

[2023] 6 एस.सी.आर. 56

कॉन्स्टीट्यूटेड अटॉर्नी और अन्य के माध्यम से गोदरेज और बॉयस मैनुफैक्चरिंग  
कंपनी लिमिटेड.

बनाम

ग्रेटर मुंबई का नगर पालिका निगम और अन्य

(सिविल अपील संख्या 9021/2014)

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

08 मई, 2023

**[न्या. वी. रामसुब्रमण्यम और न्या. पंकज मिथल,**

महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर योजना अधिनियम, 1966 : धारा 126- योजना में निर्दिष्ट सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आवश्यक भूमि का अधिग्रहण-अपीलार्थी ग्रेटर मुंबई के लिए दूसरी विकास योजना में भूखंड का मालिक था, जो 'मनोरंजन स्थल' के उद्देश्य से आरक्षित था- अपीलार्थी सं. 1 के द्वारा आवेदन से मनोरंजन के उद्देश्य से आरक्षित भूमि को समर्पण करना और विकास अधिकार प्रमाण पत्र- डीआरसी के अनुदान के लिए-समर्पण करने के लिए मांगी गई भूमि को विकसित करने का इरादा व्यक्त- प्रस्ताव स्वीकार कर लिया गया, अपीलार्थी ने विकास कार्य शुरू किया और भूमि का कब्जा सौंप दिया- डीआरसी अपीलार्थी सं. 1 को जारी किया, तथापि, कोई अतिरिक्त टीडीआर जारी नहीं किया गया- अपीलार्थी द्वारा अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए दावा, जिसे निगम द्वारा दिनांकित परिपत्र 09/04/1996 के आधार पर अस्वीकार कर दिया गया था, जिसने कुछ परिस्थितियों में अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान को प्रतिबंधित कर दिया था- क्योंकि परिपत्र इस न्यायालय के समक्ष चुनौती के अधीन था, अपीलार्थी सं. 1 ने परिणाम की प्रतीक्षा की- बाद में, इस न्यायालय द्वारा 2009 में गोदरेज एंड बॉयस मैनुफैक्चरिंग कंपनी लिमिटेड के मामले में उक्त परिपत्र अपास्त कर दिया गया, अपीलार्थी सं. 1 के मामले में लेकिन किसी अन्य संपत्ति के संबंध में- एक अन्य अनुरोध नवंबर 2009 में अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए मांग की गई, जिसे अगस्त 2010 में अस्वीकार कर दिया गया था- इसके खिलाफ रिट याचिका, जिसे उच्च न्यायालय ने इस आधार पर खारिज कर दिया कि अपीलार्थीगण द्वारा दावे का परित्याग किया गया था- अपील पर अभिनिर्धारित किया गया: परित्याग का कानून मैक्सिम इनविटो बेनिफिसियम नॉन डैटर पर आधारित था जिसका अर्थ था कि कानून किसी व्यक्ति

को कोई अधिकार या लाभ प्रदान नहीं करता है जो वह नहीं चाहता है- हालाँकि, 1996 से 2009 की अवधि के दौरान, अतिरिक्त टीडीआर का दावा करने का अधिकार निलंबित रूप में था जिससे अपीलार्थी को निर्णय होने तक अनिवार्य रूप से प्रतीक्षा करनी पड़ी- यह कहना स्पष्ट रूप से अनुचित और अस्वीकार्य है कि इस अवधि के दौरान अपीलार्थीगण का इंतजार परित्याग के समान हो सकता है- जहाँ तक संबंध है, अतिरिक्त टीडीआर का अनुदान, सभी गतिविधियाँ अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा अपने वास्तुकारों द्वारा से तब तक किया गया जब तक कि भूमि का कब्जा सौंपना सुविधा के विकास और अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए नहीं था - वे सभी कार्य निगम को भूमि के समर्पण को प्रतिग्रहण करना करने और टीडीआर देने के प्रयास के हिस्से के रूप में किए गए थे - इस प्रकार, उच्च न्यायालय इस तथ्य का निष्कर्ष दर्ज करने में सही था कि अपीलार्थीगण ने सुविधा विकसित नहीं की ताकि वे अतिरिक्त टीडीआर के हकदार हों- इस संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा किए गए तथ्य का निष्कर्ष बरकरार है - ग्रेटर मुंबई के लिए विकास नियंत्रण विनियम, 1991- आरईजी. 34.

शब्द और वाक्यांश: "सुविधा" और "विकास" - महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर योजना अधिनियम, 1966 के संदर्भ में इसका अर्थ है।

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने कहा,

अभिनिर्धारित 1.1. परित्याग का कानून *इनविटो बेनिफिसियम नॉन डैटर* पर आधारित है। इसका मतलब है कि कानून किसी व्यक्ति को कोई अधिकार या लाभ प्रदान नहीं करता है जो वह नहीं चाहता है। [ पैरा 15] [69-ख]

1.2 नगर निगम द्वारा अपने अस्वीकृति आदेश दिनांक 27.11.1998 में कहा था अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए एक बाधा के रूप में जो उल्लेख किया गया था, वह पहले दौर में चुनौती का विषय था। यह मुख्य रूप से अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा किया गया था, हालांकि किसी अन्य संपत्ति के संबंध में। यदि पहले दौर में उक्त निर्णय अपीलार्थी संख्या 1 के खिलाफ गया होता, तो "प्रचलित नीति" के आधार पर अतिरिक्त टीडीआर के लिए अपीलार्थीगण के दावे की अस्वीकृति अंतिम और निर्विवाद हो जाती। [पैरा 17] [69-च-छ]

1.3 1996 से 2009 की अवधि के दौरान, अतिरिक्त टीडीआर का दावा करने का अधिकार निलंबित एनिमेशन में था। इस प्रकार, अपीलार्थीगण को अनिवार्य रूप से तब तक इंतजार करना पड़ा जब तक कि

उनके अधिकार साफ न जो जाए। यह कहना कि इस अस्पष्टता की अवधि के दौरान अपीलार्थीगण का इंतजार, परित्याग के समान है, स्पष्ट रूप से अनुचित और अस्वीकार्य है। इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि अपीलार्थीगण द्वारा दावे का परित्याग किया गया था, कानून या तत्काल मामले के तथ्यों के अनुरूप नहीं है और इस प्रकार, अपीलार्थीगण के पक्ष में जवाब दिया जाता है। [पैरा 18] [69-छ-ज; 70-क-ख]

2.1 "सुविधा" शब्द जैसे कि धारा 2(2) में परिभाषित है का अर्थ "मनोरंजन स्थल" सहित कई चीजें। "विकास" शब्द में धारा 2(7) के तहत, भूमि में या उसके ऊपर खनन या अन्य संचालन या किसी भी भवन या भूमि में कोई भौतिक परिवर्तन करना और किसी भी भूमि का पुनर्निर्माण, पुनर्विकास और खाका और उप-विभाजन शामिल है। [अनुच्छेद 38] [76-घ-ड]

2.2 सटीक रूप से, अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा अपने वास्तुकारों द्वारा से भूमि का कब्जा सौंपने तक की गई सभी गतिविधियाँ सुविधा के विकास और अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए नहीं थीं। वे सभी कार्य निगम द्वारा भूमि के समर्पण को प्रतिग्रहण करने और टीडीआर प्रदान करने के प्रयास के हिस्से के रूप में किए गए थे। [पैरा 41] [83-ख-ग]

2.3 मेफेयर हाउसिंग (जिसमें अपीलार्थी संख्या 2 एक भागीदार है) के प्रवेश करने के बाद ही, पहले मनोरंजन स्थल को विकसित करने और बनाए रखने के लिए निगम को दिनांकित 20.11.1996 अनुरोध पत्र के साथ और फिर दिनांक 24.12.1996 पर अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा पावर ऑफ अटॉर्नी के निष्पादन के साथ ही एक सुविधा विकसित करने और अतिरिक्त टीडीआर की मांग करने का विचार सामने आया था। लेकिन दुर्भाग्य से, निगम ने अपीलार्थी संख्या 2 द्वारा प्रतिनिधित्व किए गए मेफेयर हाउसिंग को स्पष्ट कर दिया कि वह मनोरंजन मैदान के विकास के लिए अतिरिक्त टीडीआर का हकदार नहीं होगा। दिनांकित 23.01.1998 पत्र में मेफेयर हाउसिंग को स्पष्ट किया गया था कि उन्हें कोई टीडीआर नहीं दिया जाएगा। [अनुच्छेद 42] [83-ग-ड]

2.4 जब मेफेयर हाउसिंग ने निगम को आर.जी. को विकसित करने और बनाए रखने की अनुमति मांगने के लिए एक पत्र दिनांकित

20.11.1996 भेजा, तो उनका समर्पण की गई भूमि से कोई लेना-देना नहीं था। इसलिए, वे टीडीआर या अतिरिक्त टीडीआर के हकदार नहीं थे। इस कठिनाई को महसूस करते हुए, ऐसा प्रतीत होता है कि उन्हें अपीलार्थी संख्या 1 से पीओए के 2 विलेख प्राप्त हुए हैं ताकि अपीलार्थी संख्या 1 का सहारा ले सके। वास्तव में, पहला पीओए अनावश्यक था क्योंकि जब तक इसे निष्पादित किया गया था, अपीलार्थी संख्या 1 ने पहले ही टीडीआर के लिए डीआरसी प्राप्त कर लिया था। फिर भी, पहला पीओए टीडीआर के लिए था और दूसरा पीओए अतिरिक्त टीडीआर के लिए था। [पैरा 43] [83-ड-च]

2.5 यहाँ तक कि पक्षों के बीच पत्राचार के एक स्वतंत्र विश्लेषण से भी पता चलता है कि कोई सुविधा अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा विकसित नहीं की गई थी। जैसा कि कानून की आवश्यक है, अतिरिक्त टीडीआर का हकदार होने के लिए। [पैरा 44] [83-छ]

2.6 मनोरंजन स्थल की तस्वीरों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए, जैसा कि यह मौजूद है, अपीलार्थीगण के अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि जो कभी बंजर भूमि थी जो यह है वह अपीलार्थीगण द्वारा की गई गतिविधियों के अलावा और कुछ नहीं हो सकती थी। इसलिए, उनका निवेदन था कि यदि इसे सुविधा के विकास के रूप में नहीं माना जाता है, तो और कुछ भी ऐसा नहीं माना जा सकता है। [पैरा 45] [84-क-ख]

2.7 दुर्भाग्य से अपीलार्थीगण के लिए, जो कुछ भी उन्होंने अपने वास्तुकारों द्वारा से कब्जा सौंपने और डीआरसी प्राप्त करने की तारीख तक किया था, उन्हें उनके द्वारा सुविधा के विकास के रूप में पेश नहीं किया गया था। यदि कब्जा सौंपने की तारीख तक की उन सभी गतिविधियों से सुविधा का विकास होता है, तो अपीलार्थी संख्या 1 को सुविधा के विकास की गतिविधि शुरू करने और अतिरिक्त टीडीआर की मांग करने के लिए अपीलार्थी संख्या 2 को पीओए देने की कोई आवश्यकता नहीं थी। यदि सुविधा के विकास और अतिरिक्त टीडीआर के लिए दावा दायर करने का काम केवल मेफेयर हाउसिंग के सामने आने के बाद ही शुरू किया गया था, तो अपीलार्थी निगम द्वारा निर्धारित शर्त से बाध्य हो गए कि अपीलार्थी संख्या 2 अतिरिक्त टीडीआर का हकदार नहीं होगा। उच्च न्यायालय इस तथ्य के निष्कर्ष को दर्ज करने में सही था कि अपीलार्थीगण ने अतिरिक्त टीडीआर के हकदार होने के लिए सुविधा विकसित नहीं की थी। एक बार जब इस संबंध

