



छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर

रिट याचिका क्रमांक 1177/1985

याचिकाकर्ता :

श्रीमती विजय लक्ष्मी शर्मा एवं अन्य।

बनाम

उत्तरवादी :

रायपुर नगर निगम एवं अन्य।

2.01.2008 को आदेश हेतु सूचीबद्ध

सतीश के. अग्निहोत्री

न्यायाधीश

2.01.2008





छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुर

रिट याचिका क्रमांक 1177/1985

- याचिकाकर्ता : 1. श्रीमती विजय लक्ष्मी शर्मा, उम्र लगभग 55 वर्ष, पति स्वर्गीय गोविंद प्रसाद शर्मा, निवासी दीपक हाउस, जलगृह मार्ग, टिकरापारा, रायपुर, म.प्र.
2. दीपक शर्मा, पिता स्व. श्री राम गोपाल शर्मा, उम्र लगभग 28 वर्ष, निवासी दीपक हाउस, जलगृह मार्ग, रायपुर म.प्र.
3. प्रकाश शर्मा, पिता स्व. श्री राम गोपाल शर्मा, उम्र लगभग 27 वर्ष, निवासी दीपक हाउस, जलगृह मार्ग, टिकरापारा, तहसील व जिला रायपुर (म.प्र.)
4. श्रीमती आशालता मिश्रा, पति श्री जगदंबा प्रसाद मिश्रा, पुत्री स्वर्गीय श्री राम गोपाल शर्मा, उम्र लगभग 45 वर्ष, निवासी 13-बी, बाबाराम घोष लेन, कलकत्ता 5, तहसील एवं जिला कोलकाता (पश्चिम बंगाल)
5. श्रीमती हेमलता शर्मा, विधवा स्व. डॉ. योगनेश शर्मा, पुत्री स्व. श्री राम गोपाल शर्मा, उम्र लगभग 42 वर्ष, निवासी दीपक हाउस, जलगृह टिकरापारा मार्ग, तहसील व जिला रायपुर, म.प्र.
6. श्रीमती पुष्पलता चतुर्वेदी, पति श्री रमेश चंद्र चतुर्वेदी, पुत्री श्री राम गोपाल शर्मा, उम्र लगभग 38 वर्ष, दीपक हाउस, जलगृह मार्ग, टिकरापारा, तहसील एवं जिला रायपुर, म.प्र.
7. श्रीमती प्रेमलता वशिष्ठ, पति श्री कृष्णकांत वशिष्ठ, पुत्री स्वर्गीय श्री राम गोपाल शर्मा, उम्र लगभग 36 वर्ष, निवासी दीपक हाउस, जलगृह मार्ग, टिकरापारा, तहसील एवं जिला रायपुर, म.प्र.

बनाम

- उत्तरवादी : 1. रायपुर नगर निगम, आर.डी.ए. अनुभाग, रायपुर।
2. मध्य प्रदेश राज्य, मुख्य सचिव, मध्य प्रदेश सरकार, वल्लभ भवन, भोपाल, म.प्र. के माध्यम से।



3. श्रीमती कुंवर बाई यदु, पति अज्ञात, प्लॉट क्रमांक सी-3, सी-4, शैलेन्द्र नगर, रायपुर, म.प्र.
4. श्रीमती. गोदावरी बाई, पति अज्ञात, प्लॉट नंबर सी-17, शैलेन्द्र नगर, रायपुर, म.प्र.
- 4 अ. भरत वलेचा, पिता श्री हृदराम, उम्र लगभग 32 वर्ष।
- 4 ब. अमित वलेचा, पिता श्री हृदराम, उम्र लगभग 29 वर्ष।  
दोनों पुरानी बस्ती, रायपुर के निवासी हैं।
5. बलराज सिंह चौहान, पुत्र अज्ञात, उम्र लगभग 30, निवासी पेंशन बाड़ा, रायपुर, म.प्र.
6. श्री गुरबचन सिंह राय, पुराना सेल्स टैक्स ऑफिस कंपाउंड, जीई रोड, रायपुर, म.प्र.
7. श्रीमती सुधा शुक्ला, द्वारा विनोद कुमार शुक्ला, प्राध्यापक, कृषि महाविद्यालय, रायपुर, म.प्र.
8. श्री बाबूलाल श्रीवास्तव, प्लॉट नं. सी-21, शैलेन्द्र नगर, रायपुर, म.प्र.
9. नन्द किशोर तिवारी, पिता श्री एस.पी.तिवारी, 26 विवेकानन्द कॉलोनी, रायपुर, म.प्र.
10. एच.एस.पारस्कर, डी-251, शैलेन्द्र नगर, रायपुर, म.प्र.
11. एस.एस.राजपूत, निवासी झटका शॉप, लैंडी तालाब, रायपुर, म.प्र.
12. कन्हैयालाल पिता अज्ञात, प्लॉट नंबर डी-248, शैलेन्द्र नगर, रायपुर, म.प्र.
13. श्रीमती. दया बाई, डी-249, शैलेन्द्र नगर, रायपुर, म.प्र.
14. जी.अब्बास, सी/ओ भारतीय एलआईसी, मंडल कार्यालय, पी.बी. नंबर 10, पंढरी, रायपुर, म.प्र.
15. श्रीमती शीला बाई, पति श्री लक्ष्मण दास, कटोरा तालाब, रायपुर, म.प्र.
16. श्रीमती पुष्पा देवी, पति मोहन लाल, उम्र लगभग वर्ष, निवासी बजरंग ट्रेवलिंग हाउस, जयराम टॉकीज के पास, रायपुर, म.प्र.
17. अमृत राव मगर, पिता मोहन राव मगर, मराठापारा, धमतरी, रायपुर, म.प्र.





18. मनोहरलाल पिता नारायण दास, उम्र लगभग वर्ष, हरदास मल जनरल

स्टोर्स, बंजारी चौक, रायपुर, म.प्र.

19. नारायण दास, पिता सांवलदास, दुकान हरदास राम जनरल स्टोर्स,

बंजारी चौक, म.प्र.

20. श्रीमती शांति देवी पांडे, प्लॉट नंबर डी-252, शैलेन्द्र नगर, रायपुर, म.प्र.

