

दिल्ली विकास प्राधिकरण

बनाम

एस.एस. अग्रवाल व अन्य

(सिविल याचिका क्रमांक 7301-7302/2023)

2 अगस्त, 2011

(जी.एस.सिंघवी एवं अशोक कुमार गांगुली, जे.जे.)

भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894-धारा 18 एवं 54-भूमि का अधिग्रहण-भूमि मालिकों द्वारा याचिका दायर कर प्रचलित बाजार कीमत पर मुआवजे का दावा करना-मामले के लम्बित होने के दौरान भूमि मालिकों द्वारा असाईनमेंट विलेख का निष्पादन किया जाना-इसके पश्चात भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा अवार्ड पारित किया जाना-असाईनियों द्वारा धारा 18 के तहत बाजार कीमत के पुर्ननिर्धारण हेतु आवेदन किया जाना उस भूमि पर जो उनके द्वारा अधिग्रहित है-कलेक्टर द्वारा असाईनियों के विवाद पर कोई जांच नहीं किया जाना व मामले को संदर्भित न्यायालय में भेज दिया जाना-संदर्भित न्यायालय द्वारा भी पात्रता पर कोई जांच नहीं किया जाना-बाजार कीमत का पुर्ननिर्धारण-धारा 54 के तहत असाईनियों द्वारा अपील किया जाना किन्तु धन की कमी होने के कारण अपने दावे को सीमित रखा जाना अपील दायर होने के साठे चार वर्ष के पश्चात असाईनियों द्वारा याचिका दायर कर अपील के ज्ञापन में संशोधन किया जाना-उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा बाजार कीमत को बढ़ाया जाना एवं संशोधन प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाना-अपील में यह माना गया कि हालांकि असाईनमेंट विलेख के तहत असाईनी हकदार हो गये थे कि वे भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष प्रतिस्थापित हो जाए परन्तु उनके द्वारा अवार्ड प्रक्रिया में शामिल होने बाबत न तो कोई प्रस्ताव रखा गया ना ही यह दिखाया गया कि भूमि मालिकों द्वारा असाईनमेंट

विलेख के जरिए उन्हें मुआवजा प्राप्त करने का हक भी हस्तांतरित कर दिया हो-इस बाबत कोई भी स्पष्टीकरण नहीं दिया गया-उच्च न्यायालय ने नियुक्तियों द्वारा दायर संशोधन आवेदन पर विचार करने और उन्हें अनुमति देकर गलती की और वह भी साढ़े चार साल की अस्पष्ट देरी पर ध्यान दिए बिना- उच्च न्यायालय ने पहले नियुक्तियों द्वारा दायर अपीलों पर निर्णय लिया और फिर रिकार्ड देखे बिना संशोधन आवेदन का निपटारा कर दिया- भारत संघ और डी.डी.ए को उच्च न्यायालय में अनुरोध करने और मामले को संदर्भ अदालत में भेजने के अवसर से वंचित कर दिया गया-भूमि मालिकों और समनुदेशितियों को देय मुआवजे के नए निर्धारण के लिए मामला संदर्भ न्यायालय को भेजा गया।

भूमि मालिकों को उनकी जमीन के अधिग्रहण हेतु नोटिस जारी किया गया। उनके द्वारा याचिका दायर कर 4,000/-रूपये प्रति वर्गगज से मुआवजा भेजा गया। मामले के लम्बित होने के दौरान भूमि मालिकों ने असाईनमेंट विलेख नियुक्तियों के पक्ष में निष्पादित कर दिया। भूमि अधिग्रहित कलेक्टर द्वारा अधिग्रहित भूमि की बाजार कीमत 98/-रूपये प्रति वर्गगज निर्धारित की गई। इसके पश्चात असाईनियों द्वारा धारा-18 के तहत याचिका दायर कर बाजार मूल्य के पुर्ननिर्धारण हेतु निवेदन किया। कलेक्टर द्वारा मामले को बिना जांच किए न्यायालय में भेज दिया गया। संदर्भित न्यायालय द्वारा भी भूमि के हकदार पर कोई जांच नहीं की गई व अधिग्रहित भूमि की बाजार कीमत 1,02,000/- रूपये निर्धारित कर दी गई। असंतुष्ट होकर, असाईनियों द्वारा धारा 54 के तहत याचिका दायर कर यह मांग रखी गई कि हालांकि वे बड़े हुए मआवजे के हकदार हैं किन्तु कोष की कमी होने के कारण वे अपना दावा 3000/-रूपये प्रति वर्गगज तक सीमित रख रहे हैं। याचिका दायर करने के साढ़े चार वर्ष के पश्चात असाईनियों द्वारा अपील जापन में संशोधन की ताकि वे 27,000/-रूपये प्रति वर्गगज के दर से मुआवजा प्राप्त कर सकें। खण्डपीठ द्वारा बाजार कीमत को

7390/-रूपये प्रति वर्गगज बढ़ाया गया व आवेदन भी स्वीकार किया गया। अतः तत्काल क्रास अपील दायर की गई है।

न्यायालय ने अपीलों का निबटारा करते हुए यह अभिनिर्धारित किया गया:

1.1. यद्यपि असाइनमेंट विलेख की शर्तों में प्रतिवादी और अन्य समनुदेशिती भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष प्रतिस्थापना की मांग करने के हकदार हो गये, लेकिन उन्होंने न तो अवार्ड की कार्यवाही में पक्षकार बनने की मांग की और न ही यह दिखाने के लिए असाइनमेंट डीड प्रस्तुत किए कि भूमि मालिकों ने मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार हस्तांतरित कर दिया है। नियुक्तियों की ओर से उपस्थित अधिवक्ता द्वारा कोई भी उचित स्पष्टीकरण इस बावत नहीं दिया गया कि क्यों उनके पक्षकारों द्वारा भूमि अधिग्रहण कलेक्टर, संदर्भित न्यायालय एवं उच्च न्यायालय को भूमि स्वामी द्वारा असाइनमेंट विलेख के क्रियान्वयन हो जाने पर अंधेरे में रखा गया।

1.2. अतः यह मान लेना उचित होगा कि उन्होंने ऐसा जानबूझकर किया है व इसका यही उचित कारण हो सकता है कि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर एवं दो न्यायिक पीठों द्वारा उनके हकों पर उचित जांच होने से वे बच सकें कि उन्हें 58/-रूपये प्रति वर्गगज का मुआवजा मिलना है। जो भूमिस्वामियों को दिया गया था। यदि असाइनमेंट विलेख भूमि अधिग्रहण कलेक्टर या संदर्भित न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर दिया जाता तो उनमें से कोई भी उचित जांच कर सकते थे तथा भूमि स्वामियों एवं-या नियुक्तियों को अपने पक्ष का स्पष्टीकरण रखने हेतु पूर्ण अवसर दिया जा सके। असाइनमेंट विलेख को रोककर नियुक्ति भूमि अधिग्रहण कलेक्टर, संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय के हाथों मुआवजे के लिए अपने दावे की उचित जांच से बचने में सफल रहे। (पैरा 15) (768 ई-एच, 769-ए)

1.3. इस दलील में दम है कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी और अन्य द्वारा दायर संशोधन आवेदन पर विचार करके और उसे अनुमति देकर गंभीर गलती की है। यह आश्चर्य की बात है कि उच्च न्यायालय ने पहले नियुक्तियों द्वारा दायर अपीलों पर निर्णय लिया और फिर संशोधन आवेदन का निबटारा कर दिया और वह भी बिना सुनवाई के। यदि ऐसा नहीं होता तो उच्च न्यायालय के लिए अदालती शुल्क में कमी को पूरा करने की शर्त शामिल करने का कोई अवसर नहीं था। इस प्रक्रिया से भारत संघ और डी.डी.ए को मामले से संदर्भ अदालत में भेजने या कम से कम उन्हें अधिग्रहित भूमि के सही बाजार मूल्य के मुद्दे पर सबूत पेश करने की अनुमति देने के लिए उच्च न्यायालय से अनुरोध करने के एक महत्वपूर्ण अवसर से वंचित कर दिया गया। उच्च न्यायालय ने भी साढ़े चार साल की अस्पष्ट देरी के मुद्दे पर ध्यान दिये बिना संशोधन आवेदन को अनुमति देकर गलती की।

1.4. आक्षेपित निर्णय और संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को भी रद्द किया जाता है। भूमि मालिकों और समनुदेशितियों को उनके संबंधित मामलों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत करने का उचित अवसर देने के बाद उन्हें देय मुआवजे के नए निर्धारण के लिए मामले को संदर्भ न्यायालय में भेजा जाता है। ऐसा करते समय संदर्भ अदालत पहले मुआवजे का दावा करने के लिए नियुक्तियों के अधिकार क्षेत्र के मुद्दे पर निर्णय करेगी। डी.डी.ए संदर्भ अदालत की कार्यवाही में भाग लेने और मुआवजे के भुगतान के लिए समनुदेशितियों द्वारा किए गए दावे के खिलाफ आपत्तियां उठाने का हकदार होगा, साथ ही समनुदेशितियों के दावे का विरोध करने के लिए अन्य सभी कानूनी रूप से स्वीकार्य आपत्तियां उठाने का भी हकदार होगा। (पैरा 19)(771-बी-एफ)

दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम भोला नाथ शर्मा (2011)2 एस.सी.सी 54-भरोसा किया।

बूटासिंह बनाम यूनियन आफ इण्डिया (1995) 5 एससीसी 284, 1995 (3) एससीआर 359, यूनियन ऑफ इण्डिया बनाम प्रमोद गुप्ता (2005) 12 एससीसी 1, 2005 (3) पूरक एससीआर 48, रतन चंद हीरा चंद बनाम असकार नवाज जंग (1991) (3) एससीसी 67:1991 (1) एससीआर 327, मुरलीधर दयानदेओ केसेकर बनाम विश्वनाथ पाण्डु बारडे (1995) पूरक 2 एससीसी 549, सेन्ट्रल इनलैण्ड वाटर ट्रांसपोर्ट कारपोरेशन बनाम ब्रोजो नाथ गांगुली (1986) 3 एससीसी 156, 1986 (2) एससीआर 278, जयाम्मा बनाम मारिया बाई (2004) 7 एससीसी 459, 2004 (3) पूरक एस.सी.आर 175, सनराइज एसोसिएट बनाम गर्वनमेंट आफ एनसीटी आफ देहली (2006) 5 एससीसी 603, 2006 (1) पूरक एससीआर 421- भरोसा किया।

