

उददार गगन प्रॉपर्टीज लिमिटेड

बनाम

संत सिंह व अन्य

(सिविल अपील संख्या 5072 / 2016)

13 मई, 2016

[अनिल आर. दवे और आदर्श कुमार गोयल, न्यायाधिपतिगण]

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894-सार्वजनिक उद्देश्य के लिए मूल मालिकों-किसानों की भूमि का अधिग्रहण-अधिग्रहण जारी करने की अधिसूचना -इसके बाद, बिल्डर ने कुछ किसानों के साथ समझौते किए जिनकी भूमि अधिग्रहण के अधीन थी- बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी -चुनौती- अभिनिर्धारित किया- सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण करने की राज्य की शक्ति का उपयोग उक्त बिल्डर के व्यावसायिक हित को आगे बढ़ाने के लिए मूल मालिकों की भूमि के स्वामित्व को एक निजी बिल्डर को हस्तांतरित करने की सुविधा के लिए किया गया है, जो कानूनी रूप से अनुज्ञेय नहीं है -उक्त उद्देश्य के लिए वैधानिक प्रक्रिया का पालन किए बिना भूमि का अधिग्रहण एक निजी कंपनी के लिए है-अधिग्रहण अधिसूचना के बाद सामने आए बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी करने के लिए आवेदन करना और ऐसे बिल्डर को भूमि जारी करना एक किसान की आजीविका और उसके अस्तित्व की बदले लाभ उठाने की अनुमति देने के बराबर है- राज्य ने बिल्डर को अधिग्रहण की शुरुआत के बाद अधिग्रहण द्वारा कवर की गई भूमि पर उपनिवेशीकरण की मांग करने के लिए खेत में प्रवेश करने में सक्षम बनाया-राज्य द्वारा शक्ति के इस तरह के धोखाधड़ी और गुप्त प्रयोग की कानून द्वारा अनुमति नहीं है-यह सार्वजनिक विश्वास सिद्धांत का उल्लंघन है-उच्च न्यायालय ने सही कहा कि बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी करने में शक्ति का दुरुपयोग किया गया था और मूल मालिकों के पक्ष में अधिसूचनाओं और निर्णय दिए गए थे- इस प्रकार कवर की गई भूमि सभी बाधाओं से मुक्त होकर विकास प्राधिकरण में निहित हो गई-बिल्डर के पक्ष में जारी आदेश रद्द कर दिए गए- हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977।

आंशिक रूप से अपीलों का निस्तारण करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1 उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष से असहमत होने का कोई कारण नहीं है, कि तत्काल मामला बिल्डर को लाभ कमाने में सक्षम बनाने के लिए संबंधित अधिकारियों और बिल्डर की सांठगांठ से कानून के घोर दुरुपयोग का है। भूमि या तो राज्य द्वारा एक बाध्यकारी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए ली जा सकती है या भूमि मालिकों को वापस कर दिया जाये न कि बिल्डर को।

1.2 बाध्यकारी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण पर कोई आपत्ति नहीं हो सकती और न ही इसके विनियमित आवासन के विकास पर कोई आपत्ति हो सकती है, लेकिन अधिग्रहण अधिसूचना के बाद सामने आने वाले बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी करने के लिए एक आवेदन पर विचार करना और ऐसे बिल्डर को भूमि जारी करना एक निजी उद्देश्य के लिए अधिग्रहण के समान है। यह अमीरों के लाभ के लिए गरीबों के संसाधन के हस्तांतरण के बराबर है। यह एक किसान की आजीविका और अस्तित्व की कीमत पर मुनाफाखोरी की अनुमति देने के बराबर है। यह संविधान के दर्शन के खिलाफ है और समानता और अधिकार के गारंटीकृत मौलिक अधिकारों का उल्लंघन है।

1.3 इसके अलावा, यदि राज्य को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से राज्य की उदारता के लाभार्थी का चयन करने के लिए पक्षकार बनना है-जो वास्तव में तत्काल स्थिति में राज्य निश्चित रूप से है -वस्तुनिष्ठता और पारदर्शिता सार्वजनिक शक्ति के प्रयोग के आवश्यक तत्व हैं जिनका पालन किया जाना आवश्यक है। यह पेटेंट है कि राज्य ने अधिग्रहण द्वारा कवर की गई भूमि पर उपनिवेशीकरण की मांग करने के लिए अधिग्रहण की शुरुआत के बाद बिल्डर को क्षेत्र में प्रवेश करने में सक्षम बनाया है। राज्य की कार्रवाई के अभाव में, बिल्डर के लिए विचाराधीन लेनदेन में प्रवेश करना संभव नहीं था, जिसके बाद अधिग्रहण से वापस ले लिया गया था। लेकिन कुछ वर्गों से आश्वासन के बिना, बिल्डर निवेश नहीं कर सकता था और न ही भूमि मालिक विचाराधीन लेनदेन निष्पादित कर सकते थे। राज्य को इस तरह के धोखाधड़ी और शक्ति के गुप्त प्रयोग की कानून द्वारा अनुमति नहीं है। यह सार्वजनिक विश्वास सिद्धांत का उल्लंघन है।

1.4 दिनांक 6 मार्च, 2000 नीति पर निर्भरता गलत धारणा है। यह नीति केवल ऐसी भूमि के अधिग्रहण से मुक्त करने पर लागू होती है जो भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी करने से पहले डेवलपर्स के स्वामित्व/खरीद में हो। इस शर्त का सख्ती से पालन किया जाना आवश्यक था और अधिग्रहण से पहले मूल मालिकों के अलावा कोई भी व्यक्ति प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से उक्त नीति का लाभ

नहीं उठा सकता था। यहाँ तक कि एक प्रामाणिक त्रुटि भी पेटेंट अवैधता को उचित नहीं ठहरा सकती थी। तत्काल मामले में, बिल्डर के पास अधिसूचना से पहले एक इंच भी जमीन नहीं थी। यह भी पेटेंट है कि लाइसेंस प्राप्ति के लिए आवेदन, हालांकि कथित रूप से भूमि मालिकों द्वारा किया गया है, वास्तव में बिल्डर द्वारा किया गया है। बिल्डर द्वारा दायर लिखित याचिका में उच्च न्यायालय के आदेश के संदर्भ का कोई लाभ अपीलार्थी को नहीं है क्योंकि यह केवल विधि के अनुसार रिट याचिकाकर्ताओं के दावे पर विचार करने का निर्देश है। उक्त आदेश में बिल्डर के दावे की वैधता पर निर्णय नहीं लिया गया है। यहां तक कि रिट याचिका और अन्य संबंधित मामलों में भी, अधिग्रहण अधिसूचना के बाद तस्वीर में आने वाले बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी करने की वैधता के संबंध में इस मुद्दे पर कोई विचार या निर्णय नहीं किया गया था, जिसने किसी भी राहत के लिए दावे का आधार छीन लिया।

1.5 जबकि यह सच है कि एक विलंबित याचिका संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत नहीं हो सकती है, यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि यह केवल सक्षम और उचित विवेकाधिकार के प्रयोग पर आधारित अभ्यास का नियम है, न कि एक क्षेत्राधिकार प्रतिबंध। धोखाधड़ी या कानून के दुरुपयोग के आधार पर किसी अवैध कार्रवाई को रद्द करने के लिए विवेक का प्रयोग करना संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत किए जाने पर हस्तक्षेप नहीं हो सकता है। अधिग्रहण के लिए मांगी गई जमीन सार्वजनिक उद्देश्य के लिए निजी व्यक्तियों को हस्तांतरित करने की अनुमति है, कोई भी प्रशासनिक कार्रवाई या निजी लेनदेन धोखाधड़ी से दूषित होने के लिए आयोजित माना जा सकता है। इस तरह की कार्रवाई के लिए कोई कानूनी मंजूरी नहीं है।

1.6 अभिलिखित निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है बिल्डर के पक्ष में जमीन छोड़ने में शक्ति का दुरुपयोग हुआ है। एक बार जब यह पाया जाता है कि राज्य और बिल्डर की कार्रवाई सत्ता के रंगीन प्रयोग के परिणामस्वरूप भूमि मालिकों से भूमि का हस्तांतरण बिल्डर के पास होता है जिस्म कानूनन कोई अधिकार नहीं है , उनके द्वारा उठाए गए विवादों में से कोई भी स्वीकार्य नहीं होता है। मोल्डिंग रिलीफ के मुद्दे पर अलग से विचार किया जा सकता है लेकिन बिल्डर को अवैध रूप से अधिग्रहित भूमि को बनाए रखने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। इस तरह की अवैध कार्रवाइयों को रद्द करना स्पष्ट रूप से न्याय के हित में होगा। गलती को सुधारना होगा।

1.7 उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा कि अधिसूचित सार्वजनिक उद्देश्य वैध था लेकिन बाद की घटनाओं के परिणामस्वरूप अवैधता हुई। उच्च न्यायालय ने यह भी

उचित निर्णय दिया कि बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी करने की अनुमति देना और बिल्डर को संपत्ति पर कब्जा करने और लाइसेंस देने के लिए अधिग्रहण द्वारा आच्छादित भूमि पर उपनिवेशीकरण अनुचित होगा। इसके अलावा, उच्च न्यायालय का विचार है कि पृथक्करण के सिद्धांत को लागू नहीं किया जा सकता है और पूरे अधिग्रहण रद्द करने योग्य है इसको बदलने की आवश्यकता है।

1.8 एक बार अधिग्रहण के तहत भूमि को छोड़ दिया जाता है दुर्भावनापूर्ण या सत्ता का मनमाना प्रयोग, जारी की गई भूमि का अधिग्रहण पुनर्जीवित हो गया है। अधिग्रहण को उस हद तक रद्द करने का उच्च न्यायालय का सक्रिय निर्देश, जिसे न तो चुनौती दी गई है और न ही अधिग्रहण की शक्ति का दुरुपयोग करके या किसी बाहरी विचार के कारण एक निजी बिल्डर को हस्तांतरित की गई भूमि से संबंधित है, उचित प्रतीत नहीं होता है। इसी तरह बिल्डर को उन जमीन मालिकों की जमीन अपने पास रखने की अनुमति देने का निर्देश जो बिक्री के बाद उनके द्वारा प्राप्त प्रतिफल पैसा वापस नहीं कर पा रहे हैं बिल्डर को भूमि को अवैध रूप से अपने पास रखने की अनुमति दे सकता है। इसके अलावा, वर्तमान स्थिति में भूमि मालिकों को भूमि वापस करना व्यावहारिक नहीं हो सकता है, लेकिन अधिसूचित सार्वजनिक उद्देश्य के लिए उपयोग करने के लिए राज्य को भूमि बहाल करते समय उन्हें उचित मुआवजा दिया जा सकता है। जिस व्यक्ति की जमीन दूसरों के मकान के लिए ली गई है, उसे बेघर और बेरोजगार नहीं किया जा सकता। यह सरासर शोषण होगा। आक्षेपित निर्णय से यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि जिस घटनाक्रम पर अब भरोसा किया जा रहा है वह रिट याचिका दायर करने की तारीख पर हुआ था। आक्षेपित निर्णय में यह विशेष रूप से कहा गया कि उच्च न्यायालय के निर्णय तक कोई विकास नहीं हुआ था। किसी भी बाद के लेनदेन या विकास का पार्टियों के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। बिल्डर द्वारा किए गए किसी भी बाद के लेनदेन को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है और यह लिस पेंडेंस (वाद लंबित) के सिद्धांत से प्रभावित होता है। किसी भी स्थिति में यह बिल्डर का काम था कि वह उन तीसरे पक्षों को सूचित करे जिन्हें भूखंड बेचे गए हैं, कि भूमि मुकदमेबाजी के अधीन है। यदि तीसरे पक्ष ने मुकदमेबाजी के बारे में पूरी तरह से जानते हुए भी जमीन खरीदी है, तो उन्होंने स्पष्ट रूप से जोखिम लिया है और उनका उपाय केवल बिल्डर के खिलाफ होगा। यदि मुकदमे की लंबितता को दबा दिया गया था, तो तीसरे पक्ष बिल्डर के खिलाफ अपना उपाय कर सकते हैं। उनके कथित निजी उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, अदालत यथासंभव हद तक इक्विटी को संतुलित करने का

