
R.N.R.

न्यायमूर्ति सूर्य कांत के समक्ष

विनोद मित्तल और अन्य, – याचिकाकर्ता
बनाम

हरियाणा सरकार और अन्य,-- प्रतिवादि

C.W.I 1992 की संख्या 16664

27 अप्रैल, 2009

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977- धारा 17(1)(2)--हुडा (भूमि और भवनों का निपटान) विनियम, 1978-एक खुली नीलामी में याचिकाकर्ता को एससीओ साइट का आवंटन-याचिकाकर्ता विकास कार्यों के पूरा न होने के आधार पर देय किश्तों का भुगतान करने में विफल रहे- प्राधिकरण 'बुनियादी सुविधाएं' प्रदान करने और कब्जा देने से पहले विकास कार्यों को पूरा करने के लिए कानूनी दायित्व के तहत है- स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट जिसमें बुनियादी सुविधाओं को समय पर आंशिक रूप से उपलब्ध दिखाया गया है साइटों का आवंटन और जून, 1992 में पूरा किया गया-क्या उत्तरदाता याचिकाकर्ताओं से ब्याज/दंडात्मक ब्याज वसूलने के हकदार हैं-स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट जून, 1992 में पूरे किए गए बुनियादी सुविधाओं वाले विकास कार्यों को दिखाती है इसलिए याचिकाकर्ता 1 जून, 1992 से प्रभावी ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं-याचिकाओं में आंशिक रूप से याचिकाकर्ताओं को 10% प्रति वर्ष की दर, 1 जून, 1992 से प्रभावी ब्याज के साथ पूरी शेष राशि एकमुश्त भुगतान करने के लिए उत्तरदायी माना गया है।

विनोद मित्तल और अन्य बनाम हरियाणा सरकार और अन्य (न्यायमूर्ति सूर्य कांत)

अभिनिर्णित किया गया कि हुडा अधिनियम और विनियमों के प्रासंगिक प्रावधानों को संयुक्त रूप से पढ़ने पर, यह पता चलता है कि बुनियादी सुविधाएं"

तब पूरी हो गई मानी जा सकती हैं जब पक्की सड़कें, अच्छा पानी, सीवरेज और विद्युतीकरण पूरा हो गया हो और आवंटित लोगों को उपलब्ध कराया गया हो। "सुविधा" एक व्यापक अभिव्यक्ति है जिसमें पर्यटक खेल, खुली जगह, पार्क और खेल के मैदान आदि जैसी गतिविधियां शामिल हैं। हालांकि "विकास कार्य" अभिव्यक्ति को हुडा अधिनियम या विनियमों के तहत परिभाषित नहीं किया गया है। हालांकि, आवंटित स्थल का उपयोग करने के लिए एक आवंटी को सक्षम करने का सीमित उद्देश्य, जिसमें केवल बुनियादी सुविधाएं शामिल होंगी न कि 'सुविधाएं' जो पूरी टाउनशिप के लिए प्रदान की जानी हैं और केवल एक शहरी क्षेत्र तक ही सीमित नहीं होनी चाहिए। इस प्रकार, प्रतिवादी-प्राधिकरणों पर बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने और कब्जा देने से पहले विकास कार्यों को पूरा करने का कानूनी दायित्व है।

(पैरा 16)

आगे यह भी माना गया कि शेष आवंटन मूल्य पर ब्याज का भुगतान करने के लिए आवंटित की देनदारी केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से अर्जित होगी, जो बदले में केवल विकास कार्यों के पूरा होने पर ही दी जा सकती है। इसका आवश्यक अर्थ यह है कि जब तक "बुनियादी सुविधाओं से युक्त विकास कार्य पूरा नहीं हो जाता, तब तक प्रतिवादी-अधिकारी आवंटी से ब्याज नहीं ले सकते। उत्तरदाताओं की ओर से यह तर्क उठाया गया कि बुनियादी सुविधाओं से युक्त विकास कार्यों को पूरा करना द्विपक्षीय रूप से आवंटी से ब्याज वसूलने की सहमत पूर्व शर्त नहीं है। इस प्रकार, यह पूरी तरह से गलत है और इसे खारिज किया जाना चाहिए। चूंकि स्थानीय आयुक्त ने तथ्यात्मक रूप से पाया है कि बुनियादी सुविधाओं वाले विकास कार्य जून, 1992 में पूरे हो गए थे, इसलिए याचिकाकर्ता 1 जून 1992 से प्रभावी ब्याज भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं, उससे पहले नहीं।