डाउसन बनाम ग्रेट नार्थन एण्ड सिटी रेलवे कम्पनी (1905) 1 केबी 260 - भरोसा किया।

#### केस कानून संदर्भ

1995 (3) एससीआर 359	संदर्भित	पैरा 11
2005 (3) पूरक एससीआर 48	संदर्भित	पैरा 11,18
1991 (1) एससीआर 327	संदर्भित	पैरा 12
(1995) पूरक 2 एससीसी 549	संदर्भित	पैरा 12
1986 (2) एससीआर 278	संदर्भित	पैरा 12
2004 (3) पूरक एससीआर 175	संदर्भित	पैरा 12
(1905) 1 केबी 260	संदर्भित	पैरा 13
2006 (1) पूरक एससीआर 421	संदर्भित	पैरा 13
(2011) 2 एससीसी 54	पर भरोसा	पैरा 19

सिविल अपील क्षेत्राधिकारिता: सिविल अपील नं0 7301-7302/2003।

दिल्ली उच्च न्यायालय 1998 के आर.एफ.ए नं0 1147 व 155, में निर्णय और आदेश दिनांकित 21.02.2023 से।

साथ में

2004 की सी.ए. नम्बर 836।

2011 की सी.ए. नम्बर 6264-6265।

ए.शारण, गीता लूथरा, विष्णु बी. सहाय्या (सहाय्या एण्ड कम्पनी.) एओआर (के लिए डीडीए) और डी.एन.गोवर्धन अपीलार्थियों के लिए।

ध्रुव मेहता, यशराज सिंह देओरा, श्रीराम कृष्ण व रचना श्रीवास्तव प्रतिवादी के लिए।

न्यायालय द्धारा निर्णय दिया गया।

जी.एस. सिंघवी, जे. 1. 2003 की एसएलपी (सी) संख्या 18056-18057 में अवकाश प्रदान किया।

2. ये अपीलें दिल्ली उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच के दिनांक 21.2.2003 के फैसले के खिलाफ निर्देशित हैं, जिसके तहत व्यक्तियों के दो समूहों यानी... एस.एस. अग्रवाल और अन्य और ओम प्रकाश और अन्य द्वारा भूमि की धारा 54 के तहत अपील की गई थी। अधिग्रहण अधिनियम 1894 (संक्षेप में, "अधिनियम") को अनुमति दी गई और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, दिल्ली (इसके बाद "संदर्भ न्यायालय" के रूप में वर्णित) द्वारा निर्धारित अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य 102/- रुपये से बढ़ाकर 7,390/- प्रति वर्ग गज रुपये कर दिया गया।

3. अधिसूचना दिनांक 6.1.1995 में जारी अधिनियम की धारा 4(1) के साथ पठित धारा 17 (1) के तहत राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की सरकार ने गांव में स्थित 27 बीघा पांच बिस्वा भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव रखा। 4 दिनों के बाद अधिनियम की धारा 6 के तहत घोषणा जारी की गई।

4. अधिनियम की धारा 9 के तहत जारी नोटिस के जबाब में भूस्वामियों ने एक ही वकील, चौधरी स्वरूप सिंह के माध्यम से तीन दावा याचिकाएं दायर की। इनमें से एक याचिका किशनलाल और 13 अन्य द्वारा दायर की गई थी। दूसरा एस.के. सारोगी और दूसरा और तीसरा मंगलाराम और तीन अन्य ने दायर किया था। उन्होंने गुहार लगाई कि मौजूदा बाजार दरों को ध्यान में रखते हुए उन्हें 4000 रुपये प्रति वर्गगज की दर से मुआवजा दिया जाए। अपने दावे के समर्थन में, और मालिकों ने दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा 2200 रुपये प्रति वर्गगज की रियायती दर पर किए गए आवंटन पर भरोसा किया।

5. भूमि अधिग्रहण कलेक्टर, दिल्ली के समक्ष मामले के लंबित रहने के दौरान, मंगला राम और 3 अन्य ने ओम प्रकाश, फिरे राम और विनोद कुमार (चौ. स्वरूप सिंह, अधिवक्ता के सभी पुत्र) के पक्ष में दिनांक 21.9.1995 को असाइनमेंट डीड निष्पादित किया। जो भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष भूस्वामियों का प्रतिनिधित्व कर रहे थे। असाइनमेंट डीड के प्रासंगिक भाग नीचे निकाले गए हैं:

“जबकि, विक्रेता पूरी तरह से 8 बीघा और 5 बिस्वा की अधिग्रहित भूमि के वास्तविक मालिक हैं, खसरा क्रमांक 133 में स्थित राजस्व सम्पदा जो जसोला ग्राम मेहरौली तहसील नई दिल्ली है।

उपरोक्त भूमि को भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा-4 के तहत दिनांक 6.1.1995 को अधिसूचित किया गया है एवं धारा-6 के तहत उदघोषणा की गई है तथा धारा

17(1) के अंतर्गत अधिसूचना भी भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 का 10 जनवरी 1993 को जारी किया गया है किन्तु अभी तक उस भूमि के संबंध में सरकार द्वारा क्रेताओं को मुआवजा नहीं दिया गया है।

और जबकि, उक्त भूमि का कब्जा भी सरकार द्वारा दिनांक 22 फरवरी 1995 को ले लिया गया है।

