

The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban 1
Development Authority and another (Jauahar Lai Gupta, J.j

माननीय जे.एल. गुप्ता जे. के समक्ष।

अम्बाला शहरी संपदा कल्याण सोसायटी,- याचिकाकर्ता।

बनाम

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और अन्य,- प्रतिवादी।

1989 की सिविल रिट याचिका संख्या 7260 /

7 अप्रैल 1994.

**भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-हरियाणा शहरी
विकास प्राधिकरण अधिनियम (1977 का अधिनियम संख्या
13)- लोकस स्टैंडी-याचिकाकर्ता भूखंड धारकों का एक समाज
जिसने 1973 में उत्तरदाताओं से भूखंड खरीदे थे आवंटन के
समय उत्तरदाताओं द्वारा सभी बुनियादी सुविधाओं का वादा
किया गया था - आज तक ऐसी सुविधाएं प्रदान नहीं की गईं -
मंडमस से प्रतिवादी से आधुनिक सुविधाएं प्रदान करने के लिए
कहने की मांग की-क्या एक रिट निहित होगी या याचिकाकर्ता**

The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban 2
Development Authority and another (Jauahar Lai Gupta, J.j)

**को सिविल कोर्ट के समक्ष उपचार का लाभ उठाने के लिए
निर्वासित किया जाएगा।**

**माना गया कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि भूमि या भूखंडों की
बिक्री और खरीद मुख्य रूप से अनुबंध के मामले हैं। एक पीड़ित
पक्ष को आम तौर पर सिविल अदालत के समक्ष अपने उपचार के
लिए भेज दिया जाता है। हालाँकि, ऐसे मामले में जहां सार्वजनिक
हित की सेवा के लिए एक वैधानिक प्राधिकरण का गठन किया
गया है और कानून उसे सुविधाएं प्रदान करने का आदेश देता है,
तो रिट अदालत अपने कर्तव्य में असफल होगी यदि वह किसी
पक्ष को सिविल अदालत के समक्ष लंबी अवधि की कार्यवाही में
धकेल देती है।**

(पैरा 22)

**भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-हरियाणा शहरी
विकास प्राधिकरण अधिनियम (1977 का क्रमांक 13)-धारा**

2(ए)- सुविधाएँ न्यायालय तकनीकी आधार पर नागरिक को राहत देने से इनकार नहीं करेगा--सड़कें, सीवरेज आदि निवासियों के स्वास्थ्य और जीवन के लिए बुनियादी हैं।

माना गया कि जहां इलाके के निवासियों ने प्रतिवादी प्राधिकारी को आधुनिक सुविधाएं प्रदान करने के अपने वादे का सम्मान करने के लिए मजबूर करने के लिए इस अदालत का दरवाजा खटखटाया है, अदालत किसी भी तकनीकी आपत्ति के आधार पर नागरिकों को राहत देने से इनकार नहीं कर सकती है। यह और भी अधिक है क्योंकि यह रिकॉर्ड पर स्पष्ट रूप से स्थापित किया गया है कि प्राधिकरण उचित सड़कें, सीवरेज, सामुदायिक भवन, पार्क और स्वच्छ स्थिति प्रदान करने में विफल रहा है। इन्हें शायद ही आधुनिक सुविधाएं माना जा सकता है। ये इलाके के निवासियों के जीवन और स्वास्थ्य के लिए बुनियादी हैं।

(पैरा 24)

The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban 4
Development Authority and another (Jauahar Lai Gupta, J.j

**आगे कहा गया कि, इसलिए, उसे इस आदेश की प्राप्ति की
तारीख से एक वर्ष के भीतर ये सभी सुविधाएं प्रदान करनी होंगी
ताकि संविधान के तहत गारंटीकृत 'जीवन का अधिकार' भ्रामक
न हो जाए।**

(पैरा 28)

**भारत का संविधान, 1950- अनुच्छेद 226- यह याचिका कि भूखंड
धारकों को खुली सड़कों और नालियों के निर्माण में योगदान
देना है योग्य नहीं है ऐसी कीमत पहले से ही भूखंड की कीमत
में शामिल है।**

**निर्णय से अलग होने से पहले, यह उल्लेख किया जा सकता है
कि प्रतिवादी प्राधिकारी की ओर से उठाई गई याचिका में कहा
गया है कि भूखंड धारक रुपये की दर से खुली और आंतरिक
नालियों के निर्माण में योगदान करने के लिए उत्तरदायी हैं। 5.67
प्रति वर्ग गज तर्कसंगत नहीं है। प्रारंभ में, सार्वजनिक स्वास्थ्य**

The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban 5
Development Authority and another (Jauahar Lai Gupta, J.j)

कार्यों की विकास लागत का व्यय, जिसमें सीवरेज के साथ-साथ भवन और सड़क कार्य भी शामिल थे, जिसमें समतलीकरण आदि शामिल था, भूखंडों की कीमत में शामिल किया गया था। इसका भुगतान कर दिए जाने के बाद, आगे कोई मांग उठाने का कोई प्रावधान नहीं था। कीमत अस्थायी नहीं थी। यह पूर्ण एवं अंतिम था। इसका भुगतान करने के बाद, उत्तरदाता वादा की गई सभी सुविधाएं प्रदान करने के लिए बाध्य हैं।

(पैरा 29)

**याचिकाकर्ताओं की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता राजेश बिंदल।
जे.के. सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रतिवादी के लिए के.एस. धालीवाल, अधिवक्ता के साथ।**

- जसवंत सिंह, एडवोकेट हरियाणा, राज्य।

न्याय

जवाहर लाल गुप्ता, जे

A. अंबाला अर्बन एस्टेट्स वेलफेयर सोसायटी याचिकाकर्ता है। इसमें आरोप लगाया गया है कि भले ही उत्तरदाताओं ने वादा किया था कि सेक्टर 7, अर्बन एस्टेट, अंबाला शहर को 'सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ' एक आवासीय क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाएगा, लेकिन इसमें भूमिगत मल और तूफान जल निकासी प्रणाली भी नहीं है। याचिकाकर्ता के अनुसार, बड़े गड्ढों वाली सड़कें वस्तुतः मौत का जाल हैं। जल निकासी और सीवरेज सुविधाओं की कमी के कारण, चारों ओर मौजूद नाबदान स्वास्थ्य के लिए खतरा हैं। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण इस पर विवाद करता है। इसमें दावा किया गया है कि प्लॉटधारकों को उनके वैध हक से ज्यादा पहले ही दिया जा चुका है। यह तो काफी ? पक्षों की दलीलों से निकले कुछ तथ्यों पर संक्षेप में गौर किया जा सकता है। 1973 में, शहरी संपदा विभाग, हरियाणा ने बताया कि वह "अंबाला में सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ

आवासीय क्षेत्रों का विकास कर रहा है"। इसने "पूर्ण स्वामित्व के आधार पर बिक्री के लिए" भूखंडों की पेशकश की। याचिकाकर्ता सोसायटी के सदस्य विभिन्न व्यक्तियों ने इन भूखंडों के लिए आवेदन किया था। उन्हें वर्ष 1973 और 1974 के दौरान आवंटन पत्र दिए गए थे। उन्होंने विज्ञापन में उल्लिखित कीमतों का भुगतान किया था। वर्ष 1980-81 में उन्हें इन भूखंडों पर कब्जा दे दिया गया। इन भूखंडों पर अधिकांश ने मकान बना लिया है। इस तथ्य के बावजूद कि 2 दशक से अधिक समय बीत चुका है, याचिकाकर्ताओं का आरोप है कि उत्तरदाताओं ने "उपचार और स्वस्थ निपटान के लिए आवश्यक प्रावधान के साथ तूफान और गंदे पानी के लिए भूमिगत जल निकासी" जैसी बुनियादी सुविधाएं भी प्रदान नहीं की हैं। भूजल स्तर बढ़ गया है जिससे इमारतों को व्यापक नुकसान हुआ है। जल निकासी सुविधाओं की कमी के कारण, क्षेत्र में पानी भरा रहता है, जिससे मलेरिया और पीलिया आदि फैलता है। याचिकाकर्ता की यह भी शिकायत है कि पीने

योग्य पानी उपलब्ध नहीं है और विभिन्न सुविधाएं, जिनके लिए भूखंड धारकों द्वारा भुगतान किया गया था, प्रदान नहीं की गई हैं। इसके अलावा, यह आरोप लगाया गया है कि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (इसके बाद 'प्राधिकरण' के रूप में संदर्भित) ने अपने दायित्वों का सम्मान करने से बचने के लिए, 4 नवंबर, 1988 को एक आदेश पारित कर सार्वजनिक सड़कों, पार्कों और सीवरेज आदि का स्वामित्व नगरपालिका समिति, अम्बाला को हस्तांतरित कर दिया। इस स्थिति का सामना करते हुए, याचिकाकर्ता ने वर्तमान रिट याचिका के माध्यम से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है। इसमें 4 नवंबर, 1988 के आदेश को चुनौती दी गई है और प्रार्थना की गई है कि 'प्राधिकरण' को सभी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश दिया जाए।

- B. न्यायालय द्वारा 31 मई, 1989 को जारी प्रस्ताव के नोटिस के जवाब में, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण ने 12 मार्च, 1990 को एक लिखित बयान दायर किया था। अन्य बातों के साथ-साथ उसकी

और से कहा गया था कि सेक्टर 7. अम्बाला के स्वीकृत मोटे अनुमान में "भूमिगत तूफानी पानी के लिए कोई प्रावधान नहीं था" और जल निकासी" और "सीवरेज के गंदे पानी का निपटान नियमित और उचित तरीके से किया जा रहा है। फिलहाल सीवर के ओवरफ्लो होने या चोक होने की कोई समस्या नहीं है। निपटान मशीनरी ठीक से और सुचारू रूप से काम कर रही है।" इसमें आगे कहा गया है कि "पीने के पानी की कोई समस्या नहीं है और अर्बन एस्टेट, अंबाला शहर के निवासियों को प्रतिदिन पर्याप्त मात्रा में अच्छी गुणवत्ता वाला पीने का पानी उपलब्ध कराया जा रहा है।" यह भी कहा गया था कि "यह दावा कि इलाके में पानी भरा रहता है, सही नहीं है और इस प्रकार इन कारणों से किसी भी संक्रामक बीमारी का खतरा होने का कोई सवाल ही नहीं है।" यह प्रस्तुत किया गया था कि अनुमोदित मोटा लागत अनुमान "बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध हैं। इन आधारों पर यह तर्क दिया गया कि

सड़कों आदि का स्वामित्व नगरपालिका समिति को हस्तांतरित करने का प्राधिकरण का निर्णय कानूनी और वैध था।

- c. याचिकाकर्ता ने प्रतिकृति दाखिल कर प्राधिकरण के दावे को खारिज कर दिया। साथ ही, याचिकाकर्ता ने 15 अप्रैल, 1988 को उपायुक्त, अंबाला द्वारा प्रतिवादी प्राधिकरण के मुख्य प्रशासक और निदेशक, टाउन एंड कंट्री प्लानिंग एंड अर्बन एस्टेट्स, हरियाणा को लिखे पत्र की एक प्रति भी पेश की, जो स्पष्ट रूप से दावों को झुठलाती है। लिखित बयान और जिसमें यह स्पष्ट रूप से कहा गया था कि "पानी का संचय वर्तमान में उच्च भूजल स्तर और परिणामस्वरूप इमारतों को नुकसान की समस्या पैदा कर रहा है।" याचिकाकर्ता ने प्राधिकरण के प्रशासक की अध्यक्षता में 10 जनवरी, 1990 को आयोजित एक बैठक की कार्यवाही भी प्रस्तुत की, जिससे पता चलता है कि "इन पार्कों में बोई गई घास बरसात के मौसम में पानी का स्तर कम होने के कारण नष्ट हो जाती है;" ट्यूबवेल नंबर 3 से पानी की आपूर्ति 'खारा' थी; सड़कों

की मरम्मत की जरूरत है; बरसाती पानी की निकासी के बिना, बरसात के मौसम में सीवरेज प्रणाली भी अवरुद्ध हो जाती है; 1,000 वर्ग मीटर के भूखंड के भूमि उपयोग को सामुदायिक हॉल में बदलने पर पहले से ही विचार किया जा रहा था; सेक्टर में एक पंप स्टेशन की भी आवश्यकता है और गंदे पानी के निपटान के लिए कोई प्रावधान नहीं किया गया है और "वर्तमान में गंदे पानी को कहीं भी डिस्चार्ज नहीं किया जाता है।"

- D. इस हलफनामे के दाखिल होने के बाद, मोशन बेंच ने प्राधिकरण से "यह दिखाने के लिए कहा कि इलाके के अस्तित्व के लिए सुविधाएं प्रदान की गई हैं।" अंततः, 1 अगस्त, 1990 के आदेश के तहत, बेंच ने श्री डी.डी. बंसल, एडवोकेट को सेक्टर 7 में जाने और "पार्टियों या उनके अधिकृत प्रतिनिधियों की उपस्थिति में जगह का निरीक्षण करने और अदालत को सटीक स्थिति और तूफान और सीवरेज जल की उचित निकासी के लिए प्रदान की गई सुविधाओं के बारे में रिपोर्ट करने के लिए स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया।

स्थानीय आयुक्त को 18 अगस्त 1990 तक अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करनी थी, श्री बंसल ने अपनी रिपोर्ट अगस्त में प्रस्तुत की। इसके साथ, उन्होंने श्री टी. ओ टब, कॉन्स्टेंट सिविल इंजीनियर द्वारा दिया गया एक निरीक्षण नोट दाखिल किया। उन्होंने 25 तस्वीरें भी बनाईं। संक्षेप में उन्होंने पाया कि "हालांकि अधिकारियों द्वारा सीवरेज प्रदान किया गया है, लेकिन यह ठीक से काम नहीं कर रहा है और सेक्टर 7, अर्बन एस्टेट, अंबाला में घरों के मालिकों को बारिश के पानी के रूप में तूफानी पानी की निकासी बिल्कुल भी प्रदान नहीं की गई है और पानी मोहल्ले की सड़कों पर खड़ा पाया गया।" 22 अगस्त, 1990 को खंडपीठ ने मुख्य प्रशासक, हुडा को स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट और 3 सितंबर, 1990 की रिपोर्ट पर ध्यान देने का निर्देश दिया कि हुडा कॉलोनी में सभी संभावित नागरिक सुविधाएं प्रदान करने के लिए क्या कार्रवाई की गई है।

