

ए.	[2015] 1 S.C.R। 8.
	नरगिस जल हरधवाला
बी.	वी. महाराष्ट्र राज्य और अन्य
	(2007 की सिविल अपील <आईडी1>) 06 जनवरी, 2015
सी.	[M.Y। एक्बाल और अभय मनोहर सेपरे, जे. जे.]
डी.	शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976-छूट की मांग करने वाले आवेदन-सरकारी नामनिर्देशकों को बेची जाने वाली छूट प्राप्त भूमि के अनुमेय तल स्थान के बारे में अस्थायी रूप से निर्दिष्ट छूट आदेश-स्पष्टीकरण कि छूट प्राप्त भूमि की सीमा के अनुसार प्रतिशत सरकार द्वारा निर्धारित किया जाएगा-सरकार द्वारा शुद्धिपत्र जारी करना कि अपीलकर्ता-भूमि का मालिक पहले तल स्थान के सरकारी नामनिर्देशितों के समक्ष समर्पण करे। छूट प्राप्त भूमि के शुद्ध अनुमेय एफ. एस. आई. और शेष <आई. डी. 1> का <आई. डी. 2। अनुमेय-अपीलार्थी का मामला कि इस न्यायालय के फैसले को देखते हुए केवल 5% क्षेत्र-फ्लैटों का दावा किया जा सकता है-प्रतिवादी No.3 अपीलार्थी को 805.58 sq.mt आत्मसमर्पण करने के लिए कहता है। 303.73 sq.mt के अलावा क्षेत्र का। उसके द्वारा पहले ही समर्पण की गई-उच्च न्यायालय द्वारा खारिज की गई अपीलार्थी द्वारा लिखित याचिका-अपील पर अभिनिर्धारित किया गया: अपीलार्थी शुद्धिपत्र के आलोक में अनुमेय तल स्थान का कुल 20% सरकार को समर्पण करने के लिए बाध्य है-तल स्थान की 20% की गणना करते हुए, अपीलार्थी उन व्यक्तियों को 11 और फ्लैट बेचने के लिए जिन्हें सरकार द्वारा नामित किया जा सकता है।
ई.	अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने
एफ.	HELD: शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 की धारा 20 के तहत छूट 17.8.1987 पर सरकार द्वारा नामित आबंटियों को अनुमेय तल स्थान 30% सौंपने की शर्त के साथ दी गई थी। यह स्पष्ट किया गया था कि प्रतिशत होगा
जी.	8.
एच.	

- ए. नरगिस जल हरधवाला बनाम 9 का राज्य
- महाराष्ट्र
- बी. छूट दी जाने वाली भूमि की सीमा के अनुसार सरकार द्वारा निर्धारित। इसके बाद सरकार द्वारा 23.11.1990 पर शुद्धिपत्र जारी किया गया था जिसमें 30% की सीमा को पहले 2,000 sq.mt के तल स्थान के 20% के रूप में माना गया था। शुद्ध अनुमेय एफ. एस. आदेश और 2364.37 वर्ग के 30% के तहत छूट प्राप्त भूमि। एमटी। अनुमेय क्षेत्र को संतुलित करें। हालाँकि, अपीलार्थी द्वारा दिनांकित 22.10.1992 परिपत्र की प्रति में कोई प्रामाणिकता नहीं है कि शुद्धिपत्र द्वारा निर्धारित 20% कोटा को आगे घटाकर फर्श स्थान के 10% कर दिया गया था। इसके अलावा, स्वीकार्य रूप से, अपीलार्थी ने 12.10.1998 पर एक क्षतिपूर्ति बांड निष्पादित किया जिसमें यह सहमति हुई कि शेष निर्मित क्षेत्र को पांच साल की अवधि i.e के भीतर सरकार को सौंप दिया जाएगा। 2003 तक। अपीलार्थी सरकार द्वारा जारी किए गए शुद्धिपत्र दिनांक 23.11.1990 के आलोक में अनुमेय तल स्थान का कुल 20% सरकार को सौंपने के लिए बाध्य है। अब तक, अपीलार्थी ने सरकार द्वारा नामित आबंटियों को केवल सात प्लेट दिए हैं। फ्लोर स्पेस की गणना करते हुए, अपीलार्थी को सरकार द्वारा नामित किए जाने वाले व्यक्तियों को 11 और प्लेट बेचने का निर्देश दिया जाता है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है। [पैरा 11,12] [14-सी-एच; 15-ए, बी]
- ई. शांतिस्टार बिल्डर्स बनाम N.K। टोइटामे (1990) 1 एस. सी. सी. 520-संदर्भित।
- मामला कानून संदर्भ:
- एफ. (1890) 1 एस. सी. सी. 520 पैरा 3 में संदर्भित
- सिविल अपील न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं।
- 2007 का 5989
- जी. बॉम्बे में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 16.08.2007 से रिट याचिका सं। 2007 का 1394।
- सी. ए. सुंदरम, गोपाल जैन, अभिषेक रॉय, देवीना
- एच.

