

एस. जे. वज़ीफदार, सीजे & हरिंदर सिंह सिद्धू, जे.

रूपेश कुमार गिलहोत्रा- याचिकाकर्ता

बनाम

चंडीगढ़ प्रशासन और अन्य - प्रतिवादी

सीडब्ल्यूपी नंबर 19626 साल 2014

1 अगस्त, 2017

पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952- धारा 8ए- चंडीगढ़- स्थल और भवन बिक्री नियम, 1960- रूल 8 और 11- चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973, रूल 12 (3) और 13 (iii) -आवंटित बूथ को फिर से शुरू करना- याचिकाकर्ता को फिर से शुरू करने के लिए नोटिस जारी नहीं किया गया था, लेकिन याचिकाकर्ताओं के वाहन को निष्पादित नहीं करने के कारण- आयोजित, इस तरह के नोटिसों के अनुसार और उनके संबंध में आदेश संपत्ति को फिर से शुरू करने का निर्देश नहीं दे सकते थे, लेकिन केवल ब्याज और जुर्माने के साथ अवशिष्ट के भुगतान के लिए निर्देश दे सकते थे- इसके अलावा आदेश में गलत तरीके से कहा गया है कि नोटिस चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 की धारा 12 और 13 के तहत जारी किया गया था, जो वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है- फिर से शुरू करने का ऐसा कठोर आदेश, अलग कर दिया गया।

यह मानते हुए कि यह गलत तरीके से कहता है कि 10.07.2007 दिनांकित नोटिस चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12 (3) और 13 (iii) के तहत था। सबसे पहले, दिनांक 10.07.2007 सूचना में इन नियमों का उल्लेख नहीं था। इसने नियम-11 का उल्लेख किया और जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है कि संदर्भ स्पष्ट रूप से चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 11 का है। दूसरा, चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है। तीसरा, दिनांकित 16.01.2004 के आवंटन पत्र में उनका कोई संदर्भ नहीं है। यह चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 को संदर्भित करता है। अंत में, चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 वर्तमान मामले में लागू नहीं हो सकता है, जैसा कि सुश्री सरीन ने सही कहा है, यह बिक्री का मामला है न कि संपत्ति के पट्टे का। (पैरा 18)

आगे कहा कि, नोटिसों में याचिकाकर्ता से कारण दिखाने के लिए कहा गया है कि जुर्माना और ब्याज सहित अवशिष्ट राशि की वसूली क्यों नहीं की जानी चाहिए। याचिकाकर्ता को फिर से शुरू करने के आदेश के खिलाफ कारण दिखाने के लिए कभी नहीं बुलाया गया था। विवादित आदेश स्पष्ट रूप से दिनांकित 10.07.2007 सूचना के अनुसरण पर आधारित थे। 10.07.2007 दिनांकित सूचना में स्पष्ट रूप से किसी भी कारण से संपत्ति को फिर से शुरू करने के किसी भी प्रस्ताव या इरादे का उल्लेख

नहीं किया गया था। इसलिए, इस तरह के नोटिसों के अनुसार और उनके संबंध में आदेशों में संपत्ति को फिर से शुरू करने का निर्देश नहीं दिया जा सकता था। वे केवल कानून के अनुसार जुर्माना और ब्याज जैसे अन्य सभी अवशिष्ट के साथ अवशिष्ट राशि के भुगतान का निर्देश दे सकते थे।

(पैरा 25)

आगे अभिनिर्धारित किया कि, 02.07.2007 दिनांकित नोटिस याचिकाकर्ता द्वारा वाहन को निष्पादित नहीं करने के कारण था। जैसा कि हम पहले ही मान चुके हैं कि यह संपत्ति को फिर से शुरू करने के कठोर आदेश को उचित नहीं ठहराता।

(पैरा 26)

अलका सरीन, अधिवक्ता,

आलोक जैन, अधिवक्ता और

व्यास जैन, अधिवक्ता

याचिकाकर्ता के लिए।

P.S.Dhaliwal, अधिवक्ता,

तरुणप्रीत कौर, अधिवक्ता, नवजोत सिंह, अधिवक्ता, प्रतिवादी की ओर से

एस. जे. वज़ीफदार, मुख्य न्यायाधीशधीश

(1) प्रतिवादी संख्या 1 चंडीगढ़ प्रशासन ने अपने सलाहकार के द्वारा; प्रतिवादी संख्या 2 मुख्य प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ है; प्रतिवादी संख्या 3 संपदा अधिकारी, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ है और प्रतिवादी संख्या 4 भूमि अधिग्रहण अधिकारी, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ है जो संपदा अधिकारी के रूप में कार्य करता है।

