मैसर्स रियल एस्टेट एजेंसियां

बनाम

गोवा सरकार एवं अन्य

(2012 की सिविल अपील संख्या 6383)

10 सितंबर, 2012

[पी- सतशिवम और रंजन गोगोई, जे. जे.]

भारत का संविधान, 1950:

अनुच्छेद 226-याचिकाकर्ता द्वारा दावा की गई भूमि पर राज्य सरकार और नगर निगम के कहने पर प्रस्तावित विकास कार्यों में उच्च न्यायालय के हस्तक्षेप की मांग करने वाली रिट याचिका - वैकल्पिक प्रभावकारी उपाय, उपलब्ध होने से उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दी गई। निर्णित रिट कोर्ट क्षेत्राधिकार का प्रयोग कर अनुच्छेद 226 के तहत राज्य या उसके सहायकों को नागरिकों के अधिकारों की हानि के लिए कार्यवाही करने से रोकने के लिए पूरी तरह से सशक्त है, हालांकि, सार्वजनिक कानून के क्षेत्र में क्षेत्राधिकार के प्रयोग के संबंध में ऐसा प्रतिबंध आदेश किसी के खिलाफ जारी नहीं किया जा सकता है। निजी व्यक्ति - वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय के आदेश में उन प्रासंगिक परिस्थितियों का कोई संदर्भ नहीं है जिसमें उसने आक्षेपित आदेश पारित किया था और न ही इसमें

कोई कारण शामिल है कि याचिकाकर्ता को सिविल कार्यवाही शुरू करने के उपाय से क्यों वंचित किया गया - निर्णय तक पहुंचने का तरीका और उसके कारण न्यायिक कार्यवाही के निर्णयों/आदेशों के लिए हैं।

अनुच्छेद 226-विषय भूमि के स्वामित्व से संबंधित रिट याचिका, - निर्णित किया गया। ऐसा कोई सार्वभौमिक नियम या कानून सिद्धांत नहीं है जो रिट न्यायालय को तथ्य के विवादित प्रश्नों से जुड़े निर्णयों पर विचार करने से रोकता है - वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता ने अनुबंध पत्र के आधार पर प्रश्नगत भूमि पर स्वामित्व का दावा किया है, के आदेश सिविल सूट और एलपीए में उच्च न्यायालय के साथ-साथ विचाराधीन भूमि से प्राप्त क्षेत्र के संबंध में अधिग्रहण की कार्यवाही - राज्य सरकार ने भूमि पर किसी स्वामित्व का दावा नहीं किया - नगर निगम का यह दावा कि भूमि उसके स्वामित्व में थी, प्रमाणित नहीं है - उच्च न्यायालय ने रिट याचिका का निपटारा उसी चरण में और जिस तरीके से किया गया, नहीं करना चाहिए था और, इसके बजाय, उसे खुद को संतुष्ट करना चाहिए था कि वास्तव में स्वामित्व या शीर्षक के सवाल पर पक्षों के बीच एक गंभीर विवाद था - केवल उस स्थिति में, उच्च न्यायालय को याचिकाकर्ता को सिविल कोर्ट मे भेजना न्यायसंगत ठहराया गया ताकि वह इसके उपचार की तलाश कर सके। उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश कानून में समर्थनीय नहीं है-वैकल्पिक उपाय।

न्यायाशास्त्रः

स्वामित्व - याचिकाकर्ता - डेवलपर ने एक आवासीय कॉलोनी विकसित करने के बाद, खुली भूमि को "खुली जगह" के रूप में विकसित करने के लिए स्थानांतरित कर दिया है - डेवलपर भूमि को "खुली जगह" के रूप में विकसित करने में विफल रहा - निर्णित किया गयाः विचाराधीन भूमि को "खुली जगह" के रूप में चिह्नित किया गया स्थान", जहाँ तक याचिकाकर्ता का संबंध है, जो निवासियों और जनता के अन्य सदस्यों की ओर से एक ट्रस्टी के रूप में भूमि को धारण कर रहा है, भूमि के कानूनी स्वामित्व की सामान्य विशेषताएँ समाप्त हो गई हैं - याचिकाकर्ता भूमि को हस्तांतरित नहीं कर सकता है और न ही इसका उपयोग ना ही खुली जगह में रखने के अलावा अन्य तरीके से कर सकता है। इन परिस्थितियों में, प्रस्तावित विकास कार्यों की प्रकृति और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि काम का एक हिस्सा इस बीच निष्पादित किया गया है, उत्तरदाताओं को इसे पूरा करने की अनुमति दी जाती है। याचिकाकर्ता को ऐसे नुकसान और मुआवजे, यदि कोई हो, के लिए उचित मंच के समक्ष दावा करने और स्थापित करने की स्वतंत्रता के साथ भूमि पर शेष कार्य, जिसके लिए वह कानून में हकदार हो सकता है।

अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की जिसमें सरकारी आदेश दिनांक 30.6.2010 को चुनौती दी गई जिसमें

19250 वर्ग मीटर की भूमि पर विकासात्मक कार्य करने का प्रस्ताव था, जो अपीलकर्ता के अनुसार एक पंजीकृत विलेख के तहत उसे दिनांक 16.11.1977 को हस्तांतरित की गई थी जिसे विकास कार्य पूर्ण कर आवासीय कॉलोनी विकसित की गई

इसके द्वारा, और "रिक्त स्थान" के रूप में खुला रखा जाना था। याचिकाकर्ता ने विषयगत भूमि पर अधिकार, स्वामित्व और हित का दावा किया और दावा किया कि उसे इसे विकसित करने का विशेष अधिकार है। याचिकाकर्ता का मामला यह था कि जी.ओ. दिनांक 30.6.2010 के संबंध में निविदाओं की आवश्यकता थी। भूमि पर विकासात्मक कार्य तब तक जारी नहीं किया जाएगा जब तक कि भूमि का अधिग्रहण न कर लिया गया हो, हालांकि, किसी भी अधिग्रहण की कार्यवाही शुरू किए बिना निविदा जारी की गई और प्रतिवादी नंबर 4 को कार्य आदेश दिया गया और भूमि पर कार्य 2.01.2011 से शुरू किए गए। उच्च न्यायालय ने रिट याचिका में मांगी गई राहत से इनकार कर दिया और रिट याचिकाकर्ता के पास सिविल कोर्ट से अप्रोच का विकल्प थोडा था व्यथित याचिकाकर्ता ने अपील दायर की।

