

दिल्ली विकास प्राधिकरण

बनाम

केनेथ बिल्डर्स एंड डेवलपर्स लिमिटेड और अन्य

(2016 की सिविल अपील संख्या 5370)

29 जून, 2016

(मदन बी. लोकुर और एन. वी. रमना, न्यायाधिपतिगण)

अनुबंध अधिनियम, 1872- धारा 56- समझौता का निष्पादन असंभव है- डी.डी. ए. द्वारा जहाँ है जैसा है आधार पर 'आवासीय भूमि की नीलामी- प्रत्यर्थी बिल्डर परियोजना की भूमि आवंटित और को उसका कब्जा-डी. डी. ए. और बिल्डर के बीच विकास समझौता-समझौते के अनुसार पर्यावरण एजेंसियों सहित उपयुक्त अधिकारियों की बिल्डर से विभिन्न अनुमोदन और मंजूरी की जिम्मेदारी बिल्डर की थी-परियोजना भूमि पर विकास कार्य पर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सरकार (जी. एन. सी. टी. डी.) के वन विभाग ने इस आधार पर आपत्ति जताई कि भूमि रिज में आती है और इसलिए रिज प्रबंधन बोर्ड की सहमति और सर्वोच्च न्यायालय की अनुमति के बिना निर्माण की अनुमति नहीं है-पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार ने इस शर्त के साथ पर्यावरण मंजूरी दी कि दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति (डी. पी. सी. सी.) ने "स्थापना के लिए सहमति" दी- हालाँकि, डी. पी. सी. सी. ने "रिज सीमांकन रिपोर्ट " के अभाव में "स्थापना के लिए सहमति" देने से इनकार कर दिया। बिल्डर भी "रिज सीमांकन रिपोर्ट " प्राप्त नहीं कर पाया। नीलामी को रद्द करने के लिए संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत बिल्डर की रिट याचिका ,यह घोषणा करने के लिए कि परियोजना निष्पादन करने में असमर्थ थी और डी. डी. ए. को भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग की- उच्च न्यायालय ने कहा कि यदि डी. पी. सी. सी. ने निर्माण गतिविधि की

अनुमति नहीं दी, तो बिल्डर डी. डी. ए. में जमा की गई पूरी राशि की वापसी का हकदार था- उच्च न्यायालय के फैसले के बाद भी, डी. पी. सी. सी. ने "स्थापना के लिए सहमति" देने से इनकार कर दिया-डी. डी. ए. और जी. एन. सी. टी. डी. और डी. पी. सी. सी. द्वारा भी अपील- माना गया: इस तथ्य के बावजूद कि बिल्डर ने निर्माण गतिविधि शुरू करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाए, यह सरकारी एजेंसियों द्वारा बनाए गए गतिरोध के कारण विकास गतिविधियों को आगे नहीं बढ़ा सका-इस प्रकार मध्यवर्ती परिस्थितियों पर किसी भी पक्ष द्वारा विचार नहीं किया जाने के कारण डी. डी. ए. और बिल्डर के बीच धारा 56 के संदर्भ में निष्पादन न होने की स्थिति में विकास समझौता पराजित हो गया- डी. डी. ए. ने बिल्डर द्वारा जमा की गई राशि को @ 6 % ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश दिया।

डी. डी. ए. द्वारा दायर अपील को खारिज करते हुए अदालत ने अभिनिर्धारित किया:

1. उच्च न्यायालय के समक्ष इस रिट याचिका की पोषणीयता पर डी. डी. ए. द्वारा उठाई आपत्ति याचिका दायर के समय नहीं उठाने पर, यहाँ तक कि अंतिम सुनवाई के दौरान भी नहीं उठाने पर, को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। डी. डी. ए. द्वारा पहली बार प्रस्तुतिकरण अंतिम सुनवाई के दौरान किया गया है। आज के दिन इस प्रकार की आपत्ति उठाने में बहुत देर हो चुकी है। [पैरा 27] [1146-डी]

2.1 प्रतिवादी-बिल्डर ने परियोजना की भूमि पर निर्माण गतिविधि शुरू करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाए लेकिन सरकारी एजेंसियों द्वारा बनाए गए गतिरोध के कारण, यह विकास गतिविधियों में आगे नहीं बढ़ सका। इन परिस्थितियों में, अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 56 के प्रावधान मामले के तथ्यों की ओर आकर्षित होंगे। [पैरा 32] [1147 एफ-जी]

2.2 अनुबंध अधिनियम की धारा 56 में प्रयुक्त "असंभव" शब्द का उपयोग भौतिक या शाब्दिक असंभवता के अर्थ में नहीं किया गया है। इसकी व्याख्या उस उद्देश्य और उद्देश्य के दृष्टिकोण से की जानी चाहिए जो पार्टियों के विचार में था अत्यवहारिक और बेकार जब उन्होंने अनुबंध किया था। यह अत्यवहारिकता या निरर्थकता कुछ हस्तक्षेप या पर्यवेक्षण कारणों से उत्पन्न हो सकती है जिनका पार्टियों ने विचार नहीं किया था। वर्तमान मामले में, डीडीए ने निश्चित रूप से परियोजना भूमि पर निर्माण गतिविधि पर प्रतिबंध लगाने पर विचार नहीं किया था जो रिज के भीतर आती थी या रिज के रूपात्मक समानता रखती थी। यही वह परिस्थिति है जिसने अनुबंध के प्रदर्शन को इस अर्थ में हतोत्साहित किया कि यह निष्पादन के लिए अत्यवहारिक है। [पैरा 33 और 34] [1148 डी-ई; 1150-ए-बी]

सत्यव्रत घोष बनाम मुगनीरन बांगुर एंड कंपनी (1954) एस. सी. आर. 310-पर भरोसा किया गया।

2.3 यह सच है कि भारत सरकार ने परियोजना की भूमि को "आवासीय" के रूप में अधिसूचित किया था और परियोजना की भूमि को एम. पी. डी.-2001 और एम. पी. डी.-2021 में "आवासीय" के रूप में दिखाया गया था। लेकिन केवल यही तथ्य कानून की स्थिति को नहीं बदलेगा। रिज की सटीक सीमाएँ सीमांकित नहीं की गई प्रतीत होती हैं और सीमांकन के अभाव में, डी. डी. ए. द्वारा यह किसी भी हद तक निश्चितता के साथ नहीं कहा जा सकता है कि केवल शहरी विकास मंत्रालय द्वारा जारी दो अधिसूचनाओं के कारण परियोजना भूमि का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है, भले ही यह रिज के भीतर आती हो। यह कानून की स्थिति की अनदेखी होगी और तर्क को थोड़ा बहुत आगे बढ़ाएगा। डी. डी. ए. इस बात से अनजान था कि भले ही परियोजना की भूमि रिज के भीतर नहीं आती हो, फिर भी उस पर किसी भी विकास गतिविधि के लिए रिज प्रबंधन बोर्ड के साथ-साथ इस न्यायालय से अनुमति की

आवश्यकता होगी क्योंकि रिज और परियोजना भूमि के बीच रूपात्मक समानता थी। यह वह मध्यवर्ती परिस्थिति है जिसने अंततः अनुबंध के कार्यान्वयन को हतोत्साहित किया। [पैरा 35] [1150-बी डी]

2.4 जब डीडीए ने बिल्डर को सूचित किया कि परियोजना भूमि एक "जैसा है जहां है" के आधार पर उपलब्ध थी और यह कि सभी मंजूरी प्राप्त करना विकासकर्ता की जिम्मेदारी थी, शर्तें परियोजना से संबंधित केवल भौतिक मुद्दों और वास्तविक निर्माण गतिविधि से संबंधित भूमि और सहायक या परिधीय कानूनी मुद्दे से संबंधित थी, जैसे कि भवन उप कानूनों का अनुपालन, पर्यावरण मंजूरी आदि। "जैसा है जहां है" या पर्यावरण मंजूरी के नियम और शर्तें निश्चित रूप से रिज प्रबंधन बोर्ड और इस न्यायालय की अनुमति प्राप्त करने के बाद के अलावा कानून द्वारा निषिद्ध निर्माण गतिविधि के प्रारंभ तक नहीं फैली थीं। इसके विपरीत, डी. डी. ए. का दायित्व यह सुनिश्चित करने के लिए था कि निर्माण शुरू करने के लिए प्रारंभिक मार्ग स्पष्ट था, बाकी विकासकर्ता की जिम्मेदारी थी। डी. डी. ए. के विचार से परे एक मध्यवर्ती परिस्थिति के कारण एक स्पष्ट मार्ग प्रदान करने में विफलता बिल्डर के साथ अनुबंध के कार्यान्वयन की नींव पर गई और यही कारण है कि इसके कार्यान्वयन में हताशा आई। [पैरा 37] [1150 जी-एच; 1151-ए-बी]

पंजाब शहरी योजना और विकास प्राधिकरण बनाम रघु नाथ गुप्ता 2012 (8) एससीआर 118: 2012 (8) एससीसी 197- पर भरोसा किया।

2.5 कुछ परिस्थितियों ने हस्तक्षेप किया था, जिससे बिल्डरों के लिए परियोजना भूमि पर निर्माण गतिविधि शुरू करना अव्यवहारिक हो गया था और इस प्रकार, अनुबंध अधिनियम की धारा 56 में निहित शब्द के अर्थ के अंतर्गत डी. डी. ए. और बिल्डर के बीच अनुबंध का निष्पादन करना असंभव था। इसलिए, यह नहीं कहा जा

सकता है कि डी. डी. ए. और प्रतिवादी-बिल्डरों के बीच अनुबंध निराश नहीं था। [पैरा 39] [1151-जी-एच; 1152-ए-बी]

3. डी. डी. ए. को प्रत्यर्थी-बिल्डरों के द्वारा गणना तिथि 11 सितंबर, 2006 (जिस तारीख को बिल्डर द्वारा पूरी राशि डी. डी. ए. में जमा की गई थी) से वसूली तक जमा की गई की राशि 6 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश दिया जाता है। [पैरा 40] [1152- सी]

4. राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सरकार और दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति द्वारा उठाया गया प्रश्न, कि क्या डी. डी. ए. भूमि उपयोग निर्धारित करने के मामले में अंतिम प्राधिकरण था, विशेष रूप से जब यह रिज से संबंधित है, एक उपयुक्त मामले में विचार के लिए खुला छोड़ दिया जाता है। [पैरा 41,42] [1152-डी, एफ]

केनेथ बिल्डर्स एंड डेवलपर्स लिमिटेड बनाम भारत संघ और अन्य, एम ए एन यू / डी ई / 1815 / 2010; टी. एन. गोडावर्मन बनाम भारत संघ (2013) 8 एस. सी. सी. 198-संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ

मनु/डी. ई./1815/2010	संदर्भित किया गया	पैरा 2
(2013) 8 एससीसी 198	संदर्भित किया गया	पैरा 25
(1954) एससीआर 310	पर भरोसा किया गया	पैरा 33
2012 (8) एससीआर 118	पर भरोसा किया गया	पैरा 38

