

(हरिंदर सिंह सिद्धू, जे.)

एस. जे. वज़ीफदार, सी. जे. और हरिंदर सिंह सिद्धू, जे. के समक्ष

नीलम बदेरा-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और प्रतिवादी

सीडब्ल्यूपी No.2708/2017

19 जनवरी, 2018

भारत का संविधान, 1950- अनुच्छेद 226 हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977-एस. 17-सार्वजनिक नीलामी में एक भूखंड के आवंटन के बाद, याचिकाकर्ता ने किशत के भुगतान में चूक की-फिर से शुरू करने का आदेश पारित-याचिकाकर्ता की याचिका है कि वह ब्याज और जुर्माने के साथ पूरी नीलामी राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है, जिसे उच्च न्यायालय ने अस्वीकार कर दिया-आगे कहा कि नीलामी में एक आवंटी इस आधार पर किशत का भुगतान करने से इनकार नहीं कर सकता है कि विकास कार्य नहीं किए गए थे-रिट याचिका खारिज कर दी गई।

अभिनिर्धारित किया कि याचिकाकर्ता ने 7.11.2006 को प्रशासक के दिनांकित 7.1.2003 के आदेश पर आक्षेप करते हुए पुनरीक्षण याचिका दायर की, जिसे दिनांकित 3.12.2013 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था। पुनरीक्षण प्राधिकरण के समक्ष, उनकी ओर से यह तर्क दिया गया था कि वह एक जानबूझकर चूक करने वाली नहीं थी और उस क्षेत्र में विकास की कमी के कारण चूक करने के लिए मजबूर किया गया था जहां बूथ स्थित है। प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने आदेश में कहा कि फिर से शुरू करने का आदेश पारित करने से पहले याचिकाकर्ता को 1977 के अधिनियम की धारा 17 के तहत नोटिस जारी करके पर्याप्त अवसर दिए गए थे। इसलिए, आदेश में कोई दुर्बलता नहीं थी। इसने 2010 के सी. डब्ल्यू. पी. No.9503 में सुरेश चंद अन्य हरियाणा राज्य और अन्य शीर्षक से इस न्यायालय के एक निर्णय का उल्लेख किया। जिसमें यह देखा गया है कि फिर से शुरू करने के आदेश को केवल इसलिए दरकिनार नहीं किया जा सकता है क्योंकि आवंटी बाद में तर्क देता है कि वह जुर्माना और ब्याज के साथ पूरी नीलामी राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है। इसमें यह देखा गया कि सार्वजनिक नीलामी में आवंटन प्राप्त करने के बाद आवंटी इस इरादे से समय पर किश्त का भुगतान नहीं करते हैं कि वे बाद में कई वर्षों के बाद जुर्माना और ब्याज के साथ बकाया का भुगतान करेंगे और संपत्ति की कीमत बढ़ने पर भारी लाभ अर्जित करेंगे। ऐसे मामलों में फिर से शुरू करने के आदेशों में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।

(पैरा 13)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने आदेश में नगर निगम चंडीगढ़ और अन्य बनाम विपिन कुमार जैन, (2006 का एसएलपी No.12968) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का भी उल्लेख किया है। जिसका

242

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2018(1)

20.9.2007) पर निर्णय लिया गया, जिसमें यह देखा गया कि नीलामी के मामलों में अनुबंध का सार समय है। संपत्ति की कीमतें दिन-प्रतिदिन बढ़ती जाती हैं और यदि निर्धारित अवधि के भीतर संविदात्मक दायित्वों को पूरा नहीं किया जाता है तो राज्य को नुकसान होता है जिसकी क्षतिपूर्ति देरी के लिए ब्याज या जुर्माने के रूप में नहीं की जा सकती है। इस बात पर जोर दिया गया कि जब आवंटी वर्षों के बाद ब्याज और मूलधन का भुगतान करने की पेशकश करता है तो यह उस कीमत को कम करने के बराबर है जिसकी अनुमति नहीं दी जा सकती है।

(पैरा 14)

