

न्यायमूर्ति जवाहर लाल गुप्ता और के. एस. गरेवाल के समक्ष  
मेसर्स शांति कुंज इन्वेस्टमेंट (प्राइवेट) लिमिटेड-याचिकाकर्ता

बनाम

यू.टी. प्रशासन, चंडीगढ़ एवं अन्य-

प्रतिवादी

सी.डब्ल्यू.पी. नंबर 1999 का 959

2 फरवरी 2001

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952-धारा. 2-चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग नियम, 1973-नियम 3, 12(2) और 13-नीलामी के माध्यम से साइटों का आवंटन-आवंटियों को प्रीमियम की राशि का 25% भुगतान करना-आवंटियों ने प्रीमियम की किश्तों और ज़मीन का किराए का भुगतान करने में चूक की- प्रशासन मंत्रालय भुगतान में देरी के कारण जुर्माना / ब्याज लगाता है और यहां तक कि आवंटन रद्द कर देता है - प्रशासन बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने और अतिक्रमण हटाने में विफल रहता है - आवंटी संपत्ति का उपयोग करने और अधिकारों का आनंद लेने में असमर्थ हैं - सुविधाएं प्रदान करना और अतिक्रमण हटाना प्रशासन का कर्तव्य है - प्रीमियम, जमीन, किराया का भुगतान तभी दावा किया जा सकता है जब आवंटी संपत्ति का उपयोग करने के अधिकार का प्रयोग कर सकता है - आवंटी सुविधाएं उपलब्ध होने तक प्रीमियम की किश्तों और जमीनी किराया पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं, - 1972 के नियम का नियम 12(2) मुख्य प्रशासक को पट्टा शुरू होने से पहले आधिकारिक राजपत्र में सूचित करके ब्याज दर तय करने का अधिकार देते हैं - नगर निगम अधिसूचना जारी किए बिना 10% के बजाय 18% से 24% की दर से ब्याज लगाता है - एम.सी. की कार्रवाई नियमों के अनुरूप नहीं है - आवश्यक सुविधाएं प्रदान करने और अतिक्रमण हटाने के बाद प्रतिवादियों से किश्तों की वसूली करने का निर्देश देते हुए लागत के साथ रिट की अनुमति दी गई।

अभिनिर्धारित किया गया कि जब कोई व्यक्ति शानदार कीमत चुकाता है तो वह यह मानने का हकदार है कि संपत्ति सभी बाधाओं से मुक्त है। वह संबंधित प्राधिकारी या किसी अन्य की ओर से बिना किसी देरी या बाधा के इमारत को खड़ा करने में सक्षम होगा। उन्हें सभी

नागरिक सुविधाएं प्रदान की जाएंगी जो इमारत के उचित निर्माण, परिसर के कब्जे और संपत्ति के आनंद के लिए आवश्यक हैं। 1952 अधिनियम की धारा 2 (बी) में परिभाषित सुविधाएं प्रदान करना प्रशासन का कर्तव्य है, जो संपत्ति के प्रभावी आनंद के लिए आवश्यक हैं। इन्हें उपलब्ध कराना होगा। प्रशासन यह सुनिश्चित करने के लिए भी बाध्य है कि आवंटी को साइट तक पहुंचने और संपत्ति का आनंद लेने के रास्ते में कोई बाधा न हो। यदि कोई रुकावट है तो उसे हटाना प्रशासन का दायित्व है।

(अनुच्छेद 27, 31 और 36)

इसके अलावा, यह अभिनिर्धारित किया गया कि जहां प्रशासन एक दशक से अधिक समय से सुविधाएं प्रदान करने और/या अतिक्रमण हटाने में विफल रहा है, उसे यह दावा करने की अनुमति देना अनुचित होगा कि आवंटी प्रीमियम की किस्त और जमीन के किराये के रूप में तय की गई राशि का भुगतान करने में देरी के कारण, जमीन का किराया और उस पर ब्याज का भुगतान करने के लिए बाध्य है। जब प्रशासन ऐसी स्थितियाँ प्रदान करने में विफल रहता है जहाँ संपत्ति का आनंद संभव हो और आवंटी को किसी भी तरह से दोष न दिया जाए, तो जमीन के किराए और ब्याज के रूप में धन की वसूली का उसका अधिकार लागू नहीं होता है, अन्यथा, 'अनुबंध' को खुद को विवेकहीन होने की आलोचना से पीड़ित होना पड़ेगा।

(अनुच्छेद 42)

आगे कहा गया कि ब्याज दर केवल मुख्य प्रशासक द्वारा ही तय की जा सकती है। ऐसा केवल पट्टे के शुरू होने से पहले आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा ही किया जा सकता है। प्रारंभ में ब्याज दर 6% निर्धारित की गई थी। 29 नवंबर, 1990 की अधिसूचना द्वारा इसे बढ़ाकर 10% कर दिया गया। मुख्य प्रशासक ने ब्याज दर 18% निर्धारित करने का कोई आदेश जारी नहीं किया था। कोई सूचना नहीं है। इस प्रकार, 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगाने की नगर निगम की कार्रवाई 1973 के नियम 12 (2) के अनुरूप नहीं है। इसे कायम नहीं रखा जा सकता।