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 5370/2016

2009 की रिट याचिका (सिविल) संख्या 10647 में उच्च न्यायालय दिल्ली, नई दिल्ली के निर्णय और आदेश दिनांकित 30.07.2010 से

के साथ

2016 की सी. ए. सं. 5371

ए. शरण, पराग त्रिपाठी, वरिष्ठ अधिवक्ता, विष्णु बी. सहारिया, विरेश बी. सहारिया, श्रेहन सिद्धार्थ, मेसर्स। सहारिया एंड कंपनी, सुमित पुष्कर्मा, आलोक गुप्ता, एड. अपीलार्थी के लिए।

कपिल सिब्बल, संजीव सेन, अशोक पांडा, वरिष्ठ अधिवक्ता, महेश अग्रवाल, अंकुर सहगल, ऋषभ पारिख, राघव द्विवेदी, ई. सी. अग्रवाल, डी. एन. गोबर्धन, सुश्री पल्लवी चोपड़ा, लाल रामतियम्मा, मोहन प्रसाद गुप्ता, शादमान अली, गौरव शर्मा, डी. एस. माहरा, सुश्री सुषमा सूरी, अधिवक्ता उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था-

मदन बी. लोकर, न्यायाधिपति

1. देरी को माफ कर दिया गया। दोनों याचिकाओं में छूट प्रदान कर दी गई।

2. अपीलार्थी (दिल्ली विकास प्राधिकरण या डी. डी. ए.) रिट याचिका (सिविल) सं. 10647 में पहली अपील में दिल्ली उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ द्वारा 30 जुलाई, 2010 को पारित किए गए फैसले और आदेश से व्यथित है। 2009 की 'डी. डी. ए. की शिकायत है कि भले ही उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जिस परियोजना भूमि से हम संबंधित हैं वह "आवासीय" थी जैसा कि डी. डी. ए. ने तर्क दिया है, फिर भी उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यदि उस पर निर्माण गतिविधि की अनुमति दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति (या डी. पी. सी. सी.) द्वारा नहीं दी जाती है तो विकासकर्ता (केनेथ बिल्डर) नीलामी में डेवलपर की बोली की स्वीकृति के अनुसार डी. डी. ए. में जमा की गई पूरी राशि के साथ-साथ उस पर ब्याज की वापसी के हकदार होंगे।

3. संबंधित अपील में, अपीलार्थीगण (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार या जी. एन. सी. टी. डी. और उसका वन विभाग) उसी निर्णय और आदेश से इस हद तक व्यथित हैं कि यह अभिनिर्धारित किया गया है कि डी. डी. ए. भूमि उपयोग निर्धारित करने का अंतिम प्राधिकरण है, भले ही इसका निर्धारण राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली में रिज से संबंधित हो।

4. मामले के तथ्यों को संदर्भित करने से पूर्व, जिसे हमने डी. डी. ए. द्वारा दायर और बहस किये जाने पर लिया है, हम यह उल्लेख करना चाहेंगे कि डी. डी. ए. केनेथ बिल्डर्स और जी. एन. सी. टी. डी. की दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति के सचिव (पर्यावरण) सह अध्यक्ष के बीच लंबा पत्राचार हुआ है। हालाँकि, हमारी राय है कि उनके बीच प्रत्येक पत्र की सामग्री का विस्तार करना आवश्यक नहीं है और हम इस निर्णय को टालने योग्य विवरणों के साथ बोझ नहीं डालने का प्रस्ताव करते हैं, जब तक कि कथानक प्रभावित नहीं होता है।

5. हमारे निर्णय के लिए जो प्रमुख सवाल उठता है वह यह है कि क्या डीडीए और डेवलपर केनेथ बिल्डर्स के बीच विकास समझौता भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 56 के अर्थ में कुछ मध्यवर्ती परिस्थितियों के कारण निराश था, जिन पर किसी भी पक्ष द्वारा विचार नहीं किया गया था। इस सवाल का हमारा जवाब सकारात्मक है।

6. डी. डी. ए. ने मुफ्त बिक्री के आधार पर निजी अचल संपत्ति विकास द्वारा बेचा जाने के लिये एक स्वायत्त समुदाय में 750 प्रीमियम आवासीय फ्लैटों के निर्माण के लिए दक्षिण दिल्ली में तेहखंड में 14.3 हेक्टेयर प्रमुख भूमि के विकास के लिए एक सार्वजनिक-निजी भागीदारी परियोजना का प्रस्ताव रखा। प्रीमियम आवासीय फ्लैटों के अलावा, डेवलपर को समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए 3500 पुनर्वास

घरों का निर्माण करना होगा, जिसमें प्रत्येक घर का क्षेत्रफल 26 वर्ग मीटर होगा। इन पुनर्वास घरों और उनसे संबंधित विकसित सामान्य सुविधाओं को आवंटन के लिए डी. डी. ए. को सौंप दिया जाएगा।

7. डीडीए के अनुसार (और इस बारे में कोई विवाद नहीं है) परियोजना भूमि को 1 अगस्त, 1990 को "मनोरंजन" (जिला पार्क) के लिए दिल्ली के लिए मास्टर प्लान-2001 (एमपीडी-2001) में अधिसूचित किया गया था। डी. डी. ए. के अनुसार (और फिर से इस संबंध में कोई विवाद नहीं है) भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय द्वारा 8 जनवरी, 2002 और 23 फरवरी, 2006 को परियोजना की भूमि को "मनोरंजन" (जिला उद्यान) से "आवासीय" में परिवर्तित करने के लिये दो अधिसूचनाएं जारी की गईं।

8. 20 मार्च, 2006 को डी. डी. ए. ने दिल्ली के विकास में निजी क्षेत्र को शामिल करने और 750 आवासीय फ्लैटों और 3500 पुनर्वास घरों के निर्माण के लिए परियोजना भूमि के विकास के लिए एक विज्ञापन जारी किया। विज्ञापन के अनुसार, डी. डी. ए. द्वारा दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नज़ुल भूमि का निपटान) नियम, 1981 के संदर्भ में नीलामी के लिए निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार नीलामी आयोजित की गई थी।

9. नीलामी के लिए नियमों और शर्तों में विशेष रूप से उल्लेख किया गया कि बोली परियोजना भूमि के लिए परियोजना को निष्पादित करने के लिए प्रस्तावित प्रीमियम की राशि के लिए होगी और यह कि परियोजना को "जैसा है जहां है" के आधार पर पेश किया जा रहा था। यह कहा गया था कि अनुमान यह है कि बोली लगाने से पहले इच्छुक खरीदार ने साइट का निरीक्षण किया है और उपलब्ध बुनियादी सुविधाएं आदि स्थिति सहित सभी मामलों में प्रचलित स्थितियों से खुद को परिचित

कराया है। यह कहा गया था कि बोली की स्वीकृति पर, सबसे अधिक बोली लगाने वाले को बोली राशि का 25 प्रतिशत बकाया राशि के रूप में जमा करना होगा और बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत आबंटन-सह-मांग पत्र जारी करने के 90 दिनों के साथ जमा करना होगा। यह भी कहा गया कि परियोजना की भूमि का कब्जा पूरी बोली राशि के भुगतान और विकास समझौते के निष्पादन पर सौंप दिया जाएगा, सिवाय इसके कि लगभग 4 हेक्टेयर का एक क्षेत्र जिस पर एक जेजे क्लस्टर है। नियम और शर्तों में विकासकर्ता को सभी सार्वजनिक निकायों की शुल्क और करों आदि के भुगतान सहित सभी वैधानिक आवश्यकताओं और नियमों और विनियमों का पालन करने की भी आवश्यकता थी।

10. केनेथ बिल्डर्स 26 अप्रैल, 2006 को आयोजित नीलामी में सबसे अधिक बोलीकर्ता था और इसकी बोली स्वीकार कर ली गई थी। 15 जून, 2006 को इसे बोली राशि का शेष 75 प्रतिशत भुगतान की आवश्यकता जताते हुए एक मांग-सह-आबंटन पत्र जारी किया गया था। यह विवाद में नहीं है कि केनेथ बिल्डर्स ने 11 सितंबर, 2006 को। 450.01 करोड़ रुपये की पूरी बोली राशि की डी. डी. ए. को जमा करा दी थी।

11. केनेथ बिल्डर्स द्वारा पूरी बोली राशि जमा करने के बाद, डी. डी. ए. के योजना विभाग को परियोजना के लिए भवन योजना प्रस्तुत करने के लिए डीडीए द्वारा 6 नवंबर, 2006 को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया था। इसके बाद 4 दिसंबर, 2006 को परियोजना की भूमि का अधिकार केनेथ बिल्डर्स को सौंप दिया गया था, लेकिन जेजे क्लस्टर द्वारा कवर किए गए लगभग 2.6 हेक्टेयर क्षेत्र को छोड़ दिया गया था और इसका अधिकार नहीं दिया गया था।

12. 5 सितंबर, 2007 को डी. डी. ए. और केनेथ बिल्डर्स के बीच एक विकास समझौते पर हस्ताक्षर किए गए, जिस पर अन्य बातों के साथ-साथ इस पर सहमति

बनी, कि केनेथ बिल्डर्स झुग्गी-झोपड़ी में रहने वालों के पुनर्वास के लिए 3500 घरों का निर्माण करेगा और 750 मुफ्त बिक्री वाले फ्लैटों का निर्माण करेगा, जिन्हें केनेथ बिल्डर्स निस्तारित करने का हकदार होगा। केनेथ बिल्डर्स पूरी परियोजना के लिए सड़कों और परिधीय सेवाओं का भी विकास करेगा।

13. विकास समझौते के संदर्भ में राज्य और केंद्र सरकार की पर्यावरण एजेंसियों सहित विभिन्न उपयुक्त प्राधिकरणों से अनुमोदन और मंजूरी प्राप्त करने की जिम्मेदारी केनेथ बिल्डर्स की थी। इस संबंध में विकास समझौते का खंड 6 महत्वपूर्ण है और यह इस प्रकार है:

"6. विभिन्न अनुमोदन और मंजूरी प्राप्त करने के लिए विकासकर्ता की जिम्मेदारी

6.1 एम. सी. डी., दिल्ली जल बोर्ड, संबंधित विद्युत आपूर्ति एजेंसी, दिल्ली अग्निशमन सेवा, डी. यू. ए. सी., राज्य और केंद्र सरकार की पर्यावरण एजेंसियों तक सीमित न रहने वाले उपयुक्त अधिकारियों और विभागों से ड्राइंग के अनुमोदन और अन्य "अनापत्ति प्रमाण पत्र" प्राप्त करने के लिए डेवलपर जिम्मेदार होगा। प्राधिकरण या उसके अधिकृत अधिकारी जो प्राधिकरण की ओर से अनुमोदन देने के लिए विधिवत अधिकृत हैं। (इस प्रकार से)