- ए. 10 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट। [2015] 1 S.C.R।
- अपीलार्थी के लिए सहगल, खुशबू बारी, नंदिनी गोरे, माणिक करंजावाला।
- बी. उत्तरदाताओं के लिए राहुल चिटनिस, अनिरुद्ध पी. मयी, चारुदत्त महिंद्राकर, ए. सेल्विन राजा।
- न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था
- सी. NW.Y। एकबल, जे। 1. विशेष अनुमति द्वारा यह अपील बॉम्बे में उच्च न्यायालय के न्यायिक न्यायालय के दिनांक 1 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित की जाती है, जिसमें उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने प्रत्यर्थियों द्वारा जारी आदेशों को चुनौती देने वाली अपीलार्थी द्वारा दायर रिट याचिका को खारिज कर दिया था।
- डी. 2. मामले का तथ्यात्मक मैट्रिक्स यह है कि अपीलार्थी ने मुंबई उपनगरीय जिले के अंधेरी तालुका में वर्सोवा गांव की भूमि धारक सीटीएस <आईडी1> के संबंध में शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (संक्षेप में, 'अधिनियम') की धारा 20 के तहत छूट के लिए आवेदन किया, जिसका माप <आईडी3> <आईडी2> है। (संक्षेप में, "सूट प्रॉपर्टी"), जिसमें से 3491.5 sq.mt के संबंध में छूट। अगस्त, 1987 में प्रत्यर्थी No.1 द्वारा प्रदान किया गया था। शेष राशि 2401 sq.mt है। सड़क और उद्यान के लिए आरक्षित छूट की आवश्यकता नहीं थी और अपीलार्थी द्वारा विधिवत नगर निगम को सौंप दिया गया था। 500 sq.mt। यह "प्रतिधारण योग्य भूमि" थी जिसे भूमि मालिक अपने पास रखने का हकदार है। छूट आदेश अस्थायी रूप से सरकारी नामांकित व्यक्तियों को बेची जाने वाली छूट प्राप्त भूमि के अनुमेय तल स्थान का 30% निर्दिष्ट करता है। यह स्पष्ट किया गया कि छूट दी जाने वाली भूमि की सीमा के अनुसार प्रतिशत सरकार द्वारा निर्धारित किया जाएगा।
- ई. 3. 31.1.1990 पर, शांतिस्टार बिल्डर्स बनाम N.K के मामले में यह न्यायालय। टोइटामे, (1990) 1 एस. सी. सी. 520, अधिनियम की धारा 20 के तहत छूट प्राप्त भूमि पर निर्माण के मुद्दे से निपटने के लिए निर्धारित किया गया है कि सरकारी नामांकित व्यक्तियों की संख्या किसी भी योजना में उपलब्ध कुल आवास के <आई. डी. 1> से अधिक नहीं होनी चाहिए। अपीलार्थी का मामला यह है कि उपरोक्त निर्णय के बाद, 23.11.1990 पर,
- एच.

ए. नरगिस जल हरधवाला बनाम 11 का राज्य

महाराष्ट्र [M.Y। एक्बाल, जे]

बी. एक बाद के शुद्धिपत्र द्वारा, प्रत्यर्थी No.1 ने सरकारी नामितों को आत्मसमर्पण करने के लिए क्षेत्र में संशोधन किया और अंत में इसे पहले 2000 sq.mt के तल स्थान के 20% के रूप में निर्धारित किया। शुद्ध अनुमेय F.S.I। छूट प्राप्त भूमि का और शेष राशि का sq.mt। अनुमति है।

