मुकदमों का विवरण

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.

पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। (2014 की सिविल अपील संख्या 6257)

09 अक्टूबर, 2023

[सूर्या कान्ट और दीपांकर दत्ता**,** जे**.** जे**.]** हेडनोट्स

विचार के लिए विषयःयह मुद्दा शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 की धारा 2 (क्यू) में निहित 'खाली भूमि' अभिव्यक्ति के वास्तविक निर्माण, अर्थ और आयात से संबंधित है, विशेष रूप से इसके उपखंड (आई) के संदर्भ में।

शहरी भूमि **(**अधिकतम सीमा और विनियमन**)** अधिनियम**, 1976 -**एस**. 2 (**क्यू**)-**अभिव्यक्ति **'**खाली भूमि**'-**निर्माण**,** अर्थ और आयात**-**एस की व्याख्या और दायरा।**2(q) (i)** और **(ii):**

आयोजित किया गयाःएस की व्याख्या पर * जोंसन के मामले [दो-न्यायाधीशों की पीठ] और * * बिलिमोरिया के मामले [तीन-न्यायाधीशों की पीठ] के बीच विसंगति।2(क्यू) (i)-अधिकतम सीमा अधिनियम एक अनुचित कानून है-'भुगतान' यू/एस।11 भूमि स्वामी के लिए अधिनियम का उचित और उचित बाजार मूल्य नहीं है-इस प्रकार सख्त निर्माण के सिद्धांत ऐसे कानून की ओर आकर्षित होंगे-अधिकतम सीमा अधिनियम की व्याख्या, भावना और उद्देश्य, जैसा कि इसके अधिनियमन के समय परिकल्पना की गई थी, जब विभिन्न राज्यों में अनुभव किए गए प्रतिगामी प्रभाव के खिलाफ जोड़ा जाता है जो निरसन अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में इंगित किया गया है, तो सभी संबंधित मुद्दों को एक बड़ी पीठ द्वारा निर्धारित करने की आवश्यकता होती है-इस प्रकार, मामले को उचित निर्देशों के लिए माननीय सीजेआई के समक्ष रखा जाना चाहिए-बड़ी पीठ को संदर्भ।[पैरा 33-37]

शहरों और अन्य संदर्भों की सूची

*उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य बनाम एल. जे. जोनसन और अन्य (1983) 4 एस. सी. सी. 110:[1983] 3 एससीआर 897; मीरा गुप्ता (श्रीमती) बनाम पश्चिम बंगाल राज्य और

अन्य (1992) 2 एस. सी. सी. 494:[1991] 1 पूरक।एस. सी. आर. 501; अंगूरी देवी (श्रीमती)वी.

724

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य।

725

उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य (1997) 2 एस. सी. सी. 434; अंगूरी देवी (श्रीमती) बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य (1997) 7 एस. सी. सी. 757; महाराष्ट्र राज्य और एक अन्य बनाम बी. ई. बिलिमोरिया और अन्य (2003) 7 एस. सी. सी. 336:[2003] 2 पूरक। एससीआर 603; आत्माराम अग्रवाल बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (1993) 1 पूरक।एस. सी. सी. 1; कुंज बिहारी लाल बनाम जिला न्यायाधीश, गोरखपुर (1997) 6 एस. सी. सी. 257- संदर्भित।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन शामिल हैं

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2014 की सिविल अपील संख्या 6257।2004 के एफ. एम. ए. सं. 1738 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय के दिनांक 19.05.2011 के निर्णय और आदेश से।

रूपः

जयदीप गुप्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, विकास मेहता, रजत सहगल, मुनीर अहमद, सम्यक जैन, सुश्री रचिता चावला, कुणाल चैतरजी, अधिवक्ता।अपीलार्थियों के लिए।

राकेश द्विवेदी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री मधुमिता भट्टाचार्जी, एकलव्य द्विवेदी, सुश्री उर्मिला करपुरकायस्थ, सुश्री श्रीजा चौधरी, अनंत, संदीप, एल. सी. अग्रवाल, पंकज अग्रवाल, सुश्री रीना पांडे, गौतम बरुआ, अनुराग पांडे, चिरारंजन आदी, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।

सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का निर्णय/आदेश

सूर्या कान्ट, जे।

1. इस मामले में विचार के लिए आने वाला मुद्दा शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (संक्षेप में, अधिकतम सीमा अधिनियम) की धारा 2 (क्यू) में निहित 'खाली भूमि' अभिव्यक्ति के वास्तविक निर्माण, अर्थ और आयात के इर्द-गिर्द घूमता है, विशेष रूप से इसके उपखंड (i) के संदर्भ में।

2. इस तथ्य के बावजूद कि 'शहरी भूमि' या उसके संबंध में कोई भी नियामक उपाय संविधान की सातवीं अनुसूची के तहत सूची II-राज्य सूची की प्रविष्टि 18 के संदर्भ में राज्य विधानमंडल के अनन्य अधिकार क्षेत्र में आते हैं, अधिकतम सीमा अधिनियम संसद द्वारा संविधान के अनुच्छेद 252 के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए अधिनियमित किया गया था, जिसके लिए -

11 राज्यों ने एक प्रस्ताव पारित किया जिसमें संसद को शहरी संपत्ति पर एक सीमा लागू करने के लिए एक कानून बनाने के लिए अधिकृत किया गया, विशेष रूप से अधिकांश राज्यों में कृषि भूमि पर एक सीमा लागू करने के बाद।परिणामस्वरूप, अधिकतम सीमा अधिनियम, अन्य बातों के साथ-

साथ, शहरी समूह में 'खाली भूमि' पर अधिकतम सीमा लागू करने, अधिकतम सीमा से अधिक ऐसी भूमि के लिए अधिग्रहण, ऐसी भूमि पर भवनों के निर्माण को विनियमित करने और किसी व्यक्ति के हाथों में शहरी भूमि के केंद्रीकरण को रोकने आदि के लिए अधिनियमित किया गया था।

अधिकतम सीमा अधिनियम की विधायी योजनाः

3. धारा 3 में प्रावधान है कि 'इस अधिनियम के प्रारंभ पर और उसके बाद से, कोई भी व्यक्ति उन क्षेत्रों में अधिकतम सीमा से अधिक किसी भी' खाली भूमि 'को रखने का हकदार नहीं होगा, जिन पर अधिनियम इसकी धारा 1 (2) के तहत लागू होता है।धारा 4 अनुसूची I में ए से डी श्रेणियों के भीतर आने वाले विभिन्न शहरी समूहों के लिए अलग-अलग अधिकतम सीमाएं प्रदान करती है। अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 अधिकतम सीमा से अधिक 'खाली भूमि' रखने वाले व्यक्ति को ऐसे विवरण के लिए बाध्य करती है जिसके बाद सक्षम प्राधिकारी अधिनियम की धारा 8 के तहत एक मसौदा विवरण तैयार करेगा और इसके खिलाफ प्राप्त किसी भी आपत्ति पर विचार करने के बाद, धारा 9 संबंधित व्यक्ति द्वारा रखी गई खाली भूमि का निर्धारण करने के लिए एक न्यूनतम विवरण पर विचार करती है।ऐसी 'खाली भूमि' को अधिनियम की धारा 10 के तहत अधिसूचित किया जाएगा और राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित किया जाएगा।एक बार जब 'खाली भूमि' को अतिरिक्त भूमि के रूप में अधिसूचित किया जाता है, तो उप-धारा (3) के तहत सक्षम प्राधिकारी एक घोषणा जारी करेगा, जिसके बाद 'खाली भूमि' को सभी बाधाओं से मुक्त राज्य सरकार में पूरी तरह से निहित माना जाएगा।उप-धारा (5) के तहत लिखित सूचना प्राप्त होने पर 'खाली भूमि' के कब्जे वाले व्यक्ति को राज्य सरकार को आत्मसमर्पण करना चाहिए या उसका कब्जा सौंपना चाहिए और उसके इनकार या ऐसे आदेश का पालन करने में विफलता की स्थिति में, सक्षम प्राधिकरण को उप-धारा (6) के तहत बल का उपयोग करके खाली भूमि का कब्जा लेने के लिए अधिकृत किया जाता है जो आवश्यक हो।