(2) याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांक 18.02.2009 को फिर से शुरू करने के आदेश को रद्द करने के लिए सरशियोरेराई की रिट की मांग की है, प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा पारित एक आदेश जो उस आदेश के खिलाफ उनकी अपील को खारिज करता है और प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा पारित एक आदेश जो उसी के खिलाफ संशोधन के लिए एक आवेदन को खारिज करता है। याचिकाकर्ता ने आवंटन के आदेश को रद्द करने और बूथ को फिर से शुरू करने को भी चुनौती दी है।

(3) याचिकाकर्ता 09.12.2013 पर आयोजित नीलामी में 25.093 वर्ग मीटर मापने वाले बूथ के संबंध में सफल रहा। तदनुसार 16.01.2004 पर याचिकाकर्ता के पक्ष में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा आवंटन का एक पत्र जारी किया गया था। बूथ को याचिकाकर्ता को 30.50 लाख रुपये में 25% प्रीमियम पर बेचा गया था। जिसको याचिकाकर्ता द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर भुगतान किया गया। शेष राशि रुपये की तीन बराबर किश्तों रूपए 9,19,827 /- प्रत्येक जिसमें ब्याज शामिल था में में देय थी। आवंटन फ्री होल्ड के आधार पर था। आवंटन पत्र के खंड 3,8,9,11,16 और 19 इस प्रकार है -

“3. बिक्री पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के प्रावधानों और समय-समय पर उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा नियंत्रित होगी।

8. पैरा सं. में दी गई तारीख को बिक्री मूल्य की किसी भी किस्त का भुगतान न करने की स्थिति में। खंड नंबर 5 ऊपर दिए गए कॉलम 3 में आपको जुर्माना देना होगा जो चंडीगढ़ सेल ऑफ साइट एंड बिल्डिंग रूल्स, 1960 के नियम 11 के तहत देय किस्त का 10 प्रतिशत तक हो सकता है। डिफॉल्ट के मामले में, साइट को फिर से शुरू किया जा सकता है।

9. चंडीगढ़ सेल ऑफ साइट एंड बिल्डिंग रूल्स, 1960 के नियम 8 के तहत दिए गए भूधारा के बिक्री मूल्य के 25 प्रतिशत का भुगतान करने के बाद आपको एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करना होगा। प्रचलित दरों के अनुसार देय स्टाम्प शुल्क रु. 1,83,000 आता है। इस संबंध में सभी खर्च आपके द्वारा वहन किए जाएंगे। गैर-न्यायिक दस्तावेजों पर प्रेषण विलेख को न्यायिक दस्तावेजों पर कार्बन प्रति रखते हुए तीन प्रकार में टाइप किया जाना है। परिवहन विलेख में खाली पड़े स्थानों को इस कार्यालय द्वारा भरा जाना है।

11. स्थल पर भवन का निर्माण योजना के अनुसार किया जाएगा, जो पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 और फ्रेम नियंत्रण और वास्तुकला नियंत्रण और क्षेत्र निर्धारण योजना (जहां भी लागू हो) के प्रावधान की पुष्टि करता है।

16. जब तक साइट की पूरी कीमत का भुगतान नहीं किया जाता है, तब तक किसी भी अधिकार या स्वामित्व या उसमें किसी भी ब्याज के हस्तांतरण की अनुमति नहीं दी जाएगी। हालांकि, खरीदार को व्यवसाय

प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद साइट पर बनाए गए भवन के एक हिस्से या पूरे हिस्से को मासिक आधार पर किराए पर देने की अनुमति होगी।

19. उपर्युक्त शर्तों में से किसी का पालन करने में विफल रहने की स्थिति में, उस स्थान और उस पर बनाए गए भवन को फिर से शुरू किया जाएगा और सरकार को दी गई पूरी राशि सरकार को जब्त कर ली जाएगी।”

(4) पहली किश्त का भुगतान समय पर कर दिया गया। याचिकाकर्ता की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता सुश्री सरीन ने निष्पक्ष रूप से कहा कि याचिकाकर्ता ने सोम राज खन्ना के पक्ष में एक जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित किया था, जिसमें उसे संपत्ति के साथ व्यवहार करने का अधिकार दिया गया था। सोम राज खन्ना की पत्नी बगल के बूथ की मालिक थीं, जहाँ वे अन्य लोगों के साथ ज्वैलरी का व्यवसाय करती थीं। पावर ऑफ अटॉर्नी के धारा 2 ने गठित अटॉर्नी को बकाया राशि का भुगतान करने का भी अधिकार दिया। अदालत के अनुरोध पर जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी की एक प्रति प्रस्तुत की गई थी।