राजीव शर्मा, अधिवक्ता

याचिकाकर्ता के लिए।

दीपक बालियान, एडिशनल।ए. जी, हरियाणा। दीपक सभरवाल,
अधिवक्ता

उत्तरदाताओं के लिए संख्या 2 से 4 के लिए।

हरिंदर सिंह सिधु, जे।

(1) यह याचिका एस्टेट अधिकारी, हुडा, फरीदाबाद-प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांकित 04.09.2001 आदेशों को रद्द करने के निर्देश के लिए प्रार्थना करते हुए दायर की गई है, जिसके तहत, याचिकाकर्ता के भूखंड को फिर से शुरू करने का आदेश दिया गया था; प्रशासक, हुडा-प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा पारित दिनांक 7.1.2003 का आदेश, जिसके तहत, फिर से शुरू करने के आदेश को याचिकाकर्ता द्वारा ब्याज और जुर्माने के साथ पूरी बकाया राशि का भुगतान करने के अधीन रखा गया था और वित्तीय आयुक्त और हरियाणा सरकार के प्रधान सचिव, नगर और देश योजना-प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पारित दिनांकित आदेश, जिसके तहत, याचिकाकर्ता द्वारा दायर संशोधन को खारिज कर दिया गया था। याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांकित 20.5.2014 (अनुलग्नक पी-7) के नोटिस को रद्द करने का भी अनुरोध किया है जिसमें याचिकाकर्ता से कारण दिखाने के लिए कहा गया है कि उसे क्यों नहीं बेदखल किया जाना चाहिए।

(2) याचिकाकर्ता को वाणिज्यिक बूथ No.98 सेक्टर 8, फरीदाबाद आवंटित किया गया था, जिसका माप 27 वर्ग किलोमीटर था। रुपये के कुल विचार के लिए खुली नीलामी द्वारा से 8.12.1993 पर यार्ड। उन्होंने नीलामी के समय बोली राशि का 10 प्रतिशत यानी Rs.26,600/- जमा किया और उसके बाद विचार का 15 प्रतिशत यानी Rs.39,900/- 15.1.1994 पर जमा किया। (3) आबंटन के नियमों और शर्तों के अनुसार, शेष 75 प्रतिशत राशि यानी रु. 1,99,500-या तो आबंटन पत्र

जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर बिना ब्याज के एकमुश्त राशि में या 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 10 छमाही किश्तों में जमा की जा सकती है। ब्याज आवंटन की तारीख से जमा होना था। आबंटन पत्र में प्रासंगिक नियम और शर्तें नीलम बदेरा बनाम हरियाणा राज्य और अन्य के रूप में हैं।

243

(हरिंदर सिंह सिद्धू, जे.)

इसके अंतर्गत:-

“XXX

XXX

XXX

2. फरीदाबाद में प्लॉट/बिल्डिंग बूथ साइट No.98 (पी), सेक्टर-8 के लिए आपकी बोली स्वीकार कर ली गई है और नीचे दिए गए प्लॉट/भवन को आपको निम्नलिखित नियमों और शर्तों के अनुसार फ्री-होल्ड आधार पर आवंटित किया गया है और हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 (जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है) के प्रावधान और समय-समय पर संशोधित नियमों और विनियमों के अधीन है, जिसमें नीलामी के समय पहले से घोषित और आपके द्वारा स्वीकार किए गए नियम और शर्तें शामिल हैं।

सेक्टर नं.	शहरी क्षेत्र का नाम	प्लॉट नं.	अति.लो.अभि. नीलामी के समय अधिसूचित आयाम विवरण	स्क्रायर में क्षेत्र। एमटीआरएस	प्लॉट/बी. एल. डी. जी. की कीमत।
8	फरीदाबाद	बूथ संख्या 98 (पी)	9'X 27 '= 27 वर्ग गज ।		2,66, 000/-

5. भूखंड/भवन की उपरोक्त कीमत की शेष राशि अर्थात रु.

1,99,500-का भुगतान आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर बिना ब्याज के या 10 छमाही किश्तों में किया जा सकता है। इस पत्र के जारी होने की तारीख से छह महीने की समाप्ति के बाद पहली किस्त देय होगी। प्रत्येक किस्त शेष राशि पर 15 प्रतिशत ब्याज पर शेष मूल्य पर ब्याज के साथ वसूली योग्य होगी। हालांकि, ब्याज कब्जे के प्रस्ताव की तारीख से देय होगा।

6. भूखंड/भवन का कब्जा पैरा संख्या 4 ऊपर में मांगी गई शेष 15 प्रतिशत राशि का भुगतान करने के तुरंत बाद लिया जा सकता है।

XXX

XXX

XXX

8. यदि किश्त का भुगतान उस महीने के बाद के महीने की 10 तारीख तक नहीं किया जाता है जिसमें वह देय होती है, तो संपदा अधिकारी अधिनियम की खंड 17 के प्रावधानों के अनुसार जुर्माना लगाने और भूखंड को फिर से शुरू करने के लिए कार्रवाई करने के लिए आगे बढ़ेगा।