(अनुच्छेद 54 और 56)

नवप्रीत सिंह रापरी के साथ वरिष्ठ वकील सरवन सिंह, याचिकाकर्ता के वकील।

अशोक अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता, के साथ सुभाष गोयल प्रतिवादी संख्या 1, 3 और 4 के अधिवक्ता

दीपाली पुरी, प्रतिवादी संख्या 2 और 5 के लिए वकील।

फैसला

न्यायमूर्ति जवाहर लाल गुप्ता,

(1) इन सात मामलों में याचिकाकर्ता विभिन्न वाणिज्यिक साइटों के आवंटी हैं। उनका आरोप है कि चंडीगढ़ प्रशासन उन्हें बेची गई साइटों के उपयोग और कब्जे के लिए बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने में विफल रहा है। उनकी शिकायत है कि प्रशासन प्रशासन करने में विफल रहा है। यह कुप्रशासन का दोषी है। फिर भी वह मनमाने तरीके से जमीन का किराया और ब्याज वसूल रहा है। यहां तक कि वह साइटों को फिर से शुरू करने का भी सहारा ले रहा है। इन आधारों पर, याचिकाकर्ता इस अदालत के हस्तक्षेप की प्रार्थना करते हैं ताकि प्रशासन को ब्याज और जमीन का किराया वसूलने से रोका जा सके। इन मामलों के निर्णय के लिए प्रासंगिक तथ्यात्मक स्थिति पर संक्षेप में गौर किया जा सकता है।

सी.डब्ल्यू.पी. 1999 का क्रमांक 9481

(2) 12 फरवरी 1989 को चंडीगढ़ प्रशासन ने गोदाम साइट नंबर 290, सेक्टर 26, चंडीगढ़ की नीलामी की। याचिकाकर्ता ने अपने दो भाइयों के साथ रुपये 22,10,000 के प्रीमियम के लिए बोली दी। इसे स्वीकार कर लिया गया। 'बोली' राशि का 25% यानी रु. 5,52,500 जमा करने के बाद याचिकाकर्ता को 16 मार्च, 1989 को आवंटन पत्र जारी किया गया था। यह जगह याचिकाकर्ता को लीज-होल्ड के आधार पर 99 वर्षों के लिए दी गई थी। आवंटन की शर्तों के तहत, याचिकाकर्ता को रुपये 6,31,590 की तीन समान वार्षिक किश्तों में 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ राशि का भुगतान करना था। ये भुगतान नीलामी की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर शुरू होना था। इसके अलावा, आवंटियों को पहले 33 वर्षों के लिए रुपये 55,250 की दर से वार्षिक भूमि किराया भी देना होगा। आवंटन पत्र की एक प्रति रिट याचिका के साथ अनुलग्नक P-1 के रूप में प्रस्तुत की गई है।

(3) याचिकाकर्ता ने निर्माण शुरू किया। हालाँकि, उन्होंने पाया कि साइट के ऊपर से हाई वोल्टेज बिजली के तार गुजर रहे थे। सीवरेज सिस्टम नहीं बिछाया गया। साइट तक पहुंचने के लिए कोई सड़क नहीं थी। उस जगह से सटी हुई बड़ी संख्या में झुगियां थीं। निवासी इस स्थल

का उपयोग खुले शौचालय के रूप में कर रहे थे। 26 सितंबर, 1989 को याचिकाकर्ता ने संपदा अधिकारी को एक अभ्यावेदन देकर अनुरोध किया कि आवश्यक सुविधाएं प्रदान की जाएं और अनधिकृत झुग्गियों को हटाया जाए। विभिन्न अभ्यावेदन और व्यक्तिगत अनुरोधों के बावजूद आवश्यक कार्रवाई नहीं की गई। याचिकाकर्ता का आरोप है कि "आवंटन की तारीख से आज तक, सड़क, पानी की आपूर्ति, सीवरेज, जल निकासी, लैंड-स्केपिंग और अन्य सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसी कोई सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं।" उन्होंने "पूरे प्रीमियम का भुगतान कर दिया है" क्योंकि "नीलामी की तारीख से आज तक अधिनियम के तहत निर्धारित और साइट के उचित उपयोग के लिए आवश्यक सुविधाएं साइट पर उपलब्ध नहीं कराई गई हैं, इसलिए कोई ब्याज या जमीन का किराया नहीं दिया जा सकता है जब तक सुविधाएं उपलब्ध कराने और साइट को उपयोग योग्य नहीं बनाया जाता"। यह उनका मामला है कि प्रशासन को "सुविधाएं प्रदान करने और नीलामी से पहले साइट विकसित करने की आवश्यकता है, जो प्रतिवादी करने में विफल रहे। साइट को विकसित किए बिना और सुविधाएं प्रदान किए बिना, प्रतिवादियों ने नीलामी की तारीख से जमीन का किराया वसूलना शुरू कर दिया। चूंकि यह उपयोग के लिए उपयुक्त नहीं है, इसलिए जब तक सुविधाएं प्रदान नहीं की जाती हैं और साइट को उस व्यवसाय को चलाने के लिए उचित रूप से उपयोग करने योग्य नहीं बनाया जाता है जिसके लिए इसे खरीदा गया है, तब तक कोई जमीन या ब्याज नहीं लिया जाना चाहिए।