6.2 आवेदन, ड्राइंग, निर्माण योजनाएँ और अवलोकन का अनुपालन जमा करने में देरी की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, और उपरोक्त सरकारी निकायों द्वारा अनुमोदन देने में किसी भी देरी से विकासकर्ता को अनुबंध के तहत इसकी कोई भी जिम्मेदारियों में राहत नहीं मिलेगी।"

14. केनेथ बिल्डर्स को भी इस संबंध में उप-सतह की स्थिति, जलविज्ञान और जलवायु की स्थिति आदि सहित स्थल और उसके आसपास का निरीक्षण करने के साथ उपलब्ध जानकारी की जांच करने के लिए माना गया था। यह भी माना गया कि उसने सभी सामग्री की शुद्धता और पर्याप्तता और अनुबंध के तहत अपने सभी दायित्वों के बारे में खुद को संतुष्ट किया है, जिसमें संबंधित अधिकारियों के साथ व्यवहार करना शामिल है जैसे कि राज्य और केंद्र सरकार की पर्यावरण एजेंसियां। इस संबंध में विकास समझौता का खंड 11.1 महत्वपूर्ण है और यह इस प्रकार है:

"11.1 जानकारी की पर्याप्तता

ऐसा माना जाएगा कि निविदा जमा करने से पहले विकासकर्ता ने सभी सामग्री की शुद्धता और पर्याप्तता और अनुबंध के तहत अपने सभी दायित्वों के बारे में खुद को संतुष्ट किया है, जिसमें संबंधित अधिकारियों के साथ व्यवहार करना भी शामिल है जिसमें अन्य के साथ एम. सी. डी., दिल्ली जल बोर्ड, संबंधित बिजली आपूर्ति एजेंसी, दिल्ली अग्निशमन सेवा, डी. यू. ए. सी., राज्य और केंद्र सरकार की पर्यावरण एजेंसियां, प्राधिकरण या उसके अधिकृत अधिकारी जो प्राधिकरण की ओर से अपनी लागत और खर्च पर अनुमोदन देने के लिए विधिवत अधिकृत हैं, साथ ही सभी आकस्मिकताएं और परियोजना के उचित निष्पादन और पूरा करने और उसमें किसी भी दोष को दूर करने के लिए आवश्यक सभी मामले और चीजें शामिल हैं। डेवलपर सहमत हो गया है और समझ गया है कि अनुबंध की विधि और शर्तों में बदलाव के लिए किसी भी अनुरोध पर किसी भी स्तर पर किसी भी आधार पर विचार नहीं किया जाएगा।

15. केनेथ बिल्डर्स के लिए समस्याएं तब शुरू हुईं जब विकास समझौता के अनुसार, फरवरी/मार्च 2008 के आसपास इसने परियोजना की भूमि पर सुविधाएं जैसे कि इसका स्थल कार्यालय, डी. डी. ए. कार्यालय, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए नमूना फ्लैट आदि बुनियादी ढांचा स्थापित करने का प्रयास किया। यह तब था जब जी. एन. सी. टी. डी. के वन विभाग ने इस आधार पर ऐसी गतिविधियों को अंजाम देने पर आपत्ति जताई कि परियोजना की भूमि रिज में आती है और इसलिए सभी गतिविधियों को निलंबित करने की आवश्यकता थी।

16. वन विभाग की आपत्ति ने केनेथ बिल्डर्स को परियोजना की भूमि पर सभी निर्माण गतिविधियों को रोकने के लिए मजबूर किया और इसके परिणामस्वरूप डी. डी. ए., जी. एन. सी. टी. डी. और केनेथ बिल्डर्स के बीच अगले कई महीनों तक पत्रों का आदान-प्रदान हुआ। एक लंबी कहानी को छोटा करने के लिए, डी. डी. ए. ने जोर देकर कहा कि परियोजना की भूमि "आवासीय" है और उस पर परियोजना शुरू की जा सकती है। जी. एन. सी. टी. डी. समान रूप से स्पष्ट था कि परियोजना भूमि रिज के भीतर आती है और रिज प्रबंधन बोर्ड की सहमति और इस न्यायालय की अनुमति के बिना कोई निर्माण गतिविधि नहीं की जा सकती है। अपनी ओर से, पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार (या एम. ओ. ई. एफ.) ने विवाद से दूरी बनाए रखी और 15 जुलाई, 2008 को परियोजना के लिए पर्यावरण मंजूरी इस शर्त के साथ दी कि केनेथ बिल्डर्स द्वारा जल (प्रदूषण निवारण और नियंत्रण) अधिनियम, 1974 (संक्षेप में जल अधिनियम) और वायु (प्रदूषण निवारण और नियंत्रण) अधिनियम, 1981 (संक्षेप में वायु अधिनियम) के तहत डी. पी. सी. सी. से "स्थापित करने के लिए सहमति" प्राप्त की जाएगी और स्थल पर किसी भी निर्माण कार्य की शुरुआत से पहले उक्त मंत्रालय को एक प्रति प्रस्तुत की जाये। एम. ओ. ई. एफ. द्वारा दी गई पर्यावरण मंजूरी का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

"विषय: मेसर्स केनेथ बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा नई दिल्ली के तेहखंड में आवासीय आवास परियोजना का निर्माण। पर्यावरण मंजूरी- पंजी.

प्रिय महोदय,

इसमें ई. आई. ए. अधिसूचना, 2006 के तहत उपरोक्त परियोजना के लिए पूर्व पर्यावरणीय मंजूरी की मांग करने वाले आपके आवेदन संख्या शून्य, दिनांक 15.01.2008 और बाद के पत्रों दिनांक 23.04.2008 और 23.05.2008 का संदर्भ है। ई. आई. ए. अधिसूचना, 2006 के प्रावधानों के आलोक में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार आवेदन के साथ संलग्न अनिवार्य दस्तावेजों अर्थात्, प्रश्नावली, ई. आई. ए., ई. एम. पी. और इसके जवाब में दिए गए अतिरिक्त स्पष्टीकरण 13-14 मार्च, 2008, 1 और 3 मई, 2008 और 26 मई, 2008 को आयोजित अपनी बैठकों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा गठित विशेषज्ञ मूल्यांकन समिति की टिप्पणियों के आधार पर प्रस्ताव का मूल्यांकन किया गया है, और परियोजना को "रजत" श्रेणीकरण प्रदान की गई।

2. XXX XXX XXX

3. परियोजना प्रस्तावक द्वारा प्रस्तुत संबंधित दस्तावेजों और इसके अवलोकन के जवाब में प्रस्तुत अतिरिक्त स्पष्टीकरणों पर उचित विचार करने के बाद विशेषज्ञ समिति ने पर्यावरण प्रभाव आकलन अधिसूचना-2006 और इसके बाद के संशोधनों के प्रावधानों के अनुसार पर्यावरण मंजूरी प्रदान की है, जो निम्न नियमों और शर्तों के सख्त अनुपालन के अधीन है:

भाग ए. विशेष शर्तें

1. निर्माण चरण

(i) दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति से वायु और जल अधिनियम के तहत "स्थापना के लिए सहमति" प्राप्त की जाएगी और स्थल पर किसी भी निर्माण कार्य को शुरू करने से पहले एक प्रति मंत्रालय को प्रस्तुत की जाएगी।

(ii) से (xvi) XXX XXX XXX

II. संचालन चरण XXX XXX XXX

भाग बी-सामान्य शर्तें:

XXX XXX XXX

4. और 5. XXX XXX

6. सुझाए गए सुरक्षा उपायों का समयबद्ध और संतोषजनक तरीके से प्रभावी कार्यान्वयन सुनिश्चित करने के लिए मंत्रालय के पास बाद में आवश्यक पाए जाने पर अतिरिक्त सुरक्षा उपाय जोड़ने और कार्रवाई करने का अधिकार सुरक्षित है इसमें पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के तहत पर्यावरण मंजूरी को रद्द करना शामिल है।

अन्य समस्त वैधानिक मंजूरी जैसे कि डीजल भंडारण के लिये मुख्य विस्फोटक नियंत्रक से अनुमोदन, अग्निशमन विभाग, नागरिक उड्डयन विभाग, वन संरक्षण अधिनियम: 1980 और वन्यजीव (संरक्षण) अधिनियम, 1972 आदि, जैसा लागू हो, संबंधित सक्षम अधिकारियों से परियोजना प्रस्तावकों द्वारा प्राप्त की जायेगी।

9. पर्यावरण मंजूरी गोवा फाउंडेशन बनाम भारत संघ में 2004 की रिट याचिका (सिविल) संख्या 460 के मामले में भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के अंतिम आदेश के अधीन है जो इस परियोजना के लिए लागू हो सकता है।

10. XXX XXX"

17. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, केनेथ बिल्डर्स ने 4 नवंबर, 2008 को डी. पी. सी. सी. को "स्थापित करने की सहमति" के लिए आवेदन किया। जवाब में, डी. पी. सी. सी. ने केनेथ बिल्डर्स को जल्द से जल्द "रिज सीमांकन रिपोर्ट" प्रस्तुत करना वांछित बताया। केनेथ बिल्डर्स द्वारा पूछे जाने के बावजूद, डी. डी. ए. ने केनेथ बिल्डर्स को इस आधार पर ऐसी कोई रिपोर्ट नहीं दी कि इस मुद्दे को 17 अक्टूबर 2008, को एक पत्र में जी. एन. सी. टी. डी. को पहले ही स्पष्ट कर दिया गया था। 17 अक्टूबर, 2008 का पत्र थोड़ा अस्पष्ट है क्योंकि इसमें उल्लेख किया गया है कि रिज की सीमाओं को चित्रित किया गया है, लेकिन साइट पर उनकी पहचान नहीं की गई है। 17 अक्टूबर, 2008 को लिखा गया पत्र इस प्रकार पढ़ता है:

"विषय: तेहखंड, नई दिल्ली में मेसर्स केनेथ बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा आवासीय आवास परियोजना के संबंध में।

साहब,

इसमें पत्र सं डी. पी. सी. सी./एम. सी. आई. आई./3154: सचिव (पर्यावरण) सह अध्यक्ष, दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार, दिनांक 13 जून, 2008 के पत्र की प्रति संलग्न करते हुए संदर्भ है। दिल्ली के लिए मास्टर प्लान-2001 में, रिज को 7777 हेक्टेयर के क्षेत्र में परिभाषित किया गया है जिसे अपनी मूल महिमा में संरक्षित किया जाना है। दिल्ली के लिए उक्त मास्टर प्लान-2001 की प्रस्तावना में, रिज का संकेत देने वाले एक वैचारिक रेखाचित्र को केवल आठ अवधारणाओं में से एक के रूप में दिखाया गया है, जबकि भूमि उपयोग योजना कानूनी दस्तावेज/योजना है जो उन विवरणों को दर्शाती है जिन्हें क्षेत्र/भूमि उपयोग, इस मामले में रिज/क्षेत्रीय उद्यान स्थापित करने के उद्देश्य से संदर्भित किया जाना है।