(पैरा 17)

मोहन जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता दिनेश ठाकुर अधिवक्ता के साथ,
याचिकाकर्ता के लिए
रवि दत्त शर्मा. डिप्टी महाधिवक्ता, हरियाणा ओम पार्काश
शर्मा. हुड्डा के अधिवक्ता।

आदेश

न्यायमूर्ति सूर्य कांत

(1) यह आदेश 1991 के सीडब्ल्यूपी नंबर 16394, 1992 के 12680, 14419, 14753, 13108, 16750, 15918, 12681, 14078 और 16664 1993 का 7019, 7009 और 6315, 1995 का 4648, 11408 और 11407 और 1996 का 2771 और 12591 का निपटान करेगा, क्योंकि इन मामलों में कानून और तथ्यों के सामान्य प्रश्न शामिल हैं। संक्षिप्तता के लिए, तथ्यों को 1992 के सीडब्ल्यूपी संख्या 16664 से लिया जा रहा है।

(2) याचिकाकर्ता धारा 17(1)(2) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 (संक्षेप में हुडा अधिनियम) के तहत जारी कारण बताओ नोटिस 3 अप्रैल, 1991, 12 दिसंबर, 1991 और 1 जुलाई, 1992 (अनुलग्नक पी-4, पी-7 और पी-8) को रद्द करने की मांग करते हैं। वे प्रतिवादी-अधिकारियों को क्षेत्र के विकास तक ब्याज वसूलने से रोकने के निर्देश की भी मांग करते हैं, साथ ही केवल 10% की दर से ब्याज वसूलने की भी मांग करते हैं, 18% की दर से नहीं, जैसा कि कथित तौर पर हुडा विनियमों का उल्लंघन करते हुए मांग की जा रही थी।

(3) याचिकाकर्ता एस.सी.ओ. के आवंटन के लिए जुलाई/अगस्त, 1987 के महीनों में आयोजित खुली नीलामी नंबर 27, सेक्टर 11, पंचकुला 15,16,000/- रुपये की बिक्री पर विचार के लिए सफल बोली दाता थे। आवंटन पत्र दिनांक 5 अक्टूबर, 1987 (अनुलग्नक पी-1) उनके पक्ष में जारी किया गया था, अन्य बातों के साथ-साथ, यह निर्धारित करते हुए कि:-

"4. आपसे अनुरोध है कि इस पत्र के जारी होने की तारीख से 30 दिनों के भीतर उक्त भूखंड/भवन की 25% कीमत चुकाने के लिए 2,27,400/- जमा करें। भुगतान बैंक ड्राफ्ट द्वारा संपदा अधिकारी, हुडा, पंचकुला में किया जाएगा और पंचकुला के किसी भी अनुसूचित बैंक में उपरोक्त निर्दिष्ट अवधि के भीतर उक्त राशि जमा करने में विफलता के मामले में, आवंटन रद्द कर दिया जाएगा और बोली के समय 10% जमा राशि को प्राधिकरण द्वारा जब्त कर लिया जाएगा, जिसके विरुद्ध आपके पास क्षति के लिए कोई दावा नहीं होगा।

5. शेष शेष राशि अर्थात् रु. भूखण्ड/भवन की उपरोक्त कीमत का 11,37,000/- रुपये बिना ब्याज के एकमुश्त भुगतान आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर या अर्धवार्षिक किश्तों में किया जा सकता है। पहली किस्त इस पत्र के जारी होने की तारीख के छह महीने/एक वर्ष की समाप्ति के बाद देय होगी। प्रत्येक किस्त शेष मूल्य पर ब्याज के साथ शेष राशि पर 10% ब्याज के साथ वसूली योग्य होगी। हालाँकि, ब्याज कब्जे की पेशकश की तारीख से अर्जित होता है।