सी. 4. अपीलार्थी का आगे का मामला यह है कि इस न्यायालय के उपरोक्त निर्णय से अनजान होने के कारण, अपीलार्थी ने शुरू में 26 फ्लैटों (1036.39 sq.mt) की पेशकश की। वर्ष 1990 और 1991 में उनके पत्रों और बाद के अनुस्मारकों द्वारा, लेकिन उत्तरदाताओं ने न तो प्रस्तावित फ्लैटों को लिया और न ही उन्होंने अपीलार्थी के पत्रों का किसी भी तरह से जवाब दिया। हालाँकि, प्रतिवादियों ने शांतिस्टार बिल्डरों (उपरोक्त) के मामले में निर्णय में संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया और अपने संकल्प दिनांक 22.10.1992 द्वारा 10% पर सरकारी नामांकित व्यक्तियों के लिए फ्लैटों का कोटा बनाए रखा। तदनुसार, अपीलार्थी ने प्रत्यर्थियों से छूट प्राप्त भूमि के शुद्ध अनुमेय क्षेत्र का 10% अधिग्रहण करने का अनुरोध किया। 296.73 sq.mt और 7 फ्लैटों की पेशकश की (जिनका क्षेत्रफल 303.73 sq.mt है। ), जिसके जवाब में, उत्तरदाताओं ने स्वीकार किया कि केवल 10% क्षेत्र को सरकारी नामितों के लिए आत्मसमर्पण करने की आवश्यकता है, लेकिन दावा किया कि यह 10% 414.92 sq.mt निकला। और नहीं 296.73 sq.mt। हालाँकि, मई, 1993 में, उत्तरदाताओं ने अपीलार्थी द्वारा प्रस्तावित 7 फ्लैटों में से केवल 4 को लिया, जिसका क्षेत्र शुद्ध अनुमेय एफ. एस. का <आई. डी. 1>% था। छूट प्राप्त भूमि से। अपीलार्थी द्वारा प्रमाण पत्र जारी करने के लिए पूछे जाने पर कि आवश्यक संख्या में फ्लैट सरकार को सौंप दिए गए हैं, प्रतिवादी ने अपीलार्थी को 7 फ्लैटों के अलावा 21 फ्लैट सौंपने के लिए कहा। इस पर, अपीलार्थी ने बताया कि शांतिस्टार बिल्डर्स (ऊपर) में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले को देखते हुए केवल 5% फ्लैटों का दावा किया जा सकता है और उन्हें पहले ही सौंप दिया जा चुका है। 17.11.1995 पर, इस न्यायालय ने सरकारी नामितों के लिए 10% कोटा की अनुमति देने के सरकारी अनुरोध को खारिज कर दिया और कोटा को केवल 5% तक सीमित कर दिया।

जी. 5. इसलिए, अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी को लिखे अपने बाद के पत्रों में दोहराया कि केवल 5% फ्लैटों पर ही दावा किया जा सकता है।

एच.

ए. 12 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट = [2015] 1 S.C.R।

बी. सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णय को देखते हुए, और 30.9.1998 पर, प्रत्यर्थियों द्वारा रोके जा रहे व्यवसाय प्रमाणपत्रों को सुरक्षित करने के लिए तीन और प्लेट सौंपे गए थे। यह अपीलार्थी का मामला है कि सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णय के अनुसार सरकार को समर्पण किए जाने वाले क्षेत्र को सीमित करने के लिए सरकार को कई अभ्यावेदन दिए गए थे, लेकिन उनके अनुरोधों को अस्वीकार कर दिया गया और प्रतिवादी No.3 ने 18.6.2002 और 23.7.2004 दिनांकित पत्रों के माध्यम से अपीलार्थी को 805.58 sq.mt समर्पण करने के लिए कहा। एकर अतिरिक्त क्षेत्रक to-303.73 sq.mt। पहले से ही उसके द्वारा आत्मसमर्पण कर दिया। अपीलार्थी को 16.10.2004 और 3.1.2005 दिनांकित नोटिस भी दिए गए, जिसके जवाब में, अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी No.3 के अधिकार क्षेत्र और सरकारी नामितों को सौंपे जाने वाले क्षेत्र की गलत गणना के बारे में तथ्य की ओर इशारा किया।

डी. 6. दिनांकित 18.10.2005 पत्र द्वारा, प्रत्यर्थी no.3 ने अपीलार्थी को सूचित किया कि चूंकि अपीलार्थी सभी 1109.31 sq.mt में आत्मसमर्पण करने में विफल रहा है। विषय योजना से 28 फियाट के रूप में सरकार को निर्मित क्षेत्र, अपीलार्थी के खिलाफ वर्सोवा पुलिस स्टेशन में एक आपराधिक मामला दर्ज किया जा रहा है। इसके खिलाफ अपीलार्थी द्वारा दायर एक अपील को प्रत्यर्थी द्वारा अपने दिनांकित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था, जिसमें कहा गया था कि सक्षम प्राधिकारी धारा 20 से संबंधित मामलों पर सुनवाई और कार्य करने की अपनी शक्तियों में बहुत अधिक है और किसी भी तरह से अपने अधिकार क्षेत्र के बाहर या अधिनियम के अक्षर और भावना के बाहर किसी भी अधिकार का प्रयोग नहीं कर रहा है।

