

[2024] 5 एससीआर 1159 : 2024 आईएनएससी 455

रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार व अन्य

बनाम

मेसर्स बीएसके रियल्टर्स एलएलपी व अन्य

(सिविल अपील सं. 6604/2024)

17 मई 2024

[न्या. श्री सूर्यकांत, न्या. श्री दीपांकर दत्ता एवं न्या. श्री उज्जल भुयान]

विचारणीय विवादक

क) क्या प्रथम चरण में एक अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील की बर्खास्तगी इस न्यायालय के समक्ष दूसरे चरण में दूसरे अपीलार्थी के विरुद्ध पूर्व न्याय के रूप में संचालित होती है; ख) क्या अपीलार्थीगण द्वारा मुकदमेबाजी के पहले दौर को दबाना महत्वपूर्ण तथ्य है, जिसके कारण अपील को शुरू में ही खारिज कर दिया जाता है; ग) क्या विलय का सिद्धांत वर्तमान मामले में सिविल अपीलों पर विचार करने में बाधा उत्पन्न करता है; घ) क्या किसी आपसी विवाद में उत्तरवर्ती क्रेताओं के अधिकारों का पूर्व निर्धारण उसी मुद्दे पर उन्हीं पक्षकारगण के बीच पुनर्विचार किए जाने से रोकता है।

शीर्ष टिप्पणियां

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 - क्या प्रथम चरण में एक अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील की बर्खास्तगी, इस न्यायालय के समक्ष

द्वितीय चरण में अन्य अपीलार्थी के विरुद्ध पूर्व न्याय के रूप में संचालित होती है:

अभिनिर्धारित: इस न्यायालय के समक्ष मुख्य मामले में या अन्य अपीलों में, उच्च न्यायालय के समक्ष सह-प्रत्यर्थागण अर्थात् रा.रा.क्षे.दि.सरकार एवं दि.वि.प्रा. की कोई विरोधाभासी अभिरुचि नहीं था - इनके बीच, न तो कोई विवादित मुद्दा था, और न ही उच्च न्यायालय संभवतः ऐसे किसी मुद्दे पर न्यायनिर्णय दे सकता था- इस न्यायालय के समक्ष भी, प्रथम चरण में, ऐसा कोई मुद्दा नहीं था जिस पर रा.रा.क्षे.दि.सरकार एवं दि.वि.प्रा. के बीच मतभेद हो- इसके आलोक में, विधिक सिद्धांत के अनुसार, *पूर्व न्याय* की प्रयोज्यता को नकार दिया जाता है - तकनीकी कानूनी सिद्धांत के रूप में पूर्व न्याय, समान पक्षकारगण को उन्हीं मुद्दों पर पुनः मुकदमा चलाने से रोकता है जो पहले से ही न्यायालय द्वारा निर्णायक रूप से निर्धारित किए जा चुके हैं- हालांकि, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि प्रथम चरण में इस न्यायालय का पिछला निर्णय मुख्य मामले एवं अन्य अपीलों पर निर्णय को रोकने के लिए '*पूर्व न्याय*' के रूप में कार्य नहीं करेगा; और भी अधिक, क्योंकि यह नियम उन परिस्थितियों में सख्ती से लागू नहीं हो सकता है जहां व्यापक सार्वजनिक हित दांव पर लगा हो - ऐसे मामलों में, न्यायालयों को अधिक लचीला दृष्टिकोण अपनाना चाहिए, तथा यह स्वीकार करना चाहिए कि कुछ मामले व्यक्तिगत विवादों से परे होते हैं तथा उनके दूरगामी जनहित निहितार्थ होते हैं। [पैरा 23 एवं 25]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 - क्या अपीलार्थागण द्वारा मुकदमेबाजी के प्रथम चरण को दबाना महत्वपूर्ण तथ्य है, जिसके कारण अपील को प्रारम्भिक चरण में ही खारिज कर दिया जाता है:

अभिनिर्धारित: विधि में यह सुव्यवस्थित है कि जिस तथ्य को दबाया गया है वह इस अर्थ में महत्वपूर्ण होना चाहिए कि उसका मामले के गुणागुण पर प्रभाव पड़ेगा - तथ्यों को दबाने या प्रकट न करने की अवधारणा महज छिपाने से कहीं आगे की बात है; इसके लिए मौलिक तथ्यों को जानबूझकर रोके रखना आवश्यक है- वे तथ्य जो इतने महत्वपूर्ण हैं कि उनकी अनुपस्थिति किसी भी निर्णय को अन्यायपूर्ण बना देगी- इस संदर्भ में मौलिक तथ्य उन तथ्यों को संदर्भित करते हैं जो निर्णय लेने की प्रक्रिया को महत्वपूर्ण रूप से प्रभावित करने या इसके प्रक्षेप पथ को बदलने की क्षमता रखते हैं- इस सिद्धांत का उद्देश्य किसी एक पक्षकार को अपने प्रतिद्वंद्वी पर तकनीकी हथियार से लैस करना नहीं है, बल्कि यह न्यायिक प्रक्रिया के दुरुपयोग के विरुद्ध महत्वपूर्ण सुरक्षा उपाय के रूप में कार्य करता है- फिर भी, इस न्यायालय ने मुकदमेबाजी के पहले चरण के दौरान जारी किए गए आदेशों पर ध्यानपूर्वक विचार किया है, जिनके बारे में आरोप है कि उन्हें दबा दिया गया था- इन आदेशों का पुनर्विलोकन करने के बावजूद, किसी अन्य अपीलार्थी/प्राधिकारी द्वारा दायर अपीलों को पूर्व में खारिज किए जाने के आधार पर अपीलों को खारिज करने का कोई ठोस कारण नहीं है। [पैरा 30 एवं 31]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 - क्या विलय का सिद्धांत इस मामले में सिविल अपीलों पर विचार करने में बाधा उत्पन्न करता है:

अभिनिर्धारित: सार्वजनिक हित की अवधारणा को केवल सरकारी खजाने को होने वाले नुकसान के पैमाने पर ही नहीं देखा जाना चाहिए और ये ऐसे मामले हैं जहां आम जनता ने पहले से ही पूर्ण हो चुके या पूर्ण होने की प्रक्रिया में मौजूद सार्वजनिक अवसंरचनाओं में रुचि अर्जित की है, हम इस बात से संतुष्ट हैं

कि यदि समूह क और ख.1 के मामलों के संबंध में विलय के सिद्धांत को यंत्रवत् रूप से लागू किया जाता है, तो इससे अपरिवर्तनीय परिणाम सामने आएंगे। हम इस बात से संतुष्ट हैं कि समूह क एवं ख.1 के मामलों तथा समूह ग के मामलों के बीच असमानता के तत्व को समाप्त किया जा सकता है और यह केवल भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत हमारी असाधारण शक्ति का प्रयोग करके ही किया जा सकता है, ताकि हम बेदखल किए गए भूस्वामियों, राज्य एवं उसकी विकासशील एजेंसियों तथा सबसे महत्वपूर्ण रूप से आम जनता, जिसने सार्वजनिक अवसंरचना परियोजनाओं में निहित अधिकार प्राप्त कर लिया है, के बीच पूर्ण न्याय करने में सक्षम हो सकें। [पैरा 41]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 - भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 - दिल्ली भूमि (अंतरण पर निर्बन्धन) अधिनियम, 1972 - क्या आपसी विवाद में उत्तरवर्ती क्रेताओं के अधिकारों का पूर्व निर्धारण उसी मुद्दे पर उन्हीं पक्षकारगण के बीच पुनर्विचार किए जाने से रोकता है:

अभिनिर्धारित: समूह ड के मामले, भूस्वामियों द्वारा उत्तरवर्ती बिक्री लेनदेन को दबाकर की गई धोखाधड़ी, स्वामित्व संबंधी विवाद आदि से संबंधित आरोपों का निपटान करते हैं - यह तय है कि अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना जारी करने के बाद, जिसके संबंध में अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई थी, भूमि का हस्तांतरण शून्य है और उत्तरवर्ती क्रेता अधिसूचना की वैधता या भूमि पर कब्जा लेने में अनियमितता को चुनौती नहीं दे सकता है - इसके अलावा, दिल्ली भूमि (अंतरण पर निर्बन्धन) अधिनियम, 1972 की संरचना स्पष्ट रूप से इंगित करती है कि सक्षम प्राधिकारी से पूर्व अनुमति के बिना

निर्दिष्ट भूमि की किसी भी उत्तरवर्ती बिक्री की अनुमति नहीं है और यदि ऐसी बिक्री छुपाकर की जाती है तो यह धोखाधड़ी के बराबर है - अधिनियम 2013 की धारा 24(2) को “कौन” लागू कर सकता है, इस संबंध में विधि शिव कुमार मामले में इस न्यायालय के निर्णय के बाद अच्छी तरह से स्थापित हो गया है जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उत्तरवर्ती खरीदारों के पास अधिग्रहण को चुनौती देने और/या अधिग्रहण कार्यवाही की व्यपगत का दावा करने का अधिकार नहीं है - प्रत्येक मामले की बारीकियों पर आते हुए, उत्तरवर्ती खरीदारों या विषयगत भूमि के स्वामित्व के बारे में विवादों पर इस न्यायालय ने दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम तेजपाल व अन्य में जांच के दायरे को स्पष्ट किया है - जहां तक उत्तरवर्ती बिक्री लेनदेन, मुकदमेबाजी के पहले चरण आदि के बारे में महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाने का सवाल है, यह ध्यान देने योग्य है कि भू-स्वामियों एवं प्रभावित पक्षकारगण पर उनके खिलाफ लगाए गए आरोपों की पुष्टि या खंडन करने का कोई दायित्व नहीं है - न ही इस न्यायालय ने अपीलार्थीगण को तथ्यों को छिपाने एवं दबाने के अपने दावे को प्रमाणित करने हेतु मूल रिकॉर्ड या दस्तावेज प्रस्तुत करने का निर्देश दिया है। - विधिक प्रक्रिया के ऐसे उन्नत चरण में तथ्यात्मक जांच में संलग्न होना, विशेष रूप से सभी पक्षकारों को पर्याप्त अवसर प्रदान किए बिना, उचित नहीं हो सकता है। - समूह ड में सूचीबद्ध मामलों में तथ्य के जटिल प्रश्न शामिल हैं और इस न्यायालय को अंतिम उपाय का न्यायालय होने के नाते, इस तरह के विस्तृत तथ्य-खोज अभ्यास में शामिल नहीं होना चाहिए। - अतः, इन मामलों को कानून के बिंदुओं के साथ-साथ तथ्यों पर उचित निर्णय के लिए उच्च न्यायालय को भेजना उचित समझा जाए। - [पैरा 42, 44, 45, 46, 48]

विचारधारा/सिद्धांत - पूर्व न्याय - पर चर्चा की गई।

विचारधारा/सिद्धांत - विलय का सिद्धांत - अपवाद:

अभिनिर्धारित: हम इस न्यायालय द्वारा [कुन्हयाम्मद](#) (पूर्वोक्त) में निकाले गए अपवाद पर भी ध्यान देते हैं, जिसके अनुसार विलय का सिद्धांत सार्वभौमिक या असीमित अनुप्रयोग का नहीं है एवं उच्चतर मंच द्वारा प्रयोग किए जाने वाले अधिकारिता की प्रकृति एवं दी गई चुनौती की अंतर्वस्तु या विषय-वस्तु या जो दी जा सकती थी, को ध्यान में रखना होगा। हमारी सुविचारित राय में, [कुन्हयाम्मद](#) (पूर्वोक्त) में जो अपवाद बनाया गया है, वह केवल दुर्लभतम मामलों में ही स्वीकार्य होगा और इस तरह के विचलन का प्रयोग केवल यथोचित रूप से ही किया जा सकता है। तथापि, हम यह जोड़ना चाहते हैं कि ऐसे अपवादों के बीच, भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत इस न्यायालय में निहित असाधारण संवैधानिक शक्तियां, जिनका प्रयोग पक्षकारगण के बीच पूर्ण न्याय करने की दृष्टि से किया जाना है, अप्रभावित रहती हैं तथा अप्रतिबंधित शक्ति होने के कारण, विलयन के सिद्धांत और निर्णय के नियम के अपवाद के रूप में हमेशा संरक्षित समझी जाएंगी। [पैरा 33]

जनहित - भूमि अधिग्रहण - जनहित के साधन:

अभिनिर्धारित: क) व्यक्तियों के हितों के विरुद्ध राजकोष के हितों को संतुलित करते समय, कई अन्य हित भी दांव पर लगे होते हैं, और ऐसे अन्य हितों को महत्वपूर्ण नुकसान पहुंचाए बिना अधिग्रहण को पूर्ववत करना संभव नहीं हो सकता है; ख) चूंकि विकास परियोजनाएं या तो शुरू हो चुकी हैं या अधिग्रहित अधिकांश भूमि का उपयोग पहले ही आवश्यक सार्वजनिक परियोजनाओं जैसे अस्पताल, स्कूल, मेट्रो का विस्तार आदि के लिए किया जा चुका है, इसलिए विलंब को माफ न करने का प्रभाव राजकोष को होने वाली वित्तीय हानि से कहीं अधिक होगा, तथा इसका प्रभाव आम जनता पर भी पड़ेगा; ग)

यह ज्यों का त्यों करना होगा यदि दिया गया मुआवजा वापस लेना पड़े या लिया गया कब्जा वापस लेना पड़े; घ) कई मामलों में विकास परियोजनाओं को भी रद्द करना पड़ सकता है। निर्माणाधीन मेट्रो कॉरिडोर जैसी परियोजनाओं में स्थित एक छोटे से भूखंड का भी कब्जा वापस लेना व्यावहारिक रूप से असंभव होगा। ड) ये ऐसे मामले हैं जहां बड़े पैमाने पर अधिग्रहित भूमि पर सार्वजनिक बुनियादी ढांचे को देखते हुए अधिकार आम जनता को दिए गए हैं; च) यदि राज्य द्वारा नया अधिग्रहण किया जाना आवश्यक हुआ तो इससे हमारी राष्ट्रीय राजधानी में महत्वपूर्ण सार्वजनिक बुनियादी ढांचे के निर्माण में देरी होगी। सार्वजनिक हित व निजी हित के बीच संतुलन बनाते समय, भू-स्वामियों पर तुलनात्मक हित, आम जनता की तुलना में नाममात्र का होगा; तथा छ) अधिनियम 2013 की धारा 24(2) पर विरोधाभासी न्यायिक राय की बहुलता ने वर्तमान परिस्थितियों को अद्वितीय बना दिया है। विधि के कानूनी स्थिति में निरंतर परिवर्तन ने राज्य और उसके प्राधिकारियों के लिए महत्वपूर्ण चुनौतियां उत्पन्न कर दी हैं। [पैरा 40]

उद्धृत निर्णयज विधि

इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल [\[2020\] 3 एससी आर 1](#) : (2020) 8 एससीसी 129 - का अनुसरण किया गया।

गुजरात राज्य व अन्य बनाम एम.पी. शाह चेरिटेबल ट्रस्ट व अन्य [\[1994\] 3 एससीआर 163](#) : (1994) 3 एससीसी 552;
मथुरा प्रसाद बाजू जयसवाल व अन्य बनाम दोसीबाई एन.बी. जीजीभाँय [\[1970\] 3 एससीआर 830](#) : (1970) 1 एससीसी. 613; *एस.जे.एस. बिजनेस इंटरप्राइजेज (प्रा) लिमिटेड बनाम बिहार राज्य व अन्य* [\[2004\] 3 एससीआर 56](#) : (2004) 7 एससीसी 166; *अरुणिमा बरुआ बनाम भारत संघ व अन्य*

[\[2007\] 5 एससीआर 904](#) : (2007) 6 एससीसी 120 - पर
भरोसा किया गया।

दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम तेजपाल व अन्य वि.अनु.या.
(सिविल) सं. 26697/2019 से उद्भूत सिविल अपील सं
2024/6798; पुणे नगर निगम बनाम हरकचंद मिस्त्रीमल
सोलंकी [\[2014\] 1 एससीआर 783](#) : (2014) 3 एससीसी 183;
दिल्ली सरकार (रा.रा.क्षे.) बनाम मानव धरम ट्रस्ट व अन्य
[\[2017\] 4 एससीआर 232](#) : (2017) 6 एससीसी 751; शिव
कुमार व अन्य बनाम भारत संघ व अन्य [\[2019\] 13 एससीआर
695](#) : (2019) 10 एससीसी 229; कुन्हयाम्मद व अन्य बनाम
केरल राज्य व अन्य [\[2000\] पूरक 1 एससीआर 538](#) : (2000)
6 एससीसी 359; पुणे नगर निगम बनाम हरकचंद मिसिरीमल
सोलंकी (2020) एससीसी ऑनलाइन एससी 1471 - से संदर्भित।

रंजना भाटिया बनाम राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार व
अन्य (2014) एससीसी ऑनलाइन दिल्ली 2151; स्पर्श प्रॉपर्टीज
प्राइवेट प्राइवेट लिमिटेड भारत संघ व अन्य (2014) एससीसी
ऑनलाइन दिल्ली 6659 - से संदर्भित।

मुन्नी बीबी (मृतक) व अन्य बनाम तिरलोकी नाथ व अन्य
एआईआर (1931) पीसी 114 - से संदर्भित।

प्रमुख अधिनियमों की सूची

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894; भूमि अर्जन, पुनर्वासन और
पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार
अधिनियम, 2013; दिल्ली भूमि (अंतरण पर निर्बन्धन)
अधिनियम, 1972; भारत का संविधान; सर्वोच्च न्यायालय
नियम, 2013

प्रमुख शब्दों की सूची

भूमि अधिग्रहण; पूर्व न्याय; इंटरैस्ट रिपब्लिका यूट सिट फिनिस लिटियम" (यह राज्य के हित में है कि मुकदमेबाजी समाप्त हो); सैलस पोपुली सुप्रेमा लेक्स एस्टो (लोगों की सुरक्षा सर्वोच्च कानून हो); जनहित; विलय का सिद्धांत; भारत के संविधान का अनुच्छेद 142; जनहित के तत्व; सार्वजनिक खजाने के हित को संतुलित करना; सार्वजनिक अवसंरचना; निजी हित के साथ जनता को संतुलित करना; भू-स्वामियों द्वारा धोखाधड़ी; मौलिक तथ्यों को छिपाना एवं दबाना; उत्तरवर्ती क्रेता लेनदेन; भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 24(2); भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4(1)

से उद्भूत मामला

सिविल अपीलीय अधिकारिता: सिविल याचिका सं 6604/2024

रि.या.सि. सं. 7442/2015 में दिल्ली उच्च न्यायालय, नई दिल्ली के दिनांक 11.01.2016 के निर्णय एवं आदेश से

सह

सि.अ. सं. 6605, 6606, 6607, 6608, 6610, 6611, 6612, 6613 एवं 6649/2024, वि.अ. सं. 277/2023 में सि.अ. सं. 8492/2016, वि.अ. डी. सं. 39901/2022, वि.अ. सं. 278/2023, वि.अ. ... डी. सं. 674/2023, वि.अ. ... डी. सं. 3577/2023, वि.अ. सं. 346/2023, वि.अ. ... डी. सं. 5711/2023, सि.अ. सं. 542/2016, सि.अ. सं. 6614, 6615 व 6650/2024, अव.या. (सि.) 189/2019 में सि.अ. सं. 2690/2017, सि.अ. सं. 6651, 6616, 6618, 6652, 6619, 6653, 6620, 6621, 6622, 6623, 6624, 6625, 6626, 6627, 6628, 6654 एवं 6655/2024, वि.अनु.या. (सि) डी. सं. 21746/2022, सि.अ. सं. 6629 एवं 6656/2024, वि.अ. ... डी.