9. हस्तांतरण की किसी अन्य शर्त के भंग की स्थिति में संपदा अधिकारी अधिनियम की खंड 17 के प्रावधान के अनुसार भूमि को फिर से शुरू कर सकता है।

10. भूमि/भवन तब तक प्राधिकरण का हिस्सा बना रहेगा जब तक कि ऐसी भूमि या भवन या बूथ की बिक्री के कारण उस प्राधिकरण को देय ब्याज और अन्य राशि, यदि कोई हो, के साथ पूरी राशि का भुगतान नहीं किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुमति के अलावा, जब तक प्राधिकरण को पूरी कीमत का भुगतान नहीं किया जाता है, तब तक आपको बिक्री उपहार बंधक या अन्यथा भूखंड/भवन या किसी भी अधिकार शीर्षक या ब्याज के माध्यम से हस्तांतरण करने का अधिकार होगा।

11. प्लॉट/भवन की कीमत के 100% के भुगतान पर, आप निर्धारित प्रपत्र में और ऐसे तरीके से संप्रेषण विलेख का निष्पादन करेंगे जो संपदा अधिकारी द्वारा निर्देशित किया जाए। पंजीकरण और स्टाम्प शुल्क के लिए शुल्क आपके द्वारा भुगतान किया जाएगा।”

(4) कहा जाता है कि याचिकाकर्ता ने 18.01.94 पर भूखंड पर कब्जा लिया है। इसके बाद, याचिकाकर्ता ने केवल तीन किशतों का भुगतान किया अर्थात् 8.1.1996 को Rs.25,000/-, 9.12.1996 को Rs.20,000/- और 7.10.1997 को Rs.45,000/- किया। उसके बाद याचिकाकर्ता द्वारा कोई राशि का भुगतान नहीं किया गया। याचिकाकर्ता का मामला है कि सेक्टर 8, फरीदाबाद में हुडा या

नगर निगम फरीदाबाद द्वारा कोई विकास नहीं किया गया था।यहां तक कि बुनियादी सुविधाएं भी उपलब्ध नहीं कराई गईं।सेक्टर 8, फरीदाबाद में दुकानों/बूथों के आवंटनकर्ताओं/किरायेदारों ने 2008 का सी. डब्ल्यू. पी. No.5058 'विजय शर्मा और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य शीर्षक से जिसमें क्षेत्र का विकास करने और बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने और वहां से अतिक्रमण हटाने की प्रार्थना के साथ से दाखिल किया।इस याचिका का निपटारा 20.5.2009 के आदेश के माध्यम से प्रतिवादी को बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने के निर्देश के साथ किया गया था।उक्त याचिका के निपटारे के बाद भी, कुछ याचिकाकर्ताओं को अवमानना कार्यवाही शुरू करने के लिए मजबूर करने वाले निर्देशों का पालन नहीं किया गया।यह याचिकाकर्ता का मामला है कि वह हमेशा तैयार था और शेष राशि जमा करने के लिए तैयार था, लेकिन ऐसा नहीं कर सका क्योंकि क्षेत्र में कोई विकास नहीं हुआ था।

(5) चूंकि याचिकाकर्ता किशतों का भुगतान करने में विफल रहा, इसलिए प्रतिवादी संख्या 4 ने हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम 1977 (संक्षेप में "1977 अधिनियम") की खंड 17 (1), 17 (2), 17 (3) और 17 (4) के तहत नोटिस जारी किए, जिसमें याचिकाकर्ता से रुपये की राशि जमा करने का आह्वान किया गया- जिसमें उसके द्वारा देय ब्याज और जुर्माने के साथ किशतें शामिल थीं।याचिकाकर्ता के ऐसा करने में विफल रहने पर, प्रतिवादी संख्या 4 ने नीलाम बदेरा बनाम हरियाणा राज्य और अन्य के लिए दिनांक 4.9.2001 (अनुलग्नक पी-2) का आदेश पारित किया।

(हरिंदर सिंह सिद्धू, जे.)

