न्यायमूर्ति एम. आर. अग्निहोत्री के समक्ष

मैसर्स सिरी चंद एंड संस-याचिकाकर्ता

बनाम

प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य- उत्तरदाताओं

सिविल रिट याचिका संख्या 1771/1089

-8 जनवरी, 1991

पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 - धारा 8-ए - अब-निर्माण के लिए भूखंड की बहाली - मूल रूप से 1953 में आवंटित साइट - 1958 में स्थानांतरित - 20 वर्षों के बाद, संपदा अधिकारी ने औपचारिक रूप से साइट स्थानांतरित की और 4 महीने के भीतर निर्माण की अनुमति दी गई - इस बीच, सह-हिस्सेदारों के बीच मुकदमेबाजी - निर्माण पूरा नहीं हुआ - प्लॉट फिर से शुरू हुआ - जब अधिकारियों को मूल आवंटन के समान नियमों और शर्तों पर प्लॉट हस्तांतरित करने में 20 साल लग गए - अधिकारियों को निर्माण पूरा करने के लिए स्थानांतरित व्यक्ति को 5 वर्ष की समान अवधि देने का दायित्व है।

यह अभिनिर्णीत किया गया कि जब चंडीगढ़ प्रशासन ने स्वयं विवादित स्थल को याचिकाकर्ताओं के नाम पर स्थानांतरित करने में पूरे बीस साल लगा दिए, यानी 1958 से 20 नवंबर, 1978 तक, उन्हीं नियमों और शर्तों पर जो आवंटन के मूल आदेश में निर्धारित थे, यानी विवादित स्थल

पर भवन का निर्माण पांच साल के भीतर पूरा करना होगा और प्रशासन पर यह दायित्व था कि वह याचिकाकर्ताओं को भी निर्माण पूरा करने के लिए 20 नवंबर, 1978 से 20 नवंबर, 1983 तक पांच साल की समान अवधि दे। इस अवधि की समाप्ति से पहले, 18 फरवरी, 1980 को संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा फिर से शुरू करने का विवादित आदेश पारित किया गया, जैसा कि 24 मार्च, 1981 को मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ द्वारा बरकरार रखा गया था जो कानून की दृष्टि से पूरी तरह से अनुचित और अस्थिर था।

(पैरा 6)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत सिविल रिट याचिका में प्रार्थना की गई है कि-

(1) उत्तरदाता संख्या 1 से 3 द्वारा क्रमशः अनुलग्नक पी-2, पी-4, पी-6 और पी-1 पारित किए गए आदेशों को रद्द करने के लिए सर्टिओरी प्रकृति की एक रिट जारी की जाए;

(ii) उत्तरदाताओं को भूखंड का मूल आवंटन बहाल करने का निर्देश देने वाली परमादेश की प्रकृति की एक रिट जारी की जाए,

(iii) मामले के रिकॉर्ड तलब किए जाएं;

(iv) उत्तरदाताओं को अग्रिम नोटिस जारी करने की छूट दी जाए;

(v) अनुलग्नक पी-1 से पी-1 की प्रमाणित प्रतियों को दाखिल करने की छूट दी जाए;

(vi) याचिका की लागत याचिकाकर्ताओं को दी जाए;

(vii) कोई अन्य राहत जिसे याचिकाकर्ताओं को दिए जाने का हकदार पाया जा सकता है।

श्रीमती शीला दीदी, याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता।

श्री अजय लांबा, प्रतिवादियों के अधिवक्ता।

निर्णय

एम. आर. अग्निहोत्री, *न्यायमूर्ति*

(1) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत इस रिट याचिका में, याचिकाकर्ताओं ने संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा 18 फरवरी, 1980 को पारित आवासीय भूखंड को फिर से शुरू करने के आदेश को चुनौती दी है (अनुलग्नक पी-4) और मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ और प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के सलाहकार द्वारा पारित आदेश दिनांक 24 मार्च, 1981 (अनुलग्नक पी-6) और 8 जून, 1988 (अनुलग्नक पी-7),जिसके द्वारा याचिकाकर्ता द्वारा बहाली के आदेश के खिलाफ की गई अपील और पुनरीक्षण को क्रमशः खारिज कर दिया गया है।