में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए तथ्य के निष्कर्ष को बरकरार रखा जाता है, तो अपील को स्वचालित रूप से उस भाग्य के साथ मिलना चाहिए जिसका वह हकदार है। [पैरा 46,47] [84-ख-घ; ड]

गोदरेज एंड बॉयस मैनुफैक्चरिंग कंपनी लिमिटेड बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य (2009) 5 एससीसी 24: [2009] 1 एससीआर 1016; पी. दासा मुनि रेड्डी बनाम पी. अप्पा राव (1974) 2 एससीसी 725: [1975] 2 एससीआर 32-संदर्भित।

### मामला विधि संदर्भ

[1975] 2 एससीआर 32      पैरा 15 से संदर्भित है

[2009] 1 एससीआर 1016      पैरा 16 से संदर्भित है

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार सिविल अपील सं. 9021/2014 में।

2010 के रिट या. सं. 2058 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनांकित 08.08.2011 के निर्णय और आदेश से।

पी. चिदम्बरम, प्रवीण समधानी, वरिष्ठ अधिवक्तागण।, प्रमोद बी. अग्रवाल, अनिरुद्ध जोशी, निवित श्रीवास्तव, नेल मांडविया, कुणाल वाजानी, आयुष अग्रवाल, शुभांग टंडन, अपीलार्थीगण के लिए अधिवक्तागण।

आत्माराम एन. एस. नाडकर्णी, वरिष्ठ अधिवक्ता। एस. सुकुमारन, आनंद सुकुमार, भुपेश कुमार पाठक, सुश्री मीरा माथुर, एस. एस. रेबेलो, सुश्री दीप्ति आर्य, सुश्री आरजू पॉल, सुश्री मनीषा गुप्ता, अपीलार्थीगण के लिए अधिवक्तागण।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

### **न्या. वी. रामसुब्रमण्यन**

1. 31, 057.30 वर्ग कि. मी. के कुल क्षेत्र के लिए विकास अधिकार प्रमाणपत्र<sup>1</sup> के अनुदान के लिए बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा उनके दावे को खारिज करने से व्यथित। "मनोरंजन स्थल" नामक सुविधा के निर्माण और विकास के लिए, बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाकर्ता ने यह अपील की है।

2. हमने अपीलार्थीगण के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी. चिदंबरम और प्रत्यर्थीगण की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आत्माराम एन.एस. नाडकर्णी को सुना है।

3. वर्तमान अपील की ओर ले जाने वाले पृष्ठभूमि तथ्य इस प्रकार हैं:-

(i) ग्रेटर मुंबई के लिए दूसरी विकास योजना (डीपी 1991) 1981-2001 अवधि के लिए तैयार की गई थी और इसे 1991 और 1994 के बीच कुछ हिस्सों में स्वीकृत किया गया था। उक्त डीपी में, एन-वार्ड और सीटीएस संख्या 2बी (भाग) आने वाले सीटीएस संख्या 2बी (भाग) में और एस-वार्ड में आने वाले 3बी में वाले भूखंडों को "मनोरंजन स्थल" के उद्देश्य से आरक्षित किया गया था।;

<sup>1</sup> संक्षेप में "डीआरसी"

(ii) उपरोक्त भूमि का स्वामित्व अपीलार्थी सं.1 के पास था। एत अपीलार्थी सं. 2 कथित सम्पत्तिक संबंध में अपीलार्थी सं.1 के विधिवत नियत अटर्नी।

(iii) 1994 के महाराष्ट्र अधिनियम 10 के तहत (क), (ख) और (ग) को महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर योजना अधिनियम, 1966 (जिसे इसके बाद "अधिनियम" कहा जाता है) की धारा 126 की उप-धारा (1) के तहत प्रतिस्थापन के माध्यम से जोड़े गए थे। इन खंडों को दिनांक 25.03.1991 से प्रभाव के साथ जोड़ा गया था;

(iv) धारा 126(1) ने योजना प्राधिकरण / विकास प्राधिकरण को मसौदे क्षेत्रीय योजना<sup>2</sup> या डीपी या नगर योजना योजना<sup>3</sup> के प्रकाशन के बाद किसी भी योजना या स्कीम में निर्दिष्ट किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आवश्यक या आरक्षित किसी भी भूमि का अधिग्रहण करने की शक्ति प्रदान की। उप-धारा (1) में नए जोड़े गए खंड (क), (ख) और (ग) में ऐसे अधिग्रहण के 3 अलग तरीके प्रदान किए गए हैं। अधिग्रहण का एक तरीका सहमत राशि के भुगतान पर एक समझौते के माध्यम से था। अधिग्रहण का दूसरा तरीका किसी भी मुआवजे के बदले, मुफ्त में समर्पण की गई भूमि के क्षेत्र के प्रति फ्लोर स्पेस इंडेक्स<sup>4</sup> या हस्तांतरणीय विकास अधिकार<sup>5</sup> प्रदान करना था और समर्पण की गई भूमि पर सुविधा के विकास या निर्माण के लिए अतिरिक्त एफएसआई या टीडीआर भी देना था। अधिग्रहण द्वारा तीसरा तरीका द्वारा भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनःस्थापन अधिनियम, 2013 में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिद्वारा के तहत द्वारार्यवाही शुरू करना था।

(v) अपने वास्तुकारों द्वारा से अपीलार्थी संख्या 1, दिनांक 14.07.1994 के पत्र द्वारा से, "योग्य उद्यमों" ने 31,057.58 वर्ग कि.

<sup>2</sup> संक्षेप में "डीआरपी"

<sup>3</sup> संक्षेप में "टीपीएस"

<sup>4</sup> संक्षेप में "एफएसआई"

<sup>5</sup> संक्षेप में "टीडीआर"

मी. की सीमा की भूमि मीटर (दो भूखंड) को सौंपने के लिए एक आवेदन किया। जो "मनोरंजन मैदान" के उद्देश्य से डीपी के तहत आरक्षित थे। डीआरसी के अनुदान के लिए एक आवेदन उक्त पत्र के साथ संलग्न किया गया था;

(vi) इस स्तर पर यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि भूमि अधिग्रहण के लिए मुआवजे के बदले में दिया जाने वाला टीडीआर, जैसा कि धारा 126 की उप-धारा (1) के खंड (ख) में विचार किया गया है, जिसमें दो घटक शामिल हैं, अर्थात् (i) समर्पण की गई भूमि के क्षेत्र के बराबर टीडीआर; और (ii) मालिक की कीमत पर समर्पण की गई भूमि पर सुविधा के विकास या निर्माण के लिए अतिरिक्त टीडीआर;

(vii) दिनांकित 08.10.1994 एक अन्य पत्र के माध्यम से, अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकार ने नगर निगम को एक पत्र लिखा, जिसमें समर्पण करने के लिए मांगी गई भूमि को विकसित करने का अपना इरादा व्यक्त किया गया;

(viii) दिनांक 24.11.1994 के एक अन्य पत्र द्वारा, अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकार ने उद्यान अधीक्षक को, उद्यानों के उपाधीक्षक द्वारा की गई यात्रा के अनुसार विभाग के द्वारा दिए गए सुझावों को शामिल करने के बाद, भूमि के विकास के लिए चित्रों का एक सेट भेजा।;

(ix) उद्यान अधीक्षक को दिनांकित 13.12.1994 पत्र के माध्यम से सहायक अभियंता को अपीलार्थीगण का प्रस्ताव भेजा गया;

(x) मुख्य अभियंता (विकास योजना) द्वारा जारी दिनांक 05.04.1995 के आशय पत्र द्वारा, अपीलार्थी संख्या 1 को सूचित किया गया था कि डीआरसी के अनुदान के लिए उनके अनुरोध पर उसमें उल्लिखित आवश्यकताओं का पालन करने के बाद विचार किया जाएगा। उक्त दिनांकित 05.04.1995 पत्र में इंगित शर्तों में से एक यह थी कि अपीलार्थी को पत्र में उल्लिखित आवश्यकताओं के वफादार अनुपालन के लिए प्रतिभूति के रूप में रु.3,50,000 की राशि जमा करनी थी;

(xi) अपीलार्थी संख्या 1 ने अपने वास्तुकारों द्वारा से विकास कार्य शुरू किया। नगर निगम के अधिकारियों द्वारा स्थल का निरीक्षण भी किया गया। अंततः उप मुख्य अभियंता (योजना और डिजाइन) ने अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा किए गए विकास कार्य के पूरा होने को प्रमाणित करते हुए दिनांकित 27.05.1995 एक पत्र

जारी किया। यह पत्र दिनांक 23.05.1995 पर स्थल निरीक्षण करने के बाद जारी किया गया था;

(xii) बाद के एक पत्र दिनांक 20.07.1995 द्वारा, मुख्य अभियंता ने अपीलार्थी संख्या 1 को सूचित किया कि उन्हें स्टॉर्म वाटर ड्रेन्स को पूरा करना है और उसके बाद, डीआरसी जारी किया जाएगा। तदनुसार, अपीलार्थी संख्या 1 ने स्टॉर्म वाटर ड्रेन्स का निर्माण किया;

(xiii) इसके बाद, कार्यकारी अभियंता ने दिनांक 20.10.1995 जारी कर प्रमाणित किया कि नालियों का संतोषजनक निर्माण किया गया है;

(xiv) वास्तव में, अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकारों के पास "मनोरंजन मैदान" के लिए आरक्षित भूखंड पर एक अस्थायी स्थल कार्यालय और गोदाम था। यह वास्तुकारों के दिनांकित 28.09.1995 पत्र के अनुसार, अतिरिक्त सुविधा विकसित करने और मनोरंजन मैदान के भूनिर्माण के उद्देश्य से था। इसलिए, कुछ संचारों में, अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकारों ने काम पूरा होने के बाद इसे हटाने की पेशकश की। अपीलार्थी संख्या 1 ने विकास के लिए आवश्यक सामग्री को संग्रहीत करने के लिए अस्थायी संरचना के प्रतिधारण के लिए ₹.25,000/- की राशि भी जमा की;

(xv) जब अपीलार्थी संख्या 1 सुविधा का विकास कर रहा था, तो स्थानीय लोग प्रवेश चाहते थे और इसलिए, उप मुख्य अभियंता ने अपने नोट दिनांक 30.11.1995 के द्वारा निवेदन किया, मुख्य अभियंता के दो चीजों पर आदेश, अर्थात्, (i) स्थानीय लोगों को प्रवेश; और (ii) विकसित भूमि पर कब्जा करने की अनुमति;

(xvi) साथ ही, अपीलार्थी संख्या 1 ने दिनांक 09.12.1995 पर भूमि का औपचारिक कब्जा सौंप दिया;

