

विक्रम चिब बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य (उमा नाथ सिंह,
न्यायाधिपति ।)

उमा नाथ सिंह और दया चौधरी, न्यायाधिपति के सामने,

विक्रम चिब, — याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा अर्बन विकास क्षेत्र

तथा अन्य, — उत्तरदाताओं

सी.डब्ल्यू.पी. 2007 का क्रमांक 12013

1 अक्टूबर, 2008

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226—हरियाणा शहरी विकास अधिनियम, 1977—धारा 42—धारा 42 की आवश्यकताओं के अनुसार कब्जे के प्रस्ताव का पत्र नहीं भेजा गया—जिस भूखंड का भौतिक कब्जा नहीं दिया गया था उसके पते पर पत्र भेजा गया—याचिकाकर्ता

निर्धारित अवधि के भीतर भवन योजना प्रस्तुत करने में विफल रहने पर - सीमा की अवधि - याचिकाकर्ता को भूखंड का कब्जा दिए जाने की तारीख से 3 वर्ष - अधिकारियों को भवन योजना को मंजूरी देने का निर्देश देते हुए याचिका स्वीकार कर ली गई।

निर्धारित किया गया कि 29 दिसंबर, 2004 का विवादित पत्र, जिसे कब्जे के प्रस्ताव का पत्र बताया गया था, धारा की आवश्यकताओं के अनुसार नहीं भेजा गया था। यह याचिकाकर्ता का दावा है कि ऐसा कोई पत्र नहीं भेजा गया था और न ही कभी उसके संज्ञान में आया था। इस प्रकार, उसके मामले में संबंधित अधिकारियों द्वारा धारा 42 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। जैसा कि स्वीकार किया गया है, प्रश्रगत भूखंड का कब्जा 25 सितंबर, 2006 को दिया गया था, इसलिए परिसीमा की अवधि केवल उसी तारीख से शुरू होनी थी। इसके अलावा, आवंटन पत्र के नियम और शर्तें संख्या 24 में यह उल्लेख किया गया है कि यदि कोई औद्योगिक इकाई औद्योगिक भूखंड के कब्जे की पेशकश के तीन साल के भीतर वाणिज्यिक उत्पादन शुरू करती है तो भूमि की लागत के 20% के बराबर छूट दी जाएगी। इसके अलावा, वह शर्त संख्या 24 जो अंतिम है, यह निर्धारित करती है कि यदि तीन साल के भीतर उत्पादन शुरू हो जाता है तो भूमि लागत के 20% के बराबर छूट का प्रोत्साहन दिया जाएगा (पैरा 5)

इस प्रकार अंतिम होने का मतलब आवंटन पत्र की अन्य सभी ऐसी शर्तों पर लगाव लगाना होगा, जो सीमाओं की गणना करने में एक आवंटन के लिए नुकसानदेह हो सकती हैं। इस पृष्ठभूमि में, हम यह मानने के इच्छुक हैं कि तीन साल की सीमा अवधि 25 सितंबर, 2006 से शुरू होगी और 25 सितंबर, 2009 तक जारी रहेगी। जैसा कि हमने पहले देखा है कि कब्जे के प्रस्ताव का पत्र अधिनियम के तहत निर्धारित उचित तरीके से नहीं भेजा गया था। यह माना जाता है कि उक्त पत्र कभी भेजा ही नहीं गया था। मूल रिकॉर्ड और डिस्पैच रजिस्टर के अवलोकन से भी, हमें इस प्रश्न का स्पष्ट उत्तर नहीं मिला कि क्या कब्जा प्रस्ताव पत्र कभी भेजा गया था। पत्र में दिए गए संदर्भ विवरण का

विक्रम चिब बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य (उमा नाथ सिंह, न्यायाधिपति ।)

उल्लेख डिस्पैच रजिस्टर में भी नहीं किया गया है। इसके अलावा उक्त पत्र को संबंधित भूखंड के पते पर भेजा गया दिखाया गया है, यह जानते हुए भी कि भूखंड का भौतिक कब्जा अभी तक नहीं दिया गया है।

(पैरा 7)

डी.एस. पटवालिया, एडवोकेट, याचिकाकर्ता के लिए.

दिनेश नगर, एडवोकेट, उत्तरदाताओं के लिए.

