

पुणे नगरपालिका निगम और अन्य

बनाम

कौसरबाग निगम आवास समिति लिमिटेड और अन्य

(सिविल अपील संख्या 3008-3009/2010 इत्यादि)

09 अक्टूबर, 2014

[रंजन गोगोई और एम.बाई.इकबाल, जेजे]

महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर नियोजन अधिनियम, 1966:

विकास नियंत्रण विनियम (डी.सी.आर.) एन-24 के अंतर्गत हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टी.डी.आर.) - हाउसिंग सोसायटी द्वारा प्रस्तुत लेआउट प्लान में भूमि को 'बगीचे के लिए आरक्षित' के रूप में दिखाया गया है - भूमि अर्जन अधिनियम के तहत भूमि अधिग्रहण - नगर निगम ने यह कहते हुए दावे का विरोध किया कि जमीन सार्वजनिक प्रयोजन के लिए आरक्षित नहीं थी - टीडीआर का अनुदान केवल उन भूमियों तक सीमित नहीं किया जा सकता है जो विकास नियोजन में आरक्षित हैं, न कि भूमि अर्जन अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि तक, जो भूमि अंततः अंतिम रूप से अनुमोदित और स्वीकृत विकास नियोजन का हिस्सा बन जाती है -डीसीआर एन-2.4.17 के साथ पढ़े गए एमआरटीपी अधिनियम के तहत टीडीआर पर प्रतिवादी सोसायटी के दावे को खारिज करना गंभीर रूप से त्रुटिपूर्ण है - इसलिए, यह अपास्त की जाती है - भूमि अर्जन अधिनियम, 1894

प्रशासनिक कानून:

अधीनस्थ विधान - विकास नियंत्रण विनियम या उनका संशोधन विधायी कार्य हैं - धारा 154 के तहत जारी जी0 दिनांक 3.2.2007 डीसीआर एन-2.4.17 के पीछे

स्पष्ट इरादे के विपरीत हैं और, इस प्रकार, डीसीआर एन-2.4.17 को ओवरराइड नहीं कर सकता है - महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर नियोजन अधिनियम, 1966 - धारा 154

तत्काल अपील उच्च न्यायालय के फैसले और आदेश से उत्पन्न हुई, जिसमें प्रतिवादी रिट-याचिकाकर्ता सोसायटी को विकास नियंत्रण विनियमों के तहत हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीओआर) के दावे की अनुमति दी गई थी, अर्थात् विषयगत भूमि के संबंध में डीसीआरएन-24

अपीलों को खारिज करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1. टीडीआर की अवधारणा में विकास नियोजन में विभिन्न सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आरक्षित भूमि को मुफ्त में सौंपना और उसके बदले में टीडीआर का अनुदान शामिल है, जो धारक को उसके द्वारा सौंपी गई भूमि के अनुमेय एफएसआई के बराबर निर्दिष्ट क्षेत्र में एक या अधिक भूखंडों पर निर्मित क्षेत्र का निर्माण करने का अधिकार देता है। [पैरा 11] [859-बी-सी]

1.2. डीसीआर एन-2.4.1(ए) 1993 में एमआरटीपी अधिनियम में संशोधन द्वारा लाई गई धारा 126(1)(ए) और (बी) के प्रावधानों को प्रभावी बनाता है। यह भूमि के एक भूखंड के मालिक या पट्टेदार को, जो विकास योजना में सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आरक्षित है, भूमि निःशुल्क सौंपने पर मुआवजे के बदले में टीडीआर देने का अधिकार देता है। यदि, डीसीआर संख्या एन-2.4 ने टीडीआर देने के लिए किसी और स्थिति पर विचार नहीं किया होता तो अपीलकर्ताओं की ओर से दिया गया तर्क गंभीरता से विचार करने योग्य होता। हालाँकि, ऊपर निकाला गया डीसीआर एन-2.4.17, टीडीआर के अनुदान के लिए दो अन्य स्थितियों पर विचार करता है। डीसीआर एन-2.4.17(ii) के तहत उन स्थितियों में जहां भूमि का कब्जा एमआरटीपी अधिनियम, बॉम्बे प्रांतीय नगर निगम अधिनियम, निजी बातचीत या किसी भी अधिनियम के तहत देय आंशिक या पूर्ण मुआवजे की प्राप्ति के बिना दिया गया था और ऐसी घटना 30.9.1993 से 12 साल पहले

(टीओआर अवधारणा वाले ड्राफ्ट डीसीआर के प्रकाशन की तारीख) भीतर हुई थी टीडीआर अनुदान के दावों पर विचार किया जाना आवश्यक है। डीसीआर एन-2.4.17 धारा 126(1)(ए) और (सी) के तहत उल्लिखित सीमाओं का विस्तार करता है और टीडीआर के अनुदान को मामलों की एक विस्तारित श्रेणी पर लागू करता है जिसमें भूमि का अधिग्रहण न केवल एमआरटीपी अधिनियम बल्कि एल.ए अधिनियम सहित अन्य अधिनियमों के तहत किया जाता है। ऐसा विस्तार 1993 के एमआरटीपी अधिनियम में संशोधन द्वारा टीडीआर की अवधारणा की शुरुआत के पीछे के उद्देश्य के अनुरूप प्रतीत होता है। [पैरा 13] [860-सी-जी]

1.3. डीसीआर एन-2.4.17(ii) में निहित स्पष्ट भाषा और टीडीआर की शुरुआत द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, हम यह नहीं देखते हैं कि टीडीआर का अनुदान केवल उन भूमियों के मामलों तक ही सीमित कैसे किया जा सकता है जिनके पास है विकास योजना में आरक्षित किया गया है न कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अर्जित भूमि के लिए जो भूमि अंततः अंतिम रूप से अनुमोदित और स्वीकृत विकास योजना का हिस्सा बन जाती है। उपरोक्त से यह निष्कर्ष भी निकलेगा कि डीसीआर एन-2.4.17 स्वतंत्र रूप से संचालन करने में सक्षम है और डीआरसी एन-2.4.1(A) में उल्लिखित शर्तों के अस्तित्व पर निर्भर नहीं है। [पैरा 13] [860-जी, एच]।