दिल्ली सरकार ने अपनी अधिसूचना दिनांक 24.05.1994 के माध्यम से कटक की सीमाओं को चित्रित किया है, लेकिन स्थल पर उनकी पहचान नहीं की गई है। यह अधिसूचना दिल्ली वन अधिनियम की धारा 4 के तहत के आरक्षित वनों के रूप में निर्धारित किए जाने वाले क्षेत्रों के लिए है।

वह भूखंड जहाँ डी. डी. ए. ने आवासीय विकास प्रस्तावित किया है, स्पष्ट रूप से एम.पी.डी.-2001 में जिला पार्क के तहत दिखाया गया था, और उक्त भू उपयोग को पहले ही भारत के राजपत्र अधिसूचना संख्या ए-13011/30/1995-डी. डी. आई. बी. दिनांक 08.01.2002 और 23.02.2006 (प्रतियां संलग्न) के माध्यम से पहले ही मनोरंजन (जिला उद्यान) में से आवासीय में परिवर्तित कर दिया गया था। उक्त अधिसूचनाएँ विधि की उचित प्रक्रिया के अनुपालन और प्रासंगिक कारकों पर विचार करने के बाद जारी की गई थीं। उस स्तर पर वन विभाग सहित किसी भी विभाग द्वारा परियोजना भूमि के भूमि उपयोग के संबंध में कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी।

पर्यावरण और वन मंत्रालय ने, परियोजना भूमि के भूमि उपयोग के संबंध में दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति और डी. डी. ए. दोनों के अभ्यावेदन और (पत्र संख्या एफ. 3 (60) एम. पी./डी.116 दिनांक 30.6.08), पर विचार करने और अभिलेख पर लेने के बाद, 15 जुलाई, 2008 को हमारी परियोजना के लिए पर्यावरण मंजूरी दे दी है, वही यहाँ संलग्न है।

बैठक में, दोनों विभागों के बीच सभी तथ्यों, दस्तावेजों और विस्तृत योजनाओं को साझा किया गया और विस्तार से चर्चा की गई। तथ्यों के प्रकाश को कानूनी रूप से मनोरंजक उपयोग (जिला उद्यान) से आवासीय में परिवर्तित कर दिया गया है।

तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, यह अनुरोध किया जाता है कि दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति से वायु और जल अधिनियम के तहत आवेदक को जल्द से जल्द "स्थापित करने के लिए सहमति" प्रदान की जाए।

18. इस गतिरोध का सामना करते हुए और डी. पी. सी. सी. से रिज सीमांकन रिपोर्ट और अंततः "स्थापित करने की सहमति" नहीं मिल सकने पर, केनेथ बिल्डर्स ने 1 अगस्त, 2009 को रिट याचिका के माध्यम से दिल्ली उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया जिसके परिणामस्वरूप विवादित निर्णय और आदेश दिया गया। रिट याचिका में, केनेथ बिल्डर्स ने अन्य बातों के साथ-साथ 20 मार्च, 2006 की निविदा/नीलामी सूचना के साथ-साथ 15 जून, 2006 के आवंटन पत्र को रद्द करने और एक घोषणा कि परियोजना निष्पादन में असमर्थ थी, के लिए प्रार्थना की। यह भी प्रार्थना की गई कि नीलामी रद्द हो गई थी और केनेथ बिल्डर्स डी. डी. ए. को भुगतान की गई राशि के साथ-साथ 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ वापसी का हकदार था।

उच्च न्यायालय का निर्णय

19. उच्च न्यायालय ने संबंधित पक्षों के बीच आदान-प्रदान किए गए विभिन्न पत्रों पर विस्तार से चर्चा की है और उसके बाद विवादित निर्णय और आदेश के पैराग्राफ 26 और 27 में विवाद को संक्षेप में ध्यान में रखा गया है। ये परिच्छेद इस प्रकार हैं:

"26. पूर्वगामी पक्षों के बीच विवाद को दर्शाता है। याचिकाकर्ता का रुख यह है कि उसने परियोजना के लिए बोली लगाई थी और रु। 450.01 करोड़ का भुगतान इस स्पष्ट समझ पर कर दिया था कि परियोजना स्थल आवासीय था। यह समझ, याचिकाकर्ता के अनुसार, डीडीए द्वारा किए गए अभ्यावेदन पर आधारित थी जैसा कि ऊपर

उल्लिखित विस्तृत तथ्यों से पता चलता है। वास्तव में, डी. डी. ए. ने अपने इस रुख को बनाए रखा है और कायम है कि परियोजना स्थल रिज क्षेत्र के भीतर नहीं है और उसी के भूमि उपयोग को स्पष्ट रूप से आवासीय के रूप में दिखाया गया है। डी. डी. ए. के अनुसार, विचाराधीन भूमि को पहले मनोरंजन (जिला उद्यान) उद्देश्यों के लिए निर्धारित किया गया था। हालाँकि, बाद में मास्टर प्लान (एमपीडी-2001) में संशोधन करके इसे दो अधिसूचनाओं 08.01.2002 और 26.02.2006 द्वारा बदल दिया गया। डी. डी. ए. का रुख यह भी है कि किसी विशेष क्षेत्र के भूमि उपयोग का निर्धारण मास्टर प्लान के तहत किया जाना है और ऐसा निर्धारण करने वाला प्राधिकरण डी. डी. ए. है न कि कोई अन्य प्राधिकरण, जैसे कि डी. पी. सी. सी.। डी. डी. ए. का स्पष्ट रुख यह है कि डी. पी. सी. सी. को भूमि उपयोग के संबंध में कोई आपत्ति उठाने का कोई अधिकार या व्यवसाय नहीं है और यह केवल डी. डी. ए. के अधिकार और शक्तियों के अंतर्गत है। हालाँकि, डी. डी. ए. का यह रुख डी. पी. सी. सी. या वन विभाग, एन. सी. टी. दिल्ली सरकार द्वारा स्वीकार्य नहीं है। वास्तव में, डी. पी. सी. सी. और वन विभाग दोनों (इसमें उत्तरदाता 2 और 4) ने दिल्ली की राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सरकार (प्रतिवादी संख्या 3) के साथ एक एकीकृत रुख अपनाया है कि विचाराधीन भूमि रिज के भीतर आती है और इससे भी अधिक इसलिए क्योंकि वन विभाग ने उक्त भूमि को गाँव तेहखंड का खसरा संख्या 444 और 445 का हिस्सा पाया है, जो राजस्व रिकॉर्ड में इसे "गैर मुमकिन पहाड़" के रूप में दिखाया गया है। इस प्रकार, उक्त उत्तरदाताओं के अनुसार, विचाराधीन

भूमि में कोई निर्माण गतिविधि नहीं की जा सकती है क्योंकि उनके अनुसार यह रिज क्षेत्र के भीतर आता है। नतीजतन, डी. पी. सी. सी. ने जल और वायु अधिनियमों के तहत "स्थापित करने के लिए सहमति" जारी करने से परहेज किया है, जो भारत सरकार के पर्यावरण और वन मंत्रालय द्वारा दी गई मंजूरी की एक आवश्यकता और शर्त थी।

27. इसी पृष्ठभूमि में याचिकाकर्ता ने महसूस किया कि डीडीए और विभिन्न सरकारी विभागों के बीच गतिरोध को देखते हुए परियोजना के आगे बढ़ने की कोई संभावना नहीं है। इस स्थिति के आधार पर याचिकाकर्ता ने निविदा/नीलामी के साथ-साथ अपने पक्ष में 15.06.2006 दिनांकित आवंटन पत्र को रद्द करने की मांग की है और उसके द्वारा भुगतान किए गए धन को उस पर ब्याज के साथ वापस करने की मांग की है।

20. विवादित निर्णय और आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने माना कि केनेथ बिल्डर्स निविदा/नीलामी जिसमें उसने भाग लिया था और जिसमें वह सबसे अधिक बोली लगाने वाला था, को रद्द कराने के हकदार नहीं थे। केनेथ बिल्डर्स डी. डी. ए. द्वारा आयोजित नीलामी में इसकी बोली की स्वीकृति के अनुसार इसे जारी आवंटन पत्र या डी. डी. ए. को उसके द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के लिए भी हकदार नहीं थे। हालाँकि, यह माना गया था कि केनेथ बिल्डर्स परियोजना को पूरा करने के लिए डी. पी. सी. सी. द्वारा दो महीने के भीतर जल अधिनियम और वायु अधिनियम के दृष्टिकोण से "स्थापित करने के लिए सहमति" के अनुदान के लिए अपने आवेदन की जांच कराने के लिये अधिकारी थे जो रिट याचिका का विषय था। यह भी माना गया कि यदि डी. पी. सी. सी. अपनी "स्थापना के लिए सहमति" नहीं देती है और

परियोजना को पूरा नहीं किया जा सकता है तो केनेथ बिल्डर्स डी. डी. ए. को उसके द्वारा भुगतान की गई पूरी राशि (प्राप्ति तक 6 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ) की वापसी का हकदार होगा क्योंकि परियोजना निराश होगी और निष्पादन करने में असमर्थ होगी।

21. उपरोक्त निष्कर्षों पर पहुंचने के लिए, उच्च न्यायालय ने कहा कि एक बार डी. डी. ए. द्वारा तैयार दिल्ली के लिए मास्टर प्लान भूमि को किसी विशेष उपयोग के लिए निर्धारित करता है, तो कोई अन्य प्राधिकरण इसे चुनौती नहीं दे सकता है। जहां तक परियोजना की भूमि का संबंध है, डीडीए ने इसे आवासीय उपयोग के लिए निर्धारित किया था और इसे चुनौती नहीं दी जा सकती थी। उच्च न्यायालय ने यह भी कहा कि पर्यावरण मंत्रालय द्वारा पर्यावरण मंजूरी दिए जाने के बाद, डी. पी. सी. सी. की भूमिका वायु अधिनियम और जल अधिनियम के तहत "स्थापित करने के लिए सहमति" देने तक सीमित थी। डी. डी. ए. द्वारा निर्धारित परियोजना भूमि के भूमि उपयोग पर इस आधार पर सवाल उठाना कि यह यह रिज के भीतर थी, जीएनसीटीडी, वन विभाग या डी. पी. सी. सी. के लिए खुला नहीं था।

22. इस स्तर पर, यह उल्लेख करना आवश्यक है कि उच्च न्यायालय में रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान, यह सामने आया कि 23 जून, 2009 को उपराज्यपाल द्वारा बुलाई गई एक बैठक के दौरान कुछ अन्य मुद्दे पर, केनेथ बिल्डर्स का मामला शायद एक अनौपचारिक चर्चा के लिए सामने आया। फिर भी, उस बैठक में यह निर्णय लिया गया कि परियोजना भूमि की स्थिति के प्रश्न को एम. ओ. ई. एफ. (भले ही इसने पहले ही पर्यावरण मंजूरी दे दी थी) संदर्भित किया जाना चाहिए और एम. ओ. ई. एफ. के निर्णय को अंतिम रूप में स्वीकार किया जाएगा। ये तथ्य मामले में उपस्थित विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल के सामने रखे गये और उन्होंने निर्देश