विनोद मित्तल और अन्य बनाम हरियाणा सरकार और अन्य (न्यायमूर्ति सूर्य कांत)

8. यदि किश्त देय माह से अगले माह की 10 तारीख तक भुगतान नहीं की जाती है, तो संपदा अधिकारी अधिनियम की धारा 17 के प्रावधानों के अनुसार जुर्माना लगाने और भूखंड को फिर से शुरू करने के लिए कार्रवाई करेगा।"

(4) आवंटन पत्र के खंड संख्या 23 के अनुसार, यह आगे निर्धारित किया गया था कि आठ अर्धवार्षिक किश्तें हर साल 5 अप्रैल और 5 अक्टूबर को देय होंगी और 13 मई, 1998 (पहली किस्त) से 13 नवंबर, 1991 (अंतिम किस्त) से शुरू होने वाली अवधि के दौरान जमा की जानी थीं।)

(5) चूंकि याचिकाकर्ता देय किश्तों का भुगतान करने में विफल रहे, इसलिए उन्हें 3 अप्रैल, 1991 (अनुलग्नक पी-4) का नोटिस दिया गया, जिसके बाद 12 दिसंबर 1991 को हुडा अधिनियम की धारा 17(1) के तहत कारण बताओ नोटिस दिया गया (अनुलग्नक पी-7) और साथ ही अधिनियम की धारा 17(2) के तहत 1 जुलाई 1992 का नोटिस (अनुलग्नक पी-8) जिसमें साइट को फिर से शुरू करने से पहले व्यक्तिगत सुनवाई के लिए कहा गया है। इसके बाद याचिकाकर्ताओं को 4 नवंबर, 1992 का मेमो (अनुलग्नक पी-9) दिया गया, जिसके तहत "नरम रुख अपनाते हुए", प्रतिवादी-अधिकारियों ने आसान किश्तों में शेष राशि के भुगतान को फिर से निर्धारित किया।

(6) याचिकाकर्ताओं ने सहमत नियमों और शर्तों के अनुसार देय किस्त का भुगतान करने में अपनी विफलता को उचित ठहराने के लिए अपने स्वयं के कारण दिए हैं। उनके अनुसार, नीलामी के समय संपत्ति अधिकारी, हुडा, पंचकुला द्वारा नीलामी की शर्तों को पढ़ा गया था, जिससे यह स्पष्ट हो गया कि सभी विकास कार्य चार महीने के भीतर पूरे हो जाएंगे ताकि आवंटियों को दो साल के भीतर अपने परिसर का निर्माण करने में सक्षम बनाया जा सके जिससे आवंटन की तारीख तक वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए इसका उपयोग करें। कथित तौर पर यह भी घोषणा की गई थी कि सेक्टर 11 या अन्य आसपास के इलाकों में आवासीय घरों से संचालित होने वाले अनधिकृत वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों को चलाने की अनुमति नहीं दी जाएगी और

198L.L.R. पंजाब और 11 सालियाना2010 (2)

यदि वे वाणिज्यिक परिसरों में स्थानांतरित नहीं होते हैं, तो ऐसे आवासीय घरों को चलाने की अनुमति नहीं दी जाएगी। हुडा प्रशासक की ओर से आवंटियों को लिखित में आश्वासन भी दिया गया। पंचकुला ने ज्ञापन दिनांक 17 फरवरी, 1988 (अनुलग्नक पी-2) के माध्यम से कहा कि आवासीय परिसर में दुकानें एक महीने के भीतर फिर से शुरू कर दी जाएंगी और यदि उक्त अवधि के भीतर कार्यवाही नहीं की जाती है, तो "मूलधन पर ब्याज माफ कर दिया जाएगा जिस अवधि में दुकानें दोबारा शुरू नहीं होंगी।"