1.4. यदि डीसीआर एन-2.4.17 के तहत, टीडीआर को एमआरटीपी अधिनियम के तहत अधिग्रहण के मामलों में दिया जा सकता है, तो स्पष्ट रूप से धारा 126(1) (सी) के आह्वान पर एल.ए. अधिनियम के तहत अधिग्रहण को शामिल किया जाएगा। ऐसी स्थिति में, डीसीआर एन-2.4.17 में किसी अन्य अधिनियम के संदर्भ में एल.ए. अधिनियम शामिल होगा ताकि एल.ए. अधिनियम के तहत अधिग्रहण की सामान्य प्रक्रिया के दायरे में आने वाली भूमि को डीसीआर एन-2.4.17 के दायरे में लाया जा

सके। इसलिए, प्रत्यर्थी सोसायटी से संबंधित भूमि का अधिग्रहण स्पष्ट रूप से डीसीआर एन-2.4.17 के प्रावधानों के अंतर्गत आता है। [पैरा 14] [861- सी-ई]

1.5. डीसीआर बनाना या उसमें संशोधन करना विधायी कार्य हैं। सरकारी आदेश दिनांक 3.2.2007, उन भूमियों के संबंध में डीसीआर एन-2.4.17 के तहत डीसीआर के अनुदान पर रोक लगाने का प्रयास करता है जिनके संबंध में भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत पुरस्कार पारित किया गया है या जिन पर कब्जा कर लिया गया है। यह DCR N-2.4.17 के पीछे के स्पष्ट इरादे के विपरीत है। विचाराधीन सरकारी आदेश, एमआरटीपी अधिनियम की धारा 154 के तहत जारी किया गया है, इसलिए, डीसीआर एन-2.4.17 को ओवरराइड नहीं किया जा सकता है क्योंकि एमआरटीपी अधिनियम की धारा 154 के तहत निर्देश प्रशासनिक निर्देशों की प्रकृति में होंगे। [पैरा 15] [861-ई-एफ; 862-ए-बी]

पुणे नगर निगम और अन्य बनाम प्रवर्तक और बिल्डर्स एसोसिएशन और अन्य 2004(2) पूरक एससीआर 207 = (2004) 10 एससीसी 796; लक्ष्मीनारायण आर. भट्ट और अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य और एक अन्य 2003(3) एससीआर 409 = (2003) 5 एससीसी 413- निर्भरता

1.6. यह राज्य का दायित्व है कि वह उचित समझे जाने वाले आवश्यक सुधार करे और न्यायिक फैसले के माध्यम से एस्केप वाल्व की खोज न करे। इस तरह की कार्रवाई न्यायशास्त्रीय दृष्टि से अस्वीकार्य है। [पैरा 16] [862-एफ]

आर डी शेटी बनाम अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा प्राधिकरण 1979(3) एससीआर 1014 = (1979) 3 एससीसी 489- पर निर्भरता।

विटेरल्ली बनाम सीटॉन 3 एल ईद. 2 डी 1012 –भरोसा किया।

1.7. डीसीआर एन-2.4.17 के साथ पढ़े गए एमआरटीपी अधिनियम के तहत डीसीआर के प्रति प्रतिवादी सोसायटी के दावे की अस्वीकृति गंभीर रूप से त्रुटिपूर्ण है।

अतः उसे अलग रखा जाता है। प्रतिवादी सोसायटी द्वारा दायर रिट याचिका में बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनांक 15.9.2009 के आदेश की पुष्टि की जाती है। [पैरा 17] [860-सी-डी]

मामला कानून संदर्भः

2004 (2) पूरक। एससीआर 207	भरोसा किया	पैरा 15
2003 (3) एससीआर 409	भरोसा किया	पैरा 15
1979 (3) एससीआर 1014	भरोसा किया	पैरा 16
3. एल Ed.2d। 1012	भरोसा किया	पैरा 16

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील संख्या 3008-3009/2010

बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 7006/2006 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक और रिट याचिका संख्या 7006/2006 में पुनर्विलोकन याचिका संख्या 137/2009 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 18.12.2009 से उत्पन्न।

साथ में

सी. ए. संख्या 4580/2010

वी. ए. मोहता, विनोद बोबडे, शेखर नाफडे, मकरंद डी. अदकर, ब्रज के. मिश्रा, विजय कुमार, नीलकांत नायक, देवांश मोहता, विश्वजीत सिंह, अनिरुद्ध पी. मयी, चारुदत्त महिंद्राकर, नितिन लोनकर, सोनिया एस. चिल्लरगे, आशा गोपालन नायर, रोहन कामा, सुभाष जाधव, कामना सागर, वैकिता सुब्रमण्यम टी. आर., विकास मेहता, पक्षकारों की ओर से उपस्थिति।

न्यायालय का निर्णय रंजन गोगोई, न्यायाधिपति द्वारा दिया गया

1. वर्तमान अपीलों में विवाद प्रत्यर्थी-रिट याचिकाकर्ता, एक आवास सोसायटी, के प्रासंगिक विकास नियंत्रण विनियमों (डीसीआर) यानि एन.2.4 के तहत हस्तांतरणीय विकास अधिकारों (टीडीआर) के दावे से उत्पन्न होता है, जो कि महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर नियोजन अधिनियम, 1966 (संक्षेप में "एमआरटीपी अधिनियम") के तहत बनाया गया है। उक्त दावे का पुणे नगर निगम और महाराष्ट्र राज्य द्वारा विरोध किया गया है और खारिज कर दिया गया है, विचाराधीन अपीलों में दो अपीलकर्ताओं ने इस आधार पर कि विचाराधीन भूमि एमआरटीपी अधिनियम के तहत तैयार की गई विकास नियोजन में सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आरक्षित नहीं थी और इसमें एक मौजूदा उद्यान के रूप में दिखाया गया था, माना कि टीडीआर के दावे का कोई कानूनी आधार नहीं है। अस्वीकृति के लिए अतिरिक्त आधार हैं, जिनके विवरण पर इसके बाद किए जाने वाले कथन के दौरान ध्यान दिया जाएगा। विचाराधीन भूमि लगभग साढ़े तीन एकड़ मापी गई थी और पुणे के कोहधवा खुर्द में स्थित सर्वेक्षण संख्या 12 (भाग) द्वारा कवर की गई थी। उच्च न्यायालय का द्रष्टिकोण प्रतिवादी (रिट याचिकाकर्ता) सोसायटी के पक्ष में होने के कारण, पुणे नगर निगम और महाराष्ट्र राज्य ने विचाराधीन दो अपीलें दायर की हैं।