4. जिस भूमि मालिक को 'खाली भूमि' से बेदखल किया गया है, उसे 'भुगतान' प्राप्त होगा जैसा कि अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 11 के अनुसार उसके दावे की प्राप्ति पर निर्धारित किया जा सकता है।

5. फिर भी धारा 20 राज्य सरकार को या तो अपने प्रस्ताव पर या अन्यथा ऐसी 'खाली भूमि' को अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों से छूट देने का अधिकार देती है यदि यह सार्वजनिक रूप से आवश्यक या समीचीन पाया जाता है।

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। [सूर्या कान्ट, जे.] 728

ब्याज और/या जब राज्य सरकार को संतुष्ट किया जाता है कि भूमि को छीनने के प्रावधानों की प्रयोज्यता ऐसे व्यक्ति को अनुचित कठिनाई का कारण बनेगी।

6. अभिलेख पर तथ्यों के संदर्भ में, जिन पर इसके बाद संक्षिप्त रूप से चर्चा की गई है, अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (बी), (जी), (ओ) और (क्यू) का कुछ प्रभाव है और उन्हें नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

“2. परिभाषा।—इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यकता न हो,-XXX

(ख) "भवन विनियम" से मास्टर प्लान में निहित विनियम, या भवनों के निर्माण को नियंत्रित करने वाले लागू कानून का अर्थ है;

(छ) किसी भवन के संबंध में "भूस्वामित्व" का अर्थ है-(i) ऐसे क्षेत्र में जहां भवन विनियम हैं, ऐसे विनियमों के तहत अपेक्षित भूमि की न्यूनतम सीमा को ऐसे भवन के आनंद के लिए खुले स्थान के रूप में रखा जाना चाहिए, जो किसी भी मामले में सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं होगी; या

((ii) ऐसे क्षेत्र में जहां कोई भवन विनियम नहीं हैं, ऐसे भवन द्वारा कब्जा की गई भूमि से सटे सौ वर्ग मीटर की सीमा तक,

और इसमें, नियत दिन से पहले एक आवासीय इकाई के साथ निर्मित किसी भवन के मामले में, उपखंड (i) में निर्दिष्ट न्यूनतम सीमा या उपखंड (ii) में निर्दिष्ट सीमा, जो भी मामला हो, से सटे एक सौ वर्ग मीटर भूमि, यदि कोई हो, से अधिक की अतिरिक्त सीमा शामिल है।

XXX XXX XXX

(ओ) "शहरी भूमि" का अर्थ है -

((i) किसी शहरी समूह की सीमा के भीतर स्थित और मास्टर प्लान में उल्लिखित कोई भूमि; या

((ii) ऐसे मामले में जहां कोई मास्टर प्लान नहीं है, या जहां मास्टर प्लान किसी भी भूमि को शहरी भूमि के रूप में संदर्भित नहीं करता है, शहरी समूह की सीमा के भीतर और इसके भीतर शामिल किसी भी क्षेत्र में स्थित कोई भी भूमि।

नगरपालिका की स्थानीय सीमाएँ (चाहे जो भी नाम से जानी जाएं), एक अधिसूचित क्षेत्र समिति, एक नगर क्षेत्र समिति, एक नगर और नगर समिति, एक छोटी नगर समिति, एक छावनी बोर्ड या एक पंचायत,

लेकिन इसमें ऐसी कोई भूमि शामिल नहीं है जिसका उपयोग मुख्य रूप से कृषि के उद्देश्य से किया जाता है।

स्पष्टीकरण।—इस खंड और खंड (क्यू) के प्रयोजन के लिए,-(ए) "कृषि" में बागवानी शामिल है, लेकिन इसमें शामिल नहीं है-(i) घास उगाना,

((ii) डेयरी फार्मिंग,

((iii) मुर्गी पालन,

((iv) जीवित पशुओं का प्रजनन, और

((च) ऐसी खेती, या ऐसे पौधे को उगाना, जो विहित किया जाए;

((ख) भूमि का उपयोग मुख्य रूप से कृषि के उद्देश्य के लिए नहीं माना जाएगा, यदि ऐसी भूमि कृषि के उद्देश्य के लिए नियत दिन से पहले राजस्व या भूमि अभिलेखों में दर्ज नहीं की गई है:

बशर्ते कि जहां किसी ऐसी भूमि पर, जो कृषि के प्रयोजन के लिए नियत दिन से पहले राजस्व या भूमि अभिलेखों में दर्ज की जाती है, कोई ऐसा भवन है जो फार्म-हाउस की प्रकृति का नहीं है, तो ऐसी भूमि की उतनी सीमा, जितनी उस भवन द्वारा कब्जा की गई है, मुख्य रूप से कृषि के उद्देश्य से उपयोग की गई नहीं मानी जाएगी:बशर्ते कि यदि कोई प्रश्न उत्पन्न होता है कि क्या कोई भवन फार्म-हाउस की प्रकृति का है, तो ऐसा प्रश्न राज्य सरकार को भेजा जाएगा और उस पर राज्य सरकार का निर्णय अंतिम होगा।

(ग) स्पष्टीकरण के खंड (ख) में कुछ भी निहित होने के बावजूद, भूमि का उपयोग मुख्य रूप से कृषि के उद्देश्य के लिए नहीं माना जाएगा यदि भूमि को कृषि के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए मास्टर प्लान में निर्दिष्ट किया गया है;

(क) "खाली भूमि" से शहरी समूह में ऐसी भूमि अभिप्रेत है जिसका उपयोग मुख्य रूप से कृषि के उद्देश्य से नहीं किया जाता है, लेकिन इसमें शामिल नहीं है -

((i) ऐसी भूमि जिस पर ऐसी भूमि स्थित है, उस क्षेत्र में लागू भवन विनियमों के तहत भवन निर्माण की अनुमति नहीं है।

((ख) एक ऐसे क्षेत्र में जहां भवन विनियम हैं, किसी भी भवन द्वारा कब्जा की गई भूमि जिसका निर्माण पहले किया गया है, या नियत दिन पर उचित प्राधिकारी और ऐसे भवन से संबंधित भूमि के अनुमोदन से किया जा रहा है; और

((ग) एक ऐसे क्षेत्र में जहां कोई भवन विनियम नहीं हैं, किसी भी भवन द्वारा कब्जा की गई भूमि जिसका निर्माण निर्धारित दिन से पहले किया गया है, या जिसका निर्माण किया जा रहा है और ऐसी भूमि जो ऐसे भवन से संबंधित है:

बशर्ते कि जहां कोई व्यक्ति सामान्य रूप से डेयरी फार्मिंग के उद्देश्य से या जीवित पशुओं के प्रजनन के उद्देश्य के अलावा अपने मवेशियों को शहरी समूह (राजस्व अभिलेखों में गाँव के रूप में वर्णित)

के भीतर किसी गाँव में स्थित किसी भी भूमि पर रखता है, तो नियत दिन से तुरंत पहले ऐसे मवेशियों को रखने के लिए सामान्य रूप से जितनी भूमि का उपयोग किया जाता है, उसे इस खंड के उद्देश्यों के लिए खाली भूमि नहीं माना जाएगा।"