(7) याचिकाकर्ताओं ने आरोप लगाया है कि नीलामी के समय दिए गए आश्वासनों या घोषित शर्तों की पूरी तरह से अवहेलना करते हुए, क्षेत्र में कोई "बुनियादी सुविधाएं" प्रदान नहीं की गई हैं और याचिकाकर्ता व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए भी साइट का उपयोग करने में असमर्थ थे यहां तक कि जब उन्होंने निर्माण पर 10 लाख रुपये से अधिक खर्च किए हैं। इसी प्रकार, वाणिज्यिक गतिविधियाँ अभी भी आवासीय क्षेत्रों से संचालित हो रही थीं, जिससे वाणिज्यिक बाजार अव्यवहार्य हो गया था। उत्तरदाताओं पर आरोप है कि उन्होंने हुडा (भूमि और भवनों का निपटान) विनियमों 1978 (संक्षेप में विनियम) में निहित प्रावधानों के अनुसार ब्याज वसूलने के लिए जानबूझकर याचिकाकर्ताओं को कब्जे की पेशकश की जिसके अनुसार, क्षेत्र में विकास कार्यों के पूरा होने पर ही साइट का कब्जा दिया जा सकता था। याचिकाकर्ताओं ने आगे आरोप लगाया है कि विषयगत वाणिज्यिक परिसर में कोई पक्की सड़क या सीवरेज सुविधा प्रदान नहीं की गई थी। याचिकाकर्ताओं के अनुसार, उत्तरदाताओं द्वारा अपने आश्वासनों का सम्मान करने में विफलता, उनके द्वारा देय किशतों का भुगतान न करने को वैध बनाती है और इसलिए, उस संबंध में कोई दंडात्मक कार्यवाही शुरू नहीं की जा सकती है।

(8) प्रतिवादी-हुडा अधिकारियों ने अपना जवाबी हलफनामा दायर किया है। रिट याचिका की गैर-धारणीयता या अपील के वैकल्पिक उपाय की उपलब्धता जैसी प्रारंभिक आपत्तियों को लेने के अलावा, इस बात से इनकार किया गया है कि नीलामी के समय बोली दाताओं को कोई मौखिक आश्वासन भी दिया गया था। इसी तरह, मूल राशि पर ब्याज न लेने के संबंध में याचिकाकर्ताओं को दिनांक 17 फरवरी, 1988 (अनुलग्नक पी-2) के पत्र के माध्यम से आश्चस्त करने में प्रशासक, हुडा की क्षमता पर सवाल उठाया गया है। यह भी कहा गया है कि "याचिकाकर्ताओं को आवंटन पत्र जारी होने से पहले भी क्षेत्र में विकास कार्य पूरे हो चुके थे। उत्तरदाताओं के अनुसार, जो याचिकाकर्ता बोली राशि का बड़ा हिस्सा चुकाने में विफल रहे हैं, वे अनधिकृत तरीके से शो रूम पर कब्जा कर रहे हैं।"

विनोद मित्तल और अन्य बनाम हरियाणा सरकार और अन्य (न्यायमूर्ति सूर्य कांत)

(9) याचिकाकर्ताओं के साथ-साथ उत्तरदाताओं ने भी अपनी संबंधित दलीलों के समर्थन में साइट की तस्वीरों सहित विभिन्न दस्तावेजों को रिकॉर्ड में रखा है।

(10) रिकॉर्ड से पता चलता है कि हुडा द्वारा विकसित एक से अधिक शहरी संपदा से संबंधित मामलों के इस बैच को सबसे पहले वर्ष 1995-96 में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच द्वारा सुनवाई के लिए लिया गया था और उसके बाद वर्ष 2002 में फिर से सुनवाई के लिए लिया गया था। क्षेत्र में विकास कार्यों को पूरा करने के संबंध में उनके द्वारा अपनाए गए अलग-अलग रुख को ध्यान में रखते हुए 22 अप्रैल 2002 में पार्टियों ने श्री बी.आर. गुप्ता, एडवोकेट, जो कि हरियाणा सुपीरियर ज्यूडिशियल सर्विस के पूर्व सदस्य हैं, को शहरी संपदा/क्षेत्रों का दौरा करने और विकास कार्यों की स्थिति के संबंध में एक तथ्यान्वेषी रिपोर्ट प्रस्तुत करने के लिए स्थानीय आयुक्त के रूप में नियुक्त करने पर सहमति व्यक्त की।