2. अनेक संपार्श्विकों और पक्षकारों की विस्तृत दलीलों से जो मूल तथ्य सामने आता है, वह यह है कि विचाराधीन भूमि स्वयं प्रत्यर्थी सोसायटी द्वारा पुणे नगर निगम को प्रस्तुत की गई नियोजन में दिखाई गई थी, जो उद्यान के लिए आरक्षित थी। उक्त भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1982 (28.01.1982) में भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत शुरू किया गया था और इसे वर्ष 1987 में पूरा किया गया था, जिसके बाद 19.02.1987 पर भूमि का कब्जा लिया गया था। एमआरटीपी अधिनियम के प्रावधानों के तहत तैयार और प्रकाशित की गई 15.09.1982 की विकास नियोजन के मसौदे में, जिसे बाद में 05.01.1987 को अनुमोदित और स्वीकृत किया गया था, भूमि को एक मौजूदा उद्यान के रूप में दिखाया गया था। दोनों समानांतर प्रक्रियाओं के बीच

समय की निकटता बहुत महत्वपूर्ण है जिसे अनदेखा नहीं किया जा सकता है। जबकि प्रतिवादी-लिखित याचिकाकर्ता के अनुसार विकास नियोजन में भूमि को शामिल करने के चरण और तरीके का उत्पन्न होने वाले मुद्दे यानी टीडीआर की पात्रता पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है, राज्य का तर्क है कि भूमि का अधिग्रहण एक गैर-विकास नियोजन प्रस्ताव के तहत किया गया था जो एमआरटीपी अधिनियम के प्रावधानों को आकर्षित नहीं करेगा।

3. उच्च न्यायालय का विचार था कि यह नहीं समझा जा सकता है कि भूमि के बीच अंतर कैसे हो सकता है "जो सरकार द्वारा आरक्षित विकास नियोजन का हिस्सा थी या याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत विकास नियोजन का हिस्सा थी जिसमें विचाराधीन भूमि को बगीचे के रूप में दिखाया गया था।" संबंधित डीसीआर अर्थात् एन-2.4.17(ii) पर बल देते हुए, उच्च न्यायालय ने यह विचार व्यक्त किया कि इसमें इस तरह के किसी भी भेद का खुलासा नहीं किया गया है और डीसीआर की भाषा के अनुसार प्रतिवादी सोसायटी टीडीआर की हकदार थी क्योंकि उसे भूमि के लिए मुआवजा प्राप्त नहीं हुआ था। उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी-रिट याचिकाकर्ता द्वारा अभिलेख पर लाए गए विभिन्न संचारों पर भी ध्यान दिया, जो यह दर्शाते हैं कि विभिन्न चरणों में, नगर निगम के अधिकारियों के साथ-साथ महाराष्ट्र राज्य के अधिकारियों ने प्रत्यर्थी-रिट याचिकाकर्ता की हस्तांतरणीय विकास अधिकारों की पात्रता का स्पष्ट रूप से संकेत दिया था। उच्च न्यायालय ने यह भी माना कि सरकारी आदेश दिनांक 03.02.2007 में निहित निर्देश डीसीआर एन-2.4.17 के विपरीत हैं, जो एमआरटीपी अधिनियम के तहत वैधानिक शक्तियों के प्रयोग का एक उदाहरण है। उक्त जी.ओ. दिनांक 03.02.2007 ने एक बार अधिनिर्णय दिए जाने और वर्तमान मामले की तरह भूमि का कब्जा दिए जाने के बाद हस्तांतरणीय विकास अधिकारों की पात्रता को बाहर कर दिया था।

4. हमने श्री वी.ए. मोहता, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता और श्री अनिरुद्ध पी. मयी, याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता और श्री विनोद बोबडे और श्री शेखर नाफडे, प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता को सुना।

5. उच्च न्यायालय के आदेश का विरोध करते हुए, अपीलकर्ताओं की ओर से यह तर्क दिया जाता है कि भूमि अर्जन अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के खिलाफ एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126 के तहत टीडीआर अनुदान पर विचार नहीं किया जाता है और टीडीआर अनुदान की अनुमति केवल तभी दी जाती है जब भूमि का अधिग्रहण समझौते द्वारा किया जाता है और यह आगे सहमति है कि मुआवजे के बदले में, टीडीआर प्रदान किया जाएगा और प्रतिग्रहण करना किया जाएगा। यह तर्क दिया गया है कि टीडीआर का अनुदान अधिग्रहण प्राधिकरण और भूमि मालिक के बीच समझौते का विषय है और प्राधिकरण को टीडीआर देने का निर्देश नहीं दिया जा सकता है यदि वह इतना इच्छुक नहीं है क्योंकि भूमि मालिक को टीडीआर प्रतिग्रहण करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है यदि वह अधिग्रहित भूमि के लिए मुआवजे को प्रतिग्रहण करने का विकल्प चुनता है। टीडीआर की अवधारणा वर्ष 1993 में एमआरटीपी अधिनियम में एक संशोधन द्वारा लाई गई थी, जबकि प्रत्यर्थी सोसायटी की भूमि के अधिग्रहण के लिए अधिनिर्णय वर्ष 1987 में पारित किया गया था और इसका कब्जा 21.2.1987 को ले लिया गया था। यह तर्क दिया गया है कि जिस प्रत्यर्थी सोसायटी की भूमि का अधिग्रहण भूमि अर्जन अधिनियम के तहत किया गया था, वह भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख को भूमि के बाजार मूल्य पर गणना किए गए मुआवजे का हकदार है, जो वर्ष 1982 में प्रकाशित हुई थी। लाभ का मूल्य, यदि वर्तमान स्तर पर टीडीआर दिया जाना है, तो बहुत अधिक असमान होगा। टीडीआर के अनुदान को नियंत्रित करने वाले विकास नियंत्रण विनियमों के प्रावधानों की ओर इशारा करते हुए, यह तर्क दिया गया है कि डीसीआर एन.-2.4.1(ए) और 2.4.17 को सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ने की आवश्यकता है न कि अलगाव

में, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा किया गया है। डीसीआर एन-2.4.17 को लागू करने से पहले, डीसीआर एन-2.4.1(ए) के तहत शर्तों को संतुष्ट करना होगा, अर्थात्, विकास नियोजन में भूमि को सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आरक्षित दिखाया जाना चाहिए था। यह इंगित किया गया है कि वर्तमान मामले में ऐसा नहीं किया गया था और भूमि को वास्तव में एक मौजूदा उद्यान के रूप में दिखाया गया था। इसलिए, डीसीआर एन.-2.4.1(ए) लागू नहीं होता है जिससे डीसीआर संख्या 2.4.17 के आवेदन को खारिज कर दिया जाता है। यह भी बताया गया है कि भूमि अर्जन अधिनियम के प्रावधानों के तहत एक गैर-विकास नियोजन प्रस्ताव के तहत भूमि अधिग्रहण किया गया था, जिसके लिए अधिग्रहण का एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126 के प्रावधानों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। जहाँ तक एमआरटीपी अधिनियम की धारा 154 के तहत जी.ओ. दिनांक 03.02.2007 का संबंध है, अपीलकर्ताओं का तर्क है कि उक्त जी.ओ. दिनांक 03.02.2007 किसी भी तरह से डीसीआर संख्या 2.4.17 में संशोधन नहीं करता है जैसा कि उच्च न्यायालय ने निर्धारित किया है। बल्कि उक्त निर्देश केवल स्पष्टीकरणात्मक हैं और टीडीआर के अनुदान के मामले में बड़े पैमाने पर विचलन के कारण जारी किए गए थे।

6. अपीलकर्ताओं की ओर से की गई उपरोक्त दलीलों का विरोध करते हुए, श्री विनोद बोबडे और श्री शेखर नाफडे, दो अलग-अलग अपीलों में प्रतिवादी-सहकारी आवास समिति की ओर से उपस्थित हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्तागण ने प्रस्तुत किया है कि टीडीआर की अवधारणा को पेश करने वाले वर्ष 1993 (14.10.1993) में किए गए संशोधन का उद्देश्य राज्य के वित्तीय बोझ को कम करना था, जो विकास नियोजन के संबंध में भूमि अधिग्रहण के लिए भारी मुआवजे की राशि का भुगतान करने की संभावना का सामना कर रहा था। विद्वान अधिवक्तागण ने बताया है कि वर्तमान मामले में भूमि को अंततः एमआरटीपी अधिनियम के तहत तैयार और अनुमोदित विकास नियोजन में शामिल किया गया था। विकास नियोजन में शामिल करने के तरीके यानी

मौजूदा बगीचे के रूप में या बगीचे के लिए आरक्षित होने से टीडीआर के दावे पर कोई फर्क नहीं पड़ेगा। यह तर्क दिया गया है कि, हालांकि प्रस्ताव दिया गया था, प्रत्यर्थी ने कोई मुआवजा स्वीकार नहीं किया था और वास्तव में, भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 18 के तहत अधिक मुआवजे के लिए उद्देशित हुए। जबकि मामला इतना लंबित था कि टीडीआर की अवधारणा को अधिनियम में पेश किया गया और वर्ष 1997 (05.06.1997) में संशोधित डीसीआर एन-2.4 पेश किया गया। प्रत्यर्थी सोसायटी ने उच्च मुआवजे के लिए उसके द्वारा दिए गए संदर्भ को छोड़ दिया और अधिग्रहण को चुनौती देने वाली कार्यवाही शुरू कर दी। उक्त चुनौती को अस्वीकार किए जाने के बाद, प्रत्यर्थी सोसायटी ने वर्ष 2003 में डीसीआर एन-2.4.17(ii) के तहत टीडीआर के अनुदान के लिए दावा दायर किया, जिसका हालांकि शुरू में अनुकूल जवाब दिया गया था, लेकिन अंततः सरकारी आदेश दिनांक 03.02.2007 पर भरोसा करके खारिज कर दिया गया। यह आगे तर्क दिया गया जाता कि डीसीआर एन-2.4.17 एक स्वतंत्र प्रावधान है और उक्त डीसीआर के धारा (ii) के तहत प्रतिवादी सोसायटी एमआरटीपी अधिनियम के तहत टीडीआर के अपने दावे का हकदार है, हालांकि भूमि अर्जन अधिनियम के तहत भूमि का अधिग्रहण किया गया था। इस संबंध में, यह विशेष रूप से बताया गया है कि सोसायटी से भूमि का कब्जा वर्ष 1987 में लिया गया था, जो 30 सितंबर, 1993 से 12 साल पहले का है, जैसा कि डीसीआर एन-2.4.17(ii) में अनुध्यात किया गया है। मान्य रूप से, कोई मुआवजा नहीं मिला है। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि सरकारी आदेश दिनांक 03.02.2007 का उद्देश्य डीसीआर में संशोधन तात्पर्यित है जो एमआरटीपी अधिनियम की धारा 37 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना नहीं किया जा सकता है। यह तथ्य कि इसी तरह की परिस्थितियों में अन्य भूमि मालिकों को टीडीआर दिया गया था, प्रत्यर्थी आवास समिति की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्तागण द्वारा भी इंगित किया गया है। जब तक डीसीआर पूरी तरह से बना रहता है, तब तक इसका कानूनी प्रभाव प्रभावी होना चाहिए।

7. जहां तक एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126(1)(ए)(बी) और (सी) के प्रावधानों का संबंध है, सीए संख्या 3008-3009/2010 में प्रत्यर्थी सोसायटी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री विनोद बोबडे ने कहा है कि एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126(1)(सी) के प्रावधानों को लागू करने के बाद भूमि अर्जन अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के मामलों में टीडीआर की उपलब्धता राज्य या नगर निगम द्वारा एक बार डीसीआर, विशेष रूप से डीसीआर एन-2.4.17(2) को लागू करने और उपरोक्त धारा 126(1)(सी) के प्रावधानों के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए हस्तांतरणीय विकास अधिकार प्रदान करने के लिए लागू करने के लिए खुली नहीं होगी। श्री बोबडे ने कहा है कि एक बार धारा 126(1)(सी) के तहत अधिग्रहण के अधीन ऐसी भूमि को टीडीआर के अनुदान पर विचार करने वाले विनियम बनाए जाने के बाद, सरकार पलट नहीं सकती है और अपने स्वयं के मानदंडों से बंधी होने से इनकार नहीं कर सकती है। श्री बोबडे ने आगे कहा कि राज्य की ओर से ऐसी कोई भी याचिका कानूनी रूप से सक्षम नहीं है और राज्य शासन के अपने स्वयंभू मानदंडों की वैधता पर निर्णय नहीं ले सकता है। जब तक डीसीआर रहेगा तब तक इसका पूर्ण कानूनी प्रभाव लागू किया जाना चाहिए।