E. इन निर्देशों के अनुपालन में, हुडा के प्रशासक श्री धनपत सिंह ने स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट के अनुसरण में किए गए विभिन्न

उपचारात्मक उपायों के संबंध में अदालत को एक रिपोर्ट सौंपी। यह उल्लेख किया गया था कि एक पोर्टेबल डीजल इंजन पंपिंग सेट की व्यवस्था की गई है और इसका उपयोग इस क्षेत्र के निचले इलाकों जैसे सड़कों और पार्कों से बारिश के दौरान एकत्रित पानी को बाहर निकालने के लिए किया जा रहा है। जिन सड़कों पर डीजल पंपिंग सेट से पानी नहीं निकाला जा सकता, वहां बारिश का पानी मैनुअल रूप से निकालने के लिए 10 मजदूरों का एक गिरोह उपलब्ध कराया गया है। पार्कों में जमा पानी को बाहर निकाल दिया गया है। बारिश के दौरान सतही जल के मुक्त प्रवाह की अनुमति देने के लिए दोनों तरफ सड़कों की दो से चार फीट चौड़ाई को साफ कर दिया गया है। जहां तक तूफान सीवर उपलब्ध कराने का सवाल है, यह उल्लेख किया गया था कि सेक्टर 7, अर्बन एस्टेट, अंबाला शहर में भूखंडों की कीमत की 'लागत गणना' में, भूमिगत तूफान जल को सड़क की सतह के माध्यम से बाहर निकालने की लागत का उल्लेख किया गया था। जो पानी

'खारा' हो गया है उसका उपयोग बंद कर दिया गया है। पेयजल की कमी को दूर करने के लिए फिलहाल राज्य जन स्वास्थ्य विभाग के माध्यम से वैकल्पिक व्यवस्था की गयी है।

- F. फिर, एक विस्तृत लिखित बयान दाखिल करने के लिए कई स्थगन प्राप्त करने के बाद, प्राधिकरण के प्रशासक श्री रणजीत सिंह का एक संक्षिप्त हलफनामा दायर किया गया, जिसे शपथ आयुक्त या किसी अन्य द्वारा सत्यापित भी नहीं किया गया है। इस हलफनामे में, अन्य बातों के अलावा, यह कहा गया कि उत्तरदाताओं ने सेक्टर 7 में 68 भूखंड बनाए हैं, जो एक निचला क्षेत्र है। अभ्यावेदन पर सहानुभूतिपूर्वक विचार करने पर यह निर्णय लिया गया कि सेक्टर 9 में इन भूखंडों के आवंटियों को वैकल्पिक भूखंड आवंटित किए जाएं। विकल्प आमंत्रित किए गए थे। कुछ आवंटियों ने केवल सशर्त विकल्प दिये हैं। परिणामस्वरूप अंतिम निर्णय नहीं लिया जा सका। आगे कहा गया कि सेक्टर 7 में तूफान जल निकासी प्रदान करने के लिए 29.88 लाख रुपये का अनुमान स्वीकृत किया

गया था। आवंटियों से वसूल की जाने वाली राशि की गणना अनुबंध आर.एल. के रूप में प्रस्तुत की गई थी। इस दस्तावेज़ के अनुसार, यह पाया गया कि प्रत्येक आवंटी को जल निकासी सुविधा प्रदान करने में सक्षम बनाने के लिए प्राधिकरण को 5.67 रुपये प्रति वर्ग गज का भुगतान करना था। याचिकाकर्ता ने विभिन्न विसंगतियों की ओर इशारा करते हुए और यह दिखाने के लिए एक हलफनामा दायर किया कि प्रतिवादी प्राधिकारी अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा है। इसके बाद प्रतिवादी प्राधिकारी ने "सेक्टर 7 में सुविधाओं के विकास पर किए गए खर्चों से संबंधित" प्रासंगिक तथ्यों को रिकॉर्ड पर रखने के लिए धारा 151 के तहत एक आवेदन दायर किया। यह दर्शाने का प्रयास किया गया कि जहां प्लॉट धारकों ने केवल 58 लाख रुपये का भुगतान किया था, वहीं प्राधिकरण ने सड़कों के विकास, लागत आदि और सार्वजनिक स्वास्थ्य और अन्य सुविधाओं के प्रावधान पर 117.95 लाख रुपये खर्च किए थे। इस आवेदन के साथ कार्यपालक अभियंता का शपथ

पत्र भी दाखिल किया गया। यह भी कहा गया कि "इस बात पर कोई सहमति नहीं दी गई या प्रतिबद्धता नहीं जताई गई कि अनुमान में दर्शाई गई सभी सुविधाएं विकसित की जाएंगी, सिवाय इस व्यापक आश्वासन के कि टाउनशिप के लिए आधुनिक सुविधाएं प्रदान की जाएंगी, जिसमें सड़कों, विद्युतीकरण, जल आपूर्ति, जल निकासी आदि का प्रावधान शामिल है।" यह प्रावधान भूखंडधारकों से वसूल की गई राशि से कहीं अधिक पैसा खर्च करके की गई है। याचिकाकर्ता ने सोसायटी के सचिव श्री अशोक कुमार के शपथ पत्र के माध्यम से इस आवेदन का जवाब दाखिल किया। इसमें बताया गया कि शॉपिंग सेंटर के लिए सुविधाओं के प्रावधान के संबंध में किए गए खर्च को आवासीय क्षेत्र में प्लॉटधारकों के खाते से नहीं काटा जा सकता है और सुविधाओं के प्रावधान के संबंध में दावा पूरी तरह से गलत और निराधार है। इसके बाद कार्यकारी अभियंता श्री डी.के. सोनी का शपथ पत्र आया। इस हलफनामे में, अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया कि

प्राधिकरण ने धारा 7 के लिए तूफान जल परियोजना के निर्माण का प्रस्ताव दिया था, जिसमें “आंतरिक सड़कों पर खुली नालियों और मुख्य सड़कों पर भूमिगत नालियों की परिकल्पना की गई है। यदि श्री रणजीत सिंह, प्रशासक, हुडा, दिनांक 18 सितंबर, 1991 के शपथ पत्र में बताए गए अनुसार आवासीय भूखंड धारकों, सेक्टर 7 से आवश्यक योगदान उपलब्ध है, तो तूफानी जल निकासी के लिए आवश्यक कार्य उसके एक वर्ष का बाद के भीतर पूरे किए जाएंगे। आगे कहा गया कि “सीवरेज सुविधाओं के संबंध में, मूल अनुमान के समय परिकल्पित आवश्यक भूमिगत संग्रहण प्रणाली पहले ही निर्धारित की जा चुकी है। दुर्भाग्य से, अंबाला शहर के लिए मास्टर सीवरेज सिस्टम, जिसे नगर पालिका समिति द्वारा विकसित किया जाना था, लेकिन विकसित नहीं किया गया है, जिससे सेक्टर 7 की मौजूदा सीवरेज प्रणाली को जोड़ा जाना था, के पूरा न होने के कारण, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण ने सीवरेज प्रणाली के लिए वैकल्पिक व्यवस्था प्रदान करनी थी