(2) आवासीय स्थल संख्या 8, सेक्टर 2-ए, चंडीगढ़ 19 मई 1953 को श्री एम. डी. गौतम को आवंटित किया गया था। जो बाद में 1958 में इसे वर्तमान याचिकाकर्ताओं के पक्ष में स्थानांतरित करने पर सहमत हुए। हालाँकि, बीस साल बाद यानी 20 नवंबर, 1978 को, संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ ने औपचारिक रूप से याचिकाकर्ताओं के नाम पर साइट हस्तांतरित कर दी और उन्हें इसका निर्माण करने की अनुमति दे दी। चूंकि कन्वेयंस डीड के खंड (4) के अनुसार, मूल आवंटी को पांच साल की अवधि के भीतर उक्त स्थल पर भवन का निर्माण पूरा करना आवश्यक था, उत्तरदाताओं ने याचिकाकर्ताओं से भवन का निर्माण पूरा करने का आह्वान किया और 31 मार्च 1979 तक, यानी याचिकाकर्ताओं के पक्ष में विवादित स्थल के हस्तांतरण की तारीख के चार

महीने के भीतर, संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ से व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त करें। याचिकाकर्ताओं द्वारा दिए गए अभ्यावेदन पर, समय केवल 31 दिसंबर, 1979 तक बढ़ाया गया था। हालांकि, इस बीच, विवादित स्थल के सह-मालिकों में से एक, योग राज की मृत्यु हो गई और मृतक की संपत्ति के संबंध में मुकदमा शुरू हुआ। 12 दिसंबर, 1979 को, संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ ने विवाद में साइट को फिर से शुरू करने के संबंध में पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 8-ए के तहत याचिकाकर्ताओं को कारण बताओ नोटिस जारी किया। इसके जवाब में, योग राज (मृतक) के पुत्र अभय कुमार 7 जनवरी 1980 को याचिकाकर्ताओं की ओर से संपदा अधिकारी के समक्ष उपस्थित हुए। अभय कुमार ने केन्या के निवासी याचिकाकर्ताओं द्वारा अनुभव की जा रही कठिनाइयों के बारे में बताया और संपदा अधिकारी को आश्वासन दिया कि चूंकि मृतक की संपत्ति के स्वामित्व के संबंध में मुकदमा खत्म हो गया है, इसलिए बिना किसी देरी के निर्माण शुरू कर दिया जाएगा। तदनुसार, याचिकाकर्ताओं ने मेसर्स चरणजीत एंड एसोसिएट्स, आर्किटेक्ट्स और से बिल्डिंग प्लान तैयार कराया। याचिकाकर्ताओं के एक प्रतिनिधि श्री के.के. बख्शी को निर्माण पूरा करने के लिए आवश्यक अनुमति और समय विस्तार प्राप्त करने के लिए 18 फरवरी 1980 को संपदा अधिकारी के समक्ष उपस्थित होने के लिए नियुक्त किया गया। याचिकाकर्ताओं के अनुसार, न्यायालय में कोई आदेश नहीं सुनाया गया, लेकिन बाद में 18 फरवरी, 1980 को पुनः आरंभ करने का आदेश याचिकाकर्ताओं को दे दिया गया। संपदा अधिकारी द्वारा पारित दिनांक 18 फरवरी, 1980 के उपरोक्त आक्षेपित आदेश के खिलाफ, याचिकाकर्ताओं ने मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ के समक्ष पूरी स्थिति स्पष्ट करते हुए अपील दायर की, लेकिन इसे 24 मार्च, 1981 को खारिज कर दिया गया। उस आदेश के खिलाफ, 20 अप्रैल, 1981 को, उन्होंने प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के सलाहकार के समक्ष पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 10 के तहत एक पुनरीक्षण याचिका दायर की। जो

पुनरीक्षण याचिका सात वर्षों से अधिक समय तक लंबित रही और अंततः 8 जून, 1988 को खारिज कर दी गई। बहाली के उपरोक्त आदेश और बाद के अपीलीय और पुनरीक्षण आदेशों के खिलाफ व्यथित, जो इसे बरकरार रख रहे हैं, याचिकाकर्ताओं ने वर्तमान रिट याचिका दायर की है।