सं. 39898/2022, वि.अ. ... डी.सं. 40951/2022, वि.अ. ... डी.
सं. 42177/2022, वि.अ. ... डी.सं. 1215/2023, वि.अ. ... डी.
सं. 1713/2023, वि.अ. सं. 1888/2023 में सि.अ. सं.
352/2023, सि.अ. सं. 6630, 6631, 6632 एवं 6633-
6634/2024, वि.अ. सं. 806/2020 में सि.अ. सं. 2690/2017,
सि.अ. सं. 6981, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6640,
6641, 6642 और 6643/2024, वि.अनु.या. (सि) डी. सं.
18142/2022, सि.अ. सं. 6658 एवं 6644/2024, वि.अनु.या.
(सि) डी. सं. 19142/2022, सि.अ. सं. 6659/2024, वि.अनु.या.
(सि) डी. सं. 19687/2022, सि.अ. सं. 6660, 6648, 6661,
6662, 6647 एवं 6663/2024, वि.अनु.या. (सि) डी. सं. 20104
एवं 20203/2022, सि.अ. सं. 6645, 6664 एवं 6646/2024
एवं वि.अ. ... डी. सं. 32991/2023

पक्षकारगण की ओर से उपस्थितियां

आर. वेंकटरमणि, महान्यायवादी, सुश्री ऐश्वर्या भाटी, के एम
नटराज, अति.महा.सा., सुश्री रचना श्रीवास्तव, संजय पोद्दार, वी.
चिताम्बरेश, गोपाल शंकरनारायणन, सी.ए. सुंदरम, ध्रुव मेहता,
आशीष ढोलकिया, जयंत मेहता, विनय गर्ग, रविंदर सेठी, कैलाश
वासदेव, ए.के. पांडा, वरिष्ठ अधिवक्तागण, अतुल कुमार, सुश्री
स्वीटी सिंह, सुश्री अर्चना कुमारी, राहुल पांडे, एवीएस कादयान,
चिंतन सिंघल, सुश्री सोनाली जैन, अभिषेक पांडे, रमन यादव,
कार्तिकेय अग्रवाल, सुश्री सुजीता श्रीवास्तव, सुश्री मोनिका, सुश्री
पूर्णमा सिंह, सुश्री मनीषा छावा, सुश्री बीएलएन शिवानी, रुस्तम
सिंह चौहान, सुश्री निहारिका आलुवालिया, सुश्री सोनाक्षी चतुर्वेदी,
मैसर्स सहर्षा एंड कंपनी, वरुण पुनिया, सुश्री मनिका त्रिपाठी,
आशुतोष कौशिक, रोनी जॉन, सुश्री आस्था त्यागी, निशित
अग्रवाल, सुश्री प्राची बाजपेयी, चंद्र प्रकाश, सुश्री शालिनी चंद्रा,
अश्वनी कुमार, केदार नाथ त्रिपाठी, राम नरेश यादव, सुश्री

मालविका कपिला, सुश्री तन्वंगी शुकला, नितिन मिश्रा, सुश्री सुनीता ओझा, सुश्री वसुधा प्रियांशा, विनीत मल्होत्रा, मोहित पॉल, विशाल गोहरी, सुश्री रंगोली सेठ, सुश्री संजलीना लाल, एन. बलराज, सौमिक घोषाल, पंकज भगत, सुश्री तृषा चंद्रन, विशाल सिन्हा, सुश्री प्रेरणा रमन, जफर इनायत, सुश्री रोहिणी मूसा, ए. गुप्ता, एम.सी. ढींगरा, सुमित बंसल, उदय बीर सिंह कोचर, उत्सव गर्ग, श्रीमती माधवी यादव, सुश्री प्राशी त्यागी, विक्रान्त यादव, यशराज सिंह देवड़ा, प्रियेश मोहन श्रीवास्तव, अभिषेक सिंह, सुश्री सोनल के चोपड़ा, भरत अरोड़ा, माणिक्य खन्ना, राघव भाटिया, शरथ संपत, अप्रित कुमार सिंह, तरूण मेहता, आदित्य कृष्णा, मैसर्स वेद्य पार्टनर्स, सिद्धार्थ बत्रा, एस.के. राउत, चिन्मय दुबे, सुश्री शिवानी चावला, सुश्री अर्चना यादव, रिदम कात्याल, आशुतोष चुघ, प्रत्यूष अरोरा, कुणाल योगराज वर्मा, जसबीर सिंह मलिक, सुश्री चांदनी शर्मा, सुश्री दिव्या मिश्रा, मनीष पालीवाल, उदयबीर सिंह कोचर, पर्व गर्ग, पावस कुलश्रेष्ठ, करनदीप सिंह रेखी, पुनीत शर्मा, महेश प्रसाद, सुश्री आशी गुप्ता, शंभू प्रसाद, शेर सिंह, आलोक के प्रसाद, बी.एल. शिवहरे, राजेश सिंह चौहान, मुकेश कुमार मारोरिया, सुश्री सुषमा सूरी, रंजीत कुमार शर्मा, राजीव गवाना, नीलाक्ष शर्मा, विकल्प चंदेला, टी.वी.एस. राघवेंद्र श्रेयस, सिद्धार्थ वासुदेव, सुश्री किरण अहलावत, पृथ्वी पाल, एस के राउत, डॉ. एन. प्रदीप शर्मा, गणेश सिंह, प्रियोक् अंजन गोगोई, अमित आचार्य, मयंक गुप्ता, सुश्री सृष्टि जैन, ओंकार प्रसाद, सुश्री श्रुति वैभव, अमन मेहरोत्रा, प्रमोद बी अग्रवाल, चंद्र भूषण प्रसाद, गगन गुप्ता, उदयबीर कोचर, आर.बी. सिंह, मोहित कुमार गुप्ता, अरविंद कुमार गुप्ता, विकास कुमार, मुकेश कुमार वर्मा, विकास गुप्ता, विवेक गुप्ता, लव कुमार अग्रवाल, निखिल त्यागी, अजय मारवाह, विनय के. शैलेन्द्र, जगजीत सिंह छाबड़ा, सक्षम माहेश्वरी, अभिमन्यु भंडारी, एन.एस. वशिष्ठ, एम.पी. भार्गव, सुश्री रूह-ए-हिना दुआ, साहिब

कोचर, टी. महिपाल, सुश्री चारु अंबवानी, एन एस वशिष्ठ, सुश्री ज्योति कटारिया, एम.पी. भार्गव, आशु त्यागी, वरुण कपूर, महमूद उमर फारूकी, बांके बिहारी, राजेंद्र पं. सक्सैना, एन.पी. साहनी, विनीत सिन्हा, वी.एस. तोमर, राबिन मजूमदार, राजीव रंजन द्विवेदी, सुश्री रश्मी मल्होत्रा, रवि भरूका, अमन मोहित हिंगोरानी, अरविंद कुमार शर्मा, सुश्री स्मिता मान, विशाल मान, आदित्य सिंह, आकाश सहरावत, सुश्री सुनीता शर्मा, हरिओम सिंह आर., शैलेंद्र सैनी, सुश्री मिताली गुप्ता, ईशान शर्मा, सुश्री सांभवी शर्मा, गोविंद कुमार, सुश्री शगुन सभरवाल, श्रीमती सुनीता शर्मा, बालेंदु शेखर, अनुकल्प जैन, ए.के. कौल, रोहित पांडे, अमरीश कुमार, गुरुमीत सिंह मक्कड़, नचिकेता जोशी, प्रत्यूष श्रीवास्तव, प्रशांत रावत, राजन कुमार चौरसिया, अनिरुद्ध शर्मा-द्वितीय, सुश्री रुख्मिणी बोबडे, सुश्री साक्षी कक्कड़, सुश्री ज्योति मेंदीरता, राकेश कुमार-I, सुश्री आरती सिंह, मुकुल कुमार, सुश्री प्राची बाजपेयी, कृष्ण कुमार, धर्मराज ओहलान, सुश्री चारु नागपाल, कृष्ण कौशिक, चिराग सिंघल, मुकेश कुमार, विश्व पाल सिंह, डॉ. राजीव शर्मा, प्रशांत शर्मा, धर्मेन्द्र शर्मा, विपिन कुमार शर्मा, रघुवीर शर्मा, सुश्री देवजानी डेका भराली, सुश्री मीना हसन, अनिल कौशिक, ऐश्वर्या जयसवाल, तरुण जौहरी, अनिल कुमार पंवार, राजिंदर जुनेजा, गौरव सिंह, उपस्थित पक्षकारगण की ओर से अधिवक्तागण।

याचिकाकर्ता स्वयं

प्रत्यर्थी स्वयं

आवेदक स्वयं

सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

निर्णय

विषय-सूची

क.	प्रस्तावना.....	5
ख.	तथ्यों का संक्षिप्त विवरण.....	7
ग.	न्यायिक प्रक्षेप पथ	11
घ.	मामलों का वर्गीकरण	13
ङ	प्रस्तुतियाँ	18
च.	विश्लेषण	24
	एफ.1 पूर्व न्याय	24
	एफ.2 अपीलार्थीगण द्वारा भौतिक तथ्यों का दमन.....	28
	एफ.3 विलय.....	31
	एफ.4 भूस्वामियों पर धोखाधड़ी का आरोप.....	38
छ.	निष्कर्ष	41
	उपाबंध 1.....	53

1. **दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम तेजपाल व अन्य** में हम तीनों की ओर से बोलते हुए माननीय न्यायमूर्ति श्री सूर्यकांत द्वारा उद्घोषित किये गए निर्णय में बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुये, विचाराधीन सभी विशेष अनुमति याचिकाओं (एतदपश्चात् "वि.अनु.या.") के प्रस्तुतीकरण में विलंब को माफ किया जाता है, सिवाय समूह ख.2 में उल्लिखित उन याचिकाओं के, जिन्हें इस निर्णय में बाद में की गई चर्चा के अनुसार निष्फल कर दिया गया है, एवं समूह घ को, जिसे हमने अलग से सूचीबद्ध करने के लिए हटाने का निर्देश दिया है।

2. समूह ख.2 और समूह घ को छोड़कर सभी वि.अनु.या. में विशेष अनुमति प्रदत्त की जाती है।

क. प्रस्तावना

3. हम एक विचित्र स्थिति का सामना कर रहे हैं, जहां लैटिन कहावत *"इंटरेस्ट रिपब्लिका यूट सिट फिनिस लिटियम"* (यह राज्य के हित में है कि मुकदमेबाजी समाप्त हो) के बावजूद, यह राज्य ही है जिसने पहले दौर की परिणति के बाद इस न्यायालय के समक्ष मुकदमेबाजी का दूसरा दौर शुरू किया है और कई दिनों की सुनवाई के लिए रास्ते खोले हैं, जिससे हमारा ध्यान दोनों पक्षकारण के विद्वान अधिवक्तागण की विद्वत्तापूर्ण दलीलों की ओर आकर्षित हुआ है। अब हमें यह तय करना है कि न्यायालय को क्या निर्णय लेना चाहिए।
4. निजी हित और सार्वजनिक हित के बीच प्राथमिकता की खोज वर्षों से बहस का विषय रही है; यद्यपि, तराजू, कभी-कभी, सार्वजनिक हित के पक्ष में थोड़ा-बहुत झुकता हुआ प्रतीत होता है। फिर भी, आगे कुआं पीछे खाई की स्थिति में, हम एक अन्य राह ढूँढने का प्रयास कर रहे हैं, ताकि व्यापक भलाई के लिए सामंजस्यपूर्ण संतुलन बनाया जा सके; यह सब, प्रचलित लैटिन कहावत *"सैलस पोपुली सुप्रेमा लेक्स एस्टो"* (लोगों की सुरक्षा सर्वोच्च कानून हो), का पालन करते हुए किया जाता है, जो कि एक ऐसा सिद्धांत है जो सर्वोच्च विधि के रूप में लोक कल्याण की सर्वोपरिता को पुष्ट करता है।
5. एक अन्य पहलू है जिस पर जोर देने की आवश्यकता है। सभी गुणों में से न्याय ही कर्तव्य की धारणा को दर्शाता है। इस न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में हमारा कर्तव्य है कि हम न केवल कानून को कायम रखें, बल्कि उसका सुसंगत अनुप्रयोग भी सुनिश्चित करें। हमारे समक्ष प्रस्तुत विभिन्न प्रकार की अपीलों से उत्पन्न संकट, अव्यवस्था एवं भ्रम का निपटान करने हेतु हम स्थिरता, स्पष्टता तथा सुसंगति सुनिश्चित करने एवं सामंजस्यपूर्ण समाधान पर पहुंचने के लिए एक नाजुक, किन्तु आवश्यक संतुलन बनाए रखने के लिए प्रतिबद्ध हैं। निर्णयों और

अतिक्रमण के परिणामों को सुधारने तथा परिसीमा, पोषणीय, विलय सिद्धांत आदि के प्रश्नों से जुड़ी जटिलताओं से जूझने के दौरान, न्याय के प्रति हमारी प्रतिबद्धता दृढ़ बनी हुई है।

6. इन प्रारंभिक शब्दों के साथ, अब हम अपने समक्ष प्रस्तुत विभिन्न अपीलों पर निर्णय करने के लिए आगे बढ़ते हैं।

ख. तथ्यों का संक्षिप्त विवरण

7. यद्यपि कई सिविल अपीलें हैं, जिन पर निर्णय करना हमारा कार्य है, एक विशिष्ट वि.अनु.या. को दिनांक 21 जुलाई, 2022 के आदेश के तहत दो न्यायाधीशों की न्यायपीठ द्वारा तीन न्यायाधीशों की न्यायपीठ को संदर्भित किया गया था। हमारे द्वारा अनुमति प्रदान करने के मद्देनजर, इसे मुख्य मामला माना जाएगा।
8. हम अभिलेख में दर्ज करते हैं कि दिनांक 21 जुलाई, 2022 के उक्त आदेश के अनुसरण में, भारत के माननीय मुख्य न्यायाधीश द्वारा दिए गए आदेशों के सम्मान में, ये सभी अपीलें हमारे समक्ष सूचीबद्ध की गई हैं।
9. इन सिविल अपीलों द्वारा प्रस्तुत जटिलताओं में गहराई से उतरने से पूर्व, वर्तमान चरण में परिणत होने वाले मुख्य मामले के तथ्यात्मक प्रक्षेपवक्र का पता लगाना उचित होगा:

क) यह तथ्य प्रथम प्रत्यर्थी मेसर्स बीएसके रियलटर्स एलएलपी द्वारा दिल्ली उच्च न्यायालय (एतदपश्चात् “उच्च न्यायालय”) के समक्ष प्रस्तुत रिट याचिका से उत्पन्न सिविल अपील से संज्ञान में आया है। भूमि के कई हिस्सों को अधिग्रहित करने के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (एतदपश्चात् अधिनियम 1894) के

तहत भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई थी। छतरपुर गांव में खसरा सं. 623(5-10) में शामिल 5 बीघा 10 बिस्वा भूमि, मेसर्स बीएसके रियलटर्स एलएलपी की भी कार्यवाही का हिस्सा बनी। उच्च न्यायालय ने दिनांक 11 जनवरी, 2016 के अपने निर्णय व आदेश द्वारा रिट याचिका को स्वीकार कर लिया। ऐसा करने की अनुमति देते हुए, इसने पुणे नगर निगम व अन्य बनाम हरकचंद मिसरीमल सोलंकी व अन्य तथा इसी प्रकार के अन्य निर्णयों में इस न्यायालय के निर्णय पर निर्भरता रखी। **पुणे नगर निगम** (पूर्वोक्त) में यह अभिनिर्धारित किया था कि यदि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (एतदपश्चात् 'अधिनियम 2013') की धारा 24(2) के दो तत्वों में से कोई एक भी लागू होता है, अर्थात् या तो भूमि का भौतिक कब्ज़ा नहीं लिया गया है या मुआवज़ा नहीं दिया गया है, यथास्थिति, तो चुनौती के तहत अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त मानी जाएगी। वास्तव में, उच्च न्यायालय ने दिनांक 5 जून 1987 के अधिनिर्णय सं. 15/87-88 के बावजूद सर्वोच्च न्यायालय द्वारा व्याख्या की गई अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के सभी तत्वों को संतुष्ट पाया और इसलिए अधिग्रहण की कार्यवाही को समाप्त कर दिया।

- ख)** इससे व्यथित होकर, अधिग्रहण कार्यवाही के लाभार्थी दिल्ली विकास प्राधिकरण (इसमें दूसरा प्रत्यर्थी) (एतदपश्चात् "दि.वि.प्रा.") ने अपील में ऐसा निर्णय व आदेश पारित किया तथा इसे खारिज करने की प्रार्थना की। अनुमति प्रदान करने के बाद, इस न्यायालय के दो माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने दिनांक 31 अगस्त, 2016 के निर्णय व आदेश के तहत सिविल अपील को खारिज कर

दिया। यह पाया गया कि इस मुद्दे पर, सैद्धांतिक रूप से, दि.वि.प्रा. के विरुद्ध पहले ही इस न्यायालय की समन्वय न्यायपीठ द्वारा संबंधित मामले में दिए गए पूर्व निर्णय एवं आदेश में निर्णय दिया जा चुका है। दि.वि.प्रा. को अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के अंतर्गत नए सिरे से अधिग्रहण कार्यवाही शुरू करने की स्वतंत्रता प्राप्त करने के लिए एक वर्ष की अवधि का विस्तार दिया गया। यह मुकदमेबाजी के प्रथम दौर की परिणति थी।

ग) हालाँकि, दिनांक 06 मार्च, 2020 को, **पुणे नगर निगम** (पूर्वोक्त) के निर्णय को इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल व अन्य [5-न्यायाधीश, व्यपगत] में पांच माननीय न्यायाधीशों की संविधान न्यायपीठ ने पलट दिया था, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही तभी समाप्त होती है जब जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी होती हैं, अर्थात्, भू-स्वामियों को मुआवजे का भुगतान न करना एवं राज्य द्वारा अधिग्रहित भूमि का भौतिक कब्जा लेने में विफल होना। इसका लाभ उठाते हुए, दिल्ली सरकार (प्रथम अपीलार्थी) (एतदपश्चात् "रा.रा.क्षे.दि.सरकार") ने एक वि.अनु.या. (मुख्य मामला) के माध्यम से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, जिसमें मेसर्स बीएसके रियलटर्स एलएलपी एवं दि.वि.प्रा. को क्रमशः प्रथम एवं द्वितीय प्रत्यर्थी के रूप में शामिल किया गया। रा.रा.क्षे.दि.सरकार की ओर से तर्क दिया गया कि मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) को ध्यान में रखते हुये उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 11 जनवरी, 2016 को दिए गए निर्णय व आदेश पर पुनर्विचार किया जाना चाहिए।

घ) वि.अनु.या की पोषणीयता के बारे में प्रारंभिक आपति मेसर्स बीएसके रियलटर्स एलएलपी द्वारा उठाई गई थी। विलय के

सिद्धांत के अनुरूप पहला तर्क यह था कि उच्च न्यायालय के दिनांक 11 जनवरी, 2016 के आदेश को इस न्यायालय के दिनांक 31 अगस्त, 2016 के आदेश के साथ मिला दिया गया था, जिसके तहत दि.वि.प्रा. के कहने पर सिविल अपील को खारिज कर दिया गया था। मेसर्स बीएसके रियलटर्स एलएलपी ने आगे तर्क दिया कि इस तरह की बर्खास्तगी अनुमति दिए जाने के बाद और सभी संबंधित पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात् एक सकारण आदेश (स्पीकिंग ऑर्डर) द्वारा की गई थी। मेसर्स बीएसके रियलटर्स एलएलपी ने यह भी तर्क दिया कि दिनांक 11 जनवरी, 2016 का आदेश, दिनांक 31 अगस्त, 2016 के आदेश के साथ विलय होने पर समाप्त हो गया तथा रा.रा.क्षे.दि.सरकार दि.वि.प्रा. द्वारा दायर सिविल अपील में एक पक्षकार होने के नाते, रा.रा.क्षे.दि.सरकार को दिनांक 11 जनवरी, 2016 के आदेश को पलटने के लिए मुकदमेबाजी का एक नया दौर शुरू करने से वंचित करता है, इस भ्रामक आधार पर कि मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्णय दि.वि.प्रा. की सिविल अपील को खारिज करने के बाद दिया गया है, जिसमें पुणे नगर निगम (पूर्वोक्त) में निर्णय को खारिज कर दिया गया है। तदनुसार, यह प्रस्तुत किया गया कि वि.अनु.या. पोषणीय न होने के कारण अस्वीकरण योग्य है।

- ड) यह देखते हुए कि इस मुद्दे पर गहन जांच की आवश्यकता है, दो माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने दिनांक 21 जुलाई, 2022 के उक्त आदेश के तहत निर्देश दिया कि मामले को तीन न्यायाधीशों की न्यायपीठ के समक्ष रखा जाए। उक्त आदेश का प्रासंगिक अंश नीचे उद्धृत है:

"भूमि खोने वाले पक्षकार के अनुसार, प्राधिकरण या राज्य के कहने पर व्यपगत की घोषणा को चुनौती देने से इनकार करने से दूसरे पक्षकार (अर्थात् प्राधिकरण या राज्य) को उसी निर्णय के विरुद्ध उत्तरोत्तर याचिका दायर करने का अधिकार नहीं रह जाएगा; तथा विशेष रूप से तब जब पहले दौर में इस न्यायालय द्वारा अपील की अनुमति दी गई थी और सभी संबंधित पक्षकारगण को सुनने के बाद अपील का निपटान कर दिया गया था। दूसरे शब्दों में, इस प्रारंभिक आपत्ति को पुष्ट करने के लिए विलय के सिद्धांत का सहारा लिया जा रहा है।

दूसरी ओर, सुश्री ऐश्वर्या भाटी, विद्वान अतिरिक्त महाधिवक्ता, इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम मनोहरलाल व अन्य (2020) 8 एससीसी 129 में इस न्यायालय की संविधान न्यायपीठ की टिप्पणियों/कथन पर निर्भरता रख रही हैं, यह तर्क देने के लिए कि उसमें दर्ज घोषणा या निष्कर्ष का प्रभाव पुणे नगर निगम व अन्य हरकचंद मिसिरमल सोलंकी व अन्य (2014) (3) एससीसी 183 में दिए गए निर्णय के बाद संबंधित विशेष अनुमति याचिका या सिविल अपील में पारित सभी आदेशों का उन्मूलन करना है - जिसे स्पष्ट रूप से खारिज कर दिया गया है और जैसा कि रिपोर्ट किए गए निर्णय के पैराग्राफ 365 में उल्लेख किया गया है। (इंदौर विकास प्राधिकरण)।

यह आग्रह किया गया है कि इस तरह के निर्णय का प्रभाव सभी आदेशों का उन्मूलन करना है, जिसमें पुणे नगर निगम (पूर्वोक्त) पर भरोसा करते हुए इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश भी शामिल हैं।

[.....]

