

( एम. एम. कुमार से पहले जे )

एम. एम. कुमार से पहले जे

राम श्याम और अन्य,-याचिकाकर्ता

बनाम

एम. सी. निग्डु,-प्रतिवादी

2002 की सी.आर. संख्या 142

25 फ़रवरी 2002

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908-0.39 खंड 1 एवं 2-खुली नीलामी में भूखंडों का आवंटन-एम.सी. द्वारा विभिन्न सुख-सुविधाएं प्रदान करने में विफल रहने के कारण किशतो के भुगतान में देरी-सुविधाएं प्रदान करने के लिए न तो आवंटन पत्र में कोई खंड है और न ही ऐसी कोई शरत नीलामी के समय घोषित की गई - एम.सी. विभिन्न सुविधाएं प्रदान करने के दायित्व के लिए बाध्य नहीं- एक आवंटी आवंटन पत्र में निर्धारित शेष किशतों को जमा करने के लिए उत्तरदायी है - आवंटी यह दावा नहीं कर सकता है कि सुविधाएं प्रदान न करने से वह किशतों का भुगतान करने से बच जाएगा।

माना गया कि यह ऐसा मामला नहीं है जहां सुविधाओं की कमी के कारण जमीन का कब्जा नहीं दिया गया जिसके परिणामस्वरूप आवंटित भूखंड का उपयोग नहीं हुआ और न ही यह ऐसा मामला है जहां सुविधाओं का प्रावधान एक पूर्व शर्त थी। आवंटन पत्र में या नीलामी के समय घोषित नियमों और शर्तों में किसी विपरीत खंड की अनुपस्थिति में, वादी-याचिकाकर्ता यह दावा नहीं कर सकते कि किशतों के भुगतान में देरी होगी या पुनर्निर्धारण किया जाएगा और न ही याचिकाकर्ताओं द्वारा माँगी गई सुविधाएँ प्रदान न करने के लिए किसी पुनर्निर्धारण का आदेश दिया जाना चाहिए।

याचिकाकर्ताओं के वकील पुनित बाली।

राजेश बिंदल, कैविएटर प्रतिवादी के वकील।

### निर्णय

**एम.एम. कुमार, जे.**

(1) यह पुनरीक्षण याचिका अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ,करनाल द्वारा पारित 25 नवंबर 2001 के आदेश के विरुद्ध निर्देशित है। सिविल जज (जूनियर डिवीजन) करनाल द्वारा 7 जून, 2000 को पारित आदेश के खिलाफ प्रतिवादी की अपील को स्वीकार कर लिया। सिविल जज ने सिविल संहिता के आदेश 39 नियम 1 और 2 के तहत दायर वादी-याचिकाकर्ताओं के आवेदन की अनुमति दी है।

:प्रक्रिया, 1908 (संक्षिप्तता के लिए 'संहिता')।

(2) इस विवाद का निर्णय करने के लिए आवश्यक तथ्य यह है कि वादी-याचिकाकर्ताओं ने अनिवार्य/स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर किया, जिसमें प्रतिवादी-प्रतिवादी को पांच

सार्वजनिक स्थानों पर मानव उपभोग और जानवरों के लिए शुद्ध जल की आपूर्ति करने का निर्देश देने की मांग की गई। नई अनाज मण्डी में सीवरेज प्रणाली, जल निकासी व्यवस्था तथा अनाज मण्डी/अतिरिक्त अनाज मण्डी में स्ट्रीट लाइट जैसी अन्य सुविधाएं उपलब्ध कराने की भी मांग की गई। आगे की प्रार्थना यह थी कि हड़्डा रोरी को कुछ दुकानों के पीछे से स्थानांतरित किया जाए। अन्य राहतों की भी एक अतिरिक्त प्रार्थना के साथ प्रार्थना की गई है कि विभिन्न सुविधाएं प्रदान किए जाने के बाद, प्रतिवादी-प्रतिवादी को वादी-याचिकाकर्ताओं द्वारा खरीदी गई दुकानों और बूथों के संबंध में छह मासिक किश्तों के भुगतान को फिर से निर्धारित करने का निर्देश दिया जाए। . स्थायी निषेधाज्ञा से राहत की भी प्रार्थना की गई है कि प्रतिवादी-प्रतिवादी को वादी-याचिकाकर्ताओं से 1 जनवरी, 2000 से देय पहली किस्त और उसके बाद 15 प्रतिशत ब्याज और 4 प्रतिशत दंडात्मक ब्याज प्रति वर्ष के साथ पांच किश्तों की वसूली करने से रोका जाए। और प्रतिवादी-प्रतिवादी को वादी-याचिका कर्ताओं को उनकी संबंधित दुकानों/बूथों का आवंटन रद्द करने से भी रोका जाए।