उमा नाथ सिंह, न्यायाधिपति (मौखिक)

(1) पक्षों के विद्वान वकील को सुना और रिकार्ड का अवलोकन किया।

(2) यह निर्णय संबंधित सी.डब्ल्यू.पी. का भी निपटान करेगा। 2007 की संख्या 15836। ये रिट याचिकाएँ कानून के एक सामान्य प्रश्न पर सवाल उठाती हैं और उनके निपटान के उद्देश्य से केवल सी.डब्ल्यू.पी. के तथ्य हैं। क्रमांक 12013 2007 का जिक्र किया जा रहा है। पक्षों के विद्वान वकील को सुना और रिकार्ड का अवलोकन किया।

(3) ये प्रेक्षित क्या गया कि 450 वर्ग मीटर का प्लॉट (संख्या 115, सेक्टर 37-1, गुडगांव) याचिकाकर्ता को पत्र संख्या 2771 दिनांक 19 दिसंबर, 2003 के माध्यम से आवंटित किया गया था। जवाबी हलफनामे के पैरा 11 के अनुसार, यह यह भी स्वीकार किया गया है कि याचिकाकर्ता को भूखंड का कब्जा 25 सितंबर, 2006 को दिया गया था। हालांकि, याचिकाकर्ता कब्जा लेने के बाद तीन साल की निर्धारित अवधि के भीतर भवन योजना प्रस्तुत करने में विफल रहा; 17 अगस्त, 2007 को सीमा समाप्त होने के बाद प्रस्तुत भवन योजना को अस्वीकार कर दिया गया। पिछली तारीख पर सुनवाई के बाद, हमने 12 सितंबर, 2008 को निम्नानुसार एक विस्तृत आदेश पारित किया: -

“याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि संपत्ति अधिकारी, हुडा, गुडगांव द्वारा जारी किए गए अनुलग्नक आर-एल और आर-2। इसमें अलग-अलग पते और यहां तक कि अलग-अलग संपत्तियों के बारे में विवरण भी शामिल हैं। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने यह भी कहा कि उन्हें हुडा द्वारा प्रश्रगत भूमि का कब्जा तब तक नहीं दिया गया जब तक कि वह स्वयं इसके बारे में पूछताछ करने के लिए उसके कार्यालय नहीं गए थे, इसलिए निर्माण शुरू करने के लिए तीन साल की सीमा अवधि उस तारीख से शुरू होनी थी जब याचिकाकर्ता ने दौरा किया था। हुडा के कार्यालय और कब्जा सौंप दिया गया था।

याचिकाकर्ता 1 के विद्वान वकील ने यहां तक कहा कि यदि हुडा यह स्थापित करने में सक्षम है कि अनुलग्नक आर-एल याचिकाकर्ता द्वारा भेजा और प्राप्त किया गया था, तो वह इस रिट याचिका पर दबाव नहीं डालेगा।

पूछे जाने पर, हुडा के विद्वान वकील ने कहा कि वह इस पत्र को भेजने का तरीका बताने की स्थिति में नहीं हैं और इस मामले की मूल फाइल उन्हें उपलब्ध नहीं कराई गई है। हुडा को इस मामले का पूरा रिकॉर्ड अंतिम सुनवाई के लिए विद्वान वकील को उपलब्ध कराने का निर्देश दिया गया है, जिसमें वकील की सहायता के लिए कुछ जिम्मेदार अधिकारी भी शामिल हों।

रिकॉर्ड और बहस पेश करने के लिए मामले को 1 अक्टूबर, 2008 तक के लिए स्थगित कर दिया गया है।

”

विक्रम चिब बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य (उमा नाथ सिंह, न्यायाधिपति ।)

(4) उक्त आदेश के आलोक में हमने रजिस्टर की जांच की. आगे की सुनवाई के दौरान, यह भी हमारे संज्ञान में आया कि नोटिस और पत्रों आदि की सेवा के लिए हरियाणा शहरी विकास अधिनियम, 1977 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 42 के अनुसार एक विशिष्ट प्रावधान है। यह धारा पुनरुत्पादन पर है निम्नानुसार पढ़ता है:-

42. नोटिस की सेवा आदि. (1) इस अधिनियम या किसी भी नियम या विनियमन द्वारा आवश्यक सभी नोटिस, सभी आदेश और अन्य दस्तावेज जो किसी भी व्यक्ति को दिए जाने के लिए बनाए गए हैं, को बचाएं अन्यथा इस अधिनियम या इस तरह के नियम में प्रदान किया गया है या विनियमन, विधिवत सेवा माना जाता है।

(1) जहां सेवा प्राप्त करने वाला व्यक्ति एक कंपनी है, यदि दस्तावेज उक्त कंपनी के सचिव, उसके पंजीकृत कार्यालय या उसके मुख्य कार्यालय या व्यवसाय के स्थान पर संबोधित है और या तो-

(i) पंजीकृत डाक द्वारा भेजा गया;

