

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

एस.जे.वज़ीफदार, सी.जे.औरहरिंदरसिंहसिद्ध, जे.

मेसर्ससावनरामवीजयकुमार-याचिकाकर्ता

बनाम

प्रशासककेलिएसलाहकार, संघ

भूभाग,

चंडीगढ़-प्रतिवादी

1997 कासी.डब्ल्यू.पी. 17047

02 अगस्त, 2017

चंडीगढ़संशोधनअधिनियम, 1973-धारा 8ए-पंजाबराजधानी

(विकासऔरविनियमन) भवननियम, 1952 द्वारासंशोधितपंजाबराजधानी

(विकासऔरविनियमन) अधिनियम, 1952।

“पुनःआरंभ "वाणिज्यिक"”

याचिकाकर्ताओंनेसंपदाअधिकारीद्वाराफिरसेशुरूकरनेकेआदेश,

अपीलकोखारिजकरनेवालेमुख्यप्रशासककेआदेशऔरसलाहकारकेसंशोधनयाचि

काकोखारिजकरनेकेआदेशकोचुनौतीदी-

याचिकाकर्ताकिरायेदारथेऔरनिजीप्रतिवादीगणपरिसरकेमालिकथे-

याचिकाकर्तानागरिकआपूर्तिविभागकेतहतउचितमूल्यकीदुकानकेरूपमेंलाइसेंसर  
खतेहैं-

फिरसेशुरूकरनेकाआदेशइसआधारपरदियागयाकियाचिकाकर्तावाणिज्यिकगतिवि  
धिकरकेआंगनकाउपयोगकररहेथे,

हालांकिइसकाउपयोगकेवलआंगनकेरूपमेंकियाजानाथा-

मकानमालिककेपक्षमेंजारीआवंटनपत्रनेइमारतकोवाणिज्यिकभवनकेरूपमेंवर्गीकृ  
तकिया-

यहनिर्धारितकियाकिइसकाउपयोगवाणिज्यिकऔरसामान्यव्यापारउद्देश्योंकेलिए  
कियाजानाचाहिएजबतककियोजनाओंमेंअन्यथाऐसानिर्दिष्टनहो-

आधिकारिकप्रतिवादीद्वारा

12.2.1987

परजारीकिएगएफिरसेशुरूकरनेकेलिएकारणदिखाएँ-

इसमेंकहागयाहैकिसाइटकाउपयोगएल.

ओ.

ए.

मेंनिर्दिष्टव्यापारकेलिएकियाजासकताहै-आरोपनहींलगायागयाहैकिप्लान रहने के  
उद्देश्य से प्रयोग किया जाना था अपने जवाब में याचिकाकर्ताओ ने कहा किवे साईट  
का प्रयोग किरयाना डिपु के लिए कर रहे थे जवाब में प्लान प्रशासक ने स्वीकृत  
किया । कर्मचारी प्रतिवादीगण ने जवाब में कोई एकशन ना लिया । दो साल बाद,  
पहले प्रतिवादी को नोटिस जेर दफा 8-ए 1952 एक्ट प्राप्त हुआ जबकि इस कारण  
बताओ नोटिस में यह दर्ज ना था कि प्राधिकृत प्लान में किरयाना दुकान की  
अनुपमति नही हैं । प्लान किसी कर्मचारी या प्राईवेट प्रतिवादीगण द्वारा पेश ना  
किया गया 7-5-1990 को सम्पदा अधिकारी ने प्रोपर्टी को पुनःआरम्भक का आदेश  
दिया । अपील एण्ड रिवीजन खारिज हुए - **CWP** दायर- पुनरीक्षण अधिकारी ने  
आदेश, नया आदेश करने को कहा- पुनरीक्षण अधिकारी ने

प्रशासक, यूनियन टेरिटरी सीएचडी। (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

**याचिकाकर्ताओं ने दुरुपयोग को हटाने के लिए-**

**आदेश दिया कि पहली और दूसरी मंजिलों का उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिए किया जाए-  
सी.डब्ल्यू.पी.ने यह मानने की अनुमति दी कि कोई दुरुपयोग नहीं था।**

यह मानते हुए भी कि स्वीकृत योजनाएं उपलब्ध नहीं हैं, कोई फर्क नहीं पड़ेगा। जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, इमारत को एक वाणिज्यिक इमारत के रूप में वर्गीकृत किया गया था और अनुमेय उपयोग वाणिज्यिक और सामान्य व्यापार उद्देश्यों के लिए था। यह तब तक था जब तक कि इसे योजना में अन्यथा निर्दिष्ट नहीं किया गया था। इस विवाद को स्थापित करने की जिम्मेदारी उन पर थी जिसे वे पूरा करने में विफल रहे।