जिसमें सीवरेज के पानी को खुले नाले में पंप करने के लिए सीओ ईसी एमजी टैंक और एक पंपिंग स्टेशन का निर्माण शामिल है। तकनीकी रूप से इस समय, सेक्टर 7 के स्थान को ध्यान में रखते हुए, कोई संभावित विकल्प नहीं है क्योंकि सेक्टर 7 दक्षिण में रेलवे ट्रैक से घिरा हुआ है और अन्य सभी तरफ घनी आबादी से घिरा हुआ है, जहां खुली नालियां थीं। ऐसा कोई तकनीकी तरीका नहीं है जिसके द्वारा चंडीगढ़ जैसे स्थानों में भूमिगत इस सीवरेज का निपटान किया जा सके, जब तक कि घिरे हुए क्षेत्र में एक मास्टर सीवरेज सिस्टम का निर्माण नहीं किया जा सकता, जिससे इसे जोड़ा जा सके। मामले का वित्तीय पहलू भी दिया गया है।

- G. इस हलफनामे पर भी याचिकाकर्ता ने जवाब दाखिल किया है। अन्य बातों के साथ-साथ यह कहा गया है कि प्राधिकरण ने भूखंडों की बिक्री के समय भूमिगत तूफान जल-निकासी के प्रावधान की लागत वसूल कर ली थी। इसने प्रासंगिक समय पर सुविधा प्रदान नहीं की। व्यय में वृद्धि केवल देरी के कारण हुई है; जिसका

भुगतान प्लॉटधारकों से नहीं कराया जा सकता। इसी प्रकार, सीवरेज प्रणाली के संबंध में, यह तर्क दिया गया है कि सेक्टर की योजना के समय आसपास के क्षेत्रों में कोई आबादी नहीं थी और यदि अधिकारियों ने सही समय पर पर्याप्त कदम उठाए होते, तो कोई कठिनाई उत्पन्न नहीं होती। आंकड़ा।-; जैसा कि प्राधिकरण की ओर से दिया गया है, उस पर भी विवाद किया गया है। ये पार्टियों की दलीलें हैं।

H. उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री अशोक अग्रवाल ने तर्क दिया है कि प्रतिवादी-प्राधिकरण प्लॉट धारकों को सभी सुविधाएं प्रदान करने के लिए वैधानिक दायित्व के तहत है और ऐसा न करने की उसकी कार्रवाई मनमानी और अनुचित है। विद्वान वकील ने अपने तर्क के समर्थन में अर्बन एस्टेट, अंबाला में भूखंडों की बिक्री मूल्य की गणना के संबंध में गणना दिखाने वाले बयान का बार-बार संदर्भ दिया है।

- I. विभिन्न प्रस्ताव पीठों द्वारा पारित विभिन्न आदेशों से यह स्पष्ट नहीं है कि यह दस्तावेज़ रिकॉर्ड पर कैसे आया। हालाँकि, प्राधिकरण के वकील द्वारा इसकी प्रामाणिकता पर सवाल नहीं उठाया गया है। परिणामस्वरूप इसे मार्क 'ए' के रूप में रिकॉर्ड पर लिया जाता है।
- J. दूसरी ओर, प्रतिवादी प्राधिकारी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री जे के सिब्बल ने प्रस्तुत किया है कि सभी संभावित सुविधाएं पर्याप्त रूप से प्रदान की गई हैं और आसानी की परिस्थितियों में, और कुछ नहीं किया जा सकता है। जहां तक प्रतिवादी नंबर 2 यानी हरियाणा राज्य का सवाल है, उसने याचिकाकर्ता द्वारा दिए गए दावों का जवाब देने या जवाब देने का कोई लिखित बयान भी दाखिल नहीं किया है।
- K. पक्षों की संबंधित दलीलों पर विचार करने से पहले, इस मामले के निर्णय के लिए प्रासंगिक कुछ प्रावधानों पर ध्यान दिया जा सकता है। विधानमंडल ने मूल रूप से पंजाब शहरी संपदा (विकास और

विनियमन) अधिनियम, 1964 को प्रख्यापित किया था। अधिनियम के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, 'पंजाब शहरी संपदा (स्थलों की बिक्री) नियम, 1965' नामक नियम बनाए गए थे। इन नियमों को हरियाणा राज्य द्वारा अपनाया गया था। इन नियमों के तहत, भूखंडों को 'नीलामी' या 'आवंटन' द्वारा बेचा जा सकता है। इसके अलावा, बिक्री मूल्य या तो 'निश्चित' या 'अस्थायी' हो सकता है। यदि कीमत अस्थायी थी तो न्यायालय द्वारा मुआवजे में वृद्धि होने पर संशोधित शुल्क लगाया जा सकता था और अतिरिक्त कीमत की मांग की जा सकती थी।

L. 1964 अधिनियम को निरस्त कर दिया गया और उसके स्थान पर हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम (1977 का अधिनियम संख्या 13) लाया गया। अधिनियम की धारा 58 (निरसन और बचत प्रावधान) ने न केवल पुराने अधिनियम के तहत किए गए कार्यों या किए गए कार्यों को बचाया, बल्कि 1064) अधिनियम के तहत अब तक बनाई गई, दी गई या जारी की गई

किसी भी अधिसूचना, आदेश, योजना या नियम को भी बचाया।

यह 1977 अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं है। 1977

अधिनियम के कुछ प्रावधान ध्यान देने योग्य हैं: -

“2. परिभाषाएँ.-इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से

अन्यथा अपेक्षित न हो:-

(ए) "सुविधा" में सड़कें, पानी की आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग,

जल निकासी, सीवरेज, सार्वजनिक कार्य, पर्यटक खेल,

खुले स्थान पार्क, भूदृश्य और खेल के मैदान और ऐसी अन्य

सुविधाएं शामिल हैं जिन्हें राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा

एक सुविधा के रूप में निर्दिष्ट कर सकती है;

XX XX XX XX

(बी) "विकास" अपनी व्याकरणिक विविधताओं के साथ

"विकास" का अर्थ है भूमि पर, उसके ऊपर या नीचे भवन

निर्माण, इंजीनियरिंग, खनन या अन्य संचालन करना या

किसी भवन या भूमि में कोई भौतिक परिवर्तन करना और

इसमें पुनः विकास शामिल है;

(सी) "इंजीनियरिंग संचालन" में सड़क तक पहुंच के साधनों का निर्माण या उन्हें खत्म करना या पानी की आपूर्ति, जल निकासी, सीवरेज या बिजली के केबल या लाइनों या टेलीफोन लाइनों के साधनों को बिछाना शामिल है;"

धारा 3 द्वारा प्राधिकरण की स्थापना एवं गठन; निर्धारित हैं।

धारा 15 भूमि के निपटान का प्रावधान करती है। यह अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित प्रावधान करता है:-

“15. भूमि का निपटान.- (1) इस अधिनियम के तहत राज्य सरकार द्वारा दिए गए किसी भी निर्देश और उपधारा (5) के प्रावधानों के अधीन, प्राधिकरण निम्नलिखित का निपटान कर सकता है: -

(ए) राज्य सरकार द्वारा बिना कोई विकास कार्य किए या किए उसके द्वारा अर्जित या हस्तांतरित की गई कोई भी भूमि; या