(xvii) दिनांक 14.12.1995 पर, प्रत्यर्थीगण ने दिनांकित 07.12.1995 प्रस्ताव के संदर्भ में अपीलार्थी संख्या 1 को एनओसी प्रदान किया। दिनांक 28.12.1995 की एक और जांच रिपोर्ट में स्वीकार किया गया कि "मनोरंजन मैदान" को 14.12.1995 पर दी गई मंजूरी के संदर्भ में विकसित किया जा रहा था;

(xviii) जबकि स्थिति इस प्रकार थी, नगर निगम ने दिनांक 09.04.1996 का एक परिपत्र जारी किया, जिसमें आरक्षण के अधिकतम 15 प्रतिशत क्षेत्र के अधीन

ऐसी संरचनाओं के निर्मित क्षेत्र की सीमा तक, केवल आरक्षण के भीतर बनाए जाने की अनुमति वाली संरचनाओं के लिए "मनोरंजन स्थल" जैसी सुविधाओं के संबंध में अतिरिक्त टीडीआरके अनुदान को प्रतिबंधित किया गया था। यह परिपत्र और एक अन्य परिपत्र दिनांक 05.04.2003 चुनौती का विषय बन गया, जिसके परिणामस्वरूप यह न्यायालय ने **गोदरेज एंड बॉयस मैनुफैक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** बनाम **महाराष्ट्र राज्य और अन्य** में निर्णय दिया जो रिपोर्ट किया गया।

---

6 (2009) 5 एससीसी 24

(xix) उपरोक्त कार्यवाहियों विचाराधीनता रहने के दौरान, अपीलार्थी संख्या 1 ने दिनांकित 24.12.1996 एक विलेख के तहत सुविधा टीडीआर (अतिरिक्त टीडीआर) के संबंध में अपने पावर ऑफ अटॉर्नी<sup>7</sup> के रूप में अपीलार्थी संख्या 2 का गठन किया;

(xx) सुविधा का विकास पूरा करने का दावा करते हुए, अपीलार्थीगण ने अतिरिक्त टीडीआर (जिसे "सुविधा टीडीआर" के रूप में भी जाना जाता है) के अनुदान के लिए दिनांक 17.04.1998 पर आवेदन किया;

(xxi) लेकिन दिनांक 27.11.1998 के जवाब से निगम ने प्रचलित नीति के आधार पर अतिरिक्त टीडीआर के अनुरोध पर विचार करने से इनकार कर दिया। (अर्थात्, परिपत्र दिनांकित 09.04.1996 के नाम से);

(xxii) चूंकि इस न्यायालय के समक्ष परिपत्र को चुनौती दी गई थी, इसलिए अपीलार्थी संख्या 1 ने चुनौती के परिणाम की प्रतीक्षा की;

(xxiii) इसलिए, इस न्यायालय द्वारा **गोदरेज एंड बॉयस मैनुफैक्चरिंग कंपनी लिमिटेड (उपरोक्त)** में निर्णय से परिपत्र को रद्द करने के बाद, अपीलार्थी ने दिनांक 03.11.2009 दिनांकित पत्र द्वारा अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए एक और अनुरोध किया। लेकिन इसे नगर निगम द्वारा दिनांकित 17.08.2010 एक आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था।

(xxiv) उक्त प्रतिक्रिया से व्यथित होकर, अपीलार्थीगण ने 2010 में रिट या. सं. 2058 में एक रिट याचिका दायर की। इस रिट याचिका को बॉम्बे के उच्च न्यायालय ने दिनांक 08.08.2011 के एक आदेश द्वारा खारिज कर दिया था। यह उक्त आदेश के खिलाफ है कि अपीलार्थी

7 संक्षेप में "पीओए".

उपरोक्त अपील के साथ आए हैं।

4. अपीलार्थीगण के दावे को खारिज करते हुए, उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निष्कर्ष दर्ज किए:

(i) कि अतिरिक्त टीडीआरके लिए दावा आम तौर पर ग्रेटर मुंबई, 1991<sup>8</sup> के लिए विकास नियंत्रण विनियमों के विनियम 34 के परिशिष्ट VII के खंड 6 के संदर्भ में उत्पन्न होता है;

(ii) अपीलार्थीगण और प्रत्यर्थीगण के बीच वर्ष 14.07.1994 से 1998 तक किए गए पूरे पत्राचार से यह खुलासा नहीं होता है कि अपीलार्थीगण ने खंड 6 के संदर्भ में अतिरिक्त टीडीआर प्राप्त करने का इरादा किया था;

(iii) यदि ऐसा कोई इरादा था, तो मालिक को परिशिष्ट VII के खंड 6 के संदर्भ में आयुक्त या उपयुक्त प्राधिकरण से संपर्क करना चाहिए था;

(iv) कि उद्यान विभाग के संबंध में उद्यान अधीक्षक उपयुक्त प्राधिकारी नहीं था;

(v) कि अपीलार्थी संख्या 1 और उनके वास्तुकारों द्वारा जो दावा किया गया था वह खंड 5 के अनुसार केवल टीडीआर था और विनियमन 34 के परिशिष्ट VII के खंड 6 के तहत अतिरिक्त टीडीआर नहीं था;

(vi) कि अपीलार्थीगण ने बिना किसी विरोध के डीआरसी दिनांक 02.01.1996 को स्वीकार कर लिया;

(vii) कि अपीलार्थीगण यह स्थापित करने में विफल रहे हैं कि उन्होंने कोई विकास किया है;

8 संक्षेप में "विनियम"

(viii) कि मेसर्स मेफेयर हाउसिंग और निगम के बीच निष्पादित समझौते से पता चलता है कि अपीलार्थीगण ने केवल भूमि का समर्पण किया और खंड 5 के संदर्भ में टीडीआरका दावा किया, लेकिन खंड 6 के संदर्भ में कोई विकास नहीं किया;

(ix) वह कि खंड 5 के संदर्भ में भूमि को समर्पण करते हुए और टीडीआर का दावा करते हुए, अपीलार्थी संख्या 1 ने फॉर्म सं. 2625 को संलग्न करते हुए एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया;

(x) उक्त मुद्रित फॉर्म के क्रम संख्या 1 में, मालिकों से यह सूचित करने के लिए कहा गया था कि क्या खंड 6 के अनुसार संबंधित प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं के अनुसार आरक्षण का निर्माण प्रस्तावित है;

(xi) क्रम संख्या 17 में प्रश्न के लिए अपीलार्थी संख्या 1 का उत्तर यह था कि प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है क्योंकि "मनोरंजन मैदान" आरक्षण के लिए था

(xii) कि खंड 6 के संदर्भ में अतिरिक्त टीडीआर का दावा करने से पहले, न तो अपीलार्थी संख्या 1 और न अपीलार्थी संख्या 2 ने ही मुद्रित फॉर्म में भरा था;

(xiii) कि खंड 6 के तहत, आयुक्त या उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा निर्धारित शर्तों के अनुसार सुविधा विकसित की जानी है, लेकिन इस मामले में, इन अधिकारियों ने कोई शर्त निर्धारित नहीं की, क्योंकि अपीलार्थीगण ने अतिरिक्त टीडीआरके लिए कोई मुद्रित फॉर्म जमा नहीं किया था;

(xiv) अपीलार्थी संख्या 2 भूमि का स्वामी या पट्टेदार नहीं है और इसलिए जब अपीलार्थी संख्या 2 ने भूमि के विकास/रखरखाव के लिए अनुरोध किया, तो अनुरोध इस शर्त पर दिया गया था कि अपीलार्थी संख्या 2 किसी भी टीडीआर का दावा नहीं करेगा; और

(xv) किसी भी मामले में अपीलार्थीगण ने अतिरिक्त टीडीआरके लिए अपने दावे को छोड़ दिया है, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि वे वर्ष 1998 में किए गए अतिरिक्त टीडीआर के अनुरोध की अस्वीकृति को चुनौती देने वाली रिट याचिका वर्ष 2010 में ही दर्ज की गई थी और इसलिए, रिट याचिका खारिज किए जाने के योग्य है।

5. उच्च न्यायालय के आक्षेपित आदेश का हवाला देते हुए, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी. चिदंबरम ने तर्क दिया है:

(i) टीडीआर / अतिरिक्त टीडीआर, भूमि के अधिग्रहण और सुविधा के विकास के लिए मुआवजे का गठन करता है और इसलिए इसका इनकार संविधान के अनुच्छेद 300 क के तहत गारंटीकृत संपत्ति के अधिकार का उल्लंघन होगा;

(ii) इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अपीलार्थीगण ने उद्यान अधीक्षक द्वारा अनुमोदित योजना के संदर्भ में "मनोरंजन मैदान" विकसित किया है;

(iii) उच्च न्यायालय ने नगर आयुक्त द्वारा दी गई मंजूरी की अनदेखी की जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध थी और इसलिए यह निष्कर्ष कि उपयुक्त प्राधिकारी ने मंजूरी नहीं दी, तथ्यात्मक रूप से गलत है;

(iv) विनियमन 6 के संदर्भ में, "समर्पण किए गए भूखंड पर" सुविधा विकसित करने की आवश्यकता है और निगम के पक्ष में निहित होना धारा 126(1)(ख) के संदर्भ में सुविधा के विकास के बाद ही होता है;

(v) उच्च न्यायालय के समक्ष निगम द्वारा लिया गया रुख कि अपीलार्थी ने सुविधा का विकास नहीं किया, एक बाद का विचार था;

(vi) अपीलार्थीगण द्वारा दिनांकित 17.04.1998 को अतिरिक्त टीडीआर के लिए अनुरोध को निगम द्वारा दिनांकित 27.11.1998 के एक संचार द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, इस आधार पर नहीं कि अपीलार्थीगण ने सुविधा का विकास नहीं किया था, बल्कि एकमात्र आधार पर कि प्रचलित नीति अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान की अनुमति नहीं देती थी;

(vii) उच्च न्यायालय द्वारा यह निष्कर्ष निकाला गया कि उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने में देरी के कारण अपीलार्थी द्वारा अधिकार का परित्याग किया गया था, पूरी तरह से विकृत था:

(viii) कि उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा कि विलंब अपीलार्थी के लिए "प्रचलित नीति" को उनकी चुनौती के परिणाम की प्रतीक्षा करने की आवश्यकता के कारण था और इसलिए, विवादित आदेश को दरकिनार किया जाना चाहिए।

6. प्रत्यर्थीगण की कार्रवाई और उच्च न्यायालय के विवादित आदेश का बचाव करते हुए, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आत्माराम एन.एस. नाडकर्णी ने तर्क दिया है:-

(i) पक्षकारों के बीच पूरे पत्राचार को देखने के बाद, उच्च न्यायालय ने विभिन्न पहलुओं पर तथ्य के निष्कर्ष दर्ज किए हैं जैसे कि अपीलार्थीगण किसी भी सुविधा का विकास नहीं कर रहे हैं, अपीलार्थीगण अतिरिक्त टीडीआर के लिए कोई दावा नहीं कर रहे हैं और किसी भी सुविधा के विकास के लिए उपयुक्त प्राधिकारी की ओर द्वारा अनुमोदन की कमी;

(ii) तथ्य के ये निष्कर्ष संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत किसी भी हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देते हैं;

(iii) दिनांक 27.11.1998 पर किए गए अतिरिक्त टीडीआर के अनुरोध की अस्वीकृति को अपीलार्थीगण द्वारा 12 वर्षों के बाद ही चुनौती दी गई थी और इसलिए उच्च न्यायालय को दावे के परित्याग के बारे में निष्कर्ष निकालने में उचित ठहराया गया था;