(3) मुकदमे के साथ संहिता के आदेश 39 नियम 1 और 2 के तहत एक आवेदन दायर किया गया था जिसे 7 जून 2000 को सिविल जज द्वारा अनुमति दी गई थी। अपील पर, सिविल जज के आदेश को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा रद्द कर दिया गया था। जिन्होंने अपील की अनुमति देते हुए कहा कि वादी-याचिका कर्ताओं को खुली नीलामी में भूखंड आवंटित किए गए थे और वे नीलामी के नियमों और शर्तों का पालन करने के लिए बाध्य थे। वादी-याचिका कर्ताओं ने 13 जनवरी, 1999 को नीलामी राशि का 25 प्रतिशत जमा कर दिया और शेष राशि छह छमाही किस्तों में 14 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के साथ जमा करने पर सहमत हुए। आवंटन पत्र याचिकाकर्ता - वादी के नाम पर जारी किए गए। और प्रतिवादी ने पक्के चबूतरे, सड़कें, चारदीवारी, शेड के ऊपर फ्लड लाइट, चार हैंडपंप आदि का निर्माण किया था।

आगे यह देखा गया कि नीलामी यह आवंटन पत्र की नियम एवं शर्तों में वादी को जल्द का रहे हैं यह सीवरेज आदि उपलब्ध कराने के लिए किसी पूर्व शर्त पर विचार नहीं किया गया था।

वादी-याचिका कर्ताओं ने जानबूझकर आवंटन पत्र की शर्तों का उल्लंघन किया है। आगे यह देखा गया कि प्रतिवादी-प्रतिवादी द्वारा सीवरेज उद्देश्यों के लिए सार्वजनिक स्वास्थ्य विभाग के पास 16,91,000 रुपये की राशि पहले ही जमा की जा चुकी है और काम शुरू हो चुका है। प्रतिवादी-प्रतिवादी द्वारा निर्मित शेडों का उपयोग फसलों के विपणन के व्यवसाय के लिए किया जा रहा है। अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने आवंटन पत्र के नियमों और शर्तों का उल्लेख किया है और पाया है कि आवंटन पत्र में कोई पूर्व शर्त नहीं थी कि बाजार समिति मुकदमे में आवंटियों द्वारा दावा की गई विभिन्न सुविधाएं प्रदान करेगी। इसके विपरीत आवंटन पत्र के खंड 4 में कहा गया है कि बिक्री पर शेष राशि 75 प्रतिशत का भुगतान छह छमाही किस्तों में 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज और प्रत्येक किश्त की 10 तारीख तक किस्त जमा करने में विफलता के मामले में 15% चक्रवृद्धि ब्याज के साथ किया जाना चाहिए। सवाल यह है कि क्या कोई आवंटी सुविधाओं के अभाव का बहाना बनाकर ब्याज सहित कीमत की किस्त के भुगतान में देरी कर सकता है

(एम. एम. कुमार से पहले जे)

राम किशन गुलाटी और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (1) के मामले में इस न्यायालय के एक फैसले पर भरोसा करते हुए आबंटिती को आवंटित क्षेत्र में प्रदान किए गए नकारात्मक उत्तर दिया गया है। अपर जिला न्यायाधीश द्वारा पारित उपरोक्त आदेश के विरुद्ध वादी-याचिकाकर्ताओं ने वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की है।

(4) मैंने वादी-याचिकाकर्ताओं के वकील श्री पुनीत बाह और प्रतिवादी-चेतावनी के वकील श्री राजेश बिंदल को सुना है।