अपील का निस्तारण न्यायालय के द्वारा किया गया।

1.1. उच्च न्यायालय के आदेश में उन प्रासंगिक परिस्थितियों का कोई संदर्भ नहीं है जिनमें सिविल कार्यवाही आदेश पारित किया था और न

ही इसमें कोई कारण शामिल है कि याचिकाकर्ता को सिविल कार्यवाही शुरू करने का उपाय क्यों सौंपा गया। इस न्यायालय ने बार-बार इस बात पर जोर दिया है कि किसी न्यायालय द्वारा इस तरह की कार्यवाही कानूनी रूप से स्वीकार्य निष्कर्ष तक नहीं पहुंच सकती है, क्योंकि निर्णय तक पहुंचने का तरीका और उसके कारण न्यायिक प्रक्रिया के लिए अबाध्य हैं। (पैरा 7) (288-एफ-एच)

1.2. उच्च न्यायालय के आदेश को पढ़ने से पता चलता है कि शुरू किए गए या किए जाने वाले विकास कार्यों पर रोक लगाने से उनका इनकार इस आधार पर है कि याचिकाकर्ता के पास एक प्रभावशाली वैकल्पिक उपाय है, अर्थात् निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा। रिट न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 226 के आधार पर क्षेत्राधिकार का प्रयोग राज्य या उसके सहायकों को नागरिकों के अधिकारों की हानि के लिए कार्रवाई करने से रोकने के लिए पूरी तरह से सशक्त है, हालांकि, सार्वजनिक कानून के क्षेत्र में क्षेत्राधिकार का प्रयोग किसी निजी व्यक्ति के खिलाफ आदेश जारी किए जाने पर प्रतिबंध है। (पैरा 8) (289-बी-सी)

1.3. ऐसा कोई सार्वभौमिक नियम या कानून का सिद्धांत नहीं है जो रिट कोर्ट को तथ्य के विवादित प्रश्नों से जुड़े निर्णयों पर विचार करने से रोकता है। वास्तव में, कानूनी सिद्धांत के दायरे में, कोई भी प्रश्न या मुद्दा के तहत न्यायिक क्षेत्राधिकार से परे नहीं होगा। अनुच्छेद 226, भले ही

ऐसे निर्णय के लिए मौखिक साक्ष्य लेने की आवश्यकता होगी। हालाँकि, विवेक के मामले में, उच्च न्यायालय अनुच्छेद 226 के तहत आम तौर पर किसी विवाद पर विचार नहीं करेगा जिसके लिए उसे कानून के सही तथ्यों को निर्धारित करने के लिए विवादित प्रश्नों और पार्टियों के परस्पर विरोधी दावों पर फैसला देना होगा। (पैरा 9) (289-ई-जी)

एबीएल इंटरनेशनल लिमिटेड और अन्य बनाम एक्सपोर्ट क्रेडिट गारंटी कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड 2004 (3) एससीसी 553; श्रीमती गुणवंत कौर एवं अन्य बनाम नगरपालिका समिति, भटिंडा और अन्य, 1969 (3) एससीसी 769 और सेंचुरी एसपीजी एंड एमएफजी. कंपनी लिमिटेड बनाम उल्हासनगर नगर परिषद 1970 (2) एससीआर 854-1970 (1) एससीसी 582 - पर भरोसा किया गया।

1.4. याचिकाकर्ता ने, मौजूदा मामले में, दिनांक 16.11.1977 के इंडेंट्योर डीड के आधार पर प्रश्नगत भूमि पर स्वामित्व का दावा किया; सूट संख्या 1/बी/1981 और 1983 के एलपीए संख्या 26 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के आदेशों के साथ-साथ लगभग 625 वर्ग मीटर के क्षेत्र के संबंध में विचाराधीन खुली जगह से बाहर अधिग्रहण की कार्यवाही की है। राज्य ने भूमि पर किसी भी स्वामित्व का दावा नहीं किया, लेकिन तर्क दिया में इस न्यायालय के फैसले के आधार पर याचिकाकर्ता चेत राम के पास विचाराधीन भूमि के संबंध में अचल संपत्ति का स्वामित्व सामान्य

नहीं रह गए थे और इसकी स्थिति चेत राम वाहिस्ट बनाम, दिल्ली नगर निगम 1994 (5) सप्ल। एससीआर बड़े पैमाने पर जनता के लाभ के लिए भूमि रखने वाले एक ट्रस्टी के अधिक समान थी। हाउसिंग सोसायटी (प्रतिवादी संख्या 5), ने दूसरी ओर खुली जगह के आनंद के सहज अधिकार का दावा किया। (पैरा 10) (292-एफ-एचः 293-ए)

_____

1. Pt. Chet Ram Vahist vs. Muncipal corporation of Delhi 1994(5) suppl. Scr. 180.

1.5 केवल नगर निगम, पणजी (प्रतिवादी संख्या 2) है, जिसने दावा किया कि भूमि उसमें निहित थी। हालाँकि, ऐसा निहितीकरण कैसे और किस तरीके से हुआ, निगम के दावे के समर्थन में यह नहीं बताया गया है। इस संबंध में वह पूरी तरह से मौन है. ऐसी परिस्थितियों में, यह उच्च न्यायालय के लिए आवश्यक था कि वह इस मामले में गहन जांच करे ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या निगम के दावे में कोई दम था या याचिकाकर्ता को और अधिक "लंबे, विलंबित" करने और महंगी प्रक्रिया जो एक सिविल मुकदमे में अंतर्निहित है के लिए ऐसा किया गया था। उच्च न्यायालय को रिट याचिका का निपटारा उसी चरण में और जिस तरीके से किया गया था, नहीं करना चाहिए था और इसके बजाय, खुद को संतुष्ट करना चाहिए था कि वास्तव में स्वामित्व या शीर्षक के सवाल पर पक्षों के