लेने के लिए समय मांगा। आखिरकार, एमओईएफ द्वारा विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल को 3 दिसंबर, 2009 को निम्नलिखित प्रतिक्रिया भेजी गई:

"विषय: डब्ल्यू. पी. (सी) संख्या. 0647/2009 के संबंध में पर्यावरण और वन मंत्रालय की राय

संदर्भ: सचिव, पर्यावरण, एन. सी. टी. का डी. ओ. संख्या एफ. 11 (105/पीए /सीएफ/पार्ट/पार्ट/09/4582 दिनांक 27.11.2009।

महोदय,

यह दिल्ली उच्च न्यायालय में केनेथ बिल्डर्स एंड डेवलपर्स लिमिटेड बनाम भारत संघ और अन्य की रिट याचिका (सी) 10647/2009 के संबंध में है। पर्यावरण और वन मंत्रालय से इस आशय की राय मांगी गई थी कि उक्त मामले के तहत उल्लिखित रिट याचिका के विषय में भूमि रिज का हिस्सा है या नहीं। इस संबंध में पर्यावरण और वन मंत्रालय की राय निम्नलिखित प्रकार है -

डी. डी. ए. द्वारा विशुद्ध रूप से कानूनी स्थिति और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली तय किये एक या अधिक मानदंडों के आधार पर रिज की पहचान के लिए की गई कवायद को ध्यान में रखते हुए, दिल्ली में किसी भी भूमि के "रिज" के रूप में वर्गीकरण के लिए प्रासंगिक भूमि का उक्त टुकड़ा खसरा संख्या 444 और 445 में आने वाली 14.3 हेक्टेयर भूमि को राजस्व भूमि में "गैर मुमकीन पहाड़" के रूप में परिलक्षित किया गया है, जिसे डब्ल्यू. पी. (सी) 4677/1985 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न आदेशों की भावना के अनुसार रूपात्मक विशेषताओं और राजस्व अभिलेखों में रिज के रूप में माना जाना चाहिए। माननीय सर्वोच्च न्यायालय अभी भी समय-समय पर डब्ल्यू. पी. (सिविल) संख्या 4677/1985 में दिल्ली रिज के संरक्षण और संरक्षण के विभिन्न पहलुओं पर विचार कर रहा है। हालांकि, माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय, यदि

उचित माना जाता है तो, माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा गठित केंद्रीय अधिकार प्राप्त समिति की राय ली जा सकती है।

यह अनुरोध किया जाता है कि जब 4 दिसंबर, 2009 को मामला सामने आएगा तो पर्यावरण और वन मंत्रालय की राय के बारे में माननीय न्यायालय को सूचित किया जाए”

उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि एम. ओ. ई. एफ. ने एक आभासी चेहरा लिया था और राय दी थी कि परियोजना की भूमि को रिज के रूप में विचार करने की आवश्यकता है, लेकिन यदि उचित समझा जाए तो केंद्रीय अधिकार प्राप्त समिति की राय ली जा सकती है। यह स्पष्ट रूप से उच्च न्यायालय के ध्यान में नहीं लाया गया था।

23. जो भी हो, डी. डी. ए. ने उच्च न्यायालय के उस आदेश को चुनौती दी है जिसने प्रभावी रूप से डी. डी. ए. को केनेथ बिल्डर्स को निविदा राशि वापिस करने का निर्देश दिया था क्योंकि डी. पी. सी. सी. द्वारा परियोजना को 'स्थापित करने और जारी रखने के लिए सहमति नहीं दी गई थी। जी. एन. सी. टी. डी. के साथ-साथ वन विभाग ने भी दिल्ली उच्च न्यायालय के इस निर्णय को इस आशय के साथ चुनौती देते हुए कि डी. डी. ए. भूमि उपयोग तय करने के लिये सक्षम प्राधिकरण है 2011 की एस. एल. पी. (सी) सं.13146 के रूप में अपील में एक विशेष छूट याचिका दायर की।

बाद की घटनाएँ

24. दिल्ली उच्च न्यायालय के फैसले के बाद, केनेथ बिल्डर्स ने 3 अगस्त, 2010 को डी. पी. सी. सी. से दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश के संदर्भ में "स्थापित

करने की सहमति" के लिए अनुरोध किया। 28 अक्टूबर, 2010 के अपने पत्र द्वारा डी. पी. सी. सी. ने यह स्पष्ट कर दिया कि चूंकि केनेथ बिल्डर्स के पास परियोजना की भूमि पर किसी भी निर्माण को करने के लिए रिज प्रबंधन बोर्ड या इस न्यायालय या वन विभाग से कोई मंजूरी नहीं थी, इसलिए वायु अधिनियम और जल अधिनियम के तहत "स्थापित करने के लिए सहमति" नहीं दी जा सकती। यह भी उल्लेख किया गया है कि वन विभाग दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश को इस न्यायालय में चुनौती देगा।

28 अक्टूबर, 2010 का पत्र इस प्रकार है:

"विषय – यथा समय संशोधित, जल (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1974 और (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1981 के तहत सहमति से इनकार।

जबकि, आप मेसर्स केनेथ बिल्डर्स एंड डिवेलपर्स प्रा. लिमिटेड, माँ आनंदमयी मार्ग, तेहखंड, दिल्ली (इसके बाद प्राप्तकर्ता के रूप में संदर्भित) ने वायु (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1981 की धारा 21 और जल (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1974 की धारा 21 के तहत 30.05.08 को आई. डी. संख्या 25891 के माध्यम से आवासीय निर्माण परियोजना गतिविधि के लिए स्थापना के लिए सहमति (नारंगी श्रेणी) के लिए आवेदन किया है।

और जबकि, एक पत्र दिनांक 27.03.08 को आयुक्त (एल. एम.), डी. डी. ए. को संबोधित करते हुए उप वन संरक्षक, दक्षिण से पर्यावरण मंजूरी की एक प्रति आप (प्राप्तकर्ता) द्वारा बृहद पैमाने पर भू कार्य करने के संबंध में प्राप्त की गई थी।

और जबकि, उप वन संरक्षक, दक्षिण से दिनांक 04.04.08 को आयुक्त (एल. एम.) डी. डी. ए. को संबोधित पत्र की एक प्रति जब तक इसके लिए रिज प्रबंधन बोर्ड द्वारा

अनुमति नहीं दी जाती, तब तक उक्त भूमि सभी निर्माण गतिविधियों को रोकने के लिए प्राप्त हुई थी।

और जबकि, जैसा कि सहमति प्रबंधन समिति (ऑरेंज) द्वारा आयोजित अपनी बैठक 03.06.08 में निर्णय लिया गया था, उक्त परियोजना के लिए वन मंजूरी की स्थिति के बारे में उप वन संरक्षक, दक्षिण को 13.06.08 को एक पत्र जारी किया गया था।

और जबकि, रिज प्रबंधन बोर्ड और माननीय सर्वोच्च न्यायालय सहित सक्षम अधिकारियों से मंजूरी प्राप्त होने तक परियोजना स्थल पर सभी निर्माण कार्यों को तत्काल बंद करने के संबंध में डी. पी. सी. सी. के अध्यक्ष द्वारा डी. डी. ए. के उपाध्यक्ष को 13.06.08 को एक डी. ओ. पत्र जारी किया गया।

और जबकि, एक पत्र दिनांक 23.06.08 उप वन संरक्षक से यह सूचित करते हुए प्राप्त किया गया है कि डी. डी. ए. द्वारा अभी तक रिज प्रबंधन बोर्ड और माननीय सर्वोच्च न्यायालय से मंजूरी के बारे में सूचित नहीं किया गया है।

और जबकि एक पत्र उप वन संरक्षक, दक्षिण को 19.02.09 को इस बात की पुष्टि करने के लिए जारी किया गया था कि क्या उक्त परियोजना के लिए कोई वन मंजूरी और रिज सीमांकन रिपोर्ट दी गई है या नहीं।

और जबकि, उप वन संरक्षक, दक्षिण से 17.03.09 को एक जवाब प्राप्त हुआ था जिसमें बताया गया था कि अब तक कोई वन मंजूरी नहीं दी गई है।

और जबकि, उप वन संरक्षक, दक्षिण को रिज सीमांकन रिपोर्ट के अनुसार क्षेत्र की स्थिति को सूचित करने के लिए परियोजना की साइट योजनाओं के साथ 16.04.09 को एक पत्र जारी किया गया था।

और जबकि, माननीय उच्च न्यायालय ने अपने फैसले दिनांक 30.07.10 के माध्यम से डी. पी. सी. सी. को निर्देश दिया कि वह निर्णय की तारीख से दो महीने के भीतर

अकेले जल और वायु अधिनियमों के दृष्टिकोण से "स्थापना के लिए सहमति" देने के लिए याचिकाकर्ता के आवेदन की जांच करे।

और जबकि, परीक्षण के बाद, जैसा कि प्रबंधन समिति (ऑरेंज) ने 22.09.10 को आयोजित अपनी बैठक में सहमति द्वारा तय किया गया, निर्णय पर जल्द से जल्द राय भेजने के लिए वन विभाग को 01.10.10 को एक पत्र जारी किया क्योंकि मुद्दा वन विभाग से संबंधित है।

और जबकि, इस मामले को सहमति प्रबंधन समिति (ऑरेंज) द्वारा 1.10.10 को आयोजित अपनी बैठक में फिर से उठाया गया था और यह तय किया गया था:

"वन विभाग अपील करने जा रहा है, इसलिए, सहमति से इंकार कर दिया जाए।"

अब, इसलिए, जैसा कि उपरोक्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया है प्राप्तकर्ता इकाई को वायु और जल अधिनियमों के तहत स्थापित करने की सहमति का आवेदन तत्काल प्रभाव से अस्वीकार कर दिया जाता है।

कृपया ध्यान दें कि वायु और जल अधिनियमों के तहत वैध सहमति के बिना आवासीय निर्माण परियोजना की गतिविधि एक दंडनीय अपराध है और उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत दंडात्मक कार्रवाई को आकर्षित करती है।"

25. स्पष्ट प्रतिक्रिया को ध्यान में रखते हुए, मोटे तौर पर, विवाद बना हुआ है कि क्या परियोजना की भूमि रिज का हिस्सा है या नहीं और क्या डी. डी. ए. और केनेथ बिल्डर्स के बीच अनुबंध पर्यवेक्षण कारकों के कारण निराशाजनक रहा है या नहीं। पहले विवाद को हल करने के लिए, इस न्यायालय ने 6 अक्टूबर, 2015 को यह पता लगाने के लिए एक आदेश पारित किया कि परियोजना की भूमि रिज के भीतर आती है या नहीं। यह परियोजना की भूमि की स्थिति में अनिश्चितता के साथ-साथ पर्यावरण मंत्रालय द्वारा 3 दिसंबर, 2009 को उच्च न्यायालय में उपस्थित विद्वान अतिरिक्त