प्रयास कर सकती है। यदि अधिकारियों ने अधिग्रहण के तहत जमीन पर कब्जा करने में मदद करके बिल्डर को अनुचित लाभ देने के लिए लाइसेंस के लिए आवेदनों पर विचार करना शुरू कर दिया है, तो उन लोगों के खिलाफ कार्रवाई की मांग की जा सकती है जिन्होंने अपनी शक्ति का दुरुपयोग किया है।

**1.9** भूमि दुर्लभ प्राकृतिक संसाधन है। जमीन का मालिक है सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट को छोड़कर अपने अधिकारों से वंचित होने के खिलाफ गारंटी समाज की अनिवार्य आवश्यकताओं के लिए वैध कानून और अन्यथा नहीं।

भूमि का व्यावसायिक उपयोग निश्चित रूप से किसी व्यक्ति के लिए फायदेमंद हो सकता है। सार्वजनिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहण की शुरुआत से मालिक को मूल्यवान भूमि से वंचित किया जा सकता है, लेकिन यह किसी अन्य व्यक्ति को, जो कॉलोनी विकसित करने की अनुमति प्राप्त करने में सक्षम हो सकता है, उक्त भूमि पर कब्जा करने की अनुमति नहीं दे सकता है। यदि कानून राज्य को आवास आवश्यकताओं के लिए भूमि लेने की अनुमति देता है, तो राज्य को अधिग्रहण पूरा होने के बाद स्वामित्व रखना होगा या अनुच्छेद 14 के तहत निपटान करना होगा। यदि अधिग्रहण शुरू होने के बाद प्रक्रिया पूरी नहीं की जाती है, तो अधिसूचना की तारीख पर भूमि मालिक को वापस कर दी जानी चाहिए, न कि प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी और को। ऐसा नहीं हुआ है। हालाँकि, अपरिवर्तनीय स्थिति को ध्यान में रखते हुए, हालाँकि सामान्य परिस्थितियों में भूमि भूमि-मालिकों को वापस मिल सकती है, राहत को ढालना होगा।

**1.10** अधिसूचना दिनांक 11 अप्रैल, 2002, 8 अप्रैल, 2003 और 6 अप्रैल 2005 के निर्णय को बरकरार रखा गया है। इसके अन्तर्गत आने वाली भूमि **HUDA** में निहित सभी बाधाओं से मुक्त हो जाती है। **HUDA** तुरंत उस पर कब्जा कर सकता है। धारा 48 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए पुरस्कार द्वारा कवर की गई भूमि के संबंध में बिल्डर के पक्ष में सभी रिहाई आदेशों को रद्द कर दिया जाता है। नतीजतन, अधिग्रहण के दायरे में आने वाली भूमि के संबंध में दिए गए सभी लाइसेंस **HUDA** को हस्तांतरित कर दिए जाएंगे। बिक्री विलेख/अन्य समझौते उक्त भूमि के संबंध में बिल्डर के पक्ष में, उनको रद्द कर दिया जाता है। बिल्डर मालिकों को दिए गए प्रतिफल की वसूली का हकदार नहीं होगा, लेकिन प्रतिपूर्ति का हकदार होगा। बिल्डर द्वारा किसी भी तीसरे पक्ष के अधिकारों को भी रद्द कर दिया जाता है। बिल्डर द्वारा भूमि मालिकों को दी गई बिक्री पर राशि को पंचाट/ निर्णय के तहत मुआवजे के रूप में माना जाएगा। भूमि मालिकों को किसी भी राशि को वापस करने की आवश्यकता नहीं होगी। जिन

भूमि मालिकों को मुआवजा नहीं मिला है, वे इसे प्राप्त करने के लिए स्वतंत्र होंगे। भूमि मालिकों को 1894 के अधिनियम की धारा 18 के तहत संदर्भ को प्राथमिकता देने की भी स्वतंत्रता होगी, यदि ऐसा संदर्भ पहले नहीं दिया गया है। बिल्डर राज्य को किए गए किसी भी भुगतान की, भूमि के मालिक को किए भुगतान या भूमि के विकास पर खर्च की गई राशि की वापसी/प्रतिपूर्ति का हकदार होगा। खर्च के विषय पर HUDA मानदंडों से वास्तविक व्यय की सीमा से अधिक के बारे में संतुष्ट होने पर HUDA से। बिल्डर के दावे पर तीसरे पक्ष के दावे का निपटारा करने के बाद विचार किया जाएगा, जिनसे बिल्डर ने पैसे एकत्र किए हैं। उक्त राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा। वे तीसरे पक्ष जिनसे बिल्डर द्वारा पैसा लिया गया है बिल्डर को देय राशि में से और उस सीमा तक की राशि एकत्र किया गया धन वापस करने का हकदार होगा। उक्त राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 5072/2016

चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के 20.12.2013 दिनांकित सी. डब्ल्यू. पी. सं. 19069/2011 में निर्णय और आदेश से।

के साथ

C.A. सं. 5073-77 , 5079-85 , 5086 , 5087-5099 और 5100/2016

श्याम दीवान, हरीश साल्वे, के. के. वेणुगोपाल, एस. गुरु कृष्ण कुमार, महाबीर सिंह, डॉ. राजीव धवन, कविन गुलाटी, वरिष्ठ अधिवक्ता। अनिल ग्रोवर, ए. ए. जी., तेजवीर सिंह भाटिया, आर. एन. करंजावाला, अधिवक्ता। सुश्री रूबी सिंह आहूजा, सुश्री दीप्ति सरीन, चाहत चावला, सुश्री कनिका अग्निहोत्री, जय शंकर सिंह, उपेंद्र ठाकुर, सुश्री आकंशा मुंजाल, (मेसर्स करंजावाला एंड कंपनी के लिए), सुश्री कनिता अग्निहोत्री, तेजवीर भाटिया, सुश्री दीप्ति सरीन, चाहत चावला, (मेसर्स करंजावाला एंड कंपनी के लिए)। करंजावाला एंड कंपनी), पीयूष हंस, सतीश कुमार, संजय कुमार विसेन, सुश्री नूपुर सिंघल, सुश्री.अनुभा अग्रवाल, संजीव के. भारद्वाज, अनिल कर्णवाल (सुनील रॉय के लिए), निखिल जैन, गगन दीप शर्मा, सुश्री प्रीति सिंह, तेजवीर भाटिया, गौरव शर्मा, रोहन स्वरूप, सुश्री बीनू टम्टा, सुश्री विमला सिन्हा, (सुश्री सुषमा सूरी के लिए), डी. एन. गोबर्धन, एम. एल. शर्मा, दिनेश वर्मा, सुभाशीष भौमिक, एस. एल. अनेजा, अजय पाल, अमित मेहरा, पी. पी. नायक, सिद्धार्थ मित्तल, सुरेंद्र सिंह, डॉ. कैलाश चंद, कमल मोहन गुप्ता, रोहित कुमार सिंह, अधिवक्तागण उपस्थित पक्षों के लिए।

न्यायालय का निर्णय अनिल आर. दवे, न्यायाधिपतिद्वारा दिया गया था ।

1. अपील को अनुमति दी गई। प्रमुख प्रश्न जो विचार के लिए रखा है वह यह है कि क्या राज्य की शक्ति सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण का उपयोग वर्तमान मामले में मूल मालिकों की भूमि के स्वामित्व को एक निजी बिल्डर को हस्तांतरित करने की सुविधा के लिए किया गया है ताकि उक्त बिल्डर के व्यावसायिक हित को आगे बढ़ाया जा सके जो कानूनी रूप से अनुज्ञेय नहीं है। आगे सवाल यह है कि क्या स्वीकृत तथ्यों पर, भूमि का अधिग्रहण वैधानिक प्रक्रिया का पालन किए बिना पूरी तरह या आंशिक रूप से एक निजी कंपनी के लिए किया गया है। अगला प्रश्न यह है कि कैसे तथ्यों और परिस्थितियों की राहत को ढाला जा सकता है।

2. अधिसूचना दिनांक 11 अप्रैल, 2002 द्वारा 850.88 एकड़ भूमि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 ('1977 अधिनियम ') के तहत हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय/व्यावसायिक सेक्टर 27-28, रोहतक, हरियाणा के लिए अधिग्रहण करने का प्रस्ताव किया गया था। हालाँकि, उच्च न्यायालय के विवादित आदेश के अनुसार, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 ('1894 अधिनियम') की धारा 6 के तहत 8 अप्रैल, 2003 की अंतिम अधिसूचना, 441.11 एकड़ के संबंध में थी। 6 अप्रैल 2005 का अवार्ड 422.44 एकड़ के लिए था। अपीलार्थी-उदर गगन प्रॉपर्टीज लिमिटेड ('बिल्डर') जो एक बिल्डर- सह-डेवलपर है, ने कुछ किसानों-मालिकों जिनकी भूमि विकास हेतु हरियाणा विकास और विनियमन के अनुसार एक कॉलोनी का शहरी क्षेत्र अधिनियम, 1975 ('1975 अधिनियम') के तहत 02 मार्च 2005 को अधिग्रहणाधीन थी उनके साथ सहयोग समझौता किया है। बिल्डर ने नगर एवं देश प्लानिंग चंडीगढ़, हरियाणा को 21 मार्च 2005 को उसके आसपास, लगभग 280 एकड़ भूमि पर कॉलोनी विकसित करने के लिए लाइसेंस देने के लिए आवेदन किया। लाइसेंस 12 जून, 2006 को और उसके आसपास दिए गए थे और संबंधित भूमि को अधिग्रहण से मुक्त कर दिया गया था। लाइसेंस मालिकों को संबोधित थे लेकिन बिल्डर को प्रेषित किए गए थे। इसके बाद भूमि मालिकों के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के माध्यम से बिल्डर के पक्ष में बिक्री विलेख का निष्पादन किया गया।

3. इन निर्विवाद तथ्यों के आधार पर ही उच्च न्यायालय को भूमि मालिकों द्वारा याचिकाओं के एक समूह पर प्रश्नों की जांच करने के लिए कहा गया था, जो विवादित निर्णय में निम्नानुसार तैयार किए गए हैं:

"[i] क्या विषय-अधिग्रहण के पीछे का उद्देश्य एक वास्तविक सार्वजनिक उद्देश्य को प्राप्त करना था या इसे बिल्डर-सह-डेवलपर के निजी लाभ के लिए एक आवरण के रूप में उपयोग करना था?

[ii] क्या 'प्रख्यात डोमेन' की शक्ति का प्रयोग संविधान के अनुच्छेद 14, 21 और 300-ए का उल्लंघन करके किया गया है?

[iii] क्या अधिग्रहण के तहत भूमि के संबंध में 'बेचने का समझौता' या सहयोग समझौता' करना वैध है और क्या ऐसी भूमि के संबंध में बिक्री का कोई दस्तावेज निष्पादित किया जा सकता है?

[iv] क्या संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए एक रिट अदालत कानून के उल्लंघन और धोखाधड़ी करने पर निष्पादित बिक्री लेनदेन को रद्द करने में सक्षम है?

[v] क्या लाइसेंस देने या अधिग्रहित भूमि को जारी करने के आदेश 11वें प्रत्यर्थी के पक्ष में 1975 के राज्य अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पारित किए गए हैं ?

[vi] क्या याचिकाकर्ताओं को 'लाइसेंस' या प्रत्यर्थी संख्या 11 के पक्ष में अर्जित भूमि की रिहाई के आदेशों को चुनौती देने का अधिकार प्राप्त है?

[vii] क्या रिट याचिकाएँ अत्यधिक देरी और अटकलों से ग्रस्त हैं?"