बीच एक गंभीर विवाद था। केवल उस स्थिति में, उच्च न्यायालय को याचिकाकर्ता को सिविल अदालत में स्थानांतरित करना उचित होगा। (पैरा 10) (293-बी-डी)

1.6 इसलिए, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.08.2011 कानून की दृष्टि से मान्य नहीं है। (पैरा 11) (293-ई)

2. इसमें भी कोई संदेह नहीं है कि विचाराधीन भूमि को खुली जगह के रूप में चिह्नित किया गया है और उक्त तथ्य को सिविल सूट संख्या 1/बी/1981 और 1983 के एलपीए संख्या 26 में उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है, जो सामान्य है जहां तक याचिकाकर्ता का संबंध है, जो निवासियों और जनता के अन्य सदस्यों की ओर से ट्रस्टी के रूप में भूमि का मालिक है, भूमि के कानूनी स्वामित्व समाप्त हो गया हैं। याचिकाकर्ता न तो भूमि हस्तांतरित कर सकता है और न ही उसे खुली जगह के रूप में रखने के अलावा किसी अन्य तरीके से उपयोग कर सकता है। याचिकाकर्ता के बहुत ही सीमित अधिकारों को ध्यान में रखते हुए

जिनका खुलासा यहां किया गया है। रिकॉर्ड में मौजूद सामग्री के आधार पर और प्रस्तावित विकास कार्यों की प्रकृति और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि इस बीच काम का एक हिस्सा निष्पादित किया गया होगा, उत्तरदाताओं को जमीन पर शेष काम पूरा करने की अनुमति दी जानी चाहिए और याचिकाकर्ता को ऐसे नुकसान और मुआवजे, यदि कोई

हो, के लिए उचित मंच के समक्ष दावा करने और स्थापित करने का विकल्प छोड़ा जाना चाहिए, जिसके लिए वह कानूनन हकदार हो सकता है। (पैरा 12-13) (293-एच; 294-ए-ई)

पं. चेत राम वशिष्ठ बनाम दिल्ली नगर निगम 1994 (5) सप्ल. एससीआर 180 (1995) 1 एससीसी 47 पर आधारित..

केस कानून संदर्भः

1994 (5) सप्ल. एससीआर 180	पर भरोसा किया	पैरा 5
2004 (3) एससीसी 553	पर भरोसा किया	पैरा 9
1969 (3) एससीसी 769	पर भरोसा किया	पैरा 9
1970 (2) एससीआर 854	पर भरोसा किया	पैरा 9

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील संख्या 6383/2012

गोवा में बॉम्बे के न्यायिक उच्च न्यायालय (पणजी बेंच) के रिट याचिका संख्या 98/2011 के निर्णय और आदेश दिनांक 18.8.2011 से

कृष्णन वेणुगोपाल, आर.वी. पई, अनिरुद्ध पी. मायी , बीना पई,चारुदत्त अपीलकर्ता की ओर से।

सिद्धार्थ भटनागर, मालविका त्रिवेदी, पवन कुमार बंसल, टी. महिपाल प्रत्यर्थी की ओर से ।

निर्णय न्यायालय में रंजन गोगोई, जे. के द्वारा सुनाया गया।

2. यह अपील दिनांकित 18.08.2011 को आदेश को चुनौती देने के लिए दायर की गई है।

18 अगस्त, 2011 को बॉम्बे हाई कोर्ट (पणजी बेंच) द्वारा रिट याचिका संख्या 98/11 में पारित एक आदेश जिसके द्वारा रिट याचिका में मांगी गई राहत से इनकार कर दिया गया है और रिट याचिकाकर्ता को उनकी आपत्तियों के बारे में सिविल न्यायालय से संपर्क करने का विकल्प छोड़ दिया गया है।

3. संक्षेप में तथ्यों इस प्रकार हैः-

(i) यहां याचिकाकर्ता (उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाकर्ता) एक पंजीकृत साझेदारी फर्म है, जिसने मिरामार, गोवा में एक आवासीय कॉलोनी विकसित की थी, जिसे ला कैंपाला सी आवासीय कॉलोनी के रूप में जाना जाता है। याचिकाकर्ता का मामला यह है कि विकास कार्य पूरा होने के बाद कॉलोनी की शेष भूमि, जिसमें सभी खुले भूखंड शामिल थे, जिन्हें "रिक्त स्थान" के रूप में खुला रखा जाना था, एक पंजीकृत विलेख दिनांक के तहत याचिकाकर्ता के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया था। 16 नवंबर, 1977. याचिकाकर्ता के अनुसार, ऐसे खुले स्थानों में लगभग 19250 वर्ग मीटर की भूमि का एक टुकड़ा शामिल था। पीटी शीट नंबर 120 का चालान नंबर 18, मिरामार, पणजी, गोवा (इसके बाद 'प्रश्नाधीन भूमि के रूप में संदर्भित)। याचिकाकर्ता का दावा है कि उक्त खुली भूमि का

अधिकार, स्वामित्व और हित निर्विवाद रूप से याचिकाकर्ता में निहित है और याचिकाकर्ता के पास उक्त खुली भूमि को विकसित करने का विशेष अधिकार है, जो वर्तमान अपील में उत्तरदाताओं सहित सभी संबंधितों की जानकारी में है।