(iv) निगम के पक्ष में भूमि के समर्पण और हस्तांतरण और टीडीआर के अनुदान के बाद, अपीलार्थीगण मालिक नहीं रह गए और इसलिए वे अतिरिक्त टीडीआर का दावा करने के हकदार नहीं थे।

(v) अतिरिक्त टीडीआर के लिए दावा टीडीआर के दावे के साथ किया जाना चाहिए, लेकिन अपीलार्थी ऐसा करने में विफल रहे;

(vi) अपीलार्थीगण ने वर्ष 1995 में भूमि को समर्पण और हस्तांतरित करने के बाद ही 1998 में अतिरिक्त टीडीआर के लिए दावा किया;

(vii) किसी भी मामले में, सुविधाओं का विकास सक्षम प्राधिकारी द्वारा की गई शर्तों के अनुसार किया जाना था; और

(viii) कटाई, समतल करने, भरने, सीढ़ी बनाने और भूनिर्माण की गतिविधियों को सुविधा के विकास के रूप में नहीं माना जा सकता है और इसलिए प्रत्यर्थीगण की कार्रवाई और उच्च न्यायालय का आदेश पूरी तरह से क्रम में था।

7. हमने प्रतिद्वंद्वी विवादों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है।

8. प्रतिद्वंद्वी विवादों से, हमें ऐसा लगता है कि निम्नलिखित दो प्रश्न हमारे विचार के लिए उत्पन्न होते हैं:

**(I)** क्या उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष सही था कि अपीलार्थीगण द्वारा दावे का परित्याग किया गया था?; और

**(II)** क्या उच्च न्यायालय द्वारा यह तथ्य सामने आया है कि अपीलार्थीगण ने सुविधा विकसित नहीं की थी और न ही कर सकते थे, हस्तक्षेप की आवश्यकता, विशेष रूप से वैधानिक

प्रावधानों और तथ्यों पर विचार करने पर जो पक्षों के बीच आदान-प्रदान किए गए पत्राचार से सामने आए हैं?

**प्रश्न संख्या 1 : क्या उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष सही था कि अपीलार्थीगण द्वारा दावे को परित्याग दिया गया था?**

9. यह सच है कि अपीलार्थीगण द्वारा अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए उनके आवेदन दिनांक 17.04.1998 के माध्यम से किए गए दावे को निगम द्वारा दिनांक 27.11.1998 के एक संचार द्वारा खारिज कर दिया गया था और इसे अपीलार्थीगण द्वारा सितंबर-2010 में 12 साल बाद दायर एक रिट याचिका के माध्यम से चुनौती दी गई थी। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी की कार्रवाई को चुनौती देने में 12 वर्षों की यह देरी दावे को परित्याग के समान है।

10. आइए अब देखें कि क्या परित्याग का अनुमान तथ्यात्मक रूप से बनाया गया है और कानूनी रूप से स्वीकार्य है।

11. अस्वीकृति का आदेश दिनांकित 27.11.1998 एक गुप्त आदेश है जो इस प्रकार है:

"यह आपको सूचित करने के लिए है कि, गाँव घाटकोपर के सीटीएस सं.2/बी (पीटी), 3(बी) वाली भूमि पर मनोरंजन मैदान के विकास के बदले अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए आपके द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव विचार नहीं किया जा सकता है जो प्रचलित नीति के अनुसार इस संबंध में।"

12. स्पष्ट रूप से उपरोक्त संचार में उल्लिखित अभिव्यक्ति "प्रचलित नीति", दिनांक 09.04.1996 का परिपत्र था। उक्त परिपत्र दिनांक 09.04.1996 में कई मुद्दों पर चर्चा की गई, जिनमें से एक खुले स्थान की सुविधाओं के लिए अतिरिक्त टीडीआर से संबंधित था। दिनांक 09.04.1996 परिपत्र का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:

**"2. खुले स्थान सुविधाएँ जैसे गार्डन, प्ले ग्राउंड आर. जी., पार्किंग, खुले स्थान और कब्रिस्तान ग्राउंड**

i) उपर्युक्त सुविधाओं के संबंध में अतिरिक्त विकास अधिकार के लिए आवेदन पर केवल डी.सी.आर. संख्या 23(जी) के प्रावधानों के

अनुसार आरक्षण के भीतर बनाए जाने की अनुमति दी गई  
संरचनाओं के लिए विचार किया जाएगा, बशर्ते कि ऐसी संरचनाओं के  
निर्मित क्षेत्र की सीमा आरक्षण के अधिकतम 15 प्रतिशत क्षेत्र के  
अधीन हो।

ii) समतल करने, परिसर की दीवार के निर्माण, बनाए रखने वाली  
दीवार, आँगन का दरवाजा देना, लाल मिट्टी की परत प्रदान करने, भूनिर्माण और  
जल निकासी व्यवस्था आदि जैसी वस्तुओं के निष्पादन के लिए कोई  
अतिरिक्त विकास अधिकार नहीं दिया जाएगा।

iii) ऐसी संरचनाओं के लिए अतिरिक्त विकास अधिकार प्रदान करने  
पर विचार करने की प्रक्रिया और नियम और शर्तें उपरोक्त मद  
संख्या 1 के अनुसार ही होंगी।"

13. वास्तव में, उपरोक्त परिपत्र दिनांक 09.04.1996 ने एक ओर अपीलार्थी  
संख्या 1 और कुछ अन्य लोगों और दूसरी ओर निगम के बीच विवाद को जन्म  
दिया। वह विवाद जो किसी अन्य संपत्ति से संबंधित था, अंततः कुछ सिविल अपीलों  
और एक रिट याचिका के रूप में इस न्यायालय के समक्ष आया। **गोदरेज एंड  
बॉयस मैनुफैक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** (उपरोक्त) में इस न्यायालय के फैसले  
द्वारा से विवाद का समाधान हो गया। उक्त निर्णय 06.02.2009 पर प्रस्तुत किया  
गया था।

14. इसलिए, उक्त निर्णय का लाभ उठाते हुए, अपीलार्थी संख्या 2 ने एक  
बार फिर अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए 03.11.2009 पर आवेदन किया।  
इसे एक बार फिर दिनांकित 17.08.2010 संचार द्वारा अस्वीकार कर दिया गया  
था। इस अस्वीकृति ने वर्ष 2010 में वर्तमान कार्यवाही शुरू की। यह घटनाओं की  
इस श्रृंखला के आलोक में है कि हमें यह देखना होगा कि क्या अपीलार्थीगण की  
ओर से कोई देरी हुई थी और क्या इस तरह की देरी से दावे को परित्याग का  
अनुमान लगाया जा सकता है।

15. परित्याग का कानून इनविटो *बेनिफिसियम नॉन डैटर* पर  
आधारित है। इसका मतलब है कि कानून किसी व्यक्ति को कोई अधिकार  
या लाभ प्रदान नहीं करता है जो वह नहीं चाहता है। **पी. दासा मुनि रेड्डी** बनाम  
**पी. अप्पा राव**<sup>9</sup>, इस न्यायालय ने निर्णय दिया कि "अधिकार का परित्याग यह  
केवल छूट, स्वीकृति या बाधाओं से कहीं अधिक है। छूट एक

ज्ञात अधिकार या बढ़त, लाभ, दावा या विशेषाधिकार का जानबूझकर त्याग है....।" उक्त निर्णय के पैराग्राफ 13 में, इस न्यायालय ने कानून को निम्नलिखित शब्दों में रखा:

**"13.... गैर-मौजूद अधिकार की कोई छूट नहीं हो सकती है। इसी तरह, जो छूट के समय किसी का अधिकार नहीं है, उसे माफ नहीं किया जा सकता है।...."**

16. चाहे प्रत्यर्थीगण स्वीकार करें या न करें, दिनांकित 09.04.1996 परिपत्र ने कुछ परिस्थितियों में अतिरिक्त टीडीआर रखने के मालिकों के अधिकारों को कम कर दिया। इस न्यायालय समक्ष परिपत्र को चुनौती दी गई। दिनांकित 06.02.2009 को इस न्यायालय ने **गोदरेज और बॉयस मैनुफैक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** में निर्णय दिया। जैसा कि हमने पहले कहा है, **गोदरेज एंड बॉयस मैनुफैक्चरिंग कंपनी लिमिटेड** में निर्णय अपीलार्थी संख्या 1 के मामले में था, हालांकि किसी अन्य संपत्ति के संबंध में।

17. इसे अलग तरह से देखने पर, नगर निगम द्वारा अस्वीकृति के अपने आदेश दिनांक 27.11.1998 में अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए एक बाधा के रूप में जो उद्धृत किया गया था, वह पहले दौर में चुनौती का विषय था। यह अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा किया गया था, हालांकि किसी अन्य संपत्ति के संबंध में। यदि पहले दौर में उक्त निर्णय अपीलार्थी संख्या 1 के खिलाफ गया होता, तो **"प्रचलित नीति"** के आधार पर अतिरिक्त टीडीआर के लिए अपीलार्थीगण के दावे की अस्वीकृति अंतिम और निर्विवाद हो जाती।

18. दूसरे शब्दों में, 1996 से 2009 की अवधि के दौरान, अतिरिक्त टीडीआर का दावा करने का अधिकार निलंबित (कार्य) एनिमेशन में था। इसलिए, अपीलार्थीगण को अनिवार्य रूप से तब तक इंतजार करना पड़ा जब तक कि उनके अधिकार स्पष्ट नहीं हो जाते। यह कहने के लिए कि इस अस्पष्ट की अवधि के दौरान, परित्याग के समान, अपीलार्थीगण की प्रतीक्षा, स्पष्ट रूप से अनुचित और अस्वीकार्य है। इसलिए, प्रश्न संख्या 1 पर उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कानून या वर्तमान मामले के तथ्यों के अनुरूप नहीं है और इसलिए प्रश्न संख्या 1 का उत्तर यहां अपीलार्थीगण के पक्ष में दिया जाना चाहिए।

**प्रश्न सं.11: क्या उच्च न्यायालय द्वारा इस तथ्य के निष्कर्ष पर पहुंचा कि अपीलार्थीगण ने सुविधा विकसित नहीं की थी और न ही कर सकते थे, विशेष रूप से वैधानिक प्रावधानों और पक्षों के बीच आदान-प्रदान किए गए पत्राचार से सामने आने वाले तथ्यों के आलोक में किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता है?**

19. प्रश्न संख्या 2 का उत्तर तथ्यात्मक पहलुओं और कुछ वैधानिक प्रावधानों दोनों के इर्द-गिर्द घूमता है। आइए पहले हम उन वैधानिक प्रावधानों पर ध्यान दें, जिनमें से अतिरिक्त टीडीआर का दावा करने का अधिकार उत्पन्न हुआ।

20. अधिनियम की धारा 126(1) इस प्रकार है:

**"126. योजनाओं में निर्दिष्ट सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आवश्यक भूमि अधिग्रहण**

(1) जब किसी क्षेत्रीय योजना, विकास या किसी अन्य योजना या नगर नियोजन योजना के मसौदे के प्रकाशन के बाद, किसी भी समय इस अधिनियम के तहत किसी भी योजना या स्कीम में निर्दिष्ट किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किसी भूमि की आवश्यकता होती है या आरक्षित होती है, तो योजना प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, या कोई उपयुक्त प्राधिकरण, धारा 113 क में अन्यथा प्रावधान किए जाने के अलावा, भूमि का अधिग्रहण कर सकता है: -