सॉलिसिटर जनरल को संबोधित पत्र में व्यक्त किए गए विचार को ध्यान में रखते हुए था कि इस मुद्दे को (यदि उचित समझा जाए) इस न्यायालय द्वारा गठित केंद्रीय अधिकार प्राप्त समिति के संदर्भ में सबसे अच्छा हल किया जा सकता है। तदनुसार, हमने इस मुद्दे को टी. एन. गोडावर्मन बनाम भारत संघ में गठित केंद्रीय अधिकार प्राप्त समिति को भेजा।

26. 6 अक्टूबर, 2015 के आदेश के अनुसार सी. ई. सी. ने 18 नवंबर, 2015 की अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिसमें यह निष्कर्ष निकाला गया कि रिज में पड़ने वाली भूमि के गैर-वानिकी उपयोग की अनुमति केवल विकास परियोजना को रिज प्रबंधन बोर्ड द्वारा मंजूरी देने या सिफारिश करने और इस न्यायालय द्वारा अनुमति देने एक के बाद ही दी जा सकती थी। हालांकि, दिल्ली उच्च न्यायालय ने अशोक कुमार तंवर द्वारा दायर एक मामले [30 नवंबर 2011 को निस्तारित 2011 की रिट याचिका (सिविल) संख्या 3339] में इस आशय के साथ फैसला सुनाया था कि अधिसूचित रिज क्षेत्र के बाहर लेकिन रिज के अनुरूप रूपात्मक विशेषताओं से युक्त भूमि पर भी विकास परियोजना को रिज प्रबंधन बोर्ड और इस न्यायालय से मंजूरी की आवश्यकता होगी। इसलिए, जहां तक वर्तमान मामले का संबंध है, भले ही परियोजना की भूमि रिज के बाहर आती है लेकिन इसमें रिज को विस्तारित रिज के भीतर लाने के अनुरूप रूपात्मक विशेषताएं हैं, रिज प्रबंधन बोर्ड से मंजूरी प्राप्त करने और इस न्यायालय की अनुमति प्राप्त करने के बाद भूमि के गैर-वानिकी उपयोग से जुड़ी डी. डी. ए. की परियोजना की अनुमति दी जा सकती है। सी. ई. सी. ने इस संबंध में अपनी रिपोर्ट में निम्नलिखित कहा है:

"6. विभिन्न विकास परियोजनाओं के कार्यान्वयन के लिए दिल्ली रिज में आने वाली भूमि के गैर-वानिकी उपयोग की अनुमति केवल रिज प्रबंधन बोर्ड द्वारा प्रस्ताव को मंजूरी/सिफारिश किए जाने और

इस माननीय न्यायालय द्वारा अनुमति दिए जाने के बाद ही दी जा रही है। इस तरह की अनुमति इस माननीय न्यायालय द्वारा दिल्ली रिज के संरक्षण और विकास के लिए रिज प्रबंधन बोर्ड फंड में अनुमानित परियोजना लागत का 5 प्रतिशत जमा करने और गैर वन भूमि/रिज भूमि पर परियोजना लागत पर दिल्ली रिज के बराबर प्रतिपूरक वनीकरण के अधीन दी गई है।

7. इससे पहले, दिल्ली रिज प्रबंधन बोर्ड से मंजूरी और इस माननीय न्यायालय की अनुमति केवल अधिसूचित रिज क्षेत्रों के संबंध में मांगी जा रही थी। श्री अशोक कुमार तंवर नामक व्यक्ति ने दिल्ली छावनी के नारायणा में रक्षा मंत्रालय से संबंधित 2 एकड़ 25 एकड़ भूमि में महानिदेशालय, सीमा सड़क संगठन द्वारा किए जा रहे भवनों और अन्य बुनियादी सुविधाओं के निर्माण के खिलाफ दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष 2011 की रिट याचिका (सिविल) दायर की। दिल्ली छावनी ने यह आधार बनाते हुए कि उक्त भूमि केंद्रीय रिज में आती है और जिसमें इस माननीय न्यायालय के निर्देशों के अनुसार गैर-वानिकी उपयोग निषिद्ध हैं। दिल्ली की एन. सी. टी. सरकार दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष 30 नवंबर, 2011 को दायर एक हलफनामे में दिल्ली रिज प्रबंधन बोर्ड के विचार पर विचार करते हुए कहा गया था कि विचाराधीन भूमि अधिसूचित रिज क्षेत्रों के बाहर स्थित है, लेकिन इसकी रूपात्मक विशेषताएं रिज के अनुरूप हैं। माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने 30 नवंबर, 2011 के आदेश द्वारा उक्त रिट याचिका का निपटारा इस निर्देश के साथ किया कि सीमा सड़क संगठन को दिल्ली रिज प्रबंधन बोर्ड या (और) इस माननीय

न्यायालय से सीईसी के माध्यम से आवश्यक मंजूरी प्राप्त करने तक भूमि पर आगे कोई भी निर्माण कार्य करने से रोक दिया जाता है। दिल्ली उच्च न्यायालय के उक्त आदेश की एक प्रति है इस रिपोर्ट के अनुलग्नक-आर-2 में संलग्न है। तब से, किसी भी भूमि का गैर-वानिकी उपयोग जो आकृति विज्ञान संबंधी विशेषताओं के साथ रिज के अनुरूप है लेकिन अधिसूचित रिज क्षेत्रों (आमतौर पर "विस्तारित रिज क्षेत्र" के रूप में संदर्भित) से बाहर है, को भी अनुमति दी जा रही है की रिज प्रबंधन बोर्ड और इस माननीय न्यायालय से मंजूरी प्राप्त करने के बाद अनुमति दी जा रही है।

8. सीमा सड़क संगठन की उक्त परियोजना को बाद में दिल्ली रिज प्रबंधन बोर्ड द्वारा मंजूरी/सिफारिश की गई थी, जिसकी सिफारिश सीईसी द्वारा की गई थी और उसके बाद इस माननीय न्यायालय ने दिनांक 2 नवंबर, 2012 के आदेश द्वारा "विस्तारित रिज क्षेत्रों" पर पड़ने वाली 2.25 एकड़ भूमि पर परियोजना के कार्यान्वयन की अनुमति दी। इस माननीय न्यायालय द्वारा 21.10.2013 दिनांकित एक अन्य आदेश द्वारा दिल्ली मेट्रो रेल निगम (डी. एम. आर. सी.) द्वारा एक परियोजना के कार्यान्वयन की अनुमति दी है जिसमें "विस्तारित कटक क्षेत्र" में आने वाली भूमि का उपयोग शामिल है। माननीय न्यायालय के दिनांक 2 नवंबर 2012 और 21 अक्टूबर, 2013 के उपरोक्त आदेशों की प्रतियां को इस रिपोर्ट के साथ क्रमशः अनुलग्नक-आर-3 और अनुलग्नक-आर-4 पर संलग्न किया गया है।

9. वर्तमान मामले में दिल्ली वन विभाग ने पाया है कि परियोजना क्षेत्र "विस्तारित रिज क्षेत्र" में अर्थात् एम. पी. डी. 2001/एम. पी. डी.

2021 में रिज क्षेत्र के रूप में पहचाने गए क्षेत्रों के बाहर आता है, लेकिन इसमें रिज के अनुरूप रूपात्मक विशेषताएं हैं और परियोजना स्थल में और उसके आसपास के क्षेत्रों की एक बड़ी सीमा को राजस्व रिकॉर्ड में "गैर मुमकिन पहाड़" के रूप में दर्ज किया गया है। वन विभाग द्वारा लिए गए रुख को स्थल के दौरे के दौरान सीईसी द्वारा सत्यापित किया गया है। सी. ई. सी. के स्थल भ्रमण के दौरान ली गई परियोजना स्थल की तस्वीरों की प्रतियां सामूहिक रूप से यहाँ इस रिपोर्ट के अनुलग्नक-आर-5 पर संलग्न हैं। परियोजना स्थल में और उसके आसपास के गैर मुमकिन पहाड़ का विवरण दिखाते हुए वन विभाग द्वारा तैयार किये गये रेखाचित्र मानचित्र की एक प्रति इस रिपोर्ट के अनुलग्नक-आर-6 पर संलग्न हैं। डी. डी. ए. द्वारा उपलब्ध कराई गई उपग्रह छवि की एक प्रति जिसमें विवादित परियोजना क्षेत्र और आसपास के क्षेत्र को दिखाया गया है इस रिपोर्ट के अनुलग्नक-आर-7 पर संलग्न हैं।

10. उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि वर्तमान मामले में भूमि एम. पी. डी. 2001/एम. पी. डी. 2021 में पहचाने गए रिज क्षेत्रों के बाहर "विस्तारित रिज क्षेत्र" में आती है, जिसमें रिज के अनुरूप रूपात्मक विशेषताएं हैं। ऐसे समस्त मामलों के क्रियांवयन, अर्थात्, "विस्तारित रिज क्षेत्रों" में आने वाले क्षेत्रों के गैर-वानिकी उपयोग से संबंधित परियोजनाओं को रिज प्रबंधन बोर्ड से मंजूरी और इस माननीय न्यायालय की अनुमति प्राप्त करने के बाद ही अनुमति दी गई है। सीमा सड़क संगठन और डी. एम. आर. सी. की इसी तरह की दो परियोजनाओं में इस माननीय न्यायालय ने क्रमशः 2 नवंबर,

2012 और 21 अक्टूबर, 2013 के आदेशों द्वारा "विस्तारित रिज क्षेत्र" में आने वाली भूमि के गैर-वाणिकी उपयोग की अनुमति दी है।

11. उपरोक्त पृष्ठभूमि में सी. ई. सी. की सुविचारित राय है कि वर्तमान मामले में भवनों का प्रस्तावित निर्माण रिज प्रबंधन बोर्ड से मंजूरी और इस माननीय न्यायालय की अनुमति प्राप्त करने के बाद ही किया जा सकता है।"

चर्चा.

