प्रतिवेद्य

भारतीय सर्वोच्च न्यायालय
सिविल अपीलीय अधिकारिता

सिविल अपील सं. /2023
(विशेष अनुमति याचिका (सि) सं. 22803/2019 से उत्पन्न)

दिल्ली विकास प्राधिकरण **....अपीलार्थी(गण)**

बनाम

बट्टी व अन्य **....प्रत्यर्थी(गण)**

के साथ

सिविल अपील सं. /2023
(विशेष अनुमति याचिका (सि) डायरी सं. 30579/2021 से उत्पन्न)

रा. रा. क्षे. दिल्ली सरकार व अन्य **....अपीलार्थी(गण)**

बनाम

बट्टी व अन्य **....प्रत्यर्थी(गण)**

निर्णय

न्या. राजेश बिंदल

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. यह आदेश दिल्ली उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा रि.या.(सि) संख्या 12135/2015 में दिनांक 30.11.2017 को पारित आदेश से उत्पन्न दो अपीलों का निपटारा करेगा| एक अपील दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत की गई है जबकि दूसरी रा. रा. क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा दायर की गई है।

3 प्रत्यर्थी को तामील पूरी हो चुकी है। हालांकि, जब अपील सुनवाई के लिए ली गई तो कोई भी उपस्थित नहीं हुआ था ।

4 मामलों के तथ्य अभिलेख पर उपलब्ध हैं। भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (संक्षेप में, 'अधिनियम') की धारा 4 के तहत दिनांक 23.06.1989 को जारी अधिसूचना के माध्यम से दिल्ली के हिस्से के नियोजित विकास के लिए लगभग 3,500 हेक्टेयर भूमि माप के बड़े हिस्से का अधिग्रहण करने की मांग की गई थी। दिनांक 19.06.1990 को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर (डी एस) के द्वारा अधिनिर्णय सं. 13/92-93 घोषित किया गए।

5. आक्षेपित आदेश में उच्च न्यायालय द्वारा विचार किये गए तथ्यों से यह स्पष्ट है प्रत्यर्थी का पति स्वर्गीय मांगे राम स्वर्गीय हरकेश का पुत्र था वह प्रत्यर्थी सं.1-रिट याचिकाकर्ता का ससुर है वह [01बीघा और 19 बिस्वा और 03 बिस्वांसी] भूमि में 1/12 हिस्से का अभिलिखित मालिक होने का दावा करता है इसका खसरा सं. 281/4(1011), 282/4 (10-3) और 80(28) है कुल माप 23 बीघा और 2 बिस्वा वाला ग्राम गढ़ी मांडू, शाहदरा, दिल्ली की राजस्व संपदा में स्थित है।

6. अभिलेख पर यह बताने के लिए ऐसा कुछ भी नहीं है कि प्रश्नगत अधिग्रहण को कभी प्रत्यर्थी सं.1 के पूर्ववर्ती-हितधारक द्वारा चुनौती दी गई थी। रिट याचिका वर्ष 2015 में दायर की गई थी, जिसमें भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (संक्षेप में "2013 अधिनियम") की धारा 24(2) का उल्लेख करते हुए दावा किया गया था कि भूमि का कब्जा नहीं लिया जाने और मुआवजे का भुगतान नहीं किया जाने से, अधिग्रहण व्यपगत हो गया है।

7. उच्च न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर किया कि राज्य द्वारा भूमि का कब्जा ले लिया गया था और हरित पट्टी, कृषि और जलाशय के रूप में विकसित करने के लिए वन विभाग को सौंप दी गई थी क्योंकि भूमि 'ओ' ज़ोन में आती है। यह आगे अभिवचन किया गया कि प्रत्यर्थी सं.1 कोई मुआवजा प्राप्त करने का हकदार नहीं था क्योंकि भूमि वास्तव में गांव सभा में निहित थी।

8. पक्षकारों की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्कों पर विचार करने के बाद ***पुणे नगर निगम व अन्य बनाम हरकचंद मिसिरिमल सोलंकी व अन्य (2014)*** *3 एससीसी 183* में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी सं. 1 की भूमि के संबंध में प्रश्नगत अधिग्रहण व्यपगत हो गया है क्योंकि इसका

मुआवजा नहीं दिया गया था। प्रत्यर्थी को मुआवजे की पात्रता का मुद्दा अनिर्णित रखा गया क्योंकि भूमि के स्वामित्व के बारे में विवाद था।

9. अपीलार्थी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाए गए तर्क यह हैं कि ***इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल व अन्य*** *(2020) 8 एससीसी 129* में इस न्यायालय की संवैधानिक पीठ के फैसले को ध्यान में रखते हुए, जिसके द्वारा ***पुणे नगर निगम व अन्य*** *(उपरोक्त) के मामले में* इस न्यायालय के पूर्व निर्णय को उलट दिया गया था, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द किया जाना चाहिए। संविधान पीठ द्वारा यह राय व्यक्त की गई थी कि दो शर्तों में से किसी एक का अनुपालन अर्थात भूमि का कब्जा लेना या मुआवजे का भुगतान करना, अधिग्रहण को बनाए रखने के लिए पर्याप्त है। वर्तमान मामले में, अभिलेख पर स्वीकार किए गए तथ्यों से यह स्पष्ट है कि भूमि का कब्जा अधिग्रहण पूरा होने के बाद ले लिया गया था। प्रत्यर्थी सं. 1 के पूर्ववर्ती-हितधारक को मुआवजे के भुगतान का कोई सवाल ही नहीं था क्योंकि स्वीकार किया गया है कि भूमि के मालिकाना हक को लेकर विवाद था। भूमि गांव सभा के नाम पर दर्ज है। यहां तक कि उच्च न्यायालय ने भी आक्षेपित आदेश में स्वामित्व के प्रश्न को खुला रखा था।

10. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता को सुना।

11. इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है कि इस न्यायालय के **पुणे नगर निगम और एक अन्य** (उपरोक्त) मामले के निर्णय में उच्च न्यायालय ने यह

अभिनिर्धारित करने के लिए भरोसा किया कि प्रश्नगत अधिग्रहण व्यपगत हो गया था। **इंदौर विकास प्राधिकरण** (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय की संविधान पीठ के फैसले ने इसे उलट दिया था। इसका अंश पैरा 362 में नीचे उद्धृत किया गया हैः

> "362. नतीजतन, पुणे नगर निगम और एक अन्य (उपरोक्त) में दिए गए निर्णय को इसके द्वारा उलट कर दिया जाता है और अन्य सभी फैसले, जिनमें पुणे नगर निगम (उपरोक्त) का पालन किया गया है, को भी उलट दिया जाता है।"

12. संविधान पीठ द्वारा विचार किए जाने वाले विभिन्न प्रश्नों के जवाब निर्णय के पैरा 366 में दिए गए थे। यह इस प्रकार हैः

> ***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 अधिनिर्णय नहीं किया जाता है तो कार्यवाही में कोई व्यपगत नहीं होगा। मुआवजे का निर्धारण 2013 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत किया जाना होगा।*
>
> ***366.2.*** *यदि अधिनिर्णय 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 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।*

***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 पंचनामा/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 अर्थात 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 अदालत के बजाय ट्रेजरी में मुआवजे को जमा करने के तरीके की वैधता पर सवाल उठाने की अनुमति देती है।"*

13. उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश का अवलोकन यह दर्शाता है कि रिट याचिका को ***पुणे नगर निगम और अन्य मामले (पूर्वोक्त)*** के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए अनुमति दी गई थी| रिट याचिकाकर्ता द्वारा मामला यह तय किया गया था कि स्वर्गीय हरकेश भूमि के अभिलिखित स्वामी थे जैसा कि निर्णय के अनुच्छेद 2 में देखा गया है| रिट याचिकाकर्ता उनकी बहु है| यहां तक कि जब रिट याचिका दायर की गई थी तब रिट याचिकाकर्ता के पति की भी मृत्यु हो गई थी| यह दावा किया गया था कि स्वर्गीय हरकेश के पास भूमिदारी अधिकार थे, हालाँकि, अपीलार्थी द्वारा लिए गए रुख के संदर्भ में, कोई जीवित सदस्यता अभिलेख पर नहीं रखी गई थी| उच्च न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थी द्वारा लिया गया निश्चित और निर्विवादित दृष्टिकोण यह था कि भूमि का कब्जा अधिनिर्णय की घोषणा के बाद ले लिया गया था और इसे ग्रीन बेल्ट, कृषि और जल निकाय के रूप में विकास के लिए वन विभाग को सौंप दिया गया था क्योंकि यह भूमि 'ओ' जोन में आती है।

14. प्रारंभ में, रिट याचिकाकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष चाहा गया रुख यह था कि भूमि का भौतिक कब्जा नहीं लिया गया था, हालाँकि, उसे छोड़ दिया गया था| केवल इस तर्क पर दवाब दिया गया कि मुआवजे का भुगतान 2013 के अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किया जाए| रिट याचिका को ***पुणे नगर निगम और अन्य*** *मामले (पूर्वोक्त)* के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए अनुमति दी गई थी। उच्च न्यायालय ने भी इस तथ्य पर गौर किया कि संपत्ति के मालिकाना हक को लेकर विवाद था, जिसे दोनों पक्षकारगण द्वारा लिए गए रुख के अनुसार अनिर्णीत रखा गया था। इसका अर्थ है कि याचिकाकर्ता / रिट याचिकाकर्ता के पूर्ववर्ती हित के लिए मुआवजे का भी भुगतान नहीं किया जा सकता था। यह इंगित करने के लिए अभिलेख पर कुछ भी नहीं है कि उस व्यक्ति द्वारा क्या कार्रवाई की गई थी जिसने मुआवजे की मांग करने के लिए संपत्ति में हित का दावा किया था, अगर उसके मालिकाना हक वाली भूमि दो दशक से भी पहले अधिग्रहित की गई थी और कोई मुआवजा नहीं दिया गया था। यह मुकदमेबाजी 2013 के अधिनियम के अधिनियमिति के साथ शुरू हुई।

15. उपर्युक्त दर्ज कारणों से, वर्तमान अपील को अनुमति प्रदान की जानी चाहिए क्यूंकि वर्तमान मामला 2013 के अधिनियम की धारा 24(2) के संघटकों को संतुष्ट नहीं करता है, जैसा कि ***इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल***

और अन्य (पूर्वोक्त) के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्वचन किया गया है। भूमि अधिग्रहण व्यपगत नहीं हो सकता है।

16. तदनुसार, अपीलों को अनुमति प्रदान की जाती है और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित आदेश को दरकिनार किया जाता है। उच्च न्यायालय में प्रत्यर्थी द्वारा दायर रिट याचिका खारिज की जाती है।

..... न्या.
[अभय एस. ओका]

..... न्या.
[राजेश बिंदल]

नई दिल्ली
22.03.2023

(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 मुकद्द्मेबाज़ 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।*