(4) याचिकाकर्ता का आरोप है कि सुविधाओं के प्रावधान के लिए उनके बार-बार अनुरोध पर ध्यान नहीं दिया गया। हालाँकि, 1 जून, 1990 को, संपदा अधिकारी ने चंडीगढ़ लीज-होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12 (3) के तहत एक नोटिस जारी किया, जिसमें जमीन के किराए, ब्याज और रु. 46,684 जुर्माने के साथ पहली किस्त का भुगतान करने के लिए कहा गया। इस नोटिस की एक प्रति अनुलग्नक P.7 के रूप में प्रस्तुत की गई है। याचिकाकर्ता को चेतावनी दी गई कि यदि भुगतान नहीं किया गया तो पट्टा रद्द करने की कार्यवाही शुरू कर दी जाएगी। उन्होंने आदेश के विरुद्ध अपील दायर की। मुख्य प्रशासक ने, अपने आदेश दिनांक 6 फरवरी, 1998 द्वारा, पाया कि "सहायक संपदा अधिकारी ने भुगतान करने में देरी के कारण अधिकतम संभव जुर्माना लगाया है। ऐसा पाया गया है कि अधिकतम दंड का सहारा केवल तभी लिया जाना चाहिए जब किसी मामले की विशेष परिस्थितियों में इसकी आवश्यकता हो। वर्तमान मामले में ऐसी कोई

परिस्थिति सामने नहीं आई है।" इस प्रकार, जुर्माना आधा कर दिया गया। इस आदेश की एक प्रति अनुलग्नक P.8 के रूप में प्रस्तुत की गई है। याचिकाकर्ता का कहना है कि जुर्माना लगाना पूरी तरह से अवैध था। याचिकाकर्ता ने आगे आरोप लगाया कि इमारत खाली पड़ी है और उसे बहुत बड़ा नुकसान हो रहा है। वह प्रार्थना करते हैं कि उन आदेशों को, जिनकी प्रतियां अनुलग्नक P7 और P8 के रूप में प्रस्तुत की गई हैं, रद्द कर दिया जाए। वह आगे प्रार्थना करते हैं कि परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी की जाए जिसमें प्रतिवादियों को "साइट पर पानी कनेक्शन, सीवरेज कनेक्शन, एप्रोच रोड, पार्किंग आदि जैसी सुविधाएं" प्रदान करने का निर्देश दिया जाए। वह आगे प्रार्थना करते हैं कि प्रतिवादियों को सुविधाएं प्रदान किए जाने तक ब्याज और जमीन का किराया न वसूलने का निर्देश दिया जाए।

(5) प्रतिवादियों की ओर से सहायक संपदा अधिकारी श्री एस.पी. अरोड़ा द्वारा एक लिखित बयान दायर किया गया था। अन्य बातों के साथ-साथ यह कहा गया है कि साइट पर इमारत दूसरी मंजिल तक बनाई गई है और याचिकाकर्ता के कब्जे में है। "कब्जा प्रमाणपत्र जारी किया गया था और सीवरेज कनेक्शन प्रदान किया गया था, - दिनांक 30 अगस्त, 1995 के ज्ञापन के माध्यम से"। बिजली और पानी के कनेक्शन उपलब्ध करा दिये गये हैं। हालाँकि, यह स्वीकार किया गया है कि "कोई संपर्क सड़क या फुटपाथ नहीं है और विचाराधीन स्थल के पास झुगियाँ मौजूद हैं"।

(6) प्रतिवादियों का आरोप है कि प्रीमियम और जमीन के किराये की पहली किस्त यानी 6,86,840 रुपये 10 मार्च 1990 तक देय थे। भुगतान नहीं किया गया। 26 मार्च, 1990 को सहायक संपदा अधिकारी ने आदेश दिया कि आवंटियों को कारण बताओ नोटिस जारी किया जाए और बताया जाए कि राशि के 10% की दर से जुर्माना क्यों न लगाया जाए। यह कारण बताओ नोटिस श्री बलदेव राज भाटिया को 30 मार्च, 1990 को दिया गया था। चूँकि जवाब में कुछ भी नहीं सुना गया, इसलिए 10% की सीमा तक जुर्माना लगाया गया और 1 जून, 1990 को एक नोटिस जारी कर याचिकाकर्ता को रुपये 46,684 का भुगतान करने के लिए कहा गया। भुगतान 31 अगस्त, 1990 तक करना था। अपील में जुर्माने की राशि घटाकर आधी कर दी गई। प्रतिवादियों का आरोप है कि 8,80,745 रुपये की राशि याचिकाकर्ता पर बकाया है। उनका कहना है कि याचिका "पूरी