(पैरा 10) ने आगे कहा कि समान रूप से, यदि अधिक महत्वपूर्ण नहीं है, तो यह तथ्य है कि याचिकाकर्ता के जवाब की प्राप्ति के बाद आधिकारिक प्रतिवादी ने कारण बताए जाने के नोटिस के संबंध में आगे कोई कार्रवाई नहीं की। यह आधिकारिक प्रतिवादी का मामला नहीं है कि उन्होंने मामले की दृष्टि खो दी। हम यह मानने के लिए बाध्य नहीं हैं कि उन्होंने ऐसा किया। जैसा कि श्री बहल ने सही प्रस्तुत किया, यह मान लेना उचित है कि आधिकारिक प्रतिवादी ने याचिकाकर्ताओं के मामले को स्वीकार कर लिया है। (पैरा 14) ने आगे कहा कि एक महत्वपूर्ण पहलू स्पष्ट है। याचिकाकर्ता ने प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजना का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है जिसमें उन्हें उक्त व्यवसाय करने की अनुमति दी गई है। यदि वास्तव में ऐसी कोई योजना नहीं थी, तो सामान्य रूप से, आधिकारिक

प्रतिवादी ने यह कहते हुए इसका विरोध किया होगा कि वे याचिकाकर्ता के मामले को प्रतिग्रहण करना नहीं करते हैं कि स्वीकृत योजनाओं ने उन्हें व्यवसाय जारी रखने की अनुमति दी है। याचिकाकर्ता के पक्ष में आखिरी बात यह कही जानी चाहिए कि प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजनाओं ने इस तरह के व्यवसाय को जारी रखने की अनुमति दी। किसी भी स्थिति में, अभिलेख पर ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है जो यह सुझाव दे कि योजना ने आवासीय उद्देश्य और वाणिज्यिक उद्देश्य या सामान्य व्यापार के लिए परिसर का उपयोग करना अनिवार्य बना दिया है।

(पैरा 15) ने आगे कहा कि श्री सहगल की 1952 के भवन नियमों के नियम 2 (iv) और 3 (3) पर निर्भरता अच्छी तरह से स्थापित नहीं है। हमारे लिए इन नियमों का अर्थ लगाना आवश्यक नहीं है क्योंकि हम पाते हैं कि योजना अपने आप में एक से अधिक कारणों से अप्रासंगिक है। सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण, योजना वर्ष 1970 की है, जबकि परिसर को वर्ष 1958 में पट्टे पर दिया गया था। यह स्थापित करने के लिए कोई सबूत नहीं है कि मौजूदा उपयोगकर्ता को बंद किया जाना था। यहां तक कि अगर हमें इस विवाद में कोई सार मिला होता, तो भी आदेश को रद्द करना और याचिकाकर्ता को बाद मामले को नए फैसले के लिए रिमांड करना आवश्यक होता।

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

सुनने का अवसर।याचिकाकर्ता को आश्चर्यचकित नहीं किया जा सका और वह भी 20 साल बाद।जो भी हो, प्रस्तुत की गई योजना पूरी तरह से अप्रासंगिक है।कारण दर्शाओ नोटिस में इस योजना का उल्लेख नहीं था।(पैरा 22) ने आगे कहा कि फिर से शुरू करने का सवाल ही पैदा नहीं होता है।एकमात्र सवाल यह है कि क्या याचिकाकर्ताओं को अपना व्यवसाय बंद करने के लिए मजबूर किया जाना चाहिए।पहले से बताए गए कारणों से, हमारी राय है कि इसका कोई दुरुपयोग नहीं है।

(पैरा 23)

विकास बहल, वरिष्ठ अधिवक्ता

हरबानी सिंह, अधिवक्ता

याचिकाकर्ताओंकेलिए

सुवीर सहगल, यू. टी., चंडीगढ़ के लिए स्थायी वकील, जयवीर चंदेल, अधिवक्ता के साथ

प्रतिवादी के लिए Nos.1 से 3 बी.एस. गुलियानी, प्रतिवादी के लिए अधिवक्ता Nos.4 से 6

**एस.जे.वज़ीफदार, चीफन्यायाधीश**

(1) याचिकाकर्ता सेक्टर 22, चंडीगढ़ में एक दुकान-सह-फ्लैट (एससीएफ) No.13 के पिछले प्रांगण के किरायेदार हैं, जिनमें से प्रतिवादी Nos.4 और 5-निजी उत्तरदाता-मालिक हैं।प्रतिवादी संख्या 1 प्रशासक, केंद्र शासित

प्रदेश, चंडीगढ़ के सलाहकार हैं।प्रतिवादी Nos.2 और 3 चंडीगढ़ प्रशासन के मुख्य प्रशासक और संपदा अधिकारी हैं।

(2) याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 3, संपदा अधिकारी द्वारा फिर से शुरू करने के आदेश, उनकी अपील को खारिज करने वाले मुख्य प्रशासक के आदेश और पुनरीक्षण याचिका को खारिज करने वाले प्रशासक के सलाहकार के आदेश को चुनौती दी है।आदेश निजी प्रतिवादी के साथ-साथ याचिकाकर्ताओं के अधिकारों को भी प्रभावित करते हैं।यदि फिर से शुरू करने का आदेश बना रहता है तो निजी प्रतिवादी परिसर का स्वामित्व खो देते हैं और याचिकाकर्ता उसमें अपने किरायेदारी अधिकार खो देते हैं।

(3) याचिकाकर्ता उक्त परिसर से किराने/खाद्यान्न का व्यवसाय करते हैं।उनके पास केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के नागरिक आपूर्ति विभाग के तहत उचित मूल्य की दुकान के रूप में लाइसेंस है।किरायेदारी के संबंध में याचिकाकर्ताओं और निजी प्रतिवादी-मकान मालिकों के बीच विवाद थे।इस याचिका के उद्देश्य के लिए, इसे संदर्भित करना आवश्यक नहीं है।

