

[2023] 1 एस.सी.आर 683

रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार

बनाम

सुनील जैन व अन्य

(सिविल अपील सं. 280/2023)

13 जनवरी, 2023

[न्या. एम.आर. शाह एवं न्या. सी.टी. रविकुमार]

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013: धारा 24(2) - भूमि अधिग्रहण, जब व्यपगत माना जाता है - प्रत्यर्थी - मूल रिट याचीगण द्वारा रिट याचिका, जो पश्चात्त्वर्ती क्रेता होने के नाते, यह घोषणा करने की मांग करते हैं कि विषय भूमि से संबंधित अधिग्रहण कार्यवाही को धारा 24(2) को देखते हुए व्यपगत माना जाता है - उच्च न्यायालय इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि कब्जा नहीं लिया गया है और मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है और पुणे नगर निगम के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताते हुए रिट याचिका को अनुमति दी जाती है - रक्षणीयता - अभिनिर्धारित: अरक्षणीय - पश्चात्त्वर्ती क्रेता के पास अधिग्रहण और/या अधिग्रहण के व्यपगमन को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है - इसके अलावा, अधिग्रहण को चुनौती देने वाली मूल भू स्वामी द्वारा शुरू की गई उस लंबित मुकदमेबाजी के कारण कब्जा नहीं लिया जा सका, जो इस न्यायालय में समाप्त हुई, वे व्यतिक्रम के लाभ के हकदार नहीं हो

सकते हैं - इसके अलावा, पुणे नगर निगम व अन्य के मामले को इंदौर विकास प्राधिकरण के मामले में उलट दिया गया है - इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को अभिखंडित व अपास्त किया जाता है - भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894।

इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल व अन्य, (2020) 8 एससीसी 129 - अनुसरित।

पुणे नगर निगम व अन्य बनाम हरकचंद मिसिरीमल सोलंकी व अन्य (2014) 3 एससीसी 183:[2014] (1) एससीआर 783; शिव कुमार व अन्य बनाम भारत संघ व अन्य, (2019) 10 एससीसी 229, दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम गॉडफ्रे फिलिप्स (आई) लिमिटेड व अन्य, - सिविल अपील सं. 3073/2022, भूमि और भवन विभाग के सचिव के माध्यम से दिल्ली प्रशासन व अन्य बनाम पवन कुमार व अन्य - सिविल याचिका सं. 3646/2022 - संदर्भित।

निर्णयज विधि संदर्भ

(2014) 1 एससीआर 783	संदर्भित	पैरा 2
(2019) 10 एससीसी 229	संदर्भित	पैरा 2.2, पैरा 2.3
(2020) 8 एससीसी 129	अनुसरित	पैरा 2.2. 2.3

सिविल अपीलीय अधिकारिता : सिविल अपील सं. 280/2023

सिविल रिट याचिका सं. 2989/2016 में नई दिल्ली स्थित दिल्ली उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश दिनांकित 17.07.2017 से।

सुश्री आस्था त्यागी, दिनेश चंदर त्रेहन, सुश्री दीक्षा नरूला, डी.पी. सिंह यादव, अपीलकर्ता हेतु अधिवक्तागण।

सुश्री सुनीता ओझा, ईशान शर्मा, प्रत्यर्थीगण हेतु अधिवक्तागण। न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

न्यायमूर्ति एम. आर. शाह

1. नई दिल्ली स्थित दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका (सिविल) सं. 2989/2016 में पारित आक्षेपित निर्णय व आदेश दिनांकित 17.07.2017 से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने निजी प्रत्यर्थीगण - मूल रिट याचीगण द्वारा दायर उक्त रिट याचिका को अनुमति दी है और घोषणा की है कि प्रश्नगत भूमि के संबंध में अधिग्रहण को भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (इसके बाद 'अधिनियम 2013' के रूप में संदर्भित) की धारा 24(2) के तहत व्यपगत माना जाता है, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार ने वर्तमान अपील दायर की है।

2. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व आदेश और पैरा 5 को देखने के बाद, ऐसा प्रतीत होता है कि मूल रिट याचीगण, जो प्रश्नगत भूमि के पश्चात्कर्त्ता हैं, वे अधिनिर्णय के समय भूमि पर कोई अधिकार या मालिकाना हक प्राप्त नहीं करते हैं तथा तत्पश्चात् अधिग्रहण कार्यवाही को चुनौती नहीं दे सकते हैं। इसलिए, यह विशिष्ट मामला था कि मूल याचीगण के पास रिट याचिका दायर करने और अधिग्रहण के संबंध में कोई राहत मांगने का कोई अधिकार नहीं था। उच्च न्यायालय के समक्ष दायर प्रत्युत्तर से यह प्रतीत होता है कि यह अपीलार्थी की ओर से भी मामला था और इसलिए प्रति शपथ पत्र में कहा गया है कि प्रश्नगत भूमि का कब्जा लंबित मुकदमे के कारण नहीं लिया जा सका, जो इस न्यायालय द्वारा अधिग्रहण की कार्यवाही को बरकरार रखने में समाप्त हुआ। तथापि, इसके बाद और उपरोक्त के बावजूद और अधिग्रहण/अधिग्रहण के व्यपगत हो जाने को चुनौती देने के मूल रिट याचीगण के अधिकार पर विचार किए बिना, केवल इस तथ्य पर निर्भर रहना कि कब्जा नहीं लिया गया है और मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है और पुणे नगर निगम बनाम हरकचंद

मिसिरीमल सोलंकी व अन्य, (2014) 3 एससीसी 183 के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा जताते हुए, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका की अनुमति दी है और घोषित किया है कि प्रश्नगत भूमि के संबंध में अधिग्रहण को अधिनियम, 2013 की धारा 24(2) के तहत व्यपगत माना जाता है।

2.1 अब जहां तक मूल रिट याचीगण के पश्चातवर्ती क्रेता होने का संबंध है, शिव कुमार व अन्य बनाम भारत संघ व अन्य (2019) 10 एससीसी 229 मामले में इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ के निर्णय को ध्यान में रखते हुए उक्त मुद्दा अब अनिर्णीत विषय नहीं है जिसका उत्तरवर्ती रूप से इस न्यायालय द्वारा सचिव के माध्यम से दिल्ली प्रशासन, भूमि एवं भवन बनाम पवन कुमार व अन्य, सिविल अपील संख्या 3646/2022 और दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम गॉडफ्रे फिलिप्स (आई) लिमिटेड व अन्य, सिविल अपील संख्या 3073/2022 के मामलों में पालन किया है। उपर्युक्त निर्णयों में इस न्यायालय ने विशेष रूप से माना और अभिनिर्धारित किया है कि पश्चातवर्ती करता को

अधिग्रहण और/या अधिग्रहण के व्यपगत को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है। मामले के इस दृष्टिकोण में, उच्च न्यायालय ने रिट याचीगण - क्रेताओं द्वारा दायर की गई रिट याचिका पर विचार करने तथा यह घोषित करने में तात्त्विक रूप से त्रुटि की है कि विचाराधीन भूमि के संबंध में अधिग्रहण को व्यपगत माना जाता है।

2.2 अन्यथा भी गुणागुण के आधार पर उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व आदेश अरक्षणीय है। उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी की ओर से यह विशिष्ट मामला था कि अधिग्रहण को चुनौती देने वाली मूल भूमि स्वामियों द्वारा शुरू की गई लंबित मुकदमेबाजी के कारण कब्जा नहीं लिया जा सका, जो इस न्यायालय में समाप्त हुई। जैसा कि (2020) 8 एससीसी 129 में प्रकाशित **इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल व अन्य** के मामले में इस न्यायालय द्वारा देखा और अभिनिर्धारित किया गया कि रोक के दौरान की अवधि को अपवर्जित रखा जाना है। यदि भूमि स्वामी द्वारा शुरू की गई कार्यवाही में लंबित मुकदमेबाजी के कारण अधिग्रहण निकाय/लाभार्थी कब्जा करने में समर्थ