(11) स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट को आगे बढ़ाने से पहले यह देखा जा सकता है कि 1977 अधिनियम की धारा 2(ए) और (एआई) निम्नलिखित प्रभाव से "सुविधा और "बुनियादी सुविधाओं" को परिभाषित करती है:

"(ए) "सुविधा" में सड़कें, पानी की आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग, जल निकासी, सीवरेज उपचार और सीवेज के पानी का निपटान, सार्वजनिक कार्य, पर्यटक स्थल, खुले स्थान, पार्क, भूनिर्माण और खेल के मैदान और ऐसी अन्य सुविधाएं शामिल हैं जो राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए एक सुविधा निर्दिष्ट कर सकती है।

(एआई) "मूल बुनियादी सुविधाओं" में पक्की सड़कें, पौष्टिक पानी, सीवरेज और विद्युतीकरण शामिल हैं।"

(12) विद्वान स्थानीय आयुक्त ने, सेक्टर 11, पंचकुला में साइटों का दौरा करने और हुडा के रिकॉर्ड का अध्ययन करने के बाद, 18 दिसंबर, 2002 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिसमें निष्कर्ष निकाला गया कि जल आपूर्ति और सीवरेज की सुविधाएं आवंटन के समय ही उपलब्ध कराई गई थीं। एस.सी.ओ. नंबर 1 से 34 को कवर करने वाली पॉकेट-ए के सामने और पीछे की सड़कों का

200L.L.R. पंजाब और हरियाणा 2010 (2)

निर्माण जून 1992 में ही किया गया है। स्थानीय आयुक्त द्वारा निकाले गए निष्कर्ष कार्यालय रिकॉर्ड की गहन जांच पर आधारित हैं और कारणों सहित समर्थित है। इसलिए, मुझे स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट को स्वीकार करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है, जिसके अनुसार, साइटों के आवंटन के समय बुनियादी सुविधाएं आंशिक रूप से उपलब्ध थीं और जून 1992 में ही पूरी हो गईं। इनमें से एक याचिकाकर्ताओं की शिकायत है कि क्षेत्र में बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं, इसलिए प्रभावी ढंग से निवारण किया गया है।

(13) हमें यह हमें वास्तविक विवाद की ओर ले जाता है, अर्थात्, क्या उत्तरदाता याचिकाकर्ताओं से ब्याज/दंडात्मक ब्याज वसूलने के हकदार हैं या नहीं और यदि हां, तो किस दर पर और किस तारीख से?

(14) हुडा विनियम वैधानिक हैं। विनियम 5 आवंटन द्वारा भूमि या भवन की बिक्री या पट्टे के मामले में प्रक्रिया निर्धारित करता है। इसका खण्ड (7) इस प्रकार है:-

"(7) प्रत्येक किस्त आवंटन के समय प्राधिकरण द्वारा तय की गई दर पर शेष मूल्य/प्रीमियम पर ब्याज के साथ वसूली योग्य होगी। हालांकि, ब्याज भूमि/भवन कब्जे की पेशकश की तारीख से अर्जित होगा। यदि कब्जे की पेशकश के साठ दिनों के भीतर शेष मूल्य/प्रीमियम का पूरा भुगतान कर दिया जाता है, तो कोई ब्याज देय नहीं होगा। यदि किसी भी समय हस्तांतरितकर्ता शेष राशि का पूरा भुगतान करने का विकल्प चुनता है, तो वो ऐसा करने का हकदार है और शेष राशि पर ब्याज अंतिम किस्त के देय होने की तारीख से लेकर पूर्ण भुगतान करने की तारीख तक की अवधि के लिए ही लिया जाएगा।" (जोर दिया गया)