तरह से गलत और बिना किसी योग्यता के है" इसलिए इसे जुमनि के साथ खारिज कर दिया जाना चाहिए।

(7) मामला 13 नवंबर, 2000 को बेंच के समक्ष पेश किया गया था। याचिकाकर्ता की ओर से अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रस्तुत किया गया था कि प्रतिवादी संख्या 1 से 3 की ओर से दायर लिखित बयान "तथ्यात्मक रूप से गलत" था। यह बताया गया कि साइट के पास सीवरेज लाइन भी मौजूद नहीं थी। सीवरेज कनेक्शन देने का सवाल ही नहीं उठता। पक्षों के वकील को सुनने के बाद, हमने पाया कि प्रथम दृष्टया, लिखित बयान सटीक नहीं था। प्रतिवादियों को तथ्यात्मक स्थिति स्पष्ट करने और कारण बताने का निर्देश दिया गया कि क्यों न गलत हलफनामा भरने की कार्यवाही शुरू की जाए।

(8) आदेश के अनुपालन में, श्री एस.पी. अरोड़ा ने 21 नवंबर, 2000 को शपथ पत्र दायर किया। यह देखा जा सकता है कि शपथ पत्र शपथ आयुक्त या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी के समक्ष शपथ नहीं लिया गया था। इस 'शपथ पत्र' में, यह कहा गया है कि कुछ भवन उल्लंघनों के कारण सीवरेज कनेक्शन से इनकार कर दिया गया था, जो याचिकाकर्ता को दिनांक 14 जनवरी, 1991 के पत्र के माध्यम से सूचित किया गया था। याचिकाकर्ता ने सीवरेज कनेक्शन और कब्जे के अनुदान के लिए फिर से आवेदन किया था - पत्र दिनांक 28 अगस्त, 1995 द्वारा। उल्लंघनों को हटाने के लिए एक वचन भी दिया गया था। सीवरेज और व्यवसाय के प्रावधान के लिए प्रमाण पत्र देना पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम 18 और 112 द्वारा शासित होता है। आवश्यक सीवरेज कनेक्शन और व्यवसाय प्रमाण पत्र एसडीओ (बी) की सिफारिश पर दिए गए थे और दिनांक 30 अगस्त, 1995 के पत्र के माध्यम से याचिकाकर्ता को अवगत कराया गया। आगे कहा गया है कि कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक स्वास्थ्य प्रभाग संख्या 4 से "सीवरेज को मुख्य सीवरेज लाइन से जोड़ने का अनुरोध किया गया था"। सीवरेज लाइन बिछाने की जिम्मेदारी नगर निगम की है। संपदा अधिकारी केवल अनुमति देता है। व्यवसाय प्रमाणपत्र जो स्वीकृत योजना के अनुसार भवन के पूरा होने को प्रमाणित करता है, जारी किया गया था। यह सुनिश्चित किया जाता है कि लिखित बयान में अनुच्छेद 3 में "व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने और सीवरेज कनेक्शन देने के संबंध में दिए गए दावे रिकॉर्ड और प्रासंगिक नियमों के अनुसार सही हैं"। आगे यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता ने इमारत पर कब्जा कर लिया है और 1994 से व्यवसाय कर रहा है। यह दावा उत्पाद शुल्क और कराधान अधिकारी द्वारा दिनांक



18 नवंबर, 2000 के ज्ञापन के अनुसार दी गई जानकारी के आधार पर बनाया गया है, जिसके अनुसार मैसर्स सुमीत ट्रेडिंग कंपनी, एससीएफ नंबर 290, ग्रेन मार्केट, सेक्टर 26, चंडीगढ़ 14 सितंबर, 1994 से पंजाब जनरल सेल्स एक्ट, 1948 और सेंट्रल सेल्स टैक्स एक्ट, 1956 के तहत विभाग के साथ पंजीकृत है। प्रतिवादियों का कहना है कि वे नियम 18 और 112 के तहत कब्जे और सीवरेज कनेक्शन की अनुमति प्रदान करें। "मुख्य सीवर के साथ परिसर का सीवरेज कनेक्शन इंजीनियरिंग विभाग द्वारा जोड़ा गया है"