(ii) दायर रिट याचिका ने आगे दावा किया गया कि वर्ष 1981 में किसी समय याचिकाकर्ता लगभग 7,000 वर्ग मीटर के क्षेत्र में निर्माण करना चाहता था। उपरोक्त 19250 वर्ग मीटर की खुली जगह में से (प्रत्येक 500 वर्ग मीटर के 14 भूखंड शामिल हैं)। याचिकाकर्ता के अनुसार, 7,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र में ऐसा निर्माण के बावजूद 12000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र, नगरपालिका के नियम व विनियम के अनुसार ऐसी खुली भूमि के रूप में रखा गया। हालाँकि कुछ भूमि के खरीदार के द्वारा इमारतें बनाई थी उन्होंने जिन भूखंडों पर उन्होंने अपनी इमारतें बनाई थीं एक सहकारी समिति यानी मॉडल कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी का गठन किया था, उन्होंने सम्पूर्ण रिक्त भूमित जिसका क्षेत्रफल 19250 वर्ग मीटर था के 1981 के सिविल एच सूट संख्या 1/बी के माध्यम से बंबई उच्च न्यायालय में सुखाधिकार का दावा किया था। उपरोक्त मुकदमे में, वादी के रूप में सहकारी समिति ने तर्क दिया कि हाउसिंग कॉलोनी के विकास के समय प्रकाशित ब्रोशर में यह दर्शाया गया था कि 19250 वर्ग मीटर का क्षेत्र सोसायटी के सदस्यों के बच्चों के लिए मनोरंजन मैदान के रूप में काम करने के अलावा भरपूर रोशनी और वेंटिलेशन सुनिश्चित करने के लिए

खुली जगह के रूप में उपलब्ध रहेगा। इन परिस्थितियों में 1981 के सूट नंबर 1/बी में प्रतिवादियों के खिलाफ विशेष रूप से प्रतिवादी नंबर 9 यानी याचिकाकर्ता के खिलाफ विचाराधीन भूमि पर कोई भी निर्माण करने से निषेधाज्ञा की मांग की गई थी। दिनांक 29 अप्रैल 1983 के निर्णय एवं आदेश द्वारा उक्त वाद का फैसला सुनाया गया।

वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा दायर एल.पी.ए 26/18 को 29 अप्रेल 1983 के आदेश से खारिज कर दिया गया और विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित डिक्री की पुष्टि की गई। याचिकाकर्ता के अनुसार, उपरोक्त कार्यवाही के दौरान, प्रश्नगत भूमि पर याचिकाकर्ता के स्वामित्व के संबंध में कोई मुद्दा नहीं उठाया गया था और सभी प्रतिस्पर्धी पक्षों द्वारा यह स्वीकार किया गया था कि याचिकाकर्ता उक्त भूमि का मालिक था। वास्तव में, मुकदमे में एकमात्र मुद्दा 19250 वर्ग मीटर भूमि या उसके किसी भी हिस्से पर निर्माण करने का याचिकाकर्ता के अधिकार के संबंध में था।

(iii) रिट याचिका में याचिकाकर्ता का मामला यह था कि वर्ष 1990 में किसी समय भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत विचाराधीन खुली जगह में से लगभग 625 वर्गमीटर क्षेत्र का अधिग्रहण किया गया था और उक्त अधिग्रहण कार्यवाही में, याचिकाकर्ता को भूमि का पूर्ण मालिक माना गया था। वास्तव में, याचिकाकर्ता के अनुसार, अवार्ड के तहत देय मुआवजे का भुगतान याचिकाकर्ता को किया गया था, जिसने

अधिनियम की धारा 18 के तहत एक संदर्भ आवेदन भी दायर किया था और मामले को बॉम्बे उच्च न्यायालय में अपील में आगे बढ़ाया था।

4. याचिकाकर्ता के अनुसार उपरोक्त तथ्य प्रश्नगत भूमि पर याचिकाकर्ता के निर्विवाद स्वामित्व को दर्शाते हैं और स्थापित करते हैं। हालाँकि, कुछ गतिविधियाँ 2 जनवरी, 2011 को शुरू की गई। उक्त भूमि और याचिकाकर्ता की ओर से की गई पूछताछ से संकेत मिलता है कि निकटवर्ती मीरामार झील के सौंदर्यीकरण की एक परियोजना के साथ-साथ विचाराधीन खुली भूमि को विकसित करने की एक परियोजना शुरू करने का प्रस्ताव किया गया था, विशेष रूप से, एक जॉगिंग ट्रैक, वॉक तरीके, मनोरंजन केंद्र आदि का प्रस्ताव रखा गया। याचिकाकर्ता के अनुसार, आगे की पूछताछ से पता चला कि भूमि पर इस तरह के विकासात्मक कार्य प्रतिवादी नंबर 3 के कहने पर किए जाने का प्रस्ताव था, जो स्थानीय नगर पार्षद है और वास्तव में, 30 जून, 2010 का एक सरकारी आदेश जारी किया गया था मामले में विभाग गोवा सरकार के प्रमुख मुख्य अभियंता, लोक निर्माण द्वारा पारित किया गया। याचिकाकर्ता ने दायर रिट याचिका में यह भी कहा था कि 30 जून, 2010 के आदेश में पहली शर्त यह थी कि भूमि पर विकासात्मक कार्य के संबंध में निविदाएं तब तक जारी नहीं की जाएंगी जब तक कि भूमि का अधिग्रहण न कर लिया जाए। हालाँकि, भूमि अधिग्रहण के लिए कोई कार्यवाही शुरू किए बिना, सितंबर, 2010 में किसी समय एक निविदा जारी की गई और प्रतिवादी नंबर 4 को