(ii) उक्त कंपनी के पंजीकृत कार्यालय या मुख्य कार्यालय या व्यवसाय के स्थान पर वितरित किया जाएगा

(बी) जहां सेवा प्राप्त करने वाला व्यक्ति एक साझेदारी फर्म है, यदि दस्तावेज उक्त साझेदारी फर्म को उसके व्यवसाय के मुख्य स्थान पर संबोधित किया जाता है, तो उसे उस शैली के नाम से पहचाना जाता है जिसके तहत उसका व्यवसाय किया जाता है और या तो-

(i) पंजीकृत डाक द्वारा भेजा गया; या

(ii) व्यवसाय के उक्त स्थान पर वितरित किया गया;

(सी) जहां सेवा प्राप्त करने वाला व्यक्ति एक सार्वजनिक निकाय, या एक निगम या सोसायटी या अन्य निकाय है, यदि दस्तावेज उस निकाय, निगम या सोसायटी के सचिव, कोषाध्यक्ष या अन्य कार्यालय प्रमुख को संबोधित है।

(1) पंजीकृत डाक द्वारा भेजा गया; या

(2) उक्त कार्यालय में दिया गया ;

(डी) किसी अन्य मामले में, यदि दस्तावेज को संबोधित किया जाता है व्यक्ति की सेवा की जाए और--

(i) उसे दिया या दिया गया है; या

(ii) पंजीकृत द्वारा भेजा जाता है पोस्ट व्यक्ति को; या

(iii) यदि ऐसा व्यक्ति नहीं पाया जा सकता है, तो उस पर चिपका दिया जाता है उनके अंतिम ज्ञात स्थान का कुछ विशिष्ट हिस्सा निवास या व्यवसाय, यदि शहरी के भीतर क्षेत्र या कुछ वयस्क सदस्य को दिया या दिया जाता है या किसी विशिष्ट भाग पर चिपका दिया जाता है उस भूमि या भवन का जिससे यह संबंधित है।

विक्रम चिब बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य (उमा नाथ सिंह, न्यायाधिपति ।)

(2) कोई भी दस्तावेज जो आवश्यक हो या सेवा के लिए अधिकृत हो किसी भी भूमि या भवन के मालिक या अधिभोग पर हो सकता है जैसा भी मामला हो, "मालिक या व्यवसायी" को संबोधित किया उस भूमि या भवन का नामकरण (उस भूमि या भवन का नामकरण) बिना आगे का नाम या विवरण, और समझा जाएगा विधिवत सेवा की जाए -

(i) यदि संबोधित किया गया दस्तावेज उप-धारा (1) के खंड (बी) के अनुसार वितरित किया जाना है; या

(ii) यदि दस्तावेज को संबोधित किया गया है, या उसकी एक प्रति है संबोधित किया, भूमि पर किसी भी व्यक्ति को दिया जाता है या भवन या जहाँ भूमि पर कोई व्यक्ति नहीं है या जिस भवन में इसे पहुंचाया जा सकता है, वह भूमि या भवन के कुछ विशिष्ट भाग से चिपका हुआ है.

(3) जहां एक साझेदारी पर एक दस्तावेज परोसा जाता है में दृढ़ इस अनुभाग के अनुसार, दस्तावेज प्रत्येक भागीदार को तामील किया गया माना जाएगा।

(4) किसी भी संपत्ति के मालिक को कोई दस्तावेज देने में सक्षम बनाने के उद्देश्य से, सचिव, लिखित रूप में नोटिस देकर, संपत्ति के मालिक, यदि कोई हो, को उसके मालिक का नाम और पता बताने के लिए कह सकता है।

(5) जहां जिस व्यक्ति को दस्तावेज तामील किया जाना है वह नाबालिग है, तो उसके अभिभावक या उसके परिवार के किसी वयस्क सदस्य की सेवा को नाबालिग की सेवा माना जाएगा। "

(5) रजिस्टर की जांच पर, यह देखा गया है कि पत्र में विवाद (अनुलग्नक आर -2) दिनांक 29 दिसंबर, 2005 को कथित तौर पर कब्जे के प्रस्ताव का पत्र आवश्यकताओं के अनुसार नहीं भेजा गया था। यह याचिकाकर्ता का दावा है कि ऐसा कोई पत्र नहीं भेजा गया था और न ही कभी उनके नोटिस पर आया, इस प्रकार, अनुभाग के प्रावधान उनके मामले में संबंधित अधिकारियों द्वारा 42 का उल्लंघन किया गया है। जैसा कि स्वीकार किया गया, प्रश्न में भूखंड का कब्जा 25 सितंबर, 2006 को दिया गया था, इसलिए, सीमा की अवधि केवल उस तिथि से शुरू होनी थी।