इतना कहना पर्याप्त होगा कि इन मामलों की गहन जांच की आवश्यकता है, जिसके लिए इन्हें दिनांक 17.08.2022 को सुनवाई हेतु तीन न्यायाधीशों की न्यायपीठ के समक्ष रखा जाना चाहिए।”

(हमारे द्वारा जोर देने हेतु
रेखांकित)

10. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, इस आदेश के कारण अब हमारे पास दोनों पक्षकारणों द्वारा उठाए गए मुद्दे पर निर्णय लेने का अवसर है।

ग. न्यायिक प्रक्षेप पथ

11. मुख्य मामले में तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, हमें इस चरण में एक अजीबोगरीब स्थिति का सामना करने की दुर्दशा को स्वीकार करना चाहिए, जहाँ हमें न केवल अलग-अलग स्थितियों में एक समान मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए अपना रास्ता साफ करना है, बल्कि यह भी सुनिश्चित करना है कि इस मामले पर कानून इस तरह उठी समस्याओं को शांत करे। इस अभ्यास के लिए उन विभिन्न मार्गों को सुसंगत बनाना आवश्यक होगा, जिनसे हमें एक ही गंतव्य तक पहुँचने के लिए गुजरना पड़ता है। अतः, उपरोक्त बातों को दोहराने की कीमत के बावजूद,

व्यापक न्यायिक प्रक्षेपवक्र को नकारात्मक करना अनिवार्य है, जिसने हमें वर्तमान चरण में पहुँचाया है।

क) पुणे नगर निगम (पूर्वोक्त) में इस न्यायालय के निर्णय एवं इसी तरह के अन्य निर्णयों पर भरोसा करते हुए, उच्च न्यायालय ने विभिन्न निर्णयों व आदेशों के माध्यम से कई प्रभावित भू-स्वामियों (एतदपश्चात् "भू-स्वामियों") द्वारा दायर रिट याचिकाओं को अनुमति दी।

ख) असंतुष्ट, पीड़ित प्राधिकारियों [दि.वि.प्रा., रा.रा.क्षे.दि.सरकार, भूमि अधिग्रहण कलेक्टर (एतदपश्चात् 'एलएसी') तथा भूमि एवं भवन विभाग (एतदपश्चात् 'एलएंडबी') सहित रिट याचिकाओं में प्रत्यर्थीगण होने के नाते] ने अपने-अपने वि.अनु.या. के माध्यम से स्वतंत्र रूप से ऐसे निर्णय और आदेश पारित किए, जिसमें दूसरे को सह-प्रत्यर्थी के रूप में शामिल किया गया। इससे मुकदमेबाजी का पहला दौर शुरू हुआ (एतदपश्चात् "पहला दौर") जिसके विविध परिणाम सामने आए जिन्हें इस प्रकार वर्गीकृत किया गया है: पहला, कुछ मामलों में अनुमति प्रदान की गई लेकिन बाद में सिविल अपीलों को खारिज कर दिया गया (या कुछ मामलों में अनुमति दी गई); दूसरा, कुछ मामलों में अनुमति प्रदान नहीं की गई एवं वि.अनु.या. को समय रहते खारिज कर दिया गया; और तीसरा, जहां वि.अनु.या./सिविल अपील अभी भी न्यायनिर्णयन हेतु लंबित हैं।

ग) सिविल अपीलों/वि.अनु.या. को खारिज करने से मामला शांत हो गया। हालांकि, मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्णय के परिणामस्वरूप कानून में बदलाव के मद्देनजर, ऐसे

प्राधिकरण (दि.वि.प्रा., रा.रा.क्षे.दि.सरकार, एलएसी, व एलएंडबी) जिन्होंने पहले भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही को समाप्त घोषित करने वाले उच्च न्यायालय के निर्णयों एवं आदेशों को चुनौती नहीं दी थी, उन्होंने वि.अनु.या./विविध आवेदनों (एतदपश्चात् "वि.आ.")/पुनर्विलोकन याचिकाओं के माध्यम से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। इससे मुकदमेबाजी का दूसरा दौर (एतदपश्चात् "दूसरा दौर") शुरू हो गया, हालांकि, पीड़ित प्राधिकारियों की स्थिति बदल दी गई। उदाहरण के लिए, रा.रा.क्षे.दि.सरकार द्वारा वि.अनु.या. दायर कर दि.वि.प्रा. को मुख्य मामले में दूसरा प्रत्यर्थी बनाया गया, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, जबकि दि.वि.प्रा. द्वारा शुरू किए गए पहले दौर में रा.रा.क्षे.दि.सरकार दूसरा प्रत्यर्थी था।

घ) हमारे समक्ष अपील प्रस्तुत किए जाने पर, हमें इस मुद्दे को हल करने का दायित्व सौंपा गया है, या फिर उन मुद्दों को हल करने का दायित्व सौंपा गया है, जिनका उल्लेख बाद में निर्णय में किया गया है।

12. चूंकि प्राधिकारी (दि.वि.प्रा., रा.रा.क्षे.दि.सरकार, एलएसी एवं एलएंडबी) संयुक्त रूप से एक साझा शिकायत रखते हैं एवं चल रही कार्यवाही में व्यक्तिगत रूप से अपीलार्थीगण के रूप में कार्य करते हैं, अतः उन्हें सामूहिक रूप से "अपीलार्थीगण" के रूप में दर्शाया जाएगा, भले ही प्राधिकारियों को पक्षकार के रूप में स्थानान्तरित कर दिया गया हो या दूसरे दौर में प्रत्यर्थीगण के रूप में उनकी स्थिति हो। जहां तक प्रभावित भूमि स्वामियों का संबंध है, उन्हें संदर्भ के अनुसार "भूमि स्वामी" या "पीड़ित पक्षकार" कहा जाएगा।

घ. मामलों का वर्गीकरण

13. हमारे समक्ष प्रस्तुत प्रत्येक सिविल अपील/वि.आ. के लिए पृथक निर्देशों की आवश्यकता हो सकती है। अतः, हमने संदर्भ की आसानी के लिए मुकदमे के पहले दौर में विभिन्न परिणामों और मुकदमे के दूसरे दौर में उनकी संबंधित स्थिति के आधार पर उन्हें छह समूहों में वर्गीकृत किया है।

14. संदर्भ की सुविधा हेतु हमने जिन समूहों को तैयार किया है उनका संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है:

क) समूह क में अपीलार्थीगण-प्राधिकारियों द्वारा दायर वि.आ. शामिल हैं, जिनमें मुख्य रूप से विधि में परिवर्तन की मांग की गई है तथा प्रथम चरण में सिविल अपीलों और/या पुनर्विलोकन याचिकाओं को खारिज करने वाले इस न्यायालय के निर्णयों एवं आदेशों को वापस लेने की मांग की गई है।

ख) समूह ख.1 में वे मामले शामिल हैं जिनमें सिविल अपील पहले चरण में खारिज कर दी गई थी, और अब वि.अनु.या. (अब सिविल अपील, जिसे हमारे द्वारा अनुमति दे दी गई है) दूसरे चरण में हमारे समक्ष लंबित है।

ग) समूह ख.2 के अंतर्गत वर्गीकृत मामलों में निम्नलिखित परिदृश्य शामिल हैं:

i. चार मामले जिनमें अपीलार्थीगण-प्राधिकारियों की सिविल अपीलों को पहले दौर में अनुमति दी गई थी तथा पहले दौर में अपीलों के लंबित रहने के दौरान दायर वि.अनु.या., दूसरे दौर (वर्तमान बैच) में हमारे समक्ष लंबित हैं।

ii. एक मामला जहां वर्तमान दौर में हमारे समक्ष लंबित वि.अनु.या. के बाद अपीलार्थी-प्राधिकारी द्वारा दायर अपील को अनुमति प्रदान करने के बाद स्वीकार कर लिया गया था।

घ) **समूह ग.1** में वह मामला शामिल है, जिसमें प्रथम चरण में वि.अनु.या. को समय से पूर्व खारिज कर दिया गया था, तथा अब दूसरे चरण में वि.अनु.या. (अब सिविल अपील, जिसे हमारे द्वारा अनुमति प्रदान कर दी गई है) हमारे समक्ष लंबित है। इस विशेष मामले में, मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो जाएगी क्योंकि अधिनियम 2013 की धारा 24 (2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ [भू-स्वामियों को मुआवजे का भुगतान न करना और अधिग्रहित भूमि का भौतिक कब्जा लेने में राज्य की विफलता] पूरी होती हैं।

ङ) **समूह ग.2** में वह मामला शामिल है, जिसमें प्रथम चरण में वि.अनु.या. को आरम्भ में ही खारिज कर दिया गया था, तथा अब दूसरे चरण में वि.अनु.या. (अब सिविल अपील, जिसे हमारे द्वारा अनुमति प्रदान कर दी गई है) हमारे समक्ष लंबित है। इस विशेष मामले में, मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त नहीं होगी क्योंकि अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी नहीं होती हैं।

च) **समूह ग.3** में वे मामले शामिल हैं, जिनमें प्रथम चरण में वि.अनु.या. के लंबित रहने के दौरान, अपीलार्थीगण ने विधि में परिवर्तन के कारण एक नई वि.अनु.या. के साथ इस न्यायालय का

दरवाजा खटखटाया। जबकि कुछ मामलों में दोनों वि.अनु.या. (अब सिविल अपील) वर्तमान बैच में हमारे समक्ष लंबित हैं, कुछ मामलों में, दूसरी वि.अनु.या. अलग से लंबित है एवं वर्तमान बैच का हिस्सा नहीं है। कुछ ऐसे मामले भी हैं जिनमें केवल एक वि.अनु.या. दायर की गई है और वह अनुमति प्रदान किए जाने के बाद वर्तमान बैच में सिविल अपील के रूप में लंबित है।

छ) समूह घ विविध मामले हैं जिन्हें वर्तमान बैच के साथ गलत तरीके से जोड़ा गया है और वे अलग-अलग निर्देशों का पालन करते हैं। समूह घ में वे मामले भी शामिल हैं जिनमें इस न्यायालय द्वारा आज तक कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है।

ज) समूह ड के अंतर्गत आने वाले मामलों में आम तौर पर भूस्वामियों द्वारा बाद में बिक्री लेनदेन से संबंधित आरोप शामिल होते हैं। कुछ ऐसे मामले हैं जहां इस स्थिति को स्वीकार किया जाता है। कुछ मामलों में संबंधित भूमि के स्वामित्व के संबंध में भी आरोप शामिल हैं। इसके अतिरिक्त, कुछ मामलों में अपीलार्थीगण ने दावा किया है कि विचाराधीन भूमि गांव सभा में निहित है, एक तथ्य जिसे भूस्वामियों और प्रभावित पक्षकार ने दबा दिया है। इन मामलों में गहन तथ्य-खोज की आवश्यकता होती है, जैसा कि बाद में निर्धारित किया जाएगा, एवं इसलिए इन्हें अलग से देखा जाएगा। समूह ड के अंतर्गत वर्गीकृत मामले समूह क से ग के साथ अतिच्छादित हो सकते हैं (समूह ख.2 को छोड़कर, जिसे हम निष्फल अवसंरचना के रूप में खारिज करने का प्रस्ताव करते हैं)। परिणामस्वरूप, समूह ड के अंतर्गत जारी किए गए कोई भी निर्देश केवल उसी श्रेणी के लिए हैं, और ऐसे मामले स्वचालित रूप से समूह क से ग के दायरे से बाहर हो जाएंगे। अधिक स्पष्टता के लिए, यह कहा गया है कि समूह ड के अंतर्गत आने वाले सभी मामलों को उच्च न्यायालय को भेजने का प्रस्ताव है, चाहे वे उपर्युक्त श्रेणियों में किसी भी वर्गीकरण में हों।

- i) हमने नीचे सारणीबद्ध रूप में उपरोक्त समूहों द्वारा आच्छदित किए गए मामलों को प्रस्तुत किया है:

समूह	उप - समूह	विवरण	कुल मामलों की संख्या
समूह क (वि.आ.)	लागू नहीं	अपीलार्थीगण प्राधिकारियों द्वारा दायर वि.आ. में मुख्य रूप से विधि में परिवर्तन की मांग की गई है तथा प्रथम चरण में सिविल अपीलों और/या पुनर्विलोकन याचिकाओं को खारिज करने वाले इस न्यायालय के निर्णयों एवं आदेशों को वापस लेने की मांग की गई है।	2
समूह ख (प्रथम चरण में सिविल अपील)	समूह ख.1	पहले चरण में सिविल अपील खारिज; दूसरे चरण (वर्तमान बैच) में वि.अनु.या. लंबित है	40

	समूह ख.2	प्रथम चरण में सिविल अपील की अनुमति दी गई; द्वितीय चरण (वर्तमान बैच) में वि.अनु.या.लंबित है	5
समूह ग (प्रथम चरण में वि.अनु.या.)	समूह ग.1	प्रथम चरण में वि.अनु.या. को आरम्भ में ही खारिज कर दिया गया; दूसरे चरण (वर्तमान बैच) में वि.अनु.या. लंबित है <u>मनोहरलाल</u> [5- न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो जाएगी क्योंकि अधिनियम 2013 की धारा 24 (2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ [भू- स्वामियों को मुआवजे का भुगतान न करना	1

		और अधिग्रहित भूमि का भौतिक कब्ज़ा लेने में राज्य की विफलता] पूरी होती हैं ।	
	समूह ग. 2	प्रथम चरण में वि.अनु.या. को आरंभ में ही खारिज कर दिया गया; दूसरे चरण (वर्तमान बैच) में वि.अनु.या. लंबित है ● <u>मनोहरलाल</u> [5- न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त नहीं होगी क्योंकि अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी नहीं होती हैं।	1
	समूह ग.3	वर्तमान बैच में प्रथम चरण अथवा दोनों चरण की 3	16

		वि.अनु.या. लंबित है ● <u>मनोहरलाल</u> [5- न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त नहीं होगी क्योंकि अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी नहीं होती हैं।	
समूह घ (विविध मामले)	समूह घ.1	● भू-स्वामियों द्वारा दायर किए गए मामले; ● अलग अनुतोष की मांग करने वाले मामले ● ऐसे मामले जहां देरी या गुणागुण के आधार पर कोई नोटिस जारी नहीं किया गया	5
	समूह घ.2	ऐसे मामले जहां देरी या गुणागुण के आधार पर कोई	11

		नोटिस जारी नहीं किया गया हो	
कुल			81
समूह ड (उत्तरवर्ती क्रेता/स्वामित्व आदि के संबंध में तथ्यों का दमन)	लागू नहीं	ऐसे मामले जहां भू-स्वामियों पर यह आरोप लगाया गया हो कि उन्होंने अपने, उत्तरवर्ती क्रेता होने और/या भूमि के गांव सभा में निहित होने के संबंध में तथ्यों को छिपाकर धोखाधड़ी की है।	32
ध्यान दें: समूह ड के अंतर्गत वर्गीकृत मामले, उनके विशिष्ट तथ्यों एवं परिस्थितियों के कारण, समूह क से ग के साथ आच्छेदित हो सकते हैं (समूह ख 2 को छोड़कर, जिसे हम निष्फल मानकर खारिज करने का प्रस्ताव करते हैं)। परिणामस्वरूप, समूह ड के अंतर्गत जारी किए गए कोई भी निर्देश केवल उसी श्रेणी के लिए हैं, और ऐसे मामले स्वचालित रूप से समूह क से ग के दायरे से बाहर हो जाएंगे। अधिक स्पष्टता के लिए, यह कहा गया है कि समूह ड के अंतर्गत आने वाले सभी मामलों को उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया जाएगा, चाहे वे उपर्युक्त श्रेणियों में किसी भी वर्गीकरण में हों।			

आसान संदर्भ के लिए प्रत्येक मामले को उसके संबंधित समूह के साथ सूचीबद्ध करते हुए एक विस्तृत तालिका इस आदेश के साथ संलग्न की गई है।

ड. प्रस्तुतियाँ

15. वर्तमान कार्यवाही के महत्व को देखते हुए, पक्षकारों की ओर से प्रतिष्ठित अधिवक्ता - जिनमें विद्वान महान्यायवादी, विद्वान अतिरिक्त महाधिवक्ता एवं अन्य वरिष्ठ अधिवक्ता शामिल थे - हमारे समक्ष उपस्थित हुए। यद्यपि इन अपीलों के निपटान के लिए बार में उनके द्वारा प्रस्तुत व्यापक प्रस्तुतियों को विस्तार से दर्ज करना आवश्यक नहीं है, फिर भी पूर्णता के लिए हम प्रस्तुत तर्कों का संक्षिप्त अवलोकन प्रदान करने का प्रस्ताव करते हैं।
16. अपीलार्थीगण के अधिवक्ता ने निम्नलिखित तर्क प्रस्तुत करते हुए सिविल अपील की अनुमति देने का अनुरोध किया:

विलय, पूर्व न्याय एवं संभावित अस्वीकरण पर

- क) विलय का सिद्धांत न तो संवैधानिक कानून का सिद्धांत है और न ही विधिक मान्यता वाला सिद्धांत है। यह महज एक सामान्य विधिक सिद्धांत है जो औचित्य के सिद्धांतों पर आधारित है एवं इसकी सार्वभौमिक प्रयोज्यता नहीं है। यहां तक कि वि.अनु.या. को खारिज करने वाला सकारण आदेश भी इस सिद्धांत को आकर्षित नहीं करेगा।
- ख) मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में संविधान न्यायपीठ द्वारा घोषित विधि दिनांक 01 जनवरी, 2014 से पूर्वव्यापी रूप से लागू होगा। यदि विधि में परिवर्तन किया गया हो तो पूर्ववर्ती न्यायालय का पूर्व निर्णय पूर्व न्याय के रूप में कार्य नहीं करेगा।
- ग) पहले दौर में अपीलार्थीगण/प्राधिकारियों को औपचारिकता के तौर पर प्रत्यर्थी के रूप में रखा गया था, उनका पक्ष पूर्ण रूप से नहीं