और जबकि, विक्रेता स्वेच्छा से ग्राम जसोला, तहसील महरौली, नई दिल्ली के खसरा नंबर 133 में 8 बीघे 5 बिस्वा की उक्त भूमि के मुआवजे के अधिकार को बेचने के लिए सहमत हो गए हैं, जो भी भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा तय किया जाएगा। पुरस्कार में या न्यायालय द्वारा संदर्भ में या उच्च न्यायालयों में उसी के संशोधन या अपील में संबंधित प्राधिकारियों/विभागों से उसे पुनर्प्राप्त करने और प्राप्त करने के सभी अधिकार हैं। 4,80,000/- (केवल चार लाख अस्सी हजार रुपये) की राशि के लिए और विक्रेता उक्त राशि के लिए इसे खरीदने के लिए सहमत हो गए हैं।

कुल प्रतिफल राशि रु. 4,80,000/- [केवल चार लाख और अस्सी हजार रुपये], पूर्ण और अंतिम निपटान के रूप में विक्रेताओं को विक्रेताओं से पहले ही अग्रिम रूप से प्राप्त कर लिया गया है [जिसकी रसीद, विक्रेता स्वीकार करते हैं और स्वीकार करते हैं]।

अब यह असाईनमेंट विलेख निम्नानुसार साक्षी है:-

1. कि विक्रेता इसके द्वारा मुआवजे के अधिकारों को बेचते हैं, स्थानांतरित करते हैं, संप्रेषित करते हैं और आवंटित करते हैं, जो भी भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा पुरस्कार में या अदालतों द्वारा संदर्भ धारणाओं, बिक्री के रूप में संशोधन आदि में तय किया जाना है। संबंधित अधिकारियों/विभागों से इसे प्राप्त करने और पुनर्प्राप्त करने के अधिकारों के साथ दिल्ली उच्च न्यायालय और अन्य उच्च न्यायालयों में

दायर किया जाएगा, प्रत्येक अधिकार के साथ जो भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के उपरोक्त पुरस्कार के लिए और संदर्भ, वेंडीज़ तक संशोधन, अपील आदि में उनके नाम में निहित हैं।

2. क्रेता यह स्वीकार करते हैं कि उनके पास मुआवजे का कोई अधिकार नहीं बचा है जो भी उपरोक्त अवार्ड, संदर्भ, रिवीजन या अपील अन्य में निर्धारित किया जाए तथा यह खरीददार की सम्पत्ति बन चुका है जिसमें प्राप्त व पुर्नप्राप्त करने का अधिकार शामिल है।

3. यह कि विक्रेता स्वीकार करते हैं कि विक्रेता ऊपर उल्लिखित पुरस्कार/ संदर्भ में भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष स्वयं को प्रस्तुत करने और उसी का संचालन करने के लिए पूरी तरह से हकदार हैं। विक्रेताओं ने नोटिस और अन्य अधिग्रहण दस्तावेज और अन्य सभी प्रासंगिक कागजात/दस्तावेज विक्रेताओं को सौंप दिए हैं।

4. यह कि क्रेताओं ने खरीददारों को यह आश्वासन दिया है कि उनके द्वारा किसी भी अन्य के साथ कोई समझौता इस बाबत नहीं हुआ है कि वह मुआवजे के अधिकार को हस्तांतरित करेंगे या जो भी निर्धारण भूमि अधिग्रहण कलेक्टर, संदर्भ, रिवीजन, अपील अन्य में हो। इसके आगे वे यह भी स्वीकार करते हैं कि यदि कुछ भी अलग पाया गया या साबित हुआ तो वे स्वयं जिम्मेदार होंगे तथा खरीददारों को जो भी नुकसान हुआ होगा उसे वे लागत और क्षति सहित चुकाएंगे। तब खरीददारों को वह मूल्य विक्रेताओं से पुनः प्राप्त करने का हक होगा जो कि वे उनकी स्थाई व अस्थायी सम्पत्तियों से कर सकेंगे।

5. यह कि विक्रेता यह उदघोषित करते हैं कि जो विलेख विक्रेताओं द्वारा क्रेताओं के पक्ष में निष्पादित किया गया है, वे किसी भी अन्य व्यक्ति की सहमति के बिना इसे निष्पादित करने में पूरी तरह से हकदार है व मालिक है। उन्होंने अपने

अधिकार शीर्षक और हितों को विक्रेताओं के पक्ष में हमेशा के लिए स्थानांतरित कर दिया है। विक्रेताओं के उत्तराधिकारियों को इसे चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं होगा।”

6. यह जाहिर होता है कि दूसरे भूमि मालिकों द्वारा भी इसी प्रकार का असाईनमेंट विलेख एस.एस. अग्रवाल व 5 अन्य के पक्ष में निष्पादित किया गया है जो कि एसएलपी (सी) क्रमांक 18056/2003 की अपील में अपीलार्थी हैं।

7. हालांकि नियुक्तकर्ता भलीभांति इस बात से परिचित थे कि भूमि स्वामियों द्वारा दायर दावे भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष लम्बित थे तथा असाईनमेंट विलेख के पैराग्राफ 3 के अनुसार वे प्रतिस्थापन के लिए आवेदन कर सकते थे, किन्तु वे सभी जानबूझकर चुप रहे व असाईनमेंट विलेख भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया जिन्होंने अंततः दिनांक 11.10.1995 को अवार्ड पारित किया व अधिग्रहीत भूमि की बाजार कीमत 98/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से तय की।