4. यह माना गया कि 1977 अधिनियम की योजना के मद्देनजर, अधिग्रहण के लिए अधिसूचित सार्वजनिक उद्देश्य 1894 अधिनियम की धारा 3 (एफ (ii) और (iv) द्वारा कवर किया गया था, लेकिन अधिसूचना अधिग्रहण के बाद की घटनाएं अलग-अलग कहानी सामने आईं। 1894 अधिनियम की धारा 9 के तहत भूमि मालिकों को मुआवजे के निर्धारण के लिए कलेक्टर के समक्ष उपस्थित होने के लिए नोटिस प्राप्त होने के बाद, मार्च, 2005 में बिल्डर अचानक सामने आया और कॉलोनी स्थापित करने के लिए लाइसेंस देने के लिए आवेदन किया। अधिसूचना द्वारा कवर की गई भूमि और भूमि मालिकों को पूर्ण बिक्री प्रतिफल का भुगतान किया गया। सरकारी फाइलों ने किसानों और मालिकों के कहने पर भूमि को मुक्त करने की पहल को भ्रामक रूप से पेश किया, जबकि वास्तविक तथ्य भूमि का स्वामित्व बिल्डर को हस्तांतरित करना



था। तथ्यात्मक मैट्रिक्स उच्च न्यायालय के फैसले में देखे गए रिकॉर्ड के आधार पर इस प्रकार है:

"[60]। पुरस्कार संख्या 1, 2 और 3 को 06 अप्रैल, 2005 को यानी दो साल की वैधानिक अवधि की समाप्ति से एक दिन पहले पारित किया गया था। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा लिखित बयान में लिए गए श्रेणीगत रुख के अनुसार प्रारंभ में दायर की गई, उन्होंने भूमि का कब्जा ले लिया और इसे संपदा अधिकारी, HUDA, रोहतक को उसी दिन, यानी 06 अप्रैल 2005 को सौंप दिया, आधिकारिक रिकॉर्ड भी प्रत्यर्थीगण की इस दलील की पुष्टि करता है। ऐसा करने पर, अधिग्रहीत भूमि 1894 अधिनियम की धारा 16 के आधार पर सभी बाधाओं से मुक्त होकर पूरी तरह से राज्य सरकार में निहित हो गई।

XXX XXX

[62]. 11वें प्रत्यर्थी के पक्ष में लाइसेंस देने या भूमि जारी करने से संबंधित सरकारी फाइलें भ्रामक रूप से शीर्षक दिया गया हैं, जैसे कि भूमि की रिहाई की पूरी पहल अधिग्रहीत भूमि के किसान-मालिकों के कहने पर की गई है। हालाँकि, वही रिकॉर्ड इस पहलू को गलत साबित करता है। आवेदन की तारीख 21 मार्च 2005 [रसीद संख्या 2461 ] प्रत्यर्थी संख्या 11 के लेटर-हेड पर है। इस पर इसके एक निदेशक द्वारा हस्ताक्षर किए गए हैं। फॉर्म एलसी-1', हालांकि, पिछले मालिकों के अंगूठे के निशान के साथ-साथ पावर ऑफ अटॉर्नी और 'प्रत्यर्थी नंबर 11 के पक्ष में उनके द्वारा निष्पादित सहयोग समझौतों की प्रमाणित प्रतियों के साथ। आवेदन पत्र में लाखों रुपये के डिमांड ड्राफ्ट जमा करने का उल्लेख है। रुपये। उस अपेक्षित शुल्क या वैधानिक शुल्क का भुगतान किसने किया? क्या यह उन किसानों के लिए था जिनकी जमीन पहले ही अधिग्रहीत हो चुकी है और जिन्हें मुआवजे का एक पैसा भी नहीं मिला है? या यह प्रत्यर्थी संख्या 11 द्वारा जमा किया गया था? डिमांड ड्राफ्ट की प्रतियां इस प्रश्न का उत्तर देती हैं क्योंकि प्रत्येक पैसा केवल प्रत्यर्थी संख्या 11 द्वारा जमा किया गया था। अनपढ़ या अर्ध-निरक्षर किसानों को इसके अलावा कोई जानकारी नहीं थी कि उनकी जमीन अधिग्रहण के अधीन थी और एक बिल्डर

उन्हें ऐसी कीमत देने को तैयार था जो सरकारी मुआवजे से कहीं अधिक थी।

[63]. यह काफी दुर्भाग्यपूर्ण और भ्रामक है कि प्रत्येक प्रासंगिक सरकारी फाइल में कहा गया है, उदाहरण के लिए, कि "श्री सूरत सिंह और अन्य व्यक्तियों ने 84.04 एकड़ क्षेत्र में आवासीय प्लॉटेड कॉलोनी की स्थापना के लिए एलसी-1 पर अनुरोध प्रस्तुत किया है. ...आवेदक सेरूटनी शुल्क के लिए \*34,09140/- और लाइसेंस शुल्क के लिए 42,02000/- की राशि जमा की है। उक्त आवेदन पर पहली बार 19 अगस्त, 2005 के कार्यालय नोट के माध्यम से निपटारा किया गया था, फिर भी यह खुलासा नहीं किया गया है कि भूमि थी पहले ही हासिल कर लिया गया था। पुरस्कार पारित हो गया और यह सभी से मुक्त होकर राज्य में निहित हो गया इ रुकावटें बाद की टिप्पणियों में, तथाकथित आवेदकों के गायब होने से लेकर सभी अधिकारी गायब हो गए जिला नगर योजनाकार ने आगे बढ़कर काम किया है 11 वें प्रत्यर्थी के दावे के पक्ष में योगदान करने के लिए।"

5. यह निष्कर्ष निकाला गया:

"[69] . ऊपर देखे गए तथ्यों से, यह निष्कर्ष निकालने के अलावा कोई अलग निष्कर्ष नहीं हो सकता है कि हालांकि रोहतक में शहरी क्षेत्रों के विकास के लिए भूमि अधिग्रहण का प्रस्ताव विचाराधीन था, अनुमोदित किया गया था और वास्तविक जनता के लिए इसे तार्किक निष्कर्ष पर ले जाया गया था उद्देश्य। हालाँकि, अंतराल के दौरान और पुरस्कार निर्णय करने से पहले, बढ़ावा देने के लिए एक अपवित्र सांठगांठ प्रत्यर्थी संख्या 11 का निजी हित अंकुरित हुआ जिस ने अधिग्रहण के सार्वजनिक उद्देश्य को पटरी से उतार दिया और 1894 के अधिनियम की धारा 48 के तहत सत्ता का दुरुपयोग किया। प्रत्यर्थी संख्या 11 ने रहस्य के क्षणों का फायदा उठाया और उन हताश मालिकों के साथ संकट-बिक्री समझौते में प्रवेश करने में सफल रहा, जो परेशान थे और उनके पास तुलनात्मक रूप से बेहतर प्रस्ताव देने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं था।

[ 70 ] . यह कहना कि भूस्वामियों ने प्रत्यर्थी संख्या 11 के साथ स्वेच्छा से, अपने आप से या बिना किसी अनुचित दबाव के विभिन्न अनुबंध किए, इस पर विश्वास करना बहुत हास्यास्पद है। भूमि और उसे जोतने वाले के बीच एक प्राकृतिक और पारंपरिक बंधन है। कोई किसान शायद ही कभी अपनी ज़मीन बेचता है , सिवाय मजबूरी के। कृषि उनकी जीविका का एकमात्र स्रोत है, ज़मीन का खोना किसी भी किसान के लिए एक भयानक दुःस्वप्न है। भूमि अधिग्रहण कलेक्टर कभी भी भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजे का आकलन नहीं करते हैं और पंजीकरण शुल्क के उद्देश्य से निर्धारित कलेक्टर दर ही एकमात्र मानदंड है। किसान खुले बाजार में ज़मीन नहीं बेच सकता क्योंकि धारा 4 अधिसूचना जारी होने पर सभी बिक्री लेनदेन पर हमेशा प्रतिबंध लगा दिया जाता है। डर और चिंता के इन क्षणों ने प्रत्यर्थी नंबर 1 एल को सर्वोत्तम सौदेबाजी करने के लिए प्रेरित किया होगा। किसानों के लिए यह पेशकश ऐसी थी मानो पूरी भेड़ से बेहतर होगा कि आप ऊन दे दें।' किसानों के लिए कोई मुक्त व्यापार नहीं था। उनकी पसंद सीमित थी: कलेक्टर दर पर राज्य मुआवजा स्वीकार करना या राज्य प्रायोजित निजी बिल्डर द्वारा दिया गया बेहतर प्रस्ताव स्वीकार करना। सौदेबाजी की शक्ति में असमानता थी। भूमि के मूल्य का निर्धारण बिल्कुल भी किसानों के नियंत्रण में नहीं था। वे अँधेरे में टटोल रहे थे, उन्हें अंदाज़ा नहीं था कि ज़मीन छूट जायेगी। उन्होंने अनुचित और अन्यायपूर्ण एकतरफ़ा शर्तों को स्वीकार कर अपनी ज़मीन खो दी।

[ 71 ] . भूमि का बिक्री मूल्य प्रत्यर्थी संख्या 11 द्वारा निर्धारित किया गया था, न कि बाजार की ताकतों द्वारा, अपनी ज़मीन को बनाए रखने या प्रस्तावित मूल्य पर बिल्डर को बेचने के बीच एक विकल्प दिए जाने पर , एक भी किसान इसे बेचने के लिए सहमत नहीं होता। . परिस्थितियों ने भूस्वामियों को 11वें प्रत्यर्थी द्वारा दिए गए प्रस्ताव को स्वीकार करने के लिए मजबूर किया। यह अनुचित प्रभाव और धोखाधड़ी के माध्यम से की गई अचेतन सौदेबाजी का एक सिद्ध मामला है, दोनों रिकॉर्ड पर नमूना 'समझौते' वास्तव में खुलासा

करते हैं कि अनपढ़/अर्ध-साक्षर किसानों को बिंदीदार रेखाओं पर दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने के लिए कहा गया था, जिससे उन्हें अपनी अधिकांश पैतृक भूमि बेचने के लिए मजबूर होना पड़ा। सामूहिक समझौते निर्णायक रूप से आवश्यकता-आधारित प्रामाणिक बिक्री की दलील को झुठलाते हैं। न्यायालयों को उन अनुचित अनुबंधों से कैसे निपटना चाहिए जो सार्वजनिक हित और सार्वजनिक हित के लिए हानिकारक हैं, इसका उत्तर केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य बनाम ब्रोजो नाथ गांगुली और अन्य [1986] 3 एससीसी, 156 में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट रूप से दिया गया है। ऐसा कहते हुए-

" ..... संविधान का अनुच्छेद 14 सभी व्यक्तियों को कानून के समक्ष समानता और कानूनों के समान संरक्षण की गारंटी देता है। ....यह सिद्धांत है कि अदालतें इसे लागू नहीं करेंगी और जब ऐसा करने के लिए कहा जाएगा, तो एक अनुचित और अनुचित अनुबंध , या अनुबंध में एक अनुचित और अनुचित खंड, जो उन पार्टियों, जो सौदेबाजी की शक्ति में समान नहीं हैं के बीच दर्ज किया गया है को रद्द कर देंगी,...उदाहरण के लिए, उपरोक्त सिद्धांत वहां लागू होगा जहां सौदेबाजी की शक्ति की असमानता आर्थिक ताकत में बड़ी असमानता का परिणाम है अनुबंध करने वाले पक्ष.. . यह वहां भी लागू होगा जहां किसी व्यक्ति के पास अनुबंध पर अपनी सहमति देने या निर्धारित या मानक प्रपत्र में बिंदीदार रेखा पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है या कोई सार्थक विकल्प नहीं है। अनुबंध के हिस्से के रूप में नियमों के एक सेट को स्वीकार करें, भले ही उस अनुबंध या फॉर्म या नियमों में कोई खंड कितना भी अनुचित, अकारण और अचेतन क्यों न हो।...."