सुना गया था। परिणामस्वरूप, विलयन या पूर्व न्याय के सिद्धांत लागू नहीं होते हैं और इस न्यायालय द्वारा प्रथम चरण में जारी किया गया निर्णय व आदेश इन प्राधिकारियों पर बाध्यकारी नहीं है। ऐसी स्थिति में कोई भी व्यक्ति आगे आ सकता है, अपील खारिज करवा सकता है, तथा वाद को हमेशा के लिए समाप्त कर सकता है, जो एक अवांछनीय परिणाम है।

- घ) सिविल प्रक्रिया संहिता (एतदपश्चात् "सि.प्र.सं.") के आदेश XLI के नियम 33 सह पठित नियम 4 से उद्भूत होने वाले सिद्धांतों के आधार पर, इस न्यायालय के पास न्याय, समानता एवं उचित विवेक के सिद्धांतों के साथ संरेखित पूर्ण न्याय करने के लिए पर्याप्त अधिकार हैं। मात्र यह तथ्य कि याचिकाकर्ता, जिसने दूसरे चरण में वि.अनु.या. दायर की थी, जो कि प्रत्यर्थी के रूप में पहले चरण में पक्षकार था, पूर्ण न्याय के सिद्धांत के अनुप्रयोग को उचित नहीं ठहराता।
- ङ) मुकदमेबाजी के पिछले दौर में दिए गए निर्णयों को, केवल उन निर्णयों पर निर्भर करते हुए, जिन्हें बाद में एक संक्षिप्त समय सीमा के भीतर अमान्य व हटा दिया गया, विलय के सिद्धांत के बहाने न्याय की विफलता का कारण नहीं बनने दिया जाना चाहिए। प्रत्येक मामले में अद्वितीय एवं विशिष्ट तथ्य होते हैं, भले ही वे एक ही विषय से संबंधित हों।
- च) वर्तमान अपीलों में शामिल किसी भी तथ्यात्मक दावे को उचित न्यायनिर्णयन सुनिश्चित करने तथा न्याय में हुई चूक को रोकने के लिए उच्च न्यायालय को वापस भेजा जा सकता है।

उत्तरवर्ती क्रेताओं द्वारा अधिग्रहण कार्यवाही का विरोध करने पर:

- छ) धोखाधड़ी के माध्यम से प्राप्त किया गया निर्णय या डिक्री, विधि की दृष्टि में शून्य एवं अस्तित्वहीन होता है तथा उसे संपार्श्विक कार्यवाही में भी चुनौती दी जा सकती है।
- ज) अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के अंतर्गत अधिसूचना जारी होने के बाद क्रेताओं को किसी भी आधार पर अधिग्रहण कार्यवाही की समाप्ति का दावा करने का अधिकार नहीं है। ऐसे मामलों में जहां भू-स्वामी अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना के पूर्व ज्ञान के साथ बाद में बिक्री लेनदेन में प्रवेश करके धोखाधड़ी की गतिविधियों में शामिल हो गए, ऐसे उत्तरवर्ती क्रेता को घोषणा के लिए मामला शुरू करने का अधिकार नहीं है। वे भूमि पर कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं करते हैं, क्योंकि बिक्री मूल रूप से शून्य है, जिससे वे अधिग्रहण की कार्यवाही की समाप्ति का दावा करने या पॉलिसी के तहत भूमि का दावा करने के लिए अयोग्य हो जाते हैं।
- झ) यद्यपि दिल्ली सरकार (रा.रा.क्षे) बनाम मानव धर्म ट्रस्ट व अन्य में दो माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने उत्तरवर्ती क्रेता के अधिकार को मान्यता दी थी, लेकिन ऐसा निर्णय अब सुव्यवस्थित विधि नहीं है क्योंकि शिव कुमार व अन्य बनाम भारत संघ व अन्य में तीन माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने इसे खारिज कर दिया था तथा ऐसे निर्णय को मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में मंजूरी मिल गई थी।

स्थिरता एवं लोक हित के सिद्धांतों पर

ज) स्थिरता के संवैधानिक सिद्धांत, विधि का शासन, तथा "न्यायालय के कार्य से किसी को कोई नुकसान नहीं होगा" का सिद्धांत न्याय के मौलिक एवं आधारभूत सिद्धांतों को मूर्त रूप देते हैं।

ट) सरकार एवं सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम, जनहित एवं सद्भावना के साथ कार्य करते हुए, न्यायालय पर अनावश्यक बोझ डालने से बचना चाहते हैं।

ठ) हालाँकि, विचाराधीन अपीलें एक अनोखी स्थिति प्रस्तुत करती हैं, जिस पर इस न्यायालय के किसी न्यायिक निर्णय द्वारा अब तक विचार नहीं किया गया है और अपीलार्थीगण की शिकायत की गंभीरता एवं दांव पर लगे लोक हित की सीमा को ध्यान में रखते हुए, न्यायालय ऐसा कोई दृष्टिकोण नहीं अपना सकता है, जो अधिग्रहित भूमि पर अपीलार्थीगण द्वारा किए गए विकास कार्यों को बाधित कर दे।

17. भूस्वामियों एवं प्रभावित पक्षकारगण के अधिवक्तागण ने इस न्यायालय से अपील को शुरू में ही खारिज करने का आग्रह किया, क्योंकि इसमें कोई गुणागुण नहीं है। उनके द्वारा निम्नलिखित प्रस्तुतियां पेश की गईं:

विलय पर:

क) ऐसे मामलों में जहां इस न्यायालय ने पहले ही अनुमति प्रदान कर दी थी एवं अपील खारिज कर दी थी, विलय का सिद्धांत लागू होगा और उच्च न्यायालय का निर्णय एवं आदेश इस न्यायालय के निर्णय व आदेश में विलय हो जाएगा। इसके बाद उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश को किसी भी पक्षकार द्वारा चुनौती नहीं दी जा सकती, क्योंकि इसका अस्तित्व समाप्त हो गया है। यह सिद्धांत इस बात पर ध्यान दिए बिना लागू होता है कि अपील को

सकारण आदेश या गैर-सकारण आदेश के माध्यम से खारिज किया गया है।

- ख) इसके अतिरिक्त, इस न्यायालय के निर्णय में तथ्यों पर चर्चा हुई है या नहीं, यह बात भी महत्वहीन होगी, क्योंकि इसका परिणाम उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश के साथ विलय हो गया है, जहां तथ्यों पर चर्चा की गई थी।

पूर्व न्याय पर

- ग) सि.प्र.सं. की धारा 11 और उसके स्पष्टीकरण में सन्निहित पूर्व न्याय के सिद्धांत और समरूप सिद्धांत स्पष्ट रूप से वर्तमान अपीलों पर लागू होते हैं। यहां तक कि एक गलत निर्णय भी, चाहे वह तथ्यों पर आधारित हो या विधि पर, पक्षकारगण को बाध्य करेगा। अधिग्रहण करने वाले प्राधिकारी (रा.रा.क्षे.दि.सरकार, एलएपी, एलएंडबी विभाग) एवं लाभार्थी (दि.वि.प्रा.) सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण में साझा हित रखते हैं। जब कोई भी पक्षकार मुकदमा करता है, तो यह माना जाता है कि वह सभी इच्छुक पक्षकारगण की ओर से मुकदमा कर रहा है। इस प्रकार, किसी एक प्राधिकारी द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील को खारिज करना, दूसरे प्राधिकारी के विरुद्ध पूर्व न्याय के रूप में कार्य करेगा।
- घ) अपीलार्थीगण को नये अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू करने के लिए एक वर्ष की अवधि दी गई। इस समय सीमा की समाप्ति के साथ, राज्य के अधिकार सभी उद्देश्यों और प्रयोजनों के लिए बंद हो गए हैं। अब वह इस न्यायालय के आदेश को चुनौती नहीं दे सकता है

और अधिग्रहण कार्यवाही की समाप्ति को पलटने का दावा नहीं कर सकता है।

उत्तरवर्ती क्रेताओं द्वारा अधिग्रहण कार्यवाही का विरोध करने पर:

ड) किसी भी अपील में प्रभावित पक्षकारगण द्वारा किसी भी प्रकार की धोखाधड़ी का आरोप नहीं लगाया गया है। विधिक सिद्धांत यह निर्धारित करते हैं कि जब धोखाधड़ी का दावा किया जाता है, तो इसे सि.प्र.सं. के आदेश VI नियम 2 व 4 के प्रावधानों के अनुसार स्पष्ट रूप से प्रस्तुत किया जाना चाहिए। विधि केवल मौखिक तर्कों के माध्यम से अप्रमाणित दावे करने की अनुमति नहीं देता है। अपीलार्थीगण यह सिद्ध करने में सफल नहीं हुए हैं कि अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के अंतर्गत अधिसूचना के पश्चात् कोई उत्तरवर्ती बिक्री लेनदेन पूर्व ज्ञान के साथ हुआ था। ऐसी दूरदर्शिता और बेईमान मंशा के सबूत के बिना धोखाधड़ी के दावे को पुष्ट नहीं किया जा सकता है।

च) **रंजना भाटिया बनाम दिल्ली सरकार व अन्य एवं स्पर्श प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम भारत संघ व अन्य** में उच्च न्यायालय के निर्णयों ने, उत्तरवर्ती क्रेता को उस अधिकार की घोषणा करने की अनुमति दी, जो अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के मान्य प्रावधान के तहत पहले से ही भू-स्वामियों के पास था। मानव धर्म ट्रस्ट (पूर्वोक्त) में इस न्यायालय के दो माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ के निर्णय द्वारा इन निर्णयों को और अधिक स्वीकृति प्रदान की गई। अतः, शिव कुमार (पूर्वोक्त) मामले में इसके निर्णय के कारण विधि में आए बदलाव का उपयोग यह दावा करने के लिए नहीं किया जा सकता कि उत्तरवर्ती क्रेता समाप्ति की घोषणा की मांग नहीं कर सकते हैं।

छ) किसी भी स्थिति में, शिव कुमार (पूर्वोक्त) में लिया गया निर्णय उचित विधि नहीं है और इस पर इस न्यायालय की वृहद न्यायपीठ द्वारा पुनर्विचार की आवश्यकता है।

च. विश्लेषण

18. विभिन्न मुद्दों पर पक्षकारगण द्वारा प्रस्तुत तर्कों को विस्तार से सुनने के बाद, हम अपने विश्लेषण को तदनुसार विभाजित करने का प्रस्ताव करते हैं। हमारे विचार के लिए निम्नलिखित मुद्दे उभर कर आते हैं:

क) क्या प्रथम चरण में एक अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील को खारिज किया जाना, हमारे समक्ष दूसरे चरण में दूसरे अपीलार्थी के विरुद्ध पूर्व न्याय के रूप में कार्य करता है?

ख) क्या अपीलार्थीगण द्वारा मुकदमेबाजी के प्रथम दौर को दबाना एक महत्वपूर्ण तथ्य है, जिसके कारण अपील को प्रारम्भ में ही खारिज कर दिया जाता है?

ग) क्या विलय का सिद्धांत वर्तमान मामले में सिविल अपीलों पर विचार करने में बाधा उत्पन्न करता है?

घ) क्या आपसी विवाद में उत्तरवर्ती क्रेताओं के अधिकारों का पूर्व निर्धारण उसी मुद्दे पर उन्हीं पक्षकारगण के बीच पुनर्विचार किए जाने से रोकता है?

च.1 पूर्व न्याय

19. हमारे विश्लेषण के प्रारंभ में हमने जो पहला मुद्दा देखा, वह पूर्व न्याय से संबंधित प्रस्तुतिकरण से उत्पन्न हुआ। भूस्वामियों के अधिवक्ता ने वर्तमान अपीलों के लिए पूर्व न्याय के सिद्धांत की प्रयोज्यता पर जोर

देते हुए प्रस्तुत किया कि पहले दौर में अपीलार्थीगण में से किसी एक के द्वारा पसंद की गई सिविल अपील की बर्खास्तगी, मुकदमेबाजी के बाद के दौर में दूसरे के खिलाफ पूर्व न्याय के रूप में कार्य करेगी। अपीलार्थीगण ने इसका विरोध किया और कहा कि वर्तमान कार्यवाही पर पूर्व न्याय लागू नहीं होगा।

20. क्या पूर्व न्याय का नियम उच्च न्यायालय के समक्ष सह-प्रत्यर्थीगण, अर्थात् रा.रा.क्षे.दि.सरकार एवं दि.वि.प्रा. के विरुद्ध लागू होगा, तथा हमें वर्तमान अपीलों के गुणागुणों पर विचार करने से रोकेगा, यह वह प्रश्न है जिसकी हम अब जांच व उत्तर देने का प्रस्ताव करते हैं।

21. लगभग एक शताब्दी पहले, *मुन्नी बीबी (चूंकि मृतक) व अन्य बनाम तिरलोकी नाथ व अन्य* मामले में प्रिवी काउंसिल के तीन माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने सह-प्रतिवादीगण के बीच पूर्व न्याय के आवेदन हेतु निम्नलिखित तीन शर्तें निर्धारित की थीं:

“(1.) संबंधित प्रतिवादीगण के बीच हितों का टकराव अवश्य होना चाहिए; (2.) वादी को उसके द्वारा दावा किये गये अनुतोष, देने के लिए इस संघर्ष का निर्णय करना आवश्यक है; (3.) प्रतिवादीगण के बीच का प्रश्न अंततः तय हो चुका होगा।”

22. गुजरात राज्य व अन्य बनाम एमपी शाह चैरिटेबल ट्रस्ट व अन्य मामले में दो माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने निर्णय सुनाया कि पूर्व न्याय का सिद्धांत केवल तभी लागू होता है जब पक्षकारगण के बीच कोई प्रत्यक्ष एवं पर्याप्त रूप से विवादित मुद्दा हो, जिसे

न्यायालय ने सुना हो और निर्णायक रूप से हल कर दिया हो। निर्णय का प्रासंगिक अंश नीचे दिया गया है:

“17. [...] सह-प्रतिवादीगण के बीच पूर्व न्याय के नियम को लागू करने के लिए - सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 11 के अनुसार, जो प्रावधान, निश्चित रूप से, रिट याचिका में कार्यवाही के लिए लागू नहीं है - यह आवश्यक है कि उनके बीच सीधे और पर्याप्त रूप से कोई मुद्दा विवादित रहा हो, जिस पर न्यायालय द्वारा सुनवाई की गई हो और अंततः निर्णय दिया गया हो। यही स्थिति तब होगी, जब रिट याचिका में सह-प्रत्यर्थीगण के बीच पूर्व न्याय के सामान्य सिद्धांतों, पूर्व न्याय की दलील उठाई जानी हो। चूंकि उक्त बुनियादी आवश्यकता पूरी नहीं हुई है, अतः उक्त निर्णय को ट्रस्ट व सरकार के बीच पूर्व न्याय नहीं माना जा सकता है।

(हमारे द्वारा जोर देने हेतु रेखांकित)

23. हमारे समक्ष मुख्य मामले में या अन्य अपीलों में, उच्च न्यायालय के समक्ष सह-प्रत्यर्थीगण अर्थात् रा.रा.क्षे.दि.सरकार एवं दि.वि.प्रा. के हितों में कोई विरोधाभास नहीं था। इनके बीच न तो कोई विवादित मुद्दा था और न ही उच्च न्यायालय ऐसे किसी मुद्दे पर निर्णय दे सकता था। इस न्यायालय के समक्ष भी, पहले दौर में, ऐसा कोई मुद्दा नहीं था जिस पर रा.रा.क्षे.दि.सरकार और दि.वि.प्रा. के बीच मतभेद हो। इसके आलोक में, उपर्युक्त विधिक सिद्धांत के अनुसार, पूर्व न्याय की प्रयोज्यता को अस्वीकार किया जाता है।
24. मथुरा प्रसाद बाजू जायसवाल व अन्य बनाम डोसिबाई एन.बी. जीजीभाय मामले में दिए गए निर्णय के संक्षिप्त पुनर्विलोकन हमें पूर्व न्याय की

प्रयोज्यता के दूसरे मुद्दे के समाधान के लिए भी मार्गदर्शन करेगी। उक्त निर्णय में, प्रथम दृष्टया न्यायालय एवं उच्च न्यायालय ने मानक किराया निर्धारित करने की मांग करने वाले आवेदन को खारिज कर दिया, तथा पहले के निर्णय पर भरोसा करते हुए कहा कि किराया अधिनियम के प्रावधान खाली भूमि (ओपन लैंड) पर लागू नहीं होते हैं। हालाँकि, बाद में इस न्यायालय ने उक्त निर्णय को पलट दिया, तथा खाली भूमि पर भी किराया अधिनियम लागू होने की पुष्टि की। जब क ने नया आवेदन दायर किया तो ख ने इसका विरोध किया और दावा किया कि यह पूर्व न्याय द्वारा वर्जित है। इस तर्क को खारिज करते हुए और आवेदन की व्यवहार्यता की पुष्टि करते हुए, इस न्यायालय के तीन माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने इस प्रकार टिप्पणी की:

“5. लेकिन पूर्व न्याय का सिद्धांत प्रक्रिया के क्षेत्र से संबंधित है: इसे पक्षकारगण के बीच विधायी निर्देश का दर्जा नहीं दिया जा सकता है, क्योंकि उनके बीच अंततः न्यायालय की अधिकारिता को प्रभावित करने वाले अधिनियमन की व्याख्या से संबंधित प्रश्न का निर्धारण किया जा सके, भले ही तथ्य या विधि एवं तथ्य का मिश्रित प्रश्न तथा पक्षकारों के बीच विवाद में अधिकार से संबंधित कोई प्रश्न निर्धारित नहीं किया गया हो। किसी विवादग्रस्त मामले पर सक्षम न्यायालय का निर्णय उन्हीं पक्षकारगणों के बीच किसी अन्य कार्यवाही में पूर्व न्याय हो सकता है: 'विवादग्रस्त मामला' तथ्य का मुद्दा, विधि का मुद्दा या विधि और तथ्य का मिश्रित मुद्दा हो सकता है। तथ्य का मुद्दा या मिश्रित विधि का मुद्दा, जो सक्षम न्यायालय द्वारा तय किया जाता है, पक्षकारगण के बीच अंतिम रूप

से निर्धारित हो जाता है तथा उनके बीच किसी अन्य कार्यवाही में उसे पुनः नहीं शुरू किया जा सकता है। किसी मामले पर दिया गया पूर्व निर्णय ही पूर्व न्याय है: निर्णय के कारण पूर्व न्याय नहीं हैं। पक्षकारगण के बीच विवाद का विषय एक पक्षकार द्वारा दावा किया गया अधिकार है, तथा दूसरे पक्षकार द्वारा अस्वीकार किया गया अधिकार है, एवं अधिकार का दावा अपने मूल स्वरूप से ही तथ्यों के प्रमाण तथा उस पर प्रासंगिक विधि के लागू होने पर निर्भर करता है। विधि का विशुद्ध प्रश्न, जो किसी अधिकार को जन्म देने वाले तथ्यों से असंबंधित है, विवादक विषय नहीं माना जा सकता है। जब यह कहा जाता है कि पिछला निर्णय 'पूर्व न्याय' है, तो इसका अर्थ यह होता है कि दावा किए गए अधिकार पर निर्णय हो चुका है एवं उसे पुनः उन्हीं पक्षकारगण के मध्य विवाद में नहीं रखा जा सकता है। तथ्यों पर सक्षम न्यायालय का पूर्व निर्णय, जो अधिकार का आधार है तथा संव्यवहार के निर्धारण के लिए लागू प्रासंगिक विधि, जो अधिकार का स्रोत है, पूर्व न्याय कहलाता है। किसी मामले पर लिया गया पूर्व निर्णय एक समग्र निर्णय होता है: विधि पर लिए गए निर्णय को उन तथ्यों पर लिए गए निर्णय से अलग नहीं किया जा सकता जिन पर अधिकार आधारित है। विधि के किसी मुद्दे पर निर्णय उन्हीं पक्षकारगण के बीच उत्तरवर्ती कार्यवाही में पूर्व न्याय के रूप में होगा, यदि उत्तरवर्ती कार्यवाही का वाद-हेतुक वही हो जो पूर्ववर्ती कार्यवाही में था, किन्तु तब नहीं जब वाद-हेतुक भिन्न हो, न ही तब जब पूर्ववर्ती निर्णय के

बाद किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि में परिवर्तन कर दिया गया हो, न ही तब जब निर्णय पहले की कार्यवाही की सुनवाई करने के न्यायालय के अधिकारिता से संबंधित हो, न ही तब जब पूर्ववर्ती निर्णय किसी ऐसे लेन-देन को वैध घोषित करता हो जो विधि द्वारा निषिद्ध है।

[...]