दिसंबर, 2010 में किसी समय कार्य आदेश दिया गया, जिसमें 180 दिनों के भीतर भूमि पर विकास कार्यों को पूरा करने की आवश्यकता थी। इसके अनुसार यह है कि भूमि पर कार्य दिनांक 02.01.2011 से प्रारंभ किये गये थे। चूँकि उत्तरदाताओं की उपरोक्त हरकतें न केवल 30 जून, 2010 के सरकारी आदेश का उल्लंघन थीं, बल्कि याचिकाकर्ता को प्रश्नगत संपत्ति में स्वामित्व से वंचित करने का भी प्रभाव था, याचिकाकर्ता ने रिट याचिका दायर की। प्रस्तावित विकास कार्य में उच्च न्यायालय के हस्तक्षेप की मांग की गई, जो याचिकाकर्ता के अनुसार पहले ही शुरू हो चुका था।

5. रिट याचिका में उत्तरदाताओं, जिनमें गोवा सरकार और पणजी शहर के निगम के अलावा मॉडल को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी शामिल थे, ने मामले में अलग-अलग जवाबी हलफनामे/लिखित बयान दायर किए। राज्य के अनुसार विचाराधीन खुली जगह को लागू एच योजना कानूनों के तहत किसी भी प्रकार के निर्माण से मुक्त रखा जाना आवश्यक था और आवासीय प्लॉट मालिकों को कॉलोनी का खुली जगह पर सुखभोग अधिकार है, जिसे बॉम्बे हाई कोर्ट ने सिविल सूट नंबर 1/बी/1981 और एल.पी.ए. में घोषित किया था। इसके अलावा उपरोक्त मामलों में उच्च न्यायालय के निर्णयों के संदर्भ में याचिकाकर्ता खुली जगह को हर समय उपलब्ध और खाली रखने के लिए बाध्य था। दायर हलफनामे में राज्य ने यह भी तर्क दिया था कि याचिकाकर्ता को किसी भी समय खुली जगह विकसित करने में दिलचस्पी नहीं थी और वह कचरे का डंपिंग ग्राउंड बन

गया है। ऐसी स्थिति में निवासियों द्वारा पणजी नगर निगम के स्थानीय नगरसेवक से मामले में हस्तक्षेप करने और भूमि को एक मनोरंजक क्षेत्र के रूप में विकसित करने का अनुरोध किया गया था। प्रारंभ में यह कार्य गोवा राज्य अवसंरचना विकास निगम को सौंपा गया था। इसके बाद गोवा राज्य शहरी विकास एजेंसी को जिम्मेदारी सौंपी गई। हालाँकि, चूंकि उपरोक्त दोनों संस्थाओं को धन की कमी की समस्या का सामना करना पड़ा, इसलिए यह निर्णय लिया गया कि काम पीडब्ल्यूडी, गोवा द्वारा किया जाएगा। दायर हलफनामे में आगे कहा गया कि खुली जगह को (ए) बच्चों के खेलने का क्षेत्र, (बी) जॉगर्स ट्रैक, (सी) जल संचयन तालाब, (डी) क्रिकेट/फुटबॉल के लिए बहुउद्देश्यीय कोर्ट और (ई) एक टेनिस कोर्ट और एक एम्फीथिएटर के रूप में विकसित किया जाएगा। इस तरह के विकास से सभी निवासियों, विशेषकर बच्चों और बुजुर्गों को लाभ होना था, जिसकी अनुमानित लागत लगभग 2.92 करोड़ रुपये थी। राज्य के हलफनामे में यह विशेष रूप से कहा गया था कि काम पहले ही शुरू हो चुका था और लगभग 14 प्रतिशत पूरा हो चुका था।

हलफनामे के पैरा 14 में कहा गया था कि चेत राम वशिष्ठ बनाम दिल्ली नगर निगम न्यायालय 1 के फैसले के अनुसार, याचिकाकर्ता भूमि का कानूनी मालिक नहीं रहा और उसकी स्थिति हाउसिंग सोसायटी के सदस्यों व बडे पैमानों पर जनता के लाभ के लिए भूमि के ट्रस्टी होलिंडग की थी। याचिकाकर्ता को किसी भी विकासात्मक कार्य के लिए भूमि का

उपयोग करने या उसे स्थानांतरित करने या बेचने का कोई अधिकार नहीं था; यह केवल उस भूमि का एक ट्रस्टी था जो उस पर एक विशिष्ट उद्देश्य अर्थात बड़े पैमाने पर समुदाय द्वारा एक खुली जगह के रूप में लाभकारी उपयोग के लिए कब्जा रखता था। ऐसी स्थिति में जहां याचिकाकर्ता ने जनता की भलाई के लिए खुली जगह विकसित करने के लिए कुछ नहीं किया। सरकार ने निवासियों के लाभ के लिए इस परियोजना में कदम उठाने और इसे क्रियान्वित करने का निर्णय लिया था।

---

1. (1995) 1 SCC 47.

6. प्रतिवादी नंबर 2 - नगर निगम, पणजी के आयुक्त द्वारा दायर हलफनामे में, एक दावा उठाया गया था कि खुली जगह निगम में निहित थी, जबकि प्रतिवादी नंबर 5 यानी मॉडल सहकारी की ओर से दायर हलफनामे में हाउसिंग सोसाइटी, 1981 के सिविल सूट नंबर 1/बी में फैसले के विवरण का उल्लेख किया गया था जिसके तहत विचाराधीन भूमि को एक खुली जगह के रूप में बनाए रखा जाना आवश्यक है ताकि निवासियों को प्रकाश और हवा के अलावा मनोरंजक सुविधाऐं मुफ्त में मिल सके। प्रतिवादी नंबर 5 द्वारा दायर हलफनामे में, इस न्यायालय के निर्णय चेत राम वशिष्ठ मामले (सुप्रा) के फैसले पर भी भरोसा किया गया था कि उक्त खुली जगह में याचिकाकर्ता का कानूनी स्वामित्व समाप्त हो गया था और