सीडब्ल्यूपी 959/99

(9) 2 जनवरी 1998 को, नगर निगम, चंडीगढ़ द्वारा एक दुकान-सह-कार्यालय साइट नंबर 141-142, सेक्टर 9, चंडीगढ़ की नीलामी की गई थी। साइट को लीजहोल्ड आधार पर आवंटित किया जाना था। याचिकाकर्ता-एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी ने रुपये 1,78,05,000 की बोली दी। इसने 25% राशि का भुगतान किया। निगम ने 5 फरवरी, 1998 को आवंटन पत्र जारी किया। याचिकाकर्ता का आरोप है कि प्रतिवादी-अधिकारी साइट पर सड़क, सीवरेज, पार्किंग और बिजली उपलब्ध कराने में विफल रहे हैं। क्षेत्र का विकास नहीं हुआ है। कब्जा सौंपने, भवन योजना को मंजूरी देने और साइट का सीमांकन करने में देरी हुई। 7 मार्च 1998 को नगर निगम के कार्यपालक अभियंता (सड़क प्रमंडल) ने सहायक आयुक्त से कब्जा दिलाने को कहा। कब्जा तो दे दिया गया, लेकिन सुविधाएं नहीं दी गईं। याचिकाकर्ता का आरोप है कि उसने निर्माण शुरू कर दिया था। हालाँकि, प्रतिवादियों ने साइट के पास पानी की आपूर्ति के लिए पाइप भी नहीं बिछाए थे। इसे पड़ोस की आवासीय लाइन से अस्थायी कनेक्शन दिया गया था। कोई सड़क नहीं बनी और कोई सीवरेज पाइप उपलब्ध नहीं था। कोई स्ट्रीट लाइट नहीं थी।

(10) पुनः आवंटन के अनुसार बोली राशि का भुगतान या तो नीलामी की तारीख से 30 दिनों के भीतर एकमुश्त या 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ तीन वार्षिक समान किस्तों में किया जा सकता है। पहली किस्त नीलामी की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद देय थी। देरी के मामले में, 24% की दर से या नगर निगम द्वारा निर्धारित उच्च दर पर ब्याज लगाया जाएगा। याचिकाकर्ता का आरोप है कि चंडीगढ़ प्रशासन किस्तों पर 10% की दर से ब्याज ले रहा है, जबकि नगर निगम ने

मनमाने ढंग से 18% की दर से ब्याज लगाने का फैसला किया है। इसमें कहा गया है कि 18% या उससे अधिक ब्याज के भुगतान के संबंध में अनुबंध में प्रावधान **सेंट्रल इनलैंड वाटर ट्रांसपोर्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य बनाम ब्रोजो नाथ गांगुली और अन्य**<sup>1</sup> किसी भी घटना में निर्धारित नियम का उल्लंघन है, याचिकाकर्ता दावा है कि सुविधाएं मिलने तक कोई ब्याज नहीं लगेगा। इसने लगभग 30 लाख रुपये खर्च करने के बाद साइट पर पूरी इमारत का निर्माण किया है। हालाँकि, निवेश का उपयोग नहीं किया जा सकता क्योंकि नगर निगम सुविधाएँ प्रदान करने में विफल रहा है। याचिकाकर्ता का कहना है कि सुविधाएं उपलब्ध होने तक प्रतिवादी ब्याज और जमीन का किराया नहीं ले सकते। यह प्रतिवादियों को पानी, सीवरेज कनेक्शन, बिजली, पहुंच मार्ग और पार्किंग स्थल जैसी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश देने वाले परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी करने के लिए प्रार्थना करता है। यह आगे प्रार्थना करता है कि सुविधाएं उपलब्ध होने तक प्रतिवादियों को किस्तों पर ब्याज के साथ-साथ जमीन का किराया वसूलने से रोका जाए। इसमें यह भी प्रार्थना की गई है कि प्रतिवादियों को 10% की दर से ब्याज वसूलने का निर्देश दिया जाए, न कि आवंटन पत्र में दी गई दर से।

(11) प्रतिवादी संख्या 1, 3 और 4 यानी यू .टी. प्रशासन, मुख्य प्रशासक एवं संपदा अधिकारी श्री एस.पी. अरोड़ा, सहायक संपदा अधिकारी की ओर से एक संक्षिप्त लिखित उत्तर दायर किया गया है। यह कहा गया है कि, 2 जनवरी, 1998 के पत्र के माध्यम से, वित्त सचिव ने संपदा अधिकारी को सूचित किया था कि 3-बे और 2-बे साइटों के हस्तांतरण को मंजूरी दे दी गई थी। 13 जनवरी 1998 को संपदा अधिकारी ने नगर निगम को इसकी जानकारी दी थी। सुविधाओं के प्रावधान के लिए कर्तव्यों को प्रशासन द्वारा दिनांक 28 सितंबर, 1995 और 16 मई, 1996 की अधिसूचना के माध्यम से नगर निगम को हस्तांतरित कर दिया गया था। इस प्रकार, याचिकाकर्ता को यह स्थान नगर निगम द्वारा आवंटित किया गया था, न कि प्रशासन द्वारा। याचिकाकर्ता का अनुबंध निगम के साथ है।