(क) समझौते द्वारा सहमत राशि का भुगतान करके, या

(ख) भूमि मालिक या पट्टेदार को ऐसी किसी राशि के बदले में, पट्टेदार पट्टा देने वाले को भुक्तान करते हुए या योजना प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण या उपयुक्त प्राधिकरण के पास जमा करते हुए, जो भी मामला हो के आधीन होगी, पट्टा देने वाले को भुक्तान करने के लिए, भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनियम 2013 में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिकार में निर्धारित सिद्धांतों के आधार पर उक्त संबंधित अधिकारियों में से किसी के द्वारा निर्धारित पट्टा देने वाले के ब्याज के मूल्य के बराबर राशि होगी। भूमि के क्षेत्र के विरुद्ध प्लोर स्पेस इंडेक्स (एफ.एस.आई.) या हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) निःशुल्क और सभी बाधाओं से मुक्त, और समर्पण की गई भूमि पर उसकी लागत

पर सुविधा के विकास या निर्माण के विरुद्ध अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इंडेक्स या हस्तांतरणीय विकास अधिकार, जैसा कि इस संबंध में तैयार अंतिम विकास नियंत्रण विनियम प्रदान करते हैं, या

(ग) भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनियम, 2013 में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिकार के प्रावधानों के तहत ऐसी भूमि के अधिग्रहण के लिए राज्य सरकार को आवेदन करके।

और इस धारा के तहत या भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के तहत, जैसा भी मामला हो, समझौते द्वारा या फ्लोर स्पेस इंडेक्स या अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इंडेक्स या हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रदान करके अधिग्रहित भूमि (सुविधा के साथ, यदि कोई हो, विकसित या निर्मित) योजना प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, या जैसा भी मामला हो, किसी भी उपयुक्त प्राधिकरण में सभी दायित्वों से पूरी तरह मुक्त होगी।

21. जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, खंड (क), (ख) और (ग) को 1994 के महाराष्ट्र अधिनियम 10 के तहत धारा 126 की उप-धारा (1) में प्रतिस्थापन के माध्यम से अंतःस्थापित किया गया था।

22. खंड 126(1) के अनुसार, जब भी योजना प्राधिकरण या विकास प्राधिकरण को क्षेत्रीय योजना या विकास योजना के मसौदे के प्रकाशन के बाद पता चलता है कि योजना में उल्लिखित किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किसी भी भूमि की आवश्यकता है या आरक्षित है, तो ऐसा प्राधिकरण उक्त सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण कर सकता है। यह अधिग्रहण खंड (क), (ख) और (ग) में इंगित तीन अलग-अलग तरीकों से किया जा सकता है। सरल शब्दों में धारा 126 की उप-धारा (1) के खंड (क), (ख) और (ग) में निर्धारित अधिग्रहण के तरीके इस प्रकार हैं:-

(i) अधिग्रहण मालिक के साथ किए गए समझौते द्वारा से हो सकता है, जिसके लिए सहमत राशि का भुगतान किया जा सकता है;

(ii) वैकल्पिक रूप से, अधिग्रहण किसी भी भुगतान के बदले में मालिक की कीमत पर समर्पण की गई भूमि पर सुविधा के विकास या निर्माण के लिए

अतिरिक्त एफएसआई या अतिरिक्त टीडीआर के साथ एफएसआई या टीडीआर के अनुदान द्वारा हो सकता है।

(iii) अधिग्रहण राज्य सरकार से भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनियम, 2013 में उचित मुआवजे और पारदर्शिता के अधिकार के तहत भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया शुरू करने का अनुरोध करके भी किया जा सकता है।

23. हम इस मामले में धारा 126 की उप-धारा (1) के खंड (ख) में इंगित भूमि अधिग्रहण की दूसरी विधि से संबंधित हैं। इस खंड के तहत, मालिक और योजना प्राधिकरण को इस बात पर सहमत होने का लाभ दिया जाता है कि भूमि अधिग्रहण के लिए मुआवजा नकद के रूप में भुगतान नहीं किया जाएगा, बल्कि दो चीजों के रूप में दिया जाएगा, अर्थात् (i) समर्पण की गई भूमि के क्षेत्र के लिए एफएसआई या टीडीआर और (ii) समर्पण की गई भूमि पर सुविधा के विकास या निर्माण के खिलाफ अतिरिक्त एफएसआई या अतिरिक्त टीडीआर।

24. एक बार जब पक्षकार इस तथ्य पर सहमत हो जाते हैं कि मामला खंड (ख) द्वारा कवर किया गया है, तो न्यायालयों द्वारा जो देखा जाना आवश्यक है वह है: (i) क्या पक्षकार मुआवजे की राशि के बदले में एफएसआई या टीडीआर देने/लेने पर सहमत हुए थे? और (ii) क्या मालिक के खर्च पर समर्पण की गई भूमि पर सुविधा के विकास या निर्माण के लिए अतिरिक्त एफएसआई या अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए कोई वैध दावा था ?

25. इस मामले में तथ्यों पर कोई विवाद नहीं है कि अपीलार्थीगण ने अपनी भूमि समर्पण कर दी और मुआवजे के बदले में टीडीआर स्वीकार कर लिया। एकमात्र सवाल जिस पर पक्षों का विवाद है, वह यह है कि क्या खंड (ख) का अंतिम अंग संतुष्ट है या नहीं।

26. बेहतर मूल्यांकन के लिए, खंड (ख) के अंतिम अंग को निम्नानुसार निकालना आवश्यक है: "... और उसकी लागत पर प्रदान की गई भूमि पर सुविधा के विकास या निर्माण के खिलाफ अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इंडेक्स या हस्तांतरणीय विकास अधिकार भी शामिल हैं, जैसा कि इस संबंध में तैयार किए गए अंतिम विकास नियंत्रण विनियम प्रदान करते हैं।

27. ऊपर निकाले गए खंड (ख) के अंतिम अंग से पता चलता है कि भूमि का मालिक अपनी कीमत पर समर्पण की गई भूमि पर सुविधा विकसित करने या

निर्माण करने के लिए बाध्य है और योजना प्राधिकरण को अतिरिक्त एफएसआई या अतिरिक्त टीडीआर देकर इसको लेना पड़ता है।

28. इस सवाल पर कि क्या अपीलार्थीगण ने खंड (ख) के अंतिम अंग के तहत अपने दायित्वों को पूरा किया है, तथ्यों और कानून दोनों पर विवाद हैं। तथ्यों पर प्रत्यर्थीगण द्वारा यह तर्क दिया जाता है कि अपीलार्थीगण ने सुविधा का विकास या निर्माण नहीं किया और कानून में यह तर्क दिया जाता है कि जिसे विकसित किया जाना है वह अंतिम विकास नियंत्रण विनियमों के अनुसार नहीं है।

29. इस संघर्ष को हल करने के लिए, "सुविधा" शब्द की परिभाषा पर ध्यान देना आवश्यक है, जिसे अधिनियम की खंड 2(2) में निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

## "2. परिभाषाएँ

इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो,-

XXX

XXX

XXX

(2) "सुविधा" से सड़कें, गलियाँ, खुले स्थान, पार्क, मनोरंजन के मैदान, खेल के मैदान, खेल परिसर, परेड मैदान, बगीचे, बाजार, पार्किंग स्थल, प्राथमिक और माध्यमिक विद्यालय और कॉलेज और पॉलिटेक्निक, क्लीनिक, औषधालय और अस्पताल, जल आपूर्ति, बिजली की आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग, सीवरेज, जल निकासी, सार्वजनिक कार्य और अन्य उपयोगिताएं, सेवाएं और सुविधाएँ शामिल हैं। एस

30. अधिनियम की धारा 2 (2) में "सुविधा" शब्द को "मनोरंजन के मैदान" सहित कई चीजों के लिए परिभाषित किया गया है। हम इस मामले में एक "मनोरंजन मैदान" के साथ चिंतित हैं। अपीलार्थीगण का दावा है कि उन्होंने एक मनोरंजक मैदान विकसित किया है। दिलचस्प बात यह है कि यह प्रत्यर्थीगण का मामला नहीं है कि अपीलार्थीगण को कुछ और विकसित करने की आवश्यकता थी न कि एक मनोरंजक मैदान। इसके विपरीत, यह प्रत्यर्थीगण का मामला है कि अपीलार्थीगण ने मनोरंजन मैदान विकसित नहीं किया था। इसलिए, हम केवल यह देखने के लिए बाध्य हैं कि क्या एक मनोरंजक मैदान विकसित किया गया था या नहीं।

31. अधिनियम की धारा 2(7) में "विकास" शब्द को भी निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

## **"2. परिभाषाएँ**

इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो,-

XXX

XXX

XXX

(7) अपनी व्याकरणिक भिन्नताओं के साथ "विकास" का अर्थ है भूमि के अंदर या ऊपर या नीचे भवन निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य कार्य करना या किसी भवन या भूमि में कोई भौतिक परिवर्तन करना या किसी भवन या भूमि के उपयोग में या किसी विरासत भवन या उसके परिसर में कोई भी सामग्री या संरचनात्मक परिवर्तन और इसमें किसी भी मौजूदा भवन, संरचना या निर्माण या ऐसी इमारत के हिस्से, निर्माण की संरचना का विध्वंस शामिल है; और किसी भी भूमि का पुनर्ग्रहण, पुनर्विकास और ले-आउट और उप-विभाजन; और "विकसित करना" तदनुसार समझा जाएगा;"

32. उपरोक्त परिभाषा से पता चलता है कि "विकास" शब्द का बहुत व्यापक अर्थ दिया गया है। वास्तव में, धारा 126 की उप-धारा (1) के खंड (ख) का अंतिम अंग दोनों अभिव्यक्तियों का उपयोग करता है, अर्थात् (i) विकास; और (ii) निर्माण। इसलिए, "विकास" शब्द का अर्थ किसी भी गतिविधि के लिए समझा जाना चाहिए जिसमें निर्माण शामिल हो भी सकता है और नहीं भी।

33. अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को देखने के बाद, आइए अब नियमों पर एक नज़र डालें। यह इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए आवश्यक हो गया है कि ऊपर निकाले गए खंड (ख) का अंतिम अंग "इस संबंध में अंतिम विकास नियंत्रण विनियम तैयार किए गए हैं।" इसलिए, इस प्रश्न का कि क्या अपीलार्थीगण ने कोई सुविधा विकसित की या उसका निर्माण किया, अंतिम विकास नियंत्रण विनियमों के संदर्भ में परीक्षण किया जाना चाहिए।

34. विनियम 2(7) के तहत "सुविधा" शब्द को निम्नलिखित रूप में परिभाषित किया गया है:

## **"2. शर्तों और अभिव्यक्तियों की परिभाषाएँ:-**

(7) "सुविधा" से सड़कें, गलियां, खुले स्थान, उद्यान, मनोरंजन के मैदान, खेल के मैदान, उद्यान, जलापूर्ति, बिजली की आपूर्ति, सड़क की रोशनी, सीवरेज, जल निकासी, सार्वजनिक कार्य और अन्य उपयोगिताएं, सेवाएं और सुविधाएँ अभिप्रेत हैं।"