8. जैसा कि हमारे सामने उठाए गए मुद्दों का जवाब एमआरटीपी अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के सत्य और सही उद्देश्य और प्रभाव के आधार पर देना होगा; विकास नियंत्रण विनियमन अर्थात् डीसीआर एन-2.4.1(ए) और 2.4.17; और सरकारी आदेश दिनांकित 03.02.2007, इसे पहली बार में उद्धृत किया जा सकता है।

एमआरटीपी अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान -

“22. विकास नियोजन की सामग्री-

एक विकास नियोजन आम तौर पर उस तरीके को इंगित करेगी जिसमें नियोजन प्राधिकरण के क्षेत्र में भूमि के उपयोग को विनियमित किया जाएगा, और उस तरीके को भी इंगित करेगी जिसमें

भूमि का विकास किया जाएगा। विशेष रूप से, यह निम्नलिखित सभी या किसी भी मामले के लिए जहां तक आवश्यक हो, प्रावधान करेगा, अर्थात् -

(ए)

(बी)

(सी)

(डी)

(ई)

(एफ)

(जी)

(एच)

(आई)

(जे)

(के)

(एल)

(एम)- स्थानीय प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के भीतर भूमि के उपयोग और विकास को नियंत्रित करने और विनियमित करने के लिए अनुमति देने के प्रावधान, जिसमें शुल्क, भार और प्रीमियम का अधिरोपण शामिल है, ऐसी दर पर जो राज्य सरकार या नियोजन प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जा सकती है, एक अतिरिक्त तल स्थान सूचकांक देने के लिए या विशेष अनुमतियों के

लिए या प्रासंगिक विकास नियंत्रण विनियमों के तहत विवेकाधीन शक्तियों के उपयोग के लिए, और भवनों के बारे में बनाए रखने के लिए खुली जगह, एक भूधारा के लिए निर्माण क्षेत्र का प्रतिशत, स्थान, संख्या, आकार, ऊंचाई, मंजिलों की संख्या और भवनों के चरित्र और जनसंख्या का घनत्व, उपयोग और उद्देश्यों के संबंध में शर्तें और प्रतिबंध लगाने के लिए भी।

“धारा 126. योजनाओं में निर्दिष्ट सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आवश्यक भूमि अधिग्रहण (1) जब क्षेत्रीय योजना, विकास या किसी अन्य योजना या नगर नियोजन योजना के मसौदे के प्रकाशन के बाद, किसी भी समय इस अधिनियम के तहत किसी भी योजना या योजना में निर्दिष्ट सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए किसी भी भूमि की आवश्यकता होती है या आरक्षित की जाती है, तो योजना प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, या जैसा भी मामला हो, कोई भी उपयुक्त प्राधिकारी, धारा 113-ए में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, भूमि का अधिग्रहण कर सकता है-

(ए) एक समझौते द्वारा सहमत राशि का भुगतान करके या,

(बी) ऐसी किसी राशि के बदले में, भूमि-स्वामी या पट्टाधारक को पट्टेदार को भुगतान करने वाले या नियोजन प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण या उपयुक्त प्राधिकरण के पास जमा करने वाले पट्टेदार को, जैसा भी मामला हो, पट्टेदार को भुगतान करने के लिए, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894, फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) या हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) में निर्धारित सिद्धांतों के आधार पर संबंधित अधिकारियों में से किसी द्वारा निर्धारित किए जाने

वाले पट्टेदार के ब्याज के मूल्य के बराबर राशि प्रदान करके, बिना किसी लागत के और सभी बाधाओं से मुक्त समर्पण किए गए भूमि के क्षेत्र के खिलाफ, और आगे अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इंडेक्स या हस्तांतरणीय विकास अधिकार भी प्रदान करके।

(सी) भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के तहत ऐसी भूमि के अधिग्रहण के लिए राज्य सरकार को आवेदन देकर।

और भूमि (सुविधा सहित, यदि कोई हो, इस प्रकार विकसित या निर्मित) इस धारा के तहत या भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत समझौते द्वारा या फ्लोर स्पेस इंडेक्स या अतिरिक्त फ्लोर स्पेस या हस्तांतरणीय विकास अधिकारों के अनुदान द्वारा अर्जित की गई है, जैसा भी मामला हो, योजना प्राधिकरण, विकास प्राधिकरण, या जैसा भी मामला हो, किसी अपीलीय प्राधिकरण में निहित होगा।”

सरकारी आदेश दिनांक 03.02.2007

“महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर

नियोजन अधिनियम, 1966

धारा 154 के तहत निर्देश

टीडीआर के बारे में

महाराष्ट्र सरकार

शहरी विकास विभाग

मन्त्रालय, मुंबई-400 032

दिनांक 3 फरवरी, 2007

आदेश

संख्या टीपीएस/संकिरणा-06/सीआर-527/06 यूडी-13:- जबकि हस्तांतरणीय विकास अधिकारों के प्रावधान (जिसे इसके बाद "उक्त टीडीआर". के रूप में संदर्भित किया गया है) को स्वीकृत विकास नियंत्रण विनियमों (जिसे इसके बाद "उक्त डीसीआर". के रूप में संदर्भित किया गया है) में शामिल किया गया है ताकि विकास नियोजन में सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आरक्षित भूमि के अधिग्रहण के वित्तीय बोझ को कम किया जा सके और इन भूमि पर शीघ्र कब्जा किया जा सके:

और जबकि, कुछ नगर निगमों के स्वीकृत विकास नियंत्रण विनियमों में उक्त टीडीआर के संबंध में नियमों का प्रावधान है;

और जबकि, कुछ नगर निगमों के स्वीकृत डीसीआर में महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर नियोजन अधिनियम, 1966 (इसके बाद "उक्त अधिनियम" के रूप में संदर्भित), बॉम्बे प्रांतीय नगर निगम अधिनियम, निजी वार्ता या किसी अन्य अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए उक्त टीडीआर देने का प्रावधान है और जिसका कब्जा पहले ही नगर निगम को दे दिया गया है;

और जबकि, यह सरकार के संज्ञान में आया है कि ऐसी अधिग्रहित भूमि के टीडीआर अनुदान के संबंध में नियम की गलत व्याख्या और दुरुपयोग किया गया है;

और जबकि, एक बार अधिग्रहण के बाद कब्जा सौंप दिए जाने के बाद मालिक के अधिकारों को नियोजन प्राधिकरण को हस्तांतरित कर दिया जाता है और इसके बाद टीडीआर की मांग करने वाले भूमि