याचिकाकर्ता इलाके के निवासियों की ओर से केवल एक ट्रस्टी के रूप में भूमि को धारण करता है। चूँकि याचिकाकर्ता ने ट्रस्टी ई के रूप में सौंपे गए कर्तव्यों का निर्वहन नहीं किया था और खुली जगह विकसित करने में पूरी तरह से विफल रहा था, इलाके के निवासियों ने स्थानीय वार्ड पार्षद (प्रतिवादी नंबर 3) से संपर्क किया था, जिन्होंने इसे विकसित करने की पहल की थी।

7. उपरोक्त द्वारा प्रक्षेपित तथ्यों का विस्तृत विवरण पक्षकार क्योंकि वर्तमान एसएलपी में चुनौती दिए गए उच्च न्यायालय के आदेश में उन प्रासंगिक परिस्थितियों का कोई संदर्भ नहीं है जिनमें उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश पारित किया था या उन कारणों का उल्लेख नहीं किया गया था कि याचिकाकर्ता को दीवानी कार्रवाई शुरू करने के उपाय से क्यों वंचित किया गया था। इस न्यायालय ने बार-बार इस बात पर जोर दिया है कि किसी न्यायालय द्वारा इस तरह की कार्रवाई कानूनी रूप से स्वीकार्य निष्कर्ष तक नहीं पहुंच सकती है, क्योंकि निर्णय तक पहुंचने का तरीका और उसके कारण न्यायिक प्रक्रिया के लिए अबाध्य हैं। हालाँकि, हम उपरोक्त पहलू को विस्तृत नहीं करना चाहते हैं उपरोक्त मूलभूत आवश्यकता पर इस न्यायालय के स्पष्ट और निरंतर आग्रह के मद्देनजर और कोई बात नहीं।

8. उच्च न्यायालय के आदेश को पढ़ने से पता चलता है कि शुरू किए गए या किए जाने वाले विकास कार्यों पर रोक लगाने से इनकार इस आधार पर है कि याचिकाकर्ता के पास एक प्रभावी वैकल्पिक उपाय है, निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा का संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने वाली रिट कोर्ट को सार्वजनिक कानून के क्षेत्र में अधिकार क्षेत्र के प्रयोग में, नागरिकों के अधिकारों की हानि के लिए कार्यवाही करने से राज्य या उसके सहायकों को रोकने का पूरी तरह से अधिकार है लेकिन किसी निजी व्यक्ति के खिलाफ ऐसा प्रतिबंध आदेश जारी नहीं किया जा सकता है। यह, निश्चित रूप से, क्षेत्राधिकार की किसी अंतर्निहित कमी के कारण नहीं है, बल्कि इस आधार पर है कि व्यक्तियों के बीच निजी विवादों के निपटारे के लिए सार्वजनिक कानून के उपाय आसानी से नहीं बढ़ाया जाना चाहिए। यहां तक कि जहां किसी सार्वजनिक निकाय के खिलाफ ऐसा आदेश मांगा जाता है, वहां भी रिट कोर्ट हस्तक्षेप करने से इनकार कर सकता है, यदि निर्धारण की प्रक्रिया में तथ्य या टाईटल के विवादित प्रश्नों पर निर्णय देने की आवश्यकता होगी।

9. हालाँकि, कानून का कोई सार्वभौमिक नियम या सिद्धांत नहीं है जो रिट कोर्ट को तथ्य के विवादित प्रश्नों से जुड़े निर्णयों पर विचार करने से रोकता है। वास्तव में, कानूनी सिद्धांत के दायरे में, कोई भी प्रश्न या मुद्दा अनुच्छेद 226 के तहत न्यायिक क्षेत्राधिकार से परे नहीं होगा, भले ही ऐसे निर्णय के लिए मौखिक साक्ष्य लेने की आवश्यकता हो। हालाँकि, विवेक के मामले

में, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय आम तौर पर ऐसे विवाद पर विचार नहीं करेगा जिसके लिए उसे कानून के उचित आवेदन के लिए सही तथ्यों को निर्धारित करने के लिए विवादित प्रश्नों और पार्टियों के परस्पर विरोधी दावों पर फैसला देना होगा। एबीएल इंटरनेशनल लिमिटेड और अन्य बनाम एक्सपोर्ट क्रेडिट गारंटी कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड 1 इस संबंध में कानून की सटीक स्थिति को फैसले के पैराग्राफ 16, 17 और 19 में समझाया गया है, जिसके इस न्यायालय के पहले के निर्णय श्रीमति गुणवंत कौर एवं अन्य बनाम नगरपालिका समिति, भटिंडा एवं अन्य 2 तथा सेंचुरी एसपीजी एवं एमएफजी. कंपनी लिमिटेड बनाम उल्हासनगर नगर परिषद को एबीएल इंटरनेशनल लिमिटेड एवं अन्य 3 मामले में निर्णय के उपरोक्त पैराग्राफों का संदर्भ दिया गया है। एबीएल इन्टरनेशनल लिमिटेड एंव अन्य बनाम एक्सपोर्ट क्रेडिट गारंटी कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड (सुप्रा) के निर्णय मं यह उल्लेखित किया हैः

_____

2. [2004 (3) SCC 553].

16. हालांकि इस फैसले के अवलोकन से पता चलता है कि एक रिट याचिका जिसमें तथ्यों के गंभीर विवादित प्रश्न शामिल हैं, जिसके लिए सबूतों पर विचार करने की आवश्यकता है जो रिकॉर्ड पर नहीं है, आम तौर पर भारत के संविधान अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र के

प्रयोग में अदालत द्वारा इस पर विचार नहीं किया जाएगा। यह निर्णय, हमारी राय में, एक पूर्ण नियम नहीं बनाता है कि तथ्य के विवादित प्रश्नों से जुड़े सभी मामलों में पक्षों को एक सिविल मुकदमे में डाल दिया जाना चाहिए। हमारे इस दृष्टिकोण में, हम एक निर्णय द्वारा समर्थित हैं गुणवंत कौर बनाम नगरपालिका समिति, भटिंडा -