यहाँ तक कि इस परिभाषा में मनोरंजन का आधार भी शामिल है।

35. विनियमों का विनियम 34 विकास अधिकारों के हस्तांतरण से संबंधित है। विनियम 34 इस प्रकार है:

#### **"34. विकास अधिकारों का हस्तांतरण:-**

कुछ परिस्थितियों में, भूमि के भूखंड की विकास क्षमता को भूमि से ही अलग किया जा सकता है और भूमि के मालिक को हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) के रूप में उपलब्ध कराया जा सकता है। ये अधिकार उपलब्ध कराए जा सकते हैं और यहाँ

परिशिष्ट VII में विनियमों के अधीन हो सकते हैं।"

36. विनियमन 34 में निर्दिष्ट परिशिष्ट VII को बाद में दिनांक 15.10.1997 के आदेश के अनुसार परिशिष्ट VII-ख के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया। विनियमों के खंड 5, 6 और 7 ने उच्च न्यायालय के समक्ष असहमति का केंद्र बनाया। इसलिए, उन्हें निम्नानुसार निकाला जाता है:

#### **"परिशिष्ट VII-क"**

##### **(विनियमन 34)**

मालिकों / विकासकर्ताओं को हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) प्रदान करने के लिए विनियम और ऐसे अधिकार प्रदान करने के लिए शर्तें

XXX

XXX

XXX

5. डीआरसी के रूप में एफएसआई ऋण के उद्देश्य के लिए निर्मित क्षेत्र समर्पण किए जाने वाले आरक्षित भूखंड के सकल क्षेत्र के बराबर होगा और उस क्षेत्र के अनुमेय एफएसआई के अनुसार आनुपातिक रूप से बढ़ेगा या घटेगा जहां से टीडीआर की उत्पत्ति हुई है।

बशर्ते कि गुण-दोष पर विचार करते हुए विशिष्ट मामलों में, जहां विकास योजना सड़कें / आरक्षण किसी विकास क्षेत्र में प्रस्तावित नहीं हैं, आयुक्त सरकार के पूर्व अनुमोदन से ऐसी सड़क भूमि/आरक्षित भूमि के लिए आसपास के क्षेत्र के बराबर एफएसआई प्रदान करेगा।

6. जब कोई स्वामी या पट्टेदार आयुक्त या उपयुक्त प्राधिकारी द्वारा निर्धारित शर्तों के अधीन रहते हुए, अपनी लागत पर समर्पण किए गए भूखंड पर सुविधा का विकास या निर्माण करता है और उनकी संतुष्टि के लिए उक्त विकसित / निर्मित सुविधा को आयुक्त / उपयुक्त प्राधिकारी को निःशुल्क सौंपता है, तो उसे आयुक्त द्वारा उसके द्वारा किए गए निर्माण / विकास के क्षेत्र के समतुल्य एफएसआई के रूप में एक और डीआर प्रदान किया जा सकता है, जिसका उपयोग आदि इस परिशिष्ट में निहित विनियमों के अधीन होगा।

7. डीआरसी केवल इस परिशिष्ट में निर्धारित शर्तों के संतोषजनक अनुपालन पर जारी किया जाएगा।"

37. उच्च न्यायालय, पत्राचार की जांच करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि अकेले परिशिष्ट VII का खंड 5 वर्तमान मामले पर लागू होता है, क्योंकि अपीलार्थीगण ने केवल निगम को सौंपे गए आरक्षित भूखंड के सकल क्षेत्र के बराबर टीडीआर के लिए दावा किया था और वह खंड 6 लागू नहीं था क्योंकि मालिक ने अपनी लागत पर सौंपे गए भूमि पर सुविधा का विकास या निर्माण नहीं किया था। इसलिए, यह पता लगाने के लिए कुछ तथ्यात्मक विवरणों पर वापस जाना आवश्यक है कि (i) क्या अपीलार्थी संख्या 1 ने सुविधा विकसित की है; और (ii) क्या उन्होंने केवल खंड 5 के लिए पता लगाने योग्य दावा किया है और विनियमन 34 के साथ पठित विनियमों के परिशिष्ट VII के खंड 6 के लिए नहीं।

38. पहले प्रश्न का उत्तर कि क्या अपीलार्थी संख्या 1 ने सुविधा विकसित की या नहीं, पत्राचार में निहित है। जैसा कि हमने पहले बताया है, "सुविधा" शब्द का अर्थ "मनोरंजन स्थल" सहित कई चीजें हैं। "विकास" शब्द में धारा 2(7) के तहत, भूमि में या उसके ऊपर खनन या अन्य संचालन या किसी भी भवन या भूमि में कोई भौतिक परिवर्तन करना और किसी भी भूमि का पुनर्निर्माण, पुनर्विकास और लेआउट और उप-विभाजन शामिल है। इन परिभाषाओं को ध्यान में रखते हुए,

यदि हम पत्राचार पर वापस जाते हैं, तो जो तस्वीर सामने आती है वह इस प्रकार है:-

(i) दिनांकित 08.10.1994 पत्र द्वारा, अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकारों ने बॉम्बे नगर निगम के निदेशक (ई एस & पी) को सूचित किया। निगम कि वे " *उपयोगिता और सुंदरता के साथ एक मनोरंजन मैदान बनाने के लिए, उपयुक्त रूप से कटाई, समतलीकरण, भरने और सीढ़ीदार स्थान आदि द्वारा सौंपने से पहले समर्पण की गई भूमि को विकसित करने का इरादा है*";

(ii) प्रस्तावित समग्र विकास को दर्शाते हुए उक्त पत्र दिनांक 08.10.1994 के साथ एक योजना भी संलग्न की गई थी;

(iii) उक्त पत्र के अनुसार, उद्यान अधीक्षक और उप अधीक्षक ने स्थल का दौरा किया, जैसा कि वास्तुकार द्वारा उद्यान अधीक्षक को संबोधित दिनांकित 24.11.1994 पत्र से देखा जा सकता है। इस पत्र के साथ विभाग के सुझावों को शामिल करने के बाद तैयार किए गए चित्रों का एक सेट भी संलग्न किया गया था।

(iv) ऐसा प्रतीत होता है कि उद्यान अधीक्षक ने दिनांक 03.12.1994 के एक विभागीय नोट द्वारा कार्यकारी अभियंता (डीपी) (ईएस) को संबोधित किया है जो दर्शाता है कि वास्तुकार द्वारा प्रस्तुत योजना को स्थल का दौरा करने के बाद थोड़ा संशोधित किया गया था। कार्यकारी अभियंता से भी अनुरोध किया गया था कि भविष्य में आगे के विकास को सूचित करें ताकि प्रगति की निगरानी की जा सके;

(v) उक्त विभागीय नोट दिनांक 03.12.1994 में प्रभाव के लिए एक पुष्टि नीचे है " *कृपया उस विकास करने वाले को सूचित करें टीडीआर का लाभ उठाकर आरजी विकसित कर सकते हैं*"। जाहिर है, संक्षिप्त नाम आरजी मनोरंजन मैदान को संदर्भित करता है और एटीडीआर का संक्षिप्त नाम अतिरिक्त हस्तांतरणीय विकास अधिकार है।

(vi) मुख्य अभियंता (डीपी) द्वारा अपीलार्थी संख्या 1 को संबोधित एक पत्र द्वारा दिनांकित 05.04.1995, उन्हें अपने वास्तुकार द्वारा प्रस्तुत योजना के अनुसार कुछ चीजों को पूरा करने का निर्देश दिया गया था। इस पत्र से दो महत्वपूर्ण बातों पर ध्यान दिया जा सकता है। पहला यह है कि उक्त पत्र में उल्लिखित बिंदु संख्या 7 " *मनोरंजन मैदान*" के संयुक्त मापन के बारे में बताता है। दूसरा यह है कि पत्र

को एक वर्ष की अवधि के लिए वैध एक आशय पत्र के रूप में वर्णित किया गया था, लेकिन आगे की अवधि के लिए पुनः मान्य होने के योग्य था।;

(vii) दिनांक 27.05.1995 के एक पत्र द्वारा, उप मुख्य अभियंता (योजना और डिजाइन) ने वास्तुकारों को सूचित किया कि उनके द्वारा किया गया काम विभाग द्वारा अनुमोदित संशोधित योजना के अनुसार और निदेशक (ईएस और पी) डिजाइन द्वारा अनुमोदित पुनः स्थान के अनुसार पूरा किया गया था। यह पत्र 23.05.1995 पर स्थल के निरीक्षण के बाद जारी किया गया था।

(viii) दिनांक 28.09.1995 के एक पत्र द्वारा, अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकार ने सहायक अभियंता (डीपी) को सूचित किया कि वास्तुकारों के पास *मनोरंजन मैदान* के लिए आरक्षित भूखंड पर एक अस्थायी स्थल कार्यालय और गो-डाउन का निर्माण किया गया था और उनका उपयोग *मनोरंजन मैदान* की अतिरिक्त सुविधा और *भूदृश्य निर्माण* के लिए किया जा रहा था। उक्त पत्र के अनुसार, वास्तुकार ने *आरजी का विकास* पूरा करने के बाद इन संरचनाओं को हटाने का बीड़ा उठाया।

(ix) दिनांकित 30.11.1995 एक विभागीय नोट द्वारा, उप मुख्य अभियंता ने कुछ मुद्दों पर नगर आयुक्त से मंजूरी मांगी। जिन मुद्दों पर नगर आयुक्त के आदेश मांगे गए थे, उनमें से एक था पेड़ लगाकर आरजी का विकास करना, फव्वारे आदि उपलब्ध कराना और दो साल के भीतर विकास को पूरा करने के उद्देश्य से वास्तुकारों द्वारा बनाई गई संरचनाओं को हटाना। उक्त ध्यान नोट को नगर आयुक्त ने दिनांक 04.12.1995 पर मंजूरी दी थी।

(x) उपरोक्त घटनाओं के बाद ही समर्पण की गई भूमि का हस्तांतरण और कब्जा 09.12.1995 पर किया गया।

(xi) भूमि को सौंपने और कब्जा करने के बाद, उद्यान अधीक्षक ने अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकार को एक संचार तिथि 14.12.1995 भेजी कि उन्हें भूदृश्य निर्माण पर कोई आपत्ति नहीं है।

(xii) दिनांक 28.12.1995 पर रखे गए एक विभागीय नोट में, यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था कि उद्यान अधीक्षक की मंजूरी के अनुसार अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा *मनोरंजन मैदान* विकसित किया गया था।

(xiii) समर्पण की गई भूमि के संबंध में दिनांक 02.01.1996 पर अपीलार्थी संख्या 1 को एक डीआरसी (विकास अधिकार प्रमाणपत्र) जारी किया गया था।

(xiv) इसके बाद ही अपीलार्थी संख्या 2, जो मेफेयर हाउसिंग का भागीदार है, ने दौड़ में भाग लिया और दिनांकित 20.11.1996 एक पत्र द्वारा से मनोरंजन मैदान को बनाए रखने की अनुमति मांगी। उक्त दिनांकित 20.11.1996 पत्र पर, संयुक्त नगर आयुक्त ने दिनांक 26.11.1996 पर पुष्टि की है कि भूखंड टीडीआर के तहत बीएमसी के पास आया था और वह, *"यह उन्होंने इस आरजी और विकास पर पर रु.1.25 करोड़ रुपये खर्च किए"*।