एफ. 7. इसके बाद, अपीलार्थी ने प्रत्यर्थियों द्वारा रिट याचिका के माध्यम से पारित आदेश को बॉम्बे उच्च न्यायालय में चुनौती दी। उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने अपीलार्थी की रिट याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि वर्तमान मामला शांतिस्टार बिल्डर्स (उपरोक्त) में निर्णय के दायरे में नहीं आता है क्योंकि इसका पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं है और 18.10.2005 दिनांकित दस्तावेज़ एक आदेश नहीं था, बल्कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपीलार्थी को एक पत्र/सूचना थी कि छूट आदेश की शर्तों का पालन नहीं किया गया था। इसलिए, भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत विशेष अनुमति द्वारा यह अपील

एच.

- ए. नरगिस जल हरधवाला बनाम 13 का राज्य
- महाराष्ट्र [M.Y। एक्बाल, जे।]
- बी. शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 के तहत किसी भी योजना में क्षेत्र का कितना प्रतिशत (5%, 10% या उससे अधिक) सरेंडर किया जाना है, यह मुद्दा उठाने वाले अपीलार्थी द्वारा पसंद किया जाता है।
- सी. 8. श्री C.A। सुन्दरम, याचिकाकर्ता की ओर से तर्क के दौरान उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने निष्पक्ष रूप से प्रस्तुत किया कि चूंकि इस न्यायालय द्वारा शांतिस्टार बिल्डर्स के मामले में दिया गया निर्णय इसके संचालन में संभावित था, इसलिए यह वर्तमान मामले के तथ्यों में लागू नहीं होगा। हालाँकि, यह स्वीकार किया जाता है कि उत्तरदाताओं ने सरकार द्वारा नामित व्यक्ति को सौंपे जाने वाले क्षेत्र में संशोधन करते हुए दिनांक 23.11.1990 का एक शुद्धिपत्र जारी किया और अंत में इसे पहले 2000 sq.mt के तल स्थान के 20% के रूप में निर्धारित किया। छूट प्राप्त भूमि के शुद्ध अनुमेय एफ. एस. आई. से। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि सरकार के संयुक्त सचिव के हस्ताक्षर के तहत जारी एक अन्य परिपत्र दिनांक 22.10.1992 द्वारा, सरकारी नामांकित व्यक्ति के लिए कोटा 20% से घटाकर 10% कर दिया गया था। विद्वान वकील के अनुसार अपीलार्थी पहले ही कुल आवास का 10% सौंप चुका है। श्री सुंदरम ने तब प्रस्तुत किया कि निर्माण पूरा होने के बाद प्रारंभिक चरण में अनुमेय तल स्थान की बिक्री के लिए सरकारी नामित व्यक्ति को पेशकश की गई थी, लेकिन इसे न तो स्वीकार किया गया और न ही सरकार द्वारा स्वीकार किया गया था, इसलिए प्रतिवादी को छूट के सिद्धांत पर इसका दावा करने से रोक दिया गया है। विद्वान वकील ने प्रासंगिक दस्तावेज की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया और प्रस्तुत किया कि अपीलार्थी द्वारा सौंपे गए प्लैट प्रत्यर्थी द्वारा वी. आई. पी. को बेचे गए हैं, न कि समाज के कमजोर वर्ग को। विद्वान वकील ने अंत में तर्क दिया कि परिपत्र दिनांक 22.10.1992 के साथ पढ़े गए बाद के शुद्धिपत्र दिनांक 23.11.1990 के आधार पर अपीलार्थी परिपत्र में निर्धारित कोटा के 10% से अधिक समर्पण करने के लिए उत्तरदायी नहीं है।
- ई. 9. इसके विपरीत, राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री राहुल चिटनिस ने प्रस्तुत किया कि उपरोक्त संदर्भित शुद्धिपत्र और परिपत्र के समर्थन में, अपीलार्थी ने 12.10.1998 पर क्षतिपूर्ति बांड निष्पादित किया और 30% देने के लिए सहमत हुए।
- एच.