(बी) ऐसा कोई भी भूमि परिवर्तन ऐसे व्यक्तियों को, ऐसे तरीके से और ऐसे नियमों और शर्तों के अधीन, जो वह उचित समझे, ऐसे विकास का उपक्रम या कार्यान्वित करता है, जैसा कि वह विकास सुनिश्चित करने के लिए समीचीन समझता है।

- A. उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकन से पता चलता है कि राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा निर्दिष्ट ऐसी अन्य सुविधाओं के अलावा सड़कें, जल आपूर्ति, सड़क पर प्रकाश, जल निकासी, सीवरेज, सार्वजनिक कार्य, पर्यटक खेल, खुले स्थान, उद्यान, भूमि-निर्माण और खेल के मैदान अधिनियम के तहत सुविधाएँ हैं। इसी तरह, इंजीनियरिंग कार्यों में पानी की आपूर्ति, जल निकासी और सीवरेज आदि शामिल हैं। इसके अलावा, खंड 15 में भूमि के निपटान का प्रावधान किया गया है। खंड 58 के तहत, 1964 के अधिनियम के तहत राज्य सरकार द्वारा किए गए दायित्वों और देनदारियों को प्राधिकरण द्वारा वहन किया गया माना जाता है। यह इन प्रावधानों

की पृष्ठभूमि में है कि पुटरी के वकील द्वारा उठाए गए संबंधित तर्कों पर विचार किया जाना चाहिए।

- B. सबसे पहले यह ध्यान देने योग्य है कि वर्ष 1973 में निदेशक, शहरी संपदा, हरियाणा द्वारा जारी विज्ञापन में 31 रुपये प्रति वर्ग गज से लेकर 35 रुपये प्रति वर्ग गज तक की कीमत तय की गई थी। इसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान किया गया था कि आवेदन के साथ न्यूनतम कीमत का भुगतान करने वाले व्यक्ति को कीमत में बड़ी रियायत के साथ-साथ 'पहले आओ पहले पाओ' के आधार पर मौके पर ही अपना प्लॉट चुनने की सुविधा दी जाएगी। " यह भी निर्धारित किया गया था कि विभाग "अंबाला में सभी आधुनिक सुविधाओं के साथ आवासीय क्षेत्र" विकसित कर रहा था। आवेदन 23 मार्च, 1973 तक जमा किए जाने थे। सरकार द्वारा किए गए इस अभ्यावेदन के अनुसरण में विभिन्न व्यक्तियों ने अपने आवेदन जमा किए थे और सरकार द्वारा दरों पर भूखंड खरीदे थे। रिकॉर्ड में यह भी स्थापित है कि भले ही आवंटन वर्ष 1973 और 1974 में किए गए

थे, वास्तविक कब्ज़ा 7 साल के अंतराल के बाद वर्ष 1980-81 में सौंपा गया था। वर्तमान मामले में पूरा विवाद इस सवाल पर केंद्रित है - उत्तरदाताओं द्वारा वादा की गई 'आधुनिक सुविधाएं' क्या थीं और क्या प्लॉट-धारक प्लॉट के आवंटन के समय मांगी गई कीमत से अधिक कुछ भी भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं?

c. 1 इस संदर्भ में है कि याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का मार्क 'ए' के बयान का संदर्भ प्रासंगिक हो जाता है। इस कथन को विस्तृत रूप में पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:-*

प्लॉट या अर्बन एस्टेट अंबाला के बिक्री मूल्य के निर्धारण के संबंध में गणना दिखाने वाला विवरण।

प्रत्यक्ष शुल्क	राशि रुपये में
एस. नहीं।	लागत की वस्तु
!(क) रुपये की दर से 9 चाप मापने वाली भूमि की लागत। 20-000-पी. आर. एकड़।	19,10,000
(ज) धोखाधड़ी के आरोप	5,000

The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban
27

	19,15,000
	14,55,000
2. 97 एकड़ के लिए 15,000/- प्रति एकड़ के हिसाब से बी एंड आर कार्यों की विकास लागत-सड़क विकास, शॉपिंग सेंटर, बी एन. डी.-स्केपिंग और 5 साल के रखरखाव की लागत सहित लेवेलिंग कार्य प्रदान करना।	30,07,000
3. 5 वर्षों के लिए जल आपूर्ति और सीवर प्रदान करने और उनके रखरखाव के लिए सार्वजनिक स्वास्थ्य कार्यों की लागत 5) रु। 97 एकड़ पर 31,000 प्रति एकड़।	
4. सामुदायिक भवनों के निर्माण की लागत।	8,00,00
5. 97 एकड़ आवासीय क्षेत्र की उन्नयन लागत टी. रुपये पर ब्याज। 7. 50 लाख (> 7 डिग्री, पी. ए. जूनियर 5 वर्ष)।	2,62,50
	0

The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban 28
Development Authority and another (Jawahai' Lal Gupta, J.)

	प्रत्यक्ष शुल्क	राशि रुपये में
एस. नहीं।	लागत की वस्तु	
6. अस्थायी आवास पर स्ट्रीट लाइटिंग की लागत। The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban Development Authority and another (Jawahar Lal Gupta, J.)	29,50,000	29,50,000
	कुल अप्रत्यक्ष शुल्क	75,19,500
7. रुपये की अधिग्रहण लागत पर ब्याज। 19,45,000 @7 प्रतिशत पी. ए. एक वर्ष के लिए।		1,36,500
8. भूमि की लागत पर प्रशासनिक शुल्क रु। 19,45,000 @एम.		1,79,130
9. संरक्षण शुल्क @।1250/- पीएम. 5 साल के लिए।		
10. वास्तुकला शुल्क ए, पार्स 5 प्रति एसवाई।yd.97 एकड़ भूमि पर।		75,000
कुल:		23.174
कुल प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष शुल्क:	79.3-037	
11. रुपये पर विज्ञापन शुल्क। 79,34,037 @0.25%	1,835	4.14537
	<u>79.5,872</u>	
12. रुपये पर अप्रचलित शुल्क। 79,53,872 डब्ल्यू ■ 10%	7.9,387	
	87.4,259	
13. रुपये पर परियोजना शुल्क। 87, 49.259 डब्ल्यू 5%'	4,3,463	
	91.8,722	
यहाँ, भूखंड से अपेक्षित प्राप्तियाँ -		
1. 26 एकड़ का तालिका क्षेत्र अर्थात् 35 प्रतिशत	15.2.600	
3.60 सीरेस <4 प्रतिशत 250/- प्रति वर्ग मीटर।यार्ड।	76.€.122	

A. जब यह कुल लागत 54 एकड़ के भूखंड क्षेत्र में फैली हुई है, तो यह बिक्री मूल्य की दर 29.32 रुपये प्रति वर्ग गज देती है।

B. उपरोक्त विवरण के अवलोकन से पता चलता है कि भूखंडों की लागत की गणना करते समय, सार्वजनिक स्वास्थ्य कार्यों जैसे जल आपूर्ति, सीवरेज, सामुदायिक भवनों के निर्माण और बिजली/स्ट्रीट लाइटिंग आदि के विकास पर होने वाले व्यय को ध्यान में रखा जाता है। व्यय की विभिन्न मदों पर विचार करने के बाद बिक्री मूल्य 29.32 रुपये प्रति वर्ग गज तय किया गया। विज्ञापन में बिक्री मूल्य 31 रुपये से लेकर 35 रुपये प्रति वर्ग गज तक दिखाया गया था। दस्तावेज़

के अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चला कि उत्तरदाताओं ने विभिन्न सुविधाओं पर व्यय को ध्यान में रखते हुए भूखंडों की कीमत तय की थी। क्या ये उपलब्ध कराये गये हैं?