(xv) मेफेयर हाउसिंग के उक्त पत्र दिनांक 20.11.1996 पर, उप नगर आयुक्त द्वारा एक नोट आदेश पारित किया गया था जिसमें कहा गया था कि मेफेयर द्वारा की जाने वाली गतिविधियों की प्रकृति के बारे में कोई स्पष्टता नहीं थी और इसे एक समझौते का हिस्सा होने की आवश्यकता थी।

(xvi) इसके बाद अपीलार्थी संख्या 1 ने दिनांकित 24.12.1996 को अपीलार्थी संख्या 2 और उसकी पत्नी के पक्ष में दो मुख्तारनामा विलेखों को निष्पादित किया। एक मुख्तारनामा द्वारा, अपीलार्थी संख्या 1 ने अपने विधिवत गठित प्रतिनिधियों को दिनांक 02.01.1996 पर जारी विकास अधिकार प्रमाणपत्र के तहत उन्हें पहले से दिए गए टीडीआर से निपटने के लिए अधिकृत किया। मुख्तारनामा के अन्य विलेख द्वारा, अपीलार्थी संख्या 1 ने अपने विधिवत गठित प्रतिनिधियों को *"सुविधा टीडीआर"* के अनुदान की मांग करने के लिए अधिकृत किया, जिसे अतिरिक्त टीडीआर के रूप में भी जाना जाता है। **दिलचस्प बात यह है कि इस विलेख ने अपीलार्थी संख्या 2 और उसकी पत्नी को योजनाओं/विनिर्देशों के अनुसार मनोरंजन मैदान के निर्माण के लिए अधिकृत विभाग से अनुमति प्राप्त करने के लिए आवेदन करने के लिए अधिकृत किया।**

(xvii) यह ध्यान नोट महत्वपूर्ण है कि ***मेफेयर हाउसिंग का प्रतिनिधित्व करने वाले अपीलार्थी संख्या 2 द्वारा मनोरंजन मैदान के विकास के लिए अनुमति मांगने के लिए दिनांक 20.11.1996 पर एक अभ्यावेदन करने के बाद, दिनांक 24.12.1996 पर अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा दो मुख्तारनामों के कार्य को निष्पादित किया गया था।***

(xviii) इसलिए, जब उप मुख्य अभियंता द्वारा उप नगर आयुक्त द्वारा किए गए प्रस्ताव पर दिनांक 30.01.1997 पर एक नोट रखा गया था, तो **उसमें यह संकेत दिया गया था कि आरजी भूखंड के विकास की अनुमति दी गई है, हालांकि इसके लिए अतिरिक्त टीडीआर स्वीकार्य नहीं था।**

(xix) इसके बाद, मेफेयर हाउसिंग को एक पत्र जारी किया गया था, जिसमें अपीलार्थी संख्या 2 दिनांक 20.11.1996 के पत्र के संदर्भ में उनको सूचित किया गया था। कि **कुछ शर्तों के अधीन नाममात्र शुल्क के भुगतान पर मनोरंजन मैदान के विकास और रखरखाव को मंजूरी दी गई है, जिनमें से एक शर्त यह थी कि कोई टीडीआर नहीं दिया जाएगा।**

(xx) उपरोक्त सभी पत्राचार अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए अपीलार्थी संख्या 1 की ओर से अपीलार्थी संख्या 2 द्वारा जारी अनुरोध पत्र दिनांक 17.04.1998 में समाप्त हुए।

39. सम्पूर्ण पत्राचार जो प्रारंभ हुआ एक पत्र दिनांकित 14.07.1994 से जो **योग्य उद्यमों** (वर्थी एन्टर्प्राइसेस), अपीलार्थी संख्या 1 के वास्तुकारों द्वारा नगर निगम के मुख्य अभियंता (डीपी) को भेजे गया और अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान की मांग करने वाले अपीलार्थी संख्या 2 के दिनांकित 17.04.1998 पत्र में समाप्त हुआ पूरे पत्राचार को दो समय क्षेत्रों में विभाजित किया जा सकता है। इन समय क्षेत्रों में से पहला दिनांकित 14.07.1994 पत्र के साथ शुरू हुआ और दिनांक 09.12.1995 पर अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा निगम को भूमि का कब्जा सौंपने के साथ समाप्त हुआ और निगम ने दिनांक 02.01.1996 पर समर्पण की गई भूमि के लिए टीडीआर देने के लिए डीआरसी जारी किया। दूसरा समय क्षेत्र दिनांक 20.11.1996 पर शुरू हुआ जब मेफेयर हाउसिंग ने **मनोरंजन मैदान** को विकसित करने और बनाए रखने के लिए निगम से अनुमति मांगी और दिनांकित 17.04.1998 के अतिरिक्त टीडीआर के अनुरोध के साथ समाप्त हुआ जिसको दिनांक 27.11.1998 के आदेश द्वारा स्वीकार कर दिया गया।

40. एक बार जब अपीलार्थीगण और प्रत्यर्थीगण के बीच पूरे पत्राचार को दो समय क्षेत्रों में विभाजित कर दिया जाता है, तो एक दिलचस्प तस्वीर सामने आती है। इसका सारांश इस प्रकार दिया जा सकता है:-

(i) वास्तुकारों के दिनांकित 14.11.1994 पत्र के साथ संलग्न फॉर्म सं. 2625 में जिसके लिए आवेदन किया गया था, वह भूमि के समर्पण के लिए केवल एक

डीआरसी था। दिनांकित 14.07.1994 उक्त पत्र में कोई संकेत नहीं था कि अपीलार्थी संख्या 1 अतिरिक्त टीडीआर का दावा करने के उद्देश्य से एक सुविधा विकसित करने में रुचि रखता था। यही कारण है कि डीआरसी के अनुदान के लिए मुद्रित फॉर्म के क्रम संख्या 17 में प्रश्न का अपीलार्थी संख्या 1 का उत्तर महत्वपूर्ण है। क्रम संख्या. 17 में प्रश्न और उसका उत्तर इस प्रकार निकाला गया है:-

(17) क्या परिशिष्ट-VII के उप-विनियम संख्या 6 के अनुसार संबंधित प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं के अनुसार आरक्षण का निर्माण प्रस्तावित है, यदि ऐसा है, तो उसका विवरण।

**:यह उत्पन्न नहीं होता है क्योंकि आरक्षण आर. जी. के लिए है।**

(ii) स्वयं अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा अपने दिनांकित 14.07.1994 पत्र के साथ प्रस्तुत फॉर्म सं. 2625 में प्रश्न सं.17 का उपरोक्त उत्तर, अपीलार्थी संख्या 2 द्वारा दिनांकित 17.04.1998 पत्र के साथ प्रस्तुत फॉर्म में उसी प्रश्न के उत्तर के बिल्कुल विपरीत है। प्रश्न सं. 17 और अपीलार्थी सं.2 द्वारा प्रस्तुत फॉर्म में दिनांकित 17.04.1998 पत्र के साथ उसका उत्तर इस प्रकार है:

(17) क्या परिशिष्ट-VII के उप-विनियम संख्या 6 के अनुसार संबंधित प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं के अनुसार आरक्षण का निर्माण प्रस्तावित है, यदि ऐसा है, तो उसका विवरण।

**मनोरंजन मैदान पहले से ही नगरपालिका विनिर्देशों और विभिन्न आवश्यकताओं के अनुसार विकसित किया गया है**

(iii) इसलिए, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी संख्या 2, एक बिल्डर के दृश्य में प्रवेश करने के बाद ही अतिरिक्त टीडीआर का दावा सामने आया। जैसा कि हमने पहले कहा है, अपीलार्थी संख्या 2 ने केवल नवंबर 1996 में दृश्य में प्रवेश किया, पहले विकास की अनुमति मांगी और फिर दिनांक 24.12.1996 पर अपने पक्ष में एक मुख्तारनामा निष्पादित किया। अपीलार्थी सं.2 की प्रविष्टि तक, यह केवल 'योग्य वास्तुकार' थे जो अपीलार्थी सं.1 का प्रतिनिधित्व कर रहे थे। यह अन्य दस्तावेजों से भी देखा जा सकता है।

(iv) उदाहरण के लिए, दिनांकित 08.10.1994 पत्र में, योग्य उद्यमों ने उपयुक्त कटाई, समतल करने, भरने और सीढ़ी आदि द्वारा मनोरंजन मैदान आरक्षण विकसित करने की अनुमति मांगी। लेकिन अतिरिक्त टीडीआर के बारे में उक्त पत्र में कोई बात नहीं है।

(v) हालांकि, आंतरिक विभाग के नोट दिनांक 03.12.1994 में एक समर्थन किया गया है जिसमें संबंधित अधिकारी से *"विकास करने वाले को सूचित करने के लिए कहा गया है कि वह एटीडीआर का लाभ उठाकर आरजी विकसित कर सकता है।"* लेकिन यह इस स्तर पर यह याद रखना चाहिए कि भूमि को समर्पण करके टीडीआर के लिए अपीलार्थी संख्या 1 का दावा विचाराधीन था और समतल करने, काटने आदि का प्रस्ताव निगम को भूमि के समर्पण को प्रतिग्रहण करना करने और टीडीआर देने के लिए मनाने के उद्देश्य से किया गया था। बाद के पत्राचार से पता चलता है कि काटने, भरने, समतल करने और सीढ़ी का काम पूरा किया गया था, ताकि केवल निगम भूमि के समर्पण को प्रतिग्रहण करेगा और टीडीआर प्रदान करेगा। यह मुख्य अभियंता द्वारा जारी किए गए दिनांक 20.07.1995 के पत्र से स्पष्ट होगा, जिसमें भूमि के समर्पण के लिए भी डीआरसी के अनुदान के उद्देश्य से स्टॉर्म वाटर ड्रेन्स के निर्माण सहित कुछ शर्तें दी गई हैं;

(vi) यह केवल योग्य उद्यमों द्वारा भेजे गए दिनांक 28.09.1995 के पत्र में है कि पहली बार *"अतिरिक्त सुविधा"* के बारे में उल्लेख किया गया है। इस पत्र तक, किसी भी *"अतिरिक्त सुविधा"* के बारे में कोई उल्लेख नहीं था और विकास की सभी गतिविधियाँ जो शुरू करने के लिए सहमत थीं या वास्तव में शुरू की गई थीं, वे निगम को भूमि प्रतिग्रहण कराने और टीडीआर देने के लिए राजी करने के उद्देश्य से थीं।

(vii) यहां तक कि दिनांकित 30.11.1995 का आंतरिक नोट भी टीडीआर के लिए डीआरसी के अनुदान की शर्तों के बारे में बताता है न कि अतिरिक्त टीडीआर के बारे में;

(viii) दिनांकित 09.12.1995 की कब्जे की रसीद के अवलोकन में विषय वस्तु का विवरण निम्नानुसार है:-

"भूमि के बदले डीआरसी का अनुदान...."