ए. 14 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट-[2015] 1 S.C.R।

बी. सरकार द्वारा नामित व्यक्ति के लिए अनुमेय तल स्थान। अपीलार्थी क्षतिपूर्ति बांड के निष्पादन की तारीख से पाँच साल के भीतर शेष आवासों को समर्पण करने के लिए सहमत हो गया। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि 30% (28 फ्लैट) और 20% (18 फ्लैट) के मुकाबले, अपीलार्थी ने अब तक प्रतिवादी को केवल सात फ्लैट दिए हैं।

10. हमने मामले के पूरे तथ्यों और पक्षों की ओर से पेश विद्वान वकील द्वारा दिए गए तर्क पर विचार किया है।

सी. 11. अधिनियम की धारा 20 के तहत निर्विवाद रूप से छूट 17.8.1987 पर सरकार द्वारा नामित आबंटियों को अनुमेय तल स्थान 30% सौंपने की शर्त के साथ दी गई थी। यह स्पष्ट किया गया कि छूट दी जाने वाली भूमि की सीमा के अनुसार प्रतिशत सरकार द्वारा निर्धारित किया जाएगा। यह भी विवाद में नहीं है कि सरकार द्वारा 23.11.1990 पर बाद में शुद्धिपत्र जारी किया गया था जिसमें 30% की सीमा को पहले 2,000 sq.mt के तल स्थान के 20% के रूप में माना गया था। शुद्ध अनुमेय एफ. एस. आदेश के तहत छूट प्राप्त भूमि और 2364.37 वर्ग का 30%। एमटी। अनुमेय क्षेत्र को संतुलित करें। हालाँकि, हमें दिनांकित 22.10.1992 परिपत्र में कोई प्रामाणिकता नहीं मिलती है, जिसकी प्रति अपीलार्थी द्वारा की गई दलीलों के समर्थन में हमारे सामने पेश की गई है कि शुद्धिपत्र द्वारा निर्धारित 20% कोटा को आगे घटाकर फर्श स्थान के 10% कर दिया गया था। इसके अलावा, स्वीकार्य रूप से, अपीलार्थी ने 12.10.1998 पर एक क्षतिपूर्ति बांड निष्पादित किया जिसमें यह सहमति हुई कि शेष निर्मित क्षेत्र को पांच साल की अवधि i.e के भीतर सरकार को सौंप दिया जाएगा। 2003 तक।

एफ. 12. इन सभी तथ्यों की पृष्ठभूमि में, हमारी सुविचारित राय में, अपीलकर्ता सरकार द्वारा जारी किए गए शुद्धिपत्र के आलोक में अनुमेय तल स्थान का कुल 20% सरकार को सौंपने के लिए बाध्य है। जैसा कि ऊपर देखा गया है, आज तक अपीलार्थी ने सरकार द्वारा नामित आबंटियों को केवल सात फ्लैट दिए हैं। गणना 20%

जी.

एच.

- ए. नरगिस जल हरधवाला बनाम 15 महाराष्ट्र राज्य [एमएलवाई। एक्बाल, जे।] फ्लोर स्पेस में से, अपीलकर्ता उन व्यक्तियों को 11 और फिट्स बेचने के लिए बाध्य है जिन्हें सरकार द्वारा नामित किया जा सकता है। 13. इसलिए हम इस अपील को स्वीकार करते हैं और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर देते हैं। नतीजतन, हम
- बी. अतिरिक्त आयुक्त, कोंकण प्रभाग, मुंबई द्वारा पारित 25 जुलाई, 2006 के आदेश को संशोधित करते हैं और अपीलार्थी को आवंटनकर्ताओं को ग्यारह और फ्लैट बेचने का निर्देश देते हैं, जिन्हें सरकार द्वारा नामित किया जाएगा। इस तथ्य पर ध्यान देते हुए कि अपीलार्थी द्वारा इस प्रकार सौंपे गए सात फ्लैट अधिनियम और सरकार द्वारा
- सीसी बनाई गई योजना का घोर उल्लंघन करते हुए सरकार के नामित व्यक्ति को बेच दिए गए हैं, हम इस मामले में कोई निर्देश जारी नहीं करना चाहते हैं। हालांकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि शेष ग्यारह फ्लैट जो अपीलार्थी द्वारा सरकार को सौंपे जाएंगे, उन्हें सरकार द्वारा नामित लोगों को बेचा जाएगा, जो समाज के कमजोर वर्ग से संबंधित
- डी. होने चाहिए। हम अपीलार्थी को आज से चार महीने के भीतर शेष ग्यारह फ्लैट सरकार को सौंपने और बेचने का भी निर्देश देते हैं। निधि जैन की अपील को मंजूरी दी गई