एस. आर. ए. और सभी संबंधित बिल्डर/डेवलपर को पूरी सहायता प्रदान करेंगे, जिन्हें पुरस्कार दिया जाता है।

एस. आर. ए. द्वारा परियोजना; और

10. कि सभी लंबित मुकदमों का निपटारा हमारे द्वारा पारित उपरोक्त आदेशों को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा और

तदनुसार न्यायालय।

88. हम यह भी इंगित कर सकते हैं कि 12.10.2017 दिनांकित आदेश के माध्यम से इस न्यायालय ने निर्देश दिया कि प्रतिवादी नं. 3 - सोसायटी का संचालन 31.12.2017 पर या उससे पहले किया जाना चाहिए। ये चुनाव 17.12.2017 पर आयोजित किए गए थे और एक नई प्रबंध समिति का गठन किया गया था। यह प्रबंध समिति

31.12.2017 पर अपनी पहली बैठक आयोजित की और 03.01.2018 पर एक हलफनामा दायर किया है जिसमें प्रार्थना की गई है कि न्यायमूर्ति बी. एन. श्रीकृष्णा की रिपोर्ट में दर्ज जनादेश को लागू किया जाए। इसने डी. सी. आर. में प्रस्तावित संशोधन का भी उल्लेख किया है जिसके तहत सहमति की आवश्यकता को 70 प्रतिशत से घटाकर 50 प्रतिशत किया जा रहा है। हमने इस हलफनामे को रिकॉर्ड में ले लिया है। यह किसी में नहीं है

तरीका उस दृष्टिकोण को प्रभावित करता है जो हमने लिया है।

89. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाता है।

90. एस. आर. ए. 31.03.2018 द्वारा स्थिति रिपोर्ट दाखिल करेगा। 09.04.2018 पर सूची बनाएँ।

निधि जैन