(5) दूसरी किश्त का भुगतान निर्धारित तिथि 10.01.2006 तक नहीं किया गया था। सुश्री सरीन ने कहा कि यह सोम राज खन्ना के परिवार में कुछ प्रतिकूल परिस्थितियों के कारण हुआ था। 18.09.2006 सोम राज खन्ना के बेटे को पास के परिसर में चोरी के कारण भारी वित्तीय नुकसान

हुआ। 10.01.2007 पर देय तीसरी किस्त का भुगतान भी इसी कारण से नहीं किया गया था।

(6) यह याचिका लगभग चार साल से इस अदालत में लंबित है। विवादित आदेश से संबंधित कार्यवाही 10 साल पहले शुरू की गई थी। प्रतिवादी द्वारा विभिन्न नोटिसों पर भरोसा करने की मांग की गई थी जिन्हें इस याचिका में पेश नहीं किया गया था। हालाँकि, उन्हें सुनवाई के दौरान बार के पार पेश करने की मांग की गई थी। यहां तक कि अगर हमें प्रथम दृष्टया पता चलता कि नोटिसों ने प्रतिवादियों के मामले को आगे बढ़ाया है, तो हमें आदेश को रद्द करना पड़ता और याचिकाकर्ता को नए पहलुओं के संबंध में सुनवाई का अवसर देने के बाद मामले को नए फैसले के लिए रिमांड करना पड़ता। हालाँकि, जैसा कि सुश्री सरीन ने सही बताया कि ये नोटिस उत्तरदाताओं के मामले को आगे नहीं ले जाते हैं। वे वास्तव में उत्तरदाताओं के मामले के खिलाफ विद्रोह करते हैं। हालाँकि, प्रतिवादी के अनुरोध पर हमने इन नोटिसों पर विचार किया। अब हम उनका उल्लेख करेंगे।

(7) नोटिसों पर विचार करने से पहले पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 8-ए और चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 11 का उल्लेख करना सुविधाजनक होगा:-

“8ए:हस्तांतरण की शर्तों के भंग के लिए फिर से शुरू करना और जब्त करना।

(1) यदि कोई स्थानांतरिती धारा 3 के तहत किसी स्थल या भवन या दोनों की बिक्री के कारण प्रतिफल राशि या उसकी किसी किस्त का भुगतान करने में विफल रहा है या उसने ऐसी बिक्री की किसी अन्य शर्त का भंग किया है तो संपदा अधिकारी ऐसा कर सकता है। स्थानांतरिती कारण बताएगा कि साइट या भवन, या दोनों, जैसा भी मामला हो, को फिर से शुरू करने का आदेश और उसके संबंध में भुगतान किए गए पूरे या धन के किसी भी हिस्से, यदि कोई हो, को जब्त करने का आदेश, जो किसी भी मामले में साइट या भवन या दोनों की बिक्री के संबंध में देय प्रतिफल राशि, ब्याज और अन्य बकाया राशि के कुल राशि के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए।

(2) उप-धारा (1) के अधीन किसी सूचना के अनुसरण में अंतरिती द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, और उसके समर्थन में कोई साक्ष्य पेश करने पर विचार करने के बाद और उसे मामले में सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, संपदा अधिकारी, लिखित रूप में दर्ज किए स्थानांतरिती कारणों से, इस प्रकार बेचे गए स्थल या भवन या दोनों को फिर से शुरू करने का आदेश दे सकता है और ऐसी बिक्री के संबंध में भुगतान किए गए धन के पूरे या किसी भाग को, जैसा कि उप-धारा (1) में उपबंधित है, जब्त करने का निर्देश दे सकता है।”