8. अवार्ड की घोषणा के पश्चात एस.एस. अग्रवाल और 5 अन्य व्यक्तियों ने अधिनियम की धारा-18 के तहत अधिग्रहीत भूमि की बाजार कीमत को 10,000/- रुपये प्रति वर्गगज की दर से पुनः निर्धारित करने हेतु एक आवेदन कर यह दावा किया कि वे इच्छुक व्यक्तियों की श्रेणी में आते हैं। इसी प्रकार के आवेदन ओमप्रकाश व दो अन्य द्वारा भी दायर किए गए। कलेक्टर द्वारा भी एस.एस. अग्रवाल व अन्य के अधिकार क्षेत्र के मुद्दे पर कोई जाच नहीं की गई व मामले को न्यायालय में भेज दिया। संदर्भित न्यायालय द्वारा भी एस.एस. अग्रवाल व अन्य के मुआवजे के दावे पर कोई जाच नहीं की गई व अधिग्रहीत भूमि की बाजार कीमत को 1,02,000/- रुपये प्रति बीघे की दर से निर्धारित कर संदर्भ का निर्धारण कर दिया।

9. संदर्भित न्यायालय के निर्णय से असंतुष्ट होकर एस.एस. अग्रवाल व पांच अन्य द्वारा धारा 54 के तहत अपील दायर की गई व यह मांग की गई कि हालांकि उन्हें बड़े हुए मुआवजे में 2,00,000/- रुपये प्रति बीघा के दर से उनका हक था किन्तु धन की कमी होने के कारण उन्होंने अपना दावा मात्र 3,000/-रुपये प्रति वर्ग गज ही रखा, इस तरह की याचिका ओमप्रकाश व दो अन्य द्वारा भी दायर की गई।

10. करीब साढ़े चार साल याचिका दायर करने के पश्चात, एस.एस. अग्रवाल व पांच अन्य द्वारा सी.एम. क्रमांक 1340/2002 अन्तर्गत आदेश 6 नियम 17 सपठित धारा 151 सीपीसी मेमोरेण्डम आफ अपील में संशोधन हेतु दायर की गई ताकि वे 7,000/- रुपये प्रति वर्गगज के अनुसार मुआवजे का दावा कर सकें। इसी समय, उनके द्वारा 4,98,000/- रुपये का न्यायालय शुल्क भी जमा कराया गया, यह मानते हुए कि उनके संशोधन का प्रार्थना पत्र उच्च न्यायालय द्वारा आवश्यक रूप से स्वीकार कर लिया जाएगा। आवेदन की सूचना भारत संघ के प्रतिनिधि अधिवक्ता को दिनांक 05.09.2002 को दी गई, किन्तु इस बाबत कोई आदेश पारित नहीं किया गया कि संशोधन के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाए या खारिज किया जाए। अंत में उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा अपने निर्णय दिनांक 21.02.2003 से अपीलों का निपटारा किया व अधिग्रहीत भूमि की बाजार कीमत 7,390/- रुपये प्रति वर्गगज तय की गई। उसी दिनांक के आदेश से उच्च न्यायालय की खण्डपीठ द्वारा सी.एम. क्रमांक 1340/2002 निम्नानुसार स्वीकार किया गया:-

“इस आवेदन से अपील के ज्ञापन में संशोधन की मांग की गई है। इस प्रकार के आवेदन इस न्यायालय द्वारा कई मामलों में तय किए गए हैं।”

अपील के ज्ञापन में संशोधन के द्वारा बढ़ा हुआ मुआवजे का दावा किया गया है जिसका आधार यह रखा गया है कि धन की कमी के कारण अपील दायर करने के

दौरान अपीलार्थी सही मूल्य मुआबजे बाबत का दावा नहीं कर पाए, हालांकि, संदर्भ में उनके द्वारा बड़े हुए मुआवजे का दावा किया गया है।

प्रकरण के तथ्य, परिस्थिति एवं दावेदार को समुचित मुआवजे का मूल्य दिए जाने के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए व यह तथ्य कि उक्त सम्पत्ति सरकार द्वारा लोक हित के उद्देश्य हेतु अधिग्रहीत की गई है निम्न उच्चतम न्यायालय के निर्णयों पर निर्भर किया जा रहा है: हरचरन बनाम हरियाणा राज्य ए.आई.आर 1983 एससी 43, भागसिंह व अन्य बनाम चन्डीगढ़ केन्द्र शासित प्रदेश (1985) 3 एससीसी 737, अनुसूचित जाति सहकारी भूमि स्वामी समाज लिमिटेड, भटिन्डा बनाम भारत संघ व अन्य (1991) 1 एससीसी 174 चन्द कौर और अन्य बनाम भारत संघ (1994) 4 एससीसी 663, गोकल बनाम हरियाणा राज्य एआईआर 1992 एससी 150 एवं बूटासिंह (मृत.) के विधिक प्रतिनिधित्व बनाम भारत संघ (1995) 5 एससीसी 284 के आवेदन में की गई प्रार्थना को इस शर्त के साथ अनुमति दी जाती है कि अपीलार्थी कोर्ट फीस की कमी को चार हफ्तों में पूर्ण करेगा यदि अभी तक उसकी पूर्ति नहीं की गई है।”

