

मुकदमों का विवरण

शिरडी नगर पंचायत बनाम.

किशोर शारदा बरामदा और अन्य (2023 की सिविल अपील संख्या 6087)

22 सितंबर, 2023

[बी. आर. गवई और एस. वी. एन. भाटी, जे. जे.] हेडनोट्स

विचार के लिए विषय: उच्च न्यायालय ने दिनांक 1 के आदेश द्वारा उत्तरदाताओं/भूमि मालिकों के नेतृत्व में दायर याचिका को आंशिक रूप से अनुमति दे दी, जिसमें दिनांक 2 की अधिसूचना को चुनौती दी गई थी, जिसमें उत्तरदाताओं/भूमि मालिकों की भूमि को 'कोई विकास/हरित क्षेत्र' से 'आवासीय/वाणिज्यिक क्षेत्र' में परिवर्तित कर दिया गया था, बशर्ते कि अपीलकर्ता को कुल भूमि क्षेत्र के 10 प्रतिशत 'सुविधा स्थान' और 10 प्रतिशत 'खुले स्थान' के रूप में प्राप्त हो।

भूमि उपयोग रूपांतरण-भूमि मालिकों और भूखंड धारकों ने तर्क दिया कि 'खुली जगह' और 'सुविधा स्थान' का स्वामित्व भूमि मालिकों/भूखंड धारकों में निहित है और इस तरह, उच्च न्यायालय के आदेश में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है:

आयोजित किया गया: उच्च न्यायालय का यह कहना सही था कि जहां तक 'खुली जगह' का संबंध है, इसे भूखंड धारकों द्वारा उपयोग के लिए 'खुली जगह' के रूप में रखने की आवश्यकता थी-हालांकि, जहां तक 'सुविधा स्थान' का संबंध है, उच्च न्यायालय ने इसे 'खुली जगह' के साथ मिलाया-इसे भूमि को 'विकास रहित क्षेत्र' से 'आवासीय क्षेत्र' में बदलने की पूर्व शर्तों में से एक के रूप में नगर परिषद को सौंपा जाना था-इतना ही नहीं, बल्कि उक्त अधिसूचना पर कार्य करते हुए, भूमि मालिकों ने नगर परिषद के साथ एक से अधिक समझौते किए, जिससे 'खुली जगह' के साथ-साथ 'सुविधा स्थान' को नगर परिषद को सौंपने पर सहमति हुई।

545

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

महाराष्ट्र सरकार ने 'गैर-आवासीय' उद्देश्य के लिए आरक्षित भूमि को 'आवासीय' उद्देश्य में परिवर्तित करते समय-भूमि मालिकों ने न केवल उक्त शर्त को स्वीकार किया, बल्कि उसी के आधार पर कार्य करते हुए नगर परिषद के पक्ष में 'सुविधा स्थान' हस्तांतरित करने के लिए नगर परिषद के साथ एक से अधिक समझौते किए-यदि कोई सरकार संबंधित भूमि के विकास का लाभ उसे उप-विभाजित करने की अनुमति के साथ देती है और इसका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए करती है और इसके बदले में, भूमि मालिक को सार्वजनिक उपयोगिता उद्देश्य के लिए भूमि के हिस्से को मुफ्त में सौंपने की आवश्यकता होती है, तो इस तरह के खंड को अवैध नहीं माना जा सकता है-इस तरह, उच्च न्यायालय ने रिट याचिकाओं को अनुमति देने में घोर गलती की है-निर्णय और आदेश दिनांक 04.07.2019 [पैरा 20, 21, 22 और 23]

शहरों और अन्य संदर्भों की सूची

पं. एल. आर. द्वारा चेत राम वशिष्ठ (मृत) v. नगर निगम

दिल्ली (1995) 1 एससीसी 47: [1994] 5 पूरक।एससीआर 180; ए. पी. राज्य वित्तीय

निगम बनाम जीएआर सी-रोलिंग मिल्स और दूसरा (1994) 2 एससीसी 647: [1994]