11. चूक के मामले में प्रक्रिया: [धारा 8 (2):-

(1) यदि स्थानांतरिती द्वारा किसी किस्त का भुगतान (नियम 10 के तहत) उस महीने के बाद के महीने की 10 तारीख तक नहीं किया जाता है जिसमें वह देय होती है, तो स्थानांतरिती को एक नोटिस जारी किया जाएगा जिसमें उसे एक महीने के भीतर किस्त का भुगतान करने के लिए कहा जाएगा और साथ ही जुर्माना भी लगाया जाएगा जो देय किस्त का दस प्रतिशत तक हो सकता है। यदि भुगतान उक्त अवधि या ऐसी विस्तारित अवधि के भीतर नहीं किया जाता है जो संपदा अधिकारी द्वारा निर्धारित की जा सकती है, लेकिन उस तारीख से तीन महीने से अधिक नहीं है जिस दिन किस्त मूल रूप से देय थी, तो संपदा अधिकारी भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में उसी की वसूली करने या अधिनियम की धारा 8-ए के तहत कार्रवाई करने के लिए आगे बढ़ सकता है।

(2) यदि किसी समतुल्य किस्त या उसके हिस्से का भुगतान उस तारीख तक नहीं किया जाता है जिस दिन वह देय हो जाता है, तो स्थानांतरिती उस किस्त या उसके हिस्से के संबंध में, जैसा भी मामला हो, उस तारीख से 20 (बीस) प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से गणना किए गए ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा, जिस तारीख को किस्तें देय हुईं, जब तक कि वह वास्तव में भुगतान नहीं किया जाता है।

बशर्ते कि यदि आबंटित व्यक्ति नियम 10 (ए) के अनुसार संपत्ति का समर्पण करता है, तो विलंबित भुगतान पर ब्याज की दर प्रति वर्ष 15 प्रतिशत (पंद्रह प्रतिशत) होगी।”

(8) श्री धलीवाल ने सबसे पहले 02.07.2007 दिनांकित एक नोटिस प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया था कि याचिकाकर्ता आवंटन पत्र के धारा-9 द्वारा आवश्यक हस्तांतरण को निष्पादित करने में विफल रहा था। नोटिस में कहा गया है कि दंडात्मक कार्रवाई करने से पहले, याचिकाकर्ता को 60 दिनों के भीतर 6 प्रतिशत की तत्कालीन प्रचलित दर के अनुसार वाहन को निष्पादित करने का एक और मौका दिया जाता है। याचिकाकर्ता को अपनी स्थिति स्पष्ट करने का अवसर दिया गया था, जिसमें यह कहा गया था कि साइट को फिर से शुरू करने के लिए नियमों के प्रावधानों के तहत कार्रवाई की जाएगी।

(9) सुश्री सरीन ने ठीक ही बताया कि नोटिस केवल परिवहन के निष्पादन न होने के आधार पर फिर से शुरू करने के लिए है। संपदा अधिकारी, अपीलीय प्राधिकरण और पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा पारित पुनर्स्थापना का आदेश इस आधार पर संपत्ति को पुनर्स्थापित नहीं करता है कि हस्तांतरण निष्पादित नहीं किया गया था। फिर से शुरू करने के आदेश केवल याचिकाकर्ता द्वारा देय राशि का भुगतान करने में विफलता के कारण हैं। आदेशों में दिनांकित 02.07.2007 नोटिस का केवल संदर्भ अन्यथा संकेत नहीं देता है।

(10) किसी भी स्थिति में, इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, केवल एक वाहन के निष्पादन के गैर-निष्पादन को फिर से शुरू करने के आदेश के कठोर परिणाम की ओर नहीं ले जाना चाहिए। एल. ओ. ए. के धारा-9 के तहत आबंटित व्यक्ति को भूधारा की बिक्री मूल्य का 25 प्रतिशत भुगतान करने के बाद परिवहन विलेख निष्पादित करना होता है। मान लीजिए, भूधारा की बिक्री के 25 प्रतिशत का भुगतान समय के भीतर किया गया था। इसलिए, याचिकाकर्ता को हस्तांतरण विलेख निष्पादित करने का अधिकार था। संप्रेषण निष्पादित नहीं किए जाने से प्रतिवादी को किसी भी तरह या किसी भी हद तक पूर्वाग्रह नहीं हुआ है। सन्देह के लिए कोई जगह नहीं छोड़ने के लिए याचिकाकर्ता का प्रतिवादी को किसी भी नुकसान या क्षति की भरपाई करने का वचन, जो कि निर्धारित समय के भीतर निष्पादित नहीं किया गया है, दर्ज किया जाता है और ऐसा आदेश दिया जाता है। यदि याचिकाकर्ता इस वचन और आदेश का पालन करने में विफल रहता है, तो फिर से शुरू करने का आदेश इस न्यायालय के आगे के आदेशों के बिना रहेगा।