11. भारत संघ की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील सुश्री गीता लूथरा ने मुख्य रूप से इस आधार पर आक्षेपित फैसले पर आपत्ति जताई कि उच्च न्यायालय ने साढ़े चार साल के लंबे अंतराल के बाद दायर संशोधन आवेदन पर विचार करके गंभीर त्रुटि की है। उन्होंने बूटा सिंह बनाम भारत संघ (1995) 5 एससीसी 284 और भारत संघ बनाम प्रमोद गुप्ता (2005) 12 एससीसी 1 में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया और तर्क दिया कि उच्च न्यायालय को संशोधन के लिए प्रार्थना स्वीकार नहीं करनी चाहिए थी। क्योंकि आवेदकों ने साढ़े चार साल की लंबी देरी के लिए कोई ठोस स्पष्टीकरण नहीं दिया था। सुश्री लूथरा ने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय द्वारा पहले संशोधन आवेदन पर निर्णय किए बिना अपील का निपटान करना और अधिग्रहण प्राधिकारी और अंतिम लाभार्थी यानी डीओ को एस.एस. अग्रवाल

और अन्य द्वारा बाजार मूल्य रु. 7000 प्रति वर्ग गज की दर से फिक्सेशन के लिए की गई प्रार्थना को चुनौती देने का अवसर देना उचित नहीं था। विद्वान वरिष्ठ वकील ने तब तर्क दिया कि भूस्वामियों द्वारा निष्पादित असाइनमेंट विलेख बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सबसे अच्छा सबूत था। लेकिन असाइनमेंट कर्ताओं ने जानबूझकर इसे भूमि अधिग्रहण अधिकारी संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय से रोक दिया और यह स्वयं ही मामले को संदर्भ न्यायालय में भेजने के लिए एक आधार के रूप में माना जाना चाहिए। सुश्री लूथरा ने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने संशोधन आवेदन में किए गए दावे से अधिक मुआवजा देकर गंभीर गलती की है और वह भी इस तथ्य पर ध्यान दिए बिना कि ओम प्रकाश और अन्य ने जापान की अपील में संशोधन के लिए एक आवेदन भी दायर नहीं किया था।

12. डीडीए की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री अमरेंद्र शरण ने तर्क दिया कि आक्षेपित निर्णय को रद्द किया जाना चाहिए क्योंकि समनुदेशितियों ने जानबूझकर भूमि अधिग्रहण कलेक्टर संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय को असाइनमेंट डीड के बारे में अंधेरे में रखा था जिसके तहत वे दावा करते हैं। भूस्वामियों को प्रति वर्ग गज 58 रुपये की मामूली राशि का भुगतान करके मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार खरीदा है। श्री शरण ने अनुबंध अधिनियम की धारा 23 और 28 का हवाला दिया और तर्क दिया कि असाइनमेंट डीड को शून्य माना जा सकता है क्योंकि ये न केवल सार्वजनिक नीति के विरोध में हैं बल्कि दिल्ली भूमि (प्रतिबंध स्थानांतरण पर) अधिनियम 1972 के उद्देश्यों को विफल करने का प्रभाव रखते हैं। जो धारा 4(1) के तहत अधिसूचना जारी होने के बाद भूमि के हस्तांतरण पर रोक लगाता है। इस तर्क के समर्थन में श्री अमरेंद्र शरण ने रतन चंद हीरा चंद बनाम आस्कर नवाज जंग (1991) 3 एससीसी 67, मुरलीधर दयानदेव कसेकर बनाम विश्वनाथ पांडु बर्डे (1995) पूरक 2 एससीसी 549, केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन निगम बनाम ब्रोजो नाथ गांगुली

(1986) 3 एससीसी 156 और जयम्मा बनाम मारिया बाई (2004) 7 एससीसी 459, के निर्णयों पर भरोसा किया। श्री शरण ने अंततः कहा कि भूमि मालिक अधिकार के रूप में उचित और उचित मुआवजे के हकदार हैं और समनुदेशिति व्यक्ति अपनी बेहतर वित्तीय स्थिति का फायदा उठाकर भारी मुआवजा प्राप्त करके खुद को अनुचित रूप से समृद्ध नहीं कर सकते हैं।

13. एस.एस अग्रवाल और अन्य समनुदेशितियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री ध्रुव मेहता ने तर्क दिया कि डीओए के पास संविधान के अनुच्छेद 14 और अनुबंध अधिनियम की धारा 23 और 28 को लागू करके असाइनमेंट कार्यों पर सवाल उठाने का अधिकार नहीं है क्योंकि संदर्भ न्यायालय के समक्ष यह एक पार्टी नहीं थी। श्री मेहता ने इस बात पर जोर दिया कि असाइनमेंट डीड पंजीकृत दस्तावेज हैं जिन्हें भूमि मालिकों द्वारा असाइनमेंट के परिणाम की पूरी जानकारी के साथ निष्पादित किया गया था और यह भारत संघ और डीडीए के लिए अप्रत्यक्ष रूप से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकार के हस्तांतरण से जुड़े लेनदेन पर सवाल उठाने के लिए खुला नहीं है। श्री मेहता ने डॉसन बनाम ग्रेट नॉर्दर्न और सिटी रेलवे कंपनी (1905) 1 केबी 260, सनराइज एसोसिएट्स बनाम एनसीटी दिल्ली सरकार (2006) 5 एससीसी 603 और दिल्ली उच्च न्यायालय के असूचित फैसले 1972 की अपील संख्या 140 में लक्ष्मी नारायण बनाम भारत संघ और अन्य निर्णय 24.11.1977 पर भरोसा किया और तर्क दिया कि मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार संपत्ति के अधिकार की प्रकृति में है और इसे संपत्ति के मालिक द्वारा सौंपा जा सकता है। श्री मेहता ने उच्च न्यायालय द्वारा दावे में संशोधन के लिए अनुमति देने के आदेश का पुरजोर समर्थन करते हुए कहा कि भूस्वामियों ने 4000 रुपये की दर से मुआवजे का दावा किया था और धारा 18 के तहत दायर आवेदनों में समनुदेशितियों ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया

था अधिग्रहीत भूमि का बाजार मूल्य कम से कम 10000 रुपये है लेकिन धन की कमी के कारण उन्होंने दावे को 3000 रुपये प्रति वर्ग गज तक सीमित कर दिया था।

14. हमने इस तथ्य के आधार पर संबंधित प्रस्तुतियों पर विचार किया है कि भले ही असाइनमेंट डीड के संदर्भ में एस.एस अग्रवाल और अन्य भूमि अधिग्रहण कलेक्टर के समक्ष प्रतिस्थापन की मांग करने के हकदार बन गए लेकिन उन्होंने न तो पुरस्कार की कार्यवाही में पक्षकार बनने की मांग की और न ही असाइनमेंट प्रस्तुत किया। यह दिखाने के लिए कि भूस्वामियों ने मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार हस्तांतरित कर दिया है।

15. समनुदेशितियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील इस बात का कोई ठोस स्पष्टीकरण नहीं दे सके कि उनके मुवक्किलों ने भूस्वामियों द्वारा समनुदेशन कार्यों के निष्पादन के बारे में भूमि अधिग्रहण कलेक्टर संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय को अंधेरे में रखने का विकल्प क्यों चुना। इसलिए यह मानना उचित है कि उन्होंने जानबूझकर ऐसा किया था और इसका एकमात्र संभावित कारण भूमि अधिग्रहण कलेक्टर और दो न्यायिक मंचों द्वारा, 58 रुपये प्रति वर्ग गज भूस्वामियों को भुगतान किया जाता है, से अधिक की दर पर मुआवजा प्राप्त करने के उनके अधिकार के बारे में उचित जांच से बचना हो सकता है। यदि असाइनमेंट डीड को भूमि अधिग्रहण कलेक्टर या संदर्भ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया था तो उनमें से कोई भी जांच कर सकता था और भूमि मालिकों और आवंटितियों को स्थिति स्पष्ट करने का अवसर दे सकता था। समनुदेशन कार्यों को रोककर समनुदेशिती भूमि अधिग्रहण कलेक्टर संदर्भ न्यायालय और उच्च न्यायालय के हाथों मुआवजे के लिए अपने दावे की उचित जांच से बचने में सफल रहे।

16. उपरोक्त परिदृश्य में आक्षेपित निर्णय को रद्द करना और भूमि मालिक और समनुदेशिनी को उनके संबंधित मामलों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत करने का उचित अवसर देने के बाद उन्हें देय मुआवजे की राशि के नए निर्धारण के लिए मामले को संदर्भ न्यायालय में भेजना उचित और उचित होगा।

17. हम सुश्री गीता लूथरा की इस दलील में भी योग्यता पाते हैं कि उच्च न्यायालय ने एस.एस अग्रवाल और अन्य द्वारा दायर संशोधन आवेदन पर विचार करके और उसे अनुमति देकर गंभीर त्रुटि की है। जिस बात ने हमें आश्चर्यचकित किया है वह यह है कि उच्च न्यायालय ने पहले समनुदेशितियों द्वारा दायर अपीलों पर फैसला किया और फिर संशोधन आवेदन का निपटारा कर दिया और वह भी रिकॉर्ड देखे बिना। यदि ऐसा नहीं होता तो उच्च न्यायालय के पास अदालती शुल्क में कमी को पूरा करने की शर्त शामिल करने का कोई अवसर नहीं था। इस प्रक्रिया से भारत संघ और डीडीए को मामले को संदर्भ न्यायालय में भेजने या कम से कम उन्हें अधिग्रहीत भूमि की सही बाजार मूल्य के मुद्दे पर सबूत पेश करने की अनुमति देने के लिए उच्च न्यायालय से अनुरोध करने के एक महत्वपूर्ण अवसर से वंचित कर दिया गया। इस संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा की गई एक और गंभीर गलती यह थी कि उसने साढ़े चार साल की अस्पष्ट देरी के मुद्दे पर ध्यान दिए बिना ही संशोधन आवेदन की अनुमति दे दी।

18. भारत संघ बनाम प्रमोद गुप्ता (सुप्रा) मामले में, इस न्यायालय ने वर्तमान मामले से कुछ हद तक मिलते-जुलते मामले में संशोधन के लिए प्रार्थना देने की वैधता और औचित्य पर विचार किया और कहा:-

"कार्यवाहियों में संशोधन के लिए किसी आवेदन को अनुमति देने या अस्वीकार करने के लिए कार्यवाही में पार्टियों की ओर से देरी और देरी भी एक प्रासंगिक कारक