यह ध्यान दें के लिए पर्याप्त है कि बेदखली

365

प्रशासक, यूनियन टेरिटरी सीएचडी। (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

निजी प्रतिवादी द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को 02.12.1989 दिनांकित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था।याचिकाकर्ताओं ने आरोप लगाया कि फिर से शुरू करने की कार्यवाही जो इस याचिका का विषय है, मकान मालिकों के कहने पर शुरू की गई थी ताकि उन्हें इस आधार पर बेदखल

किया जा सके कि याचिकाकर्ता आंगन का उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियों को अंजाम देकर कर रहे थे, हालांकि इसका उपयोग केवल आंगन के रूप में किया जाना था।

(4) विवाद पर विचार जमींदारों के पक्ष में आधिकारिक प्रतिवादी द्वारा जारी किए गए आवंटन पत्र (एल. ओ. ए.) दिनांक 15.03.1958 से शुरू होना चाहिए। एल. ओ. ए. ने सिंह ब्रदर्स के भागीदार के रूप में कल्याण सिंह के पक्ष में जारी किया, जहाँ तक यह प्रासंगिक है, निम्नानुसार है:-  
“विषय: चंडीगढ़ में वाणिज्यिक स्थलों का आवंटन। संदर्भ:- 23.2.58 पर आयोजित नीलामी में आपकी बोली। निम्नलिखित वाणिज्यिक साइट आपको आवंटित की गई है।

यहाँ उल्लिखित शर्तों के बारे में:-

अनुमानित आयाम	कीमत	टिप्पणियां
---------------	------	------------

सेक्टर सीरियल नं.22 डी

सीरियल नं0 आफ़ साईट-13 Shop-C फ्लैट

लगभग परिमाण 33x70256.667स्क्वायरयार्ड

मुल्य - 27,200/-

रिमार्कस-व्यापार = सामान्य

प्रारूप प्रमाणिक

6.साइट के विखंडन की अनुमति नहीं दी जाएगी और न ही इसे भागों में विभाजित करने के बाद साइट का उपयोग करने या सबलेट करने की अनुमति होगी और न ही साइट का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए करने की अनुमति होगी जिसके लिए इसे बेचा गया है।भवन का निर्माण उस डिजाइन के अनुसार किया जाना चाहिए जो सरकार द्वारा आपूर्ति की जाएगी और भवन योजनाओं को मुख्य प्रशासक द्वारा मंजूरी दी गई है।

.....

.....

9. स्थल पर निर्मित बूथ/दुकान-सह-फ्लैट का उपयोग मार्जिन में बताए गए व्यापार को आगे बढ़ाने के लिए किया जाएगा।

.....

.....18.साइट को 'वाणिज्यिक' के रूप में वर्गीकृत किया गया है और (एस. आई. सी.) उस पर बनाई जाने वाली इमारत का उपयोग आवासीय उद्देश्य के लिए तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि सरकार द्वारा प्रदान की गई योजनाओं में अन्यथा निर्दिष्ट न हो।



.....  
.....20.सामान्य व्यापार के लिए बेचे जाने वाले स्थान पर निर्मित दुकान-सह-फ्लैट एक ऐसी दुकान होगी जिसमें आग का उपयोग, खाना पकाने या फर्नीचर का निर्माण या मरम्मत, कार या साइकिल की मरम्मत या कोई अन्य व्यापार जो पड़ोस के लिए आपत्तिजनक होने की संभावना है या जो सार्वजनिक मार्ग में (एस. आई. सी.) प्रतिबंध का कारण बन सकता है, को छोड़कर व्यापार किया जा सकता है।”

( जोरदियागया)

(5) याचिकाकर्ताओं ने एस्टेट अधिकारी, कैपिटल प्रोजेक्ट, चंडीगढ़ कैपिटल द्वारा जारी "वाणिज्यिक स्थलों की बिक्री की शर्तों" पर भी भरोसा किया, जो संभवतः एल. ओ. ए. से पहले थी। मकान मालिक ने पत्र की स्वीकृति पर हस्ताक्षर किए। इसकी शर्त 12 एल. ओ. ए. के खंड 18 के समान है। संदर्भ और खंड 20 के नीचे दी गई तालिका में "दुकान-सी-फ्लैट" शब्दों के अलावा, इस बात का कोई संकेत नहीं है कि परिसर आवासीय उद्देश्यों के लिए है। पूरा एल. ओ. ए. बार-बार वाणिज्यिक और व्यापारिक उद्देश्यों के लिए आवंटित परिसर को संदर्भित करता है। नियम और शर्तें इसका उपयोग केवल व्यापार या वाणिज्य करने के लिए अनिवार्य करती हैं। यह एल. ओ. ए. और उसके खंड 9 में "विषय" और "संदर्भ" से स्पष्ट है। खंड 18 आगे जाता है और आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसर के उपयोग को प्रतिबंधित करता है "जब तक कि सरकार द्वारा प्रदान की गई योजनाओं में अन्यथा निर्दिष्ट न हो।" जैसा कि हम प्रदर्शित करेंगे, योजनाएं तैयार नहीं की गई हैं