तथ्यः

7. अपीलार्थियों ने परिसर नं. 24/7, राजा संतोष रोड, अलीपुर, कोलकाता, 11 जुलाई, 1974 को पंजीकृत वाहन विलेख के माध्यम से 3429 वर्ग मीटर।उन्होंने भवन योजना की मंजूरी के लिए कलकत्ता नगर निगम [संक्षेप में, 'सी. एम. सी.'] को आवेदन किया, जिसके लिए सी. एम. सी. ने 23 अगस्त, 1974 को नोटिस जारी किया, जिसमें उन्हें कुछ आवश्यकताओं का पालन करने की आवश्यकता थी।अपीलकर्ताओं ने 17 अक्टूबर, 1974 को आवश्यक जानकारी प्रस्तुत करने का दावा किया, लेकिन सी. एम. सी. ने निर्धारित अवधि के भीतर न तो उनकी निर्माण योजना को मंजूरी दी और न ही अस्वीकार किया।

8. इस बीच, अधिकतम सीमा अधिनियम 17 अक्टूबर, 1976 को लागू हुआ।पश्चिम बंगाल को उन राज्यों में रखा गया है जहां इस अधिनियम को इसकी धारा 1 (2) के आधार पर लागू किया गया था।कोलकाता शहर 'ए' श्रेणी में आता है।

अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 4 (1) की अनुसूची I में 500 वर्ग मीटर की अधिकतम सीमा के साथ निर्दिष्ट किया गया है। अपीलकर्ताओं ने अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत एक बयान दिया। उन्होंने समूह आवास योजना के निर्माण के लिए अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 4 (3) और धारा 20 के संदर्भ में छूट के लिए भी आवेदन किया।9. सक्षम प्राधिकरण ने 30 अप्रैल, 1979 को एक मसौदा बयान [धारा 8] जारी किया जिसमें बनाए रखने योग्य भूमि को 699 वर्ग मीटर दिखाया गया था और 3115.50 वर्ग मीटर को 'खाली भूमि' के रूप में निर्धारित किया गया था।7 नवंबर, 1979 को धारा 10 (1) के तहत एक अधिसूचना जारी की गई थी, जिसके बाद 5 जनवरी, 1980 को धारा 10 (3) के तहत एक घोषणात्मक अधिसूचना जारी की गई थी, जिसके तहत 2929 वर्ग मीटर की भूमि को 16 जनवरी, 1980 से प्रभावी 'अतिरिक्त खाली भूमि' माना गया था और जिसे राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित माना गया था।

10. इसके बाद राज्य सरकार ने 4 मार्च, 1980 को अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 10 (5) के तहत एक नोटिस जारी कर अपीलार्थियों को 'खाली भूमि' का कब्जा देने के लिए कहा।

11. अपीलकर्ताओं ने एक रिट याचिका में उच्च न्यायालय के समक्ष भूमि को 'खाली' घोषित करने की राज्य की कार्रवाई को चुनौती दी, जिसमें पक्षों को 15 अप्रैल, 1980 को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया था।रिट याचिका को एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा 25 जून, 1987 को खारिज कर दिया गया था।अपीलकर्ताओं ने तब एक अंतर-अदालत अपील का नेतृत्व किया जिसमें

विज्ञापन अंतरिम आदेश को जारी रखने की अनुमति दी गई थी।उक्त अपील को 19 मई, 2011 को खारिज कर दिया गया था। इसके बाद अपीलकर्ताओं ने इस अदालत का दरवाजा खटखटाया और 21 नवंबर, 2011 को पक्षों को यथास्थिति बनाए रखने और तीसरे पक्ष के अधिकार बनाने या संपत्ति की प्रकृति और चरित्र को नहीं बदलने का निर्देश दिया गया।

12. उच्च न्यायालय के समक्ष उठाया गया और अपीलकर्ताओं की ओर से हमारे समक्ष दोहराया गया सटीक तर्क यह है कि सक्षम प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई 'अतिरिक्त खाली भूमि' की गणना करने की प्रक्रिया कलकत्ता नगर निगम अधिनियम, 1951 के तहत अधिसूचित भवन विनियमों के खंड 20 (2) के साथ पठित धारा 2 (क्यू) (i) और 2 (क्यू) (ii) के लिए अपमानजनक है।

13. यह मोटे तौर पर एक स्वीकृत तथ्य है कि अपीलकर्ताओं ने अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत अपने बयान में 3429 वर्ग मीटर के पूरे भूखंड को 'खाली भूमि' घोषित किया। हालाँकि, उन्होंने मसौदा बयान के खिलाफ अपनी आपत्ति में एक संरचना के अस्तित्व का दावा किया, जिसका क्षेत्र 731 की धारा 2 (क्यू) (ii) को देखते हुए 'खाली भूमि' से बाहर रखा जा सकता था।

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। [सूर्या कान्ट, जे.] 732

अधिकतम सीमा अधिनियम। इस तरह की आपत्ति सक्षम प्राधिकरण के पक्ष में नहीं थी, जिसने धारा 4 (1) (ए) के अनुसार 500 वर्ग मीटर के रिटेनेबल क्षेत्र को बाहर करने के बाद, 2929 वर्ग मीटर की शेष भूमि को 'खाली भूमि' घोषित कर दिया।

14. अभी तक, हमें इस प्रश्न पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है कि क्या उस विषय भूमि पर अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) के उपखंड (ii) के अर्थ के भीतर कोई 'भवन' मौजूद है जो 'खाली भूमि' के पारगम्यता से अपवर्जन के लिए योग्य हो सकता है।यह काफी हद तक तथ्य का सवाल है और अंतिम सुनवाई के समय इसका निर्धारण किया जाएगा।

15. अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जयदीप गुप्ता की दलीलें मुख्य रूप से अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) के उपखंड (आई) की व्याख्या और दायरे तक ही सीमित हैं। उनका सटीक मामला यह है कि लागू वैधानिक भवन विनियमों के अनुसार, एक भवन के निर्माण की अनुमति केवल विषय भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्र तक है और शेष 50 प्रतिशत को खुला रखने की आवश्यकता है।आधी भूमि, जो असंरचित है, को 'खाली भूमि' के कुल क्षेत्र से बाहर रखा जा सकता है।इस तरह, धारा 2 (क्यू) (आई) के तहत 1714.50 वर्ग मीटर मापने वाली भूमि को बाहर रखा जाएगा।शेष 'खाली भूमि' माप 1714.50 वर्ग. मी. में से, अपीलार्थी अधिकतम सीमा के अनुसार 500 वर्ग. मी. रखने के हकदार हैं [धारा 4 (1) (ए देखें] और इस तरह से उनसे अधिग्रहित की जा सकने वाली 'अतिरिक्त खाली भूमि' केवल 1214.50 वर्ग. मी. पर आती है न कि 2929 वर्ग. मी.। इसके अलावा, यदि किसी मौजूदा भवन के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र को बाहर करने के लिए अपीलकर्ताओं

की याचिका स्वीकार की जाती है, तो उस मामले में, अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) के उपखंड (ii) को देखते हुए 'खाली भूमि' का क्षेत्र और कम हो जाता है।

16. उत्तरदाताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राकेश द्विवेदी ने इसके विपरीत आग्रह किया कि भवन विनियमों के तहत, 'खाली भूमि' के दो तिहाई क्षेत्र का उपयोग निर्माण के लिए किया जा सकता है, न कि 50 प्रतिशत जैसा कि अपीलकर्ताओं द्वारा दावा किया गया है।दूसरा, धारा 2 (क्यू) के उपखंड (आई) के तहत जिन भूमि को बाहर रखा जाना है, वे ऐसी भूमि हैं जहां भवन विनियमों के तहत किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं है।उन्होंने स्पष्ट रूप से अधिसूचित भूमि को 'हरित पट्टी', 'वन भूमि', 'खेल का मैदान' या ऐसे अन्य सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए संदर्भित किया है जो नगर योजना योजना में वर्णित हो सकते हैं, जिसके तहत किसी क्षेत्र में भवन का निर्माण निषिद्ध है।श्री द्विवेदी का कहना है कि 3429 वर्ग मीटर की पूरी भूमि को 'खाली भूमि' के रूप में माना गया है, जिसमें से अपीलार्थी केवल 500 वर्ग मीटर रखने के हकदार हैं।इसलिए,

सक्षम प्राधिकारी अपीलार्थियों के हाथों में अधिशेष 'खाली भूमि' का निर्धारण करने में सही है।

17. इस प्रकार, हम शुरुआत में तैयार किए गए प्रश्न पर वापस लौटते हैं, अर्थात्, 'खाली भूमि' के निर्धारण के लिए अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) (आई) और (आई) के अर्थ की सही व्याख्या क्या होनी चाहिए?

18. उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य बनाम एल**.** जे**.** जोनसन और अन्य प्रथम हैं।

अधिकतम सीमा अधिनियम के प्रावधानों पर प्रकाश डालने के लिए इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा अभिनिर्धारित। यह एक ऐसा मामला था जिसमें प्रतिवादी (जोनसन) के पास देहरादून शहर में 2530 वर्ग मीटर की भूमि थी, जिस पर एक इमारत खड़ी थी।वह अपने कब्जे में खुली भूमि के कुछ हिस्से को बेचना चाहते थे, लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने इस आधार पर अनुमति देने से इनकार कर दिया कि उनके कब्जे में कुल क्षेत्र अधिकतम सीमा से अधिक था।जिला न्यायाधीश के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने कहा कि जोनसन 500 वर्ग मीटर को अनुमेय क्षेत्र के रूप में और अन्य 500 वर्ग मीटर को बनाए रखने का हकदार था।नगर नियोजन और पर्यावरणीय उद्देश्यों की आवश्यकता को पूरा करने के लिए भवन के लाभ और सुविधाजनक आनंद के लिए।1000 वर्ग मीटर क्षेत्र को हटाने के बाद, झोंसन के पास कोई 'खाली भूमि' नहीं बची थी।इस संबंध में उच्च न्यायालय ने अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) (ii) के साथ पठित धारा 4 (9) पर भरोसा किया। एक अपील पर, इस न्यायालय ने जानबूझकर अधिनियम की प्रकृति, चरित्र, भावना और पूरी योजना का अर्थ निकालने का संकल्प लिया। धारा 2 (क्यू) के खंड (i) से (iii) को उचित रूप से व्याख्या की गई थी [पैरा 14 देखें]।यद्यपि विवाद धारा 2 (क्यू) के उपखंड (आई) से संबंधित नहीं था, लेकिन इस न्यायालय ने उस प्रावधान के सभी उपखंडों पर राय देने का प्रयास किया, जैसा कि नीचे दी गई रिपोर्ट के पैराग्राफ 15 और 17 से देखा जा सकता हैः

“15. जहां तक प्रथम श्रेणी का संबंध है, इसमें कोई जटिलता नहीं है क्योंकि डी श्रेणी के राज्यों में 2000 वर्ग मीटर से अधिक के किसी भी खुले क्षेत्र को सरकार अपने नियंत्रण में ले लेगी।उदाहरण के लिए, यदि निर्माण के बिना एक खुली भूमि में 6000 वर्ग मीटर शामिल हैं, तो छत क्षेत्र की गणना में कोई कठिनाई नहीं होगी क्योंकि 4000 वर्ग मीटर सरकार द्वारा लिया जाएगा और 2000 वर्ग मीटर भूमि धारक पर छोड़ दिया जाएगा।दूसरा, यदि पूरी भूमि एक भवन द्वारा आच्छादित है, तो ऐसा क्षेत्र पूरी तरह से अधिनियम के दायरे से बाहर होगा और गणना का कोई सवाल ही नहीं उठेगा।तीसरा, एक सवाल उठता है

1 (1983) 4 एससीसी 110 733

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। [सूर्या कान्ट, जे.] 734

यदि कोई भूमि है जिसके किसी हिस्से में एक आवास इकाई के साथ एक इमारत है और एक क्षेत्र (खुली भूमि) जो उससे संबंधित है, खाली है तो क्या होगा।भूमि की यह श्रेणी निस्संदेह गणना करने और उन सिद्धांतों के बारे में कुछ अस्पष्टता प्रस्तुत करेगी जिन पर इस तरह की गणना की जानी है। धारा 4 (9) को ऐसी आकस्मिकता से निपटने के लिए योजनाबद्ध और कलात्मक रूप से तैयार किया गया है जिसे इस प्रकार निकाला जा सकता हैः

“जहाँ कोई व्यक्ति खाली भूमि रखता है और कोई अन्य भूमि भी रखता है जिस पर एक आवासीय इकाई के साथ एक भवन है,

भवन द्वारा कब्जा की गई ऐसी अन्य भूमि की सीमा और उससे जुड़ी भूमि को भी ऐसे व्यक्ति द्वारा धारण की गई खाली भूमि की सीमा की गणना करते समय ध्यान में रखा जाएगा।”

(जोर दिया गया) 17.खंड (i) शहरी क्षेत्र में स्थित किसी भी भूमि को पूरी तरह से छूट देता है, जहां पूरा क्षेत्र भूमि से आच्छादित है, जिस पर एक भवन बनाने की अनुमति नहीं है, जिसे धारा 2 (क्यू) के अर्थ में खाली भूमि नहीं माना जाएगा।ऐसा इसलिए है क्योंकि शहरी क्षेत्र में ऐसी भूमि का उपयोग निर्माण उद्देश्यों के लिए नहीं किया जा सकता है, लेकिन खाली होना अधिनियम के दायरे से बाहर है। खंड (ii) में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि जहां नियत दिन से पहले या उस दिन निर्मित किसी भवन द्वारा भूमि पर कब्जा कर लिया गया है ['नियत दिन' को अधिनियम की धारा 2 (ए) में अवहेलना की गई है] और उक्त भवन के लिए कुछ खाली भूमि है, तो जिस भूमि पर निर्माण किया गया है और कोई भी क्षेत्र जो भवन विनियमों के अनुसार छूट गया है, उसे छत क्षेत्र में शामिल नहीं किया जाएगा।'ऐसे भवन के लिए उपयुक्त भूमि' शब्द का अर्थ होगा निकटवर्ती भूमि जो अधिकतम 500 वर्ग मीटर के अधीन नगरपालिका या भवन विनियमों के तहत छोड़े गए क्षेत्र के लिए पूर्ण भत्ता देने के बाद बनी रहती है और अन्य 500 वर्ग मीटर जो मालिक के लाभकारी उपयोग के लिए छोड़ी जा सकती है।धारा 4 (9) में प्रयुक्त शब्द 'भूमि अधिभोग' हमें धारा 2 (छ) (i) और (ii) में अवज्ञा के रूप में इसके अर्थ पर ले जाता है जिसे इस प्रकार निकाला जा सकता हैः

“(छ) किसी भवन के संबंध में 'भूमि सहायक' का अर्थ है-(i) ऐसे क्षेत्र में जहां भवन विनियम हैं, ऐसे विनियमों के तहत आवश्यक भूमि का न्यूनतम विस्तार -

ऐसी इमारत के आनंद के लिए खुली जगह के रूप में रखा गया है, जो किसी भी मामले में सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं होगा; या

((ii) ऐसे क्षेत्र में जहां कोई भवन विनियम नहीं हैं, ऐसे भवन द्वारा कब्जा की गई भूमि से सटे सौ वर्ग मीटर की सीमा तक,