1 एससीआर 857; आर. एन. गोसाई बनाम यशपाल धीर (1992) 4 एस. सी. सी. 683:[1992] 2 पूरक।

एस. सी. आर. 257; राष्ट्रीय बीमा कंपनी लिमिटेड बनाम.मस्तान और दूसरा (2006) 2 एस. सी. सी. 641:[2005] 5 पूरक।
एस. सी. आर. 704; पंजाब राज्य और अन्य बनाम धनजीत

सिंह संधू (2014) 15 एस. सी. सी. 144:[2014] 3 एस. सी. आर. 1121; भारत संघ और

अन्य बनाम एन. मुरुगेसन और अन्य (2022) 2 एससीसी 25; नारायणराव जगोबाजी गोवांडे पब्लिक ट्रस्ट बनाम महाराष्ट्र राज्य
और अन्य (2016) 4 एससीसी

443 – संदर्भित किया गया।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन शामिल हैं

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2023 की सिविल अपील No.6087।2018 के WP No.2486 में औरंगाबाद में बॉम्बे उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 04.07.2019 से।

के साथ

2023 की सिविल अपील No.6088।

रूप:

संजय खार्डे, सत्यजीत खार्डे, सुनील कुमार वर्मा, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

547

शिरडी नगर पंचायत बनाम किशोर शरद बोरावेक 548

मेसर्स एस-लीगल एसोसिएट्स के लिए अमोल गवाली, हितेंद्र नाथ रथ, सुश्री प्रज्ञा तालेकर, शशिभूषण पी. अदगांवकर, ओमकार जयंत देशपांडे, श्रीमती प्रज्ञा एस. अदगांवकर, राणा संदीप बुसा, आदित्य अनिरुद्ध पांडे, सिद्धार्थ धर्माधिकारी, भारत बागला, सौरव सिंह, आदित्य कृष्ण, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।

सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का निर्णय/आदेश

बी. आर. गवई, जे.

1. छुट्टी दे दी गई।

2. अपीलों का वर्तमान समूह 4 जुलाई 2019 को औरंगाबाद में बॉम्बे उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित सामान्य निर्णय और आदेश को चुनौती देता है, जिससे 18 अगस्त 2004 की अधिसूचना को चुनौती देने वाली उत्तरदाताओं/भूमि मालिकों के नेतृत्व वाली याचिका को आंशिक रूप से अनुमति मिल जाती है, जिसमें उत्तरदाताओं/भूमि मालिकों की भूमि को 'नो डेवलपमेंट/ग्रीन जोन' से 'आवासीय/वाणिज्यिक क्षेत्र' में परिवर्तित कर दिया गया था, बशर्ते कि अपीलकर्ता को कुल भूमि क्षेत्र के 10 प्रतिशत 'सुविधा स्थान' और 10 प्रतिशत 'खुले स्थान' के रूप में प्राप्त हो।

3. दोनों अपीलों में अपीलार्थी शिरडी नगर पंचायत (इसके बाद "नगर परिषद" के रूप में संदर्भित) है।2019 की एस. एल. पी. (सी) संख्या 19401 से उत्पन्न अपील में प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 मूल भूमि मालिक (इसके बाद "भूमि मालिक" के रूप में संदर्भित) हैं और 2019 की एस. एल. पी. (सी) संख्या 19730 से उत्पन्न अपील में प्रत्यर्थी भूखंड धारक/बाद के खरीदार (इसके बाद "भूखंड धारक" के रूप में संदर्भित) हैं।

4. अनावश्यक विवरणों से कटे हुए तथ्य, जो वर्तमान अपीलों को जन्म देते हैं, निम्नानुसार हैं:

4.1 15 दिसंबर 1992 को नगर परिषद के लिए एक विकास योजना को मंजूरी दी गई थी। इसमें 4 हेक्टेयर और 12 आर (सर्वेक्षण No.-103) की विवादित संपत्ति को "हरित क्षेत्र"/"कोई विकास क्षेत्र नहीं" के रूप में दिखाया गया था। 30 सितंबर 2000 को विवादित संपत्ति सहित भूमि को 'विकास रहित क्षेत्र' से 'आवासीय क्षेत्र' में बदलने के संबंध में एक प्रस्ताव प्रकाशित किया गया था और आपत्तियां आमंत्रित की गई थीं।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