27. डी. डी. ए. के लिए विद्वान वकील का पहला निवेदन यह था कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत केनेथ बिल्डर्स द्वारा दावा की गई एक रिट याचिका राहत के लिए पोषणीय नहीं थी। राहत एक संविदात्मक विवाद से उत्पन्न होती है और उच्च न्यायालय को रिट याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए था। हम इस निवेदन पर विचार करने के लिए इस कारण से इच्छुक नहीं हैं क्योंकि डी. डी. ए. द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष या इस न्यायालय में दायर याचिका में भी ऐसी कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। इन अपीलों की अंतिम सुनवाई के दौरान पहली बार डी. डी. ए. के विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुतिकरण किया गया है। विद्वान अधिवक्ता के द्वारा इस प्रकार की आपत्ति उठाने में बहुत देर हो चुकी है और अतः हम इस पर विचार करने के इच्छुक नहीं हैं।

28. गुण-दोष पर, यह प्रस्तुत किया गया कि नीलामी के नियमों और शर्तों और डी. डी. ए. और केनेथ बिल्डर्स दोनों के बीच विकास समझौते को ध्यान में रखते हुए, यह विकासकर्ता का कर्तव्य और जिम्मेदारी थी कि वह परियोजना को पूरा करने के लिए डी. पी. सी. सी. से पर्यावरण मंजूरी और सहमति सहित सभी आवश्यक मंजूरी प्राप्त करे। यह बताया गया कि एमओईएफ ने 15 जुलाई, 2008 को परियोजना के लिए

पर्यावरण मंजूरी दी थी, बशर्ते कि डेवलपर वायु अधिनियम और जल अधिनियम के तहत डी. पी. सी. सी. से "स्थापित करने के लिए सहमति" प्राप्त करे। इसलिए केनेथ बिल्डर्स का दायित्व था कि वह डी. पी. सी. सी. से संपर्क करे और आवश्यक सहमति प्राप्त करे जो वह ऐसा करने में विफल रहा।

29. विद्वान सलाहकार द्वारा जिस बात की अनदेखी की गई है वह यह है कि एम. ओ. ई. एफ. का नया दृष्टिकोण यह है कि परियोजना की भूमि को रिज के रूप में माना जाना चाहिए। नतीजतन, परियोजना की भूमि पर किसी भी निर्माण गतिविधि की अनुमति नहीं है। इसके अलावा, केनेथ बिल्डर्स ने परियोजना भूमि पर निर्माण गतिविधि शुरू करने के लिए डी. पी. सी. सी. को "स्थापित करने के लिए सहमति के लिए आवेदन किया था। अनुरोध पर विचार करने के लिए, डी. पी. सी. सी. को एक रिज सीमांकन रिपोर्ट की आवश्यकता थी जो डी. डी. ए. द्वारा केनेथ बिल्डर्स या डी पी सी सी को नहीं दी गई थी। इसलिए, डी. पी. सी. सी. रिज सीमांकन रिपोर्ट के अभाव में अपनी सहमति देने के लिए इच्छुक नहीं था। उच्च न्यायालय द्वारा निर्णय दिए जाने के बाद भी, केनेथ बिल्डर्स ने डी. पी. सी. सी. में "स्थापित करने की सहमति" के लिए आवेदन किया, लेकिन एक रिज सीमांकन रिपोर्ट और वन मंजूरी के अभाव में कोई प्रभाव नहीं पड़ा।

30. यह रिकॉर्ड से प्रतीत होता है कि रिज की की सटीक सीमाओं की पहचान किसी ने नहीं की थी और यह 13 जून, 2008 को जी. एन. सी. टी. डी. के सचिव (पर्यावरण) द्वारा डी. डी. ए. को भेजे गए एक पत्र से स्पष्ट है जिसमें यह बताया गया था कि कुछ हैं भारत सरकार के शहरी मंत्रालय द्वारा दिनांक 8 जनवरी, 2002 और 23 फरवरी, 2006 के द्वारा अधिसूचित क्षेत्रों और रिज की सीमाओं के बीच विसंगति थी। आगे यह बताया गया कि जी. एन. सी. टी. डी. के वन विभाग द्वारा पहचान की प्रक्रिया को शुरू किया गया लेकिन ऐसा प्रतीत होता है कि जब तक केनेथ बिल्डर्स द्वारा रिट

याचिका दायर की गई थी, तब तक सीमांकन पूरा नहीं हुआ था। डी. डी. ए. के अनुसार पत्र तथ्यों की गलत सराहना पर आधारित था, लेकिन यह हमें चिंतित नहीं करता है। समग्र रूप से प्रासंगिक बात यह है कि जी. एन. सी. टी. डी. का मानना था कि परियोजना की भूमि में निर्माण नहीं हो सकता क्योंकि यह रिज क्षेत्र की सीमाओं के भीतर आता है।

31. इस संदर्भ में, यह नहीं भूलना चाहिए कि केनेथ बिल्डर्स को पर्यावरण मंजूरी देने के बाद भी एम. ओ. ई. एफ. का परियोजना भूमि की स्थिति के बारे में दूसरा विचार था। इसके कारण एम. ओ. ई. एफ. ने ऊपर उल्लिखित 3 दिसंबर, 2009 का पत्र भेजा। दूसरे शब्दों में, परियोजना भूमि की स्थिति आम तौर पर कम से कम जी. एन. सी. टी. डी. और एम. ओ. ई. एफ. के लिए 'अस्पष्ट' थी।

32. जो भी हो, हमें ऐसा लगता है कि केनेथ बिल्डर्स ने परियोजना की भूमि पर निर्माण गतिविधि शुरू करने के लिए सभी आवश्यक कदम तो उठाए लेकिन सरकारी एजेंसियों द्वारा बनाए गए गतिरोध के कारण, यह विकास गतिविधि में आगे नहीं बढ़ सका। हम केनेथ बिल्डर्स के विद्वान वकील से सहमत हैं कि इन परिस्थितियों में, भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 (अनुबंध अधिनियम) की धारा 56 के प्रावधान मामले के तथ्यों की ओर आकर्षित होंगे। अनुबंध अधिनियम की धारा 56 इस प्रकार है:

"56. असंभव कार्य करने के लिए समझौता- एक अपने आप में असंभव कार्य करने के लिए समझौता शून्य है।

बाद में असंभव या गैरकानूनी हो जाने वाला कार्य करने का अनुबंध- एक ऐसा कार्य करने का अनुबंध, जो अनुबंध किए जाने के बाद, असंभव, या, किसी ऐसी घटना के कारण जिसे वचनदाता रोक नहीं

सका, गैरकानूनी हो जाता है, अमान्य हो जाता है जब कार्य असंभव या गैरकानूनी हो जाता है।

ज्ञात असंभव और गैर कानूनी कार्य के गैर-निष्पादन पर होने वाली हानि के लिए मुआवजा- जहाँ एक व्यक्ति ऐसा करने का वादा किया जो वह जानता था, या, उचित तरीके से परिश्रम, शायद जान चुका था, और जिसके असंभव या गैरकानूनी होने के बारे में वादा करने वाला नहीं जानता था, ऐसे वादे के गैर निष्पादन के माध्यम से ऐसे वादा करने वाले को होने वाले किसी भी नुकसान के लिये वचनदाता वादा करने वाले को मुआवजा देगा।

33. अनुबंध अधिनियम की धारा 56 की व्याख्या **सत्यब्रत घोष बनाम मुगनीरम बांगुर एंड कंपनी** में विचार के लिए आई। इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया था कि अनुबंध अधिनियम की धारा 56 में प्रयुक्त "असंभव" शब्द का उपयोग भौतिक या शाब्दिक असंभवता के अर्थ में नहीं किया गया है। इसकी उस उद्देश्य और उद्देश्य के दृष्टिकोण से अव्यावहारिक और निरर्थक के रूप में व्याख्या की जानी चाहिए जो पक्षों ने अनुबंध में प्रवेश करते समय देखा था। यह अव्यावहारिकता या निरर्थकता कुछ हस्तक्षेप या पर्यवेक्षण परिस्थितियों के कारण उत्पन्न हो सकती है जिस पर पक्षों ने विचार नहीं किया था। लेकिन, अगर पक्षों द्वारा हस्तक्षेप परिस्थिति पर विचार किया गया था, तो फिर ऐसी परिस्थिति होने के बावजूद अनुबंध बना रहेगा। ऐसी स्थिति में, "निराशा का कोई मामला नहीं हो सकता है क्योंकि अनुबंध का आधार किसी विशेष घटना के होने के बावजूद निष्पादन की मांग करना है, जब वह घटना होती है तो यह गायब नहीं हो सकती है।" इस अदालत को यही कहना था:

"इस धारा का पहला पैराग्राफ इंग्लैंड की तरह ही कानून को निर्धारित करता है। यह किसी ऐसी चीज़ की बात करता है जो स्वाभाविक रूप से या अपनी प्रकृति से ही असंभव है, और स्पष्ट रूप से किसी को भी इस तरह के कार्य करने के लिए निर्देशित नहीं किया जा सकता है। दूसरे पैराग्राफ में उस अधिनियम की असंभवता या अवैधता के कारण अनुबंध के निर्वहन से संबंधित कानून का उल्लेख किया गया है जो करने के लिए सहमत था। इस पैराग्राफ की शब्दरचना काफी सामान्य है, और हालांकि इससे जुड़े उद्धरण बिल्कुल भी खुश नहीं हैं, लेकिन वे अधिनियम में उपयोग किए गए सामान्य शब्दों का अपमान नहीं कर सकते हैं। यह स्पष्ट है कि यहाँ "असंभव" शब्द का उपयोग भौतिक या शाब्दिक असंभवता के अर्थ में नहीं किया गया है। एक अधिनियम का शाब्दिक रूप से निष्पादन असंभव नहीं हो सकता है लेकिन यह उद्देश्य और उद्देश्य के दृष्टिकोण से अव्यवहारिक और निरर्थक हो सकता है जो पक्षों के विचार में नहीं था; और यदि कोई अप्रिय घटना या परिस्थितियों में परिवर्तन उस नींव को पूरी तरह से परेशान करता है जिस पर दलों ने सौदा किया था, तो यह बहुत अच्छी तरह से कहा जा सकता है कि वचनदाता उस कार्य को करना असंभव पाता है जिसे करने का उसने वादा किया था।

हालांकि निराशा के न्यायिक सिद्धांत के संबंध में इंग्लैंड में न्यायाधीशों और न्यायविदों द्वारा अनेक अवधारणाएं प्रतिपादित की गई हैं, तब भी जिस आवश्यक विचार पर यह सिद्धांत आधारित है वह अनुबंध के निष्पादन की असंभवता पर है। वास्तव में असंभवता और हताशा तथ्य का उपयोग अक्सर विनिमेय अभिव्यक्तियों के रूप में किया

जाता है। बदली हुई परिस्थितियाँ, ऐसा कहा जाता है, अनुबंध का निष्पादन असंभव बना देती हैं और पक्षकारों को इसके आगे के निष्पादन से दोषमुक्त कर दिया जाता है क्योंकि उन्होंने एक असंभवता का निष्पादन करने का वादा नहीं किया था। पक्षों को माफ कर दिया जाएगा जैसा कि लोरबर्न कहते हैं

"यदि काफी हद तक पूरा अनुबंध का निष्पादन किसी ऐसे कारण से जिसके लिए दोनों में से कोई जिम्मेदार नहीं था असंभव या दूसरे शब्दों में अव्यवहारिक हो जाता है।

