

[2023] 1 एस.सी.आर. 719

दिल्ली विकास प्राधिकरण

बनाम

बीना गुप्ता (डी) वि.प्रति. द्वारा और अन्य

(सिविल अपील सं. 9287/2022)

16 जनवरी, 2023

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

भूमि अधिग्रहण, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013: धारा 24(2)- अधिग्रहण का व्यपगमन- तथ्यों पर, विषय भूमि का अधिग्रहण वर्ष 2007 में पंचनामा बनाकर किया गया था- वही भूमि 2010 में मालिक द्वारा प्रत्यर्थी सं. 1 को बेंची गई थी- प्रत्यर्थी-मूल रिट याचिकाकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका जिसमें यह घोषणा करने की मांग की गई है कि विषयगत भूमि से संबंधित अधिग्रहण की कार्यवाही धारा 24(2) को देखते हुए इस आधार पर कि मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया था व्यपगत हो गई है।- उच्च न्यायालय ने अपील पर याचिका को स्वीकार कर लिया, अभिनिर्धारित किया: बाद के खरीदार के पास अधिनियम, 2013 के तहत अधिग्रहण और/या अधिग्रहण के व्यपगमन को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं था- उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी सं.1 द्वारा दायर रिट याचिका को सुनने में गलती की है, बाद के खरीदार जिसने अधिग्रहण कार्यवाही के बाद, अधिनिर्णय पारित होने के बाद, भूमि में अधिकार, स्वामित्व या ब्याज प्राप्त किया था - अन्यथा, गुणागुण पर भी और इंदौर विकास प्राधिकरण के

मामले में निर्णय के आलोक में, उच्च न्यायालय का निर्णय अरक्षणीय है- इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश को रद्द कर और अपास्त कर दिया जाता है।

इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल और अन्य
(2020) 8 एससीसी 129: [2020] 3 एससीआर 1-
अनुसरित।

शिव कुमार व अन्य बनाम भारत संघ और अन्य (2019)
10 एससीसी 229; दिल्ली प्रशासन द्वारा सचिव, भूमि और
भवन बनाम पवन कुमार और अन्य, सिविल अपील सं.
3646/2022; दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम गॉडफ्रे
फिलिप्स (आई) लिमि. और अन्य सिविल अपील सं.
3073/2022- पर निर्भर था।

निर्णयज विधि संदर्भ

(2019) 10 एससीसी 229	भरोसा किया	अनुच्छेद 2.3
[2020] 3 एससीआर 1	अनुसरण	अनुच्छेद 2.4, 2.7

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार सिविल अपील सं. 9287/2022

रि.या.(सि.) सं. 3986/2018 में दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली
के निर्णय और आदेश दिनांकित 01.11.2018 से।

सुश्री मालविका कपिला, अपीलार्थी की अधिवक्ता।

नितिन जैन, चांद कुरैशी, सुश्री सुजीता श्रीवास्तव, प्रत्यर्थी के लिए
अधिवक्तागण।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था।

न्या., एम.आर. शाह

1. दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा रिट याचिका (सिविल) सं. 3986/2018 में पारित दिनांक 01.11.2018 के आक्षेपित निर्णय और आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस किया जिसके द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी सं. 1 जो यहाँ पर मूल रिट याचिकाकर्ता है के द्वारा दायर उक्त याचिका को स्वीकृति दी है और यह घोषित किया है कि प्रश्नगत भूमि के संबंध में अधिग्रहण को भूमि अधिग्रहण, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन अधिनियम, 2013 (इसके बाद 'अधिनियम 2013' के रूप में संदर्भित) में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता के अधिकार की धारा 24(2) के तहत व्यपगत माना जाता है इसलिए दिल्ली विकास प्राधिकरण ने वर्तमान अपील को प्राथमिकता दी है।

2. शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के प्रावधानों के तहत जारी अधिसूचना दिनांकित 17.06.2005 के अनुसार मुंडका गांव में आने वाली लगभग 200 बीघा भूमि के बड़े हिस्से का अधिग्रहण करने की मांग की गई थी। अधिनियम की धारा 6 के तहत एक घोषणा जारी की गई और उसके बाद दिनांक 31.05.2006 पर प्रकाशित की गई। वर्तमान मामले में विवाद खसरा सं. 65/22/1 में 1 बीघा और 2 बिस्वा माप वाली भूमि के संबंध में है। कि, दिनांक 17.06.2005 के विक्रय विलेख के अनुसार, उक्त भूमि अशोक कुमार और राज कुमार शर्मा द्वारा खरीदी गई थी। इसके बाद, दिनांक 01.08.2005 के आदेश के अनुसार, उपरोक्त व्यक्तियों पर राजस्व अभिलेखों में नामांतरण किया गया। इसके बाद जी.पी.ए., वसीयत, शपथ-

पत्र, विक्रय समझौता और रसीद दिनांकित 11.05.2010 के माध्यम से उपरोक्त राज कुमार शर्मा ने उनके स्वामित्व की 11 बिस्वा भूमि में से 275 गज की भूमि प्रत्यर्थी सं.1 यहाँ पर मूल रिट याचिकाकर्ता को बेची गई थी। अतः, प्रत्यर्थी सं. 1- मूल रिट याचिकाकर्ता को बाद का खरीदार कहा जा सकता है जिसने भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही और अधिनिर्णय घोषित होने के बहुत बाद प्रश्नगत भूमि में अधिकार, स्वामित्व या ब्याज प्राप्त किया था जिसे दिनांक 31.05.2007 पर घोषित किया गया था।