[ 72 ] . यदि विषय-अधिग्रहण के साथ आगे नहीं बढ़ने के लिए रिकॉर्ड से स्पष्ट रूप से गायब होने के बावजूद, अच्छे और उचित कारण थे, तो राज्य सरकार के लोगों के अधिकारों के संरक्षक राज्य एजेंसी के माध्यम से रोहताक में सेक्टर 27-28 विकसित करने की अपनी पिछली योजना को बंद कर सकते थे और जमीन उसके

मालिकों को जारी कर सकते थे। हालाँकि, उसने ऐसा नहीं किया। बल्कि, राज्य ने प्रतिष्ठित डोमेन की चाल के तहत अपनी शक्तिशाली शक्ति का खतरा फैलाया और गरीब किसानों के मन में एक मनोवैज्ञानिक भय पैदा कर दिया कि यदि वे सहमत नहीं हुए, तो वे भूमि और उसका मूल्य दोनों खो देंगे।

[ 73 ] . हम अब एक और जोरदार तर्क वाली दलील से भी निपट सकते हैं कि भूमि वास्तव में अधिग्रहण से मुक्त थी या इस न्यायालय के निर्देशों के तहत प्रत्यर्थी संख्या 11 को अधिकांश लाइसेंस दिए गए थे। आधिकारिक प्रत्यर्थीगण ने बार-बार लिखित बयानों में सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 14451 से 14453 / 2010 का उल्लेख किया है। जिसकी अनुमति एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने 6 दिसंबर, 2010 को राज्य और उसके अधिकारियों को भूमि मालिकों को 1894 अधिनियम की धारा 48 का लाभ देने दी गई थी और उन्हें लाइसेंस देने का निर्देश दिया। यह उल्लेख करना उचित है कि सीडब्ल्यूपी नंबर 14451 / 2010 मेसर्स उद्धर गगन प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड द्वारा दायर किया गया था, जिसमें प्रत्यर्थी नंबर 11 ने कुछ भूमि मालिकों के साथ दूसरे मामले में इसका प्रतिनिधित्व किया था, साथ ही उक्त बिल्डर-सह-डेवलपर भी था। रिट याचिकाकर्ता और अन्य किसानों को भी "उनके पावर ऑफ अटॉर्नी धारक-श्री संजय जैन के माध्यम से" पक्षकार बनाया गया था। अर्थात् प्रत्यर्थी संख्या 11 के अधिकृत प्रतिनिधि। हालाँकि, सभी तीन रिट याचिकाएं प्रत्यर्थी संख्या 11 द्वारा ही दायर की गई थीं। यह ध्यान रखना दिलचस्प है कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने अपने आदेश दिनांक 06 दिसंबर, 2010 में कहा है कि "दो सेट उत्तरदाताओं संख्या 1 और 2 द्वारा उत्तर दाखिल किए गए हैं। याचिकाकर्ताओं द्वारा अर्जित भूमि के स्वामित्व के संबंध में रिट याचिकाओं में किए गए संपूर्ण तथ्यात्मक कथनों को स्वीकार करते हुए, लाइसेंस देने और भूमि के हिस्से को जारी करने के लिए उनके आवेदन और सीडब्ल्यूपी नंबर 14452 / 2010 और 14451 / 2010 में याचिकाकर्ताओं को लाइसेंस प्रदान करते हुए कहा गया है कि जिस जमीन पर रबी की फसल खड़ी थी, उस जमीन का कब्जा एस्टेट

ऑफिसर, HUDA, रतक/भूमि अधिग्रहण कलेक्टर, हिसार द्वारा नहीं लिया जा सकता है। क्योंकि भूमि मालिकों को उनके अनुरोध पर 30.4.2005 तक का समय दिया गया था। इसके बाद, मामला उपायुक्त, रोहतक को भेजा गया, जिन्होंने अपनी रिपोर्ट दिनांक 17.3.2006 के माध्यम से अक्टूबर, 2005 तक भूमि मालिकों के कब्जे की पुष्टि की। इसके बाद खाते पर सीडब्ल्यूपी नंबर 1893 और 1894 / 2006 में उच्च न्यायालय द्वारा जारी यथास्थिति के अनुसार, जिस जमीन के लिए लाइसेंस दिया गया था, उसका आवंटन याचिकाकर्ताओं से नहीं लिया जा सकता था। (जोर दिया गया)

[ 74 ] . ऐसा प्रतीत हो सकता है कि अधिग्रहण का सार्वजनिक उद्देश्य, 06 अप्रैल, 2005 को अधिग्रहित भूमि पर कब्जा लेने का तथ्य, विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष खुलासा नहीं किया गया कि किसी सरकारी नीति का अस्तित्व न होना या कानून में किसी अधिग्रहित भूमि के लिए लाइसेंस देने का प्रावधान आदि शामिल है। केवल चुनिंदा जानकारी ही प्रत्यर्थी संख्या 11 के लिए सुविधाजनक है जिसको अभिलेख पर लाया गया था। आधिकारिक उत्तरदाताओं द्वारा दी गई प्रतियोगिता की प्रकृति पर गंभीर संदेह है , जिन्होंने इसे एक दोस्ताना मैच की तरह लिया। प्रत्यर्थी संख्या 11 और वरिष्ठ पदाधिकारियों के बीच मिलीभगत इस तथ्य में स्पष्ट है कि महाधिवक्ता, हरियाणा द्वारा दी गई स्पष्ट राय के बावजूद कि यह लेटर्स पेटेंट अपील दायर करने के लिए एक उपयुक्त मामला था, विभाग ने कार्यालय से एक विपरीत राय प्राप्त की। एलआर. हरियाणा और इस पूरी प्रक्रिया में विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले को अंतिम रूप देने की अनुमति दी। महाधिवक्ता के संवैधानिक कार्यालय को भी अपमानित किया गया। हम यह समझने में असफल हैं कि किसी निम्न प्राधिकारी से मनमाफिक राय हासिल करके महाधिवक्ता द्वारा दी गई राय को कैसे खारिज किया जा सकता है।

[ 75 ] . जहां भी संभव हो प्रतिवादी संख्या 11 की पहचान छिपाने के लिए और यह भ्रामक धारणा देने के लिए कि राज्य की उदारता के वास्तविक लाभार्थी छोटे समय के भूस्वामी थे, सरकारी

फाइलों में या न्यायालय के समक्ष भूस्वामी-किसानों के नाम सबसे आगे रखे गए थे। मामले का तथ्य यह है कि किसानों को जारी भूमि का एक इंच भी नहीं मिला है, जिसे औपचारिक रूप से जनवरी, 2007 में निष्पादित बिक्री कार्यों के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 11 के पक्ष में जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी धारकों किसान , अर्थात्, अधिकृत प्रतिनिधि प्रतिवादी संख्या 11 द्वारा स्थानांतरित कर दिया गया है। एकमात्र अकाट्य निष्कर्ष यह हो सकता है कि किसान मार्च अप्रैल, 2005 से ही परिदृश्य से बेदखल हो गए थे और यह 11वां प्रतिवादी था, जो उनके लिए छद्मवेशी था, अन्यथा भूस्वामियों के पास 25 जनवरी, 2007 को मार्च, 2005 में प्राप्त किये गये मुख्तयारनामा के माध्यम से बिक्री विलेख निष्पादित करने का अवसर कहां थाक?

XXX XXX

[ 79 ] . विक्रेताओं और क्रेता दोनों को इस तथ्य की पूरी जानकारी थी कि लेनदेन की गई भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया था और पुरस्कार भी पारित हो गया था। क्रेता को इस तथ्य की जानकारी थी कि विक्रेताओं के पास पूर्ण स्वामित्व नहीं है, फिर भी निर्णय पारित होने के लगभग दो साल बाद, 06 अप्रैल , 2005 को बिक्री विलेख प्रस्तुत किए गए और पंजीकृत किए गए। ऐसे प्रत्येक लेनदेन के संबंध में अधिग्रहीत भूमि वास्तव में अमान्य थी जिसका कानून की नजर में कोई अस्तित्व नहीं था।

[ 80 ] . ..... दूसरा, यह कि यह चुनौती देने का मामला नहीं है किसी भी द्विपक्षीय नियम और शर्तों के उल्लंघन के लिए या पारंपरिक आधार पर बिक्री विलेख जहां तथ्य का प्रश्न साबित करना होता है। विक्रय पत्रों को अमान्य घोषित करने की आकस्मिक राहत याचिकाकर्ताओं द्वारा उठाए गए व्यापक मुद्दों की एक शाखा है, जिसमें राज्य तंत्र द्वारा सत्ता के व्यवस्थित रंग-बिरंगे अभ्यास के इर्द-गिर्द घूम रहे मुद्दे भी शामिल हैं। नागरिकों के मौलिक अधिकारों के ट्रस्टी के रूप में अपना कर्तव्य निभाते हुए एक संवैधानिक न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 14 और 300 ए के जनादेश की अवहेलना में

किए गए अधिग्रहण के पीछे के निजी उद्देश्य पर से पर्दा उठाने और उजागर करने का अधिकार होगा।

XXX XXX

[ 82 ] . 1894 अधिनियम के तहत निहित भूमि अधिग्रहण की शक्ति का उपयोग केवल सार्वजनिक हित में किया जा सकता है, न कि संकटकालीन बिक्री के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 11 के पक्ष में भूमि-बैंक बनाने के लिए। राज्य भूस्वामियों को किसी निजी लाभार्थी के पक्ष में और उसके द्वारा निर्धारित कीमत पर अपना स्वामित्व छोड़ने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है। अधिसूचित सार्वजनिक उद्देश्य प्रतिवादी नंबर 11 को मुनाफाखोरी को अधिकतम करने के लिए न्यूनतम संभव कीमत पर जमीन खरीदने में सक्षम बनाने के लिए केवल एक चाल थी। यह इतनी अच्छी तरह से तय किया गया है कि किसी कानून द्वारा प्रदान किए गए एक विशेष तरीके से की जाने वाली कार्रवाई, निर्धारित तरीके से की जानी चाहिए, की जानी चाहिए या बिल्कुल भी नहीं की जानी चाहिए। नज़ीर अहमद बनाम किंग एम्परर, एआईआर 1936 पीसी, 253 में प्रिवी काउंसिल द्वारा निर्धारित नियम कि "जहां किसी निश्चित कार्य को एक निश्चित तरीके से करने की शक्ति दी जाती है, वहां उस कार्य को उसी तरीके से किया जाना चाहिए या बिल्कुल नहीं किया जाना चाहिए", को सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अनुमोदित और आगे बढ़ाया गया है निर्णयों की एक शृंखला. जब किसी कानून द्वारा दी गई स्पष्ट शक्ति को आगे बढ़ाने के लिए कोई कार्रवाई की जाती है , तो ऐसी शक्ति को लागू करने की वैधता पूरी तरह से नेट-एंड ऑब्जेक्ट को प्राप्त करने की सीमा पर निर्भर करेगी जिसके लिए कानून ऐसी शक्ति का प्रयोग करने में सक्षम बनाता है। इस मामले में इन सिद्धांतों का पूरी तरह से उल्लंघन किया गया है क्योंकि दिखावा किया गया सार्वजनिक उद्देश्य न तो इरादा था और न ही अंततः हासिल किया गया था।

[ 83 ] . 1975 के राज्य अधिनियम की विधायी योजना के संदर्भ में आधिकारिक उत्तरदाताओं द्वारा बहुत अधिक प्रचार किया गया है। पुनरावृत्ति की कीमत पर, यह उल्लेख किया जा सकता है कि लाइसेंस



देने के लिए आवेदन ज्यादातर मार्च/अप्रैल 2005 में भेजे गए थे, हालांकि प्रतिवादी संख्या 11 ने वर्ष 2006 में भी ऐसे आवेदन देना जारी रखा। सभी लाइसेंस अप्रैल, 2005 में निर्णय पारित होने के बाद और जनवरी, 2007 में बिक्री कार्यों के निष्पादन से पहले जारी किए गए थे। बिल्डर के पास एक इंच भी जमीन नहीं थी, फिर भी प्रत्येक लाइसेंस उसे संबोधित किया गया था और एक विशिष्ट संलग्नक के साथ भेजा गया था कि प्रतिवादी संख्या 11 लाइसेंस प्राप्त और जारी भूमि का एकमात्र मालिक था। हमारे विचार में लाइसेंस जारी करना, 1975 के अधिनियम के पीछे की नीति के तहत किया गया एक धोखा था। हम ऐसा इस कारण से कहते हैं कि अधिनियम की धारा 2[डी] में 'उपनिवेशकर्ता' को "एक व्यक्ति, कंपनी या संघ, व्यक्तियों का निकाय, चाहे निगमित हो या नहीं, कॉलोनी में परिवर्तित करने के लिए भूमि का मालिक होना..." के रूप में परिभाषित किया गया है। धारा 2[के] में 'मालिक' शब्द को परिभाषित करते हुए उस व्यक्ति को शामिल किया गया है जिसके पक्ष में शहरी क्षेत्र में कम से कम भूमि का पट्टा हो 99 वर्ष की छूट दी गई है। धारा 3[1] अनिवार्य रूप से यह आवश्यक है कि "कोई भी मालिक जो अपनी भूमि को कॉलोनी में परिवर्तित करना चाहता है" लाइसेंस देने के लिए आवेदन कर सकता है। उप-धारा [2] निदेशक को "भूमि के स्वामित्व के बारे में पूछताछ करने के लिए बाध्य करती है। इसी प्रकार, हरियाणा शहरी क्षेत्र विकास और विनियमन नियम 1976 के नियम 3 में कॉलोनी स्थापित करने के इच्छुक भूमि के मालिक को "सभी हक विलेख की प्रतिलिपि या प्रतियां ..." सहित आवश्यक दस्तावेजों के साथ आवेदन करने की आवश्यकता होती है। एक गलत निर्देशित निर्भरता इन नियमों के नियम 17 पर रखी गई है जिसमें कहा गया है कि "कॉलोनाइजर नियम 12 के तहत उसे दिए गए लाइसेंस को निदेशक की पूर्व मंजूरी के बिना किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित नहीं करेगा"। इसका पहले ही इस तरह से निस्तारण किया जा चुका है कि वास्तविक मालिकों के पास बिल्डर के साथ सहयोग समझौते में प्रवेश करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा था, जो लाइसेंस प्राप्त करने और भूमि को मुक्त कराने के लिए इतना आश्वस्त था कि उसने मालिकों को परिणामी