4.2 18 अगस्त 2004 को, सरकार ने एक अधिसूचना जारी कर कुछ भूमि को 'कोई विकास क्षेत्र नहीं' से 'आवासीय क्षेत्र' में परिवर्तित कर दिया, बशर्ते कि नगर परिषद को 10 प्रतिशत अनिवार्य 'खुली जगह' और 10 प्रतिशत 'सुविधा स्थान' के रूप में निःशुल्क प्राप्त हो। इसके अलावा सड़क के लिए क्षेत्र को भी स्थानांतरित किया जाना था।

4.3 इसके बाद, भूमि मालिकों ने भूखंड के विकास के लिए नगर योजना प्राधिकरण से अनुमति मांगी, और उसे मंजूरी दे दी गई। 27 मार्च 2006 को, भूमि मालिकों ने नगर परिषद के साथ एक समझौते को निष्पादित किया, जिससे 4133.25 वर्ग किलोमीटर का आवंटन और कब्जा दिया गया। एमटीआरएस। 'ओपन स्पेस' के रूप में, 4126.50 sq. एमटीआरएस। 'सुविधा स्थान', और 7560.09 वर्ग के रूप में। एमटीआरएस। कुल भूमि में से नगर परिषद को 'आंतरिक सड़क' क्षेत्र के रूप में। इसके अलावा, भूमि मालिकों ने 'कोई आपत्ति नहीं' दी अगर इसे राजस्व विभाग के साथ दर्ज किया गया था।

4.4 12 जनवरी 2007 को नगर परिषद द्वारा लेआउट को वित्तीय मंजूरी दी गई थी। वित्तीय मंजूरी दिए जाने के बाद दोनों पक्षों के बीच 18 सितंबर 2007 को एक और समझौता किया गया था। उसी दिन, नगर परिषद ने उसमें उल्लिखित नियमों और शर्तों के अधीन भूमि मालिकों द्वारा प्रस्तुत लेआउट को मंजूरी दी।

4.5 उक्त समझौते के निष्पादन के बाद, जहां तक सुविधा क्षेत्र का संबंध है, नगर परिषद का नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज किया गया था। इसके बाद, भूमि मालिकों ने स्वीकृत लेआउट को 65 भूखंडों में विभाजित/परिवर्तित किया और इसे विभिन्न भूखंड धारकों को बेच दिया।

4.6 2012 में, जब नगर परिषद ने संपत्ति पर कब्जा करने की मांग की, तो भूमि मालिकों ने नगर परिषद के खिलाफ अस्थायी निषेधाज्ञा की मांग करने वाले एक आवेदन के साथ स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए एक दीवानी मुकदमे का नेतृत्व किया। अस्थायी निषेधाज्ञा की मांग करने वाले आवेदन को निचली अदालत ने खारिज कर दिया था। इसी के खिलाफ जिला अदालत में अपील की गई थी जिसे 14 जनवरी 2015 के आदेश के माध्यम से भी खारिज कर दिया गया था। इससे आहत होकर, भूमि मालिकों ने 549 नंबर पर उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया।

शिरडी नगर पंचायत बनाम किशोर शरद बोरावे [बी. आर. गवई, जे.] 550

रिट याचिका। 17 जनवरी 2018 के आदेश के माध्यम से, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को वापस लेने की अनुमति दी।

4.7 उक्त दीवानी मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, भूमि मालिकों ने उप-मंडल अधिकारी (संक्षेप में, 'एसडीओ') से संपर्क किया और उत्परिवर्तन प्रविष्टि को चुनौती दी, जिसके तहत नगर परिषद को राजस्व रिकॉर्ड में 'खुली जगह' और 'सुविधा स्थान' के मालिक के रूप में शामिल किया गया था। 12 अगस्त 2015 के आदेश के अनुसार, एस. डी. ओ. ने भूमि मालिकों के नेतृत्व में दायर अपील को खारिज कर दिया। उक्त आदेश को अहमदनगर के अतिरिक्त कलेक्टर और उसके बाद नासिक के संभागीय आयुक्त के समक्ष चुनौती दी गई थी। दोनों अधिकारियों ने चुनौती को अस्वीकार कर दिया।