1969 (3) एससीसी 769 के मामले में इस न्यायालय ने एक रिट याचिका में तथ्य के विवादित प्रश्नों की ऐसी स्थिति से निर्णित किया हैः (एससीसी पृष्ठ 774, पैरा 14-16)

14. उच्च न्यायालय ने पाया कि वे रिट याचिका में तथ्य के विवादित प्रश्न का निर्धारण नहीं करेंगे। लेकिन कौन से तथ्य विवाद में थे और क्या स्वीकार किए गए थे, यह केवल राज्य द्वारा जवाब में हलफनामा दायर करने के बाद ही निर्धारित किया जा सकता है। उच्च न्यायालय हालाँकि, न्यायालय ने याचिका को तुरंत खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय अनुच्छेद 226 के तहत किसी याचिका पर विचार करने के अपने अधिकार क्षेत्र से केवल इसलिए वंचित नहीं है क्योंकि याचिकाकर्ता के राहत के अधिकार पर विचार करते समय तथ्यों के प्रश्न निर्धारित किए जा सकते हैं। के तहत एक याचिका में अनुच्छेद 226 उच्च न्यायालय के पास तथ्य और कानून दोनों के मुद्दों पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र है। अधिकार क्षेत्र

का प्रयोग, यह सच है, विवेकाधीन है। लेकिन विवेक का प्रयोग ठोस न्यायिक सिद्धांतों पर किया जाना चाहिए।

---

3. [1969 (3) SCC 769].

4. 1970 (1) SCC 582].

जब याचिका में जटिल प्रकृति के तथ्यों के प्रश्न उठाये जाते है जिनके निर्धारण के लिए मौखिक साक्ष्य की आवश्यकता हो सकती है, और उस कारण से उच्च न्यायालय का विचार है कि विवाद को रिट याचिका में उचित रूप से नहीं चलाया जा सकता है, उच्च न्यायालय याचिका के विचारण से इनकार कर सकता है। किसी याचिका की अस्वीकृति आम तौर पर उचित होगी, जहां उच्च न्यायालय का विचार है कि याचिका निरर्थक है या किए गए दावे की प्रकृति ऐसी है कि विवाद बढेगा या याचिका जिस पक्ष के खिलाफ है राहत दावा किया गया है उस पक्ष के खिलाफ पोषणीय नहीं है या विवाद जो उठाया गया है वह ऐसा है कि रिट क्षेत्राधिकार में या समान कारणों से उस पर मुकदमा चलाना अनुचित होगा।

15. अपीलकर्ताओं द्वारा दायर याचिका में दिए गए कथनों से यह स्पष्ट है कि बड़ी संख्या में आरोपों के सबूत में अपीलकर्ताओं ने दस्तावेजी साक्ष्य पर भरोसा किया कलेक्टर द्वारा जारी धारा 4 के तहत अधिसूचना के तहत

एक ऐसा मामला आया जिसके संबंध में तथ्यों का टकराव संभवतः उचित प्रकाशन से संबंधित हो सकता है।

16. वर्तमान मामले में, हमारे फैसले में, उच्च न्यायालय द्वारा याचिका को इस आधार पर खारिज करना उचित नहीं था कि वह तथ्य के विवादित प्रश्न का निर्धारण नहीं करेगा। उच्च न्यायालय के पास तथ्यात्मक प्रश्नों को निर्धारित करने का अधिकार क्षेत्र है, भले ही वे विवाद में हों और वर्तमान, हमारे निर्णय में, एक ऐसा मामला है जिसमें दोनों पक्षों के हित में उच्च न्यायालय को याचिका पर विचार करना चाहिए था और हलफनामा मांगना चाहिए था। -प्रतिवादियों की ओर से जवाब, और अपीलकर्ताओं को एक अलग मुकदमे में फंसाने के बजाय याचिका पर सुनवाई के लिए आगे बढ़ना चाहिए था।

17. गुणवंत कौर (सुप्रा) के उपरोक्त फैसले को इस मामले में इस न्यायालय के एक अन्य फैसले से समर्थन मिलता है सेंचुरी एसपीजी और एमएफजी कंपनी लिमिटेड बनाम उल्हासनगर नगर परिषद-1970 (1) एससीसी 582 जिसमें इस न्यायालय ने कहाः (एससीसी पृष्ठ 587, पैरा 13)

> "केवल इसलिए कि तथ्य का प्रश्न उठाया गया है, उच्च न्यायालय द्वारा एक सार्वजनिक संस्थाके खिलाफ सिविल मुकदमे द्वारा कुछ लंबी, विलंबित और महंगी प्रक्रिया

द्वारा पार्टी को राहत मांगने की आवश्यकता उचित नहीं होगी। याचिका में उठाए गए तथ्य के प्रश्न इस मामले में प्राथमिक हैं।"

19. इसलिए, कानून की उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि केवल इसलिए कि मुकदमे का एक पक्ष मामले के तथ्यों के संबंध में विवाद उठाता है, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत ऐसी याचिका पर विचार करने वाली अदालत हमेशा बाध्य नहीं होती है। पार्टियों को एक मुकदमे में फंसाना। गुणवंत कौर (सुप्रा) के उपरोक्त मामले में न्यायालय निर्धारण किया गया कि रिट याचिका में, यदि तथ्यों की आवश्यकता हो, तो मौखिक साक्ष्य भी लिया जा सकता है। यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि एक उपयुक्त मामले में, रिट अदालत के पास तथ्य के विवादित प्रश्नों से जुड़ी रिट याचिका पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र है और रिट याचिका पर विचार करने के लिए कोई पूर्ण प्रतिबंध नहीं है, भले ही वह संविदात्मक दायित्व उत्पन्न हो और/या तथ्य के कुछ विवादित प्रश्न शामिल हो।