और संभावनाओं का संतुलन इंगित करता है कि योजनाओं ने आवासीय उपयोगकर्ता को निर्दिष्ट नहीं किया है।

(6) आधिकारिक प्रतिवादी और मकान मालिकों ने 25.11.1960 दिनांकित एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया। इसका प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:-

“नीलामी द्वारा बेची गई निर्माण साइट के हस्तान्तरण पत्र का विलेख पंजाब की नई राजधानी चंडीगढ़ में वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए एक स्थल के रूप में उपयोग किए जाने के लिए आवंटन नीलामी द्वारा बेचे गए चंडीगढ़ में एक स्थल के हस्तान्तरण पत्र विलेख।

.....  
.....और जहां पंजाब सरकार ने हस्तांतरणकर्ताओं को साइट की बिक्री को Rs.27,200/- (केवल सत्ताईस हजार और दो सौ रुपये) के योग पर विचार करते हुए और उसी का उपयोग करते हुए मंजूरी दी है।

367

प्रशासक, यूनियन टेरिटरी सीएचडी। (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

निर्माण के उद्देश्य से विशेष रूप से 'सामान्य व्यापार' के लिए।” (जोर दिया गया)

(7) आवंटन पत्र का खंड 18 वाणिज्यिक साइटों की बिक्री की शर्तों की शर्त-12 के समान है। इस मामले में उत्पन्न होने वाले महत्वपूर्ण मुद्दों में

से एक यह है कि क्या यह "सरकार द्वारा प्रदान की गई योजनाओं में अन्यथा निर्दिष्ट किया गया था", क्या योजनाओं ने आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसर का उपयोग अनिवार्य किया था। माना जा सकता है कि योजनाएँ किसी भी पक्ष द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई हैं। एल. ओ. ए. और शर्त-12 के खंड 18 ने इमारत को एक वाणिज्यिक भवन के रूप में वर्गीकृत किया और यह निर्धारित किया कि इसका उपयोग वाणिज्यिक और सामान्य व्यापार उद्देश्यों के लिए किया जाना चाहिए जब तक कि सरकार द्वारा प्रदान की गई योजनाओं में अन्यथा निर्दिष्ट न हो। आधिकारिक प्रतिवादी यह तर्क देने के लिए अपवाद पर भरोसा करते हैं कि हालांकि स्थलों को वाणिज्यिक स्थलों के रूप में वर्गीकृत किया गया है, परिसर का उपयोग आवासीय परिसरों के रूप में किया जाना था और इसलिए, इसे स्थापित करने का बोझ उन पर था। हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि उन्होंने इस बोझ को नहीं उठाया है।

(8) इस स्तर पर 06.03.1998 पर आधिकारिक प्रतिवादी द्वारा दायर लिखित बयान के पैराग्राफ-7 का उल्लेख करना महत्वपूर्ण है। पैराग्राफ 7 इस प्रकार है:-

“पारा-7 कि जैसा कि पहले ही प्रस्तुत किया जा चुका है कि सेक्टर 22-डी, चंडीगढ़ में पिछले कोर्ट यार्ड के कवरेज की अनुमति मुख्य आयुक्त द्वारा दिनांक 15-3-1997 के आदेश के अनुसार दी गई थी, बशर्ते कि पिछले कोर्ट यार्ड के कवरेज के मामले में सक्षम प्राधिकरण से योजना की मंजूरी दी जाए। दुकान-सह-फ्लैट संख्या 5, सेक्टर 22-डी, चंडीगढ़ के संबंध में यह प्रस्तुत किया जाता है कि बैक कोर्ट यार्ड को कवर किया गया है,

लेकिन स्वीकृत योजना प्रतिवादी के रिकॉर्ड पर उपलब्ध नहीं है ताकि यह आदेश लगाया जा सके कि योजना को मंजूरी दी गई थी या नहीं।दुकान-सह-फ्लैट संख्या 6, सेक्टर 22-डी, चंडीगढ़ के संबंध में यह प्रस्तुत किया जाता है कि पिछले कोर्ट यार्ड को कवर कर लिया गया है और इस उद्देश्य के लिए योजना को मंजूरी दे दी गई है।जहाँ तक सेक्टर 22-डी, चंडीगढ़ में दुकान-सह-फ्लैट नम्बर 10का संबंध है, यह प्रस्तुत किया जाता है कि पिछले कोर्ट यार्ड के कवरेज को मंजूरी दे दी गई है, लेकिन मौके पर कवरेज बदली हुई योजना के साथ है।दुरुपयोग के लिए भवन स्टैंड को फिर से शुरू किया गया।

सक्षम प्राधिकारी से योजना स्वीकृत कराने के अधीन पिछले कोर्ट यार्ड के कवरेज की अनुमति दी गई थी।इसके अलावा, बैंक कोर्ट यार्ड का कवरेज

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

केवल भंडारण उद्देश्य के लिए अनुमति दी गई है।वर्तमान मामले में, दुकान को दो भागों में विभाजित किया गया है जो मंजूरी योग्य नहीं है।बैंक कोर्ट यार्ड का कवरेज हालांकि वैकल्पिक है, लेकिन यह भवन उप-नियमों के अनुरूप होना चाहिए।”