2.1 प्रत्यर्थी सं.1- यहाँ पर मूल रिट याचिकाकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष यह घोषणा करने के लिए रिट याचिका दायर की कि प्रश्नगत भूमि के संबंध में अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की धारा 24(2) के तहत इस आधार पर व्यपगत माना जाता है कि संबंधित भूमि के संबंध में मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है।

2.2 हालाँकि उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी की ओर से यह विशेष रूप से मामला था जैसा कि जवाबी शपथ-पत्र में कहा गया है कि प्रश्नगत भूमि का कब्जा दिनांक 15.12.2007 पर पंचनामा तैयार कर के ले लिया गया था और मूल रिट याचिकाकर्ता को बाद में खरीदार होने के नाते अधिग्रहण को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं था, आक्षेपित निर्णय और आदेश द्वारा उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी सं.1 अर्थात् मूल रिट याचिकाकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका को सुना है और घोषित किया है कि प्रश्नगत भूमि का अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की धारा 24(2) के तहत व्यपगत हो गया है।

2.3. जैसा कि इस न्यायालय ने शिव कुमार और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य (2019) 10 एससीसी 229 के मामले में कहा था जिसका इस न्यायालय द्वारा बाद में दिल्ली प्रशासन द्वारा सचिव, भूमि और भवन बनाम पवन कुमार व अन्य, सिविल अपील सं. 3646/2022 और दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम गॉडफ्रेय फिलिप्स (आई) लिमिटेड और अन्य, सिविल अपील सं. 3073/2022 के मामले में पालन किया गया है और बाद के खरीदार के पास अधिनियम, 2013 के तहत अधिग्रहण और/या अधिग्रहण के व्यपगमन को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं था। इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी सं.1-मूल रिट याचिकाकर्ता-बाद का खरीदार जिसने अधिनिर्णय की कार्यवाही और अधिनिर्णय के पारित होने के बाद प्रश्नगत भूमि में अधिकार, स्वामित्व या ब्याज प्राप्त किया था। इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश अरक्षणीय है।

2.4 अन्यथा भी गुणागुणों पर और मामले में इस न्यायालय की संविधान पीठ के बाद के निर्णय के आलोक में इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल और अन्य (2020) 8 एससीसी 129 में प्रकाशित में आरोप लगाया गया कि प्रश्नगत भूमि के संबंध में अधिग्रहण को व्यपगत घोषित करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आदेश अरक्षणीय है।

2.5 जैसा कि यहाँ ऊपर देखा गया है यह उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी की ओर से विशिष्ट मामला था और इसलिए उच्च न्यायालय के

समक्ष काउंटर में कहा गया था कि प्रश्नगत भूमि का कब्जा दिनांक 15.12.2007 पर ले लिया गया था।

2.6 इंदौर विकास प्राधिकरण (पूर्वोक्त) के मामले में इस न्यायालय की संविधान पीठ ने अनुच्छेद 366 में निम्नलिखित रूप से अवलोकन और अभिनिर्धारित किया है:-

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

366.1. धारा 24(1)(क) के प्रावधानों के तहत यदि 2013 अधिनियम के लागू होने की तारीख 1.1.2014 को अधिनिर्णय नहीं दिया जाता है तो कार्यवाहियाँ व्यपगत नहीं होती हैं। मुआवजे का निर्धारण 2013 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत किया जाना है।

366.2. यदि न्यायालय के अंतरिम आदेश द्वारा कवर की गई अवधि को छोड़कर पांच साल की दी गई अवधि के भीतर निर्णय पारित किया गया है, तो 1894 अधिनियम के तहत 2013 अधिनियम की धारा 24(1)(ख) के तहत प्रदान की गई कार्यवाही जारी रहेगी ऐसे जैसे कि इसे निरस्त नहीं किया गया है।

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 कार्यवाही का व्यपगमन उस स्थिति में समझा जाता 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।

(जोर दिया गया)

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 कर 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 और 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 पंचनामा/जापन 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 सवाल उठाने की अनुमति देती है।”

2.7. इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून को इंदौर विकास प्राधिकरण (पूर्वोक्त) के मामले में गुणागुण पर भी लागू कर उच्च न्यायालय द्वारा यह घोषणा करते हुए पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश कि प्रश्नगत भूमि के संबंध में अधिग्रहण अधिनियम, 2013 की धारा 24(2) के तहत व्यपगत माना जाता है अरक्षणीय है।

3. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए और ऊपर बताए गए कारण के लिए वर्तमान अपील सफल होती है। उच्च न्यायालय द्वारा यह घोषणा करते हुए पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश कि भूमि के संबंध में अधिग्रहण

अधिनियम, 2013 की धारा 24(2) के तहत व्यपगत माना जाता है, तदनुसार रद्द कर दिया जाता है। नतीजतन, प्रत्यर्थी सं. 1 द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष दायर मूल रिट याचिका को खारिज कर दिया जाता है।

तदनुसार वर्तमान अपील को अनुमति प्रदानित है। कोई जुर्माना नहीं।

निधि जैन

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायक: अभिषेक प्रताप सिंह और शाश्वत जैन, 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 मुकद्दमेबाज 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 अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।