4.8 उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका वापस लेने के बाद, भूमि मालिकों ने निचली अदालत के समक्ष मुकदमे में संशोधन किया और 18 अगस्त 2004 की सरकारी अधिसूचना को चुनौती दी। 4.9 23 जनवरी 2018 को, नगर परिषद ने एक स्विमिंग

पूल और इनडोर गेम हॉल के उद्देश्य से भूमि मालिकों द्वारा आत्मसमर्पण किए गए भूखंड को विकसित करने के लिए एक प्रस्ताव पारित किया।

4.10 भूमि मालिकों ने 18 अगस्त 2004 की सरकारी अधिसूचना को चुनौती देते हुए 2018 की रिट याचिका संख्या 2486 का नेतृत्व किया। भूखंड धारकों ने नगर परिषद द्वारा प्रस्ताव पारित किए जाने के बाद उच्च न्यायालय के समक्ष 2018 की रिट याचिका संख्या 3805 के रूप में एक याचिका का भी नेतृत्व किया।

4.11 4 जुलाई 2019 के विवादित सामान्य निर्णय और आदेश के माध्यम से, उच्च न्यायालय ने माना कि भूमि मालिकों के नेतृत्व में दायर रिट याचिका, यानी 2018 की रिट याचिका संख्या 2486, बनाए रखने योग्य नहीं थी। हालाँकि, इसने भूखंड धारकों के नेतृत्व में रिट याचिका को आंशिक रूप से अनुमति दी। इसने 18 अगस्त 2004 की सरकारी अधिसूचना में शर्त संख्या 2 को रद्द कर दिया और 'खुले स्थान' और 'सुविधा स्थान' के संबंध में लेआउट के स्वीकृत क्रम में शर्त No.14 को अलग कर दिया। इसने नगर परिषद को आवासीय भूखंड धारकों के लाभकारी आनंद को छोड़कर 'खुली जगह' और 'सुविधा स्थान' की भूमि के उपयोगकर्ता को बदलने से प्रतिबंधित कर दिया। इसने आगे नगर परिषद के 23 जनवरी 2018 के प्रस्ताव को रद्द कर दिया और इस हद तक अलग कर दिया कि उसने खुली जगह/सुविधा स्थान पर एक इनडोर गेम हॉल, बहुउद्देशीय बैठक कक्ष और स्विमिंग पूल बनाने का संकल्प लिया।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

4.12 इससे व्यथित होने के कारण, वर्तमान अपीलों पर कार्रवाई की जाती है।

5. हमने नगर परिषद के विद्वान वकील श्री संजय खार्डे, भूमि मालिकों के विद्वान वकील श्री अमोल गवाली, भूखंड धारकों के विद्वान वकील सुश्री प्रज्ञा तालेकर और राज्य के विद्वान वकील श्री आदित्य अनिरुद्ध पांडे को सुना है।

6. विद्वान वकील श्री संजय खार्डे ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने भूखंड धारकों के नेतृत्व में रिट याचिका को अनुमति देने में ग़ोर गलती की थी। उन्होंने कहा कि भूखंड धारकों ने वर्ष 2018 में एक रिट याचिका दायर करके 18 अगस्त 2004 की सरकारी अधिसूचना को भी देर से चुनौती दी थी। अतः यह प्रस्तुत किया जाता है कि भूखंड धारकों की याचिका भी खारिज की जा सकती है।