प्लॉट को फिर से शुरू करने के लिए और बिक्री पर विचार के 10 प्रतिशत को जब्त करने के लिए आदेश पारित किया। याचिकाकर्ता ने प्रशासक हुडा, फरीदाबाद के समक्ष एक अपील दायर की, जिन्होंने अपने आदेश दिनांक 7.1.2003 के माध्यम से बहाली के आदेश को दरकिनार कर दिया और याचिकाकर्ता को हुडा नीति के अनुसार 15.2.2003 तक ब्याज और जुर्माने के साथ देय राशि का भुगतान करने का एक और अवसर दिया। यह भी आदेश दिया गया था कि चूक के मामले में, बूथ की साइट स्वचालित रूप से फिर से शुरू हो जाएगी। याचिकाकर्ता ने इस आदेश का पालन नहीं किया। इसके बजाय उन्होंने 10.06.2004 पर जिला उपभोक्ता विवाद निवारण मंच, फरीदाबाद (संक्षेप में "उपभोक्ता मंच") के समक्ष शिकायत दर्ज कराई, जिसे 15.2.2006 के आदेश के माध्यम से अनुमति दी गई थी। हुडा को बूथ का मूल शेष मूल्य लेने और विचाराधीन स्थल के आसपास आवश्यक विकास करने का निर्देश दिया गया था। प्रतिवादी-हुडा ने उक्त आदेश के खिलाफ राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, फरीदाबाद के समक्ष अपील दायर की, जिसने अपने दिनांकित आदेश 15.1.2010 के माध्यम से अपील को स्वीकार कर लिया, जिला उपभोक्ता मंच के आदेश को रद्द कर दिया और शिकायत को खारिज कर दिया।

(6) इस बीच, याचिकाकर्ता ने प्रशासक हुडा के आदेश के खिलाफ 7.11.2006 को एक पुनरीक्षण याचिका भी दायर की थी, जिसे प्रतिवादी संख्या 1 ने आदेश दिनांक 03.12.2013 द्वारा खारिज कर दिया था। इसके बाद, एस्टेट अधिकारी, हुडा ने याचिकाकर्ता को बूथ से बेदखल करने के लिए दिनांकित 20.5.2014 का कारण दिखाएँ नोटिस जारी किया।

(7) इसलिए, यह रिट याचिका दायर की।

(8) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि याचिकाकर्ता हमेशा शेष किशतों को जमा करने के लिए तैयार और इच्छुक रहा है। यह केवल क्षेत्र में विकास कार्यों की पूर्ण की अनुपस्थिति में के कारण था कि याचिकाकर्ता शेष राशि जमा करने में समर्थ नहीं था। उन्होंने कहा कि अब भी याचिकाकर्ता ब्याज और जुर्माने सहित बकाया किशतों को जमा करने के लिए तैयार है।

(9) दूसरी ओर, विद्वान अधिवक्ता श्री सभरवाल ने तर्क दिया कि फिर से शुरू करने का आदेश पूरी तरह से उचित था क्योंकि याचिकाकर्ता ने जानबूझकर किशतों का भुगतान करने में चूक की है। वह अपीलीय प्राधिकरण के आदेश का पालन करने में भी विफल रही, जिसने उसे हुडा नीति के अनुसार ब्याज और जुर्माने के साथ देय राशि का भुगतान करने का एक और अवसर दिया था।

(10) हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना है और रिकॉर्ड का अध्ययन किया है।

(11) दिनांक 8.12.1993 के आवंटन पत्र के नियमों और शर्तों के अनुसार, राशि का 25 प्रतिशत जमा करने के बाद 10 प्रतिशत पर

(246) आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2018(1)

नीलामी के समय और आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिनों के भीतर 15 प्रतिशत), याचिकाकर्ता को शेष राशि Rs. 1,99,500/-आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर बिना ब्याज के एकमुश्त राशि का भुगतान करना आवश्यक था। पहली किश्त आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से छह महीने की समाप्ति के बाद देय थी। प्रत्येक किश्त की वसूली शेष राशि पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ की जानी थी। 10 छमाही किश्तों में भुगतान की जाने वाली 75 प्रतिशत शेष राशि के संबंध में, याचिकाकर्ता ने केवल तीन जमा किए अर्थात् 8.1.1996 को Rs.25,000/-, 9.12.1996 को Rs.20,000/- और 7.10.1997 को Rs.45,000/-। इसके बाद कुछ भी भुगतान नहीं किया गया।

(12) संपदा अधिकारी ने याचिकाकर्ता को 1977 के अधिनियम की धारा 17 (1), 17 (2), 17 (3) और 17 (4) के तहत नोटिस दिनांक 30.05.1994, 06.07.1994, 29.08.1996, 21.11.2000, 10.04.2001, 02.06.2001 जारी किए, जिसमें उसे अवशिष्ट राशि Rs.4,90,520/- का भुगतान करने के लिए कहा गया था। याचिकाकर्ता द्वारा भुगतान करने या चूक के लिए कोई संतोषजनक स्पष्टीकरण देने में विफलता पर, प्रतिवादी नं 4 ने संपत्ति को फिर से शुरू करने और प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत जब्त करने का आदेश पारित किया। याचिकाकर्ता ने इसके