इस कब्जे की रसीद में कहा गया है कि एक गेट के साथ एक परिसर की दीवार प्रदान की गई है और स्टॉर्म वाटर ड्रेन के प्रावधानों के साथ डी.पी. रोड का निर्माण किया गया है और भूमि का कब्जा मालिक द्वारा कार्यों में खामियों को सुधारने के लिए सहमत होने के अधीन लिया जाता है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी संख्या 1 और उनके वास्तुकारों द्वारा जो भी कार्य किए गए थे, वे निगम द्वारा भूमि के समर्पण को प्रतिग्रहण करने और टीडीआर के लिए डीआरसी जारी करने के लिए पूरी की गई शर्तों का हिस्सा थे।

(ix) यदि काटना, भरना, समतल करना, सीढ़ी बनाना आदि अतिरिक्त टीडीआर प्राप्त करने के लिए सुविधा के विकास का हिस्सा थे, तो अपीलार्थी संख्या 1 के लिए अपीलार्थी संख्या 2, मेफेयर हाउसिंग के भागीदार के साथ संबंध बनाने की कोई आवश्यकता नहीं थी और वह भी कब्जा सौंपने के बाद। वास्तव में, जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, अपीलार्थी संख्या 2 और मेफेयर हाउसिंग ने केवल तभी दौड़ में भाग लिया जब अपीलार्थी संख्या 1 ने अपने वास्तुकारों द्वारा से स्टॉर्म वाटर ड्रेन्स आदि को भरने, समतल करने, निर्माण का काम पूरा किया और दिनांक 09.12.1995 पर कब्जा सौंप दिया और दिनांक 02.01.1996 पर भूमि के समर्पण के लिए डीआरसी प्राप्त किया।

(x) यह ध्यान देने की बात है कि अपीलार्थी संख्या 2 के पक्ष में अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा निष्पादित मुख्तारनामा के दो विलेख दिनांकित 24.12.1996 हैं। लेकिन उक्त तिथि से पहले ही, मेफेयर हाउसिंग ने एक पत्र दिनांकित 20.11.1996 लिखा जिसमें भूमि में एक उद्यान विकसित करने और उसके रखरखाव की अनुमति मांगी गई थी। पुनरावृत्ति की कीमत पर, यह कहा जाना चाहिए कि यदि काटना, भरना, समतल करना आदि, अतिरिक्त टीडीआर अर्जित करने के उद्देश्य से सुविधा के विकास का गठन करते हैं, ये सभी मेफेयर हाउसिंग के सामने आने से पहले ही किए गए हैं। यदि सुविधा का विकास पहले ही हो चुका था, तो मेफेयर हाउसिंग के पास करने के लिए कुछ नहीं था और फिर भी वे एक बगीचे को विकसित करने और बनाए रखने के लिए दिनांकित 20.11.1996 पत्र द्वारा अनुमति चाहते हैं;

(xi) उप नगर आयुक्त के नोट के साथ संलग्न बगीचे के रखरखाव के उद्देश्य से किए जाने वाले कार्यों की एक सूची से पता चलता है कि वे मुख्य रूप से मौजूदा सुविधाओं के रखरखाव के लिए थे;

(xii) दस्तावेजों द्वारा प्रमाणित एक अन्य पहेली यह है कि दिनांकित 24.12.1996 मुख्तारनामा का दूसरा विलेख बिजली एजेंट को मनोरंजन स्थल के निर्माण के लिए निगम के अधिकृत विभाग से अनुमति प्राप्त करने के लिए आवेदन करने के लिए अधिकृत करता है। अतिरिक्त टीडीआर की मांग करने के लिए अपीलार्थी संख्या 2 को सशक्त बनाने वाले मुख्तारनामा के दूसरे विलेख में निहित कुछ खंड इस प्रकार हैं:-

***"2. ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम द्वारा अनुमोदित योजनाओं/विनिर्देशों के अनुसार मनोरंजन मैदान के निर्माण के लिए निगम के अधिकृत विभाग से अनुमति प्राप्त करने के लिए आवेदन करना।***

4. ***समय-समय पर मनोरंजन स्थल या इस तरह के अन्य निर्माण/विकास का निर्माण करना*** जैसा कि ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम द्वारा चरण/चरणों में आवश्यक हो सकता है। यह ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम द्वारा अनुमोदित योजनाओं के संदर्भ में,

***11. मनोरंजन स्थल के निर्माण की योजना तैयार करने के लिए समय-समय पर वास्तुकारों, इंजीनियरों, सर्वेक्षणकर्ताओं, ठेकेदारों, आर.सी.सी. सलाहकारों और अन्य पेशेवरों, डिजाइनरों और अन्य व्यक्तियों को नियुक्त करना और आवेदनों के साथ या उनके बिना ऐसी किसी भी और सभी योजनाओं, डिजाइनों और विनिर्देशों पर हस्ताक्षर करना और प्रस्तुत करना, जिनकी अवसर पर आवश्यकता हो*** अनुमोदन के लिए सक्षम प्राधिकारी, ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम और अन्य सभी उपयुक्त प्राधिकरण जैसे महाराष्ट्र राज्य विद्युत बोर्ड और विमानन प्राधिकरण, आदि, को।

17. इस प्रकार निर्मित मनोरंजन मैदान के सुविधा हस्तांतरणीय विकास अधिकार/विकास अधिकार प्रमाण पत्र के लिए समय-समय पर आवेदन करना और प्राप्त करना, और सुविधा टीडीआर/डीआरसी के लिए जारी किए गए विकास अधिकार प्रमाण पत्र को ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम को जमा करना, हमारे वकीलों के नाम पर और/या ऐसे नामित/नामांकित व्यक्तियों और/या ऐसे व्यक्ति/व्यक्तियों के नाम पर स्थानांतरण और/या समर्थन, जैसा कि हमारे वकील 29,170.175 वर्ग फुट के बराबर 2,710 वर्ग मीटर के क्षेत्र के लिए तय कर सकते हैं।

41. सटीक रूप से, अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा अपने वास्तुकारों द्वारा से भूमि का कब्जा सौंपने तक की गई सभी गतिविधियाँ सुविधा के विकास और अतिरिक्त टीडीआर के अनुदान के लिए नहीं थीं। वे सभी कार्य निगम द्वारा भूमि के समर्पण को प्रतिग्रहण कराने और टीडीआर प्रदान करने के प्रयास के हिस्से के रूप में किए गए थे।

42. मेफेयर हाउसिंग के दृश्य में प्रवेश के बाद, पहले निगम को मनोरंजन मैदान को विकसित करने और बनाए रखने के लिए दिनांकित 20.11.1996 का अनुरोध पत्र के साथ और फिर दिनांक 24.12.1996 को अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा मुख्तारनामा के निष्पादन के साथ, एक सुविधा विकसित करने और अतिरिक्त टीडीआर की मांग करने का विचार सामने आया था। लेकिन दुर्भाग्य से, निगम ने अपीलार्थी नंबर 2 द्वारा प्रतिनिधित्व किए गए मेफेयर हाउसिंग को यह स्पष्ट कर दिया कि वह मनोरंजन मैदान के विकास के लिए अतिरिक्त टीडीआर का हकदार नहीं होगा। दिनांक 23.01.1998 के पत्र में मेफेयर हाउसिंग को यह स्पष्ट कर दिया गया था कि उन्हें कोई टीडीआर नहीं दिया जाएगा।

**43.** यहां यह बताना प्रासंगिक है कि जब मेफेयर हाउसिंग ने आर.जी. को विकसित करने और बनाए रखने की अनुमति मांगने के लिए निगम को दिनांक 20.11.1996 पर एक पत्र भेजा, तो उनका समर्पण की गई भूमि से कोई लेना-देना नहीं था। इसलिए, वे टीडीआर या अतिरिक्त टीडीआर के हकदार नहीं थे। इस कठिनाई को महसूस करते हुए, ऐसा प्रतीत होता है कि उन्हें अपीलार्थी संख्या 1 से पी.ओ.ए. के 2 विलेख प्राप्त हुए हैं ताकि अपीलार्थी संख्या 1 के सहारे का इस्तेमाल कर सके। वास्तव में, पहला पीओए अनावश्यक था क्योंकि जब तक इसे निष्पादित किया गया था, तब तक अपीलार्थी संख्या 1 ने पहले ही टीडीआर के लिए डीआरसी प्राप्त कर लिया था। फिर भी, पहला पीओए टीडीआर के लिए था और दूसरा पीओए अतिरिक्त टीडीआर के लिए था।

44. इसलिए, पक्षों के बीच पत्राचार के एक स्वतंत्र विश्लेषण से भी पता चलता है कि अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा अतिरिक्त टीडीआर के हकदार होने के लिए कानून द्वारा आवश्यक कोई सुविधा विकसित नहीं की गई थी। वास्तव में, हम इस संबंध में बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज तथ्य के निष्कर्ष पर अपनी अनुमोदन की मुहर लगा सकते थे, क्योंकि उक्त निष्कर्ष विकृत नहीं लगता है। लेकिन इस तरह के संक्षिप्त मार्ग को अपनाने के बजाय, हम अधिक विस्तार में गए हैं ताकि अनुच्छेद

300 क के तहत अपीलार्थी संख्या 1 को गारंटीकृत मूल्यवान अधिकार पराजित न हों।

45. मनोरंजन स्थल की तस्वीरों की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करते हुए, जैसा कि यह मौजूद है, अपीलार्थीगण के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया था कि जो कभी बंजर भूमि थी, वह अपीलार्थीगण द्वारा की गई गतिविधियों के अलावा और कुछ नहीं हो सकती थी। इसलिए, उनका तर्क था कि यदि इसे सुविधा के विकास के रूप में नहीं माना जाता है, तो ऐसा कुछ और नहीं माना जा सकता है।

46. लेकिन दुर्भाग्य से अपीलार्थीगण के लिए, उन्होंने कब्जा सौंपने और डीआरसी प्राप्त करने की तारीख तक अपने वास्तुकारों द्वारा से जो कुछ भी किया था, उसे उनके द्वारा सुविधा के विकास के रूप में पेश नहीं किया गया था। यदि कब्जा सौंपने की तारीख तक की उन सभी गतिविधियों से सुविधा का विकास होता है, तो अपीलार्थी संख्या 1 को सुविधा के विकास की गतिविधि शुरू करने और अतिरिक्त टीडीआर की मांग करने के लिए अपीलार्थी संख्या 2 को पी.ओ.ए देने की कोई आवश्यकता नहीं थी। यदि सुविधा के विकास और अतिरिक्त टीडीआर के लिए दावा दायर करने का काम मेफेयर हाउसिंग के सामने आने के बाद ही शुरू किया गया था, तो अपीलार्थीगण निगम द्वारा निर्धारित शर्त से बाध्य हो गए कि अपीलार्थी संख्या 2 अतिरिक्त टीडीआर का हकदार नहीं होगा।

47. इसलिए, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय इस तथ्य के निष्कर्ष को दर्ज करने में सही था कि अपीलार्थीगण ने अतिरिक्त टीडीआर के हकदार होने के लिए सुविधा विकसित नहीं की थी। एक बार जब इस संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए तथ्य के निष्कर्ष को बरकरार रखा जाता है, तो अपील को स्वचालित रूप से उस भाग्य के साथ मिलना चाहिए जिसका वह हकदार है। तदनुसार, याचिका खारिज कर दी जाती है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

लंबित आवेदन(ओं) यदि कोई हों, तो उनका निपटारा कर दिया जाएगा।

निधि जैन  
(सहायक: तमन्ना, एलसीआरए)

याचिका खारिज कर दी गई।

*(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)*

**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।

**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.