और इसमें, नियत दिन से पहले निर्मित किसी भवन के मामले में, जिसमें एक आवास इकाई है, एक अतिरिक्त सीमा शामिल है जो उपखंड (i) में निर्दिष्ट न्यूनतम सीमा या उपखंड (ii) में निर्दिष्ट सीमा, जो भी मामला हो, से सटे एक सौ वर्ग मीटर भूमि से अधिक नहीं है।19. इस प्रकार, जोनसन 1 के अनुसार, धारा 2 (क्यू) (आई) शहरी क्षेत्र में स्थित किसी भी भूमि को पूरी छूट देती है, जहां पूरा क्षेत्र भूमि से आच्छादित है, जिस पर भवन बनाने की अनुमति नहीं है।ऐसी भूमि को 'खाली भूमि' नहीं माना जाएगा क्योंकि इसका उपयोग निर्माण उद्देश्यों के लिए नहीं किया जा सकता है और इस प्रकार यह अधिनियम के दायरे से बाहर है। जोनसन 1 के अनुसार 'कंबल छूट' एक शहरी समूह के एक 'पूरे क्षेत्र' को दर्शाती है जहां किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं है।संक्षेप में, जोनसन 1 ने धारा 2 (क्यू) (ii) के तहत आने वाली स्थिति पर स्पष्ट रूप से विचार करते हुए यह भी माना कि अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) के प्रत्येक उपखंड की व्याख्या करना आवश्यक है। यह निश्चित रूप से एक आज्ञाकारी आदेश नहीं था।

20. मीरा गुप्ता (श्रीमती) बनाम पश्चिम बंगाल राज्य और अन्य 2,

इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने देखा कि श्रीमती. प्रोभावती पोद्दार (प्रोफार्मा प्रतिवादी) दो संपत्तियों की मालिक थी, जिसमें से एक में 414.56 वर्ग मीटर भूमि थी, जिसमें से 321 वर्ग मीटर एक इमारत से ढकी हुई थी और दूसरे में 339.65 वर्ग मीटर खाली भूखंड था।उन्होंने श्रीमती के साथ बेचने का समझौता किया। मीरा गुप्ता-अपीलार्थी।सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित विक्रेता और विक्रेता को अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत एक नोटिस दिया गया था जिसमें विक्रेता को प्रपत्र संख्या 1 में विवरण दर्ज करने का निर्देश दिया गया था क्योंकि उसके पास कलकत्ता शहरी क्षेत्र के भीतर 500 वर्ग मीटर की अधिकतम सीमा से अधिक 'खाली भूमि' थी। आखिरकार, एक मसौदा बयान तैयार किया गया जिसमें 'खाली भूमि' के वर्ग मीटर को दर्शाया गया था, जिसके खिलाफ श्रीमती ने आपत्तियां उठाई थीं। पोद्दार को खारिज कर दिया गया और इसे 'अतिरिक्त खाली' के रूप में अधिसूचित किया गया।

2 (1992) 2 एससीसी 494 735

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। [सूर्या कान्ट, जे.] 736

श्रीमती के हाथों में भूमि। पोद्दार।वहाँ भी, इस न्यायालय ने अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) के उपखंड (i) से (iii) के तहत 'खाली भूमि' अभिव्यक्ति पर विचार किया और निम्नानुसार निर्धारित कियाः

“11. धारा 2 के खंड (क्यू) में दी गई परिभाषा के अनुसार "खाली भूमि" से शुरू करने का अर्थ है भूमि, जिसका उपयोग मुख्य रूप से कृषि के उद्देश्य से नहीं किया जाता है, बल्कि एक शहरी समूह में स्थित है।“हालाँकि, "खाली भूमि" में, परिभाषा के अनुसार, तीन श्रेणियों की भूमि शामिल नहीं है।प्रथम श्रेणी वह भूमि है जिस पर उस क्षेत्र में लागू भवन विनियमों के तहत भवन निर्माण की अनुमति नहीं है जिसमें ऐसी भूमि स्थित है।लेकिन यह एक ऐसी श्रेणी है जिससे हम तत्काल मामले में चिंतित नहीं हैं।जॉनसन केस 3 इसी श्रेणी का है।दूसरी श्रेणी किसी ऐसे क्षेत्र में किसी भी भवन द्वारा कब्जा की गई भूमि है, जहां भवन विनियम हैं, जिनका निर्माण उचित प्राधिकारी के अनुमोदन से किया गया है, या नियत दिन पर निर्माणाधीन है, और ऐसी भूमि जो ऐसे भवन से संबंधित है। इसका मतलब है कि यदि भवन 28 जनवरी, 1976 से पहले भूमि पर बनाया गया था, तो भवन के तहत कब्जा की गई भूमि खाली भूमि नहीं है।यह उस भूमि को भी शामिल करता है जिस पर 28 जनवरी, 1976 को उपयुक्त प्राधिकारी की मंजूरी से कोई भी भवन निर्माण की प्रक्रिया में था।वह भी "खाली भूमि" नहीं है।इसके अतिरिक्त, इन दो प्रकार की इमारतों के लिए उपयुक्त भूमि भी "खाली भूमि" नहीं है।इसी तरह तीसरी श्रेणी उस क्षेत्र में किसी भी भवन द्वारा कब्जा की गई भूमि है जहां कोई भवन नियम नहीं हैं, जिसका निर्माण 28 जनवरी, 1976 से पहले किया गया है या ऐसी तारीख को निर्माण की प्रक्रिया में है, और इन दो प्रकार के भवनों के लिए उपयुक्त भूमि है।”

21. मीरा गुप्ता 2 में तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने अत्यंत सम्मान के साथ, जोनसन 1 का गलत अर्थ लगाया जैसे कि वह धारा 2 (क्यू) (आई) श्रेणी से संबंधित है और उस हिसाब से इसे अलग करने के बाद, न्यायालय ने धारा 2 (क्यू) के उप-खंड (ii) और (iii) की व्याख्या निम्नलिखित तरीके से कीः

“12. उपरोक्त तीन श्रेणियों की भूमि अन्यथा "खाली भूमि" होगी, लेकिन निश्चित रूप से अपवर्जन के लिए।इन तीन श्रेणियों की भूमि का समावेश न करना अपने आप में निश्चित और कार्यात्मक क्षेत्र का एक अभिन्न अंग है।सवाल यह उठता है कि उन भूमि का क्या होता है जिन पर निर्माण शुरू होने के बाद

नियत दिन और उसके बाद भवन पूरा होने के लिए आगे बढ़ता है।नियत दिन पर, ये भूमिएँ खाली थीं, लेकिन सतह परिवर्तन के कारण उसके बाद ऐसी नहीं थीं।यहाँ धारा 4 की उप-धारा (9) की

योजना में अंतराल अवधि का संज्ञान लेने और उसे पूरा करने में प्रारूपक का कौशल और विधायिका का विवेक सामने आता है।एक व्यक्ति द्वारा धारण की गई "खाली भूमि" और "किसी भी अन्य भूमि" के बीच स्पष्ट अंतर, जिस पर एक आवासीय इकाई के साथ एक इमारत है, प्रमुख हो जाता है।उक्त "किसी भी अन्य भूमि" की गणना की जाती है और खाली भूमि की शून्य सीमा की गणना करने के उद्देश्य से "खाली भूमि" के बराबर लाई जाती है।हमें ऐसा लगता है कि प्रावधान के पहले भाग में "खाली भूमि" पद का अर्थ निर्धारित दिन से पहले या पहले निर्मित भवनों के तहत या निर्माण की प्रक्रिया में भूमि को घटाना है, और प्रावधान के बाद के भाग में "खाली भूमि" पद का अर्थ पहले क्रम की "खाली भूमि" और स्पष्ट रूप से "अन्य भूमि" का योग है, जिस पर एक आवासीय इकाई के साथ एक इमारत है, जिसमें निर्धारित दिन के बाद निर्माण शुरू हुआ था, और उससे जुड़ी भूमि।संदर्भ द्वारा इस तरह की व्याख्या की आवश्यकता होती है क्योंकि अन्यथा नियत दिन और अंतराल अवधि की अवधारणा को अन्य रूप में प्रस्तुत किया जाएगा।विधायिका पर एक हाथ से कुछ देने और दूसरे हाथ से ले जाने में छल या निरर्थकता में लिप्त होने का आरोप नहीं लगाया जा सकता है।“इस क्रम में किसी भी अन्य भूमि का अर्थ किसी भी अन्य निर्मित भूमि से होगा, सिवाय उस भूमि के जिसे "खाली भूमि" अभिव्यक्ति से बाहर रखा गया है, क्योंकि उस पर एक इमारत का कब्जा है जो निर्धारित दिन पर निर्मित थी, या निर्माण की प्रक्रिया में थी।”