होगी। उच्च न्यायालय ने न तो पर्याप्त या ठोस कारण बताए और न ही प्रासंगिक कारकों के संबंध में अपना दिमाग लगाया। संशोधन के लिए उक्त आवेदन को अनुमति देना। इस पर भी विचार नहीं किया गया है कि अभिवचनों में संशोधन के लिए आवेदन नहीं किया जा सकता है अधिनियम की धारा 25 की उप-धारा (2) में निहित वैधानिक निषेधाज्ञा के मद्देनजर कायम रखने योग्य है, यदि यह लागू था।

अनूप सिंह मामले में श्री साल्वे द्वारा भरोसा जताया गया है इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के पास कृषि उत्पादन मंडी समिति बनाम कन्हैया लाल और बी.वी रेड्डी में इस न्यायालय के निर्णयों पर विचार करने का कोई अवसर नहीं था यह बताने के लिए दोहराव सहन करना होगा कि इस प्रस्ताव के लिए प्राधिकारी हैं कि एक बार जब यह माना जाता है कि अधिनियम की धारा 25(2) किसी दिए गए मामले में आकर्षित होगी तो पार्टियों को कलेक्टर के समक्ष उनकी दावा याचिका में दावा की गई राशि से अधिक किसी भी राशि का दावा करने से रोक दिया जाता है। इस आशय की एक टिप्पणी कि आदेश 6 नियम 17 के तहत एक आवेदन अधिनियम की धारा 53 को ध्यान में रखते हुए बनाए रखा जा सकता है अत्यधिक सम्मान के साथ एक बाध्यकारी नज़ीर का गठन नहीं करता है। उसमें कोई अनुपात निर्धारित नहीं किया गया है और उसमें की गई टिप्पणियाँ बिना किसी चर्चा के हैं। इसके अलावा कानून के उक्त प्रस्ताव के समर्थन में कोई कारण नहीं बताया गया है।

हरचरण में भी इस न्यायालय ने इस सवाल का समाधान नहीं किया कि क्या आदेश 6 नियम 17 मूल दावा याचिका या अपील के दावा के संबंध में लागू होगा।

यह सच हो सकता है कि न केवल अपील के ज्ञापन में बल्कि संदर्भ में भी संशोधन किया गया था। श्री राव ने बताया कि संदर्भ या अपील के ज्ञापन के लिए आवेदन में आवश्यक संशोधन किए गए हैं। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 6 नियम 18 के

संदर्भ में ऐसे संशोधनों को उस पक्ष द्वारा अभिवचनों में किया जाना आवश्यक है जिसने दिए गए समय के भीतर अपने अभिवचनों में संशोधन करने की अनुमति प्राप्त कर ली है और यदि कोई समय निर्दिष्ट नहीं किया गया है तो चौदह दिन के भीतर आदेश पारित होने की तारीख से। संहिता के आदेश 6 नियम 18 में निर्धारित अवधि के भीतर दलीलों में संशोधन करने में विफलता का परिणाम यह है कि पार्टी को उसके बाद अपनी दलीलों में संशोधन करने की अनुमति नहीं दी जाएगी जब तक कि अदालत द्वारा समय नहीं बढ़ाया जाता है। इसमें कोई विवाद नहीं है कि आदेश 6 नियम 18 में निर्दिष्ट समय को बढ़ाने वाला ऐसा कोई आदेश पारित नहीं किया गया है।"

19. परिणामस्वरूप अपीलों का निपटारा निम्नलिखित शर्तों पर किया जाता है:

(i) संदर्भ न्यायालय द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय को रद्द किया जाता है।

(ii) भूमि मालिकों और समनुदेशितियों को देय मुआवजे के नए निर्धारण के लिए मामले को संदर्भ न्यायालय में भेजा जाता है। ऐसा करते समय संदर्भ न्यायालय को पहले मुआवजे का दावा करने के लिए समनुदेशितियों के अधिकार क्षेत्र के मुद्दे पर निर्णय लेना चाहिए। यदि यह माना जाता है कि समनुदेशिती भूस्वामियों के स्थान पर कदम रखने का हकदार है तो संदर्भ न्यायालय समनुदेशन विलेख में उल्लिखित भूमि के मूल्य पर विचार करेगा और यह तय करेगा कि अधिग्रहित भूमि के लिए कितना मुआवजा दिया जाना चाहिए।

(iii) संदर्भ न्यायालय पक्षकारों को उनके संबंधित मामले के समर्थन में अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने के लिए अवसर देगा।

(iv) दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम भोला नाथ शर्मा (2011) 2 एससीसी 54 में निर्धारित कानून के मद्देनजर डीडीए संदर्भ न्यायालय की कार्यवाही में भाग लेने और मुआवजा के भुगतान के लिए समनुदेशितियों द्वारा किए गए दावे के खिलाफ

आपत्तियां उठाने का हकदार होगा। डीडीए समनुदेशितियों के दावे का विरोध करने के लिए अन्य सभी कानूनी रूप से स्वीकार्य आपत्तियां उठाने का भी हकदार होगा।

20. चूंकि मामला काफी पुराना है इसलिए हम संदर्भ न्यायालय को निर्देश देते हैं कि वह इस फैसले की प्रति प्राप्त होने की तारीख से अधिकतम एक वर्ष की अवधि के भीतर मामले का फैसला करे।

एन.जे.

अपील निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सोनिका मीणा (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

**अस्वीकरण:** यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।