(11) यह हमें प्रतिवादी द्वारा दिनांकित 10.07.2007 द्वारा जारी किए गए नोटिस पर लाता है। नोटिस कार्यवाही के साथ संलग्न नहीं है, लेकिन एस्टेट अधिकारी द्वारा पारित फिर से शुरू करने के विवादित आदेश में संदर्भित है। प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री

दहलीवाल ने इस नोटिस की एक प्रति प्रस्तुत की। कुछ हस्तलिखित भाग हैं जो प्रस्तुत फोटोकॉपी से पढ़ने योग्य नहीं हैं।

विषय में कहा गया है: “पंजाब की राजधानी (विकास और विनियम) अधिनियम, 1952 की धारा 8-ए के तहत नोटिस- किशतें का भुगतान न करना । यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि यह ध्यान दें की यह कहने के बाद कि दूसरी और तीसरी किशतों का भुगतान नियत तारीखों तक नहीं किया गया था, याचिकाकर्ता से नियम 11 के तहत 15 दिनों के भीतर 31.07.2006 तक की गणना की गई ब्याज के साथ किशतों का भुगतान करने के लिए कहा गया था। बकाया राशि का विवरण प्रस्तुत किया गया। सत्यापन के अधीन Rs.26,28,477/- की राशि 31.07.2006 तक देय बताई गई थी। यह भी ध्यान दें महत्वपूर्ण है कि याचिकाकर्ता से कारण बताने के लिए कहा गया था कि किन नियमों के तहत याचिकाकर्ता से किशतों की देय राशि का 10 प्रतिशत तक जुर्माना और वसूली नहीं की जाए। नोटिस फिर से शुरू करने के लिए नहीं है।

(12) धारा 8ए एक चूक करने वाले स्थानांतरिती को फिर से शुरू करने के लिए उत्तरदायी बनाती है। नियम 11 में प्रावधान है कि स्थानांतरिती अवशिष्ट का भुगतान करने में विफल रहने की स्थिति में संपदा अधिकारी भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में उसी की वसूली कर सकता है या "धारा 8ए के तहत कार्रवाई कर सकता है और भुगतान की गई राशि को कुल राशि के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं कर सकता है। एस्टेट अधिकारी ने

दिनांकित 10.07.2007 के नोटिस द्वारा जुर्माना और ब्याज के साथ अवशिष्ट की वसूली करने की मांग की, लेकिन, और यह महत्वपूर्ण है, संपत्ति को फिर से शुरू करने की मांग नहीं की। इसलिए, यह सूचना अपने आप में फिर से शुरू आदेश के क्रम में समाप्त नहीं हो सकती थी। पत्रों के विषय में पंजाब की राजधानी (विकास और विनियम) अधिनियम, 1952 की धारा 8-ए के केवल संदर्भ से कोई फर्क नहीं पड़ेगा क्योंकि 10.07.2007 दिनांकित पत्र का मुख्य भाग बहाली का उल्लेख नहीं करता है। बाद के नोटिस जिनका हम जल्द ही उल्लेख करेंगे, वे केवल 02.07.2007 और 10.07.2007 दिनांकित नोटिसों के अनुस्मारक थे और सुनवाई की नई तारीखें तय कर रहे थे।

(13) श्री धलीवाल ने सुनवाई में 05.09.2007 दिनांकित एक नोटिस भी दिया। इस सूचना का विषय इस प्रकार है:-

“विषय: बूथ, साइट No.116, सेक्टर 46-सी, चंडीगढ़ के संबंध में पट्टा/वाहन विलेख का भुगतान न करने/निष्पादन न करने के लिए धारा 8-ए और 14 (आई) के तहत नियम 12 (3) और 13 (iii) के तहत नोटिस।

याचिकाकर्ता का ध्यान उक्त दिनांकित 02.07.2007 और 10.07.2007 नोटिसों की ओर आकर्षित किया गया था। नोटिस में केवल यह कहा गया है कि एस्टेट अधिकारी द्वारा मामले की सुनवाई 26.09.2011 पर 11.00 पूर्वाह्न पर की जाएगी। इसमें आगे कहा गया है कि यदि याचिकाकर्ता

उपस्थित होने में विफल रहता है तो मामले पर एकतरफा निर्णय लिया जाएगा।

(14) प्रतिवादी द्वारा याचिकाकर्ता को दिनांकित 27.11.2007 का एक और नोटिस जारी किया गया था। इसका विषय इस प्रकार है:-