(12) प्रतिवादी संख्या 2 और 5 यानी नगर निगम और सहायक आयुक्त की ओर से अलग-अलग जवाब दाखिल किया गया है। जवाब दाखिल करने वाले व्यक्ति का नाम या पदनाम उजागर नहीं किया गया है। यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता ने मौके पर 18 लाख रुपये का भुगतान किया था। याचिकाकर्ताओं द्वारा आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध कराने

<sup>1</sup> एआईआर 1986 एससी 1571



के बाद आवंटन पत्र 5 फरवरी, 1998 को जारी किया गया था। कब्ज़ा 7 मार्च, 1998 को दिया गया था। अधीक्षण अभियंता ने अपने पत्र दिनांक 10 अगस्त, 1999 के माध्यम से सूचित किया है कि "सभी आवश्यक एस्टेट सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाएँ पहले ही सभी साइटों और निकटवर्ती सभी साइटों के लिए प्रदान की जा चुकी हैं।" याचिकाकर्ता की साइट सीवरेज, तूफान जल निकासी और जल आपूर्ति लाइनों के संबंध में बाधाओं से मुक्त है। हालाँकि, यह स्वीकार किया गया है कि "पार्किंग, स्ट्रीट लाइट आदि जैसी सुविधाएं" तब तक प्रदान नहीं की जा सकतीं जब तक कि जिन उपपट्टेदारों ने निर्माण शुरू कर दिया है वे "अपनी साइटों से सटे भवन निर्माण सामग्री आदि को हटा न दें"। इस पत्र की एक प्रति अनुलग्नक R 1 के रूप में प्रस्तुत की गई है। यह भी कहा गया है कि सेक्टर 9 में लगभग सभी 17 साइटों पर भवनों का निर्माण कार्य प्रगति पर है। साइटों के पास निर्माण सामग्री का स्टॉक किया गया है। आवंटियों को निर्माण सामग्री हटाने के लिए नोटिस जारी किए गए हैं ताकि पहले से ही निर्धारित सड़कों, पार्किंग क्षेत्र को दुरुस्त किया जा सके। कुछ उपपट्टेदारों ने अपने मजदूरों के लिए झोपड़ियों का निर्माण किया है। आगे कहा गया है कि "मुख्य अभियंता नगर निगम ने सूचित किया है कि पूर्ण एससीओ साइटों के सामने का काम 31 दिसंबर, 1999 तक पूरा कर लिया जाएगा। अन्य बुनियादी सुविधाएं पहले ही प्रदान की जा चुकी हैं।"

1999 की सीडब्ल्यूपी संख्या 960 और 5874

(13) ब्याज के भुगतान के संबंध में, यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता नीलामी के नियमों और शर्तों और आवंटन पत्र के अनुसार प्रीमियम की शेष राशि पर 18% की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। इन परिसरों पर, प्रतिवादियों का दावा है कि रिट याचिका खारिज कर दी जानी चाहिए और याचिकाकर्ताओं को ब्याज और भूमि किराया का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी ठहराया जाना चाहिए।

(14) 1999 के सीडब्ल्यूपी नंबर 960 और 5874 में व्यापक स्थिति 1999 के सीडब्ल्यूपी नंबर 959 के समान है। इस प्रकार, तथ्यों पर विस्तार से ध्यान देने की आवश्यकता नहीं है। केवल यह उल्लेख किया जा सकता है कि 1999 के सीडब्ल्यूपी नंबर 960 में याचिकाकर्ता को आवंटित साइट एससीओ नंबर 143-144, सेक्टर 9, चंडीगढ़ है और सीडब्ल्यूपी नंबर 5874/99 में, साइट एससीओ नंबर 162--163 है। , सेक्टर 9, चंडीगढ़। हालाँकि, कीमत भिन्न होती है।

सीडब्ल्यूपी/1339/98

(15) विवाद चंडीगढ़ के सेक्टर 42-सी में एससीओ नंबर 44 को लेकर है। याचिकाकर्ताओं का आरोप है कि इमारत 28 मार्च, 1995 के पत्र में निहित आवंटन की शर्तों के अनुसार पूरी की गई थी। चूंकि सड़क और पार्किंग आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं आज तक प्रदान नहीं की गई थीं, इसलिए याचिकाकर्ता दुकान को किराए पर नहीं दे पाए हैं।