लाभों से बाहर कर दिया। 2005 में ही उस भूमि के लिए "संपूर्ण बिक्री प्रतिफल" का भुगतान करके लाइसेंस जारी कर दिया गया, जो पहले से ही सभी बाधाओं से मुक्त होकर राज्य में निहित थी।

XXX XXX

[ 87 ] . 1894 के अधिनियम की धारा 48 [1] का बार-बार संदर्भ समान रूप से गलत है। राम मूर्ति सरीन के मामले में पूर्ण पीठ का कहना है कि यदि भूमि अधिग्रहण कलेक्टर द्वारा उसके द्वारा घोषित अधिनियम के अनुसार कब्जा नहीं लिया गया है, तो राज्य सरकार अधिनियम की धारा 48 के तहत बिना किसी अधिसूचना के अधिग्रहण की कार्यवाही को समाप्त करने की अनुमति दे सकती है, यदि उसे अब भूमि अधिग्रहण में कोई दिलचस्पी नहीं है। यदि आधिकारिक उत्तरदाताओं ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद कि राज्य को भूमि अधिग्रहण में कोई दिलचस्पी नहीं है, कानून का अक्षरशः पालन किया होता, तो इसका एकमात्र परिणाम यह होना चाहिए था कि अधिग्रहण समाप्त हो जाए और परिणामस्वरूप भूमि मूल मालिक में वापस आ जाए। यह एक ऐसा मामला है जहां कृत्रिम कारण बनाए गए थे, इस तथ्य को गुमराह करने के लिए उपायुक्त, रोहतक की सहायता से रिकॉर्ड में हेराफेरी की गई थी कि निर्णय की घोषणा करते समय अधिग्रहित भूमि का कब्जा नहीं लिया गया था। राज्य सरकार के जिम्मेदार अधिकारियों ने, प्रतिवादी नंबर 11 की मदद करने की चिंता में, भूमि मालिकों या आम जनता के हितों की पूरी तरह से अनदेखी की है, जिन्हें HUDA के तत्वावधान में हजारों भूखंड काफी कम कीमत पर आवंटित किए जा सकते थे।

XXX XXX

[ 89 ] . याचिकाकर्ताओं के खिलाफ उठाई गई देरी या देरी की आपत्ति कम से कम दो मामलों में अस्वीकृति के योग्य है। सबसे पहले, यह सरकारी रिकॉर्ड से समझा जा सकता है कि लाइसेंस देने या भूमि जारी करने की प्रक्रिया वर्ष 2006 में शुरू हुई और वर्ष 2011 तक जारी रही। वास्तव में, सुनवाई की आखिरी तारीख तक,

आधिकारिक प्रत्यर्थीगण, अपने द्वारा समझे कारणों से उन्होंने इसे रिकॉर्ड पर लाना जरूरी नहीं समझा कि 422.44 एकड़ में से कितनी जमीन अब तक प्रतिवादी संख्या 11 के पक्ष में जारी की गई है। हालांकि, बार में की गई दलीलों से यह प्रतीत होता है कि बड़ा हिस्सा प्रतिवादी संख्या, 11 के हाथों में चला गया है, कुछ हिस्सों को छोड़कर जहां स्टेट/ हुदा उक्त प्रतिवादी की सुविधा के लिए सार्वजनिक उपयोगिताओं को विकसित करने का इरादा रखता है। दूसरे, आज तक कोई भी विकास नहीं किया गया है और यह बताया गया है कि भूमि अभी भी बिना किसी निर्माण के अपने मूल रूप में मौजूद है। ( जोर दिया गया)

6. उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों से यह स्पष्ट है कि अधिग्रहण की अधिसूचना में शामिल भूमि के मालिकाना अधिकार का एक बिल्डर के पक्ष में स्थानांतरण, जिसने कॉलोनी की स्थापना के लिए भूमि जारी करने की मांग की थी, स्पष्ट रूप से कानून और अधिग्रहण के अधिसूचित उद्देश्य को विफल करने वाला था। यह देखा गया कि इस निर्विवाद तथ्यात्मक स्थिति पर, एक मुकदमे द्वारा बिक्री विलेख को रद्द करने की मांग के वैकल्पिक उपाय की दलील पर विचार नहीं किया जा सकता है। बिक्री लेनदेन को रद्द करने की राहत उस बिल्डर को अधिग्रहण की कार्यवाही के तहत कवर की गई भूमि को मुक्त करने की शक्ति के अवैध प्रयोग की खोज के लिए आकस्मिक और परिणामी थी जो मूल मालिक नहीं था। अवैधता और व्यवस्थित धोखाधड़ी को समाप्त करना आवश्यक हो गया। यह निर्विवाद था कि अधिग्रहण से पहले बिल्डर के पास एक इंच भी जमीन नहीं थी और केवल भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही के साथ-साथ अधिग्रहण के अंतर्गत आने वाली भूमि के उपनिवेशीकरण के लिए लाइसेंस लेने की बिल्डर की क्षमता ने उसे स्वामित्व हासिल करने में सक्षम बनाया। किसी उपनिवेशवादी के पास अपनी भूमि का स्वामित्व होने की कानूनी अनिवार्यता के विपरीत, भूमि के स्वामित्व को तलवार के बल पर प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती। अधिग्रहण का भार मूल स्वामियों के सिर पर।

7. उच्च न्यायालय ने देखा है कि जिन परिस्थितियों ने किसानों को अपने अधिकारों को त्यागने में असहायता पैदा की और सरकार के अधिकारियों के साथ बिल्डर की अपवित्र सांठगांठ के परिणामस्वरूप समानता और निष्पक्ष खेल की संवैधानिक गारंटी समाप्त हो गई और अधिग्रहण की शक्ति समाप्त हो गई। सार्वजनिक

प्रयोजन के लिए राज्य द्वारा अधिग्रहण के नाम पर बिल्डर को भूमि हस्तांतरित करने के लिए दुरुपयोग किया गया।

8. राहत को ढालने के पहलू पर, ऑपरेटिव ऑर्डर को पारित किया गया:

"[94] . चर्चा के आलोक में और ऊपर बताए गए कारणों से, हम इन रिट याचिकाओं को निम्नलिखित शर्तों पर स्वीकार करते हैं:

(i) चूंकि विषय अधिग्रहण का उद्देश्य न तो अपने ' सार्वजनिक उद्देश्य' को प्राप्त करना था, इसलिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम , 1894 की धारा 4 और 6 के तहत जारी 11 अप्रैल, 2002 और 8 अप्रैल, 2003 की अधिसूचनाएं पूरी तरह से रद्द की जाती हैं। इसके परिणामस्वरूप, 06 अप्रैल, 2005 को पारित बाद के पुरस्कार कायम नहीं रह सकते और परिणामस्वरूप रद्द कर दिए जाते हैं।

(ii) एक आवश्यक परिणाम के रूप में, प्रतिवादी संख्या 11- बिल्डर-कम-डेवलपर को 12 जून 2006 , प्रथम अगस्त, 2006, प्रथम सितम्बर, 2006 अथवा को लाइसेंस जारी कर दिए गए। इसके बाद, भले ही अभिलेख पर नहीं लाया गया हो, लेकिन अधिग्रहित भूमि से संबंधित, इसके द्वारा अमान्य घोषित किया जाता है और रद्द कर दिया;

[iii] नतीजतन, जारी करने के आदेश जैसे दिनांक 12 जून, 2006 [ पी-28 और पी-29] या 11 अप्रैल, 2002 और 08 अप्रैल, 2003 की अधिसूचनाओं के माध्यम से अधिग्रहित भूमि से संबंधित कोई भी ऐसा आदेश, जो 1894 अधिनियम की धारा 48 [1] के तहत कथित रूप से शक्तियों का प्रयोग करते हुए पारित किया गया है, इसके द्वारा रद्द कर दिया गया;

[iv] उपरोक्त [ii] और [iii] पर जारी घोषणा और निर्देशों के परिणामस्वरूप, बिक्री विलेखों को निष्पादित किया गया -

प्रत्यर्थी सं. 11 जनवरी, 2007 में अलग-अलग तिथियों पर अधिग्रहित भूमि का अधिग्रहण अमान्य और कानून की नजर में गैर-मौजूद घोषित किया जाता है;

[v] वे जमींदार जिन्हें न तो मुआवजा मिला है और न ही उन्होंने कोई सहयोग किया है या प्रत्यर्थी संख्या 11 के साथ बिक्री के समझौतों भी नहीं किया , उनको अपनी-अपनी भूमि पर तुरंत अधिकार के साथ को बहाल किया जाएगा।

[vi] जिन भूमि मालिकों को मुआवजा प्राप्त हुआ है, लेकिन उन्होंने प्रत्यर्थी संख्या 11 के साथ बिक्री के लिए कोई सहयोग या समझौता नहीं किया है, उन्हें भी 9 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज के साथ मुआवजे की पूरी राशि जमा करने के अधीन संबंधित भूमि, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 28 के तहत निर्धारित पर वापस कर दिया जाएगा। क्षतिपूर्ति राशि की वापसी के एक सप्ताह के भीतर कब्जा उनके पक्ष में बहाल कर दिया जाएगा।

[vii] वे जमींदार जिन्होंने सहयोग या प्रत्यर्थी संख्या 11 के साथ बिक्री के समझौतों को किया है उनके द्वारा प्राप्त बिक्री राशि को वापस करने का विकल्प दिया जाएगा, इस आदेश की प्रमाणित प्रति की प्राप्ति की तिथि से तीन महीने की अवधि के भीतर 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज के साथ प्रत्यर्थी संख्या 11। अगर उनमें से किसी ने पैसा वापिस प्राप्त किया है राज्य से मुआवजे के रूप में, जैसा कि ऊपर दिए गए निर्देश संख्या [vi] के तहत आने वाले भूमि मालिकों के लिए निर्धारित किया गया है, उन्हें उसी माध्यम से राशि को वापस करना होगा। ऐसा करने पर, उनकी अधिग्रहित भूमि एक सप्ताह के भीतर उन्हें वापस कर दी जाएगी।

[viii] यदि कोई भी भूमि मालिक ऊपर की श्रेणी [vii] में आता है और वह बिक्री प्रतिफल को प्रत्यर्थी संख्या 11 को या राज्य को मुआवजे की राशि वापस करने में विफल रहता है, उसकी भूमि का अधिकार उस सीमा तक, प्रत्यर्थी No.11 के पक्ष में हस्तांतरित किया जाएगा ;

[ix] यदि भूमि मालिक उपरोक्त निर्देश के अनुसार निजी बिल्डर को प्रतिफल राशि वापस करने में विफल रहते हैं और प्रतिवादी संख्या 11 अपनी भूमि के लिए अपना अधिकार पूर्ण करता है, तो राज्य सरकार

उक्त प्रत्यर्थी को ऐसी भूमि की सीमा तक लाइसेंस देने के लिए स्वतंत्र होगी, यदि 1975 अधिनियम के तहत इसकी अनुमति है।

[x] प्रत्यर्थी नंबर 11 राज्य से लाइसेंस शुल्क, सीएलयू या अन्य वैधानिक शुल्क रिफंड मांगने का हकदार होगा, छह महीने की अवधि के भीतर, लेकिन बिना किसी ब्याज के सीमा और भूमि के लिए जो मूल मालिकों के पक्ष में जारी की जाएगी;

[xi] प्रत्यर्थी संख्या 11 पर प्रत्येक मामले में 50,000/- [पचास हजार] की लागत होगी, जिसे उसे एक महीने के भीतर [i] मध्यस्थता और सुलह केंद्र और [ii] वकील कल्याण कोष में हाई कोर्ट बार की बराबर हिस्सेदारी में जमा करना होगा।