(3) उत्तरदाताओं द्वारा दायर लिखित बयान में, तथ्यात्मक स्थिति को लगभग स्वीकार कर लिया गया है और उत्तरदाताओं द्वारा की गई एकमात्र दलील यह है कि याचिकाकर्ताओं को मूल आवंटी के पक्ष में साइट के आवंटन के तुरंत बाद विवादित स्थल पर इमारत का निर्माण करना चाहिए था, जिसके पक्ष में आवंटन 19 मई, 1953 को किया गया था, इस शर्त के साथ कि निर्माण पांच साल के भीतर पूरा किया जाएगा और आगे यह दलील दी गई है कि भले ही पुनरीक्षण याचिका को खारिज करने वाला आदेश प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के सलाहकार द्वारा 8 जून 1988 को पारित किया गया था। फिर भी रिट याचिका 7 फरवरी 1989 को, यानी आठ महीने बाद दायर की गई और वह भी इसलिए क्योंकि चंडीगढ़ प्रशासन विवादित स्थल की नीलामी करने जा रहा था। इस प्रकार, उत्तरदाताओं के अनुसार, रिट याचिका देर से दायर की गई थी और कमियों के आधार पर खारिज करने योग्य थी। प्रस्ताव की सुनवाई के समय, डिवीजन बेंच ने फरवरी, 1989 को विवादित भूखंड की नीलामी पर रोक लगा दी थी और अंतरिम आदेश को बाद में जारी रखने की अनुमति दी गई थी, जब रिट याचिका स्वीकार की गई थी।

(5) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद और मामले के अभिलेखों का अध्ययन करने के बाद, मुझे लगता है कि साइट को दोबारा शुरू करने का निर्णय विवादग्रस्त है जैसा कि संपदा अधिकारी ने बहाली के मूल आदेश में व्यक्त किया है और मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ और प्रशासक,

केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के सलाहकार द्वारा पारित बाद के अपीलीय और पुनरीक्षण आदेश, कानून में मान्य नहीं हैं और पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के मूल उद्देश्यों और उद्देश्यों के विपरीत होने के कारण रद्द किए जाने योग्य हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है, जिन कारणों ने अधिकारियों को विवादग्रस्त स्थल को फिर से शुरू करने का आदेश देने के लिए मजबूर किया, वे शहर में शीघ्र निर्माण सुनिश्चित करने के लिए उनकी उत्सुकता और उत्साह थे, फिर भी पूरी प्रक्रिया की एक मुख्य विशेषता को नजरअंदाज कर दिया गया है, वह है, शहर के भविष्य के बारे में व्याप्त अनिश्चितता, पिछले एक दशक के दौरान शहर जिस तनावपूर्ण माहौल से गुजर रहा है और केन्या/भारत में मुकदमेबाजी की लंबितता, सबसे पहले मृतक की संपत्ति के स्वामित्व के विवादों को निपटाने के लिए मालिक और बाद में उत्तरदाताओं के समक्ष - संपदा अधिकारी, मुख्य प्रशासक और प्रशासक के सलाहकार, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़। इस संबंध में, श्री बृज भूषण बनाम केंद्र शासित प्रदेश प्रशासन, चंडीगढ़ के रूप में रिपोर्ट किए गए इस न्यायालय के फैसले से एक पैरा का पुनरुत्पादन वर्तमान मामले में लागू आदेशों की शुद्धता और औचित्य की सराहना करने के लिए प्रासंगिक होगा: -

"1 नवंबर, 1936 के बाद जब केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ अस्तित्व में आया, तो शहर में निर्माण गतिविधि को झटका लगा,जहां तक अनिर्मित और अपूर्ण आवासीय और वाणिज्यिक स्थलों/भवनों का संबंध है, निर्मित मकानों के निपटान के साथ-साथ समय-समय पर विस्तार करने की प्रवृत्ति थी। पिछले बीस वर्षों के दौरान शहर के अनिश्चित भविष्य के कारण, यदि किसी साइट का मालिक निर्माण पूरा नहीं कर पाया है या निर्माण भी नहीं कर पाया है, तो उस पर देरी का आरोप नहीं लगाया जा सकता है।किसी भी मामले में, अब चूंकि याचिकाकर्ता ने निर्माण शुरू करने और इसे इस वर्ष के भीतर पूरा करने के लिए अपनी ओर से उत्सुकता और

चिंता दिखाई है, मुझे लगता है कि यह एक उपयुक्त मामला है जिसमें फिर से शुरू करने के आदेश को रद्द कर दिया जाना चाहिए और अंतिम अवसर दिया जाना चाहिए। निर्माण पूरा करने के लिए उन्हें दिया गया। इस दृष्टिकोण में,

(1) 1987 (1) पी.एल.आर. 598.