खिलाफ एक अपील दायर की, जिसे स्वीकार कर लिया गया। याचिकाकर्ता को हुडा नीति के अनुसार 15.2.2003 तक ब्याज और जुमने के साथ देय राशि का भुगतान करने का एक और अवसर दिया गया था। यह आदेश दिया गया था कि चूक के मामले में, फिर से शुरू करने का आदेश पुनर्जीवित होगा। यह याचिकाकर्ता का मामला है कि हालांकि आदेश दिनांकित 7.1.2003 है, लेकिन यह वास्तव में उसे 22.5.2003 पर सूचित किया गया था, अर्थात् दिनांकित 15.02.2003 आदेश में निर्दिष्ट देय राशि जमा करने की अंतिम तिथि समाप्त होने के बाद सूचित किया गया। हालाँकि, हमारे विचार में, याचिकाकर्ता इसके कारण किसी भी लाभ का दावा नहीं कर सकता है, क्योंकि यदि प्रशासक (अपीलीय प्राधिकरण) का आदेश अनुपालन की तारीख समाप्त होने के बाद प्राप्त हुआ था, तो याचिकाकर्ता के लिए प्रशासक को आवेदन करने और राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने के लिए खुला था। लेकिन याचिकाकर्ता ने ऐसा नहीं किया। इसके बजाय, उन्होंने जिला उपभोक्ता मंच, फरीदाबाद के समक्ष 10.6.2004 पर इस आरोप के साथ शिकायत दर्ज करने का फैसला किया कि कब्जा सौंपने के समय क्षेत्र में कोई विकास नहीं हुआ था। शिकायत में, यह प्रार्थना की गई थी कि प्रतिवादी को निर्देश दिया जाए कि वे उसे प्रश्नगत बूथ से बेदखल न करें; बूथ के शेष मूल्य के लिए किसी भी प्रकार का ब्याज न लें; कि रुपये की मांग को अमान्य घोषित किया जाए और प्रतिवादी को प्रश्नगत बूथ को फिर से शुरू नहीं करने का आदेश दिया जाए। मुकदमेबाजी के खर्चों के अलावा रुपये 1,00,000-के मुआवजे की मांग की गई थी। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ता

अवसर दिए जाने के बावजूद राशि को जमा करने के लिए इच्छुक नहीं था।

नीलम बदेरा बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

247

(हरिंदर सिंह सिद्धू, जे.)

जिला उपभोक्ता मंच ने शिकायत की अनुमति दी और विभिन्न निर्देश जारी किए। हालाँकि, राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने अपने दिनांक 15.01.2010 के आदेश के माध्यम से इसके आदेश को उलट दिया।

(13) याचिकाकर्ता ने 7.11.2006 को प्रशासक के दिनांकित 7.1.2003 के आदेश को चुनौती देते हुए पुनरीक्षण याचिका दायर की, जिसे दिनांकित 3.12.2013 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था। पुनरीक्षण प्राधिकरण के समक्ष, उनकी ओर से यह तर्क दिया गया था कि वह जानबूझकर चूक करने वाली नहीं थी और उस क्षेत्र में विकास की कमी के कारण चूक करने के लिए मजबूर किया गया था जहां बूथ स्थित है। प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने आदेश में कहा कि फिर से शुरू करने का आदेश पारित करने से पहले याचिकाकर्ता को 1977 के अधिनियम की खंड 17 के तहत नोटिस जारी करके पर्याप्त अवसर दिए गए थे। इसलिए, आदेश में कोई दुर्बलता नहीं थी। इसने 2010 के सी. डब्ल्यू. पी. No.9503 में सुरेश चंद अन्य हरियाणा राज्य और ओ. आर. एस. शीर्षक से इस न्यायालय के एक निर्णय का उल्लेख किया।, जिसमें यह देखा गया है कि फिर से शुरू करने के आदेश को केवल

इसलिए अलग नहीं किया जा सकता है क्योंकि आवंटी बाद में तर्क देता है कि वह जुर्माना और ब्याज के साथ पूरी नीलामी राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है। इसमें यह देखा गया कि सार्वजनिक नीलामी में आवंटन प्राप्त करने के बाद आवंटी इस इरादे से समय पर किश्त का भुगतान नहीं करते हैं कि वे बाद में कई वर्षों के बाद जुर्माना और ब्याज के साथ बकाया का भुगतान करेंगे और संपत्ति की कीमत बढ़ने पर भारी लाभ अर्जित करेंगे। ऐसे मामलों में फिर से शुरू करने के आदेशों में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए।