मालिक द्वारा आवेदन को भूमि में बिना किसी अधिकार के किया जा सकता है।

उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, उक्त अधिनियम की धारा 154 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, सरकार सभी नगर निगमों को निम्नलिखित निर्देश जारी करती है:

दिशा-निर्देश

जिन सभी नगर निगमों के पास एमआरटीपी अधिनियम, बीपीएमसी अधिनियम, निजी वार्ता या किसी अन्य अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि के लिए हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) देने के प्रावधान हैं, वे उक्त अधिनियम की धारा 37 के तहत निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने के बाद संशोधन प्रस्ताव शुरू करेंगे ताकि इस संबंध में प्रावधानों को निम्नलिखित नए नियमों से प्रतिस्थापित किया जा सके:

नए नियम:

1) हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) की अनुमति तब नहीं होगी जब अधिग्रहण प्रक्रिया के तहत कोई अधिनिर्णय घोषित कर दिया गया हो या किसी अधिनियम के तहत नगर निगम को कब्जा पहले ही दे दिया गया हो।

2) नगर निगम इस आदेश के जारी होने की तारीख से साठ दिनों के भीतर संशोधन के संबंध में सुझाव या आपत्तियां आमंत्रित करने के लिए नोटिस जारी करेगा।

3) उक्त अधिनियम की धारा 37(1) के तहत निर्धारित प्रक्रिया को पूरा करने के बाद नगर निगम अंतिम मंजूरी के लिए सरकार को उक्त संशोधन प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा।

4) उपरोक्त संशोधन की मंजूरी मिलने तक ऊपर उल्लिखित नया नियम इस अधिसूचना के जारी होने की तारीख से लागू होगा।

आदेश द्वारा और के नाम पर

महाराष्ट्र के राज्यपाल।

एसडी/-

(नंदकिशोर पाटिल)

सरकार के अवर सचिव"

विकास नियंत्रण विनियमन

"एन. 2.4.1(ए). किसी भूधारा का स्वामी (या पट्टेदार) जो किसी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए, या विकास नियोजन में सड़क निर्माण या सड़क चौड़ीकरण के लिए और इन विनियमों के अनुसार प्रदान की गई अतिरिक्त सुविधाओं के लिए आरक्षित है, सिवाय किसी मौजूदा या प्रतिधारण उपयोगकर्ता या किसी आवश्यक अनिवार्य या मनोरंजक खुले स्थान के मामले को छोड़कर, फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफ. एस. आई.) के रूप में हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) के शब्द के लिए पात्र होगा। इस तरह का अधिनिर्णय भूमि के मालिक को विकास अधिकार प्रमाण पत्र (डीआरसी) के रूप में एफएसआई का हकदार बनाएगा, जिसका उपयोग वह अपने लिए कर सकता है या किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित कर सकता है।

एन-2.4.17. उन मामलों में टीडीआर का अनुदान जहां भूमि अधिग्रहण किया जा रहा है:

(i) जहां भूमि अधिग्रहण की घोषणा की गई है, लेकिन 30 सितंबर 1993 के बाद विशेष भूमि अधिग्रहण अधिकारी से टीडीआर के लिए अनुरोध किया गया था, यानी टीडीआर अवधारणा वाले इन विकास नियंत्रण विनियमन के मसौदे के प्रकाशन की तारीख।

((ii) 30 सितंबर 1993 से पहले 12 वर्षों के भीतर महाराष्ट्र और नगर नियोजन अधिनियम, बॉम्बे प्रांतीय नगर निगम अधिनियम, निजी बातचीत या किसी भी अधिनियम के तहत आंशिक या पूर्ण मुआवजा प्राप्त किए बिना भूमि का कब्जा दिया गया है।"

9. हालांकि बुनियादी तथ्यों पर कुछ विवाद है, लेकिन यह दिखाने के लिए भी सर्वसम्मति है कि प्रतिवादी सोसायटी से संबंधित भूमि का अधिग्रहण भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 28.01.1982 द्वारा शुरू किया गया था। यह भी स्पष्ट है कि भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 5-ए के तहत जांच पूरी होने पर, धारा 6 के तहत घोषणा 2.1.1985 को प्रकाशित की गई थी। कुछ और तथ्य जिन पर कोई विवाद नहीं है और इसलिए जिन पर ध्यान देने की आवश्यकता है, वे हैं कि संशोधित विकास योजना का मसौदा जो 18.9.1982 को प्रकाशित किया गया था, उसमें भूमि को एक मौजूदा उद्यान के रूप में दिखाया गया था और अंतिम विकास योजना में जिसे 5.1.1987 को स्वीकृत किया गया था, भूमि को फिर से "स्वीकृत लेआउट के अनुसार मौजूदा उद्यान" के रूप में दिखाया गया था। हालांकि, प्रतिवादी-रिट याचिकाकर्ता का तर्क है कि भूमि का मौजूदा उद्यान के रूप में वर्णन गलत है और विकास योजना में जो उल्लेख किया जाना चाहिए था वह यह है कि भूमि को एक उद्यान के लिए प्रस्तावित किया गया था क्योंकि उस पर कब्जा अभी

भी अंतिम विकास योजना के प्रकाशन की तारीख यानी 5.1.1987 को भूमि का कब्जा प्रतिवादी-सोसायटी के पास था। जैसा कि देखा गया, भूमि का कब्जा 18.2.1987 को लिया गया था जबकि भूमि अर्जन अधिनियम के तहत अधिनिर्णय 22.01.1987 को दिया गया था।

10. इस मामले पर विचार करने के बाद हमारा विचार है कि हमारे लिए प्रतिवादी सोसाइटी द्वारा उजागर किए गए उपरोक्त परिप्रेक्ष्य पर विचार करना आवश्यक नहीं होगा क्योंकि संबंधित डीसीआर के तहत टीडीआर की पात्रता पर विवाद पूरी तरह से अलग आधार पर हल करने में सक्षम है कि अब हम मामले के किस पहलू की ओर रुख कर सकते हैं।