- The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban Development Authority and another (Sawakar Lal Gupta, J.)
- C. उपरोक्त विवरण में व्यय की पहली दो मदें सड़क के उद्देश्य निर्माण, समतलीकरण कार्यों, सार्वजनिक स्वास्थ्य कार्यों जैसे जल-आपूर्ति और सीवरेज आदि के प्रावधान से संबंधित हैं। यह याचिकाकर्ता का दावा है कि लागत को इसमें शामिल किए जाने के बावजूद प्लॉटों की कीमत, सुविधाएं नहीं दी गईं।
- D. इस संबंध में स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट गौर करने लायक है। उसके अवलोकन से पता चलता है कि वर्षा का पानी लगभग हर जगह जमा हुआ पाया गया। ऐसा प्रतीत होता है कि कुछ बिंदुओं पर, पानी इस हद तक एकत्र हो गया था कि एक घर (नंबर 374-पी) की नींव भी पानी में डूब गई थी। वर्ष 1973 में आवंटित किए गए कुछ छह मारिया भूखंडों के मामले में, आबंटियों को कब्जा नहीं दिया गया था और भूखंडों के नीचे का क्षेत्र "प्रतिवादी-प्राधिकरण द्वारा वर्षा जल के निपटान के लिए तालाब के रूप में उपयोग किया जा रहा था।" प्लॉट संख्या 251पी-264पी और 265पी-278पी के बीच सड़क का निर्माण किया गया था, लेकिन "पूरी सड़क सड़क के दोनों ओर झाड़ियों से भरी हुई थी, इस तथ्य के बावजूद कि प्लॉट वर्ष 1973 में बेचे गए थे, भूमि का उपयोग बारिश के पानी के निपटान के लिए किया जा रहा है।" इसी प्रकार कुछ अन्य भूखंडों का क्षेत्रफल पानी में डूबा हुआ है। इससे भी आगे बताया गया है कि मकान नंबर 427पी के सामने सड़क के बीच में सीवरेज प्वाइंट है। इस सड़क को पानी के निकास के लिए चैनल उपलब्ध कराने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा खोदा गया था। इसी प्रकार, मकान संख्या 985पी-995पी के सामने मुख्य सड़क पर एक सीवरेज प्वाइंट उपलब्ध है जिसका उपयोग प्रतिवादी प्राधिकारी द्वारा वर्षा जल के निपटान के लिए किया गया था। यह देखा गया है कि

उक्त इलाके के लोग अपने घरों से बाहर आये और उन्हें बताया कि प्रतिवादी-प्राधिकरण का यह कृत्य इलाके के निवासियों के लिए खतरनाक था। यह भी बताया गया कि उक्त गड्ढे में एक बच्चा मार गया था और बड़ी मात्रा में उसे बचाया गया।" स्थानीय आयुक्त की यह भी रिपोर्ट है कि मकान नंबर 384 के पास की खुली जगह (पार्क) बारिश के पानी से भरी हुई है और उसमें से बहुत सारे सांप निकल रहे हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि पार्क के लिए आरक्षित क्षेत्रों में से एक को कार्यकारी अभियंता के आवास में बदल दिया गया था। ऐसा प्रतीत होता है कि स्कूल के लिए आरक्षित स्थान भी बारिश के पानी और झाड़ियों से भरा हुआ पाया गया। सड़क "गंदी हालत में थी।" संक्षेप में, सभी खुले स्थानों में पूर्ण मात्रा में पानी और झाड़ियाँ पाई गईं, जिससे अस्वास्थ्यकर स्थितियाँ पैदा हुईं। यह स्थिति तस्वीरों तथा श्री तुली द्वारा दिये गये निरीक्षण प्रतिवेदन से स्पष्ट रूप से उजागर होती है।

E. इस प्रकार स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट 12 मार्च, 1990 के लिखित बयान में प्रतिवादी-प्राधिकरण की ओर से किए गए दावे को स्पष्ट रूप से झुठलाती है। यह स्पष्ट है कि सड़कों पर, पार्कों में पानी जमा है और परिणामस्वरूप, अस्वच्छता है। बारिश के दौरान पूरे सेक्टर में ऐसे हालात बन जाते हैं। रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट है कि जिस भूमि पर आवासीय मकानों के निर्माण के लिए भूखंड काटे गए थे, वह भूमि एक तालाब में विकसित हो गई है, जहां गंदगी जमा हो गई है। यह नहीं दिखाया गया है कि पानी को बाहर निकालने की पर्याप्त व्यवस्था की गई है। ऐसी स्थिति में अस्वास्थ्यकर स्थितियाँ उत्पन्न होना स्वाभाविक है। इस प्रकार याचिकाकर्ताओं की शिकायत उचित है और उत्तरदाताओं की ओर से उठाई गई याचिका को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

F. मामले के रिकॉर्ड को देखने से यह भी पता चलता है कि जल आपूर्ति और सीवरेज प्रदान करने के लिए सार्वजनिक स्वास्थ्य कार्यों की लागत 30,07,000 रुपये आंकी गई थी। यहां तक कि सामुदायिक भवन के निर्माण की लागत 8,00 लाख रुपये आंकी गई थी। न तो उचित कार्यशील सीवरेज और न ही सामुदायिक भवन उपलब्ध कराए गए हैं। इस प्रकार उत्तरदाता याचिकाकर्ताओं के प्रति अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहे हैं। इसके अलावा, दोषपूर्ण योजना और कार्यों के निष्पादन के कारण, भूमि जल निकासी भी संतोषजनक नहीं है। यही स्थिति पार्कों को लेकर भी है। खुले स्थान प्रदान करने के बजाय जो फेफड़ों के रूप में कार्य कर सकते हैं और निवासियों के शरीर को ताजी हवा प्रदान कर सकते हैं, ये सांपों से भरपूर हैं और निवासियों के जीवन को खतरे में डालते हैं। एक खुली जगह को आवासीय क्षेत्र में बदल दिया गया है और उस पर कार्यकारी अभियंता के लिए एक घर का निर्माण किया गया है। ये हैं मौके पर मौजूद तथ्य।

G. इसमें कोई संदेह नहीं है कि भूमि या भूखंडों की बिक्री और खरीद मुख्य रूप से अनुबंध के मामले हैं। एक पीड़ित पक्ष को आम तौर पर सिविल अदालत के समक्ष अपने उपचार के लिए भेज दिया जाता है। हालाँकि, ऐसे मामले में जहां सार्वजनिक हित की सेवा के लिए एक वैधानिक प्राधिकरण का गठन किया गया है और कानून उसे सुविधाएं प्रदान करने का आदेश देता है, तो रिट अदालत अपने कर्तव्य में विफल हो जाएगी यदि वह किसी पक्ष को सिविल कोर्ट के समक्ष लंबी अवधि की कार्यवाही में धकेल देती है। एक विकास योजना में "पर्यावरण की सुरक्षा, मनोरंजन और ताजी हवा के लिए खुली जगह, बच्चों के लिए खेल के मैदान, निवासियों के लिए सैर-सपाटे और अन्य सुविधाएं" के महत्व पर **बैंगलोर मेडिकल ट्रस्ट**