(14) प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने आदेश में माननीय उच्चतम न्यायालय के एक निर्णय चंडीगढ़ नगर निगम और अन्य बनाम विपिन कुमार जैन, (2006 का एसएलपी No.12968, ने निर्णय 20.9.2007 को लिया था का भी उल्लेख किया है। जिसमें यह देखा गया था कि नीलामी के मामलों में अनुबंध का सार समय है। संपत्ति की कीमतें दिन-प्रतिदिन बढ़ती जाती हैं और यदि निर्धारित अवधि के भीतर संविदात्मक दायित्वों को पूरा नहीं किया जाता है तो राज्य को नुकसान होता है जिसकी क्षतिपूर्ति देरी के लिए ब्याज या जुर्माने के रूप में नहीं की जा सकती है। इस बात पर जोर दिया गया कि जब आवंटी वर्षों के बाद ब्याज और मूलधन का भुगतान करने की पेशकश करता है तो यह उस कीमत को कम करने के बराबर है जिसकी अनुमति नहीं दी जा सकती है।

(15) उच्चतम न्यायालय की प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार हैं:-

"नीलामी एक मूल्य-खोज तंत्र है जो संविदात्मक दायरे में आता है। वर्तमान मामले में, हम वाणिज्यिक साइटों से संबंधित हैं। नीलामी

मूल रूप से सरकार के लिए राजस्व बढ़ाने की एक कवायद है। जब समय के भीतर मूल्य का भुगतान नहीं किया जाता है तो इसके परिणामस्वरूप राज्य को राजस्व का नुकसान होता है।

नीलामी से संबंधित मामलों में अनुबंध का सार समय है। संपत्ति की कीमतें दिन-ब-दिन बढ़ती जा रही हैं।

वर्तमान मामले में नीलामी आयोजित करने में कोई अवैधता नहीं थी। प्रतिवादी को भुगतान करने के लिए बार-बार नोटिस जारी किए जाने के बावजूद, प्रतिवादी निर्धारित अवधि के भीतर भुगतान करने में विफल रहा। सक्षम अधिकारियों द्वारा प्रतिवादी को बार-बार अनुग्रह दिखाने के बावजूद भुगतान नहीं किया गया। संपत्ति की कीमतें दिन-प्रतिदिन बढ़ती जाती हैं और यदि निर्धारित अवधि के भीतर संविदात्मक दायित्वों को पूरा नहीं किया जाता है तो उस स्थिति में राज्य को नुकसान होता है जिसकी भरपाई चार साल के बाद ब्याज या जुर्माने के रूप में नहीं की जा सकती है। अंततः नीलामी किसी विशेष वर्ष में विशेष क्षेत्र में प्रचलित मूल्य का पता लगाने या पता लगाने के लिए एक अभ्यास है और यदि समय में धन का भुगतान नहीं करने के तुच्छ बहाने पर समय की अधिकता की अनुमति दी जाती है तो पूरी कवायद विफल हो जाएगी।

इसलिए हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय को उस प्रक्रिया में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था जिसमें निगम पूरी तरह से उचित था

और राशि का 10 प्रतिशत जब्त करने और नए नियमों और शर्तों पर नए प्रस्ताव आमंत्रित करने का हकदार था।

प्रतिवादी की ओर से यह प्रस्तुत किया गया है कि उपरोक्त अवधि के दौरान उसे बाईपास ऑपरेशन और वित्तीय कठिनाइयों से गुजरना पड़ा और इसलिए जमा करने में देरी को माफ कर दिया जाए। हमारे विचार में प्रतिवादी को भुगतान करने के लिए पर्याप्त अवसर दिए गए थे और इसलिए देरी को माफ करने का कोई सवाल ही नहीं था। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि जब प्रतिवादी वर्षों के बाद ब्याज और मूलधन का भुगतान करने की पेशकश करता है तो यह उस कीमत को कम करने के बराबर है जिसकी अनुमति नहीं दी जा सकती है।

(16) किशतों का भुगतान न करने के लिए विकास की कमी की याचिका को भी प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा सही ढंग से खारिज कर दिया गया है। अजय कुमार जैन बनाम हरियाणा राज्य 1 के मामले में इस अदालत की एक खण्ड पीठ यह निर्णय दिया है कि यदि खुली नीलामी में कोई भूखंड खरीदा जाता है, तो आबंटित व्यक्ति इस आधार पर किशतों का भुगतान नहीं रोक सकता है कि अधिकारियों ने क्षेत्र में विकास कार्य नहीं किए हैं। प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार हैं:

“6. यह मुद्दा कि क्या कोई आवंटी, जिसने एक खुली नीलामी में भूखंड खरीदे हैं।

1 2016 (3) आर. सी. आर. (सिविल) 345

(हरिंदर सिंह सिद्धू, जे.)