विनियमों के खंड 2 (2) में यह प्रावधान है कि "फॉर्म सीसी" में एक सफल बोलीदाता को आवंटन पत्र जारी किया जाएगा, जो निर्धारित करता है कि **क्षेत्र में विकास कार्य पूरा होने पर साइट के कब्जे की पेशकश की जाएगी।**

(15) इसी प्रकार, हुडा विनियमों का विनियम 6 नीलामी द्वारा भवन की बिक्री या पट्टे से संबंधित है। विनियम 6 के खंड (3) में प्रावधान है कि "मूल्य/प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान, ब्याज की दर और ब्याज की वसूली उसी तरीके से होगी जैसा कि विनियम 5 के खंड (6) और (7) में प्रदान किया गया है। दूसरे शब्दों में, प्रतिवादी-अधिकारी भूमि/भवन के कब्जे की पेशकश

की तारीख से ब्याज वसूलने के हकदार हैं, न कि उससे पहले, इस तथ्य के बावजूद की बिक्री/पट्टा, आवंटन या नीलामी के माध्यम से है। विनियम 13 में भी स्पष्ट रूप से प्रावधान है कि कब्जा विकास कार्य पूरा होने पर दिया जाएगा और इसे इस प्रकार पढ़ा जाएगा: -

"13. कब्जे का वितरण। — भूमि का कब्जा जिस क्षेत्र में भूमि स्थित है, वहां विकास कार्य पूरा होते ही हस्तांतरणकर्ता या पट्टेदार को सौंप दिया जाएगा।"

विनोद मित्तल और अन्य बनाम हरियाणा सरकार और अन्य (न्यायमूर्ति सूर्य कांत)

बशर्ते कि अविकसित भूमि/भवन की बिक्री/पट्टे के मामले में, उसका कब्जा आवंटन की तारीख से 90 दिनों के भीतर दिया जाएगा।"

(16) हुडा अधिनियम और विनियमों के प्रासंगिक प्रावधानों को संयुक्त रूप से पढ़ने पर, यह पता चलता है कि "बुनियादी सुविधाएं" तब पूरी हो गई मानी जा सकती हैं जब पक्की सड़कें, अच्छा पानी, सीवरेज और विद्युतीकरण पूरा हो जाए और आवंटियों को उपलब्ध कराया जाए। "सुविधा" एक व्यापक अभिव्यक्ति है जिसमें पर्यटन स्थल, खुली जगह, पार्क और खेल के मैदान आदि जैसी गतिविधियां शामिल हैं। हालांकि "विकास कार्य" अभिव्यक्ति को हुडा अधिनियम या विनियमों के तहत परिभाषित नहीं किया गया है, हालांकि, आवंटित स्थल का उपयोग करने के लिए एक आवंटी को सक्षम करने का सीमित उद्देश्य, इसमें केवल बुनियादी सुविधाएं शामिल होंगी, न कि वे सुविधाएं जो पूरी टाउनशिप के लिए प्रदान की जानी हैं और केवल एक शहरी क्षेत्र तक ही सीमित नहीं होनी चाहिए। इस प्रकार, प्रतिवादी-अधिकारी "बुनियादी सुविधाएं" प्रदान करने और कब्जा देने से पहले विकास कार्यों को पूरा करने के लिए कानूनी दायित्व के तहत हैं।