बनाम बी एस मुदप्पा¹, में सुप्रीम कोर्ट के उनके आधिपत्य द्वारा जोर दिया गया है। इसी तरह, "उस इलाके के निवासियों, जिनके पार्क को उच्च न्यायालय के इक्विटी क्षेत्राधिकार का उपयोग करने के लिए निसर्ग हानि में परिवर्तित कर दिया गया था" के अधिकार को विशेष रूप से बरकरार रखा गया था। यह देखा गया कि "वास्तव में, कानून के शासन में विश्वास रखने वाले सार्वजनिक उत्साही नागरिक सार्वजनिक प्रकृति के हितों का समर्थन करके सामाजिक और कानूनी सेवा प्रदान कर रहे हैं। लोकस स्टैंडी या व्यक्तिगत हानि या चोट की अनुपस्थिति के नियम के तकनीकी या रूढ़िवादी मानदंड पर उन्हें नजरअंदाज या नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। न्यायशास्त्र की इस शाखा का वर्तमान विकास मुकदमेबाजी की प्रकृति और अदालतों के दृष्टिकोण दोनों में मुक्त आंदोलन की ओर है। अपने इलाके के पर्यावरण की सुरक्षा और रखरखाव चाहने वाले इलाके के निवासियों को व्यस्त निकाय या हस्तक्षेपकर्ता नहीं कहा जा सकता है। यहां तक कि कानून के प्रावधानों की अवहेलना में किसी व्यक्ति या कार्यपालिका की कार्रवाई की अनदेखी या अपमान करके कानून के शासन का उल्लंघन भी प्रशासन की जिम्मेदारी सौंपे गए लोगों की जवाबदेही का बड़ा मुद्दा उठाता है। यह आम तौर पर व्यक्ति या समुदाय के लिए रिट याचिका के माध्यम से कार्रवाई का पर्याप्त कारण प्रस्तुत करता है और लोकस स्टैंडी की तकनीकीताओं की आड़ में आश्रय देता है और न ही उन्हें सार्वजनिक चिंता के गंभीर मुद्दों के रूप में विवेक के प्रयोग में संयम की गृहार लगाते हुए सुना जा सकता है। इसे आगे इस प्रकार देखा गया: -

¹(1) ए.आई.आर. 1991 एस.सी. 1902.

“सुंदरता और मनोरंजन के लिए आरक्षित स्थान के रूप में सार्वजनिक पार्क 19वीं और 20वीं शताब्दी में विकसित किया गया था और यह समानता की अवधारणा के विकास और आम आदमी के महत्व को मान्यता से जुड़ा है। पहले, यह या तो शाही अनुदान के परिणामस्वरूप या निजी सुख के लिए आरक्षित स्थान के रूप में अभिजात वर्ग और समृद्ध लोगों का विशेषाधिकार था। खूबसूरत परिवेश में मुक्त और स्वस्थ हवा कुछ लोगों का विशेषाधिकार था। लेकिन अब, यह लोगों की ओर से खुद के लिए एक 'उपहार' है। पर्यावरण और प्रदूषण पर जोर देने के साथ इसका महत्व कई गुना बढ़ गया है। आधुनिक योजना और विकास में सामाजिक पारिस्थितिकी में इसका महत्वपूर्ण स्थान है। दूसरी ओर एक निजी नर्सिंग होम मूलतः एक वाणिज्यिक उद्यम, एक लाभ उन्मुख उद्योग है। सेवा इसका मकसद हो सकती है लेकिन कमाई उद्देश्य है। इसकी उपयोगिता को कम नहीं आंका जा सकता, लेकिन पार्क एक आवश्यकता है, महज़ सुविधा नहीं। एक निजी नर्सिंग होम सार्वजनिक पार्क का विकल्प नहीं हो सकता। कोई भी नगर योजनाकार इसके लिए स्थान आरक्षित किए बिना ब्लू प्रिंट तैयार नहीं करेगा। खुली हवा और हरियाली पर जोर कई गुना बढ़ गया है और विभिन्न राज्यों के शहर या नगर नियोजन या विकास अधिनियमों में निजी मकान मालिकों को भी लॉन और ताजी हवा के लिए सामने और पीछे खुली जगह छोड़ने की आवश्यकता होती है। 1984 में बीडी अधिनियम में ही सार्वजनिक पार्कों और खेल के मैदानों के लिए विकास योजना में लेआउट के कुल क्षेत्रफल का कम से कम पंद्रह प्रतिशत आरक्षण देने का प्रावधान था, जिसकी बिक्री और निपटान अधिनियम की धारा 38 ए के तहत निषिद्ध है। खुले स्थान और सार्वजनिक पार्क का अभाव, वर्तमान समय में जब शहरीकरण बढ़ रहा है,

ग्रामीण पलायन बड़े पैमाने पर हो रहा है और भीड़भाड़ वाले क्षेत्र तेजी से बढ़ रहे हैं, स्वास्थ्य संबंधी खतरे को जन्म दे सकता है। हो सकता है कि कोई नर्सिंग होम इसकी देखभाल कर ले, लेकिन यह स्वयंसेद्ध है कि लोकभूमि इलाज से बेहतर है। एक पार्क को हटाने से जो हानि होती है वह एक नर्सिंग होम की स्थापना से प्राप्त नहीं की जा सकती। इसलिए, यह कहना कि निचले पार्क के लिए आरक्षित स्थल को निजी नर्सिंग होम में परिवर्तित करके सामाजिक कल्याण को बढ़ावा दिया जा रहा है, दोनों के वास्तविक चरित्र और उनकी उपयोगिता से अनजान है।”

- A. **सुबाष कुमार बनाम बिहार राज्य**², में भी आगे, "जीवन के पूर्ण आनंद के लिए प्रदूषण मुक्त जल और वायु का आनंद लेने का अधिकार" को संविधान के अनुच्छेद 21 में शामिल माना गया है। यह माना गया है कि "यदि कोई भी चीज़ कानूनों के उल्लंघन में जीवन की गुणवत्ता को खतरे में डालती है या खराब करती है, तो एक नागरिक को जल या वायु के प्रदूषण को दूर करने के लिए संविधान के अनुच्छेद 32 का सहारा लेने का अधिकार है जो जीवन की गुणवत्ता के लिए हानिकारक हो सकता है।”
- B. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि वर्तमान जैसे मामले में, जहां इलाके के निवासियों ने प्रतिवादी-प्राधिकरण को आधुनिक सुविधाएं प्रदान करने के अपने वादे का सम्मान करने के लिए मजबूर करने के लिए इस अदालत का दरवाजा खटखटाया है, अदालत नागरिकों को किसी भी तकनीकी आपत्ति के आधार पर राहत देने से इनकार नहीं कर सकती है। यह और भी अधिक है क्योंकि यह रिकॉर्ड पर स्पष्ट रूप से स्थापित किया गया है कि

²1991 एस.सी. 420.