22. पीठ ने निष्कर्ष निकाला कि "हमारे पास व्याख्या है

धारा 2 के खंड (क्यू) के उपखंड (ii) और (iii) से संबंधित प्रावधानों को रखा गया है।स्पष्ट शब्दों में यह व्याख्या धारा 2 के खंड (क्यू) के उपखंड (i) पर लागू नहीं हो सकती है।जॉनसन मामला [(1983) 4 एस. सी. सी. 110] जैसा कि पहले कहा गया है, धारा 2 के खंड (क्यू) के उपखंड (आई) के तहत एक मामला है।.....xx.xx.xx।एक्सएक्स "

23. अंगूरी देवी में **(**श्रीमती**)** बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य **3,**

इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ को एक विवाद का सामना करना पड़ाः द.

3 (1997) 2 एससीसी 434 737

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। [सूर्या कान्ट, जे.] 738

अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 की उप-धारा (क्यू) के साथ पठित धारा 4 की उप-धारा (9) की व्याख्या। उत्तर प्रदेश राज्य जोनसन 1 पर निर्भर था।इसके बाद यह बताया गया कि जोनसन 1 को मीरा गुप्ता 2 में तीन-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा माना और प्रतिष्ठित किया गया था। इसके बाद इस न्यायालय ने मीरा गुप्ता 2 में इस विसंगत टिप्पणी का संज्ञान लिया कि जोनसन 1 अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) के उपखंड (आई) से संबंधित मामला था। जोनसन 1 के सही मूल्यांकन के बाद, जो वास्तव में धारा 2 (क्यू) के उपखंड (ii) और (iii) के अर्थ के भीतर 'खाली भूमि' का मामला था और केवल धारा 2 (क्यू) (i) तक सीमित नहीं था, मामला एक बड़ी पीठ को भेजा गया था जैसा कि आदेश के निम्नलिखित परिचालन भाग से देखा जा सकता हैः

“17. यह तर्क दिया गया है कि जॉनसन मामले [(1983) 4 एस. सी. सी. 110] में धारा 2 (क्यू) (ii) और (iii) में दी गई खाली भूमि की अवज्ञा पर विशेष रूप से विचार किया गया था।यह कहना सही नहीं होगा कि जॉनसन मामला [(1983) 4 एस. सी. सी. 110] अधिनियम की धारा 2 (क्यू) (आई) के साथ जुड़ा हुआ था।

18. इस विवाद में कुछ ताकत है।मीरा गुप्ता मामले [(1992) 2 एस. सी. सी. 494] में निर्धारित सिद्धांत आत्म राम अग्रवाल बनाम यू. पी. राज्य [1993 सप्लीमेंट (1) एस. सी. सी. 1] के मामले में लागू किया गया है।चूंकि मीरा गुप्ता मामला [(1992) 2 एस. सी. सी. 494] तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा तय किया गया था, इसलिए प्रतिवादियों द्वारा उठाए गए तर्क पर एक बड़ी पीठ द्वारा विचार किया जाना चाहिए।इस मामले को उचित निर्देश के लिए भारत के माननीय मुख्य न्यायाधीश के समक्ष रखा जा सकता है।”

24. अंगूरी देवी 3 को 19 मार्च, 1997 को तीन-न्यायाधीशों की पीठ के समक्ष रखा गया था, जब इसे पांच-न्यायाधीशों की एक बड़ी पीठ को भेजा गया था।संदर्भ आदेश अंगूरी देवी (श्रीमती) के रूप में बताया गया है। बनाम उत्तर प्रदेश राज्य

और अन्य 4.

25. हालांकि, इससे पहले कि मामले की सुनवाई एक न्यायाधीश-पीठ द्वारा की जा सके, कानूनी व्यवस्था ने पूरी तरह से यू-टर्न ले लिया।अधिकतम सीमा अधिनियम को शुरू में 11 जनवरी, 1999 को हरियाणा, पंजाब और सभी केंद्र शासित प्रदेशों में एक अध्यादेश अधिसूचना के माध्यम से निरस्त कर दिया गया था।इसके बाद संसद ने शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) निरसन अधिनियम, 1999 लागू किया जो हरियाणा और पंजाब राज्यों और सभी केंद्र शासित प्रदेशों में 11 जनवरी, 1999 से और अन्य राज्यों में लागू हुआ।

4 (1997) 7 एस. सी. सी. 757

संविधान के अनुच्छेद 252 के खंड (2) के तहत निरसन अधिनियम को अपनाने की तारीख से। उत्तर प्रदेश राज्य ने भी निरसन अधिनियम को अपनाया और इसके परिणामस्वरूप, उत्तर प्रदेश राज्य में अधिकतम सीमा अधिनियम का संचालन बंद हो गया।इसने अंगूरी देवी 4 मामले में एक उप-न्यायाधीश पीठ को दिए गए निर्देश को निष्फल करार दिया।

26. निरसन विधेयक के 17 फरवरी, 1999 के उद्देश्यों और कारणों के विवरण के पैराग्राफ 4 को उद्धृत करना अत्यंत महत्वपूर्ण है, जिसमें दिलचस्प रूप से कहा गया है:

“4. प्रस्तावित निरसन, कुछ अन्य प्रोत्साहनों और प्रशासनिक प्रक्रियाओं के सरलीकरण के साथ, स्थिर आवास उद्योग को पुनर्जीवित करने की उम्मीद है।इस निरस्तीकरण से सार्वजनिक और

निजी दोनों क्षेत्रों में आवासीय इकाइयों के निर्माण में सुविधा होगी और शासन के लिए राष्ट्रीय एजेंडा के तहत परिकल्पित लक्ष्यों को प्राप्त करने में मदद मिलेगी।हालाँकि, यह निरसन शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 की धारा 10 की उप-धारा (3) के तहत किसी भी खाली भूमि को निहित करने के लिए लागू नहीं होगा, जिसका कब्जा राज्य सरकारों द्वारा ले लिया गया है।यह छूट के लिए राज्य सरकारों को किए गए भुगतान को प्रभावित नहीं करेगा। अधिनियम की धारा 20 के तहत दी गई छूट जारी रहेगी।राज्य सरकारों द्वारा भुगतान की गई राशि पूर्व मालिकों को भूमि की बहाली से पहले वापसी योग्य हो जाएगी।"

यद्यपि हमारा उद्देश्य और कारणों के कथन में कोई बाध्यकारी शक्ति डालने का इरादा नहीं है, लेकिन यह निश्चित रूप से हमें एक सुधारात्मक कानून की दयनीय विफलता की एक झलक देता है।

27. अब हम महाराष्ट्र राज्य और एक अन्य बनाम बी. ई. की ओर रुख कर सकते हैं।

बिलिमोरिया और अन्य 5-तीन-न्यायाधीशों की पीठ और अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जयदीप गुप्ता की पीठ द्वारा प्रस्तुत एक उक्ति।