(17) इसी प्रकार, शेष आवंटन मूल्य पर ब्याज का भुगतान करने के लिए एक आवंटी की देनदारी केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से अर्जित होगी, जो बदले में केवल विकास कार्यों के पूरा होने पर ही दी जा सकती है। इसका आवश्यक अर्थ यह है कि जब तक 'बुनियादी सुविधाओं' से युक्त विकास कार्य पूरे नहीं हो जाते, प्रतिवादी-अधिकारी आवंटी से ब्याज नहीं ले सकते। उत्तरदाताओं की ओर से उठाया गया यह तर्क कि बुनियादी सुविधाओं से युक्त विकास कार्य पूरा करना आवंटी से ब्याज वसूलने के लिए द्विपक्षीय रूप से सहमत पूर्व शर्त नहीं है, इस प्रकार, पूरी तरह से गलत है और अस्वीकार किए जाने योग्य है। उत्तरदाताओं पर वैधानिक दायित्वों को लागू करने वाले उपर्युक्त प्रावधानों के मद्देनजर, **यू.टी. चंडीगढ़**

2021.में, आर. PUNJAI3ANDHARYANA2010 (2)

प्रशासन बनाम अमरजीत सिंह और अन्य (1),में हाल के एक फैसले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांत भी उत्तरदाताओं के बचाव में नहीं आते हैं। हुडा एक वैधानिक प्राधिकरण है जिसका गठन कल्याणकारी राज्य के विस्तारित हाथ के रूप में कार्य करने के लिए किया गया है। इसे अपने स्वयं के विनियमों के अनुसार सख्ती से कार्य करना होगा। चूँकि स्थानीय आयुक्त ने तथ्यात्मक रूप से पाया है कि बुनियादी सुविधाओं से युक्त विकास कार्य जून, 1992 में पूरे हो गए थे, मुझे यह मानने में कोई झिझक नहीं है कि याचिकाकर्ता 1 जून, 1992 से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं, न कि उससे पहले से।

(18) अगला सवाल यह होगा कि याचिकाकर्ताओं को किस दर से ब्याज देना होगा?

दिनांक 5 अक्टूबर 1987 के आवंटन पत्र की कंडिका 5 के अनुसार (अनुलग्नक पी-1), याचिकाकर्ताओं को 10% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ देय किश्तों का भुगतान करना आवश्यक था, हालांकि, किसी भी डिफॉल्ट के मामले में, वे दंड लगाने या भूखंड को फिर से शुरू करने के लिए उत्तरदायी थे, जैसा कि आवंटन पत्र के खंड 8 में प्रावधान किया गया था

(19) **रुचिरा सेरामिक्स बनाम हुडा और अन्य (2)**,में आवंटी को 10% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित देय किश्तों पर एक औद्योगिक भूखंड आवंटित किया गया था। भुगतान न होने पर प्लॉट का दोबारा काम शुरू कर दिया गया। हालाँकि, आवंटन को सुप्रीम कोर्ट द्वारा बहाल करने का निर्देश दिया गया था, बशर्ते कि आवंटी "तीन महीने की अवधि के भीतर हुडा द्वारा मांगी गई संपूर्ण बकाया राशि" का भुगतान करे। हुडा अधिकारियों ने 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित बकाया का दावा किया। उनके दावे को खारिज करते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा कि किश्तों के भुगतान में चूक के मामलों में, हुडा केवल 10% प्रति वर्ष की दर से ब्याज वसूलने का हकदार है। **रुचिरा सेरामिक्स** मामले (सुप्रा) के बाद, इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने **कीर्ति कुमार बनाम हरियाणा राज्य और अन्य** में 15 मई, 2002 के आदेश के तहत यह भी माना कि हुडा अधिकारी 10% की दर से ब्याज वसूलने के हकदार थे, न कि 18% की दर से। उस आदेश के खिलाफ हुडा द्वारा दायर विशेष अनुमति याचिका को भी शीर्ष अदालत ने खारिज कर दिया था।

(20) **हुडा बनाम राज सिंह राणा, (3)** के हालिया फैसले में, सर्वोच्च न्यायालय के आधिपत्य ने हुडा द्वारा उठाए गए ब्याज-दावे पर पुनर्विचार किया है और यह माना गया है कि जहां भी विलंबित भुगतान पर ब्याज की दर आवंटन पत्र