(9) यह ध्यान दें महत्वपूर्ण है कि लिखित बयान के पैराग्राफ 7 में, आधिकारिक प्रतिवादी ने स्वीकार किया कि परिसर के कवरेज की अनुमति मुख्य आयुक्त के आदेश दिनांक 15.03.1971 द्वारा दी गई थी।यह

सक्षम प्राधिकारी से योजना की मंजूरी के अधीन था। यह ध्यान देने योग्य है कि जहां तक एस. सी.एफ. संख्या 5 का संबंध है, योजना उपलब्ध नहीं है। जहाँ तक एस.सी.एफ. Nos.6 और 10 का संबंध है, यह स्वीकार किया जाता है कि पिछले प्रांगण को कवर किया गया था और उस उद्देश्य के लिए योजना को मंजूरी दी गई थी। संभवतः, इसलिए, एससीएफ Nos.6 और 10 की योजनाएं उपलब्ध थीं। (10) वर्तमान मामले में परिसर एस. सी.एफ. No.13 हैं जिन पर लिखित कथन के पैराग्राफ 7 के दूसरे उप-पैराग्राफ में चर्चा की गई है। प्रतिवादी यह नहीं कहते हैं कि योजना उपलब्ध नहीं है। वे केवल यह कहते हैं कि पीछे के आंगन को केवल भंडारण उद्देश्यों के लिए अनुमति दी गई है, लेकिन दुकान को दो भागों में विभाजित किया गया है। अभिवचनों से संकेत मिलता है कि योजनाएं उपलब्ध थीं और उन्हें मंजूरी दी गई थी। यदि योजनाएं उपलब्ध नहीं होतीं, तो यह नहीं कहा जाता कि पिछवाड़े के कवरेज की अनुमति है। जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, जहां तक एस. सी.एफ. संख्या 5 का संबंध है, यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि स्वीकृत योजना अभिलेख पर उपलब्ध नहीं है। एस.सी.एफ. No.13 के मामले में यह बयान नहीं दिया गया है। किसी कारण से, योजना या तो आधिकारिक प्रतिवादी द्वारा या इस मामले में निजी प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है जो एससीएफ No.13 से संबंधित है।

यह मानते हुए भी कि स्वीकृत योजनाएं उपलब्ध नहीं थीं, इससे कोई फर्क नहीं पड़ेगा। जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, इमारत को एक वाणिज्यिक इमारत के रूप में वर्गीकृत किया गया था और अनुमेय

उपयोग वाणिज्यिक और सामान्य व्यापार उद्देश्यों के लिए था। यह तब तक था जब तक कि इसे योजना में अन्यथा निर्दिष्ट नहीं किया गया था। आधिकारिक प्रतिवादी का तर्क है कि यह योजना में अन्यथा निर्दिष्ट किया गया था। इस विवाद को स्थापित करने की जिम्मेदारी उन पर थी जिसे वे पूरा करने में विफल रहे।

(11) इस निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद, हमारे लिए यह आवश्यक नहीं है कि हम याचिकाकर्ताओं की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री बहल द्वारा दिए गए इस निवेदन पर विचार करें कि भले ही योजनाओं में संकेत दिया गया हो कि परिसर का उपयोग आवासीय परिसर के रूप में किया जाना था, लेकिन इससे कोई फर्क नहीं पड़ेगा कि वह केवल

369

प्रशासक, यूनियन टेरिटरी सीएचडी। (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

वाणिज्यिक उपयोगकर्ता के अतिरिक्त या उसके स्थान पर या सामान्य व्यापार के उद्देश्य के लिए उपयोग होगा

(12) एक और महत्वपूर्ण परिस्थिति है जो आधिकारिक प्रतिवादी की ओर से विवाद का विरोध करती है। याचिकाकर्ताओं को उक्त परिसर में मालिकों द्वारा किरायेदारों के रूप में शामिल किया गया था। याचिकाकर्ताओं के खिलाफ दायर बेदखली याचिका को 09.12.1989 पर खारिज कर दिया गया था। इससे पहले 1973 के चंडीगढ़ संशोधन अधिनियम द्वारा संशोधित पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952

की खंड 8-ए के तहत परिसर को फिर से शुरू क्यों नहीं किया जाए और साइट की बिक्री के संबंध में देय कुल राशि, ब्याज और अन्य बकाया राशि के 10 प्रतिशत से अधिक राशि को जब्त नहीं किया जाए, इसके लिए आधिकारिक प्रतिवादी ने मालिकों को एक नोटिस दिया। कारण दर्शाओ नोटिस में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि एल. ओ. ए. और हस्तान्तरण पत्र के आधार पर, साइट का उपयोग केवल उसमें निर्दिष्ट व्यापार के लिए किया जा सकता है। इसने आगे कहा कि परिसर का उपयोग अन्य उद्देश्यों के लिए किया जाता था, अर्थात्, पिछवाड़े को ढक दिया गया था और दुकानको पीछे के हिस्से से चलाया जा रहा था, जबकि, इसका उपयोग केवल आंगन के रूप में किया जाना था। यह ध्यान दें महत्वपूर्ण है कि यह आरोप नहीं लगाया गया था कि योजनाओं के लिए परिसर का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाना आवश्यक था। इस कारण बताएँ नोटिस की एक प्रति याचिकाकर्ताओं को भेजी गई थी, जिसमें उन्हें सुनवाई का अवसर भी दिया गया था।