भूखंड की कीमत को रोक सकता है जो किशतों में देय हो सकती है और इस याचिका पर उपार्जित ब्याज भी कि संबंधित प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य नहीं किए गए हैं, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यू. टी. चंडीगढ़ प्रशासन और एन. आर. वी. अमरजीत सिंह और अन्य 2009 (2) आर. सी. आर. (सिविल), 401 में विचार किया गया है और इसे निम्नानुसार देखा गया ।

"19. लखनऊ विकास प्राधिकरण बनाम एम. के. गुप्ता, (1994) 1 एस. सी. सी. 243 में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जहां कोई विकासकर्ता भूमि के विकास की गतिविधि करता है और एक विकसित लेआउट में साइटों के आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करता है, तो यह 'सेवा' के बराबर होगा, कि जब आवंटित साइट का कब्जा निर्धारित अवधि के भीतर वितरित नहीं किया जाता है, तो देरी सेवा की कमी या इनकार के बराबर हो सकती है, और इस तरह की देरी के संबंध में कोई भी दावा अचल संपत्ति के संबंध में नहीं है, बल्कि किसी विशेष मानक, गुणवत्ता या ग्रेड की सेवा प्रदान करने में कमी के संबंध में है। एक डेवलपर की गतिविधि, जो साइटों के लेआउट में भूमि का विकास, सुविधाओं के साथ एक लेआउट के गठन का आश्वासन देकर आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करना और एक विशेष मूल्य पर निर्धारित समय के भीतर आवंटित साइटों की डिलीवरी, बिक्री या पट्टे पर मौजूदा साइटों की नीलामी से पूरी तरह से अलग है। विकास और आवंटन की योजना में, आवंटित व्यक्ति के पास आवंटित स्थान का कोई विकल्प नहीं होता है। उसके पास भुगतान की जाने वाली

कीमत के संबंध में कोई विकल्प नहीं है। विकास प्राधिकरण तय करता है कि उसे कौन सी जगह आवंटित की जानी चाहिए। विकास प्राधिकरण भूखंडों के आकार के संदर्भ में एक समान मूल्य तय करता है। अधिकांश विकास योजनाओं में, आवेदन आमंत्रित किए जाते हैं और आवंटन लेआउट के वास्तविक विकास या स्थलों के गठन से बहुत पहले किया जाता है। इसके अलावा विकास योजना विकास प्राधिकरण पर निर्दिष्ट सुविधाएं प्रदान करने का दायित्व डालती है। वैकल्पिक रूप से विकासकर्ता यह दर्शाता है कि वह ब्रोशर या विज्ञापन में दी कुछ सुविधाएं प्रदान करेगा। साइटों की सार्वजनिक नीलामी में स्थिति पूरी तरह से अलग होती है। इच्छुक व्यक्ति प्रस्तावित साइटों का निरीक्षण कर सकता है और उस साइट का चयन कर सकता है जिसे वह हासिल करना चाहता है और केवल ऐसी साइट के संबंध में नीलामी में भाग ले सकता है। नीलामी में बोली लगाने से पहले, वह स्थल की स्थिति और स्थिति का पता जानता है

वह सुविधाओं के अस्तित्व या कमी के बारे में जानता है। नीलामी 'जैसा है, जहां है' के आधार पर होती है। इस तरह के ज्ञान के साथ, वह नीलामी में भाग लेता है और एक विशेष बोली की पेशकश करता है। इस बात की कोई बाध्यता नहीं है कि वह एक विशेष कीमत की पेशकश करे।

20. जहां किसी विशिष्ट या विशेष सुविधाओं का आश्वासन दिए बिना सार्वजनिक नीलामी होती है, और संभावित खरीदार/पट्टेदार साइट की जांच करने का अवसर मिलने के बाद नीलामी में भाग लेता है, वहां नीलामी में बोली मौजूदा स्थिति, स्थिति और साइट की स्थिति को ध्यान में रखते हुए लगाई जाती है। यदि सभी सुविधाएं उपलब्ध हैं, तो वह अधिक राशि की पेशकश करेंगे। यदि कोई सुविधा नहीं है, या यदि साइट को कोई नुकसान होता है, तो वह कम राशि की पेशकश करेगा, या नीलामी में भाग नहीं ले सकता है। एक बार जब कोई व्यक्ति खुली आँखों से नीलामी में भाग लेता है, तो उसे यह कहते हुए नहीं सुना जा सकता है कि वह कीमत/प्रीमियम की शेष राशि या विलंबित भुगतान पर निर्धारित ब्याज, या जमीनी किराए का भुगतान इस आधार पर नहीं करेगा कि साइट कुछ नुकसान से ग्रस्त है या इस आधार पर कि सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं।