7. श्री खार्डे ने आगे कहा कि जिन भूमि मालिकों ने 18 अगस्त 2004 की सरकारी अधिसूचना का लाभ उठाया था, जिसके अनुसार उनकी भूमि को 'नो डेवलपमेंट ज़ोन (ग्रीन ज़ोन)' से 'आवासीय क्षेत्र (येलो ज़ोन)' में परिवर्तित कर दिया गया था, वे उसी अधिसूचना को चुनौती नहीं दे सकते थे। उन्होंने आगे कहा कि भूखंड धारकों के दावे को भी खारिज किया जा सकता है। भूखंड धारकों ने स्वीकृत लेआउट के आधार पर भूखंड खरीदे, जिससे स्पष्ट रूप से पता चलता है कि 10 प्रतिशत भूमि 'सुविधा स्थान' के लिए आरक्षित थी, जो नगर परिषद से संबंधित थी। इसलिए, उन्होंने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने भूखंड धारकों के नेतृत्व में रिट याचिका को अनुमति देने में ग़ोर गलती की थी।

8. इसके विपरीत, भूमि मालिकों और भूखंड धारकों की ओर से पेश हुए विद्वान वकील श्री अमोल गवाली और सुश्री प्रज्ञा तालेकर ने कहा कि उच्च न्यायालय ने महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर योजना अधिनियम, 1966 की धारा 22, 33 और 37 के प्रावधानों और विकास नियंत्रण विनियमों (संक्षेप में "डी. सी. आर.") पर विचार करने के बाद इस बात पर विचार किया है कि 'खुली जगह' और 'सुविधा स्थान' का स्वामित्व भूमि मालिकों/भूखंड धारकों पर निहित है और इसलिए इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। उन्होंने आगे कहा कि उच्च न्यायालय ने मामले में इस न्यायालय के फैसले पर सही भरोसा किया है।

पं. एल. आर. द्वारा चेत राम वशिष्ठ (मृत) v. नगर निगम

दिल्ली 1 जिसमें यह न्यायालय, समान सामग्री प्रावधानों पर विचार करते हुए,

शिरडी नगर पंचायत बनाम किशोर शरद बोरावे [बी. आर. गवई, जे.] 552

यह अभिनिर्धारित किया गया है कि नगर परिषद लेआउट को मंजूरी देने के लिए एक शर्त के रूप में भूमि के एक हिस्से को सौंपने और इसे अपने पक्ष में मुफ्त में हस्तांतरित करने की शर्त नहीं लगा सकती है। अतः वे प्रस्तुत करते हैं कि वर्तमान अपील खारिज किए जाने योग्य हैं।

9. हम मानते हैं कि वर्तमान अपीलों को एक से अधिक आधारों पर अनुमति दी जानी चाहिए। जहां तक भूमि मालिकों के नेतृत्व में दायर रिट याचिका का संबंध है, उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने में लगभग 14 साल की देरी के अलावा, उक्त रिट याचिका भी चुनाव के सिद्धांत को देखते हुए खारिज की जाने योग्य थी।

10. इस न्यायालय द्वारा कई निर्णयों में लगातार यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यदि किसी पक्ष के पास एक से अधिक उपाय हैं और यदि वह उनमें से एक का चयन करता है, तो उसे दूसरे उपाय का सहारा लेने से रोक दिया जाता है। इस संबंध में ए. पी. राज्य के मामलों में इस न्यायालय के निर्णयों का संदर्भ दिया जा सकता है।

वित्तीय निगम बनाम जी. ए. आर. री-रोलिंग मिल्स और अन्य 2, आर. एन. गोसैन बनाम यशपाल धीर 3, राष्ट्रीय बीमा कंपनी लिमिटेड वी. मस्तान और अन्य 4, पंजाब राज्य और अन्य बनाम धनजीत सिंह संधू 5 और हाल ही में भारत संघ और अन्य बनाम एन. मुरुगेसन और अन्य 6 के मामले में।

11. भूमि मालिकों के नेतृत्व में दायर रिट याचिका को भी अनुमोदन और खंडन के सिद्धांत का आह्वान करते हुए खारिज किया जा सकता था, जिस पर इस न्यायालय ने पहले के मामले के कानूनों पर विचार करने के बाद एन. मुरुगेसन (उपरोक्त) के मामले में संक्षिप्त रूप से विचार किया है।