यह किसी भी स्तर पर तर्क नहीं दिया गया था कि योजनाएँ उस समय उपलब्ध नहीं थीं, अर्थात् जब 12.02.1987 दिनांक कारण दिखाएँ नोटिस जारी किया गया था। यदि योजनाएं आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसर या उसके एक हिस्से के उपयोग को सीमित करतीं, तो कारण बताएँ नोटिस में, निस्संदेह, वही कहा जाता और उस आधार पर एक मुद्दा उठाया जाता।

(13) एक अन्य कारक है जो आधिकारिक प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत करने के खिलाफ है कि योजनाओं में प्रावधान किया गया था कि परिसर का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाएगा। कारण बताओ नोटिस

के लिए अपने दिनांक 22-5-1987 के जवाब में, याचिकाकर्ताओं ने कहा कि वे चंडीगढ़ प्रशासन के खाद्य और आपूर्ति विभाग की अनुमति और सहमति से परिसर में एक "कार्याना" डिपो चला रहे थे; कि उन्होंने आरोप के अनुसार आंगन को कवर नहीं किया था और प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजनाओं के तहत परिसर से अपना व्यवसाय जारी रख रहे थे। याचिकाकर्ताओं ने आगे कहा कि ऐसा करने से उन्हें प्रतिबंधित करने वाला कोई नियम या उप-कानून नहीं था और उन्होंने पीछे से अपना "कार्य" व्यवसाय जारी रखते हुए किसी भी नियम या उप-कानून का उल्लंघन नहीं किया था क्योंकि पूरी दुकान व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए थी और मूल योजना के तहत पीछे एक दरवाजा भी प्रदान किया गया था।

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

"जो पीछे की ओर सड़क पर खुलती है। याचिकाकर्ताओं ने यह भी कहा कि सेक्टर 17 और विभिन्न अन्य क्षेत्रों में एससीएफ और एससीओ ने दोनों पक्षों से व्यापार किया। ऐसे परिसरों में स्थित सरकारी कार्यालय भी अपने व्यवसाय के लिए सामने और पीछे के प्रवेश द्वारों का उपयोग कर रहे थे, इसलिए जवाब में स्पष्ट रूप से "प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजना" और "मूल योजना" का उल्लेख किया गया था। महत्वपूर्ण बात यह है कि इस जवाब का न तो आधिकारिक प्रतिवादी द्वारा और न ही मकान मालिकों द्वारा कोई जवाब दिया गया था।



(14) समान रूप से, यदि अधिक महत्वपूर्ण नहीं है, तो यह तथ्य है कि याचिकाकर्ताओं के जवाब की प्राप्ति के बाद आधिकारिक प्रतिवादी ने कारण बताए जाने के नोटिस के संबंध में आगे कोई कार्रवाई नहीं की। यह आधिकारिक उत्तरदाताओं का मामला नहीं है कि उन्होंने मामले की दृष्टि खो दी। हम यह मानने के लिए बाध्य नहीं हैं कि उन्होंने ऐसा किया। जैसा कि श्री बहल ने सही प्रस्तुत किया, यह मान लेना उचित है कि आधिकारिक प्रतिवादी ने याचिकाकर्ताओं के मामले को स्वीकार कर लिया है।

(15) लेकिन एक महत्वपूर्ण पहलू स्पष्ट है। यह है कि याचिकाकर्ताओं ने प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजनाओं का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है जिसमें उन्हें उक्त व्यवसाय करने की अनुमति दी गई है। यदि वास्तव में ऐसी कोई योजना नहीं थी, तो सामान्य रूप से, आधिकारिक प्रतिवादी ने यह कहते हुए इसका विरोध किया होगा कि वे याचिकाकर्ताओं के मामले को प्रतिग्रहण करना नहीं करते हैं कि स्वीकृत योजनाओं ने उन्हें व्यवसाय जारी रखने की अनुमति दी है। याचिकाकर्ताओं के पक्ष में कम से कम यह कहा जाना चाहिए कि प्रशासन द्वारा स्वीकृत योजनाओं ने इस तरह के व्यवसाय को जारी रखने की अनुमति दी। किसी भी स्थिति में, अभिलेख पर ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है जो यह सुझाव दे कि योजनाओं ने परिसर का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए करना अनिवार्य कर दिया है न कि वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए या सामान्य व्यापार करने के लिए।

(16) दो साल बाद, पहले प्रतिवादी ने 1952 के अधिनियम की खंड 8-ए के तहत 26.05.1989 दिनांकित एक और नोटिस दिया। यह ध्यान दें