इसके अलावा, आवंटन पत्र (अनुलग्नक पी-6) के नियम और शर्तों संख्या 24 में यह उल्लेख किया गया है कि यदि कोई औद्योगिक इकाई प्रस्ताव के तीन साल के भीतर वाणिज्यिक उत्पादन शुरू करती है, तो भूमि की लागत के 20% के बराबर छूट दी जाएगी। पुनरुत्पादन पर यह स्थिति इस प्रकार पढ़ती है:-

"यदि औद्योगिक इकाई औद्योगिक भूखंड के कब्जे की पेशकश के तीन साल के भीतर वाणिज्यिक उत्पादन शुरू कर देती है तो भूमि की लागत के 20% के बराबर छूट दी जाएगी।"

(6) एक अन्य शर्त जो इस मामले के प्रयोजन के लिए प्रासंगिक है वह शर्त संख्या 17 है जिसके तहत एक आवंटनी को आवंटन/प्रस्ताव पत्र जारी होने की तारीख से अनुमोदित भवन योजना के अनुसार एक वर्ष की अवधि के भीतर सिविल कार्य शुरू करना है। प्रजनन पर यह स्थिति इस प्रकार पढ़ती है:—

"आपको अंतिम आवंटन पत्र/कब्जे की पेशकश के जारी होने से अनुमोदित भवन योजना के अनुसार एक वर्ष की अवधि के भीतर सिविल कार्य शुरू करना होगा।"

विक्रम चिब बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य (उमा नाथ सिंह, न्यायाधिपति ।)

ii) इकाई को तीन साल की अवधि के भीतर भूखंड के स्वीकार्य कवर क्षेत्र का न्यूनतम 25% निर्माण करने के बाद उत्पादन शुरू करना होगा। अनुमत कवर क्षेत्र हुआ अधिनियम के प्रावधान के अनुसार निर्धारित किया जाएगा

यदि आप ऐसा करने में विफल रहते हैं तो यह प्लॉट फिर से शुरू किया जा सकता है और इसके संबंध में भुगतान किया गया पूरा पैसा या उसका कुछ हिस्सा, यदि कोई हो, नियम और विनियम के अनुसार जब्त कर लिया जाएगा।"

(7) शर्त संख्या 24 जो अंतिम है, यह निर्धारित करती है कि यदि तीन साल के भीतर उत्पादन शुरू हो जाता है तो भूमि लागत के 20% के बराबर छूट का प्रोत्साहन दिया जाएगा। इस शर्त के अंतिम होने के कारण इसे आवंटन पत्र की अन्य सभी ऐसी शर्तों पर लगाम लगाने के लिए माना जाएगा, जो ऊपर चर्चा की गई सीमाओं की गणना करने में एक आवंटन के लिए नुकसानदेह हो सकती हैं। इस पृष्ठभूमि में, हमारा मानना है कि मौजूदा मामले में तीन साल की सीमा अवधि 25 सितंबर, 2006 से शुरू होगी और 25 सितंबर, 2009 तक जारी रहेगी। जैसा कि हमने पहले देखा है कि कब्जे की पेशकश का पत्र (परिशिष्ट आर-2) द्वारा प्रेषित नहीं किया गया।

अधिनियम के तहत निर्धारित उचित तरीका अपनाने पर, यह माना जाएगा कि उक्त पत्र कभी भेजा ही नहीं गया था। मूल रिकॉर्ड और डिस्पैच रजिस्टर के अवलोकन से भी, हमें इस प्रश्न का स्पष्ट उत्तर नहीं मिला कि क्या कब्जा प्रस्ताव पत्र कभी भेजा गया था। पत्र में दिये गये सन्दर्भ विवरण का उल्लेख डिस्पैच रजिस्टर में भी नहीं किया गया है। इसके अलावा, उक्त पत्र को संबंधित भूखंड के पते पर भेजा गया दिखाया गया है, जबकि यह अच्छी तरह से जानते हुए भी कि भूखंड का भौतिक कब्जा अभी तक नहीं दिया गया है।

(8) उपरोक्त के मद्देनजर, हम इस रिट याचिका को प्रस्तुत करने की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर भवन योजना को मंजूरी देने के लिए अधिकारियों को निर्देश जारी करने की सीमा तक अनुमति देते हैं और ऊपर चर्चा की गई सीमा अवधि को केवल 25 सितम्बर 2006 से प्रभावी गिना जाएगा।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

सृष्टि
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
कुरुक्षेत्र, हरियाणा

विक्रम चिब बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य (उमा नाथ सिंह,
न्यायाधिपति ।)