11. टीडीआर की अवधारणा पहली बार एमआरटीपी अधिनियम में वर्ष 1993 में एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126(1)(ए), (बी) और (सी) के संशोधन द्वारा पेश की गई थी। टीडीआर के अनुदान के तौर-तरीकों को संशोधित विकास नियंत्रण विनियमन (संक्षेप में 'डीसीआर') एन-2.4 द्वारा 5.6.1997 से लागू किया गया था। अपने सरलतम रूप में, टीडीआर की अवधारणा में विकास योजना में विभिन्न सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए आरक्षित भूमि का निःशुल्क समर्पण और उसके बदले में टीडीआर का अनुदान शामिल है, जो उसके धारक को निर्दिष्ट क्षेत्र में एक या अधिक भूखंडों पर उसके द्वारा सौंपी गई भूमि के अनुमेय एफएसआई के बराबर एक निर्मित क्षेत्र का निर्माण करने का अधिकार देता है। ऐसे अधिकार हस्तांतरणीय हैं। टीडीआर की शुरुआत के पीछे का उद्देश्य, जैसा कि पुणे नगर निगम ने अपने विभिन्न प्रकाशनों में स्वीकार किया है, लगभग 600 हेक्टेयर की विभिन्न साइटों को संभालने के लिए 1500 करोड़ रुपये से अधिक का भुगतान करने के लिए बुलाए जाने पर निगम के सामने आने वाली स्थिति को पूरा करना था। जिसे विकास योजना में विभिन्न सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए आरक्षित किया गया था।

12. कड़ाई से अर्थ लगाने पर यह पहले से निकाली गई एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126 (1) (ए) के साथ पठित (बी) के प्रावधान हैं, जो टीडीआर के अनुदान पर विचार करते हैं और वह भी केवल भूमि से अलग समझौते द्वारा अर्जित भूमि के खिलाफ, जिसे भूमि अर्जन अधिनियम के तहत धारा 126(1)(सी) के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए हासिल किया गया है। एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126(1)(सी) को लागू करके भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत बाद वाला अधिग्रहण, हालांकि एक ऐसे आधार पर खड़ा है जो उसी अधिनियम यानी भूमि अर्जन अधिनियम के तहत अधिग्रहण की सामान्य प्रक्रिया से अलग और अलग है। ऐसा इसलिए है क्योंकि एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126(1)(सी) के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए भूमि अर्जन अधिनियम के तहत किए गए अधिग्रहण में, एल.ए. अधिनियम की धारा 4 और धारा 5ए के प्रावधानों को हटा दिया जाता है और सीधे धारा 6 के तहत एक अधिसूचना जारी की जाती है। भूमि का बाजार मूल्य, यद्यपि भूमि अर्जन अधिनियम के तहत अधिग्रहण की मांग की गई थी, अंतरिम या मसौदा विकास योजना के प्रकाशन की तारीख से जुड़ा हुआ है, जैसा भी हो, और भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख तक नहीं। उपरोक्त भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहण की सामान्य और 'सामान्य' प्रक्रिया और उसी अधिनियम के तहत अधिग्रहण की प्रक्रिया के बीच एक सूक्ष्म लेकिन महत्वपूर्ण अंतर है, लेकिन एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126(1)(सी) के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए इसे ध्यान में रखने की जरूरत है।

13. डीसीआर एन-2.4.1(ए) 1993 में एमआरटीपी अधिनियम में संशोधन द्वारा लाई गई धारा 126(1)(ए) और (बी) के प्रावधानों को प्रभावी बनाता है। यह भूमि के एक भूखंड के मालिक या पट्टेदार को, जो विकास योजना में सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आरक्षित है, भूमि निःशुल्क सौंपने पर मुआवजे के बदले में टीडीआर देने का अधिकार देता है। यदि, डीसीआर संख्या एन-2.4 ने टीडीआर देने के लिए किसी और स्थिति पर विचार नहीं

किया होता तो अपीलकर्ताओं की ओर से दिया गया तर्क गंभीरता से विचार करने योग्य होता। हालाँकि, ऊपर निकाला गया डीसीआर एन-2.4.17, टीडीआर के अनुदान के लिए दो अन्य स्थितियों पर विचार करता है। डीसीआर एन-2.4.17(ii) के तहत उन स्थितियों में जहां भूमि का कब्जा एमआरटीपी अधिनियम, बॉम्बे प्रांतीय नगर निगम अधिनियम, निजी बातचीत या किसी भी अधिनियम के तहत देय आंशिक या पूर्ण मुआवजे की प्राप्ति के बिना दिया गया था और ऐसी घटना 30.9.1993 से 12 साल पहले (टीओआर अवधारणा वाले ड्राफ्ट डीसीआर के प्रकाशन की तारीख) भीतर हुई थी टीडीआर अनुदान के दावों पर विचार किया जाना आवश्यक है। डीसीआर एन-2.4.17 धारा 126(1)(ए) और (सी) के तहत उल्लिखित सीमाओं का विस्तार करता है और टीडीआर के अनुदान को मामलों की एक विस्तारित श्रेणी पर लागू करता है जिसमें भूमि का अधिग्रहण न केवल एमआरटीपी अधिनियम बल्कि एल.ए अधिनियम सहित अन्य अधिनियमों के तहत किया जाता है। ऐसा विस्तार 1993 के एमआरटीपी अधिनियम में संशोधन द्वारा टीडीआर की अवधारणा की शुरुआत के पीछे के उद्देश्य के अनुरूप प्रतीत होता है। डीसीआर एन-2.4.17(ii) में निहित स्पष्ट भाषा और टीडीआर की शुरुआत द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, हम यह नहीं देखते हैं कि टीडीआर का अनुदान केवल उन भूमियों के मामलों तक ही सीमित कैसे किया जा सकता है जिनके पास है विकास योजना में आरक्षित किया गया है न कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अर्जित भूमि के लिए जो भूमि अंततः अंतिम रूप से अनुमोदित और स्वीकृत विकास योजना का हिस्सा बन जाती है। उपरोक्त से यह निष्कर्ष भी निकलेगा कि डीसीआर एन-2.4.17 स्वतंत्र रूप से संचालन करने में सक्षम है और डीआरसी एन-2.4.1(A) में उल्लिखित शर्तों के अस्तित्व पर निर्भर नहीं है।

14. इस मामले को दूसरे दृष्टिकोण से देखने की जरूरत है। एमआरटीपी अधिनियम की धारा 126(1)(सी) के प्रावधानों का सहारा लेकर एलए अधिनियम के तहत अधिग्रहण और एमआरटीपी अधिनियम के उक्त प्रावधान के तहत अधिग्रहण के बीच