मैं इस न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारित कानून "श्री राम पुरी बनाम मुख्य आयुक्त, चंडीगढ़ (1982)84 पी.एल.आर. 388" से दृढ़ हूं श्री राम पुरी बनाम मुख्य आयुक्त, चंडीगढ़ (1982)84 पी.एल.आर. 388, जिसमें एस.एस. संधावालिया, सी.जे., बहुमत के फैसले से, यह अभिनिर्णीत किया गया कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि स्वामित्व के विनिवेश के अर्थ में बहाली एक विनियमित के दोहरे उद्देश्य को पूरा करने के लिए अधिकारियों के शस्त्रागार में अंतिम नागरिक मंजूरी होगी और नियोजित विकास के साथ-साथ राज्य में राजधानी का शीघ्र निर्माण भी। यह दोहराया जाना चाहिए कि बहाली की शक्ति अंतिम नागरिक स्वीकृति है और इसलिए, अंतिम उपाय का हथियार होना चाहिए। अनिवार्य रूप से इसका उपयोग बहुत सावधानी के साथ किया जाना चाहिए।

(6) उपरोक्त परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, मैं इस रिट याचिका को स्वीकार करता हूं और संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा पारित दिनांक 18 फरवरी, 1980 (अनुलग्नक पी. 4) के आक्षेपित आदेश को रद्द करता हूं और साथ ही मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ द्वारा पारित अपीलीय आदेश दिनांक 24 मार्च 1981 (अनुलग्नक पी.6) और प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के सलाहकार द्वारा पारित पुनरीक्षण आदेश दिनांक 8 जून 1988 (अनुलग्नक पी-7) रद्द करता हूं; विशेष रूप

से इस कारण से कि जब चंडीगढ़ प्रशासन ने स्वयं विवादित स्थल को याचिकाकर्ताओं के नाम पर स्थानांतरित करने में पूरे बीस साल लगा दिए, यानी 1958 से 20 नवंबर, 1978 तक उन्हीं नियमों और शर्तों पर जो आवंटन के मूल आदेश में निर्धारित थे और विवादित स्थल पर भवन का निर्माण पांच साल के भीतर पूरा किया जाना था , तब प्रशासन पर यह दायित्व था कि वह याचिकाकर्ताओं को भी निर्माण पूरा करने के लिए 20 नवंबर, 1978 से 20 नवंबर, 1983 तक पांच साल की समान अवधि दे। इस अवधि की समाप्ति से पहले, 18 फरवरी 1980 को संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा फिर से शुरू करने के आक्षेपित आदेश को पारित करना, जैसा कि 24 मार्च, 1981 को मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ द्वारा बरकरार रखा गया था, कानून की दृष्टि से पूरी तरह से अनुचित और अस्थिर था। किसी भी मामले में, जब 20 अप्रैल 1981 को प्रशासक, चंडीगढ़ के विद्वान सलाहकार के समक्ष पुनरीक्षण याचिका दायर की गई, तब भी याचिकाकर्ताओं को निर्माण पूरा करने के लिए कम से कम कुछ वर्ष और दिए जा सकते थे, लेकिन पुनरीक्षण याचिका को अधिक समय तक लंबित रखने के बाद भी सात साल बाद, इसे 8 जून, 1988 को बिना किसी ठोस कारण के खारिज कर दिया गया। इसलिए, इस याचिका की सफलता और पूर्वोक्त आक्षेपित आदेशों को रद्द करने के परिणामस्वरूप, विवादित स्थल याचिकाकर्ताओं को बहाल कर दिया गया है, जो अब कानून के अनुसार तुरंत कार्रवाई करेंगे।हालाँकि, लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

जे.एसआईटी:

<u>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</u>

सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अँग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

Checked By:

Ravleen Kaur

Trainee Judicial Officer

Chandigarh Judicial Academy,

Chandigarh