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत रिट याचिका

एकल पीठ: माननीय श्री सतीश के. अग्निहोत्री, न्यायाधीश

उपस्थित: श्री बी.पी. शर्मा, अधिवक्ता, श्री अजीत सिंह, याचिकाकर्ता के अधिवक्ता।

श्री मनिंद्र श्रीवास्तव, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री अफरोज खान, उत्तरवादी क्रमांक 1 के अधिवक्ता।

श्री सुमेश बजाज, उत्तरवादी क्रमांक 2 के लिए शासकीय अधिवक्ता।

श्री एन.के.व्यास, उत्तरवादी क्रमांक 4 के अधिवक्ता।

श्री राजीव श्रीवास्तव, उत्तरवादी क्रमांक 9 के लिए अधिवक्ता। श्री समीर साहू, उत्तरवादी क्रमांक 16, 18 और 19 के लिए अधिवक्ता।

श्री भीष्म किंगर, हस्तक्षेपकर्ताओं के अधिवक्ता ।

आदेश

(2 जनवरी, 2008 को पारित)

1. याचिकाकर्ता ने यह याचिका मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय में दायर की थी, जबलपुर में दिनांक 24.04.1985 को निम्नलिखित राहत की मांग की गई:

(क) प्रतिषेध की प्रकृति का एक रिट जारी किया जाए, जिसमें उत्तरवादी क्रमांक 1 को अनुलग्नक-16 में वर्णित 22 निर्माण स्थलों/भूखंडों का कब्जा उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 या किसी अन्य व्यक्ति/व्यक्तियों को सौंपने से रोकने का आदेश और निर्देश दिया जाता है।

(ख) एक रिट जारी की जाए और/या परमादेश की प्रकृति में उत्तरवादी क्रमांक 1 को 22 निर्माण स्थलों/भूखंडों को पुनः आवंटित करने का आदेश और निर्देश दिया जाए, जिनका बेहतर वर्णन याचिकाकर्ताओं के अनुलग्नक 16 में किया गया है।

(ग) एक रिट और/या परमादेश की प्रकृति में उत्तरवादी क्रमांक 1 को आदेश और निर्देश जारी किया जाए कि वह शैलेन्द्र नगर स्कीम क्रमांक 27 में उक्त 22 निर्माण स्थलों/भूखंडों का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा याचिकाकर्ताओं को सौंप दे।

(घ) उत्तरवादी क्रमांक 1 को एक रिट जारी की जाए जिसमें याचिकाकर्ताओं की 45.68 एकड़ भूमि के अधिग्रहण से संबंधित सभी मूल फाइलें, जो शैलेन्द्र नगर योजना क्रमांक 27 के अंतर्गत आती हैं, तथा उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 के पक्ष में उक्त भवन



स्थलों/भूखंडों के आवंटन से संबंधित सभी फाइलें माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करने के लिए कहा जाता है, ताकि उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 के पक्ष में उक्त 22 भवन स्थलों/भूखंडों के आवंटन को रद्द करके और/या निरस्त करके, उचित न्याय किया जा सके।

(ई) एक रिट और/या परमादेश की प्रकृति में उत्तरवादी क्रमांक 1 को आदेश और निर्देश जारी किया जाए कि वह याचिकाकर्ताओं के पक्ष में उक्त 22 निर्माण स्थलों/भूखंडों के संबंध में पट्टे के उचित अनुबंध को तुरंत निष्पादित और पंजीकृत करे।

ई.1 कि उत्तरवादी क्रमांक 1 को दिनांक 21.10.1992 के समझौते में संदर्भित भूखंडों का वास्तविक भौतिक कब्जा देने के लिए निर्देशित किया जाए।

(च) एक रिट जारी की जाए और/या परमादेश की प्रकृति में उत्तरवादी क्रमांक 1 को आदेश और निर्देश दिया जाए कि वह याचिकाकर्ताओं को 2,94,676/- रुपये की उक्त राशि तत्काल वापस करे और/या भुगतान करे, साथ ही उक्त योजना में शामिल याचिकाकर्ताओं की भूमि के अधिग्रहण की तारीख से वास्तविक वापसी की तारीख तक 24% की दर से उस पर अर्जित ब्याज भी दे, जो राशि इन सभी वर्षों के दौरान उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा अवैध और गलत तरीके से रखी और रोकी गई है।

(छ) वैकल्पिक रूप से, एक रिट और/या परमादेश की प्रकृति में उत्तरवादी क्रमांक 1 को आदेश और निर्देश जारी किया जाए कि वह सैलेन्द्र नगर योजना क्रमांक 27 द्वारा कवर की गई उनकी 45.68 एकड़ भूमि के अधिग्रहण के लिए याचिकाकर्ताओं को उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा देय प्रतिकार के वितरण के उद्देश्य से उक्त अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुसार कार्य करे।

(ज) उपरोक्त प्रार्थना (क) से (छ) के अनुसार नोटिस जारी किया जाये।

(II) उत्तरवादी क्रमांक 1 को उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 के पक्ष में उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा पारित आवंटन आदेशों को देने और/या उन पर आगे कोई प्रभाव डालने और/या उसके संबंध में कोई कदम उठाने और/या उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 को उक्त 22 निर्माण स्थलों/भूखंडों का कब्जा सौंपने से रोकने के लिए निषेधाज्ञा जारी की जाए।

(जे) उपरोक्त प्रार्थना (II) के संदर्भ में अंतरिम आदेश दिया जाए।

(ट) इस याचिका की लागत और/या इससे संबंधित आकस्मिक व्यय का भुगतान उत्तरवादियों द्वारा याचिकाकर्ताओं को किया जाए और

(ल) ऐसा कोई अन्य आदेश/आदेश दिया जाए और/या निर्देश/निर्देश दिए जाएं जो माननीय न्यायालय को उचित और उचित प्रतीत हों और जिसके लिए माननीय न्यायालय की ओर से दयालुता और परोपकार का कार्य हो, याचिकाकर्ता अपने कर्तव्य के रूप में सदैव प्रार्थना कर रहे हैं।"

2. संक्षेप में, निर्विवाद तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता क्रमांक 1, मूल याचिकाकर्ता, जो स्वर्गीय श्री राम गोपाल शर्मा की विधवा थीं, की कानूनी उत्तराधिकारी होने के नाते, इस याचिका के लंबित रहने के दौरान अभिलेख पर लाया गया था। याचिकाकर्ता क्रमांक 2 और 3, स्वर्गीय श्री राम गोपाल शर्मा के पुत्र हैं और याचिकाकर्ता क्रमांक 4 से 7, उनकी पुत्रियाँ हैं, जिनका 22.09.1984 को रायपुर में बिना वसीयत के निधन हो गया था। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने कई