28. यह एक ऐसा मामला था जिसमें बिलिमोरिया (प्रतिवादी संख्या 1) और लक्ष्मी बाई कल्याणजी कपाड़िया के पास संयुक्त रूप से 5428.09 वर्ग मीटर के भूखंड का स्वामित्व था।एम. कोरेगांव पार्क, पुणे में।इसके अलावा, बिलिमोरिया के पास एक फ़्ल था जिसका क्षेत्रफल 297.28 वर्ग कि. मी. था। मुंबई में एक सहकारी आवास के स्वामित्व वाली इमारत में एम।

5 (2003) 7 एससीसी 336 739

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। [सूर्या कान्ट, जे.] 740

कपाडिया के पास मुंबई में एक सहकारी आवास के स्वामित्व वाली इमारत में एक आवासीय फ़्लैट भी था जिसका क्षेत्रफल 111.11 वर्ग मीटर था।अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकरण ने माना कि बिलिमोरिया के पास कोरेगांव पार्क में आधे भूखंड का स्वामित्व है जो 2714.05 वर्ग मीटर पर आता है। मुंबई में उनके हवाई अड्डे के क्षेत्र को यह मानने के लिए जोड़ा गया था कि बिलिमोरिया के पास 3308.61 वर्ग मीटर का स्वामित्व था, जो कि पुणे शहर में 1000 वर्ग मीटर की अधिकतम सीमा से अधिक था, जो कि 2308.61 वर्ग मीटर तक था। कपाड़िया को स्वीकार्य भूमि से अधिक भूमि का मालिक भी पाया गया।29. बिलिमोरिया ने बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका में सक्षम प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी के फैसलों को चुनौती दी।उच्च न्यायालय ने पुणे के कोरेगांव पार्क क्षेत्र में लागू भवन विनियमों पर भरोसा किया, जिसके तहत भूखंड के कुल क्षेत्र के एक तिहाई से अधिक पर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं थी।उच्च न्यायालय ने देखा कि चूंकि 2308 वर्ग मीटर के क्षेत्र में कोई निर्माण संभव नहीं था, इसलिए अधिनियम की धारा 2 (क्यू) (आई) के अर्थ में इसे 'खाली भूमि' के रूप में नहीं माना जा सकता है। शेष भूमि को पुणे शहर की अनुमेय अधिकतम सीमा के भीतर रखा गया था।

30. पीड़ित राज्य ने इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया।अपने प्रमुख निर्णय में, जी. पी. माथुर, जे. [खरे, सीजे और स्वयं के लिए] ने धारा 2 (क्यू) (आई) का विश्लेषण किया और उच्च न्यायालय द्वारा लिए गए दृष्टिकोण को निम्नानुसार निर्धारित किया:

"प्रावधान के एक सादे अध्ययन से पता चलता है कि कोई भी भूमि जिस पर क्षेत्र में लागू भवन विनियमों के तहत निर्माण की अनुमति नहीं है, "खाली भूमि" के दायरे में नहीं आएगी।कोरेगांव पार्क के लिए पुणे के कलेक्टर द्वारा बनाए गए भवन नियमों के नियम 2 के उप-नियम (9) में कहा गया है कि किसी भी भवन के भूखंड के कुल क्षेत्र के एक तिहाई से अधिक पर निर्माण नहीं किया जाएगा और किसी भवन द्वारा कवर किए गए क्षेत्र की गणना करते समय परिसर की दीवारों को छोड़कर भवन के आधार क्षेत्र और अन्य संरचनाओं को ध्यान में रखा जाएगा।इसमें आगे यह प्रावधान किया गया है कि सीढ़ियों और किसी भी प्रकार के प्रक्षेपणों से आच्छादित किसी भी क्षेत्र को निर्मित माना जाएगा।अपीलार्थी इस भवन नियम के कोरेगांव पार्क क्षेत्र में लागू होने पर विवाद नहीं करता है जहाँ सी. टी. एस. संख्या 82 भूमि का भूखंड स्थित है।धारा 2 (क्यू) में दी गई "खाली भूमि" की अवज्ञा स्पष्ट रूप से प्रदान करती है कि जिस भूमि पर क्षेत्र में लागू भवन विनियमों के तहत भवन का निर्माण अनुमत नहीं है, उसे बाहर रखा जाना चाहिए।जैसा कि क्षेत्र में लागू प्रासंगिक नियमों के तहत दो-तिहाई क्षेत्र में निर्माण की अनुमति नहीं थी

भूखंड के संबंध में, उच्च न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने में पूरी तरह से न्यायोचित ठहराया गया था कि सी. टी. एस. संख्या 82, कोरेगांव पार्क, पुणे में खाली भूमि का निर्धारण करने के लिए, प्रत्येक प्रतिवादी के दो-तिहाई हिस्से को बाहर रखा जाना था और इस प्रकार उक्त क्षेत्र में उनमें से प्रत्येक के पास खाली भूमि केवल 905 वर्ग मीटर थी।वास्तव में, कानून की सरल भाषा और कोरेगांव पार्क क्षेत्र में भवन नियमों में निहित निषेध, जो चल रहे हैं, पर कोई अन्य दृष्टिकोण रखना संभव नहीं है।" (जोर लागू किया गया) 31।एस. बी. सिन्हा, जे. ने अपनी अलग सहमति वाली राय में कहा कि अधिकतम सीमा अधिनियम, एक अनुचित कानून होने के कारण, इसका सख्ती से अर्थ लगाने की आवश्यकता है।चूँकि संसद ने धारा 2 (क्यू) के उपखंड (i), (ii) और (iii) में निर्दिष्ट भूमि की श्रेणियों को 'खाली भूमि' की अवज्ञा से बाहर रखा है, ऐसे अपवर्जन खंडों को एक उदार निर्माण प्राप्त करना चाहिए।अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) में 'मतलब' अभिव्यक्ति को प्रथम दृष्टया प्रतिबंधात्मक और संपूर्ण माना गया था।इस न्यायालय के पिछले निर्णय

जोनसन **1,** मीरा गुप्ता **2,** आत्माराम अग्रवाल बनाम उत्तर प्रदेश राज्य **[1993** पूरक **(1)** एस**.** सी**.** सी**. 1],** कुंज बिहारी लाल बनाम जिला न्यायाधीश**,** गोरखपुर **[(1997) 6**

एस. सी. सी. 257] के अलावा अंगूरी देवी 3 में दो-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा की गई टिप्पणियों के साथ-साथ अंगूरी देवी 4 में तीन-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा पांच-न्यायाधीशों की एक बड़ी पीठ को दिए गए संदर्भ पर विधिवत ध्यान दिया गया।तब यह निष्कर्ष निकाला गया कि:"32. यह अच्छी

तरह से तय किया गया है कि क़ानून के प्रावधानों को उस पाठ और संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए जिसमें उन्हें अधिनियमित किया गया है।यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि किसी क़ानून के निर्माण में उसमें निहित सभी प्रावधानों को प्रभावी बनाने के लिए एक प्रभाव बनाया जाना चाहिए। यह समान रूप से अच्छी तरह से तय किया गया है कि एक क़ानून की व्याख्या समान रूप से की जानी चाहिए ताकि कठिनाई से बचा जा सके।इस प्रकार व्याख्या की गई मीरा गुप्ता बनाम डब्ल्यू. बी. राज्य [(1992) 2 एस. सी. सी. 494] में इस न्यायालय के निर्णय की यू. पी. राज्य बनाम एस. सी. सी. 494 में इस न्यायालय के निर्णय की वरीयता में हमें सराहना करता है।एल. जे. जॉनसन [(1983) 4 एससीसी 110]।मीरा गुप्ता मामला [(1992) 2 एस. सी. सी. 494] के बाद इस न्यायालय ने आत्मा राम अग्रवाल बनाम यू. पी. राज्य [1993 सप्लीमेंट (1) एस. सी. सी. 1] और कुंज बिहारी लाल बनाम जिला न्यायाधीश, गोरखपुर [(1997) 6 एस. सी. सी. 257] मामले में सुनवाई की।