10. किसी न्यायालय के अधिकारिता से संबंधित प्रश्न को न्यायालय के त्रुटिपूर्ण निर्णय द्वारा अंतिम रूप से निर्धारित नहीं माना जा सकता है। यदि न्यायालय विधि की गलत व्याख्या करके यह मान ले कि उसके पास कोई अधिकारिता नहीं है, तो हमारे निर्णयानुसार यह प्रश्न पूर्व न्याय के रूप में कार्य नहीं करेगा। इसी प्रकार, यदि किसी त्रुटिपूर्ण निर्णय द्वारा न्यायालय ऐसा अधिकारिता ग्रहण कर लेता है जो उसे कानून के अंतर्गत प्राप्त नहीं है, तो यह प्रश्न उन्हीं पक्षकारगण के मध्य पूर्व न्याय के रूप में कार्य नहीं कर सकता, चाहे उत्तरवर्ती मुकदमे में वाद हेतुक वही हो या अन्य हो।

11. यह सत्य है कि पूर्व न्याय के नियम के अनुप्रयोग का निर्धारण करते समय न्यायालय को पूर्व निर्णय की सत्यता या असत्यता से कोई सरोकार नहीं होता है। यदि विवादक मामला पूर्णतः तथ्यात्मक है, एवं उसका निर्णय किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पूर्ववर्ती कार्यवाही में किया गया है, तो उसे उन्हीं पक्षकारगण के मध्य किसी उत्तरवर्ती वाद में अंतिम रूप से निर्णीत माना जाएगा तथा उसे पुनः शुरू नहीं

किया जा सकता है। समान पक्षकारगण के बीच पहले की कार्यवाही में निर्धारित विधि एवं तथ्य का मिश्रित प्रश्न, उसी कारण से, समान पक्षकारगण के बीच उत्तरवर्ती कार्यवाही में प्रश्नगत नहीं किया जा सकता है। लेकिन, जहां निर्णय विधि के प्रश्न पर हो, अर्थात् किसी कानून की व्याख्या पर, वहां उन्हीं पक्षकारगण के बीच उत्तरवर्ती कार्यवाही में यह पूर्व न्याय होगा, जहां वाद हेतुक एक ही है, क्योंकि सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 11 में 'विवादयक विषय' का अर्थ है पक्षकारगण के बीच मुकदमा चलाया जाने वाला अधिकार, अर्थात् वे तथ्य जिन पर अधिकार का दावा किया गया है या अस्वीकार किया गया है तथा उस मुद्दे के निर्धारण के लिए लागू कानून है। तथापि, जहां प्रश्न विशुद्ध रूप से विधि का है एवं यह न्यायालय के अधिकारिता या न्यायालय के किसी ऐसे निर्णय से संबंधित है जो किसी ऐसी चीज को मंजूरी देता है जो अवैध है, वहां पूर्व न्याय के नियम का सहारा लेकर निर्णय से प्रभावित पक्षकार को पूर्व न्याय के नियम के तहत उस आदेश की वैधता को चुनौती देने से नहीं रोका जाएगा, क्योंकि प्रक्रिया का नियम देश के विधि का स्थान नहीं ले सकता है।”

(हमारे द्वारा जोर देने हेतु रेखांकित)

25. जैसा कि हमने पहले देखा, विधि पहले मुद्दे को ठीक से हल करता है। तकनीकी विधिक सिद्धांत के रूप में पूर्व न्याय, समान पक्षकारगण को उन्हीं मुद्दों पर पुनः मुकदमा चलाने से रोकता है, जिन्हें पहले ही न्यायालय द्वारा निर्णायक रूप से निर्धारित किया जा चुका है। हालांकि, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि पहले दौर में इस न्यायालय का

पिछला निर्णय मुख्य मामले व अन्य अपीलों पर निर्णय को रोकने के लिए 'पूर्व न्याय' के रूप में कार्य नहीं करेगा; और भी अधिक, क्योंकि यह नियम उन परिस्थितियों में सख्ती से लागू नहीं हो सकता है जहां व्यापक सार्वजनिक हित दांव पर लगा हो। ऐसे मामलों में, न्यायालयों को अधिक लचीला दृष्टिकोण अपनाना चाहिए, तथा यह स्वीकार करना चाहिए कि कुछ मामले व्यक्तिगत विवादों से परे होते हैं तथा उनके दूरगामी जनहित निहितार्थ होते हैं।

च.2 अपीलार्थीगण द्वारा प्रमुख तथ्यों का दमन

26. भूस्वामियों की ओर से अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अपीलार्थीगण का आचरण उन्हें किसी भी अनुतोष मांगने के अयोग्य बनाता है। उन्होंने दावा किया कि अपीलार्थीगण ने वर्तमान अपीलें, विशेष रूप से समूह ख.1 के अंतर्गत, दायर की हैं, बिना यह बताए कि उसी आक्षेपित आदेश के विरुद्ध किसी अन्य अपीलार्थी/प्राधिकरण द्वारा दायर सिविल अपीलें पहले ही खारिज कर दी गई हैं। इसके अलावा, इस कार्रवाई को सर्वोच्च न्यायालय नियम, 2013 के आदेश XXI नियम 3(2) के तहत गलत घोषणा प्रदान करने के रूप में माना जाता है।
27. उपर्युक्त विवाद पर विचार करने से पूर्व, हम इस संबंध में निर्धारित विधि का संदर्भ ले सकते हैं।
28. एस.जे.एस बिजनेस एंटरप्राइजेज (प्रा) लिमिटेड बनाम बिहार राज्य व अन्य मामले में इस न्यायालय के दो माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने अभिनिर्धारित किया कि जिस तथ्य को दबाया गया है वह महत्वपूर्ण होना चाहिए; अर्थात्, यदि उसे नहीं दबाया गया होता, तो इससे मामले के गुणागुण पर प्रभाव पड़ता। यह इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया:

“13. एक साधारण नियमानुसार, किसी वादी द्वारा किसी महत्वपूर्ण तथ्य को छिपाना ऐसे मुवक्किल को किसी भी अनुतोष को प्राप्त करने से अयोग्य ठहराता है। यह नियम न्यायालयों की इस आवश्यकता के कारण विकसित किया गया है कि वे मुवक्किल को न्यायालयी प्रक्रिया को धोखा देकर उसका दुरुपयोग करने से रोकें। लेकिन दबाया गया तथ्य इस अर्थ में महत्वपूर्ण होना चाहिए कि यदि उसे दबाया न गया होता तो इसका मामले के गुणागुण पर प्रभाव पड़ता। यह ऐसा मामला होना चाहिए जो न्यायालय में विचारणीय हो, चाहे न्यायालय का दृष्टिकोण कुछ भी हो [...]

14. यह मानते हुए कि अपीलार्थी द्वारा दिया गया स्पष्टीकरण कि वाद कंपनी के एक निदेशक द्वारा निदेशक की जानकारी के बिना दायर किया गया था, जिसने लगभग उसी समय अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था, अविश्वसनीय है, प्रश्न अभी भी बना हुआ है कि क्या वाद दायर करना रिट याचिका के गुणागुण के आधार पर निपटान के लिए एक तथ्य सामग्री कहा जा सकता है। हम नहीं सोचते [...] कि तथ्य यह है कि अपीलार्थी द्वारा पहले ही वाद दायर किया जा चुका था, जो कि ऐसा तथ्य नहीं था जिसके दबाने से रिट याचिका के गुणागुण के आधार पर अंतिम निपटान प्रभावित हो सकता था।”

29. इसके अलावा, [अरुणिमा बरुआ बनाम भारत संघ व अन्य](#) मामले में इस न्यायालय के दो माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने उपर्युक्त कथन का अनुसरण करते हुए इस प्रकार निर्णय दिया:

“12. यह एक सामान्य विधि है कि न्यायालय को अपने विवेकाधीन आधिकारिता का प्रयोग करने से इंकार करने में सक्षम बनाने के लिए दमन, का तथ्यात्मक होना आवश्यक है। वह कौन सा तथ्य होगा, जिसे दबाने से अपीलार्थी को विवेकाधीन राहत प्राप्त करने का अधिकार नहीं होगा, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। मौलिक तथ्य का अर्थ होगा, वाद के निर्धारण के प्रयोजन के लिए तथ्य, जिसका तार्किक परिणाम यह होगा कि क्या वह अनुतोष प्रदान करने या अस्वीकार करने के लिए जरूरी था। यदि छिपाया गया तथ्य पक्षकारगणों के बीच वाद के निर्धारण के लिए महत्वपूर्ण नहीं है, तो न्यायालय अपने विवेकाधीन आधिकारिता का प्रयोग करने से इनकार नहीं कर सकता है। यह भी साधारण सी बात है कि न्यायालय के विवेकाधीन आधिकारिता का प्रयोग करने वाले व्यक्ति को गलत कृत्यों में संलग्न होने के साथ न्यायालय में जाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। लेकिन यदि उक्त में गलत कृत्यों में संलग्नता को हटा दिया जाए और कृत्य सही हो जाएं, तो भी क्या अनुतोष से इनकार किया जाएगा, यह प्रश्न है।”

30. विधि में यह सुस्थापित है कि जिस तथ्य को दबाया गया है वह इस अर्थ में महत्वपूर्ण होना चाहिए कि उसका मामले के गुणागुण पर प्रभाव पड़े। तथ्यों को दबाने या न बताने की अवधारणा महज छिपाने से कहीं आगे

की बात है; इसके लिए महत्वपूर्ण तथ्यों को जानबूझकर छिपाना आवश्यक है - ऐसे महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाना, जिनके न होने पर कोई भी निर्णय अन्यायपूर्ण हो जाएगा। इस संदर्भ में, मौलिक तथ्यों से तात्पर्य उन तथ्यों से है जिनमें निर्णय लेने की प्रक्रिया को महत्वपूर्ण रूप से प्रभावित करने या उसके प्रक्षेप पथ को बदलने की क्षमता होती है। इस सिद्धांत का उद्देश्य किसी एक पक्षकार को अपने प्रतिद्वंद्वी के खिलाफ तकनीकी हथियार से लैस करना नहीं है, बल्कि यह न्यायिक प्रक्रिया के दुरुपयोग के विरुद्ध एक महत्वपूर्ण सुरक्षा उपाय के रूप में कार्य करता है।

31. फिर भी, हमने मुकदमे के पहले दौर के दौरान जारी किए गए आदेशों पर ध्यानपूर्वक विचार किया है, जिनके बारे में आरोप है कि उन्हें दबा दिया गया था। इन आदेशों के पुनर्विलोकन के बावजूद, हमें किसी अन्य अपीलार्थी/प्राधिकारी द्वारा दायर अपीलों को पूर्व में खारिज किए जाने के आधार पर अपीलों को खारिज करने का कोई ठोस कारण नहीं मिला है।

च. 3 विलय

32. विलय के सिद्धांत की प्रयोज्यता/अप्रयोज्यता के पहलू पर पक्षकारगण द्वारा व्यापक तर्क प्रस्तुत किए गए हैं, या तो इस न्यायालय के तीन माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ द्वारा दिए गए कुन्हयाम्मद व अन्य बनाम केरल राज्य व अन्य में दिए गए निर्णय पर भरोसा करके या उससे अलग हटकर समूह क और ख.1 के अंतर्गत इन अपीलों पर निर्णय के प्रयोजन के लिए, हम किसी भी पक्ष पर राय देना आवश्यक नहीं समझते हैं।
33. तथापि, विलयन के सिद्धांत और निर्णय के नियम पर स्थापित प्रस्तावों के आलोक में, हम कुन्हयाम्मद (पूर्वोक्त) और उसके बाद लिए गए

निर्णयों से सम्मानपूर्वक सहमत हैं। हम इस न्यायालय द्वारा [कुन्हयाम्मद](#) (पूर्वोक्त) में निकाले गए अपवाद पर भी ध्यान देते हैं, जिसके अनुसार विलय का सिद्धांत सार्वभौमिक या असीमित अनुप्रयोग का नहीं है एवं उच्चतर मंच द्वारा प्रयोग किए जाने वाले अधिकारिता की प्रकृति एवं दी गई चुनौती की अंतर्वस्तु या विषय-वस्तु या जो दी जा सकती थी, को ध्यान में रखना होगा। हमारी सुविचारित राय में, [कुन्हयाम्मद](#) (पूर्वोक्त) में जो अपवाद बनाया गया है, वह केवल दुर्लभतम मामलों में ही स्वीकार्य होगा और इस तरह के विचलन का प्रयोग केवल यथोचित रूप से ही किया जा सकता है। तथापि, हम यह जोड़ना चाहते हैं कि ऐसे अपवादों के बीच, भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत इस न्यायालय में निहित असाधारण संवैधानिक शक्तियां, जिनका प्रयोग पक्षकारगण के बीच पूर्ण न्याय करने की दृष्टि से किया जाना है, अप्रभावित रहती हैं तथा अप्रतिबंधित शक्ति होने के कारण, विलयन के सिद्धांत और निर्णय के नियम के अपवाद के रूप में हमेशा संरक्षित समझी जाएंगी।

34. अब हम इस आदेश की प्रस्तावना पर नजर डाल सकते हैं, जहां हमने न केवल विधि को कायम रखने, बल्कि इसके सुसंगत अनुप्रयोग को सुनिश्चित करने की अपनी दुविधा को भी अभिव्यक्त किया है। यह हमारा कर्तव्य है कि हम स्थिरता, स्पष्टता एवं सुसंगति को सक्षम करें तथा अधिनियम 2013 की धारा 24(2) पर असंगत न्यायिक राय द्वारा उत्पन्न संकट, अराजकता और भ्रम की परवाह किए बिना सामंजस्यपूर्ण समाधानों के माध्यम से नाजुक संतुलन बनाए रखें, जिससे वर्तमान विवाद एक विशिष्ट विवाद बन गया है।

35. इस संबंध में [मनोहरलाल](#) [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में दर्ज निष्कर्षों और उसके बाद जो हुआ, उस पर गौर करना उचित होगा। निष्कर्ष इस प्रकार हैं:

“न्यायालय के निष्कर्ष

365. परिणामस्वरूप, पुणे नगर निगम में दिया गया निर्णय निरस्त किया जाता है और अन्य सभी निर्णय जिनमें पुणे नगर निगम का अनुसरण किया गया है, भी निरस्त किए जाते हैं। श्री बालाजी नगर आवासीय एसोसिएशन के निर्णय को उचित विधि बनाने वाला नहीं कहा जा सकता, इसे खारिज कर दिया गया है तथा इसके बाद आए अन्य निर्णय भी खारिज कर दिए गए हैं। इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम शैलेन्द्र मामले में, धारा 24(2) के परंतुक के संबंध में पहलू और क्या ‘या’ को ‘न’ तथा ‘और’ के रूप में पढ़ा जाना चाहिए, इस पर विचार नहीं किया गया। अतः, वर्तमान निर्णय में की गई चर्चा के आलोक में वह निर्णय भी मान्य नहीं हो सकता है।

366. उपर्युक्त चर्चा के मद्देनजर, हम निम्नलिखित प्रश्नों का उत्तर देते हैं:

366.1. धारा 24(1)(क) के प्रावधानों के तहत यदि अधिनियम 2013 के लागू होने की तिथि 1-1-2014 तक अधिनिर्णय नहीं दिया गया है तो कार्यवाही समाप्त नहीं होगी। मुआवज़ा अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत निर्धारित किया जाना है।

366.2. यदि अधिनिर्णय न्यायालय के अंतरिम आदेश द्वारा आच्छदित की गई अवधि को छोड़कर पांच वर्ष की अवधि के भीतर पारित किया गया है, तो कार्यवाही अधिनियम 1894 के तहत अधिनियम 2013 की धारा 24(1)(ख) के तहत प्रदान की गई व्यवस्था के अनुसार जारी रहेगी, जैसे कि इसे निरस्त नहीं किया गया हो।

366.3. धारा 24(2) में कब्जे और मुआवजे के बीच प्रयुक्त शब्द 'या' को 'नहीं' तथा 'और' के रूप में पढ़ा जाना चाहिए। अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही तब समाप्त मानी जाएगी, जब उक्त अधिनियम के लागू होने से पांच वर्ष या उससे अधिक समय पहले प्राधिकारियों की निष्क्रियता के कारण भूमि पर कब्जा नहीं लिया गया हो और न ही मुआवजा दिया गया हो। दूसरे शब्दों में, यदि कब्जा ले लिया गया है, लेकिन मुआवजा नहीं दिया गया है तो कोई चूक नहीं हुई है। इसी प्रकार, यदि मुआवजा दिया जा चुका है, लेकिन कब्जा नहीं लिया गया है तो कोई चूक नहीं हुई है।

366.4. अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के मुख्य भाग में 'भुगतान किया गया' शब्द में न्यायालय में मुआवजा जमा करना शामिल नहीं है। धारा 24(2) के परंतुक में यह प्रावधान किया गया है कि यदि अधिकांश भूमि स्वामित्व के संबंध में राशि जमा नहीं की गई है तो अधिनियम 1894 की धारा 4 के तहत भूमि अधिग्रहण के लिए अधिसूचना की तिथि तक सभी लाभार्थी (भू-स्वामी) अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजे के हकदार होंगे। यदि भूमि

अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 31 के अंतर्गत दायित्व पूरा नहीं किया गया है, तो उक्त अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत ब्याज दिया जा सकता है। मुआवज़ा (न्यायालय में) जमा न करने से भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त नहीं होती। पांच वर्ष या उससे अधिक समय तक अधिकांश स्वामित्व के संबंध में भुगतान न करने की स्थिति में, वर्ष 1894 के अधिनियम की धारा 4 के तहत भूमि अधिग्रहण के लिए अधिसूचना की तिथि तक वर्ष अधिनियम 2013 के तहत मुआवज़ा 'भू-स्वामियों' को दिया जाना है।

366.5. यदि किसी व्यक्ति को अधिनियम 1894 की धारा 31(1) के तहत मुआवज़ा दिया गया है, तो उसके लिए यह दावा करना संभव नहीं है कि न्यायालय में मुआवज़े का भुगतान न करने या जमा न करने के कारण धारा 24(2) के तहत अधिग्रहण समाप्त हो गया है। धारा 31(1) के तहत राशि जमा करने से भुगतान का दायित्व पूरा हो जाता है। जिन भूस्वामियों ने मुआवज़ा लेने से इनकार कर दिया था या जिन्होंने अधिक मुआवज़े के लिए संदर्भ मांगा था, वे यह दावा नहीं कर सकते कि अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो गई थी।

366.6. अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के परंतुक को धारा 24(2) का भाग माना जाएगा, न कि धारा 24(1)(ख) का भाग माना जाएगा।

366.7. अधिनियम 1894 के तहत और धारा 24(2) के तहत कब्जा लेने का तरीका जांच रिपोर्ट/ज्ञापन तैयार करना है। एक बार अधिनियम 1894 की धारा 16 के तहत कब्जा लेने पर अधिनिर्णय पारित हो जाने के बाद, भूमि राज्य में निहित हो जाती है, अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत कोई विनिवेश प्रदान नहीं किया गया है, चूंकि एक बार कब्जा ले लिया गया तो धारा 24(2) के तहत कोई चूक नहीं होगी।