में ही तय की गई है वहां पर हुडा उक्त दर पर ब्याज वसूलने का हकदार है। हालाँकि, यदि ब्याज की ऐसी कोई दर निर्धारित नहीं की गई है, तो हुडा ब्याज अधिनियम 1978 की धारा 3 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए ब्याज वसूलने का हकदार होगा और किसी अनुचित तरीके से नहीं। **राज सिंह** के मामले (सुप्रा) में दिए गए फैसले के बाद, **राम गोपाल बनाम हुडा** में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच ने 2007 के सीडब्ल्यूपी संख्या 17354 में, 6 जनवरी, 2009 को फैसला सुनाया, यह बताया गया है कि ब्याज की वर्तमान दर "का मतलब वह उच्चतम अधिकतम दर है जिन पर विभिन्न वर्गों की जमाराशियों पर ब्याज का भुगतान अनुसूचित बैंकों की विभिन्न श्रेणियों में बैंकिंग विनियमन अधिनियम 1949 के तहत भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा बैंकिंग कंपनियों को जारी निर्देशों के अनुसार किया जा सकता है।। इसमें बचत या उच्च धर्मार्थ या धार्मिक संस्थानों में रखे गए खातों पर ब्याज की दर को अनिवार्य रूप से शामिल नहीं किया जाएगा। उपर्युक्त गणना किस्त के भुगतान में चूक के साथ-साथ अधिग्रहण लागत में वृद्धि के कारण भुगतान की जाने वाली आवश्यक अतिरिक्त कीमत के संबंध में होगी। हालाँकि, यह भी माना जाता है कि ब्याज का भुगतान करने के बाद याचिकाकर्ता किसी भी जुर्माने का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।"

विनोद मित्तल और अन्य बनाम हरियाणा सरकार और अन्य (न्यायमूर्ति सूर्य कांत)

(21) जैसा कि पहले देखा गया था, हुडा विनियमों के अनुसार बुनियादी सुविधाओं के पूरा होने तक, यानी 1 जून, 1992 तक याचिकाकर्ता सामान्य तौर पर 13 मई, 1988 से शुरू होकर 13 नवंबर, 1991 तक की अवधि के दौरान सभी आठ किश्तें जमा करने के लिए उत्तरदायी थे। हालाँकि, उन्हें किसी भी ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं माना गया है। चूंकि उस समय तक सभी किश्तें देय हो चुकी थीं और याचिकाकर्ता जून में बुनियादी सुविधाओं के पूरा होने के बाद वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के फल का आनंद ले रहे हैं। 1992 मूल राशि के बकाया का भुगतान किए बिना भी, मेरे विचार में, याचिकाकर्ता 1 जून, 1992 से प्रभावी सहमत नियमों और शर्तों के अनुसार 10% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ पूरी शेष राशि का एकमुश्त भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं।

(22) उपर्युक्त कारणों से रिट याचिकाओं को आंशिक रूप से अनुमति दी जाती है; विवादित नोटिसों को इसके द्वारा रद्द किया जाता है और यह माना जाता है कि याचिकाकर्ता 1 जून, 1992 से प्रति वर्ष 10% की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं। यह भी माना जाता है कि जिस अवधि के दौरान याचिकाकर्ताओं को देय किस्तों का भुगतान करना आवश्यक था पहले ही समाप्त हो चुका है, बकाया राशि का भुगतान उन्हें एकमुश्त कर दिया जाएगा। तदनुसार, उत्तरदाताओं को

R.N.R.

बंकाया राशि की फिर से गणना करने और याचिकाकर्ताओं को नोटिस के माध्यम से सूचित करने का निर्देश दिया जाता है। याचिकाकर्ता ऐसे नोटिस की प्राप्ति की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर बकाया राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे, ऐसा न करने पर प्रतिवादी आवंटन पत्र के खंड 8 के अनुसार जुर्माना लगाने या कानून के अनुसार किसी अन्य कार्यवाही के हकदार होंगे।

(23)लागत के संबंध 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 प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

जोगिंद्र जांगड़ा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

हथीन, हरियाणा