5) श्री पुनीत बाह ने जोरदार तर्क दिया कि नीलामी से पहले, प्रतिवादी ने हैंड बिल जारी किए थे जिसमें यह वादा किया गया था कि नई अनाज मंडी और अतिरिक्त नई अनाज मंडी में सभी आधुनिक सुविधाएं प्रदान की जाएंगी। उन्होंने मुझे वो पर्चे दिखाए हैं। विद्वान वकील के अनुसार, प्रतिवादी-समिति को एक आदर्श राज्य के रूप में कार्य करना चाहिए और सामान्य जनता से किए गए अपने वादों को पूरा करना चाहिए। कोर्ट के इस सवाल पर कि क्या नीलामी के नियम और शर्तों में कुछ था, इस पर कोई संतोषजनक जवाब नहीं दिया गया और न ही कोई जवाब उपलब्ध था। विद्वान वकील ने आगे वह हैंड बिल प्रस्तुत किया जो नीलामी से पहले जारी किए गए थे

वास्तव में एक प्रस्ताव था जो नीलामी के समय स्वीकृति में परिपक्व हो गया और इसलिए हैंड बिल में उल्लिखित नियमों और शर्तों के आधार पर पार्टियों के बीच एक बाध्यकारी समझौता अस्तित्व में आया है। इस तथ्य के बावजूद कि नीलामी के समय कोई नियम और शर्त घोषित नहीं की गई थीं और न ही प्रतिवादी-प्रतिवादी द्वारा अपने आवंटन पत्र में ऐसी कोई शर्त लगाई गई थी/उठाई गई थी, इसके बावजूद पैम्फलेट में उल्लिखित शर्तों को समझौते में शामिल किया गया था।

(6) इसके विपरीत, प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री राजेश बिंदल ने तर्क दिया है कि आवंटन पत्र में न तो कोई शर्त थी और न ही नीलामी के समय ऐसी कोई शर्त घोषित की गई थी जिससे यह माना जा सके कि प्रतिवादी विभिन्न सुविधाएँ प्रदान करने के लिए बाध्य था। श्री बिंदल के अनुसार मार्केट कमेटी ने पहले ही शेड का निर्माण कर लिया है और पीने के पानी की व्यवस्था कर ली है। सीवरेज प्रयोजनों के लिए सार्वजनिक स्वास्थ्य विभाग के पास 16,91,000 रुपये की भारी राशि जमा की गई है, जिसका काम क्षेत्र में पहले ही शुरू हो चुका है। प्रतिवादी-प्रतिवादी द्वारा जिन शेडों का निर्माण किया गया था, उनका उपयोग वादी-याचिकाकर्ताओं द्वारा फसलों के विपणन के व्यवसाय के लिए किया जा रहा है और इसलिए, यह दावा नहीं किया जा सकता है कि जो भूमि उन्हें आवंटित की गई थी, वह कोई आय उत्पन्न नहीं कर रही है। उन्होंने राम किस्कन गुलाटी के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले का उल्लेख किया है, जिस पर अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश पर भरोसा किया गया था।

(7) मैंने पक्षों के विद्वान वकील द्वारा की गई संबंधित दलीलों पर विचारपूर्वक विचार किया है और उनकी सहायता से रिकॉर्ड का अवलोकन किया है। मेरी सुविचारित राय में, यह याचिका निराधार है क्योंकि यह ऐसा मामला नहीं है जहां सुविधाओं की कमी के कारण भूमि का कब्जा नहीं दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप आवंटित भूखंड का उपयोग नहीं हुआ है और न ही यह ऐसा मामला है जहां सुविधाओं का प्रावधान पूर्व शर्त थी। यदि नीलामी के नियमों और शर्तों या आवंटन पत्र में सुविधाएँ प्रदान करने के लिए प्रावधान होता है तो किश्त के विलंबित भुगतान से राहत दी जा सकती थी। इसलिए, एक बार जब कोई दायित्व नहीं है, तो यह दावा नहीं किया जा सकता है कि किश्तों का भुगतान उस अवधि के लिए विलंबित किया जाएगा जब सुविधाएं प्रदान नहीं की जाती हैं। विद्वान वकील का यह तर्क कि हैंड बिल एक प्रस्ताव है, इस पर भी गंभीरता से विचार करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि यह सर्वविदित है कि ऐसे हैंड बिल को अधिक से अधिक प्रस्ताव के लिए निमंत्रण माना जा सकता है। नीलामी के समय, बोली लगाने वाला बोली लगाकर एक प्रस्ताव देता है जो स्वीकृत होने पर एक अनुबंध में बदल जाता है। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि हैंड बिल एक प्रस्ताव है। वहां, यह दावा नहीं किया जा सकता कि कल्याणकारी राज्य की अवधारणा के आधार पर, प्रतिवादी-उन सुविधाओं को प्रदान करने के लिए बाध्य है। आवंटन पत्र में खंड 4 के आधार पर एक स्पष्ट शर्त है कि वादी-याचिकाकर्ता 1.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ छह छमाही किस्तों में 75 प्रतिशत की शेष बिक्री राशि जमा करने के लिए उत्तरदायी होंगे। यह भी प्रावधान किया गया है कि यदि हर महीने की 10 तारीख तक किस्त जमा करने में विफलता होती है तो प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज लगाया जाएगा। राम किशन गुलाटी (सुप्रा) के मामले में निर्णय पूरी तरह से लागू होता है जहां ए