366.8. धारा 24(2) के प्रावधान, कार्यवाही की मान ली गई समाप्ति के लिए प्रावधान करते हैं, उस स्थिति में लागू होते हैं जब अधिकारी दिनांक 1-1-2014 तक संबंधित प्राधिकरण के पास लंबित भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में, अधिनियम 2013 के लागू होने से पहले पांच साल या उससे अधिक समय तक कब्जा लेने एवं मुआवजा देने में अपनी निष्क्रियता के कारण विफल रहे हों। पांच वर्ष की गणना में न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेशों की अवधि को शामिल नहीं किया जाएगा।

366.9. अधिनियम 2013 की धारा 24(2) भूमि अधिग्रहण की संपन्न कार्यवाही की वैधता पर सवाल उठाने के लिए नए वाद हेतुक को जन्म नहीं देती है। धारा 24, अधिनियम 2013 के लागू होने की तिथि अर्थात् दिनांक 1-1-2014 को लंबित कार्यवाही पर लागू होती है। यह पुराने और समय-बाधित दावों को पुनर्जीवित नहीं करता है और समाप्त हो चुकी कार्यवाही को पुनः शुरू नहीं करता है, न ही भू-स्वामियों को कार्यवाही पुनः करने के लिए कब्जा लेने के

तरीके की वैधता पर प्रश्न उठाने की अनुमति देता है, या अधिग्रहण को अमान्य करने के लिए न्यायालय के बजाय राजकोष में मुआवजा जमा करने के तरीके पर प्रश्न उठाने की अनुमति देता है।"

36. [मनोहरलाल](#) [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्णय सुनाए जाने के तुरंत बाद, पुणे नगर निगम (पूर्वोक्त) में निर्णय को वापस लेने के लिए आवेदन दायर किए गए। पुणे नगर निगम बनाम हरकचंद मिसरीमल सोलंकी [प्रत्याह्वान आदेश] में दिनांक 16 जुलाई, 2020 के आदेश द्वारा, तीन माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ ने इस तरह के आवेदनों को अनुमति दी, जिससे पुणे नगर निगम (पूर्वोक्त) में दिए गए निर्णय को वापस ले लिया गया था।
37. उपर्युक्त न्यायिक निर्णयों का अंतिम परिणाम यह है कि पुणे नगर निगम (पूर्वोक्त) में दिया गया निर्णय अपना पूर्ववर्ती महत्व खो देता है, क्योंकि उसे वापस ले लिया गया है, यद्यपि उक्त निर्णय सभी पक्षकारण के लिए बाध्यकारी होगा। हमें सूचित किया गया है कि दिनांक 16 जुलाई, 2020 के आदेश को वापस लेने के लिए आवेदन दायर किए गए हैं, लेकिन अभी तक उन पर विचार नहीं किया गया है। जैसा हो सकता है वैसा रहने दें।
38. इस स्तर पर, हम उपलब्ध मामलों के तथ्यात्मक परिदृश्य पर ध्यान दे सकते हैं। इन मामलों को एक तरह से पूर्व-[मनोहरलाल](#) [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) के रूप में वर्गीकृत किया जा सकता है। दूसरी ओर, समूह ग में वे मामले आते हैं जिनमें वि.अनु.या. को पहले दौर में ही खारिज कर दिया गया था और/या ऐसे वि.अनु.या. दूसरे दौर में लंबित हैं। [मनोहरलाल](#) [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित कानून की

बाध्यकारी प्रकृति को देखते हुए, ये मामले भू-स्वामियों के खिलाफ उस निर्णय के अंतर्गत आते हैं। यह पूर्णतः आकस्मिक एवं अनुषंगिक परिस्थिति है कि एक ही अधिग्रहण से उत्पन्न एक वि.अनु.या. को सिविल अपील में परिवर्तित कर दिया गया और इस न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया, लेकिन एक अन्य वि.अनु.या., जो पुनः उसी अधिग्रहण से उत्पन्न हुई, को या तो अनुमति प्रदान किए बिना खारिज कर दिया गया या वह अभी भी लंबित है। आवश्यक परिणाम यह है कि भूमि का एक टुकड़ा अधिनियम 1894 के तहत सभी भारों से मुक्त होकर राज्य में अधिग्रहित एवं निहित हो गया है, जबकि निकटवर्ती भूमि का एक अन्य टुकड़ा अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत अधिग्रहण समाप्त हो जाने के कारण मुक्त हो गया है। यह भी संभव है कि जिस भूमि का अधिग्रहण समाप्त माना गया है, उसका उपयोग सार्वजनिक अवसंरचना के विकास के लिए पूर्णतः या आंशिक रूप से किया जा चुका है, तथा दूसरी ओर राज्य में निहित भूमि का वह भाग अभी भी अप्रयुक्त पड़ा है, क्योंकि सार्वजनिक परियोजना अभी पूरी नहीं हुई है।

39. यह विचित्र स्थिति राज्य के किसी कृत्य से उत्पन्न नहीं हुई है, बल्कि इस न्यायालय के असंगत न्यायिक निर्णयों का परिणाम है, जिसके कारण समान स्थिति वाले भूस्वामियों के साथ शत्रुतापूर्ण भेदभावपूर्ण व्यवहार किया गया है। यदि इसका उपचार नहीं किया गया तो इससे अस्पष्ट असमानताएं पैदा होंगी। इतना ही नहीं, इससे गंभीर संकट एवं अराजकता पैदा होगी क्योंकि मेट्रो, फ्लाईओवर, स्कूल, अस्पताल या अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं के निर्माण जैसी कई सर्वोपरि सार्वजनिक महत्व की परियोजनाओं को तब तक रोकना पड़ेगा जब तक कि राज्य भूमि के ऐसे टुकड़ों को पुनः अधिग्रहित नहीं कर लेता है जिन्हें पूर्व [मनोहरलाल](#)

[5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) के दौर में अधिग्रहण के कारण छोड़ने के लिए मजबूर किया गया है। इसके परिणाम अत्यंत गंभीर होंगे और सार्वजनिक हित के लिए पूरी तरह हानिकारक होंगे।

40. यहां हमें 'सार्वजनिक हित' की अवधारणा को विस्तार से समझाने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि हमने *तेजपाल* (पूर्वोक्त) मामले में अलग से सुनाए गए अपने निर्णय में इसे संक्षेप में समझाया है। वहां, हमने 'सार्वजनिक हित' के निम्नलिखित तत्वों का सारांश दिया है, जिन्हें हम इन मामलों में भी यथावश्यक परिवर्तनों के साथ लागू करते हैं:

क) व्यक्तियों के हितों के विरुद्ध राजकोष के हितों को संतुलित करते समय, कई अन्य हित भी दांव पर लगे होते हैं, और ऐसे अन्य हितों को महत्वपूर्ण नुकसान पहुंचाए बिना अधिग्रहण को पूर्ववत करना संभव नहीं हो सकता है;

ख) चूंकि विकास परियोजनाएं या तो शुरू हो चुकी हैं या अधिग्रहित अधिकांश भूमि का उपयोग पहले ही आवश्यक सार्वजनिक परियोजनाओं जैसे अस्पताल, स्कूल, मेट्रो का विस्तार आदि के लिए किया जा चुका है, इसलिए विलंब को माफ न करने का प्रभाव राजकोष को होने वाली वित्तीय हानि से कहीं अधिक होगा, तथा इसका प्रभाव आम जनता पर भी पड़ेगा;

ग) यह ज्यों का त्यों करना होगा यदि दिया गया मुआवजा वापस लेना पड़े या लिया गया कब्जा वापस लेना पड़े;

घ) कई मामलों में विकास परियोजनाओं को भी रद्द करना पड़ सकता है। निर्माणाधीन मेट्रो कॉरिडोर जैसी परियोजनाओं में स्थित एक छोटे से भूखंड का भी कब्जा वापस लेना व्यावहारिक रूप से असंभव होगा।

- ड) ये ऐसे मामले हैं जहां बड़े पैमाने पर अधिग्रहित भूमि पर सार्वजनिक बुनियादी ढांचे को देखते हुए अधिकार आम जनता को दिए गए हैं;
- च) यदि राज्य द्वारा नया अधिग्रहण किया जाना आवश्यक हुआ तो इससे हमारी राष्ट्रीय राजधानी में महत्वपूर्ण सार्वजनिक बुनियादी ढांचे के निर्माण में देरी होगी। सार्वजनिक हित व निजी हित के बीच संतुलन बनाते समय, भू-स्वामियों पर तुलनात्मक हित, आम जनता की तुलना में नाममात्र का होगा; तथा
- छ) अधिनियम 2013 की धारा 24(2) पर विरोधाभासी न्यायिक राय की बहुलता ने वर्तमान परिस्थितियों को अद्वितीय बना दिया है। विधि के कानूनी स्थिति में निरंतर परिवर्तन ने राज्य और उसके प्राधिकारियों के लिए महत्वपूर्ण चुनौतियां उत्पन्न कर दी हैं।
41. यह मानते हुए कि सार्वजनिक हित की अवधारणा को केवल सरकारी खजाने को होने वाले नुकसान के पैमाने पर ही नहीं देखा जाना चाहिए और ये ऐसे मामले हैं जहां आम जनता ने पहले से ही पूर्ण हो चुके या पूर्ण होने की प्रक्रिया में मौजूद सार्वजनिक अवसंरचनाओं में रुचि अर्जित की है, हम इस बात से संतुष्ट हैं कि यदि समूह क और ख.1 के मामलों के संबंध में विलय के सिद्धांत को यंत्रवत् रूप से लागू किया जाता है, तो इससे अपरिवर्तनीय परिणाम सामने आएंगे। हम इस बात से संतुष्ट हैं कि समूह क एवं ख.1 के मामलों तथा समूह ग के मामलों के बीच असमानता के तत्व को समाप्त किया जा सकता है और यह केवल भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत हमारी असाधारण शक्ति का प्रयोग करके ही किया जा सकता है, ताकि हम बेदखल किए गए भूस्वामियों, राज्य एवं उसकी विकासशील एजेंसियों तथा सबसे महत्वपूर्ण

रूप से आम जनता, जिसने सार्वजनिक अवसंरचना परियोजनाओं में निहित अधिकार प्राप्त कर लिया है, के बीच पूर्ण न्याय करने में सक्षम हो सकें। हम इस आदेश के क्रियाशील भाग के माध्यम से ऐसा करेंगे।

च.4 भू-स्वामियों द्वारा धोखाधड़ी के आरोप

42. जैसा कि पहले बताया गया है, ग्रुप ड के मामले, भूस्वामियों द्वारा उत्तरवर्ती बिक्री लेनदेन को दबाकर की गई धोखाधड़ी, स्वामित्व विवाद आदि से संबंधित आरोपों का निपटान करते हैं।
43. अपीलार्थीगण ने तर्क दिया कि भूस्वामियों एवं प्रभावित पक्षकारगण ने जानबूझकर उच्च न्यायालय से महत्वपूर्ण तथ्य छुपाए, जिनमें पिछले कानूनी विवादों और उत्तरवर्ती लेनदेन के विवरण भी शामिल थे। इस प्रकार की गोपनीयता धोखाधड़ी मानी जाएगी, और इसके परिणामस्वरूप, भूस्वामियों एवं प्रभावित पक्षकारगण को उनके स्वयं के भ्रामक कार्यों से लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।
44. यह सुस्थापित विधि है कि अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना प्रकाशित होने के बाद, मालिक द्वारा बनाया गया कोई भी भार राज्य को बाध्य नहीं करता है। ऐसी स्थिति में, भूमि का वास्तविक क्रेता, भूमि पर कोई अधिकार, हक या हित अर्जित नहीं करता है, तथा वह केवल तभी मुआवजा पाने का हकदार होता है, जब भूमिस्वामी/हस्तांतरक द्वारा उस पर आपत्ति न की जाए। अतः, अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना जारी करने के बाद, जिसके संबंध में अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू की गई थी, भूमि का हस्तांतरण शून्य है और उत्तरवर्ती क्रेता अधिसूचना की वैधता या भूमि पर कब्जा लेने में अनियमितता को चुनौती नहीं दे सकता है।

45. हम दिल्ली भूमि (अंतरण पर निर्बन्धन) अधिनियम, 1972 (एतदपश्चात् "अधिनियम 1972") का भी उल्लेख कर सकते हैं, जो अधिग्रहित भूमि के अंतरण पर कुछ निर्बन्धन लगाता है। अधिनियम 1894 की धारा 3 के तहत केन्द्र सरकार द्वारा अर्जित किसी भी भूमि के अंतरण पर निर्बन्धन लगाता है। धारा 4 के अनुसार, अधिनियम 1894 की धारा 6 के तहत केन्द्र सरकार द्वारा घोषणा के बाद, अधिग्रहण के लिए किसी भी भूमि को स्थानांतरित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से पूर्व अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य है। धारा 5 के अनुसार, धारा 4(1) के तहत अधिसूचना में उल्लिखित भूमि के हस्तान्तरणकर्ता को सक्षम प्राधिकारी को लिखित आवेदन प्रस्तुत करना आवश्यक है। अधिनियम 1972 की संरचना स्पष्ट रूप से इंगित करती है कि सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुमति के बिना निर्दिष्ट भूमि की किसी भी उत्तरवर्ती बिक्री की अनुमति नहीं है, और यदि ऐसी बिक्री छुपाकर की जाती है, तो यह धोखाधड़ी के बराबर होगी।
46. अधिनियम 2013 की धारा 24(2) को "कौन" लागू कर सकता है, इस संबंध में विधि, [शिव कुमार](#) (पूर्वोक्त) में इस न्यायालय के निर्णय के बाद अच्छी तरह से स्थापित हो गया है, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उत्तरवर्ती खरीदारों के पास अधिग्रहण को चुनौती देने और/या अधिग्रहण कार्यवाही की समाप्ति का दावा करने का अधिकार नहीं है। इस निर्णय ने [मानव धर्म ट्रस्ट](#) (पूर्वोक्त) में इस न्यायालय के पिछले निर्णय को स्पष्ट रूप से खारिज कर दिया है, जिसमें अधिनियम 2013 के पीछे कानूनी मंशा को मान्यता दी गई है, जिसका उद्देश्य अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना से पहले भूमि खरीदने वाले भू-स्वामियों को लाभ पहुंचाना था, लेकिन उन लोगों को लाभ पहुंचाना नहीं

था जिन्होंने राज्य के पास भूमि निहित होने के बाद भूमि खरीदी है।
निर्णय के प्रासंगिक पैराग्राफ नीचे उद्धृत हैं:

“21. इस प्रकार, अधिनियम 2013 की धारा 24 के प्रावधानों के तहत, अधिनियम 1894 के तहत कब्जे लेने की अधिग्रहण कार्यवाही को शून्य लेनदेन के आधार पर चुनौती नहीं दी जा सकती है और न ही ऐसे पदाधिकारियों द्वारा भूमि प्राप्त करने के लिए धारा 24(2) के तहत घोषणा की मांग की जा सकती है। अधिनियम 2013 के तहत अधिग्रहण समाप्त होने की घोषणा संपत्ति को वापस पाने के लिए की जाती है, जबकि एक बार लेनदेन शून्य हो जाने पर वह हमेशा शून्य लेनदेन ही रहता है, क्योंकि भूमि पर कोई स्वामित्व प्राप्त नहीं किया जा सकता, अतः ऐसी कोई घोषणा नहीं मांगी जा सकती है। भूमि को क्रेता को वापस देना कानूनी, न्यायसंगत एवं समतापूर्ण नहीं होगा, क्योंकि वह भूमि बेची जाने योग्य नहीं थी, जो 1894 के अधिनियम के तहत अधिग्रहण की प्रक्रिया में थी। अधिनियम 2013 ऐसे क्रेता को कोई अधिकार नहीं देता जिसकी बिक्री शुरू से ही शून्य है। ऐसे शून्य लेन-देन अधिनियम 2013 के तहत वैध नहीं हैं। ऐसे क्रेता को राज्य के विरुद्ध अधिनियम 2013 में निहित प्रावधानों द्वारा कोई अधिकार प्रदान नहीं किया गया है।

26. [...] धारा 24 के अंतर्गत क्रेता द्वारा यह घोषणा नहीं की जा सकती कि अधिग्रहण समाप्त हो गया है, जिसका प्रभाव भूमि वापस पाने के रूप में होगा। वे अधिनियम 1894 के तहत कब्जा लेने की कार्यवाही को चुनौती देकर

यह घोषणा नहीं मांग सकते कि अधिनियम 1894 के तहत किया गया अधिग्रहण समाप्त हो गया है। वर्ष 2000 में खरीद के बाद ऐसा अधिकार उपलब्ध नहीं था तथा वर्ष अधिनियम 2013 के तहत भी क्रेता को ऐसा कोई अधिकार प्रदान नहीं किया गया है। अधिग्रहण पर प्रश्न उठाने का अधिकार देना सार्वजनिक नीति और विधि के विरुद्ध होगा, जो ऐसे लेन-देन पर रोक लगाता है; इसे समान प्रावधानों वाले उत्तरवर्ती विधान की आड़ में लागू नहीं किया जा सकता। उत्तरवर्ती विधान ऐसे शून्य लेनदेन के आधार पर किसी व्यक्ति को कोई नया अधिकार प्रदान नहीं करता है; इसके बजाय, इसमें धारा 11(4) के अनुसार कलेक्टर की अनुमति के बिना ऐसे लेनदेन को प्रतिबंधित करने का प्रावधान शामिल है।

28. हमने अभिनिर्धारित किया है कि मानव धर्म ट्रस्ट मामले में खंड न्यायपीठ ने विधि को सही ढंग से निर्दिष्ट नहीं किया है। उपलब्ध अनेक बाध्यकारी उदाहरणों तथा अधिनियम 2013 के प्रावधानों को देखते हुए, हम मानव धर्म ट्रस्ट के निर्णय का पालन नहीं कर सकते हैं [...]"