33. हम अंगूरी देवी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य [(1997) 2 एस. सी. सी. 434] मामले में इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा की गई टिप्पणियों से बेपरवाह नहीं हैं, जिसमें कहा गया है कि जॉनसन मामले [(1983) 4 एस. सी. सी. 110] और मीरा गुप्ता मामले [(1992) 2 एस. सी. सी. 494] में इस न्यायालय के निर्णय आई. सी. टी. 741 के संयोजन में हैं।

मेसर्स केवल कोर्ट पी. वी. टी. लिमिटेड। और ए. एन. आर. वी.पश्चिम बंगाल और ओआरएस का राज्य। [सूर्या कान्ट, जे.] 742

एक-दूसरे के साथ और जॉनसन मामले [(1983) 4 एस. सी. सी. 110] को अंतिम फैसला लेना चाहिए।हालाँकि, अंगूरी देवी मामले [(1997) 2 एस. सी. सी. 434] में संघर्ष आई. सी. टी. को संविधान पीठ द्वारा हल नहीं किया गया था, जिसके लिए अंगूरी देवी बनाम यू. पी. राज्य [(1997) 7 एस. सी. सी. 757] मामले में तीन-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा एक संदर्भ दिया गया था।

34. उपरोक्त हमारी चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए, यह माना जाना चाहिए किः(1) (2) इस तथ्य के बावजूद कि नियत दिन पर कोई निर्माण नहीं किया गया था, वे अधिनियम की धारा 2 के खंड (क्यू) के उपखंड (आई) के तहत लाभ के हकदार हैं; और

(3) सीलिंग सीमा के निर्धारण के उद्देश्य से, बॉम्बे में उत्तरदाताओं से संबंधित एफ. एल. ए. टी. के क्षेत्र पर विचार नहीं किया जाएगा।इस प्रकार, मैं उच्च न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्ष से सहमत हूँ।"

[जोर दिया गया]32. अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जयदीप गुप्ता ने धारा 2 (क्यू) (आई) की व्याख्या पर एक बाध्यकारी मिसाल के रूप में बिलिमोरिया 5 पर दृढ़ता से भरोसा किया और उस क्षेत्र को बाहर करने के बाद अपीलार्थियों के हाथों में 'खाली भूमि' का पुनः निर्धारण करने के लिए सक्षम प्राधिकरण को मामला भेजने का आग्रह किया, जिस पर कलकत्ता नगर निगम के भवन विनियमों के तहत कोई निर्माण अनुमत नहीं है।दूसरी ओर, प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राकेश द्विवेदी ने दृढ़ता से आग्रह किया कि बिलिमोरिया 5 में परिणाम काफी हद तक इस तथ्य

से प्रेरित था कि विषय संपत्ति के दो संयुक्त मालिक थे जो अधिकतम सीमा अधिनियम के तहत अपनी अलग इकाइयों के हकदार थे और ऐसी प्रत्येक इकाई को दो तिहाई क्षेत्र को बाहर करने की आवश्यकता थी जहां निर्माण की अनुमति नहीं थी और इस तरह के बहिष्कार के बाद, बिलिमोरिया या कपाडिया के हाथों में जो बचा था वह पुणे शहरी क्षेत्र में 1000 वर्ग मीटर की रिटेनेबल भूमि से काफी कम था।इसे अलग-अलग कहने के लिए, तर्क यह है कि बिलिमोरिया 5 अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा 2 (क्यू) (आई) की पूर्ण व्याख्या पर आधारित नहीं है और इसमें जो माना गया है वह प्रत्येक सह-मालिक की दो अलग-अलग स्वतंत्र इकाइयों की स्वीकृति है, जहां प्रत्येक इकाई के दो तिहाई क्षेत्र को भवन विनियमों के अनुसार अनिवार्य रूप से खुला रखने की आवश्यकता थी।

33. हमने प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर विचार किया है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि जोनसन **1 [**दो-न्यायाधीशों की पीठ**]** और बिलिमोरिया **5 [**तीन-न्यायाधीशों की पीठ**]** के बीच मतभेद है।तथ्यों पर**,** जोनसन **1,** धारा **2 (**क्यू**) (**आई**)** के तहत एक मामला नहीं था**,** लेकिन इस न्यायालय ने जानबूझकर अधिनियम की पूरी योजना की व्याख्या और व्याख्या करने का सहारा लिया**,** जिसमें इसकी धारा **2 (**क्यू**) (**आई**)** का पतन भी शामिल था।मीरा गुप्ता **2** ने जोनसन **1** को गलत तरीके से लागू किया**,** इसलिए**,** अंगूरी देवी **3** में सही संदेह था।हालांकि**,** इससे पहले कि विवाद को एक विशेष न्यायाधीश पीठ द्वारा अधिकृत रूप से निपटाया जा सके**,** उत्तर प्रदेश राज्य में अधिकतम सीमा अधिनियम को निरस्त करने के कारण अंगूरी देवी **3** को निष्फल बना दिया गया।दुर्भाग्य से**,** बिलिमोरिया **5** में प्रमुख निर्णय ने जोनसन **1** पर भी ध्यान नहीं दिया**,** हालांकि जाहिर तौर पर इसे पीठ के ध्यान में लाया गया था।हम ऐसा सरल कारण से कहते हैं कि सहमत राय विशेष रूप से जोनसन **1** को संदर्भित करती है।बिलिमोरिया **5** ने स्पष्ट रूप से जोनसन **1** को खारिज नहीं किया। जोनसन **1,** जिस हद तक उसने अधिकतम सीमा अधिनियम की धारा **2 (**क्यू**) (**आई**)** पर राय दी है**,** उसे निहित रूप से खारिज कर दिया गया है या नहीं**,** यह एक विवादास्पद मुद्दा है।

34. बिलिमोरिया 5 संभवतः अपीलार्थियों की ओर से उठाई गई दलीलों का समर्थन करता है।

35. अधिकतम सीमा अधिनियम वास्तव में एक अनुचित विधान है।अधिनियम की धारा 11 के तहत भूमि मालिक को 'भुगतान' उचित नहीं है और अधिशेष खाली भूमि का उचित बाजार मूल्य है। इस प्रकार सख्त निर्माण के सिद्धांत इस तरह के क़ानून की ओर आकर्षित होंगे।

36. शब्द, "।धारा 2 (जी) और 2 (क्यू) के सभी उपखंडों में शामिल किसी क्षेत्र पर भी विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है, लेकिन किसी भी उद्धृत निर्णय में स्पष्ट रूप से चर्चा नहीं की गई है।

37. इस प्रकार हमारी यह सुविचारित राय है कि अधिकतम सीमा अधिनियम की व्याख्या, भावना और उद्देश्य, जैसा कि इसके अधिनियमन के समय परिकल्पित किया गया था, जब विभिन्न राज्यों में अनुभव किए गए प्रतिगामी प्रभाव के खिलाफ जोड़ा जाता है, जो निरसन अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में इंगित किया गया है, तो एक बड़ी पीठ द्वारा सभी संबंधित मुद्दों का एक

आधिकारिक निर्धारण आमंत्रित करता है।इसलिए, इस मामले को उचित निर्देशों के लिए भारत के माननीय मुख्य न्यायाधीश के समक्ष रखा जा सकता है।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोटः

सामने रखी जाने वाली बात

निधि जैन

उचित निर्देशों के लिए माननीय सीजेआई।