सीडब्ल्यूपी/5009/1998

(16) इस याचिका में दावा साइट एससीएफ नंबर 1026, मोटर मार्केट और कमर्शियल कॉम्प्लेक्स, मनीमाजरा से संबंधित है। याचिकाकर्ताओं ने यह साइट रुपये 9,85,000 की राशि में खरीदी थी। वर्ष 1990 में उन्होंने 25% राशि यानी रु. 2,46,250 का भुगतान किया था। नीलामी के तुरंत बाद 8 दिसम्बर 1990 को आवंटन पत्र जारी किया गया। याचिकाकर्ताओं ने इमारत तो पूरी कर ली है लेकिन सीवरेज के लिए पाइप नहीं बिछाए जाने के कारण वे इस पर कब्जा नहीं कर पाए हैं। दरअसल, याचिकाकर्ताओं ने यह दिखाने के लिए एक तस्वीर पेश की है कि वर्ष 2000 में सीवरेज की अस्थायी व्यवस्था की जा रही थी। याचिकाकर्ताओं के अनुसार, वे सुविधाओं के अभाव में इमारत का उपयोग नहीं कर पाए हैं। इसके बावजूद ब्याज आदि का भुगतान न करने पर भवन को दोबारा शुरू कर दिया गया है।

सीडब्ल्यूपी/10409/2000

(17) याचिकाकर्ता ने 7 अगस्त, 1997 को एक खुली नीलामी में एससीओ नंबर 8, सेक्टर 41-डी, चंडीगढ़ के लिए रुपये 32,75,000 की राशि पर साइट ली थी। याचिकाकर्ता को 25% भुगतान के बाद आवंटन पत्र जारी किया गया था। नीलामी के तुरंत बाद याचिकाकर्ता द्वारा 8,18,750 रुपये का भुगतान किया गया। शेष राशि ब्याज सहित तीन वार्षिक किस्तों में चुकानी होगी। याची की शिकायत है कि उसने भवन का निर्माण कराया है। हालांकि, दुकान के सामने वाले इलाके में रेहड़ी मार्केट होने के कारण वह इसका इस्तेमाल नहीं कर पा रहे हैं। परिणामस्वरूप, याचिकाकर्ता द्वारा निर्मित दुकान तक पहुंचना संभव नहीं है। यहां तक कि अन्य सुविधाएं भी मुहैया नहीं करायी गयी है। इस प्रकार, याचिकाकर्ता प्रार्थना करता है कि प्रतिवादियों को अनधिकृत रेहड़ी

बाजार को हटाने और पानी की आपूर्ति, मूत्रालय, पार्किंग और स्ट्रीट लाइट जैसी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश दिया जाए। वह आगे प्रार्थना करते हैं कि प्रतिवादियों को अनधिकृत रेहड़ी बाजार को हटाने और सुविधाएं प्रदान किए जाने तक किश्तें वसूलने से रोका जाए।

(18) इस मामले में कोई लिखित बयान दर्ज नहीं किया गया है।

(19) उपरोक्त तथ्यों की पृष्ठभूमि में इन याचिकाओं में किए गए याचिकाकर्ताओं के दावे पर विचार किया जाना चाहिए।

(20) पक्षों के वकील को सुना गया है।

(21) याचिकाकर्ताओं की ओर से, दलीलों को श्री सरवन सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता, मैसर्स अरुण जैन, राजिंदर गोयल और राम सरन दास, अधिवक्ताओं ने संबोधित किया है। यह तर्क दिया गया है कि प्रशासन अपने द्वारा नीलाम की गई संपत्ति के उचित उपयोग और आनंद के लिए सभी सुविधाएं प्रदान करने के लिए बाध्य है। सुविधाएं उपलब्ध होने पर ही संपत्ति का उपयोग किया जा सकता है। सुविधाएं उपलब्ध कराए बिना ब्याज और भूमि किराया मांगने की प्रशासन की कार्रवाई पूरी तरह से मनमानी और अनुचित है। यह भी तर्क दिया गया कि नगर निगम अपनी मांग के अनुसार 18% की दर से ब्याज नहीं ले सकता।

(22) दूसरी ओर, प्रशासन की ओर से पेश हुए श्री अशोक अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता और श्री सुभाष गोयल, अधिवक्ता और नगर निगम की वकील सुश्री दीपाली पुरी ने तर्क दिया है कि पक्ष अनुबंध से बंधे हैं। वे आवंटन की शर्तों के अनुसार ब्याज और भूमि किराया का भुगतान करने के लिए बाध्य हैं। भले ही, सुविधाएं प्रदान करने में कुछ देरी हो, याचिकाकर्ता उस आधार पर किसी राहत का दावा नहीं कर सकते। नतीजतन, प्रशासन की कार्रवाई को बरकरार रखा जाना चाहिए और रिट याचिकाएं खारिज की जानी चाहिए।