47. भूस्वामियों का प्रतिनिधित्व करने वाले अधिवक्ता ने शिव कुमार (पूर्वोक्त) में दिए गए निर्णय की सत्यता पर सवाल उठाया है तथा इस न्यायालय से आग्रह किया है कि इसे पुनर्विचार हेतु वृहद न्यायपीठ को भेजा जाए। यह हताशा में उठाया गया तर्क था, यह देखते हुए कि शिव कुमार (पूर्वोक्त) को मनोहरलाल [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में संविधान न्यायपीठ द्वारा अनुमोदित किया गया है। इस प्रकार, हम उपर्युक्त तर्क

से प्रभावित नहीं हैं और दोहराते हैं कि [शिव कुमार](#) (पूर्वोक्त) विधि की सही व्याख्या प्रस्तुत करता है।

48. प्रत्येक मामले की बारीकियों, जैसे कि अनुवर्ती क्रेताओं या विषयगत भूमि के स्वामित्व से संबंधित विवादों पर आते हुए, हमने पहले ही **तेजपाल** (पूर्वोक्त) में अपनी जांच का दायरा स्पष्ट कर दिया है। जहां तक उत्तरवर्ती बिक्री लेनदेन, पहले के दौर के मुकदमों आदि से मौलिक तथ्यों को छिपाने का प्रश्न है, यह बात दोहराते हुए ध्यान देने योग्य है कि भू-स्वामियों और प्रभावित पक्षकारगण पर उनके खिलाफ लगाए गए आरोपों की पुष्टि या खंडन करने का कोई दायित्व नहीं है। न ही हमने अपीलार्थीगण को तथ्यों को छिपाने या दबाने के उनके दावे को प्रमाणित करने के लिए मूल रिकॉर्ड या दस्तावेज प्रस्तुत करने का निर्देश दिया है। कानूनी प्रक्रिया के इतने आगे के चरण में तथ्यात्मक जांच करना, विशेषकर सभी पक्षकारगणों को पर्याप्त अवसर प्रदान किए बिना, उचित नहीं होगा। समूह ड में सूचीबद्ध मामलों में तथ्य के जटिल प्रश्न शामिल हैं और अंतिम उपाय के न्यायालय होने के नाते हमें इस तरह के विस्तृत तथ्य-खोज अभ्यास में शामिल नहीं होना चाहिए। अतः, हम इन मामलों को विधि के साथ-साथ तथ्यों के आधार पर उचित न्यायनिर्णयन हेतु उच्च न्यायालय को भेजना उचित समझते हैं।

छ. निष्कर्ष

49. आरंभ में उल्लिखित प्रत्येक श्रेणी के मामलों के संबंध में निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुंचा गया है:

क) जहां तक **समूह क** और **ख.1** के अंतर्गत आने वाले मामलों का संबंध है (जिनके लिए हमने पहले ही विलंब हेतु माफ कर दिया है एवं इस निर्णय के पैरा 1 तथा 2 के माध्यम से अनुमति प्रदान की है), हम मानते हैं

कि, पहले से ही विस्तृत रूप से चर्चा किए गए कारणों से उत्पन्न असाधारण एवं अभूतपूर्व स्थिति के कारण, हम समूह क एवं ख.1 के तहत वर्गीकृत मामलों तथा समूह ग में आने वाले मामलों के बीच कोई अंतर करना आवश्यक नहीं समझते हैं। परिणामस्वरूप, मामले का समग्र दृष्टिकोण लेते हुए एवं इसमें शामिल एकरूपता, स्थिरता तथा सार्वजनिक हित के सिद्धांतों पर उचित विचार करने के बाद, हम संविधान के अनुच्छेद 142 द्वारा इस न्यायालय को प्रदत्त अधिकारिता का प्रयोग करते हैं तथा इस निर्णय द्वारा निपटान किये गए और समूह क एवं ख.1 के तहत वर्गीकृत प्रत्येक मामले में निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैं:

- i. अधिनियम 2013 की धारा 24(2) में निहित प्रावधानों के अनुसार नए अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू करने की समय-सीमा दिनांक 01 अगस्त, 2024 से एक वर्ष हेतु बढ़ा दी गई है, जिसके बाद प्रभावित भू-स्वामियों को विधि के अनुसार मुआवजा दिया जा सकता है, अन्यथा विधि के अनुसार परिणाम भुगतने होंगे;
- ii. उपरोक्त निर्देशानुसार, नई अधिग्रहण कार्यवाही पूरी होने तक, पक्षकारगण कब्जे, भूमि उपयोग में परिवर्तन एवं तीसरे पक्षकार के अधिकारों के सृजन के संबंध में यथास्थिति बनाए रखेंगे;
- iii. चूंकि भू-स्वामी मुख्य रूप से अपनी जीविका के स्रोत के रूप में विषयगत भूमि पर निर्भर नहीं हैं एवं इनमें से अधिकांश भूमि कृषि प्रयोजनों के अलावा अन्य कार्यों के लिए उपयोग में

थी/है, अतः हम संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत अपनी शक्तियों का उपयोग करना तथा अधिनियम 2013 के अध्याय II व III के अनुपालन को समाप्त करना उचित समझते हैं, जिसके तहत सामाजिक प्रभाव आकलन अध्ययन रिपोर्ट तैयार करना और/या वैकल्पिक बहु-फसल सिंचित कृषि भूमि विकसित करना आवश्यक है। हम ऐसा यह सुनिश्चित करने के लिए करते हैं कि अधिग्रहण प्रक्रिया को पूरा करने के लिए उपरोक्त (क) में विस्तारित एक वर्ष की समयसीमा का पालन अपीलार्थीगण एवं रा.रा.क्षे.दि.सरकार द्वारा किया जा सके, जो कि अधिग्रहित भू-स्वामियों के लिए भी फायदेमंद होगा;

- iv. इसी प्रकार, अधिनियम 2013 की धारा 13, 14, 16 से 20 के अनुपालन से छूट दी जा सकती है, क्योंकि विषयगत भूमि मुख्यतः शहरी/अर्द्ध-शहरी प्रकृति की है तथा पहले इसे सर्वाधिक महत्व के सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए अधिग्रहित किया गया था। उपरोक्त (क) में दिए गए निर्देशों के अनुपालन को सरल बनाने के लिए, यह भी निर्देश दिया जाता है कि इस मामले में 1894 के अधिनियम की धारा 4(1) के अंतर्गत जारी प्रत्येक अधिसूचना को अधिनियम 2013 की धारा 11 के अर्थ में प्रारंभिक अधिसूचना माना जाएगा और इसे दिनांक 01 जनवरी, 2014 को प्रकाशित माना जाएगा।
- v. कलेक्टर किसी सामाजिक प्रभाव निर्धारण रिपोर्ट के लिए आग्रह किए बिना अधिनियम 2013 की धारा 15 के अनुसार आपत्तियों की सुनवाई करेगा और उसके बाद अधिनियम 2013 के अध्याय-IV की धारा 21 के तहत परिकल्पित प्रक्रिया के

अनुसार आवश्यक कदम उठाएगा, सिवाय इसके कि जहां किसी प्रावधान के अनुपालन से स्पष्ट रूप से या निहित रूप से छूट दी गई हो;

- vi. भूस्वामी इस आदेश की घोषणा की तिथि से चार सप्ताह की अवधि के भीतर अपनी आपत्तियां प्रस्तुत कर सकते हैं। ऐसी आपत्तियां अधिग्रहण प्रक्रिया की वैधता पर सवाल नहीं उठाएंगी और केवल अधिनियम 2013 की धारा 15(1) के खंड (क) और (ख) तक ही सीमित रहेंगी;
- vii. कलेक्टर अपनी वेबसाइट पर एक अंग्रेजी एवं एक स्थानीय समाचार पत्रों में, उपरोक्त निर्देश (च) के तहत दी गई चार सप्ताह की अवधि की समाप्ति के दो सप्ताह के भीतर \ सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करेगा;
- viii. इसके बाद कलेक्टर यथाशीघ्र, किन्तु छह माह से अधिक समय में नहीं, अधिनियम 2013 की धारा 25 के अंतर्गत परिकल्पित अधिकतम बारह माह की अवधि पर ध्यान दिए बिना, अधिनिर्णय पारित करेगा। भूमि का बाजार मूल्य दिनांक 01 जनवरी, 2014 के आधार पर निर्धारित किया जाएगा तथा पुनर्वास आदि जैसे दावों को छोड़कर, अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार अन्य सभी मौद्रिक लाभों के साथ मुआवजा प्रदान किया जाएगा;
- ix. कलेक्टर अधिग्रहित भूमि हेतु मुआवजा निर्धारित करने के लिए अधिनियम 2013 की धारा 28 के अंतर्गत निर्धारित सभी मापदंडों पर विचार करेंगे। इसी प्रकार, कलेक्टर धारा 29 के अनुसार भूमि के साथ संलग्न भवन या परिसंपत्तियों का

बाजार मूल्य निर्धारित करेगा और अधिनियम 2013 की धारा 30 के अनुसार क्षतिपूर्ति प्रदान करेगा;

- x. इस मामले के विशिष्ट तथ्यों एवं परिस्थितियों में, चूंकि समय को पीछे मोड़ना कठिन है, अतः "पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनिर्णय" से संबंधित अध्याय (V) के अनुपालन से छूट दी जाती है; एवं
- xi. अधिग्रहित भूमि के मालिक, अधिनियम 2013 के अध्याय-VIII के अनुसार मुआवजे में वृद्धि के लिए संदर्भ मांगने के हकदार होंगे।

ख) समूह ख.2 के तहत विशेष अनुमति याचिकाएं निष्फल हो गई हैं, क्योंकि अपीलार्थी-प्राधिकारियों द्वारा की गई अपीलों को इस न्यायालय द्वारा पहले ही अनुमति दे दी गई है एवं [मनोहरलाल \[5-न्यायाधीश,व्यपगत\]](#) (पूर्वोक्त) में निर्धारित विधि को लागू करने के बाद उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय और आदेश को रद्द कर दिया गया है। अतः, अपीलार्थीगण द्वारा उसी निर्णय और आदेश के विरुद्ध उत्तरवर्ती वि.अनु.या. दायर करने का कोई सवाल ही नहीं उठता है। तदनुसार, इन वि.अनु.या. को उनकी सीमा पर ही खारिज कर दिया जाता है।

ग) समूह ग.1 के तहत एक मामले में (रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम रामफल सिंह [डायरी सं.- 19697/2022]), यह अपीलार्थी/रा.रा.क्षे.दि.सरकार की स्वीकृत स्थिति है कि न तो कब्जा लिया गया है और न ही मुआवजा दिया गया है। अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी होने के बाद, [मनोहरलाल \[5-न्यायाधीश, व्यपगत\]](#) (पूर्वोक्त) में निर्धारित

सिद्धांतों को लागू करना, अतः, इस संदर्भ में अनुचित है। इस प्रकार, हमारे द्वारा पहले निर्धारित किए गए सार्वजनिक हित के सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत हमारे अधिकारिता का उपयोग करना एवं इस मामले को समूह क और ख के लिए पहले जारी किए गए ग्यारह निर्देशों के अधीन करना अनिवार्य है।

घ) वि.अनु.या. (अब सिविल अपील, हमारे द्वारा अनुमति प्रदान की गई है) के संबंध में, जो **समूह ग.2 और ग.3** में आते हैं, वे उच्च न्यायालय के एक या अन्य निर्णय के विरुद्ध निर्देशित हैं, जहां अधिग्रहण को अधिनियम 2013 की धारा 24 (2) के तहत समाप्त घोषित किया गया है। ऐसा करते समय, उच्च न्यायालय ने **पुणे नगर निगम** (पूर्वोक्त) मामले में इस न्यायालय के निर्णय या ऐसे अन्य निर्णयों का अनुसरण किया है, जिनमें से सभी को [मनोहरलाल](#) [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में संविधान न्यायपीठ द्वारा खारिज कर दिया गया है। चूंकि इन सिविल अपीलों में अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी नहीं हुई हैं, अतः [मनोहरलाल](#) [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त नहीं होगी। तदनुसार, इन सिविल अपीलों को स्वीकार किया जाता है, प्रत्येक मामले में उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णयों को अपास्त किया जाता है और 1894 के अधिनियम के तहत भूस्वामियों की भूमि के अधिग्रहण को बरकरार रखा जाता है। हालांकि, यह भूस्वामियों को अधिनियम 1894 के तहत ब्याज एवं अन्य वैधानिक लाभों के साथ-साथ मुआवजे की राशि की वसूली से नहीं रोकेगा, यदि पहले से भुगतान नहीं किया

गया है या उस हद तक भुगतान नहीं किया गया हो। इसी प्रकार, उन्हें विधि के अनुसार अधिनियम 1894 की धारा 18 के अंतर्गत संदर्भ प्राप्त करने की स्वतंत्रता होगी। रा.रा.क्षे.दि.सरकार एवं उसके प्राधिकारियों को निर्देश दिया जाता है कि वे समूह ग.2 तथा ग.3 के अंतर्गत आने वाली भूमि पर तत्काल भौतिक कब्जा लें, यदि अभी तक नहीं लिया गया है, और सार्वजनिक अवसंरचना परियोजनाओं को पूरा करने के लिए निर्बाध रूप से काम जारी रखें। हम यह स्पष्ट कर सकते हैं कि इससे इस समूह के अंतर्गत आने वाले मामलों को, यदि कोई हो तो, धोखाधड़ी के संबंध में तथ्यात्मक जांच करने के विशिष्ट उद्देश्य से उच्च न्यायालय में वापस भेजे जाने से नहीं रोका जा सकेगा, जैसा कि हम उत्तरवर्ती उप-पैराग्राफ में करने का मंशा रखते हैं।

ड) धारा च. 4 (भू-स्वामियों द्वारा धोखाधड़ी के आरोप) में दिए गए कारणों से, **समूह ड** में सूचीबद्ध मामलों को तथ्यों के साथ-साथ विधि के न्यायनिर्णयन हेतु उच्च न्यायालय को भेजा जाता है, क्योंकि मुआवजा प्राप्त करने के लिए सही दावेदार का पता लगाने के लिए तथ्य-खोज जांच आवश्यक है। हम उच्च न्यायालय के उन आदेशों को निरस्त करते हैं जिन्हें सिविल अपील/वि.आ. में चुनौती दी गई थी एवं संबंधित रिट याचिकाओं को पुनर्जीवित करते हैं जिन्हें प्रतिप्रेषण आदेश दिए जाने पर इस सीमित उद्देश्य के लिए उच्च न्यायालय की फाइल पर बहाल कर दिया जाएगा। हम निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैं:

i. उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश से अनुरोध है कि वे इन रिट याचिकाओं पर नीचे बताए गए तरीके से निर्णय करने के लिए एक समर्पित न्यायपीठ का गठन करें। नामित न्यायपीठ

भू-स्वामियों/उत्तरवर्ती खरीदारों, रा.रा.क्षे.दि.सरकार एवं दि.वि.प्रा. को शपथपत्र पर अतिरिक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान करेगी, जिसके बाद ऐसी न्यायपीठ यह निर्णय लेने की प्रक्रिया शुरू करेगी कि भू-स्वामियों और उत्तरवर्ती खरीदारों में से कौन मुआवजा पाने का सही दावेदार है। यदि आवश्यक समझा जाए तो नामित न्यायपीठ को स्वतंत्र तथ्य-खोजी जांच रिपोर्ट प्राप्त करने का अधिकार होगा। जांच में यह निर्धारण भी शामिल हो सकता है कि क्या अधिनियम 1894 की धारा 4(1) के अंतर्गत अधिसूचना के पश्चात कोई हस्तांतरण किया जा सकता था और यदि किया भी गया तो क्या ऐसा हस्तांतरण किसी विधि द्वारा अनुमत किया गया। एक बार मुआवजा निर्धारित हो जाने पर, भूमि अधिग्रहण विभाग का संबंधित प्राधिकारी उसे संदर्भ न्यायालय में जमा कर देगा। इसके बाद संदर्भ न्यायालय जमा की गई राशि को किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में अल्पावधि ब्याज वाले सावधि जमा खाते में निवेश करेगा, तथा नामित न्यायपीठ द्वारा संबंधित रिट याचिका का निपटान होने तक इसका आवधिक नवीकरण सुनिश्चित करेगा। निवेशित राशि को उपार्जित ब्याज सहित सही दावेदार को जारी करना उच्च न्यायालय के निर्णय पर निर्भर होगा।

- ii. यह प्रश्न कि क्या उस समूह के मामले अंततः भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत शक्ति के प्रयोग में हमारे द्वारा जारी किए गए निर्देशों के अंतर्गत आएंगे या क्या ऐसे मामले उपरोक्त उप-पैरा में निहित निर्देशों के अनुसार आएंगे,

प्रत्येक मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों के आधार पर विधि के अनुसार उच्च न्यायालय द्वारा तय किया जाएगा।

50. हालाँकि, उपरोक्त निर्देश निम्नलिखित विविध मामलों (समूह घ) पर लागू नहीं होंगे, जिन्हें वर्तमान बैच में गलत तरीके से टैग किया गया है। समूह घ.1 के चार मामले भू-स्वामियों द्वारा दायर किए गए हैं, जिनमें अपीलार्थीगण द्वारा दायर अपीलों में दावा की गई राहत से भिन्न राहत की मांग की गई है, एक मामले में दि.वि.प्रा. वि.आ. के माध्यम से हमारे समक्ष है। इन मामलों को दिनांक 22 जुलाई, 2024 से प्रारम्भ होने वाले सप्ताह में अलग से सूचीबद्ध किया जाएगा। मामलों का विवरण इस प्रकार है:

क) दिल्ली प्रशासन व अन्य बनाम मेसर्स ऑटो ग्रिट (पेट्रोल पंप) व अन्य [सि.अ. सं. 542/2016]: इस सिविल अपील में मांगा गया अनुतोष विशेष रूप से अधिनियम 1894 की धारा 48 के तहत भूमि की रिहाई के संबंध में है।

ख) राजेंद्र सिंह चौहान बनाम तरुण कपूर व अन्य [सि.आ. सं. 2690/2017 में अव.या.(सि) सं. 189/2019]: इस अवमानना याचिका में, अवमानना याचिकाकर्ता-भू-स्वामी, दिनांक 13 फरवरी, 2017 के निर्णय एवं आदेश के तहत सिविल अपील को खारिज करने के अनुसरण में नई अधिग्रहण कार्यवाही शुरू करने में दि.वि.प्रा. की कार्रवाई की कमी से असंतुष्ट है, उसने एक अवमानना याचिका दायर की है।

ग) दि.वि.प्रा. बनाम राजेंद्र सिंह चौहान व अन्य [वि.आ. सं. 806/2020]: यह वि.आ. उस मामले से जुड़ा है जिसके कारण पहले बिंदु (ii) में उल्लिखित अवमानना याचिका दायर की गई थी। इस

वि.आ. में, दि.वि.प्रा. दिनांक 13 फरवरी, 2017 एवं दिनांक 31 जुलाई, 2019 के निर्णय एवं आदेशों में संशोधन की मांग कर रहा है, जिसके तहत दि.वि.प्रा. द्वारा दायर सिविल अपील तथा पुनर्विलोकन याचिका को क्रमशः खारिज कर दिया गया था। यद्यपि इस वि.आ. पर निर्णय हमारे द्वारा समूह घ के लिए जारी निर्देशों के आधार पर किया जा सकता था, किन्तु चूंकि यह उपर्युक्त अवमानना याचिका से जुड़ा हुआ है एवं इस वि.आ. में अब तक न तो देरी के आधार पर और न ही गुणागुण के आधार पर कोई नोटिस जारी किया गया है, अतः हम इसे पृथक करना एवं उपर्युक्त अवमानना याचिका के साथ इस पर स्वतंत्र रूप से सुनवाई को उचित समझते हैं।

घ) रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम सुशील कुमार गुप्ता [वि.आ. सं. 1888/2023]: यह वि.आ. भू-स्वामियों द्वारा इस न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 10 फरवरी, 2023 के निर्णय एवं आदेश को वापस लेने की मांग करते हुए दायर किया गया है, जिसके तहत [मनोहरलाल](#) [5-न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) के मद्देनजर उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश के खिलाफ रा.रा.क्षे.दि.सरकार द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील को अनुमति दी गई थी।

ड) एलएसी बनाम विवेक व अन्य [वि.आ. ... डायरी सं. 32991/2023]: यह वि.आ. भू-स्वामियों द्वारा दायर किया गया है जिसमें इस न्यायालय के तीन माननीय न्यायाधीशों की न्यायपीठ द्वारा दिनांक 9 फरवरी, 2023 को पारित निर्णय एवं आदेश को वापस लेने की मांग की गई है, जिसके तहत एलएसी द्वारा प्रस्तुत सिविल अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी गई थी तथा उच्च न्यायालय के निर्णय एवं आदेश को अलग रखा गया था और इसे

नए सिरे से निर्धारण के लिए उच्च न्यायालय में वापस भेज दिया गया था। यह ध्यान रखना आवश्यक है कि कोई भी नोटिस विलंब या गुणागुण के आधार पर जारी नहीं किया गया है।

51. समूह घ.2 में निम्नलिखित मामले शामिल हैं, जिनमें इस न्यायालय द्वारा अब तक विलंब या गुणागुण के आधार पर कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है। अतः, न्याय के हित में यह आवश्यक है कि इन मामलों को दिनांक 22 जुलाई, 2024 से प्रारंभ होने वाले सप्ताह में अलग से सूचीबद्ध करने के लिए हटाया जाए:

- क) दि.वि.प्रा. बनाम गीता सभरवाल [डायरी सं. 21746/2022];
- ख) दि.वि.प्रा. बनाम नरेंद्र कुमार [डायरी सं. 674/2023, वि.आ.];
- ग) दि.वि.प्रा. बनाम बाल किशन [डायरी सं. 5711/2023, वि.आ.];
- घ) दि.वि.प्रा. बनाम इशाक [डायरी सं. 1713/2023, वि.आ.];
- ङ) दि.वि.प्रा. बनाम अभिषेक जैन [डायरी सं. 40951/2022, वि.आ.];
- च) दि.वि.प्रा. बनाम मैसर्स फ्लैश प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड [डायरी सं. 42177/2022, वि.आ.];
- छ) दि.वि.प्रा. बनाम शकील अहमद [डायरी सं. [3577/2023, वि.आ.];
- ज) दि.वि.प्रा. बनाम सुरेश कुमार नांगिया [डायरी सं. 39901/2022, वि.आ.];
- झ) दि.वि.प्रा. बनाम फिरे राम व अन्य [वि.आ. 278/2023];
- ञ) दि.वि.प्रा. बनाम मदन मोहन सिंह [डायरी सं. 39898/2022, वि.आ.]; एवं