योग्य है कि यह कारण बताएँ नोटिस याचिकाकर्ताओं के खिलाफ बेदखली याचिका को किराया नियंत्रक, चंडीगढ़, दिनांक 22.12.1989 के आदेश और फैसले द्वारा खारिज किए जाने के तुरंत बाद जारी किया गया था। हालाँकि, हमारे लिए यह आवश्यक नहीं है कि हम याचिकाकर्ताओं के इस आरोप में आगे बढ़ें कि पूरी कार्यवाही मालिकों के कहने पर अपनाई गई है। इस दूसरे कारण दर्शाओ नोटिस में फिर से कहा गया कि विचाराधीन स्थल का उपयोग उसमें निर्दिष्ट व्यापार यानी सामान्य व्यापार के लिए किया जा सकता है, जबकि उक्त परिसर का उपयोग मकान मालिकों द्वारा उसके अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए किया जा सकता था, अर्थात्, एक कार्याना दुकान चलाना। यह आरोप लगाया गया था कि हालाँकि परिसर का उपयोग केवल एक आंगन के रूप में किया जाता था, लेकिन उनका उपयोग एक कार्याना की दुकान के रूप में किया जाता था।

मेसर्स सावन रामविजय कुमार बनाम सलाहकार

371

प्रशासक, यूनियन टेरिटरी सीएचडी। (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

इसलिए, कारण दर्शाओ नोटिस का आधार वही है जो पहले 12.02.1987 दिनांकित कारण दिखाओ नोटिस में था। यह कारण दर्शाने का नोटिस कुछ अन्य किरायेदारों के खिलाफ भी था। इस कारण दर्शाओ नोटिस में भी यह आरोप नहीं लगाया गया है कि स्वीकृत योजनाओं ने परिसर के उपयोगकर्ता को कार्याना दुकान के रूप में अनुमति नहीं दी थी। प्रतिवादियों के मामले के समर्थन में साक्ष्य को लगभग 20 वर्षों के बाद हमारे सामने

सुनवाई में पेश करने की मांग की गई थी। हम विवादित आदेशों से निपटने के बाद उसी का उल्लेख करेंगे।

(17) उनके खिलाफ इसी तरह की कार्यवाही की गई है और उनकी रिट याचिकाएं भी आज सुनवाई के लिए हैं। यह सहमति हुई कि उन याचिकाओं का परिणाम इस याचिका के परिणाम का अनुसरण करेगा।

(18) एस्टेट अधिकारी ने दिनांक 7-5-1990 के एक आदेश द्वारा संपत्ति को फिर से शुरू करने और भुगतान की गई कीमत का 10 प्रतिशत जब्त करने का आदेश दिया। यह ध्यान दें योग्य है कि आदेश में यह नहीं कहा गया है कि योजनाएं उपलब्ध नहीं थीं। याचिकाकर्ताओं की अपील को मुख्य प्रशासक के दिनांक 25.05.1992 के आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था। यह आदेश यह भी दर्ज करता है कि परिसर का उपयोग सामान्य व्यापार के लिए किया जाना था। आदेश में यह नहीं कहा गया है कि योजनाएं उपलब्ध नहीं थीं। सलाहकार ने अपने दिनांक 11.12.1996 के आदेश द्वारा याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया। याचिकाकर्ताओं ने इन आदेशों को चुनौती देते हुए 1997 का सी. डब्ल्यू.पी.सं. 511 दायर किया। खण्ड पीठ ने दिनांक 24-4-1997 के एक आदेश और निर्णय द्वारा आदेशों को रद्द कर दिया और पुनरीक्षण प्राधिकरण को पक्षों को सुनने के बाद नए आदेश पारित करने का निर्देश दिया।

(19) यह इन परिस्थितियों में है कि दिनांक 17.07.1997 का विवादित आदेश पुनरीक्षण प्राधिकरण अर्थात् प्रशासक के सलाहकार द्वारा पारित किया गया था। यह एक सामान्य आदेश है जो विभिन्न किरायेदारों के

मामलों से निपटता है। उस आदेश का पैराग्राफ-8 याचिकाकर्ताओं के मामले से संबंधित है। पहली बार आदेश में दर्ज किया गया है कि संपदा अधिकारी ने परिसर के संबंध में मूल स्वीकृत योजनाओं को गलत तरीके से रखा था। पुनरीक्षण प्राधिकरण ने मालिकों के याचिकाकर्ताओं के इस तर्क पर गलत तरीके से भरोसा किया कि उचित मंजूरी प्राप्त करने के बाद ही मालिकों ने स्वीकृत योजना के अनुसार परिसर को कवर किया था। इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, मालिकों के तर्क या स्वीकारोक्ति का उपयोग याचिकाकर्ताओं के खिलाफ बिना पुष्टि के कभी नहीं किया जा सकता था। मकान मालिक स्वाभाविक रूप से अपने किरायेदारों के मामले का समर्थन नहीं करेंगे। वे कुछ समय से एक-दूसरे के खिलाफ मुकदमेबाजी कर रहे थे। ऊपर उल्लिखित तथ्यों और परिस्थितियों पर पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा विचार भी नहीं किया गया था। पुनरीक्षण प्राधिकरण ने भी याचिकाकर्ताओं पर गलत तरीके से बोझ डाला। किसी भी मामले में, उन कारणों के लिए जो हम पहले ही बता चुके हैं, यह मानते हुए भी कि

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

भार याचिकाकर्ताओं पर था, उन्होंने संतोषजनक रूप से उसका निर्वहन किया था। साक्ष्य अत्यधिक रूप से इंगित करते हैं कि स्वीकृत योजना ने परिसर को कार्याना व्यवसाय के लिए उपयोग करने की अनुमति दी थी। हालाँकि, पुनरीक्षण प्राधिकरण ने संपत्ति को फिर से शुरू करना उचित