इस न्यायालय की खंडपीठ को भी ऐसी ही स्थिति का सामना करना पड़ा। उस मामले में, सवाल यह था कि क्या कोई आवंटी इस बहाने से किस्त के भुगतान में देरी कर सकता है कि क्षेत्र पूरी तरह से विकसित नहीं हुआ है या विशेष सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं। दिया गया उत्तर नकारात्मक है। डिवीजन बेंच ने पहले के फैसले पर भरोसा जताया 1996 की संख्या 9503 का फैसला जो 29 अगस्त, 1996 को सुनाया गया था। अजीत सिंह और अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और सुखपाल सिंह कांग और अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन (2) के मामले पर हुआ। अजीत सिंह के मामले में डिवीजन बेंच का फैसला इस प्रकार है

“एक और महत्वपूर्ण कारण है कि याचिकाकर्ताओं पर कोई दया नहीं दिखाई जानी चाहिए। आवंटन पत्र, अनुलग्नक पीएल में भुगतान की अनुसूची के संबंध में एक स्पष्ट शर्त शामिल है। आवंटन पत्र के पैरा 8 में किस्त राशि का भुगतान न करने पर पट्टा रद्द करने की बात कही गई है। पैरा 8-ए सम्पदा अधिकारी को सशक्त बनाता है विलंबित अवधि के लिए 100 प्रतिशत तक जुर्माने और 12 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ किश्तों के भुगतान की अनुमति दे सकता है।

शुल्क और कर आदि देने का कर्तव्य भी याचिकाकर्ताओं का था। आवंटन पत्र में शामिल शर्तों के अलावा, याचिकाकर्ता अधिनियम और नियमों के प्रावधानों का पालन करने के लिए बाध्य थे। प्रशासन द्वारा निर्धारित नियम और शर्तें

(एम. एम. कुमार से पहले जे)

याचिकाकर्ताओं और प्रतिवादियों के बीच हुए अनुबंध के हिस्से हैं। सामान्य शर्तों के पैरा 11, 12 और 21 में बोली की स्वीकृति से पहले की शर्त के रूप में 25 प्रतिशत राशि के भुगतान पर भी विचार किया गया है; शेष 75 प्रतिशत ब्याज सहित तीन समान किशतों में; और पट्टा रद्द करने के साथ-साथ पहले से भुगतान किए गए प्रीमियम का पूरा या कुछ हिस्सा जब्त कर लिया जाएगा। याचिकाकर्ताओं ने संपत्ति पर कब्जा कर लिया और अनुबंध पी.एल. और आर.एल. में शामिल शर्तों को स्वीकार करने के बाद उस पर निर्माण कार्य शुरू कर दिया। उन्होंने किस्त का पैसा चुकाने में असफल रहने के निहितार्थ और परिणामों को पूरी तरह से जानते हुए ऐसा किया। उन शर्तों को स्वीकार करने के बाद इस आश्वासन पर सार्वजनिक संपत्ति ले ली कि वे प्रशासन द्वारा निर्धारित भुगतान की शर्तों का ईमानदारी से पालन करेंगे, याचिकाकर्ता यह दलील देने के हकदार नहीं हैं कि वे बुनियादी सुविधाओं के आधार पर किशतों का भुगतान करने के लिए बाध्य नहीं हैं। हम यह जोड़ सकते हैं कि किस्तों का भुगतान प्रशासन द्वारा याचिकाकर्ता को बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने के अधीन नहीं था। बल्कि अनुलग्नक पी.एल. और आर.1 में शामिल शर्तों ने याचिकाकर्ताओं के लिए अपना बकाया भुगतान करना अनिवार्य बना दिया। इस प्रकार, याचिकाकर्ता उस अनुबंध से पीछे नहीं हट सकता जो उन्होंने प्रतिवादियों के साथ किया था। वर्तमान जैसे मामलों में, किसी पक्ष को आवंटन के अनुबंध के नियमों और शर्तों का उल्लंघन करने की अनुमति देने के लिए उच्च न्यायालय द्वारा रिट क्षेत्राधिकार का प्रयोग नहीं किया जा सकता है।"