प्राधिकरण उचित सड़कें, सीवरेज, सामुदायिक भवन, पार्क और स्वच्छ स्थिति प्रदान करने में विफल रहा है। इन्हें शायद ही आधुनिक सुविधाएं माना जा सकता है। ये स्थानीयता के

निवासियों के जीवन और स्वास्थ्य के लिए बुनियादी है। (The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban 36 Development Authority and another (Jawahar Lal Gupta, J.)

C. वर्तमान मामले में, उत्तरदाताओं ने संभावित खरीदारों से वादा किया था कि आधुनिक सुविधाएं प्रदान की जाएंगी। 'सुविधा' की वैधानिक परिभाषा में अन्य बातों के साथ-साथ "सड़कें, जल निकासी, सीवरेज, खुली जगहें, पार्क, भूमि-निर्माण और खेल के मैदान" शामिल हैं। इस प्रकार ये सभी सुविधाएं प्रदान करने का दायित्व था। इसके अलावा, धारा 15 के तहत, प्राधिकरण किसी भी विकास के बिना या ऐसे विकास के बाद भूमि का निपटान करने में सक्षम है जैसा वह उचित समझता है। क़ानून 'इंजीनियरिंग संचालन' को शामिल करने के लिए 'विकास' को परिभाषित करता है। इस अभिव्यक्ति को धारा 2(जे) में परिभाषित किया गया है, जिसमें "सड़क तक पहुंच के साधनों का लेआउट या जल आपूर्ति, जल निकासी, सीवरेज या के साधनों का लेआउट" शामिल है। वर्तमान मामले में, हालांकि भूखंडों को वर्ष 1973 में हस्तांतरित किया गया था, लेकिन उसके बाद लगभग सात या अधिक वर्षों तक उत्तरदाताओं ने कब्ज़ा नहीं सौंपा। जाहिर है, यह समय इलाके के विकास में लगा। यह भी स्पष्ट है कि भूखंडों की कीमत तय करने से पहले सभी प्रकार के विकास कार्यों को करने की लागत की गणना की गई थी और उसे ध्यान में रखा गया था। भूखंडों के आवंटियों ने निर्धारित मूल्य से अधिक भुगतान किया है और फिर भी उन्हें अधिकांश सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं जिनका न केवल वादा किया गया था बल्कि किसी भी सभ्य समाज में बुनियादी हैं जो मौलिक अधिकार के रूप में जीवन के अधिकार की गारंटी देता है।

- D. हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण की स्थापना "शहरी विकास के लिए" की गई थी। सेक्टर 7 के निवासियों के बार-बार अनुरोध के बावजूद इसकी निष्क्रियता और वादे के अनुसार सुविधाएं प्रदान करने में विफलता न केवल मानमात्रा है बल्कि पूरी तरह से अवैध भी है। The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban Development Authority and another (Sawhney Lal Gupta, J.) 37 प्राधिकरण अधिनियम के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहा है। इसने निवासियों की तेज़ चीखों को अनसुना कर दिया है और अपने ग्राहकों की ज़रूरतों के प्रति अपनी आँखें बंद कर ली हैं। इस स्थिति में, प्राधिकरण 'हरियाणा शहरी विनाश प्राधिकरण' कहलाने का संदिग्ध गौरव प्राप्त कर सकता है।
- E. यह भी उल्लेख योग्य है कि धारा 30 के अंतर्गत राज्य सरकार को प्राधिकरण पर प्रभावी नियंत्रण प्रदान किया गया है। यह निर्देश जारी कर सकता है, आदेशों को संशोधित कर सकता है और प्राधिकरण के कार्यालय या उसके विकास कार्यों का निरीक्षण या जांच करने के लिए अधिकारियों को नियुक्त कर सकता है और उसे सौंपी गई रिपोर्ट पर कार्रवाई कर सकता है। इस प्रकार उसके पास किसी भी अन्याय को दूर करने की शक्ति है। वर्तमान मामले में, राज्य सरकार अधिनियम की धारा 30 के तहत अपने कार्यों को करने में विफल रही है। यहां तक कि जब मामला इस न्यायालय के समक्ष लाया गया, तब भी राज्य ने चुप्पी साध रखी है। इसने रिट याचिका का जवाब भी दाखिल नहीं किया है। राज्य की ओर से इस उदासीनता पर कोई केवल शोक ही मना सकता है।
- F. सभी तथ्यों पर विचार करने के बाद, यह स्पष्ट रूप से प्रतीत होता है कि प्रतिवादी प्राधिकारी ने अधिनियम के तहत अपेक्षित सुविधाएं प्रदान नहीं की हैं। विशेष रूप से, यह बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने में विफल रहा है जैसे: (i) जल निकासी; (ii) सीवरेज; (iii) पर्याप्त पीने योग्य पानी; और (iv) पार्क। इन सबके परिणामस्वरूप पर्यावरण प्रदूषित हुआ है। इसलिए,

उसे इस आदेश की प्राप्ति की तारीख से एक वर्ष के भीतर ये सभी सुविधाएं प्रदान करनी होंगी ताकि संविधान के तहत गारंटीकृत 'जीवन का अधिकार' भ्रामक न हो जाए।

G. फैसले से ^{The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban Development Authority and another, Jawahar Lal Gupta, J.} अलग होने से पहले, यह उल्लिखित किया जा सकता है कि प्रतिवादी-प्राधिकरण की ओर से उठाई गई दलील कि प्लॉट धारक 5.67 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से खुली और आंतरिक नालियों के निर्माण के लिए योगदान करने के लिए उत्तरदायी हैं, अस्थिर है। प्रारंभ में, सार्वजनिक स्वास्थ्य कार्यों की विकास लागत का व्यय, जिसमें सीवरेज के साथ-साथ भवन और सड़क कार्य भी शामिल थे, जिसमें समतलीकरण आदि शामिल था, भूखंडों की कीमत में शामिल किया गया था। इसका भुगतान कर दिए जाने के बाद, आगे कोई मांग उठाने का कोई प्रावधान नहीं था। कीमत अस्थायी नहीं थी। यह पूर्ण एवं अंतिम था। इसका भुगतान करने के बाद, उत्तरदाता वादा की गई सभी सुविधाएं प्रदान करने के लिए बाध्य हैं।

H. तदनुसार, यह माना जाता है कि उत्तरदाता ऊपर उल्लिखित सभी सुविधाएं प्रदान करने के लिए बाध्य हैं और जब तक ऐसा नहीं किया जाता है, उन्हें सड़कों, पाकों और सीवरेज आदि का स्वामित्व नगरपालिका समिति को हस्तांतरित करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। तदनुसार, अनुबंध पी.4 पर आदेश रद्द किया जाता है। उत्तरदाताओं को इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की तारीख से एक वर्ष के भीतर अपेक्षित सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश दिया जाता है। याचिकाकर्ता इसकी लागत का भी हकदार होगा जो 2,000 रुपये आंकी गई है।

जे.एस.टी.

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 उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

सिद्धार्थ कपूर The Ambala Urban Estate Welfare Society v. Haryana Urban 39
Development Authority and another (Jawahai' Lal Gupta, J.)

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

फरीदाबाद, हरियाणा