10. वर्तमान मामले में याचिकाकर्ता ने दिनांक 16.11.1977 के अनुबंध विलेख के आधार पर प्रश्नगत भूमि पर स्वामित्व का दावा किया; सूट संख्या 1/बी/1981 और 1983 के एलपीए संख्या 26 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के आदेश के साथ-साथ लगभग 625 वर्ग मीटर के क्षेत्र के संबंध में विचाराधीन खुली जगह से बाहर अधिग्रहण की कार्यवाही की गई।

राज्य ने भूमि पर किसी भी स्वामित्व का दावा नहीं किया। इस न्यायालय के फैसले के आधार पर यह तर्क दिया कि याचिकाकर्ता पं. चेत राम (सुप्रा) ने विचाराधीन भूमि के संबंध में अचल एवं संपत्ति के स्वामित्व की सामान्य विशेषताऐं रखना बंद कर दिया था। बड़े पैमाने पर जनता के लाभ के लिए भूमि रखने वाले एक ट्रस्टी के समान है। दूसरी ओर, हाउसिंग सोसाइटी (प्रतिवादी संख्या 5), खुली जगह के आनंद के सहज अधिकार का दावा करती है। यह केवल नगर निगम, पणजी (प्रतिवादी नंबर 2) है, जिसने दावा किया था कि भूमि उसके पास है। हालाँकि, निगम के दावे के समर्थन में यह नहीं बताया गया कि ऐसा निहितीकरण कैसे और किस तरीके से हुआ था। इस संबंध में पूरी तरह से चुप्पी है. ऐसी परिस्थितियों में, यह उच्च न्यायालय के लिए आवश्यक था कि वह इस मामले में गहन जांच करे ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या निगम के दावे में कोई दम था या केवल याचिकाकर्ता को और अधिक "लंबे, विलंबित" करने के लिए ऐसा किया गया था और महंगी प्रक्रिया जो एक सिविल मुकदमे में अंतर्निहित है। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय को रिट याचिका का निपटारा उसी स्तर पर और जिस तरीके से किया गया था, नहीं करना चाहिए था और इसके बजाय, खुद को संतुष्ट करना चाहिए था कि वास्तव में पार्टियों के बीच एक गंभीर विवाद था। स्वामित्व या स्वामित्व का प्रश्न. केवल उस स्थिति में, उच्च न्यायालय को याचिकाकर्ता को मुकदमे के

माध्यम से अपने उपचार की तलाश के लिए सिविल न्यायालय में स्थानांतरित करना उचित होगा।

11. हमने जो दृष्टिकोण अपनाया है, उस पर हमें यह निष्कर्ष निकालना होगा कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 18.08.2011 का विवादित आदेश कानून में मान्य नहीं है। हालाँकि, उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद अगला प्रश्न जिस पर हमारा ध्यान आकर्षित करना है वह यह है कि मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उचित आदेश क्या होगा?

12. इस न्यायालय के समक्ष दायर जवाबी हलफनामें में, प्रतिवादी का दावा है कि लगभग 40 प्रतिशत काम पूरा हो चुका है और अनुबंध की शर्तों के अनुसार, शेष काम को पूरा करने के लिए समय विस्तार की प्रक्रिया की जा रही है। यद्यपि, याचिकाकर्ता उपरोक्त स्थिति पर विवाद करता है, लेकिन यह मान लेना उचित हो सकता है कि किसी अंतरिम आदेश के अभाव में वर्तमान कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान विकासात्मक कार्य के निष्पादन में कुछ प्रगति हुई है। इस बात में भी कोई संदेह नहीं है कि प्रश्नाधीन भूमि क्या है। खुली जगह के रूप में चिह्नित और उक्त तथ्य को सिविल सूट संख्या 1/बी/1981 और 1983 के एलपीए संख्या 26 में उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है, जहां तक याचिकाकर्ता है, भूमि के कानूनी स्वामित्व की सामान्य विशेषताएं समाप्त हो गई हैं तथा संबंधित जो निवासियों और जनता के अन्य सदस्यों की ओर से ट्रस्टी के

रूप में भूमि धारण कर रहा है। याचिकाकर्ता भूमि को खुली जगह के रूप में रखने के अलावा किसी अन्य तरीके से हस्तांतरित या उपयोग नहीं कर सकता है। उपरोक्त स्थिति पं. चेतराम (सुप्रा) में इस न्यायालय के निर्णय से उत्पन्न होती है। जिसमें इस न्यायालय द्वारा बड़े पैमाने पर समान तथ्यों के सेट पर इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचा गया था।

13. याचिकाकर्ता के बहुत ही सीमित अधिकारों को ध्यान में रखते हुए, जो इस स्तर पर रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों द्वारा प्रकट किए गए हैं और सकता है, प्रस्तावित विकास कार्यों की प्रकृति और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि काम का एक हिस्सा निष्पादित किया गया हो। इस बीच, हमारा विचार है कि प्रतिवादियों को भूमि पर शेष कार्य पूरा करने की अनुमति दी जानी चाहिए और याचिकाकर्ता को ऐसे नुकसान और मुआवजे, यदि कोई हो, के लिए उचित मंच के समक्ष दावा करने का विकल्प छोड़ा जाना चाहिए वह कानून में इसका हकदार हो सकता है। स्वाभाविक रूप से, यदि मुआवजे के किसी भी दावे को स्वामित्व/स्वामित्व या किसी अन्य प्रासंगिक तथ्य के प्रमाण पर आधारित करने की आवश्यकता है, तो याचिकाकर्ता को इसे स्थापित करना होगा। वर्तमान आदेश के किसी भी भाग को याचिकाकर्ता के स्वामित्व या किसी अन्य अधिकार या हकदारी के संबंध में इस न्यायालय की किसी भी राय की अभिव्यक्ति नहीं माना जाएगा, जिसे कानून के अनुसार साबित किया जाना है।

14. परिणामस्वरूप, हम उपरोक्त शर्तों में सिविल अपील का निपटान करते हैं।

आर.पी.

अपील निस्तारित.

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी आशा चौधरी 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।