12. वर्तमान मामले में, 15 दिसंबर 1992 को प्रकाशित विकास योजना में, भूमि मालिकों की संपत्तियों को "हरित क्षेत्र"/"कोई विकास क्षेत्र नहीं" के रूप में आरक्षित किया गया था। 18 अगस्त 2004 की अधिसूचना के अनुसार, इसे "कोई विकास क्षेत्र नहीं" से "आवासीय क्षेत्र" में परिवर्तित कर दिया गया था। उक्त अधिसूचना में विशेष रूप से यह प्रावधान किया गया था कि 10 प्रतिशत स्थान को "खुले स्थान" के रूप में आरक्षित करने के अलावा, जिसे डी. सी. आर. के अनुसार अनिवार्य रूप से आरक्षित करने की आवश्यकता थी, 10 प्रतिशत का अतिरिक्त स्थान नगर परिषद को मुफ्त में हस्तांतरित की जाने वाली सुविधाओं के लिए आरक्षित किया जाना था।

2 (1994) 2 एससीसी 647 3 (1992) 4 एससीसी 683 4 (2006) 2 एससीसी 641 5 (2014) 15 एससीसी 144 6 (2022) 2 एससीसी 25

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

13. उसी के आधार पर, भूमि मालिकों ने भूमि के विकास के लिए नगर योजना प्राधिकरण से अनुमति मांगी, और उसे मंजूरी दे दी गई।

14. इन आदेशों के आधार पर, भूमि मालिकों ने 27 मार्च 2006 को एक समझौते को लागू किया, जिससे नगर परिषद को 4133.25 वर्ग कि. मी. का क्षेत्र आवंटित किया गया। एमटीआरएस। 'खुली जगह' के रूप में, जबकि 4126.50 वर्ग का एक क्षेत्र। एमटीआरएस। एक 'सुविधा स्थान' के रूप में सौंपा गया था। उक्त समझौते में 7560.09 वर्ग कि. मी. के क्षेत्र का भी प्रावधान किया गया था। एमटीआरएस। कुल भूमि में से नगर परिषद के लिए 'आंतरिक सड़क' क्षेत्र के रूप में।

15. 12 जनवरी 2007 को नगर परिषद द्वारा लेआउट को एक वित्तीय मंजूरी दी गई थी। 18 सितंबर 2007 को दोनों पक्षों के बीच एक और समझौता हुआ। उसी तारीख को, नगर परिषद ने 'आंतरिक सड़क', 'खुली जगह' और 'सुविधा स्थान' के लिए आरक्षित भूमि को दिखाने वाले एक लेआउट को भी मंजूरी दी। उक्त मंजूरी योजना के आधार पर काम करने वाले भूमि मालिकों ने लेआउट को 65 भूखंडों में बदल दिया और इसे विभिन्न भूखंड धारकों को बेच दिया।

16. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि हालांकि भूमि मालिकों ने नगर परिषद को कब्जा देने वाले दस्तावेजों को निष्पादित किया था, जब नगर परिषद ने 2012 में भौतिक कब्जे की मांग की थी, तो भूमि मालिकों ने नगर परिषद के खिलाफ अस्थायी निषेधाज्ञा की मांग करने वाले आवेदन के साथ स्थायी निषेधाज्ञा की मांग करते हुए दीवानी मुकदमा दायर किया था। अस्थायी निषेधाज्ञा के लिए उक्त आवेदन को निचली अदालत ने खारिज कर दिया था। इसके खिलाफ अपील को 14 जनवरी 2015 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था। उसी को उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर करके चुनौती दी गई थी। 17 जनवरी 2018 के आदेश के माध्यम से रिट याचिका वापस ले ली गई थी।

17. समानान्तर रूप से, राजस्व अभिलेखों में नगर परिषद के परिवर्तन के संबंध में कार्यवाही भी चल रही थी। उक्त कार्यवाही में, भूमि मालिकों ने संभागीय आयुक्त से हार मान ली। इस बीच, नगर परिषद ने 23 जनवरी 2018 के आदेश के माध्यम से एक स्विमिंग पूल और इनडोर गेम हॉल के उद्देश्य से 'सुविधा स्थान' के लिए आरक्षित भूखंड को विकसित करने के लिए एक प्रस्ताव पारित किया।