आवास विकास योजनाएँ विकसित कीं। उनमें से एक वर्ष 1977 की शुरुआत में शैलेंद्र नगर स्कीम क्रमांक 27 थी। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने रायपुर शहर के टिकरापारा वार्ड में 102 एकड़ जमीन का एक टुकड़ा चुना। स्वर्गीय श्री राम गोपाल शर्मा, उनके दो बेटों यानी याचिकाकर्ता क्रमांक 2 और 3 और बेटियों याचिकाकर्ता क्रमांक 4 से 7 की 45.68 एकड़ जमीन खसरा नंबर 293, पीसी नंबर 114, आर.आई. सर्किल रायपुर, ब्लॉक धरसीवा, तहसील और जिला रायपुर में स्थित है। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अपनी नीति के अनुसार, मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (जिसे आगे 'अधिनियम, 1973' कहा जाएगा) की धारा 56 के अनुसार प्रतिकर के भुगतान के अलावा, उक्त योजना से प्रभावित भूमि के मालिकों को उक्त अधिसूचित योजना के तहत निर्माण स्थल/भूखंड की पेशकश की। तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने फाइल में दिनांक 09.10.1978 की अपनी नोटिंग में देखा कि श्री राम गोपाल शर्मा के स्वामित्व में 17.02 एकड़ जमीन का अधिग्रहण किया जाना था, जिसके लिए रु 20,000/- प्रति एकड़ की दर से आंशिक भुगतान (विरोध के तहत) देय था और 1,97,525/- रुपये की राशि अग्रिम भुगतान के रूप में देने का निर्णय लिया गया था। विवादित भूमि याचिकाकर्ता क्रमांक 2 और 3, स्वर्गीय श्री राम गोपाल शर्मा के पुत्रों और अन्य याचिकाकर्ता को भी उन्हीं शर्तों पर बिक्री समझौतों के तहत अधिग्रहित किया गया था। फाइल में दिनांक 7.7.1978 की नोटिंग (अनुलग्नक 1 से 7) के अनुसार, विवादित भूमि का कब्जा उनके स्वामित्व में सौंपने पर सहमति हुई थी। इसके बाद, याचिकाकर्ताओं को प्रस्तावित आवंटित भवन स्थलों/भूखंडों के लिए 1.75 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से विकास शुल्क का भुगतान करना आवश्यक था। उत्तरवादी क्रमांक 1 को। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अनुलग्नक 1 से 7 तक की फाइल में अपनी टिप्पणियों में स्वर्गीय श्री राम गोपाल शर्मा को क्रमांक डी 293, 294, 295, 312, 297, 298 वाले भवन स्थल/भूखंड, याचिकाकर्ता क्रमांक 2 को, क्रमांक डी 247, 248, 249, 250, याचिकाकर्ता क्रमांक 3 को डी 251, 252, 253, 254, याचिकाकर्ता क्रमांक 4 को सी3, सी4, याचिकाकर्ता क्रमांक 5 को सी 21, सी 22, याचिकाकर्ता 6 को सी 19, सी 20, और याचिकाकर्ता क्रमांक 7 को सी 17 और सी 18 आवंटित करने का निर्णय लिया। तदनुसार, याचिकाकर्ताओं और उत्तरवादी क्रमांक 1 के बीच भूमि की बिक्री का समझौता किया गया। भूमि की बिक्री के एक समझौते में, यह निम्नानुसार प्रदान किया गया था:

"4. चूंकि उक्त समझौते के पक्षकारों ने सहमति व्यक्त की है कि उपरोक्त भूमि के अधिग्रहण के लिए देय प्रतिफल वह राशि होगी जो राज्य सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 (1894 का 1) के प्रावधानों के तहत तय की जाएगी।

6. यह कि समझौते के अनुसरण में क्रेता ने प्रति एकड़ 20,000.00 रुपये की प्रस्तावित दर पर आंशिक भुगतान के लिए विकास शुल्क के समायोजन के बाद 41742.50 रुपये (इकतालीस हजार सात सौ बयालीस रुपये और पचास पैसे मात्र) का भुगतान किया है, जिसका निपटान ऊपर दी गई सहमति के अनुसार किया जा सकता है।

7. कि भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत निर्णय के अनुसार वैकल्पिक रूप से प्रतिफल का निराकरण किया जा सकता है, विक्रेता केवल ऊपर बताए



अनुसार क्रेता से विक्रेता द्वारा पहले से प्राप्त राशि को घटाने के बाद शेष राशि प्राप्त करने का हकदार होगा।