“विषय: चंडीगढ़ साइटों की बिक्री और भवन नियम, 1960 के नियम 11 के तहत दंड का आदेश और पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 8-ए के तहत।”

इसने 10.07.2007 दिनांकित नोटिस का उल्लेख किया। प्रतिवादी ने याचिकाकर्ता से कुल राशि Rs.26,13,421/- (किशतों के लिए रु. 1,81,5839, जुर्माने के लिए रु. 1,81,584 और ब्याज के लिए रु. 6,15,998) का भुगतान करने का आह्वान किया। इस सूचना में कहा गया है कि यदि भुगतान उसमें निर्धारित अवधि के भीतर नहीं किया गया था, तो प्रतिवादी को अधिनियम की धारा 8-ए (यानी पंजाब की राजधानी (विकास और विनियम) अधिनियम, 1952) के तहत साइट को फिर से शुरू करने के लिए आवश्यक कार्यवाही करने के लिए विवश किया जाएगा।

(15) जैसा कि सुश्री सरीन ने इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में सही कहा, यह फिर से शुरू करने के लिए एक सूचना नहीं थी, बल्कि केवल इस बात की सूचना थी कि भुगतान नहीं किए जाने की स्थिति में प्रतिवादी ने क्या किया होगा। उसके समर्पण को बाद वाले के विषय में जो

कहा गया है, अर्थात् "दंड का आदेश" द्वारा मजबूत किया जाता है। दूसरे शब्दों में, पत्र फिर से शुरू करने के आदेश के लिए नहीं था। महत्वपूर्ण बात यह है कि इसके बाद फिर से शुरू करने के लिए कोई कार्यवाही शुरू नहीं की गई थी। बाद के नोटिस जिनका हम अब उल्लेख करेंगे, वे संपत्ति को फिर से शुरू करने के लिए नहीं हैं, बल्कि केवल अवशिष्ट का भुगतान सुनिश्चित करने के लिए हैं। वास्तव में, बाद के नोटिसों में दिनांकित 27.11.2008 नोटिस का भी उल्लेख नहीं है।

(16) 27.02.2008 दिनांकित एक और नोटिस याचिकाकर्ता को संबोधित किया गया था जिसका विषय दिनांकित 05.09.2007 नोटिस में विषय के समान था। इस सूचना में 02.07.2007 और 10.07.2007 दिनांकित सूचनाओं का भी उल्लेख किया गया है। हालाँकि, इसने 27.11.2007 दिनांकित नोटिस का उल्लेख नहीं किया। नोटिस में कहा गया है कि याचिकाकर्ता के मामले की सुनवाई 19.03.2008 पर की जाएगी।

इसी तरह के नोटिस दिनांक 07.04.2008, 07.05.2008, 10.06.2008, 10.07.2008, 25.08.2008, 21.11.2008 और 10.12.2008 प्रतिवादी द्वारा जारी किए गए थे। इनमें से प्रत्येक सूचना में 02.07.2007 और 10.07.2007 दिनांकित सूचनाओं का उल्लेख किया गया है।

(17) एस्टेट अधिकारी ने दिनांकित 18.02.2009 का विवादित आदेश पारित किया। भुगतान के संबंध में याचिकाकर्ता के चूक का उल्लेख करने के बाद आदेश में कहा गया है:

“.....इसलिए, उन्हें चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12 (3) और 13 (iii) के तहत मेमो नंबर 23161 सीपी-6217/सी. आई. ए.-1 दिनांकित 10.07.2007 के तहत कारण बताए जाने का नोटिस दिया गया है कि वे किशतों की देय राशि का भुगतान करने में क्यों विफल रहे, निर्धारित अवधि के भीतर जिसके लिए अंतिम तिथि पहले ही समाप्त हो चुकी है।

(18) इसलिए, आदेश सही ढंग से यह सुझाव नहीं देता है कि 10.07.2007 दिनांकित नोटिस फिर से शुरू करने के लिए था। हालाँकि, इसमें गलत तरीके से कहा गया है कि 10.07.2007 का नोटिस चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12 (3) और 13 (iii) के तहत था। सबसे पहले, 10.07.2007 दिनांकित सूचना में इन नियमों का उल्लेख नहीं था। इसमें नियम-11 का उल्लेख किया गया है और जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है कि संदर्भ स्पष्ट रूप से चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 11 का है। दूसरा, चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है।