ट) दि.वि.प्रा. बनाम राजेंद्र सिंह धनकर [डायरी सं. 1215/2023, वि.आ.].।

52. उपर्युक्त सिविल अपीलों एवं विविध आवेदनों का निपटान उपरोक्त शर्तों के अनुसार किया जाता है। यदि कोई लंबित आवेदन है तो उसका निपटान कर दिया जाएगा। जुर्माने के हिसाब से कोई आदेश नहीं है।
53. जाने से पहले, हम यह चेतावनी देना उचित समझते हैं कि इस न्यायालय द्वारा की गई सीमित तथ्य-खोज, उत्तरवर्ती लेनदेन, मुकदमेबाजी के पहले के दौर, भूमि के स्वामित्व एवं मुआवजे और/या कब्जे की स्थिति से जुड़े मामलों की जटिल प्रकृति के कारण पूरी तरह सटीक नहीं हो सकती है। तदनुसार, हम पक्षकारगण को स्वतंत्रता देते हैं कि यदि भविष्य में कोई विवाद उत्पन्न होता है या आगे स्पष्टीकरण की आवश्यकता होती है, तो वे उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटा सकते हैं, जो तथ्यों एवं यदि आवश्यक हो, तो मामले की योग्यता को ध्यान में रखते हुए, उपरोक्त उल्लिखित सिद्धांतों के आधार पर इन मामलों का निर्णय करेगा।
54. यह स्पष्ट करना भी अनावश्यक है कि उच्च न्यायालय अपने पास भेजे गए मामलों पर यथासंभव शीघ्रता से, किन्तु अपनी सुविधा के अधीन, विधि के अनुसार निर्णय करेगा।

संलग्नक 1

वर्तमान बैच में मामलों की श्रेणी

समूह	उप-समूह	विवरण	मामले का शीर्षक एवं संख्या	कुल मामलों की संख्या
समूह क (वि.आ.)	लागू नहीं	अपीलर्थीगण - प्राधिकारियों द्वारा दायर वि.आ. में मुख्य रूप से विधि में परिवर्तन की मांग की गई है तथा प्रथम चरण में सिविल अपीलों और/या पुनर्विलोकन याचिकाओं को खारिज करने वाले इस न्यायालय के निर्णयों एवं आदेशों को वापस लेने की मांग की गई	1 दि.वि.प्रा. बनाम फिरे राम [वि.आ. 277/2023] 2. दि.वि.प्रा. बनाम जय प्रकाश गुप्ता [वि.आ. 346/2023]	2

		है।		
समूह ख (प्रथम चरण में सिविल अपील)	समूह ख. 1	प्रथम चरण में सिविल अपील खारिज; दूसरे चरण (वर्तमान बैच) में वि.अनु.या. लंबित	1. रा.रा.क्षे.दि.सरकार व अन्य बनाम मैसर्स बीएसके रियल्टर्स एलएलपी व अन्य [डायरी सं. 17623/2021] 2. एलएसी बनाम मदन मोहन सिंह व अन्य [डायरी सं. 32072/2022] 3. एलबीडी बनाम दीक्षा सूरी व अन्य [डायरी सं. 18130/2021] 4. रा.रा.क्षे.दि.सरकार व अन्य बनाम लतिंदर सिंह एवं अन्य [डायरी सं. 19132/2021] 5. रा.रा.क्षे.दि.सरकार व अन्य बनाम अंजू शर्मा व अन्य [डायरी सं.10132/2022] 6. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम एनिल मोंगा व अन्य [डायरी सं. 15707/2022]	40

			7. एलबीडी बनाम ज्योत्स्ना सूरी व अन्य [डायरी सं. 15710/2022] 8. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम कुशम जैन व अन्य [अनु.वि.या (सि) सं. 19012/2022] 9. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम आरएस रिटेल स्टोर प्राइवेट लिमिटेड व अन्य [डायरी सं. 25834/2022] 10. दि.वि.प्रा. बनाम चंद्रलेखा सोलोमन व अन्य [अनु.वि.या (सि) 30127/2015] 11. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम मैट्रिक्स निवेश प्राइवेट लिमिटेड व अन्य [अनु.वि.या (सि) सं. 11394/2016] 12. एलबीडी बनाम विक्रम माधव व	
--	--	--	--	--

			अन्य [डायरी सं. 22127/2021] 13.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम बोडे राम व अन्य [डायरी सं. 28216/2021] 14.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम बक्षी राम एंड संस (एचयूएफ) एवं अन्य [डायरी सं. 3566/2022] 15.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम मैसर्स संतोष इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड व अन्य [डायरी सं. 8414/2022] 16.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम एम्संस इंटरनेशनल लिमिटेड व अन्य [डायरी सं. 8556/2022] 17.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम सुदर्शन कपूर व अन्य [डायरी सं. 10221/2022] 18.रा.रा.क्षे.दि.सरकार	
--	--	--	---	--

			बनाम मैसर्स बीजीएनएस इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी व अन्य [डायरी सं.10222/2022] 19.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम भीम सिंह व अन्य [डायरी सं. 10474/2022] 20.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम इश्वर सिंघ व अन्य [डायरी सं. 10475/2022] 21.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम इशाक व अन्य [डायरी सं. 15577/2022] 22.एलबीडी बनाम सिरी भगवान व अन्य [डायरी सं.15940/2022] 23.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम हिम्मत सिंह व अन्य [डायरी सं. 16176/2022] 24.रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम अल्का लूथरा व अन्य	
--	--	--	---	--

			[डायरी सं. 27994/2022] 25. एलबीडी बनाम मैसर्स प्रशिद एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड व अन्य [वि.अनु.या. (सि.)सं.28847/2015] 26. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम श्री अलीमुद्दीन व अन्य [वि.अनु.या. (सि.) सं. 26525/2015] 27. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम ललित जैन व अन्य [वि.अनु.या. (सि.) सं. 17207/2017] 28. दि.वि.प्रा. बनाम सुरेंद्र सिंह व अन्य [वि.अनु.या. (सि.) 592-593/2020] 29. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम गीता गुलाटी व अन्य [डायरी सं. 22388/2021] 30. एलबीडी व अन्य बनाम ईश्वर सिंह व अन्य [डायरी सं.	
--	--	--	--	--

			22391/2021] 31. एलबीडी व अन्य बनाम प्रवीण कुमार जैन व अन्य [डायरी सं. 23612/2021] 32. एलबीडी व अन्य बनाम ब्रह्म सिंह [डायरी सं. 24447/2021] 33. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम अमन सिंह व अन्य [डायरी सं. 28971/2021] 34. एलएसी बनाम मैसर्स फ्लैश प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड [डायरी सं. 2404/2022] 35. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम गुलबीर सिंह वर्मा व अन्य [डायरी सं. 4937/2022] 36. दि.वि.प्रा. बनाम हरबंस कौर व अन्य [डायरी सं. 10090/2022] 37. एलबीडी बनाम	
--	--	--	--	--

			सुखबीर सिंह [डायरी सं. 15722/2022] 38. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम कृष्णा राजौरिया [डायरी सं. 18873/2022] 39. दि.वि.प्रा. बनाम तेजपाल व अन्य [डायरी सं. 20255/2022] 40. दि.वि.प्रा. बनाम तनवीर बेगम व अन्य [डायरी सं. 21620/2022]	
	समूह ख.2	प्रथम चरण में सिविल अपील की अनुमति दी गई; द्वितीय चरण वर्तमान बैच) में वि.अनु.या. लंबित है	1.रा.रा.क्षे.दि.सरका र बनाम भीम सैन गोयल व अन्य [डायरी सं. 18142/2022] 2. एलबीडी व अन्य बनाम सतीश कुमार [डायरी सं. 19142/2022] 3. एलबीडी व अन्य बनाम भागवत सिंह व	5

			अन्य [डायरी सं. 19687/2022] 4. दि. वि. प्रा. बनाम ओमबीर सिंह व अन्य [डायरी सं. 20104/2022] 5. दि. वि. प्रा. बनाम मेहर चंद शर्मा व अन्य [डायरी सं. 20203/2022]	
समूह ग. (प्रथम चरण में वि. अनु. या.)	समूह ग. 1	प्रथम चरण में वि. अनु. या. को आरम्भ में ही खारिज कर दिया गया; दूसरे चरण (वर्तमान बैच) में वि. अनु. या. लंबित है • <u>मनोहरलाल</u> [5- न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि	1. रा. रा. क्षे. दि. सरकार बनाम रामफल सिंह व अन्य [डायरी सं. 19697/2022]	1

		अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त हो जाएगी क्योंकि अधिनियम 2013 की धारा 24(2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी होती हैं [भू-स्वामियों को मुआवजे का भुगतान न करना और अधिग्रहित भूमि का भौतिक कब्ज़ा लेने में राज्य की विफलता]।		
	समूह ग.2	प्रथम चरण में वि.अनु.या. को समय से पहले खारिज कर दिया गया; दूसरे चरण (वर्तमान बैच)	1. रा.रा.क्षे.दि.सरकार व अन्य बनाम अंजु लता व अन्य [डायरी सं. 19691/2022]	1

		में वि.अनु.या. लंबित है <u>मनोहरलाल</u> [5- न्यायाधीश, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही समाप्त नहीं होगी क्योंकि अधिनियम 2013 की धारा 24 (2) के तहत जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी नहीं होती हैं।		
समूह ग . 3	वर्तमान बैच में प्रथम चरण अथवा दोनों चरण की	1. दि.वि.प्रा. बनाम ज्ञान चंद व अन्य [झायरी सं. 32629/2022] 2. दि.वि.प्रा. के उपाध्यक्ष	16	

	वि.अनु. या. लंबित है। • <u>मनोहरला</u> <u>ल</u> /5- न्यायाधी श, व्यपगत] (पूर्वोक्त) में निर्धारित परीक्षण के बाद भूमि अधिग्रह ण की कार्यवाही समाप्त नहीं होगी क्योंकि अधिनिय म 2013 की धारा 24(2) के तहत	बनाम शांति इंडिया प्राइवेट लिमिटेड व अन्य [वि.अनु.या. (सि.) सं. 7215/2017] 3. एलएसी बनाम सेवाराम व अन्य [झायरी सं. 9628/2021] 4. रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम गीता सभरवाल व अन्य [झायरी सं. 29469/2021] 5. वीएस. ज्ञान चंद व अन्य [झायरी सं. 3812/2022] 6. दि.वि.प्रा .बनाम सिमला देवी व अन्य [झायरी सं. 20229/2022] 7. दि.वि.प्रा.		
--	---	--	--	--

	जुड़वाँ स्थितियाँ पूरी नहीं होती हैं।	बनाम योग राज व अन्य [डायरी सं. 20555/2022] 8. दि.वि.प्रा.बनाम सेवा राम व अन्य [डायरी सं. 33077/2022] 9. रा.रा.क्षे.दि.सर कार व अन्य बनाम इशाक (मृतक) एवं अन्य [डायरी सं. 6981/2021] 10. दि.वि.प्रा. बनाम गोपाल सिंह व अन्य [डायरी सं. 18366/2022] 11. रा.रा.क्षे.दि.सर कार व अन्य बनाम मधु व अन्य [डायरी सं.		
--	--	---	--	--

		19685/2022] 12. एलबीडी व अन्य बनाम नरेन्द्र सिंह एवं अन्य [डायरी सं. 19689/2022] 13. रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम सुरेश कुमार व अन्य [डायरी सं. 19693/2022] 14. रा.रा.क्षे.दि. सरकार बनाम घनश्याम दास व अन्य [डायरी सं. 19694/2022] 15.रा.रा.क्षे.दि. सरकार बनाम ज्योति देवी व अन्य [डायरी सं. 19724/2022] 16.दि.वि.प्रा. बनाम परशोत्तम जोशी		
--	--	---	--	--

		व अन्य [डायरी सं. 20260/2022]		
समूह घ (विविध मामले)	समूह घ.1	● भू-स्वामियों द्वारा दर्ज किए गए मामले; ● अलग अनुतोष की मांग करने वाले मामले	1. दिल्ली प्रशासन व अन्य बनाम मैसर्स ऑटो ग्रिट (पेट्रोल पंप) व अन्य [सि.अ. 542/2016] 2. राजेन्द्र सिंह चौहान बनाम तरुण कपूर व अन्य [सि.अ. सं. 2690/2017 में अव.या.(सि.) सं. 189/2019] 3. दि.वि.प्रा. बनाम राजेंद्र सिंह चौहान व अन्य [वि.आ. 806/2020] 4. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम सुशील कुमार गुप्ता [वि.आ. 1888/2023] 5. एलएसी बनाम विवेक व अन्य [डायरी सं.	5

			32991/2023, वि.आ.]	
	समूह घ. 2	ऐसे मामले जहां विलंब या गुणागुण के आधार पर कोई नोटिस जारी नहीं किया गया	1. दि.वि.प्रा. बनाम गीता सभरवाल [डायरी सं. 21746/2022] 2. दि.वि.प्रा.बनाम नरेंद्र कुमार [डायरी सं.. 674/2023, वि.आ.] 3. दि.वि.प्रा. बनाम बाल किशन [डायरी सं. 5711/2023, वि.आ.] 4. दि.वि.प्रा.बनाम इशाक [डायरी सं. 1713/2023, वि.आ.] 5. दि.वि.प्रा.बनाम अभिषेक जैन [डायरी सं. 40951/2022, वि.आ.] 6. दि.वि.प्रा.बनाम मेसर्स फ्लैश	11

			प्रॉपर्टीज प्रा लिमिटेड [डायरी सं. 42177/2022, वि.आ.] 7. दि.वि.प्रा.बनाम शकील अहमद [डायरी सं. 3577/2023, वि.आ.] 8. दि.वि.प्रा. बनाम सुरेश कुमार नांगिया [डायरी सं. 39901/2022, वि.आ.] 9. दि.वि.प्रा. बनाम फिरे राम व अन्य [वि.आ. 278/2023] 10. दि.वि.प्रा. बनाम मदन मोहन सिंह [डायरी सं. 39898/2022, वि.आ.] 11. दि.वि.प्रा. बनाम राजेंद्र सिंह धनकड़ [डायरी सं.	
--	--	--	---	--

			1215/2023, वि.आ.]	
कुल				81
समूह ड (उत्तरवर्ती क्रेता/स्वामि त्व आदि के संबंध में तथ्यों को दबाना)	लागू नहीं	ऐसे मामले जहां भूमि स्वामियों पर आरोप है कि उन्होंने स्वयं के अनुवर्ती क्रेता होने और/या भूमि के गांव सभा में निहित होने के संबंध में तथ्यों को छिपाकर धोखाधड़ी की है।	1.रा.रा.क्षे.दि.सरका र व अन्य बनाम मैसर्स बीएसके रियल्टर्स एलएलपी व अन्य [डायरी सं. 17623/2021] 2. एलएसी बनाम मदन मोहन सिंह व अन्य [डायरी सं. 32072/2022] 3. एलबीडी बनाम दीक्षा सूरी व अन्य [डायरी सं. 18130/2021] 4.रा.रा.क्षे.दि. सरकार व अन्य बनाम अंजु शर्मा व अन्य [डायरी सं. 10132/2022] 5. रा.रा.क्षे.दि.सरकार. बनाम अनिल मोंगा व अन्य	32

			[डायरी सं. 15707/2022] 6. एलबीडी बनाम ज्योत्स्ना सूरी व अन्य [डायरी सं. 15710/2022] 7. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम आरएस रिटेल स्टोर प्राइवेट लिमिटेड व अन्य [डायरी सं. 25834/2022] 8. दि.वि.प्रा. बनाम जय प्रकाश गुप्ता [वि.आ. 346/2023] 9.रा.रा.क्षे.दि.सरका र बनाम मैट्रिक्स निवेश प्राइवेट लिमिटेड [वि.अनु.या.(सि.) सं. 11394/2016] 10.एलबीडी बनाम	
--	--	--	---	--

			विक्रम मधोक व अन्य [डायरी सं. 22127/2021] 11.रा.रा.क्षे.दि. सरकार बनाम बोडे राम व अन्य [डायरी सं. 28216/2021] 12.रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम बक्षी राम एंड संस (एचयूएफ) एवं अन्य [डायरी सं. 3566/2022] 13.रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम मैसर्स संतोश इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड व अन्य [डायरी सं. 8414/2022] 14.रा.रा.क्षे.दि.सर कार	
--	--	--	--	--

			बनाम एम्संस इंटरनेशनल लिमिटेड व अन्य [डायरी सं. 8556/2022] 15.रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम सुदर्शन कपूर व अन्य [डायरी सं. 10221/2022] 16.रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम मैसर्स बीजीएनएस इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी व अन्य [डायरी सं. 10222/2022] 17.रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम इशाक व अन्य [डायरी सं. 15577/2022]	
--	--	--	--	--

			18. एलबीडी बनाम सिरी भगवान व अन्य [डायरी सं. 15940/2022] 19. रा.रा.क्षे.दि.सरकार. बनाम अल्का लूथरा व अन्य [डायरी सं. 27994/2022] 20. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम श्री अलीमुद्दीन व अन्य [वि.अनु.या.(सि.) 26525/2015] 21. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम ललित जैन व अन्य [वि.अनु.या.(सि.) 17207/2017] 22. एलएसी बनाम मैसर्स फ्लैश संपत्तियाँ प्राइवेट	
--	--	--	--	--

			लिमिटेड [डायरी सं. 2404/2022] 23. एलबीडी बनाम सुखबीर सिंह [डायरी सं. 15722/2022] 24. दि. वि. प्रा. बनाम गोपाल सिंह व अन्य [डायरी सं. 18366/2022] 25. रा. रा. क्षे. दि. सरकार व अन्य बनाम मधु व अन्य [डायरी सं. 19685/2022] 26. एलबीडी व अन्य बनाम नरेन्द्र सिंह व अन्य [डायरी सं. 19689/2022] 27. रा. रा. क्षे. दि. सरकार व अन्य बनाम	
--	--	--	--	--

			अंजू लता व अन्य [डायरी सं. 19691/2022] 28.रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम सुरेश कुमार व अन्य [डायरी सं. 19693/2022] 29.रा.रा.क्षे.दि.सर कार बनाम घनश्याम दास व अन्य [डायरी सं. 19694/2022] 30. रा.रा.क्षे.दि.सरकार बनाम ज्योति देवी व अन्य [डायरी सं. 19724/2022] 31. दि.वि.प्रा.बनाम तेजपाल व अन्य [डायरी सं. 20255/2022] 32.दि.वि.प्रा.बनाम	
--	--	--	--	--

			परशोत्तम जोशी व अन्य [डायरी सं. 20260/2022]	
ध्यान दें: समूह ड के अंतर्गत वर्गीकृत मामले, उनके विशिष्ट तथ्यों एवं परिस्थितियों के कारण, समूह क से ग के साथ ओवरलैप हो सकते हैं (समूह ख.2 को छोड़कर, जिसे हमने निष्फल मानते हुए खारिज कर दिया है)। परिणामस्वरूप, ग्रुप ड के अंतर्गत जारी किए गए कोई भी निर्देश केवल उसी श्रेणी के लिए हैं, तथा ऐसे मामले स्वचालित रूप से ग्रुप क से ग के दायरे से बाहर हो जाएंगे। अधिक स्पष्टता के लिए, यह कहा गया है कि समूह ड के अंतर्गत आने वाले सभी मामलों को उच्च न्यायालय को वापस भेज दिया जाएगा, चाहे वे उपर्युक्त श्रेणियों में किसी भी वर्गीकरण में हों।				

मामले का परिणाम: सिविल अपीलों व विविध आवेदनों का निपटान किया गया।

**शीर्ष टिप्पणियां तैयार की गयीं:* अंकित ज्ञान

(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 वि.आ.य 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.