3. पक्षों के बीच विनिमय समझौता (अनुलग्नक 9) भी किया गया। विनिमय समझौतों में से एक में, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित प्रावधान किए गए थे:  
 "6. चूंकि प्रथम पक्ष का पक्षकार द्वितीय पक्षकार को भूखण्ड क्रमांक डी-247 से 250 देता है तथा द्वितीय पक्षकार अपनी भूमि ख. सं. 293/ का कब्जा प्रथम पक्षकार को सौंपने के लिए सहमत है तथा उसने विकास लागत का भुगतान इस प्रकार किया है:-  
 12,000.00 रुपये प्रतिकर के रूप में समायोजित।  
 7. चूंकि पक्षकार अनुसूची में वर्णित उक्त भूखण्डों का आदान-प्रदान करने के लिए सहमत हो गए हैं।"
4. तदनुसार, याचिकाकर्ताओं को 49,745 वर्ग फुट भूमि के 22 निर्माण स्थल/भूखंड आवंटित किए जाने का निर्णय लिया गया था। तदनुसार उत्तरवादी क्रमांक 1 ने भूमि बिक्री के समझौते और विनिमय के समझौते के माध्यम से याचिकाकर्ताओं की 45.68 एकड़ भूमि में से 36.08 एकड़ भूमि का कब्जा ले लिया था। तदनुसार प्रतिवादी क्रमांक 1 ने याचिकाकर्ताओं को देय प्रतिकर से आवंटित निर्माण स्थलों/भूखंडों के विकास शुल्क के लिए 92,950/- रुपये की राशि काट ली। ऐसा प्रतीत होता है कि निर्माण स्थलों/भूखंडों का आवंटन, विकास शुल्क के रूप में उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा भुगतान की गई आंशिक प्रतिकर राशि से काट लिया गया है, अंतिम था। इसके बाद, प्रतिवादी क्रमांक 1 ने अतिरिक्त कलेक्टर, रायपुर को संबोधित अपने जापन दिनांक 15.10.1981 (अनुलग्नक 11) में पुष्टि की कि प्रतिवादी क्रमांक 1 क्रमांक 114, खसरा क्रमांक 293 क्षेत्रफल 16.19 एकड़। आंशिक भुगतान के रूप में 20,000/- रुपये प्रति एकड़ (विरोध के तहत) की दर से प्रतिकर 1,47,525/- रुपये निर्धारित किया गया था, जो याचिकाकर्ताओं को दिया गया था। याचिकाकर्ताओं को 20,500 वर्ग फुट भूमि आवंटित की गई थी, जिसके लिए प्रतिकर से 3,750/- रुपये का विकास शुल्क काटा गया था और प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा कब्जा पहले ही ले लिया गया था। याचिकाकर्ताओं ने मुख्य कार्यकारी अधिकारी, प्रतिवादी नंबर 1 को शैलेंद्र नगर स्कीम नंबर 27 में उन्हें आवंटित भूखंडों का ले-आउट प्रदान करने के लिए एक पत्र भेजा, जिसमें भूखंडों की स्थिति का संकेत दिया गया था। प्रतिवादी नंबर 1 ने 11 मई, 1982 (अनुलग्नक 30) को वापस जवाब दिया और कहा कि रु खसरा क्रमांक 393/1 की भूमि के लिए आंशिक प्रतिकर के रूप में 1,47,525/- का भुगतान किया गया है तथा शेष प्रतिकर भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत देय था, भूखंडों के संबंध में, यह कहा गया था कि समझौते में किसी भी भूखंड को आरक्षित किए जाने का उल्लेख नहीं था।
5. याचिकाकर्ता को जून, 1984 के अंतिम सप्ताह में पता चला कि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने योजना के अंतर्गत याचिकाकर्ताओं के लिए निर्धारित भवन निर्माण स्थल/भूखंडों को याचिकाकर्ताओं की जानकारी के बिना ही विभिन्न व्यक्तियों (उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20) को अवैध रूप से आवंटित कर दिया था। इसके बाद याचिकाकर्ताओं ने 4 जुलाई, 1984 (अनुलग्नक 14) को





उत्तरवादी क्रमांक 1 के अध्यक्ष के समक्ष शिकायत दर्ज कराई। इसी बीच, 22 सितंबर, 1984 को परिवार के मुखिया श्री राम गोपाल शर्मा की बिना वसीयत के मृत्यु हो गई।

6. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने न तो याचिकाकर्ताओं को भूखंड/भूमि का कब्जा सौंपा है और न ही याचिकाकर्ताओं को उनकी संबंधित भूमि के अधिग्रहण के लिए देय शेष प्रतिकर राशि का भुगतान किया है। व्यथित होकर, याचिकाकर्ताओं ने उपरोक्त राहत की माँग करते हुए यह याचिका दायर की है।
7. याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री बी.पी. शर्मा ने प्रस्तुत किया कि प्रस्तावित भवन भूखंडों/स्थलों को भूमि के बदले आवंटित न करके उत्तरवादी क्रमांक 1 की कार्रवाई मनमानी, अनुचित और अवैध है। उत्तरवादी क्रमांक 1 का आचरण जैसा कि फाइल में नोटिंग, ज्ञापन दिनांक 15.10.1981 (अनुलग्नक -11) और प्रतिकर के आंशिक भुगतान में दर्शाया गया है, स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि याचिकाकर्ता विनिमय के समझौते के माध्यम से अर्जित भूमि के बदले में भूखंडों/स्थलों के निर्माण के हकदार थे। याचिकाकर्ताओं को भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत पूर्ण प्रतिकर के भुगतान के उनके संवैधानिक अधिकार से भी वंचित किया गया है, जिसका स्पष्ट रूप से उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अपने पत्राचार में भी उल्लेख किया था। उपर्युक्त कार्रवाई/गैर-कार्रवाई भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 के प्रावधानों का उल्लंघन है।
8. विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि याचिकाकर्ता प्रस्तावित आवंटित भवन स्थलों/भूखंडों के अतिरिक्त भूमि के प्रतिकर के भी हकदार हैं। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने, प्रतिकर की राशि का आंशिक भुगतान करने के बाद, न तो प्रतिकर का निर्धारण किया है और न ही भुगतान के लिए कोई कदम उठाया है, क्योंकि विवादित भूमि का कब्जा उसके पास 15.10.1981 से बहुत पहले आ गया था। वास्तव में, याचिकाकर्ता द्वारा अधिग्रहित कुल भूमि 36.08 एकड़ थी और शेष 45.68 एकड़ भूमि अन्य व्यक्तियों को बेच दी गई थी। याचिकाकर्ता आज की तारीख में बाजार मूल्य पर प्रतिकर के हकदार हैं क्योंकि याचिकाकर्ताओं की भूमि का प्रतिकर कभी निर्धारित नहीं किया गया था। वास्तव में, उत्तरवादी क्रमांक 1 के प्राधिकारियों द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रतिकर निर्धारित करने और याचिकाकर्ताओं को भुगतान करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया गया, जैसा कि उत्तरवादी क्रमांक 1 के विक्रय समझौते और 11 मई, 1982 के पत्र (अनुलग्नक 3) में कहा गया है।
9. प्रतिपक्ष, श्री मनिंद्र श्रीवास्तव, वरिष्ठ वकील, श्री अफरोज खान, एडवोकेट के साथ उत्तरवादी क्रमांक 1 की ओर से दिनांक 23.08.1988 के रिटर्न के आधार पर पेश हुए, उन्होंने प्रस्तुत किया कि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने समझौते के खंड -2 में उल्लिखित प्रतिकर के भुगतान के अलावा निर्विवाद भूमि (यानी भार से मुक्त) के मालिकों को योजना में आवासीय भूखंडों की पेशकश की। याचिकाकर्ताओं की भूमि शहरी भूमि (छत और विनियमन) अधिनियम, 1976 (इसके बाद 'अधिनियम, 1976' के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के तहत सरकार में निहित अधिशेष है। समझौता केवल 36.08 एकड़ भूमि के लिए था, न कि 45.68 एकड़ भूमि के लिए। भूखंडों के आवंटन के आदेश कभी जारी नहीं किए गए थे। हालांकि, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि भूखंडों का आवंटन विचाराधीन था। भूमि के आदान-प्रदान के माध्यम से वास्तविक स्थिति रिटर्न के पैरा 3 में उद्धृत की गई है:





क्र.सं.	याचिकाकर्ताओं का नाम	भूमि विनिमय द्वारा प्रस्तावित भूखंडों की क्रमांक	कुल क्षेत्रफल वर्ग फुट में
1.	श्रीमती आशालता	सी-3 और सी-4	4,800.00
2.	श्रीमती हेमलता	सी-21 और सी-22	4,800.00
3.	श्रीमती पुष्प लता	सी-17 और सी-18	4,800.00
4.	श्रीमती प्रेम लता	सी-19 और सी-20	4,800.00
5.	श्री दीपक शर्मा	डी-247, 248, 249 और 250	6,000.00
6.	श्री प्रकाश शर्मा	डी-251, 252, 253, 254	6,000.00
7.	स्वर्गीय रामगोपाल शर्मा	डी-66, 67, 68, 69	20,500.00
		कुल	51,700 वर्ग फुट

10. पैरा 9 की विषयवस्तु के उत्तर में आगे कहा गया कि आवंटन प्रक्रिया प्रगति पर थी और तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा सभी औपचारिकताएँ पूरी कर ली गई थीं, लेकिन आवंटन का अंतिम आदेश नहीं दिया जा सका। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने विनिमय समझौते के माध्यम से 1.98 एकड़ भूमि सहित भूमि विक्रय समझौते के तहत कुल 36.08 एकड़ भूमि का कब्जा लिया था। विद्वान अधिवक्ता ने स्वीकार किया कि प्रस्तावित भूखंडों/स्थलों के लिए विकास शुल्क के बदले प्रतिकर की राशि से वास्तव में 99,150 रुपये की कटौती की गई थी।

11. जांच करने पर उत्तरवादी क्रमांक 1 ने पाया कि याचिकाकर्ताओं के खिलाफ सीलिंग के मामले लंबित थे, इसलिए प्रतिकर निर्धारित करने और भुगतान करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया गया क्योंकि विवादित भूमि सभी भागों से मुक्त नहीं थी। यह स्वीकार किया जाता है कि अधिनियम, 1976 के निरसन के बाद, विवादित सभी लंबित भूमि याचिकाकर्ताओं को जारी कर दी गई थी। इसके बाद उत्तरवादी क्रमांक 1 ने प्रतिकर के निर्धारण के साथ-साथ भूखंडों के आवंटन के लिए कोई कदम नहीं उठाया, जैसा कि फाइल में विभिन्न नोटिंग के साथ-साथ कुछ पत्राचार में सहमति हुई थी। चूंकि याचिकाकर्ताओं ने सीलिंग मामले के लंबित होने के तथ्य को दबा दिया, इसलिए याचिकाकर्ता फाइल में नोटिंग के साथ-साथ भूमि के आदान-प्रदान के समझौते के अनुसार भूखंडों/स्थलों के निर्माण के हकदार नहीं हैं। इसके अलावा, याचिकाकर्ता इस न्यायालय से किसी भी सहानुभूति के हकदार नहीं हैं और यह याचिका खारिज किए जाने योग्य है।

12. विद्वान वकील ने आगे कहा कि यह सच है कि याचिकाकर्ताओं को प्रतिकर के भुगतान के साथ-साथ प्रस्तावित भूखंडों/साइटों को सौंपने के संबंध में कोई नोटिस/सूचना नहीं दी गई थी। विवादित भूमि पर सक्षम प्राधिकारी के समक्ष सीलिंग कार्यवाही लंबित होने के कारण, वे इसके हकदार हैं। ये समझौते वैधानिक नहीं हैं और इस न्यायालय को इनके विशिष्ट निष्पादन हेतु इस याचिका पर विचार नहीं करना चाहिए। याचिकाकर्ताओं के पास उचित राहत के लिए सिविल न्यायालय जाने का वैकल्पिक उपाय है।



13. अन्य उत्तरवादी, जिन्हें प्रस्तावित प्लॉट आवंटित किए गए हैं, की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उनके कब्जे में बाधा नहीं डाली जानी चाहिए, क्योंकि वे वास्तविक आवंटी हैं और प्लॉट आवंटन से पहले प्रतिवादियों को प्लॉट के संबंध में विवाद के बारे में जानकारी नहीं थी।
14. मैंने पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है, उनके द्वारा प्रस्तुत दलीलों और उनसे संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया है तथा बहस के दौरान उत्तरवादी क्रमांक 1 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत कुछ मूल अभिलेखों का भी अवलोकन किया है
15. उत्तरवादी क्रमांक 1 का पहला तर्क यह है कि गैर-कानूनी करार के आधार पर याचिकाकर्ताओं के दावे, भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने असाधारण क्षेत्राधिकार के तहत इस न्यायालय में स्वीकार्य नहीं हैं। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अपने रिटर्न में समझौते की विषय-वस्तु पर सहमति व्यक्त की है, हालाँकि समझौतों पर प्राधिकारियों द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए थे, और इसके अलावा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत देय प्रतिकर के अलावा याचिकाकर्ताओं को आवासीय भूखंड/स्थल आवंटित करने का प्रस्ताव था। इस स्तर पर गैर-अनुरक्षणीयता के आधार पर याचिका को खारिज करना और याचिकाकर्ताओं को इस न्यायालय में 22 वर्ष से अधिक समय बिताने के बाद, वापस शुरुआती बिंदु, यानी सिविल न्यायालय में भेजना आवश्यक नहीं है। इस प्रकार, उत्तरवादी क्रमांक 1 के विद्वान वकील का तर्क अयोग्य है और इसे खारिज किया जाता है।
16. सर्वोच्च न्यायालय ने वेरिगाम्टो नवीन बनाम आंध्र प्रदेश सरकार एवं अन्य के मामले में निम्नलिखित टिप्पणी की:
- "21. इस प्रश्न पर कि उच्च न्यायालय द्वारा मांगी गई और दी गई राहत विशुद्ध रूप से संविदात्मक क्षेत्र में उत्पन्न होती है और इसलिए, उच्च न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग नहीं करना चाहिए था, वाई.एस. राजा रेड्डी बनाम ए.पी. माइनिंग कॉर्पोरेशन लिमिटेड में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के निर्णय और हर शंकर बनाम उप उत्पाद शुल्क एवं कराधान आयुक्त, राधाकृष्ण अग्रवाल बनाम बिहार राज्य, राम लाल एंड संस बनाम राजस्थान राज्य, शिव शंकर दाल मिल्स बनाम हरियाणा राज्य, रमना दयाराम शेट्टी बनाम भारतीय अंतर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा प्राधिकरण और बशेशर नाथ बनाम सीआईटी में इस न्यायालय के निर्णयों पर बहुत अधिक भरोसा किया गया है। यद्यपि राधाकृष्ण अग्रवाल मामले में उत्पन्न होने वाले प्रकार के इस न्यायालय द्वारा प्रस्तुत मामलों का एक समूह है, संविदात्मक क्षेत्र में बहुत ज्यादा न्यायिक समीक्षा की गई है। ऐसे मामलों में जहां निर्णय लेने वाले प्राधिकारी ने अपनी वैधानिक शक्ति का अतिक्रमण किया या प्राकृतिक न्याय के नियमों या सिद्धांतों का उल्लंघन किया, ऐसी शक्ति का प्रयोग या उसका निर्णय विकृत है या एक तर्कहीन आदेश पारित करते हुए, इस न्यायालय ने पक्षकारों और सरकार एवं उसकी एजेंसियों के बीच अनुबंध होने के बाद भी हस्तक्षेप किया है। हम द्वारकादास मारफतिया एंड संस बनाम बंबई बंदरगाह के न्यासी बोर्ड, महावीर ऑटो स्टोर्स बनाम इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन और श्रीलेखा विद्यार्थी (कुमारी) बनाम उत्तर प्रदेश राज्य में इस न्यायालय के तीन निर्णयों का उल्लेख कर सकते हैं। जहाँ अनुबंध के उल्लंघन में वैधानिक दायित्व का उल्लंघन शामिल