18. इसके बाद ही, भूमि मालिकों और भूखंड धारकों ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाओं का नेतृत्व किया।

553

शिरडी नगर पंचायत बनाम किशोर शरद बोरावे [बी. आर. गवई, जे.] 554

19. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि भूमि मालिकों ने 18 अगस्त 2004 की सरकारी अधिसूचना का लाभ उठाया था, जिसके अनुसार 'ग्रीन ज़ोन (कोई विकास क्षेत्र नहीं)' के लिए आरक्षित भूमि को 'येलो ज़ोन (विकास क्षेत्र)'/ 'आवासीय क्षेत्र' में परिवर्तित कर दिया गया था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि स्वीकृत योजना का लाभ उठाते हुए और उसी के आधार पर खाका निर्धारित करते हुए और दीवानी मुकदमे और राजस्व कार्यवाही में राहत पाने में विफल रहने के बाद ही भूमि मालिकों ने उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। इसलिए, उच्च न्यायालय ने भूमि मालिकों की याचिका में कोई योग्यता नहीं पाई।

20. जहाँ तक भूखंड धारकों का संबंध है, वे भी बेहतर स्थिति में नहीं रहे। उन्होंने भूखंड को बहुत अच्छी तरह से जानते हुए खरीदा था कि स्वीकृत लेआउट में, 10 प्रतिशत स्थान 'खुली जगह' के रूप में आरक्षित किया जाना था और 10 प्रतिशत भूमि नगर परिषद को 'सुविधा स्थान' के रूप में सौंपी जानी थी। वे अच्छी तरह से जानते थे कि 10 प्रतिशत भूमि भूमि मालिकों द्वारा नगर परिषद को मुफ्त में हस्तांतरित की जाएगी और भूमि नगर परिषद में निहित होगी। यह अच्छी तरह से जानते हुए, उन्होंने भूमि मालिकों के साथ लेन-देन किया। इस प्रकार, उनके कहने पर लगभग 14 साल की अवधि के बाद अधिसूचना को चुनौती देने वाली रिट याचिका को भी देरी और विलंब के आधार पर खारिज कर दिया जाना चाहिए था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि उच्च न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने में न्यायसंगत ठहराया गया था कि संबंधित डी. सी. आर. को ध्यान में रखते हुए 'खुली जगह' का स्वामित्व भूखंड के मालिकों में निहित होगा। उच्च न्यायालय का यह भी कहना सही था कि जहाँ तक 'खुली जगह' का संबंध है, इसे भूखंड धारकों द्वारा उपयोग के लिए 'खुली जगह' के रूप में रखने की आवश्यकता थी।

21. हालाँकि, जहाँ तक 'सुविधा स्थान' का संबंध है, उच्च न्यायालय ने इसे 'खुली जगह' के साथ मिला दिया। इसे 'नो डेवलपमेंट ज़ोन' से 'आवासीय क्षेत्र' में बदलने के लिए पूर्व शर्तों में से एक के रूप में नगर परिषद को सौंपा जाना था। इतना ही नहीं, बल्कि उक्त अधिसूचना पर कार्रवाई करते हुए, भूमि मालिकों ने नगर परिषद के साथ एक से अधिक समझौते किए, जिससे 'खुली जगह' के साथ-साथ 'सुविधा स्थान' को नगर परिषद को सौंपने पर सहमति हुई। स्वीकृत लेआउट ने 4143.24 वर्ग मीटर के क्षेत्र को भी निर्धारित किया। एमटीआरएस। 'सुविधा स्थान' के रूप में।