सुखपाल सिंह कामग के मामले में टिप्पणियाँ इस प्रकार हैं, हमें नियमों में ऐसा कुछ भी नहीं मिला जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि केंद्र शासित प्रदेश का प्रशासन पूरी तरह से विकसित साइटों की नीलामी करने के लिए एक निहित दायित्व के तहत है। नीलामी नोटिस और सामान्य नियम और शर्तें, जो नीलामी के समय बोलीदाताओं को बताई गई थीं, सभी सुविधाओं के साथ साइटों के हस्तांतरण की पुष्टि नहीं करती थीं। दरअसल, नीलामी के सामान्य नियमों और शर्तों के खंड 12 और आवंटन पत्र के खंड 20 के आधार पर, सुरक्षात्मक पट्टेदारों को यह स्पष्ट कर दिया गया था कि सरकार असमान साइटों को समतल करने की जिम्मेदारी नहीं लेती है। इस प्रकार, यह प्रिय है कि उत्तरदाताओं ने जनता के सामने यह अभ्यावेदन देकर साइटों के लिए बोलियां आमंत्रित नहीं कीं कि पूरी तरह से विकसित साइटों की नीलामी की जाएगी। याचिकाकर्ताओं ने 25% प्रीमियम के भुगतान के बाद साइटों के भौतिक हस्तांतरण के तथ्य पर विवाद नहीं किया है। रिट याचिकाओं में दिए गए कथनों और सहायक संपदा अधिकारी के हलफनामों में किए गए निर्विरोध दावे से पता चलता है कि याचिकाकर्ताओं ने न केवल साइट पर बहुमंजिला इमारतें खड़ी की हैं, बल्कि उनमें से अधिकांश ने इसे तीसरे पक्ष को पट्टे पर भी दे दिया है। इसलिए, विद्वान वकील के इस तर्क को स्वीकार करना संभव नहीं है कि साइटों का कब्जा उन्हें हस्तांतरित नहीं माना जा सकता है।

(9) उपरोक्त पैरा में उल्लिखित निर्णयों में दिए गए सिद्धांत स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि आवंटन पत्र में या नीलामी के समय घोषित नियमों और शर्तों में किसी भी विपरीत खंड की अनुपस्थिति में, वादी-याचिकाकर्ता दावा नहीं कर सकते हैं वादी-याचिकाकर्ताओं द्वारा दावा की गई सुविधाएं प्रदान न करने के लिए किशतों के भुगतान में देरी की जाए या पुनर्निर्धारण किया जाए और न ही

किसी पुनर्निर्धारण का आदेश दिया जाए। उपरोक्त सिद्धांतों को वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू करने पर, इसमें कोई संदेह नहीं रह जाता है कि यह पुनरीक्षण याचिका योग्यता से रहित है और यह खारिज किए जाने योग्य है।

(10) ऊपर दर्ज कारणों से, यह पुनरीक्षण याचिका विफल हो जाती है और इसे खारिज कर दिया जाता है। हालाँकि, यह स्पष्ट कर दिया गया है कि ऊपर दिए गए पैराग्राफ में व्यक्त किए गए विचार पहली नज़र में आधारित हैं। मुकदमे में साक्ष्य अभी तक दर्ज नहीं किया गया है और राय की कोई भी अभिव्यक्ति मुकदमे की अंतिम सुनवाई के समय ट्रायल कोर्ट को प्रभावित नहीं करेगी और न ही उस पर विचार किया 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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

जसमीत कौर

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(TraineeJudicial Officer)

कैथल, हरियाणा

आर.एन.आर.

2736/एचसी-स्वाद। प्रेस, यू.टी., सी.एच.डी.