9. जब मामला पहली बार इस न्यायालय के समक्ष सुनवाई के लिए आया, इस न्यायालय के दिनांक 5 अगस्त, 2011 के एक आदेश पर आश्रय रखा गया था एसएलपी (सिविल)...../2011 ( सीसी 12415/2011), शीर्षक हरियाणा राज्य बनाम सिंधु एजुकेशन फाउंडेशन ने उच्च न्यायालय के फैसले पर रोक लगा दी है। उक्त मामले में इस न्यायालय के आदेश का उल्लेख आक्षेपित आदेश में भी किया गया है। उक्त याचिका को बाद में इस न्यायालय द्वारा 7 सितंबर, 2015 (एसएलपी (सिविल) संख्या 22354/ 2011) को खारिज कर दिया गया है। इस न्यायालय ने नोटिस जारी करते हुए, आक्षेपित निर्णय के क्रियान्वयन पर रोक लगा दी। हालाँकि, 13 मार्च, 2015 के आदेश के माध्यम से यह स्पष्ट किया गया था कि रोक का मतलब यह नहीं हो सकता कि संपत्ति पर कोई और विकास किया जा सकता है। हालाँकि, कुछ अंतरिम आवेदन दायर किए गए हैं जिनमें आवेदकों ने लंबित अवधि के दौरान 6 फरवरी, 2012 को और उसके बाद अपीलकर्ता-बिल्डर का समर्थन करने के लिए मुकदमेबाजी के बीच, भूखंड खरीदने का दावा किया है। कुछ भूमि मालिकों द्वारा भी, जो उच्च न्यायालय के समक्ष पक्षकार नहीं थे, आक्षेपित निर्णय के समर्थन में आवेदन दायर किए गए हैं। भले ही जिन व्यक्तियों ने मुकदमेबाजी के दौरान भूखंड खरीदने का दावा किया है, उनके पास रिट याचिकाओं का विरोध करने का कोई अधिकार नहीं हो सकता है, हमने न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत विविध दृष्टिकोण से बिंदुओं पर विचार करने के उद्देश्य से ही उनका प्रतिनिधित्व करने वाले वकील को सुना है।

10. हमने बिल्डर के वरिष्ठ वकील श्री श्याम दीवान, एस/श्री हरीश एन. साल्वे और डॉ. राजीव धवन विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता को सुना है, बिल्डर या खरीदारों के अन्य वकीलों के अलावा और भूमि मालिकों के लिए श्री के. के. वेणुगोपाल विद्वान वरिष्ठ वकील और अन्य वकील भूमि मालिकों के लिए। हमने राज्य के विद्वान वकील को भी सुना है। राज्य द्वारा रिकॉर्ड भी पेश किया गया है।

11. अपीलकर्ताओं की ओर से तर्क यह है कि निजी बिल्डर द्वारा उपनिवेशीकरण की अनुमति देने की राज्य की नीति में कुछ भी गलत नहीं है और उक्त नीति चुनौती के अधीन नहीं है। नीति 1975 अधिनियम द्वारा अनुमत है और उच्च न्यायालय ने उक्त नीति के अनुसार अपीलकर्ता के मामले पर विचार करने का निर्देश जारी किया था। फैंसले के बावजूद , भूमि मालिकों के पास कब्जा जारी रहा और भूमि को मुक्त करने के लिए 1894 अधिनियम की धारा 48 के तहत शक्ति का वैध रूप से प्रयोग किया गया। योग्यता के बावजूद, याचिका देरी के आधार पर और अनुमोदन के सिद्धांत के आधार पर खारिज की जा सकती थी और यह अपमानजनक है क्योंकि भूमि मालिकों ने बिल्डर के पक्ष में विक्रय -पत्र निष्पादित किया था और बिल्डर से सहयोग का लाभ लिया था। यह भी प्रस्तुत किया गया कि आक्षेपित निर्णय में भूमि मालिकों को "जमीन को अपने पास रखने या बिल्डर द्वारा भुगतान किए गए मुआवजे को ब्याज के साथ प्राप्त करने या राज्य को एकत्र किए गए मुआवजे को वापस करने" का विकल्प देने वाले ऑपरेटिव निर्देश का परिणाम होगा। एक कटी हुई कॉलोनी बसाई जा रही है जो एकीकृत विकास की अवधारणा के विपरीत होगी। यह भी प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय ने गलत तरीके से मान लिया है कि उपनिवेशीकरण की अनुमति देने वाली वर्तमान स्थिति पर कोई नीति लागू नहीं थी। 26 मार्च, 2000 की नीति पर भी भरोसा किया गया। श्री दीवान ने बताया कि चार्टर्ड अकाउंटेंट्स की रिपोर्ट के अनुसार , बिल्डर ने मूल भूमि मालिकों और सरकार को स्टांप शुल्क और पंजीकरण शुल्क के पेटे भुगतान पर 64.58 करोड़ रुपये खर्च किए थे। बिल्डर ने विकास और निर्माण, ईडीसी/आईडीसी, वित्तीय लागत, लाइसेंस /जांच शुल्क रूपांतरण शुल्क, कार्यालय/प्रशासन और अन्य व्यय पर भी 174,62 करोड़ रुपये खर्च किए हैं। बिल्डर ने सेक्टर 27 (धारा 26 और 28 में भाग) रोहतक, हरियाणा में आवासीय प्लॉट कॉलोनी में नक्काशीदार भूखंडों / इकाइयों की बिक्री पर विचार करने के लिए तीसरे पक्ष से 114.91 करोड़ रुपये की राशि एकत्र की थी। इस प्रकार, बिल्डर ने पहले ही प्राप्त राशि से लगभग 100 करोड़ रुपये अधिक खर्च कर दिए हैं और यदि भूमि मालिकों से एकत्र

किए गए प्रतिफल के बदले में जमीन वापस करनी है तो वह यह राशि भूमि मालिकों से नहीं ले पाएगा। डॉ. धवन ने कहा कि अनुचित प्रभाव के मुद्दों का फैसला केवल एक मुकदमे में ही किया जा सकता था। दुर्भावनापूर्ण निष्कर्ष को आवश्यक प्रमाण के मानक और धोखाधड़ी करने वाले पक्ष की आवश्यकता की परवाह किए बिना दर्ज किया गया था, जिसके खिलाफ आरोप लगाया गया था। किसी भी मामले में, राहत को उन लेन-देनों को ध्यान में रखते हुए ढाला जा सकता है जो पहले से ही संभावित रूप से कानून निर्धारित कर चुके थे। यह भी प्रस्तुत किया गया कि अधिग्रहण के बाद, HUDA अधिग्रहीत भूमि का निस्तारण उस पर कोई विकास किए बिना भी कर सकता है। निर्णय के बाद अधिग्रहण को चुनौती नहीं दी जा सकती। प्रामाणिक खरीदार क्षतिपूर्ति के हकदार थे। श्री साल्वे ने कहा कि जबरन अधिग्रहण के कारण किसानों की समस्या के विपरीत, रहने की जगह के लिए शहरी मध्यम वर्ग की गंभीर समस्या पर भी विचार करने की आवश्यकता है। एक बार अधिग्रहण रद्द कर दिया जाए, किसानों द्वारा बिल्डरों को बिक्री की वैधता को निजी कानून उपचार में छोड़ दिया जाना चाहिए जहां इक्विटी को संतुलित किया जा सकता है। यदि अधिग्रहण वैध है और धारा 48 के तहत रिहाई का आदेश रद्द कर दिया गया है, तो भूमि राज्य को वापस करनी होगी। इस तथ्यात्मक स्थिति में आक्षेपित आदेश उचित नहीं ठहराया जा सकता। जिरह के अभाव में और , हिस्सेदारी को ध्यान में रखते हुए, भूमि मालिक जिन्हें पहले ही मुआवजा या बिक्री पर राशि प्राप्त हो चुकी है उनको भूमि वापस नहीं की जा सकती। कथित धोखाधड़ी और अनुचित प्रभाव या जबरदस्ती एक अनुबंध को अमान्य कर सकती है लेकिन शून्य नहीं और सिविल कोर्ट को ऐसी बिक्री को रद्द करने के लिए हिस्सेदारी को संतुलित करना होगा। राज्य के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि निजी बिल्डर द्वारा उपनिवेशीकरण की अनुमति देने की नीति का उद्देश्य बेतरतीब निर्माण को रोकना है। इस नीति ने तेजी से विकास में मदद की और राज्य को कमजोर वर्गों के लिए घर आरक्षित करने पर प्रतिबंध लगाने में सक्षम बनाया। यह प्रस्तुत किया गया था कि सड़कों का निर्माण पहले ही किया जा चुका है और यदि बिल्डर के पक्ष में भूमि की रिहाई को रद्द किया जाना है, तो भूमि HUDA को वापस कर दी जानी चाहिए।

12. उपरोक्त दलीलों का विरोध करते हुए, भूमि मालिकों के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री के.के. वेणुगोपाल ने कहा कि तथ्य खुद बयां करते हैं। बिल्डर अधिसूचना के तहत भूमि खोने के आसन्न खतरे का सामना कर रहे भूमि मालिकों की असहायता का फायदा उठाकर भारी मुनाफा कमाने के लिए निर्णय देने की पूर्व संध्या पर प्रकट हुआ है।



बिल्डर ने अपने नामांकित व्यक्ति के पक्ष में पावर ऑफ अटॉर्नी प्राप्त कर ली और भूमि मालिकों ने राज्य की कार्रवाई की अवैधता के बावजूद अपनी भूमि को बचाने का कोई अन्य रास्ता नहीं ढूँढ पाए और दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए। बिल्डर अधिग्रहण के दायरे में आने वाली जमीन पर अवैध रूप से पैसा लगाने का जोखिम तभी उठा सकता था, जब उसे अधिकारियों से यह आश्वासन मिला होता कि जमीन उसे जारी कर दी जाएगी, भले ही कानून इसकी इजाजत नहीं देता। इस प्रकार, ऐसी स्थिति पैदा हुई कि ने भूमि मालिकों को एक बिल्डर के पक्ष में अपने अधिकार छोड़ने के लिए मजबूर कर दिया जो अधिग्रहण की शक्ति का दुरुपयोग था। ऐसी स्थिति में, भूमि मालिकों के पास अधिकारियों के नाम या अवैधता को आगे बढ़ाने में उनकी सटीक भूमिका जानने का कोई साधन नहीं था। निर्विवाद तथ्य स्पष्ट रूप से धोखाधड़ी और सत्ता के दुरुपयोग का संकेत देते हैं। न्याय को आगे बढ़ाने के लिए तकनीकीताओं की अनदेखी करके राहत को ढाला जा सकता है। यह भी प्रस्तुत किया गया कि राज्य सरकार ने स्वयं कुछ समान मामलों में सी. बी. आई. जांच का आदेश दिया था जैसा कि एस. एल. पी. (सिविल) No.5725/2015 (रामेश्वर और अन्न बनाम हरियाणा राज्य और अन्य) में 6 अक्टूबर, 2015 के इस न्यायालय के आदेश में भी उल्लेख किया गया था।

13. हमने प्रतिद्वंद्वी तर्क पर गंभीरता से विचार किया है। हमें उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष से असहमत होने का कोई कारण नहीं मिला कि वर्तमान मामला संबंधित अधिकारियों और बिल्डर की अपवित्र सांठगांठ के कारण बिल्डर को मुनाफाखोरी करने में सक्षम बनाने के कारण कानून का घोर दुरुपयोग है। भूमि या तो राज्य द्वारा किसी अनिवार्य सार्वजनिक उद्देश्य के लिए ली जा सकती है या भूमि मालिकों को लौटाई जा सकती है, बिल्डर को नहीं।

14. बाध्यकारी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि अधिग्रहण पर कोई आपत्ति नहीं हो सकती थी और न ही कॉलोनियों के विनियमित विकास पर, बल्कि बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी करने के लिए एक आवेदन पर विचार करना जो अधिग्रहण अधिसूचना के बाद सामने आता है और ऐसे बिल्डर को भूमि जारी करना एक निजी उद्देश्य के लिए अधिग्रहण के समान है। यह अमीरों के लाभ के लिए गरीबों के संसाधनों का हस्तांतरण है। यह किसान की आजीविका और अस्तित्व की कीमत पर मुनाफाखोरी की अनुमति देने के समान है। यह संविधान के दर्शन के विरुद्ध है और समानता तथा संपत्ति और जीवन के अधिकार की गारंटी वाले मौलिक अधिकारों का उल्लंघन है। जो कार्य प्रत्यक्ष रूप से नहीं किया जा सकता वह अप्रत्यक्ष रूप से भी नहीं किया जा सकता।