अंतर पहले ही नोट किया जा चुका है। यदि डीसीआर एन-2.4.17 के तहत, एमआरटीपी अधिनियम के तहत अधिग्रहण के मामलों में टीडीआर दी जा सकती है तो जाहिर तौर पर धारा 126(1)(सी) के लागू होने पर एलए अधिनियम के तहत अधिग्रहण शामिल किया जाएगा। ऐसी स्थिति में, डीसीआर एन-2.4.17 में किसी अन्य अधिनियम के संदर्भ में एल.ए. अधिनियम शामिल होगा ताकि एल.ए. अधिनियम के तहत अधिग्रहण की सामान्य प्रक्रिया के अंतर्गत आने वाली भूमि को डीसीआर एन-2.4.17 के दायरे में लाया जा सके। इसलिए, प्रतिवादी समाज से संबंधित भूमि का अधिग्रहण स्पष्ट रूप से डीसीआर एन-2.4.17 के प्रावधानों द्वारा कवर किया जाएगा।

15. "डीसीआर बनाना या उसमें संशोधन करना विधायी कार्य हैं।"⁽¹⁾ सरकारी आदेश दिनांक 3.2.2007, हालांकि अपीलकर्ताओं द्वारा स्पष्ट होने का दावा किया गया है, वास्तव में, उन भूमियों के संबंध में डीसीआर एन-2.4.17 के तहत डीसीआर के अनुदान पर रोक लगाने का प्रयास करता है जिनके संबंध में भूमि अर्जन अधिनियम के तहत अधिनिर्णय पारित किया गया था। या जिस पर कब्जा कर लिया गया है। यह डीसीआर एन-2.4.17 के पीछे के स्पष्ट इरादे के विपरीत है। सरकारी आदेश स्वयं उपरोक्त संशोधन प्रभावी होने से पहले एमआरटीपी अधिनियम की धारा 37 द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने की आवश्यकता को स्वीकार करता है। फिर भी, आश्चर्यजनक रूप से सरकारी आदेश में कहा गया है कि, "उपरोक्त संशोधन की मंजूरी मिलने तक यहां ऊपर उल्लिखित नया नियम इस अधिसूचना के जारी होने की तारीख से लागू होगा"। विचाराधीन सरकारी आदेश, एमआरटीपी अधिनियम की धारा 154 के तहत जारी किया गया है, इसलिए, डीसीआर एन-2.4.17 को ओवरराइड नहीं किया जा सकता है क्योंकि एमआरटीपी अधिनियम की धारा 154 के तहत निर्देश प्रशासनिक निर्देशों की प्रकृति में होंगे (लक्ष्मीनारायण आर. भट्ट और अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य और अन्य ⁽²⁾)। बेशक, प्रासंगिक समय पर, एमआरटीपी अधिनियम की धारा 37 के तहत अपेक्षित प्रक्रिया पूरी नहीं हुई थी।

16. अपीलार्थियों की ओर से दिए गए तर्कों को आधार बनाना एक मौलिक मुद्दा है जिसका संक्षिप्त उल्लेख करने की आवश्यकता होगी। वर्तमान मामला राज्य द्वारा डीसीआर के रूप में निर्धारित अपने स्वयं के घोषित मानकों को अस्वीकार करने और चुनौती देने के लिए अपनाई गई कार्रवाई के कुछ हद तक परेशान करने वाले तरीके का खुलासा करता है। राज्य द्वारा अपने स्व-घोषित मानदंडों से हटने की ऐसी कार्रवाई न तो अनुज्ञेय है और न ही न्यायालय को इस पर विचार करने की आवश्यकता होगी। टीडीआर के अनुदान को नियंत्रित करने वाला डीसीआर भले ही एमआरटीपी अधिनियम के तहत विचार से परे चला गया हो, लेकिन राज्य और उसके अधिकारियों को स्वयं राज्य द्वारा निर्धारित उक्त मानदंडों की वैधता पर संपार्श्विक निर्णय लेने के लिए न्यायालय से अनुरोध करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। यह राज्य पर है कि वह उचित समझे जाने वाले आवश्यक सुधारों को लागू करे और न्यायिक निर्णय द्वारा से एस्केप वॉल्व की खोज न करे। इस तरह की कार्रवाई न्यायशास्त्र की दृष्टि से अस्वीकार्य है। जब तक डीसीआर इस क्षेत्र को संभालता है, तब तक सभी कार्यकारी कार्य उसके चारों कोनों के भीतर होने चाहिए। हम उपयोगी रूप से वितेरल्ली बनाम सीटॉन ⁽³⁾ में न्यायाधीश फ्रैंकफर्टर की टिप्पणियों को याद दिला सकते हैं जो आर.डी. शेर्टी बनाम अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा प्राधिकरण ⁽⁴⁾ में अनुमोदित हैं।

“एक कार्यकारी एजेंसी को उन मानकों का सख्ती से पालन करना चाहिए जिनके द्वारा वह अपनी कार्रवाई का न्याय करने का दावा करती है। तदनुसार, यदि नौकरी से बर्खास्तगी एक परिभाषित प्रक्रिया पर आधारित है, भले ही एजेंसी को बाध्य करने वाली आवश्यकताओं से परे उदार हो, तो वह प्रक्रिया ईमानदारी से होनी चाहिए प्रशासनिक व्यवस्था का न्यायिक रूप से विकसित नियम अब दृढ़ता से स्थापित हो गया है और, यदि मैं जोड़ सकता हूं, तो सही है। जो प्रक्रियात्मक तलवार लेता है वह तलवार से नष्ट हो जाएगा।”

17. उपर्युक्त कारणों से, निष्कर्ष स्पष्ट है। डीसीआर एन-2.4.17 के साथ पठित एमआरटीपी अधिनियम के तहत टीडीआर के प्रति प्रतिवादी सोसायटी के दावे की अस्वीकृति गंभीर रूप से त्रुटिपूर्ण है। इसलिए, हम इसे अपास्त करते हैं; प्रतिवादी सोसायटी द्वारा दायर रिट याचिका में बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनांक 15.9.2009 के आदेश की पुष्टि करते हैं और परिणामस्वरूप पुणे नगर निगम और महाराष्ट्र राज्य द्वारा दायर अपीलों को खारिज करते हैं।

राजेंद्र प्रसाद

अपीलें खारिज की गईं।

1. पुणे नगर निगम और अन्य बनाम प्रवर्तक और बिल्डर्स एसोसिएशन और अन्य
(2004) 10 एससीसी 796
2. (2003) 5 एससीसी 413
3. 3 एल.एड.2 डी 1012
4. (1979) 3 एससीसी 489

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता विनायक कुमार जोशी द्वारा किया गया है ।

अस्वीकरण- इस 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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।