नहीं था, तो उसके बाद भूमि स्वामी को इसका हितलाभ/लाभ लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है और उसके बाद यह तर्क प्रस्तुत करने के लिए कि क्योंकि कब्जा नहीं लिया गया है (लंबित मुकदमेबाजी के कारण हो सकता है) फिर भी वे व्यपगत होने के लाभ के हकदार हैं।

2.3 यहां तक कि पुणे नगर निगम व अन्य (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय के निर्णय, जिस पर उच्च न्यायालय द्वारा भरोसा किया गया है, को बाद में इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल व अन्य, (2020) 8 एससीसी 129 के मामले में इस न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा विशेष रूप से उलट दिया गया है। पैरा 366 में, इस न्यायालय की संविधान पीठ ने निम्नानुसार पाया एवं अभिनिर्धारित किया है:-

366. उपर्युक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम प्रश्नों का निम्नलिखित उत्तर देते हैं:

366.1 धारा 24(1)(क) के प्रावधानों के अंतर्गत यदि 2013 के अधिनियम के लागू होने की तारीख 1-1-2014 को पंचाट नहीं दिया जाता है तो कार्यवाही में कोई व्यपगमन नहीं होगा।

मुआवजे का निर्धारण 2013 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत किया जाना होगा।

366.2 यदि पंचाट न्यायालय के अंतरिम आदेश के दायरे में आने वाली अवधि को छोड़कर पांच साल की अवधि के भीतर पारित किया गया है, तो 1894 अधिनियम के तहत 2013 अधिनियम की धारा 24(1)(ख) के तहत कार्यवाही जारी रहेगी ऐसा मानते हुए कि इसे निरस्त नहीं किया गया हो।

366.3. धारा 24(2) में कब्जे और मुआवजे के बीच उपयोग किए गए "या" शब्द को "न ही" के रूप में अथवा "और" के रूप में पढ़ा जाना चाहिए। वर्ष 2013 के अधिनियम की धारा 24(2) के तहत भूमि अधिग्रहण की कार्रवाई का समझा गया व्यपगमन उस स्थिति में होता है, जब उक्त अधिनियम के लागू होने से पहले पांच वर्ष या उससे अधिक समय तक अधिकारियों की निष्क्रियता के कारण भूमि का कब्जा नहीं लिया गया हो और न ही मुआवजा दिया गया हो। दूसरे शब्दों में, यदि कब्जा ले लिया गया है, मुआवजा नहीं दिया गया है तो कोई व्यपगमन नहीं होता है। इसी तरह, अगर मुआवजा दिया गया है, कब्जा नहीं लिया गया है तो कोई व्यपगमन नहीं होता है।

366.4. 2013 अधिनियम की धारा 24(2) के मुख्य भाग में "भुगतान" शब्द में न्यायालय में मुआवजे को जमा करना शामिल नहीं है। धारा 24(2) के परंतुक में जमा नहीं करने के परिणाम

का प्रावधान है, यदि अधिकांश भूमि जोतों के संबंध में इसे जमा नहीं किया गया है तो 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत भूमि अधिग्रहण के लिए अधिसूचना की तारीख तक सभी लाभार्थी (भूमि मालिक) 2013 अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मुआवजे के हकदार होंगे। यदि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 31 के तहत बाध्यता पूरी नहीं की गई है, तो उक्त अधिनियम की धारा 34 के तहत ब्याज दिया जा सकता है। मुआवजा जमा न करने (न्यायालय में) के परिणामस्वरूप भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही का व्यपगमन नहीं होता है। पांच वर्ष या उससे अधिक अवधि के लिए अधिकांश जोत के संबंध में जमा न करने की स्थिति में, 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत भूमि अधिग्रहण के लिए अधिसूचना की तारीख तक "भूस्वामियों" को 2013 अधिनियम के तहत मुआवजे का भुगतान किया जाए।