15. इसके अलावा, यदि राज्य को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से राज्य की उदारता के लाभार्थी का चयन करने के लिए पार्टी बनना है - जो वर्तमान तथ्य की स्थिति में राज्य निश्चित रूप से है - निष्पक्षता और पारदर्शिता सार्वजनिक शक्ति के प्रयोग के आवश्यक तत्व हैं जिनका पालन करना आवश्यक है। यह स्पष्ट है कि राज्य ने बिल्डर को अधिग्रहण की शुरुआत के बाद अधिग्रहण के अंतर्गत आने वाली भूमि पर उपनिवेश स्थापित करने के लिए क्षेत्र में प्रवेश करने में सक्षम बनाया है। राज्य की कार्रवाई के अभाव में, बिल्डर के लिए लेनदेन में प्रवेश करना संभव नहीं था, जिसके बाद अधिग्रहण से वापसी हुई। लेकिन कुछ हलकों से आश्वासन के लिए, बिल्डर निवेश नहीं कर सकता था और न ही भूमि मालिक संबंधित लेनदेन निष्पादित कर सकते थे। राज्य द्वारा सत्ता के ऐसे कपटपूर्ण और गुप्त प्रयोग की कानून द्वारा अनुमति नहीं है। यह अन्य बातों के साथ-साथ रिलायंस नेचुरल रिसोर्सेज लिमिटेड बनाम रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड ((2010) 7 एस. सी. सी 1 ), सेंटर फॉर पब्लिक इंटरेस्ट लिटिगेशन बनाम UOI (( 2012 ) 3 एससीसी 1 ); विशेष संदर्भ 1 / 2012 भारत के संविधान के यू/ए 143 (1) (2012) 10 एससीसी 1 ) और मनोहर लाल शर्मा बनाम प्रिंसिपल सचिव ( ( 2014 ) 9 एस. सी. सी. 516 ) में निर्धारित सार्वजनिक ट्रस्ट सिद्धांत का उल्लंघन है।

16. 6 मार्च, 2000 की नीति पर निर्भरता गलत धारणा है।

उक्त दस्तावेज का विषय है:

"भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा - 4 के तहत अधिसूचना जारी होने से पहले डेवलपर्स द्वारा स्वामित्व/खरीदे गए अधिग्रहण की रिहाई, लेकिन तारांकित होटलों /लाइसेंस के भूमि उपयोग में बदलाव की अनुमति देने के लिए आवासीय आवेदन प्रस्तुत किया गया उसके बाद आवासीय कालोनियां स्थापित करने के ली

(जोर दिया गया)

17. इस प्रकार, नीति केवल ऐसी भूमि को अधिग्रहण मुक्त करने के लिए लागू है, जैसा कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी होने से पहले डेवलपर्स द्वारा स्वामित्व/खरीदा गया है, इस शर्त का सख्ती से पालन करना आवश्यक था और अधिग्रहण से पहले मूल मालिकों के अलावा कोई भी व्यक्ति प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से उक्त नीति का लाभ नहीं उठा सकता था। यहां तक कि एक

वास्तविक त्रुटि भी किसी पेटेंट अवैधता को उचित नहीं ठहरा सकती। वर्तमान मामले में, यह स्वयं बिल्डर का निर्विवाद मामला है कि उसके पास अधिसूचना से पहले एक इंच भी जमीन नहीं थी। यह भी स्पष्ट है कि लाइसेंस देने के लिए आवेदन, हालांकि कथित तौर पर भूमि मालिकों द्वारा किया गया है, वास्तव में बिल्डर द्वारा किया गया है। बिल्डर द्वारा दायर सिविल रिट याचिका संख्या 4767 / 2008 में उच्च न्यायालय के दिनांक 25 मार्च, 2008 के आदेश का संदर्भ अपीलार्थी के लिए कोई फायदा का नहीं है, यह केवल रिट याचिकाकर्ताओं के दावे पर कानून के अनुसार विचार करने का निर्देश है। उक्त आदेश में बिल्डर के दावे की वैधता पर निर्णय नहीं लिया गया है। 6 दिसंबर के आदेश में भी, सिविल रिट याचिका संख्या 14452 / 2010 और अन्य संबंधित मामलों में, अधिग्रहण अधिसूचना के बाद तस्वीर में आए एक बिल्डर के पक्ष में भूमि की रिहाई की वैधता के संबंध में मुद्दे पर कोई विचार या निर्णय नहीं लिया गया है, जिस से किसी भी राहत के दावे का आधार छीन खत्म हुआ हो।

18. हालांकि यह सच है कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत विलंबित याचिका पर विचार नहीं किया जा सकता है, लेकिन यह अच्छी तरह से स्थापित है कि यह केवल विवेक के उचित और उचित अभ्यास पर आधारित अभ्यास का एक नियम है, न कि क्षेत्राधिकार संबंधी बाधा। किसी अवैध कार्रवाई को रद्द करने के लिए विवेक का प्रयोग धोखाधड़ी या कानून के दुरुपयोग के आधार पर देर से भी संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत हस्तक्षेप करने के लिए उत्तरदायी नहीं हो सकता है। जब किसी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए अधिग्रहित की जाने वाली भूमि को निजी व्यक्तियों को हस्तांतरित करने की अनुमति दी जाती है, तो किसी भी प्रशासनिक कार्रवाई या निजी लेनदेन को धोखाधड़ी से दूषित माना जा सकता है (रॉयल ऑर्किड होटल्स बनाम जी. जयारामा रेड्डी (2011) 10 एससीसी 608. पैरा 22)। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है, ऐसी कार्रवाई के लिए कोई कानूनी मंजूरी नहीं है।

19. यह अच्छी तरह से स्थापित है कि जिस उद्देश्य के लिए शक्ति प्रदान की गई है उससे भिन्न किसी उद्देश्य के लिए शक्ति का उपयोग करना शक्ति का रंग-बिरंगा प्रयोग है। वैधानिक और सार्वजनिक शक्ति विश्वास है और जिस प्राधिकारी को ऐसी शक्ति प्रदान की गई है वह इसके प्रयोग के लिए जवाबदेह है। सत्ता पर धोखाधड़ी प्राधिकारी की कार्रवाई को रद्द कर देती है (पंजाब राज्य बनाम गुरदयाल सिंह (1980) 2 एससीसी 417, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम देवेन्द्र कुमार (2011) 12 एससीसी 375, पैरा 39 ), किसी विशेष अधिकारी का नाम लिए बिना और यहां तक

कि सकारात्मक सबूत के बिना भी अविवादित तथ्यों से गलत अनुमान लगाया जा सकता है ( पंजाब राज्य बनाम रामजीलाल (1970) 3 एससीसी 602, पीआर 9-10; एक्सप्रेस न्यूजपेपर्स (पी) लिमिटेड वी. यूओआई ( 1986) आई एससीसी 133, पीआर। 119-120 )। वर्तमान मामले में, राज्य के पदाधिकारियों द्वारा मामले से निपटने में शक्ति का दुरुपयोग उच्च न्यायालय द्वारा सही पाए जाने से कहीं अधिक स्पष्ट है। अधिग्रहण की चुनौती उन लोगों तक सीमित नहीं हो सकती जिन्होंने मुआवजे या प्रतिफल की राशि स्वीकार नहीं की है। एक बार ऐसा आदेश/लेनदेन खराब हो जाने पर इस आधार पर कोई रोक नहीं हो सकती है कि मुआवजा/प्रतिफल प्राप्त हो चुका है, क्योंकि भूमि खोने वाले के पास अधिग्रहण की स्थिति में बहुत कम विकल्प होते हैं (12011) 12 एससीसी 375, पैरा 43)।

20. भूमि अधिग्रहण एक गंभीर मामला है। इसके परिणामस्वरूप किरायेदार को न केवल उसकी संपत्ति से, बल्कि उसके पेशे, आजीविका और सामाजिक सुरक्षा से भी वंचित होना पड़ सकता है(पैरा 45)। यहां तक कि अधिग्रहण या मुकदमेबाजी के दायरे में आने वाली भूमि में प्लॉट/फ्लैट में निवेशकों की दुर्दशा भी किसी किसान को उसकी जमीन से वंचित करने के अवैध कार्यों को नजरअंदाज करने का आधार नहीं हो सकती है(पैरा 46)। जैसा कि पहले ही देखा गया है, और कानून स्थापित है, अनिवार्य अधिग्रहण की राज्य की शक्ति का उपयोग नहीं किया जा सकता है। एक निजी संस्था को स्वामित्व हासिल करने में सक्षम बनाना, भले ही निजी व्यक्ति राज्य की तुलना में अधिक मुआवजे की पेशकश करता हो(बिहार राज्य बनाम कामेश्वर सिंह AIR (1952) SC 252, pr. 45, 52: चेयरमेन इंदौर विकास प्राधिकरण बनाम Pure Industrial Coke (2007)8 SCC 705, pr 53-56; देविंदर सिंह बनाम पंजाब राज्य (2008) 1 एससीसी 728)। यह भी अच्छी तरह से स्थापित है कि संभावित ओवररूलिंग के सिद्धांत को लागू करके किसी निजी उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए शक्ति के दुरुपयोग को कोई वैधता नहीं दी जा सकती है(बेंगलोर सिटी कोऑपरेटिव बनाम कर्नाटक राज्य (2012) 3 एससीसी 727, पैरा 41)।

21. हम कानूनी स्थिति से भी अवगत हैं कि 1894 अधिनियम की योजना के तहत, भूमि खोने वालों को धारा 4 अधिसूचना की तारीख तक मुआवजा मिलता है। इसके बाद किसी ऐसे व्यक्ति को भूमि की रिहाई के लिए स्वामित्व का कोई भी हस्तांतरण, जो धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख पर मालिक नहीं है, को अधिनियम की धारा 48 के तहत शक्ति के दुरुपयोग के रूप में देखा जा सकता है।

इसके अलावा, ऐसा कोई भी स्थानांतरित व्यक्ति मुआवजे के अलावा किसी अन्य अधिकार का दावा नहीं कर सकता है। जबकि 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना भूमि पर किसी बाधा के निर्माण को नहीं रोक सकती है, ऐसी बाधा सरकार को बाध्य नहीं करती है"((1995) 2 एससीसी 528। [ ज्ञान चंद बनाम। गोपाल और ओआरएस।] : (1995) 5 एस. सी. सी. 335 [महावीर और अन्न। वी. ग्रामीण संस्थान। अमरावती और अन्न।] : (1996) 3 एस. सी. सी. 124 [उत्तर प्रदेश जल निगम। लखनऊ Thr. इसके अध्यक्ष और एन. आर. वी. एम/एस। कालरा प्रॉपर्टीज प्रा. लिमिटेड. लखनऊ और अन्य।] : (2008) 9 एस. सी. सी. 177 [मीरा साहनी बनाम। दिल्ली के उपराज्यपाल] और (2014) 15 एस. सी. सी. 394, pg 14- 15 ; (2012) 12 एस. सी. सी 133 पी. 18)।

22. उपरोक्त के मद्देनजर, हमें उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं मिलता है कि बिल्डर के पक्ष में भूमि जारी करने में अधिकार का दुरुपयोग हुआ था। एक बार जब यह पाया जाता है कि राज्य और बिल्डर द्वारा भूमि का हस्तांतरण भूमि मालिकों से बिल्डर को बिना किसी कानून के अधिकार के और शक्ति के रंगीन प्रयोग से किया गया था, तो बिल्डर द्वारा उठाए गए किसी भी विवाद को स्वीकार नहीं किया जा सकता था((2007)9 SCC 304)। हम राहत ढालने के मुद्दे पर विचार कर अलग से सकते हैं लेकिन बिल्डर को अवैध रूप से अर्जित भूमि को अपने पास रखने की अनुमति नहीं दी जा सकती। ऐसे अवैध कार्य को पलटना स्पष्ट रूप से न्याय के हित में होंगे। गलत को सुधारना होगा।

23. हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के परिचालन भाग में संशोधन की आवश्यकता है। अधिग्रहण को संपूर्णता से रद्द करने की आवश्यकता नहीं है। जिसे रद्द करने की आवश्यकता है वह है सत्ता का दुरुपयोग और अवैध परिणामी कार्रवाई जो अधिग्रहण अधिसूचनाओं के बाद हुई। उच्च न्यायालय ने ठीक ही कहा है कि अधिसूचित सार्वजनिक उद्देश्य वैध था लेकिन बाद की घटनाओं के परिणामस्वरूप अवैधता हुई। उच्च न्यायालय ने यह भी उचित निर्णय दिया कि बिल्डर को संपत्ति पर कब्जा करने की अनुमति देकर बिल्डर के पक्ष में जमीन छोड़ना और अधिग्रहण के दायरे में आने वाली भूमि पर उपनिवेशीकरण के लिए लाइसेंस प्रदान करना अनुचित होगा( विवादित निर्णय का पैरा 69 जिसे पहले ही उद्धृत किया जा चुका है)। इसके अलावा, उच्च न्यायालय का यह दृष्टिकोण कि पृथक्ता के सिद्धांत को लागू नहीं किया

जा सकता है और पूरा अधिग्रहण रद्द किया जाना चाहिए था, इस मामले के तथ्यों में संशोधन की आवश्यकता है।

24. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इस प्रश्न पर अपीलकर्ता की ओर से उद्धृत सभी निर्णयों का उल्लेख करना आवश्यक नहीं है कि अदालत विलंबित याचिका पर विचार नहीं कर सकती है या प्रॉमिसरी एस्टॉपेल के सिद्धांत को लागू कर सकती है या अनुमोदन और पुनर्प्रोबेट या दुर्भावना के सख्त सबूत पर आग्रह नहीं कर सकती है। या उस व्यक्ति तक राहत सीमित करना जो उन तथ्यों पर अदालत का दरवाजा खटखटाता है जो खुद बोलते हैं।

25. एक बार जब भूमि अधिग्रहण के तहत मनमाने ढंग से या शक्ति का मनमाना प्रयोग पाया जाता है, तो जारी की गई भूमि का अधिग्रहण पुनर्जीवित किया जाता है(( 2014 ) 15 एससीसी 394, पैरा 14)। अधिग्रहण को रद्द करने के लिए उच्च न्यायालय के ऑपरेटिव निर्देश को उस हद तक रद्द करना उचित नहीं लगता , जिसे न तो चुनौती दी गई है और न ही जो हस्तांतरित भूमि किसी निजी बिल्डर को अधिग्रहण की शक्ति का दुरुपयोग द्वारा, किसी भी बाहरी विचार के बिना मिली है। इसी प्रकार, बिल्डर को उन भूमि मालिकों की भूमि को अपने पास रखने की अनुमति देने का निर्देश दिया जा सकता है, जो उनके द्वारा प्राप्त बिक्री प्रतिफल को वापस करने में सक्षम नहीं हैं, ऐसी स्थिति में बिल्डर को भूमि को अवैध रूप से अपने पास रखने की अनुमति दी जा सकती है। इसके अलावा, वर्तमान तथ्य स्थिति में भूमि मालिकों को भूमि वापस करना व्यावहारिक नहीं हो सकता है, लेकिन अधिसूचित सार्वजनिक प्रयोजन के लिए उपयोग करने के लिए राज्य को भूमि बहाल करते समय उन्हें उचित मुआवजा दिया जा सकता है। जिस व्यक्ति की जमीन दूसरों के लिए मकान बनाने के लिए ली गई है, उसे बेघर और बेरोजगार नहीं किया जा सकता है। यह सरासर शोषण होगा। बिल्डर के आचरण को देखते हुए, उच्च न्यायालय के विचार से सहमत होकर, हम उसे कोई ब्याज देने की अनुमति देने का प्रस्ताव नहीं करते हैं। बिल्डर को रिफंड प्रतिपूर्ति की अनुमति देते समय आक्षेपित निर्णय से यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि जिस घटनाक्रम पर अब भरोसा किया जा रहा है वह रिट याचिका दायर करने की तारीख पर हुआ था यह उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय के पैरा 89 में विशेष रूप से माना गया है कि उच्च न्यायालय के निर्णय तक कोई विकास नहीं हुआ था किसी भी बाद के लेन-देन के विकास का पार्टियों के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। बिल्डर द्वारा किए गए किसी भी बाद के लेनदेन को गिनती में नहीं लिया जा सकता है और यह लिस पेंडेंस

के सिद्धांत से प्रभावित होता है। किसी भी स्थिति में यह बिल्डर का काम था कि वह उन तीसरे पक्षों को सूचित करे जिन्हें भूखंड बेचे गए हैं, कि भूमि मुकदमेबाजी के अधीन है। यदि तीसरे पक्ष ने मुकदमेबाजी के बारे में पूरी तरह से जानते हुए भी जमीन खरीदी है, तो उन्होंने स्पष्ट रूप से जोखिम लिया है और उनका उपाय केवल बिल्डर के खिलाफ होगा। यदि मुकदमे की लंबितता को दबा दिया गया था, तो तीसरे पक्ष बिल्डर के खिलाफ अपना उपाय कर सकते हैं। उनके कथित निजी उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, अदालत यथासंभव हद तक इक्विटी को संतुलित करने का प्रयास कर सकती है। हमारा भी यही मानना है यदि अधिकारियों ने बिल्डर को अधिग्रहण के खतरे के तहत भूमि पर कब्जा करने में मदद करके उसे अनुचित लाभ देने के लिए लाइसेंस के लिए आवेदनों पर विचार करने के लिए आगे बढ़ाया है, तो ऐसे में उन लोगों के खिलाफ कार्रवाई की जा सकती है जिन्होंने अपनी शक्ति का दुरुपयोग किया है और इस तरह के दुरुपयोग के लिए विचार किया है।

26. भूमि दुर्लभ प्राकृतिक संसाधन है। भूमि के मालिक को समाज की अनिवार्य आवश्यकताओं के लिए एक वैध कानून के अलावा अपने अधिकारों से वंचित होने की गारंटी है, अन्यथा नहीं। भूमि का व्यावसायिक उपयोग निश्चित रूप से किसी व्यक्ति के लिए फायदेमंद हो सकता है। सार्वजनिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहण की शुरुआत से मालिक को मूल्यवान भूमि से वंचित किया जा सकता है, लेकिन यह किसी अन्य व्यक्ति को, जो कॉलोनी विकसित करने की अनुमति प्राप्त करने में सक्षम हो सकता है, उक्त भूमि पर कब्जा करने की अनुमति नहीं दे सकता है। यदि कानून राज्य को आवास आवश्यकताओं के लिए भूमि लेने की अनुमति देता है, तो राज्य को अधिग्रहण पूरा होने के बाद अनुच्छेद 14 के अनुरूप भूमि का स्वामित्व या निपटान स्वयं करना होगा। यदि अधिग्रहण शुरू होने के बाद प्रक्रिया पूरी नहीं की जाती है तो भूमि वापस कर देनी होगी धारा 4 अधिसूचना की तिथि पर मालिक, प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी अन्य डी को नहीं। ऐसा नहीं हुआ है।

27. जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, भूमि को अधिग्रहण से मुक्त करने की शक्ति का प्रयोग सार्वजनिक विश्वास के सिद्धांत के अनुरूप किया जाना चाहिए न कि मनमाने ढंग से। एक लोकतांत्रिक सरकार की कार्यप्रणाली समानता और मनमानी की मांग करती है। कानून का शासन लोकतांत्रिक समाज की नींव है<sup>9</sup>

28. हालाँकि, जो अपरिवर्तनीय स्थिति उत्पन्न हुई है, उसे ध्यान में रखते हुए, हालाँकि सामान्य परिस्थितियों में भूमि भूमि-मालिकों को वापस कर दी गई होगी, राहत को ढालना होगा।

29. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि राहत को इस प्रकार ढालकर न्याय का उद्देश्य पूरा किया जाएगा:

(i) 11 अप्रैल, 2002, 8 अप्रैल, 2003 की अधिसूचनाएँ और 6 अप्रैल, 2005 के निर्णय बरकरार रखे जाते हैं। इससे कवर की गई भूमि सभी बाधाओं से मुक्त होकर HUDA में निहित हो जाती है। HUDA तुरंत उस पर कब्जा ले सकता है।

(ii) धारा 48 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए निर्णय के अंतर्गत आने वाली भूमि के संबंध में बिल्डर के पक्ष में सभी रिलीज ऑर्डर रद्द कर दिए जाते हैं।

(iii) परिणामस्वरूप, अधिग्रहण के अंतर्गत आने वाली भूमि के संबंध में दिए गए सभी लाइसेंस HUDA को हस्तांतरित कर दिए जाएंगे।

(iv) उक्त भूमि के संबंध में बिल्डर के पक्ष में किए गए विक्रय पत्र/अन्य समझौते रद्द किए जाते हैं। बिल्डर, मालिकों को भुगतान किए गए प्रतिफल की वसूली का हकदार नहीं होगा, लेकिन इसके बाद बताए अनुसार प्रतिपूर्ति का हकदार होगा। बिल्डर द्वारा किसी तीसरे पक्ष के अधिकार भी रद्द कर दिया जाता है।

(v) बिल्डर द्वारा भूमि मालिकों को भुगतान की गई बिक्री राशि को निर्णय के तहत मुआवजे के रूप में माना जाएगा। भूमि मालिकों को कोई राशि वापस करने की आवश्यकता नहीं होगी, जिन भूमि मालिकों को मुआवजा नहीं मिला है, वे इसे प्राप्त करने के लिए स्वतंत्र होंगे। भूमि मालिक 1894 अधिनियम की धारा 18 के तहत तीन महीने की अवधि के भीतर संदर्भ को प्राथमिकता देने के लिए भी स्वतंत्र होंगे, यदि ऐसा संदर्भ पहले नहीं दिया गया हो।

(vi) बिल्डर इस विषय पर HUDA मानदंडों से के भीतर, वास्तविक व्यय की सीमा के बारे में संतुष्ट होने पर, HUDA से राज्य, भूमि



मालिकों या भूमि के विकास पर खर्च किए गए किसी भी भुगतान की वापसी/प्रतिपूर्ति का हकदार होगा। बिल्डर के दावे पर तीसरे पक्ष के दावे का निपटान करने के बाद विचार किया जाएगा, जिनसे बिल्डर ने पैसा एकत्र किया है। उक्त राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा

(vii) तीसरे पक्ष जिनसे बिल्डर द्वारा धन एकत्र किया गया है, वे या तो अपने दावों पर राज्य के पास उपलब्ध उपरोक्त निर्देश के तहत जमानतदार को देय राशि की सीमा तक राशि वापस करने के हकदार होंगे। सत्यापित किया जा रहा है या भुगतान की गई कीमत या प्रचलित कीमत जो भी अधिक हो, पर भूखंड आवंटित किए जाएंगे। उक्त राशि पर कोई ब्याज देय नहीं होगा।

(viii) राज्य भूमि मालिकों को राज्य/हुडा की "भूमि अधिग्रहण विस्थापितों के पुनर्वास और पुनर्स्थापन " नीति का लाभ देगा। अपेक्षित क्षेत्र अर्जित भूमि में से ही आरक्षित किया जाएगा

(ix) राज्य सरकार बिल्डर के आवेदनों पर अवैध रूप से विचार करने और उसे जमीन जारी करने के लिए जिम्मेदार व्यक्तियों की कार्रवाई की वैधता और ईमानदारी की जांच कर सकती है, जबकि उसके पास जमीन पर 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना की तारीख कोई स्वामित्व नहीं था और कानून के अनुसार उनके खिलाफ कार्यवाही करें

(x) इस निर्णय का एक वर्ष के भीतर अनुपालन किया जाना चाहिए।

(xi) अनुसरण में की गई कार्रवाई की त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट इस निर्णय के अनुपालन में राज्य द्वारा इस न्यायालय में दाखिल किया जाएगा और अंतिम अनुपालन की रिपोर्ट आज से एक वर्ष की समाप्ति के बाद एक माह के भीतर दाखिल की जा सकती है, इस तरह की आगे के निर्देश के लिए आवश्यक हो सकता है।

30. राज्य सरकार द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली अनुपालन रिपोर्ट पर विचार करने के अलावा अन्य मामलों को निस्तारित माना जायेगा।

अपीलों का आंशिक रूप से निस्तारण किया गया।



यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता अर्जिता सिंह 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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।