तीसरा, दिनांकित 16.01.2004 के आवंटन पत्र में उनका कोई संदर्भ नहीं है। यह चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 को संदर्भित करता है। अंत में, चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स,

1973 वर्तमान मामले में लागू नहीं हो सकता है, जैसा कि सुश्री सरीन ने सही कहा है, यह बिक्री का मामला है न कि संपत्ति के पट्टे का।

(19) पूरा आदेश लगभग विशेष रूप से याचिकाकर्ता अवशिष्ट और उसकी वसूली के लिए 10.07.2007 दिनांकित नोटिस से संबंधित है। यह याचिकाकर्ता की किशतों का भुगतान करने में विफलता के साथ-साथ जुर्माने को भी संदर्भित करता है। जुर्माने का सवाल केवल 10.07.2007 दिनांकित नोटिस के तहत उठा। 02.07.2007 दिनांकित सूचना केवल परिवहन के निष्पादन न होने के कारण फिर से शुरू करने के लिए दंडात्मक कार्रवाई को संदर्भित करती है।

(20) इस प्रभाव के लिए केवल एक एकल सजा है कि हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के संबंध में दिनांकित 02.07.2007 का कारण दस्सो नोटिस जारी किया गया था। हालाँकि, समग्र रूप से पढ़ा गया आदेश स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि यह दिनांकित 02.07.2007 के कारण बताएँ नोटिस के संबंध में नहीं था, बल्कि केवल दिनांकित 10.07.2007 के संबंध में था।

(21) 21.07.2010 पर अपील खारिज कर दी गई थी। याचिकाकर्ता ने अपील विचाराधीनता रहने के दौरान राशि का भुगतान करने की पेशकश की। इसके बाद 20.09.2010 पर याचिकाकर्ता ने संशोधन के लिए एक आवेदन दायर किया और एस्टेट अधिकारी के पास रुपये 20 लाख की राशि जमा की। यह राशि पुनरीक्षण प्राधिकरण यानी प्रशासन के सलाहकार

द्वारा जारी एक प्रशासनिक आदेश के अनुसार जमा की गई थी, जिसमें एस्टेट अधिकारी को प्रशासन के अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना इसे प्रतिग्रहण करना करने का निर्देश दिया गया था। हालांकि, संपदा अधिकारी ने मसौदा वापस कर दिया। 19.02.2013 और 07.11.2013 के बीच याचिकाकर्ता ने कुल मिलाकर रुपए 30 लाख का मसौदा प्रस्तुत किया, जो हालांकि वापस कर दिए गए थे। पुनरीक्षण याचिका दिनांक 19.03.2014 को खारिज कर दी गई थी।

(22) वर्तमान रिट याचिका 17.09.2014 पर दायर की गई थी। अनुसार इस न्यायालय द्वारा पारित अंतरिम आदेश के अनुसार, याचिकाकर्ता द्वारा रुपए 30 लाख के मूल्य के मांग मसौदे प्रस्तुत किए गए थे और प्रतिवादी द्वारा उन्हें भुनाया गया था। हालांकि, यह प्रतिवादी के अधिकारों के प्रतिकूल प्रभाव के अधीन और प्रतिकूल प्रभाव के बिना था।

(23) अपीलीय प्राधिकरण का आदेश केवल भुगतान में चूक को संदर्भित करता है। यह ध्यान दें महत्वपूर्ण है कि अपीलीय प्राधिकरण भी केवल अवशिष्ट राशि का भुगतान न करने के मुद्दे पर ही काम करता था। अपीलीय प्राधिकरण ने केवल उसी आधार पर संपदा अधिकारी के आदेशों को बरकरार रखा। दूसरे शब्दों में, अपीलीय प्राधिकरण ने अवशिष्ट का भुगतान न करने के आधार पर फिर से शुरू करने के आदेश को बरकरार रखा, न कि याचिकाकर्ता द्वारा हस्तांतरण विलेख को निष्पादित नहीं करने के कारण। इस प्रकार, अपीलीय प्राधिकरण ने भी दिनांकित

02.07.2010 के नोटिस को संबोधित नहीं किया, बल्कि यह केवल दिनांकित 10.07.2007 के नोटिस पर आधारित था।