366.5. यदि किसी व्यक्ति को 1894 अधिनियम की धारा 31(1) के प्रावधान के अनुसार मुआवजा दिया गया है, तो वह यह दावा करने के लिए स्वतंत्र नहीं है कि मुआवजे का भुगतान न करने या न्यायालय में मुआवजा जमा न करने के कारण धारा 24(2) के तहत अधिग्रहण का व्यपगमन हो गया है। भुगतान करने की बाध्यता धारा 31(1) के तहत राशि को प्रदान करके पूरी हो जाती है। जिन भू-स्वामियों ने मुआवजा लेने से इनकार कर दिया था या जिन्होंने अधिक मुआवजे के लिए सिफारिश किए की मांग की थी, वे यह दावा नहीं कर सकते कि 2013 के अधिनियम की

धारा 24(2) के तहत अधिग्रहण की प्रक्रिया का व्यपगमन हो गया था।

366.6. 2013 अधिनियम की धारा 24(2) के परन्तुक को धारा 24(2) के भाग के रूप में माना जाना है, धारा 24(1)(ख) का भाग नहीं।

366.7. 1894 अधिनियम के तहत और जैसा कि धारा 24(2) के तहत प्रस्तावित है, कब्जा लेने का तरीका जांच रिपोर्ट/ज्ञापन प्रस्तुत करने के द्वारा है। एक बार 1894 के अधिनियम की धारा 16 के तहत कब्जा लेने पर अधिनिर्णय पारित हो जाने के बाद, भूमि राज्य में निहित हो जाती है, 2013 अधिनियम की धारा 24(2) के तहत कोई निनिर्हितीकरण का प्रावधान नहीं है, क्योंकि एक बार कब्जा लेने के बाद धारा 24(2) के तहत कोई व्यपगमन नहीं है।

366.8. कार्यवाहियों के समझे गए व्यपगमन को प्रस्तावित करने वाले धारा 24(2) के प्रावधान उस स्थिति में लागू होते हैं जब दिनांक 1-1-2014 तक संबंधित प्राधिकारी के पास भूमि अधिग्रहण हेतु लंबित एक कार्यवाही में प्राधिकारीगण अपनी निष्क्रियता के कारण 2013 के अधिनियम के लागू होने से पूर्व पांच साल या उससे अधिक समय तक कब्जा लेने और मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहे हों। न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेशों के अस्तित्व की अवधि को पांच वर्ष की गणना में न जोड़ा जाए।

366.9. 2013 अधिनियम की धारा 24(2) भूमि अधिग्रहण की पूर्ण हो चुकी कार्यवाही की वैधता पर सवाल उठाने के लिए नए वाद हेतुक को जन्म नहीं देती है। धारा 24, 2013 अधिनियम के लागू होने की तिथि अर्थात् 1-1-2014 को लंबित किसी कार्यवाही के लिए लागू होती है। यह न तो पुराने और समयबद्ध दावों को पुनर्जीवित करती है और न ही पूर्ण हो चुकी कार्यवाही को फिर से शुरू करती है और न ही भूमि मालिकों को अधिग्रहण को अवैध घोषित करने के लिए न्यायालय के बजाय ट्रेजरी में मुआवजे को जमा करने के तरीके की वैधता पर प्रश्न उठाने की अनुमति देती है।"

3. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और ऊपर बताए गए कारण के लिए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय व आदेश अरक्षणीय है तथा इसे अभिखंडित व अपास्त किया जाना चाहिए तथा तदनुसार इसे अपास्त किया जाता है। परिणामस्वरूप, मूल रिट याचीगण द्वारा दायर मूल रिट याचिका को खारिज किया जाता है, जिसमें अधिग्रहण की कार्यवाही को व्यपगत किए जाने की प्रार्थना की गई थी।

तदनुसार वर्तमान अपील स्वीकार की जाती है। कोई जुर्माना नहीं।

निधि जैन

अपील को अनुमति दी गई।

(सहायक: अभिषेक अग्निहोत्री, एलसीआरए)

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

Disclaimer: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।