7. याचिकाकर्ताओं की ओर से दिए गए औचित्य को ध्यान में रखते हुए कि विकास कार्यों को पूरा नहीं करने के कारण किशतों को जमा नहीं किया गया था और कुछ नुकसानों से पीड़ित विचाराधीन भूखंड को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। यदि याचिकाकर्ताओं की ओर से संपत्ति को बनाए रखने का कोई प्रामाणिक इरादा था, तो उनके लिए विरोध के तहत किशत जमा करना हमेशा खुला था और उसके बाद उचित कार्यवाही करके उनकी शिकायत, यदि कोई हो, का निवारण करने की मांग की। दूसरी ओर याचिकाकर्ताओं ने वर्ष 1988 में प्रीमियम के 25 प्रतिशत की प्रारंभिक जमा राशि के बाद एक पैसा भी जमा नहीं करने का फैसला किया। हुडा अधिकारियों की कार्यवाही को

फिर से शुरू करने और अंतिम रूप देने की कार्रवाई को गलत नहीं ठहराया जा सकता है।”

(17) इस मामले के तथ्य यह नहीं बताते हैं कि याचिकाकर्ता एक आवंटनकर्ता है जो वास्तव में अपनी संपत्ति की रक्षा करने में रुचि रखती है। याचिकाकर्ता ने न केवल उसे किशतों का भुगतान करने के लिए बुलाए गए कई नोटिसों का जवाब नहीं दिया, बल्कि उसने ।

251 नीलम बदेरा बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

(हरिंदर सिंह सिद्धू, जे.)

अपीलीय प्राधिकरण द्वारा देय राशि का भुगतान करके भूखंड को बहाल करने के लिए अपने दिनांकित 07.01.2003 (22.05.2003 पर सूचित) आदेश के माध्यम से प्रदान किया गया का भी लाभ नहीं उठाया। इसके अलावा, हर कदम पर उनके प्रतिकूल आदेशों को चुनौती देने में अकथनीय देरी हुई है। पुनः आरंभ करने का आदेश 04.09.2001 पर पारित किया गया था। उन्होंने एक अपील दायर करके इसे चुनौती दी, जिसका निपटारा 07.01.2003 के आदेश के माध्यम से किया गया, जिसे उन्हें 22.05.2003 पर सूचित किया गया था। याचिकाकर्ता ने लगभग साढ़े तीन साल बाद 7.11.2006 पर पुनरीक्षण याचिका दायर करके इसे चुनौती दी। इस बीच, इसमें कोई संदेह नहीं है कि उन्होंने 10.06.2004 पर जिला मंच के समक्ष एक उपभोक्ता शिकायत दर्ज कराई थी, जिसकी अनुमति 15.02.2006 पर दी गई थी। हुडा द्वारा दायर एक अपील पर राज्य आयोग द्वारा अपने

दिनांक 15.01.2010 के आदेश के माध्यम से इस आदेश को उलट दिया गया था। याचिकाकर्ता द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका को 3.12.2013 पर खारिज कर दिया गया था। उन्होंने 09.12.2016 पर वर्तमान याचिका दायर की। इस प्रकार, उन्होंने लगभग साढ़े तीन साल बाद अपीलीय आदेश को चुनौती दी। पुनरीक्षण आदेश को तीन साल बाद चुनौती दी गई है। यह इंगित करता है कि याचिकाकर्ता भूखंड को बनाए रखने के बारे में गंभीर नहीं थी।

(18) हालाँकि इस न्यायालय के समक्ष, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने संकेत दिया था कि याचिकाकर्ता ब्याज और जुर्माने के साथ सभी बकाया राशियों का भुगतान करने के लिए तैयार होगा, उपरोक्त न्यायालयों के निर्णयों को देखते हुए उक्त प्रस्ताव को इस अंतिम चरण में स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

(19) इस प्रकार, हम विवादित आदेशों में कोई दुर्बलता नहीं पाते हैं। नतीजतन, यह याचिका खारिज कर दी जाती है।

पी. एस. बाजवा

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 कार्यावयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

Anita Dagar