XXX XXX XXX

यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि यदि पक्षकार ऐसी हस्तक्षेप परिस्थिति पर विचार करते हैं जो कि समझौते के निष्पादन को प्रभावित कर सकती है, परंतु यह तय करते हैं कि इस प्रकार की परिस्थिति के उपरांत भी समझौता जारी रहेगा, तो निराशा का कोई सवाल नहीं हो सकता है क्योंकि अनुबंध का आधार किसी विशेष घटना के होने के बावजूद निष्पादन की मांग होने के कारण, जब वह घटना होती है तो यह गायब नहीं हो सकता है।। जैसा कि लॉर्ड एटकिंसन ने मैथे बनाम कर्लिंग में कहा था " ऐसे किसी व्यक्ति को जो स्वाभाविक रूप से असंभव नहीं होने वाले कार्य का अनुबंध करता है उसे केवल मात्र भगवान के कार्य या राजा के दुश्मन. या विस मेजर के आधार पर पूरी तरह से क्षमा नहीं किया जा सकता है।" यह कानूनी स्थिति होने के नाते, चरम रूप में एक विवाद कि अंग्रेजी कानून में मान्यता प्राप्त हताशा का, सिद्धांत भारतीय अनुबंध

अधिनियम की धारा 56 के दायरे के भीतर बिल्कुल नहीं आता है, को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।"

34. जहां तक वर्तमान मामले का संबंध है, डीडीए ने निश्चित रूप से ऐसी भूमि जो रिज के भीतर आती हो या जिसकी रिज के अनुरूप रूपात्मकता हो उस परियोजना पर निर्माण गतिविधि पर प्रतिबंध लगाने पर विचार नहीं किया था। यही वह परिस्थिति है जिसने अनुबंध के कार्यावयन को इस अर्थ में हतोत्साहित किया कि यह कार्यावयन के लिए अव्यवहारिक है।

35. यह सच है कि भारत सरकार ने परियोजना की भूमि को "आवासीय" के रूप में अधिसूचित किया था और परियोजना की भूमि को "एम. पी. डी.-2001 और एम. पी. डी.-2021 में "आवासीय" रूप में दिखाया गया था। लेकिन केवल यही तथ्य कानून की स्थिति को नहीं बदलेगा। ऐसा प्रतीत होता है कि रिज की सटीक सीमाओं का सीमांकन नहीं किया गया है और सीमांकन की अनुपस्थिति में, डी. डी. ए. द्वारा किसी भी हद तक निश्चितता के साथ यह नहीं कहा जा सकता है कि केवल शहरी विकास मंत्रालय द्वारा जारी दो अधिसूचनाओं के कारण परियोजना भूमि का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है, भले ही वह रिज के भीतर पड़े। यह कानून में स्थिति की उपेक्षा होगी और तर्क को थोड़ा बहुत दूर ले जाने वाली बात होगी। डी. डी. ए. इस बात से अनजान था कि भले ही परियोजना की भूमि रिज के भीतर नहीं आती हो, फिर भी उस पर किसी भी विकास गतिविधि के लिए रिज प्रबंधन बोर्ड के साथ-साथ इस न्यायालय से भी अनुमति की आवश्यकता होगी क्योंकि रिज और परियोजना भूमि के बीच रूपात्मक समानता थी। यही मध्यवर्ती परिस्थिति है जिसने अंततः अनुबंध के कार्यावयन को विफल कर दिया।

36. डी. डी. ए. के लिए अब हमारे सामने यह तर्क देने की एक बात है कि केनेथ बिल्डर्स विकास गतिविधि करने की अनुमति के लिए रिज प्रबंधन बोर्ड में आवेदन कर सकते थे और आवश्यक अनुमति के लिए इस न्यायालय से भी संपर्क कर सकते थे, लेकिन यह कहना अलग बात है कि ये आवश्यकताएं डी. डी. ए. के विचार के भीतर नहीं थीं और निश्चित रूप से केनेथ बिल्डर्स के विचार में भी नहीं थीं। डी. डी. ए. जैसे सांविधिक निकाय की यह तर्क देने की सराहना नहीं की जा सकती है कि कानूनी स्थिति (जिसके साथ डी. डी. ए. स्पष्ट रूप से सहमत नहीं है) के बावजूद, केनेथ बिल्डर्स को कायम रहना चाहिए था और शायद मुकदमा शुरू या आमंत्रित करना चाहिये था।

37. जब डी. डी. ए. ने केनेथ बिल्डर्स को सूचित किया कि परियोजना की भूमि "जैसा है, जहां है" के आधार पर उपलब्ध है और सभी मंजूरी, शर्तों को प्राप्त करना डेवलपर की जिम्मेदारी है, यह केवल परियोजना भूमि से संबंधित भौतिक मुद्दों और वास्तविक निर्माण गतिविधि से संबंधित सहायक या परिधीय कानूनी मुद्दों से संबंधित शर्तें थीं, जैसे कि भवन उप-कानूनों, पर्यावरण मंजूरी आदि का अनुपालन। डी. डी. ए. के लिए विद्वान वकील द्वारा जोर दी गई "जैसा है जहां है" या पर्यावरण मंजूरी निश्चित रूप से रिज प्रबंधन बोर्ड और इस न्यायालय की अनुमति प्राप्त करने के अलावा कानून द्वारा निषिद्ध निर्माण गतिविधि के प्रारंभ तक नहीं फैली। इसके विपरीत, यह सुनिश्चित करना डी. डी. ए. का दायित्व था कि निर्माण शुरू करने का प्रारंभिक मार्ग स्पष्ट हो, बाकी जिम्मेदारी विकासकर्ता की हो। अपनी कल्पना से परे एक मध्यवर्ती परिस्थिति के कारण एक स्पष्ट मार्ग प्रदान करने में डी. डी. ए. की विफलता ने केनेथ बिल्डर्स के साथ अनुबंध के कार्यान्वयन की नींव का मार्ग प्रशस्त किया और यही कारण है कि जिसने इसके कार्यान्वयन को विफल किया।

38. डी. डी. ए. के विद्वान वकील द्वारा इस संदर्भ में "जैसा है जहां है" अवधारणा के साथ-साथ विकास समझौते के खंड 6 और 11 पर भरोसा गलत है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह मुख्य रूप से स्थल पर भौतिक समस्याओं से संबंधित है। के विद्वान वकील द्वारा उल्लिखित पंजाब शहरी योजना और विकास प्राधिकरण v. रघु नाथ गुसा के निम्नलिखित अंश से यह स्पष्ट है:

"जाहिर है, वाणिज्यिक भूखंड "जैसा है-जहां है" आधार पर आवंटित किए गए थे। आबंटियों ने नीलामी के समय उपलब्ध सुविधाओं का पता लगा लिया होगा और वाणिज्यिक भूखंड "जैसा है-जहां है" के आधार पर स्वीकार करने के बाद, उन्हें यह तर्क देते हुए नहीं सुना जा सकता है कि पुडा ने बुनियादी सुविधाएं जैसे कि पार्किंग, रोशनी, सड़कें, पानी, सीवर आदि प्रदान नहीं की थीं। यदि आबंटित व्यक्ति वाणिज्यिक भूखंडों को "जैसा है-जहां है" के आधार पर लेने में रुचि नहीं रखते थे, तो उन्हें आबंटन स्वीकार नहीं करना चाहिए था और "जैसा है-जहां है" के आधार पर आबंटन स्वीकार करने के बाद, उन्हें यह तर्क देने से निषिद्ध कर जाता है कि जब भूखंड आवंटित किए गए थे, तब पुडा द्वारा पार्किंग, रोशनी, सड़कें पानी, मल निकासी आदि जैसी बुनियादी सुविधाओं की व्यवस्था नहीं की गई थी। बार-बार, तथ्य स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि उन सुविधाओं को प्रदान करने में भी पुडा की ओर से ज्यादा देरी नहीं हुई थी। जैसा कि उल्लेख किया गया है, विद्युत कार्य और स्वास्थ्य कार्य क्रमशः 24-12-2002 और 22-11-2002 तक पूरे कर लिए गए थे और पार्किंग, रोशनी, सड़कें, पानी, सीवरेज जैसी सभी सुविधाएं, आदि भी प्रदान की गई थीं।"

39. तथ्यों और हमारे सामने रखे गए कानून के संदर्भ में, हम संतुष्ट हैं कि कुछ परिस्थितियों ने हस्तक्षेप किया था, जिससे केनेथ बिल्डर्स के लिए परियोजना भूमि पर निर्माण गतिविधि शुरू करना अव्यवहारिक हो गया। । चूंकि इस मुद्दे पर कुछ स्पष्टता आने में कई साल बीत गये और वह स्पष्टता अंततः और स्पष्ट रूप से सी.ई.सी. की रिपोर्ट द्वारा प्रदान की गई थी, यह निश्चित रूप से कहा जा सकता है कि अनुबंध अधिनियम की धारा 56 में उस शब्द के अर्थ के भीतर डी. डी. ए. और केनेथ बिल्डर्स के बीच अनुबंध का कार्यावयन असंभव था। इसलिए, हम डी. डी. ए. के इस तर्क को अस्वीकार करते हैं कि डी. डी. ए. और केनेथ बिल्डर्स के बीच अनुबंध विफल नहीं था।

40. केनेथ बिल्डर्स के विद्वान वकील ने आग्रह किया कि डी. डी. ए. में जमा की गई राशि को 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ वापस किया जाना चाहिए न कि 6 प्रतिशत प्रति वर्ष, जैसा कि उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया है। हम इस अनुरोध को स्वीकार करने के लिए इच्छुक नहीं हैं। केनेथ बिल्डर्स ने उच्च न्यायालय में 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के लिए अनुरोध किया था, लेकिन इसे अस्वीकार कर दिया गया और केवल 6 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दिया गया। केनेथ बिल्डर्स हमारे सामने इस मुद्दे पर अपील में नहीं है। हालाँकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि जमा की गई राशि पर ब्याज की गणना 11 सितंबर, 2006 से प्रभावी होगी, जब केनेथ बिल्डर द्वारा 450.01 करोड़ रुपये डी. डी. ए. को जमा किए गए थे।

41. जी. एन. सी. टी. डी. और डी. पी. सी. सी. ने हमारे सामने एक मुद्दा उठाया कि डी. डी. ए. भूमि उपयोग निर्धारित करने के मामले में अंतिम प्राधिकरण नहीं था, विशेष रूप से जब यह रिज से संबंधित हो। हमने जो दृष्टिकोण अपनाया है, उसमें इस प्रश्न में जाने की आवश्यकता नहीं है।

निष्कर्ष

42. डी. डी. ए. द्वारा दायर अपील खारिज कर दी जाती है। डी. डी. ए. को अब केनेथ बिल्डर्स द्वारा 11 सितंबर, 2006 से वसूली होने तक 6 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ की गई जमा राशि को वापस करना चाहिए। जी. एन. सी. टी. डी. और जी. एन. सी. टी. डी. के वन विभाग द्वारा दायर संबंधित अपील में उठाया गया प्रश्न एक उपयुक्त मामले में विचार के लिए खुला छोड़ दिया गया है।

43. हर्जाना के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

कल्पना के. त्रिपाठी

याचिका खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता बृजेश कुमार 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।