है, जब शिकायत किया गया आदेश एक वैधानिक प्राधिकारी द्वारा वैधानिक शक्ति के प्रयोग में दिया गया था, हालाँकि वाद का कारण अनुबंध से उत्पन्न होता है या उससे संबंधित है, यह इसे लोक विधि के क्षेत्र में लाता है क्योंकि प्रयोग की गई शक्ति अनुबंध से अलग है। सरकार की अपनी इच्छानुसार किसी के साथ भी व्यापार करने की स्वतंत्रता तर्कसंगतता और निष्पक्षता के साथ-साथ जनहित की शर्त के अधीन है। एक अनुबंध करने के बाद, उस अनुबंध को रद्द करने में, जो वैधानिक प्रावधानों की शर्तों के अधीन है, जैसा कि वर्तमान मामले में है, यह नहीं कहा जा सकता कि मामला पूरी तरह से संविदात्मक क्षेत्र में आता है। इसलिए, हम नहीं सोचते यह सुझाव देना उचित होगा कि प्रस्तुत मामला विशुद्ध रूप से एक अनुबंध से उत्पन्न हुआ है और इसलिए, संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। यह तर्क भी अस्वीकार किया जाता है।"

17. सर्वोच्च न्यायालय ने, गंगा रिट्रीट एंड टावर्स लिमिटेड एवं अन्य बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य मामले में, यह टिप्पणी की कि विलम्बित चरण में वैकल्पिक उपाय उपलब्ध होने के आधार पर याचिका को खारिज करने से न्याय की विफलता होने की संभावना है, जिसके परिणामस्वरूप अब अन्य उपाय भी समाप्त हो सकते हैं जिनका उपयोग याचिकाकर्ता/अपीलकर्ता सामान्यतः कर सकते थे। कार्यवाही के वर्तमान चरण में, मुकदमा दायर करने का वैकल्पिक उपाय प्रभावी नहीं होगा।

18. इसके अलावा, एबीएल इंटरनेशनल लिमिटेड और अन्य बनाम एक्सपोर्ट क्रेडिट गारंटी कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड और अन्य के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की:

उक्त मामले में इस न्यायालय की उपरोक्त टिप्पणियों से यह स्पष्ट है, हालांकि उस मामले के तथ्यों पर कोई रिट जारी नहीं की गई थी, इस न्यायालय ने माना है कि तथ्यों के एक निश्चित समूह के आधार पर यदि कोई राज्य अनुबंध के मामले में भी मनमाने तरीके से कार्य करता है, तो एक पीड़ित पक्ष संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट के माध्यम से न्यायालय का दरवाजा खटखटा सकता है और उक्त मामले के तथ्यों के आधार पर न्यायालय को राहत देने का अधिकार है। के.एन.गुरुस्वामी बनाम मैसूर राज्य में इस निर्णय का बाद में इस न्यायालय द्वारा डी.एफ.ओ बनाम राम सांची सिंह के मामले में अनुसरण किया गया जिसमें इस न्यायालय ने कहा: (एससीसी पृष्ठ 865, पैरा 4)

"उस आदेश के द्वारा उन्होंने प्रतिवादी को एक मूल्यवान अधिकार से वंचित कर दिया है। हम यह मानने में असमर्थ हैं कि केवल इसलिए कि प्रतिवादी जिस अधिकार का दावा कर रहा है, उसका स्रोत शुरू में एक अनुबंध था, किसी सार्वजनिक प्राधिकरण की ओर से किसी भी मनमानी और गैरकानूनी कार्रवाई के विरुद्ध राहत पाने के लिए उसे रिट के माध्यम से याचिका नहीं, बल्कि मुकदमे का सहारा लेना चाहिए। के.एन.गुरुस्वामी मामले में इस न्यायालय के निर्णय के अनुसार इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता कि याचिका स्वीकार्य थी, भले ही राहत का अधिकार अनुबंध के कथित उल्लंघन से उत्पन्न हुआ हो,



जहाँ चुनौती दी गई कार्रवाई एक सार्वजनिक प्राधिकरण की थी जिसे वैधानिक शक्ति प्राप्त थी।"

19. दूसरे तर्क के संबंध में कि कथित समझौते पर उत्तरवादी द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए थे, याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने स्पष्ट रूप से कहा है कि भूमि की बिक्री के लिए समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद विनिमय समझौते प्रतिवादी के कार्यालय को भेजे गए थे। याचिकाकर्ताओं को विरोध के तहत आंशिक भुगतान किया गया था। इसके बाद, प्रतिवादी ने याचिकाकर्ताओं से कुछ भी नहीं सुना। इसलिए, याचिकाकर्ताओं को उपरोक्त अनुसार राहत पाने के लिए जबलपुर में मध्य प्रदेश के उच्च न्यायालय में जाने के लिए मजबूर होना पड़ा। पक्षों के आचरण से स्पष्ट रूप से स्थापित होता है कि याचिकाकर्ता विनिमय समझौते के प्रावधानों के तहत भवन भूखंड/साइट के आवंटन के हकदार थे। यह फाइल में नोटिंग, अधिकारियों के साथ पत्राचार और इस न्यायालय में दायर जवाबदावा में उत्तरवादी नंबर 1 के रुख से प्राप्त किया जा सकता है।