नहीं माना, लेकिन याचिकाकर्ताओं को दुरुपयोग को हटाने का अवसर दिया।

(20) यह हमें पुनरीक्षण प्राधिकरण के निष्कर्षों पर लाता है कि परिसर की पहली और दूसरी मंजिलों का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाना है। आक्षेपित आदेश निम्नलिखित रूप में दर्ज है:-

“.....वास्तुकला विभाग द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि वास्तुकला नियंत्रणों के अनुसार, इन परिसरों में पहली और दूसरी मंजिलों का उपयोग आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाना है। यह, निश्चित रूप से, सर्वविदित है और वैसे भी "दुकान-सह-फ्लैट" या एससीएफ शब्द में निहित है, जैसा कि इस प्रकार के परिसर को कहा जाता है। एक पिछला आंगन भी है जिसका उपयोग, जब तक कि अन्यथा निर्दिष्ट या अनुमति न दी जाए, एक आंगन के रूप में किया जाना था। एस्टेट अधिकारी इस आधार पर आगे बढ़े जब उन्हें बताया गया कि नीचे वर्णित प्रतिष्ठान परिसर में चल रहे थे:

(i) पीछे के आंगन में एक किरयाना की दुकान है | यह याचिकाकर्ता संख्या 4 (यानी 1992 की याचिका No.82 में याचिकाकर्ता) द्वारा चलाया जा रहा है।”

(21) इस निष्कर्ष के समर्थन में, आधिकारिक प्रतिवादी की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता श्री सहगल ने एक शपथ पत्र दिनांक 21-7-2017 के साथ एक ड्राइंग पेश करने की मांग की जिसमें कहा गया था कि यह पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम

2 (iv) में उन शब्दों के अर्थ के भीतर एक वास्तुशिल्प नियंत्रण पत्रक था। उन्होंने नियम 3 (बी) पर भी भरोसा किया।

नियम 2 (iv) और 3 (b) निम्नानुसार हैं:-

“2. परिभाषाएँ।- जब तक कि इसमें कुछ भी अनुचित न हो

विषय या संदर्भ, -

.....

.....((iv) 'वास्तुकला नियंत्रण पत्रक' का अर्थ होगा मुख्य प्रशासक द्वारा हस्ताक्षरित निर्देशों के साथ ड्राइंग शीट और वास्तुकला नियंत्रण के माप को दर्शाते हुए अपने कार्यालय में रखी गई शीट जो विशेष क्षेत्रों में देखी जाएगी।

.....

.....

मेसर्स सावन रामविजय कुमार बनाम सलाहकार

373

प्रशासक, यूनियन टेरिटरी सीएचडी। (अनिल क्षेत्रपाल, जे.)

**3. आवेदन।-**

.....

.....(ख) एक व्यक्ति जो अनुसूची I में सूचीबद्ध एक विशेष क्षेत्र में एक भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण करता है, इन नियमों के अलावा "वास्तुकला नियंत्रण पत्रक" में दिए गए प्रतिबंध और मुख्य

प्रशासक द्वारा जारी किए जाने वाले किसी भी अन्य निर्देश का भी पालन करेगा।”

(22) श्री सहगल की 1952 के भवन नियमों के नियम 2 (iv) और 3 (b) पर निर्भरता अच्छी तरह से स्थापित नहीं है। हमारे लिए इन नियमों का अर्थ लगाना आवश्यक नहीं है क्योंकि हम पाते हैं कि योजना अपने आप में एक से अधिक कारणों से अप्रासंगिक है। सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण, योजना वर्ष 1970 की है, जबकि परिसर को वर्ष 1958 में पट्टे पर दिया गया था। यह स्थापित करने के लिए कोई सबूत नहीं है कि मौजूदा उपयोगकर्ता को बंद किया जाना था। यहां तक कि अगर हमें इस विवाद में कोई सार मिला होता, तो भी आदेश को रद्द करना और याचिकाकर्ताओं को सुनवाई का अवसर देने के बाद मामले को नए फैसले के लिए रिमांड करना आवश्यक होता। याचिकाकर्ताओं को आश्चर्यचकित नहीं किया जा सका और वह भी 20 साल बाद। जो भी हो, प्रस्तुत की गई योजना पूरी तरह से अप्रासंगिक है। कारण दर्शाओ नोटिस में इस योजना का उल्लेख नहीं था।

(23) इसलिए इसे फिर से शुरू करने का सवाल ही पैदा नहीं होता है। एकमात्र सवाल यह है कि क्या याचिकाकर्ताओं को अपना व्यवसाय बंद करने के लिए मजबूर किया जाना चाहिए। पहले से बताए गए कारणों से, हमारी राय है कि इसका कोई दुरुपयोग नहीं है।

(24) इन परिस्थितियों में, विवादित आदेश को रद्द कर दिया जाता है और अलग कर दिया जाता है। तदनुसार रिट याचिका का निपटारा किया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अस्वीकरण— स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सिमित 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 निर्णयों का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निस्पादन और उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

कमल शर्मा