22. जहाँ तक इस न्यायालय के फैसले पर उच्च न्यायालय की निर्भरता का संबंध है

पं. के मामले में। चेत राम वशिष्ठ (मृत) एल. आर. एस. (उपरोक्त) का संबंध है,

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 12 एस सी आर।

उक्त मामले में, यह न्यायालय अनिवार्य रूप से आरक्षित भूमि के मुद्दे पर विचार कर रहा था और यह अभिनिर्धारित किया कि किसी योजना को मंजूरी देते समय, कोई निगम इस शर्त पर जोर नहीं दे सकता कि उसे हस्तांतरित किया जाना चाहिए। हालाँकि, वर्तमान मामले में, जहाँ तक अनिवार्य आरक्षित भूमि का संबंध है, यह 'खुली जगह' से संबंधित है और हम उस संबंध में उच्च न्यायालय के निर्णय में हस्तक्षेप करने का प्रस्ताव नहीं करते हैं। हालाँकि, जहाँ तक 'सुविधा स्थान' का संबंध है, यह महाराष्ट्र राज्य द्वारा भूमि, जो 'गैर-आवासीय' उद्देश्य के लिए आरक्षित थी, को 'आवासीय' उद्देश्य में परिवर्तित करते समय लगाई गई शर्तों के आधार पर था। भूमि मालिकों ने न केवल उक्त शर्त को स्वीकार किया, बल्कि उसी के आधार पर कार्य करते हुए नगर परिषद के पक्ष में 'सुविधा स्थान' हस्तांतरित करने के लिए नगर परिषद के साथ एक से अधिक समझौते किए।

23. यह ध्यान दिया जा सकता है कि नारायणराव जगोबाजी के मामले में यह न्यायालय

गोवांडे पब्लिक ट्रस्ट बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य 7 ने माना है कि

यदि कोई सरकार संबंधित भूमि के विकास का लाभ उसे उप-विभाजित करने की अनुमति के साथ देती है और इसका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए करती है और इसके बदले में, भूमि मालिक से भूमि का कुछ हिस्सा सार्वजनिक उपयोग के लिए मुफ्त में सौंपने की आवश्यकता होती है, तो ऐसा खंड अवैध नहीं माना जा सकता है। इस प्रकार, हमें लगता है कि उच्च न्यायालय ने रिट याचिकाओं को अनुमति देने में ग़ोर गलती की है।²⁴ इसलिए, हम अपीलों और रद्द करने की अनुमति देते हैं और उच्च न्यायालय द्वारा पारित 4 जुलाई 2019 के विवादित सामान्य निर्णय और आदेश को रद्द कर देते हैं। प्लॉट धारकों के नेतृत्व में दायर रिट याचिका भी खारिज हो जाएगी।

25. भूमि मालिकों/भूखंड धारकों के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया था कि यदि यह न्यायालय वर्तमान अपीलों को अनुमति देने के लिए इच्छुक था, जो हम एतद्वारा करते हैं, तो उनका एक वैकल्पिक अनुरोध था। यह प्रस्तुत किया गया था कि 'सुविधा स्थान' के लिए आरक्षित भूमि में ऐसे पेड़ होते हैं जिनकी आयु लगभग 100 वर्ष या उससे अधिक होती है। इसलिए उन्होंने कहा कि यदि भूमि मालिकों को उक्त भूमि को बनाए रखने की अनुमति दी जाती है, तो वे उसी या उसी क्षेत्र के पास की भूमि का एक और टुकड़ा हस्तांतरित करने के लिए तैयार हैं। हम उक्त अनुरोध को उचित मानते हैं। इसलिए, हम भूमि मालिकों/भूखंड धारकों को उसी सड़क पर भूमि का एक और टुकड़ा प्रदान करने/स्थानांतरित करने के लिए नगर परिषद को एक अभ्यावेदन देने की अनुमति देते हैं, जिसका समान या लगभग एक ही क्षेत्र है।

7 (2016) 4 एससीसी 443 555

शिरडी नगर पंचायत बनाम किशोर शरद बोरावे [बी. आर. गवई, जे.]

इस तरह का आवेदन किए जाने पर नगर परिषद कानून के अनुसार इस पर विचार करेगी।

26. हम 100 साल या उससे अधिक उम्र के पेड़ों की रक्षा के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत उपरोक्त निर्देश पारित करते हैं।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोट:

अपीलों की अनुमति दी गई।