20. मैंने कलेक्टर को भेजे गए पत्र दिनांक 15.10.1981 के नोटिंग्स का अध्ययन किया है, जिसमें उत्तरवादी क्रमांक 1 के मुख्य कार्यकारी अधिकारी ने स्पष्ट रूप से निम्नलिखित टिप्पणी की है:

"उपरोक्त विषय के संदर्भ में श्री रामगोपाल शर्मा की ग्राम टिकरापारा प.ह.नं. 114 में ख.नं. 293 रकबा 26.19 एकड़ रा.वि.प्रा. द्वारा अर्जित कर भूमि स्वामी को 20,000/- प्रति एकड़ (अंडर प्रोटेस्ट) के हिसाब से प्रतिकर का आंशिक भुगतान 147525/- रुपये दिया जा चुका है तथा भूमि स्वामी को 20500/- व.फू. उन्हें दिया गया है जिसका विकास शुल्क 3750/- रुपये गया है। इस प्रकार भूमि स्वामी को शेष 147525/- रुपये दिया जाना शेष है तथा भूमि स्वामी से एग्रीमेंट के द्वारा कब्जा लिया जा चुका है।"

21. अन्य याचिकाकर्ताओं के मामले में मुख्य कार्यकारी अधिकारी की टिप्पणियों में भी इसी प्रकार की टिप्पणी की गई है (अनुबंध 1 से 7)। विनिमय समझौते (अनुबंध 9) में भी इसी प्रकार की स्वीकृति दी गई है, जो इस प्रकार है:

"6. चूंकि प्रथम पक्ष का पक्षकार द्वितीय पक्षकार को भूखण्ड क्रमांक डी-247 से 250 देता है तथा द्वितीय पक्षकार अपनी भूमि ख. सं. 293/- का कब्जा प्रथम पक्षकार को सौंपने के लिए सहमत है तथा उसने विकास लागत का भुगतान इस प्रकार किया है: 12,000.00 रुपये, प्रतिकर के रूप में समायोजित।"

22. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अपने जवाबदावा में स्पष्ट रूप से निम्नलिखित कहा है:

"यह प्रस्तुत किया गया है कि शैलेन्द्र नगर योजना के अंतर्गत, जो कटोरा तालाब योजना क्रमांक 16 का एक भाग है, उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा कार्यान्वित किया गया है।

याचिकाकर्ताओं की ज़मीनें पटवारी हल्का क्रमांक 114 और खसरा क्रमांक 293 में हैं और पटवारी हल्का क्रमांक 114 का कुल क्षेत्रफल 46.68 एकड़ है। हालाँकि, इस बात से इनकार किया जाता है कि खसरा क्रमांक 293 की पूरी ज़मीन, जो 45.68 एकड़ है, याचिकाकर्ता क्रमांक 1 से 7 की है। नीचे एक चार्ट दिया गया है जिसमें वह ज़मीन दिखाई गई है जिसे उत्तरवादी क्रमांक 1 अधिग्रहित करना चाहता था और जिसके लिए उत्तरवादी क्रमांक 1 ने याचिकाकर्ताओं के साथ पत्राचार किया था।



क्र.सं.	याचिकाकर्ताओं का नाम	क्षेत्रफल एकड़ में
1.	स्वर्गीय रामगोपाल शर्मा	17.08
2.	श्री दीपक शर्मा	05.00
3.	श्री प्रकाश शर्मा	05.00
4.	श्रीमती आशा लता	02.25
5.	श्रीमती हेमलता शर्मा	02.25
6.	श्रीमती पुष्प लता	02.25
7.	श्रीमती प्रेम लता	02.25
कुल		36.08 एकड़.

रायपुर विकास प्राधिकरण (प्रतिवादी क्रमांक 1) ने योजना में अविवादित भूमि (अर्थात सभी भारों से मुक्त) के मालिकों को आवासीय भूखंडों की पेशकश की, इसके अलावा प्रतिकर का भुगतान भी किया, जिसका उल्लेख समझौते के खंड-2 में किया गया है, हालांकि, यह उल्लेख किया जा सकता है कि याचिकाकर्ता की भूमि सीलिंग अधिनियम में निहित है।

23.भूमि के आदान-प्रदान द्वारा भूखंडों के प्रस्तावित आवंटन के संबंध में, उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अपने रिटर्न में निम्नानुसार स्वीकार किया है:

क्र.सं.	याचिकाकर्ताओं का नाम	भूमि विनिमय द्वारा प्रस्तावित भूखंडों की क्रमांक	कुल क्षेत्रफल वर्ग फुट में
1.	श्रीमती आशालता	सी-3 और सी-4	4,800.00
2.	श्रीमती हेमलता	सी-21 और सी-22	4,800.00
3.	श्रीमती पुष्प लता	सी-17 और सी-18	4,800.00
4.	श्रीमती प्रेम लता	सी-19 और सी-20	4,800.00
5.	श्री दीपक शर्मा	डी-247, 248, 249 और 250	6,000.00
6.	श्री प्रकाश शर्मा	डी-251, 252, 253, 254	6,000.00
7.	स्वर्गीय रामगोपाल शर्मा	डी-66, 67, 68, 69	20,500.00
		कुल	51,700 वर्ग फुट

24.अतः यह स्पष्ट रूप से स्थापित है कि याचिकाकर्ता विनिमय समझौते के तहत निर्माण स्थलों/भूखंडों के हकदार थे, जैसा कि उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अपने रिटर्न में स्वीकार किया है। उत्तरवादी क्रमांक 1 का आशय मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा फाइल में की गई टिप्पणियों, अपर कलेक्टर के साथ पत्राचार और उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा इस न्यायालय में दाखिल रिटर्न से स्पष्ट है।

25.उत्तरवादी क्रमांक 1 का मुख्य तर्क यह है कि जब विवादित भूमि अधिग्रहित की गई थी, तब सीलिंग के मामले अधिनियम, 1976 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के समक्ष लंबित थे। इस