(24) पुनरीक्षण प्राधिकरण ने भुगतान में चूक का भी उल्लेख किया और कहा कि याचिकाकर्ताओं को भुगतान करने के लिए पर्याप्त अवसर दिया गया था, लेकिन वह ऐसा करने में विफल रहे और याचिकाकर्ता और गठित वकील भुगतान में देरी को उचित ठहराने में विफल रहे। आदेश में आगे लिखा गया है कि कीमतें पूरे समय से बढ़ रही हैं और 9 साल बाद भूधारा को मूल मूल्य पर आवंटित नहीं किया जा सकता है। यह आदेश 2006 की विशेष अनुमति याचिकाओं (सिविल) नंबर 12968 और 2006 की 13141 में पारित सर्वोच्च न्यायालय के फैसले को भी संदर्भित करता है। पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा तर्क केवल पैराग्राफ-6 में निहित है। पहले पाँच पैराग्राफ केवल पक्षों की ओर से तथ्यों और प्रस्तुतियों का उल्लेख करते हैं। पैराग्राफ-6 केवल भुगतान करने में विफलता को संदर्भित करता है। आदेश दिनांकित 02.07.2007 नोटिस पर आधारित नहीं है। इसलिए, दिनांक 02.07.2007 के कारण बताए जाने के नोटिस के आधार पर इसे फिर से शुरू करने का आदेश पारित नहीं किया गया था।

(25) जैसा कि हमने पहले देखा, नोटिसों में याचिकाकर्ता से कारण दिखाने के लिए कहा गया कि जुर्माना और ब्याज सहित अवशिष्ट राशि की वसूली क्यों नहीं की जानी चाहिए। याचिकाकर्ता को फिर से शुरू करने के आदेश के खिलाफ कारण दिखाने के लिए कभी नहीं बुलाया गया था। विवादित

आदेश स्पष्ट रूप से दिनांकित 10.07.2007 के नोटिस पर और उसके अनुसरण में आधारित थे। 10.07.2007 दिनांकित सूचना में स्पष्ट रूप से किसी भी कारण से संपत्ति को फिर से शुरू करने के किसी भी प्रस्ताव या इरादे का उल्लेख नहीं किया गया था। इसलिए, इस तरह के नोटिसों के अनुसार और उनके संबंध में आदेशों में संपत्ति को फिर से शुरू करने का निर्देश नहीं दिया जा सकता था। वे केवल कानून के अनुसार जुर्माना और ब्याज जैसे अन्य सभी अवशिष्ट के साथ अवशिष्ट राशि के भुगतान का निर्देश दे सकते थे।

(26) इसके अलावा, जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, 02.07.2007 दिनांकित नोटिस याचिकाकर्ता द्वारा वाहन को निष्पादित नहीं करने के कारण था। जैसा कि हम पहले ही मान चुके हैं कि यह संपत्ति को फिर से शुरू करने के कठोर आदेश को उचित नहीं ठहराता।

(27) इन परिस्थितियों में, सुश्री सरीन की अन्य प्रस्तुतियों पर विचार करना आवश्यक नहीं है।

(28) तदनुसार याचिका की अनुमति दी जाती है। विवादित आदेशों को रद्द कर दिया जाता है और अलग कर दिया जाता है। हालाँकि, याचिकाकर्ता कानून के अनुसार ब्याज और जुर्माने के साथ सभी अवशिष्ट का भुगतान करेगा। प्रतिवादी याचिकाकर्ता को उसके द्वारा देय राशि के बारे में लिखित रूप में सूचित करेगा। याचिकाकर्ता सूचना प्राप्त होने के चार सप्ताह के भीतर उक्त राशि का भुगतान करेगा। हालाँकि, याचिकाकर्ता को

इसे चुनौती देने और कानून के अनुसार लेकिन भुगतान के बाद ही इसके किसी भी हिस्से की वसूली की मांग करने का अधिकार होगा। याचिकाकर्ता प्रतिवादी द्वारा ऐसा करने के लिए कहे जाने के दो सप्ताह के भीतर हस्तांतरण को निष्पादित करेगा। प्रतिवादी को किसी भी नुकसान या क्षति की भरपाई करने के लिए याचिकाकर्ता का वचन पत्र निर्धारित समय के भीतर निष्पादित नहीं किया गया है और इसे दर्ज किया जाता है और ऐसा आदेश दिया जाता है।

याचिकाकर्ता के इस आदेश के किसी भी हिस्से का पालन करने में विफल रहने की स्थिति में, फिर से शुरू करने का आदेश अदालत को आगे भेजे बिना रहेगा।

कोस्ट के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

(नरेंदर)

ट्रांसलेटर

कोर्ट ऑफ़ श्री के. पी. सिंह,

एडिशनल सेशंस जज, भिवानी !