प्रकार, याचिकाकर्ताओं ने विवादित भूमि के संबंध में सीलिंग के लंबित मामलों को छुपाया है। इसलिए, प्रतिकर निर्धारित नहीं किया गया है और याचिकाकर्ता भूमि के बदले भवन भूखंडों/स्थलों के हकदार नहीं हैं। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने स्पष्ट रूप से याचिकाकर्ताओं को कोई कानूनी नोटिस या सूचना नहीं भेजी है कि सीलिंग मामलों के लंबित होने के कारण, याचिकाकर्ता भूमि के बदले किसी भी प्रतिकर या भवन भूखंडों/स्थलों के आवंटन के हकदार नहीं हैं।

26. नगरीय भूमि (सीलिंग एवं विनियमन) निरसन अधिनियम, 1999, 18 मार्च, 1999 को लागू होने की तिथि से सीलिंग संबंधी सभी कार्यवाहियाँ समाप्त हो गईं। यह सच है कि इस अधिनियम के लागू होने से पहले सक्षम प्राधिकारी के समक्ष लंबित सभी कानूनी कार्यवाहियाँ समाप्त हो गईं और भूमि याचिकाकर्ताओं को वापस कर दी गई। इस प्रकार, उत्तरवादी क्रमांक 1 के विद्वान वकील का तर्क निराधार है और अस्वीकार किए जाने योग्य है।

27. उत्तरवादी क्रमांक 1 ने 1981 से बहुत पहले ज़मीन का अधिग्रहण किया था और मामूली रकम चुकाने के बाद भी, उत्तरवादी क्रमांक 1 ने समझौते में दिए गए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत कोई कदम नहीं उठाया। यह स्पष्ट रूप से कहा गया था कि आंशिक भुगतान विरोध के तहत किया गया था और अंतिम प्रतिकर भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया जाएगा। भवन भूखंड/स्थल उस ज़मीन के बदले आवंटित किए गए थे जो प्रतिवादी ने विनिमय समझौते के तहत हासिल की थी। उत्तरवादी क्रमांक 1 ने अपने रिटर्न में सभी कथनों को स्वीकार कर लिया है, जिसके लिए साक्ष्य दर्ज करके या अन्य कागजातों की जाँच करके निर्णय लेने की आवश्यकता नहीं है।

28. मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय, जबलपुर ने 02.05.1985 को सुनवाई की पहली तारीख को प्रतिवादियों को निर्देश दिया था कि वे अगले आदेश तक उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 या किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में कोई भी पट्टा विलेख निष्पादित न करें। 02.05.1985 को दिए गए अंतरिम स्थगन आदेश की बाद में 23.01.1990 को पुष्टि की गई। ऐसा प्रतीत होता है कि उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 ने विवादित भूखंडों पर निर्माण कार्य जारी रखा है। उत्तरवादी क्रमांक 3 से 20 का तर्क है कि वे वास्तविक खरीदार हैं और भूखंडों/स्थलों पर उनका स्वामित्व और कब्ज़ा है। विवाद को न छोड़ा जाए, यह विचारणीय नहीं है क्योंकि प्रतिवादी 3 से 20 ने विवादित भूखंड/स्थल पर मकान, यदि कोई हो, बनाने के लिए अपनी लागत पर जोखिम उठाया है, जबकि प्रतिवादियों के विरुद्ध पट्टा विलेख निष्पादित न करने के कारण स्थगन आदेश लागू था। हालाँकि, न्यायालय जीवन की कठोर वास्तविकताओं से अनभिज्ञ नहीं हो सकता। दृष्टिकोण पांडित्यपूर्ण के बजाय व्यावहारिक, सिद्धांतवादी के बजाय यथार्थवादी, औपचारिक के बजाय कार्यात्मक और मिसाल के बजाय व्यावहारिक होना चाहिए। (देखें अजीत कुमार नाग बनाम महाप्रबंधक (पी.जे.), इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड, हल्दिया एवं अन्य)।

29. इस तथ्य और स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि प्रतिवादी 3 से 20 पिछले 22 वर्षों से अधिक समय से भूखंडों पर काबिज हैं, उत्तरवादी क्रमांक 1 को विनिमय समझौते की शर्तों के अनुसार याचिकाकर्ताओं को उक्त भूखंडों का कब्ज़ा वापस करने का निर्देश नहीं दिया जा सकता। हालाँकि, याचिकाकर्ता पक्षों के बीच हुए समझौते और समझ के अनुसार और





उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा दाखिल रिटर्न में स्वीकार किए गए अनुसार समान आकार और मूल्य के भूखंडों/स्थलों के निर्माण के हकदार हैं।

30. उपरोक्त आधारों को ध्यान में रखते हुए, याचिका स्वीकार की जाती है। उत्तरवादी क्रमांक 1 को निर्देश दिया जाता है कि वह याचिकाकर्ताओं की विवादित भूमि का प्रतिकर उस तिथि के अनुसार निर्धारित करे जिस तिथि को विवादित भूमि का कब्जा लिया गया था। इसके अतिरिक्त, याचिकाकर्ता उक्त भूमि का कब्जा लेने की तिथि से, पूर्व में किए गए आंशिक भुगतान को घटाने के बाद, पंचाट की राशि पर 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज पाने के भी हकदार होंगे। इसके अतिरिक्त, याचिकाकर्ता उत्तरवादी क्रमांक 1 द्वारा अपने रिटर्न में स्वीकार किए गए आवासीय भूखंडों/स्थलों के भी हकदार हैं। यदि याचिकाकर्ता सहमत हों, तो उत्तरवादी क्रमांक 1 या तो समान आकार और मूल्य के भूखंड आवंटित कर सकता है या उचित प्रतिकर दे सकता है। चूँकि यह विवाद 22 वर्षों से अधिक समय से लंबित है, न्याय के हित में यह पर्याप्त होगा कि पंचाट के निर्धारण, उसके भुगतान और आवंटन के लिए आवश्यक शर्तें पूरी की जाएँ, उपरोक्त वर्णित भवन भूखंडों/स्थलों का अधिग्रहण इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की तिथि से तीन माह की अवधि के भीतर किया जाना है।

31. मामले के तथ्यों को देखते हुए, वाद-व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जा रहा है।

सतीश के. अग्निहोत्री

न्यायाधीश

1. (2001) 8 एससीसी 344  
2. (2003) 12 एससीसी 91  
3. (2004) 3 एससीसी 553  
4. 2005 (7) एससीसी 764

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Translated by- Priyanshu Gupta