(23) विधानमंडल ने पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 लागू किया था। यह अधिनियम "पंजाब की नई राजधानी चंडीगढ़ के विकास और विनियमन" के लिए प्रख्यापित किया गया था। अधिनियम की धारा 2 में अन्य बातों के साथ-साथ प्रावधान है कि 'सुविधा' में "सड़कें, पानी की आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग, जल निकासी, सीवरेज, सार्वजनिक भवन, बागवानी भूमि निर्माण और चंडीगढ़ में प्रदान की जाने वाली कोई अन्य सार्वजनिक उपयोगिता सेवा" शामिल होगी। धारा 6 मुख्य प्रशासक को साइट या भवन के उचित रखरखाव के लिए कार्रवाई करने

का अधिकार देती है। धारा 7-ए को 1994 के संशोधन अधिनियम संख्या 45 द्वारा पेश किया गया था ताकि मुख्य प्रशासक को चंडीगढ़ या उसके किसी भी हिस्से में "पंजाब नगर निगम अधिनियम, 1976 के सभी या किसी भी प्रावधान के ऐसे अनुकूलन और संशोधनों के साथ लागू करने के लिए अधिकृत किया जा सके जहां तक भी ऐसे प्रावधान चंडीगढ़ पर लागू होते हैं"। जब प्रतिफल राशि के भुगतान या किसी अन्य शर्त के मामले में हस्तांतरण की शर्तों का उल्लंघन होता है, तो संपदा अधिकारी साइट को फिर से शुरू करने और उसके संबंध में भुगतान की गई पूरी राशि या उसके किसी हिस्से को जब्त करने का आदेश दे सकता है। इस संबंध में प्रावधान धारा 8-ए में निहित है। धारा 10 अपील और पुनरीक्षण का प्रावधान करती है। धारा 22 जो केंद्र सरकार को अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बनाने का अधिकार देता है, को छोड़कर शेष प्रावधान प्रासंगिक नहीं हैं।

(24) धारा 22 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, 'पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 (इसके बाद 1952 नियम के रूप में संदर्भित) नामक नियम बनाए गए हैं। जहां तक लीजहोल्ड आधार पर भूमि के आवंटन का सवाल है, प्रशासक ने चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 को प्रख्यापित किया है। नियम 3 'प्रीमियम' को परिभाषित करता है जिसका अर्थ है "इन नियमों के तहत अचल संपत्ति के आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के लिए भुगतान की गई या वादा की गई कीमत" "। नियम 4 के तहत, साइटों को "99 वर्षों के लिए" पट्टे पर दिया जा सकता है। ऐसे पट्टे आवंटन या नीलामी द्वारा दिए जा सकते हैं। नियम 5 से 9 आवंटन आदि से संबंधित हैं। नियम 10 प्रीमियम के 25% के भुगतान पर कब्जा देने का प्रावधान करता है। यह आगे प्रदान किया गया है कि "नियम 13 के तहत देय कोई जमीन का किराया और नियम 12 के उप नियम 2 के तहत देय प्रीमियम की किस्तों पर ब्याज का भुगतान पट्टेदार द्वारा तब तक नहीं किया जाएगा जब तक साइट/भवन का वास्तविक और भौतिक कब्जा वितरित या पेश नहीं किया जाता है जो भी पहले ही उसे उसे सौंप दिया जाएगा।" नियम 12 प्रीमियम के भुगतान और भुगतान न करने या भुगतान में देरी के परिणामों का प्रावधान करता है। प्रावधान का संदर्भ उचित स्तर पर दिया जाएगा। नियमों के साथ, आवंटन के लिए आवेदन से संबंधित विभिन्न प्रपत्र, साइटों या भवनों के संबंध में 99 वर्षों के लिए पट्टे की मंजूरी और एक किस्त के भुगतान के लिए पट्टेदार को बुलाने वाले नोटिस क्रमशः ए - डी फॉर्म में दिए गए हैं।

(25) तथ्यों, कानून के प्रावधानों और वकील द्वारा उठाए गए तर्कों के संदर्भ में, विचार के लिए उठने वाले प्रश्न हैं-

(i) क्या प्रशासन को संपत्ति के आनंद के लिए आवश्यक बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने की आवश्यकता है?

(ii) क्या झुगियों जैसे अतिक्रमणों या रेहड़ीवालों जैसे अन्य अनधिकृत कब्जेदारों को हटाना प्रशासन का कर्तव्य है?

(iii) क्या एक आवंटी यह तर्क देने का हकदार है कि जब तक संबंधित प्राधिकारी द्वारा बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की जाती हैं और/या अतिक्रमण नहीं हटा दिया जाता है, तब तक वह प्रीमियम की किस्त या जमीन का किराया या उस पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है?

(iv) क्या नगर निगम 18% की दर से ब्याज ले सकता है?

(v) इन मामलों में याचिकाकर्ता किस राहत के हकदार हैं?

(26) मुख्य रूप से, राज्य का कार्य देश के भीतर कानून और व्यवस्था बनाए रखना, आंतरिक और बाह्य आक्रमण से नागरिक के व्यक्ति और संपत्ति की रक्षा करना, स्वास्थ्य और शिक्षा के लिए बुनियादी सुविधाएँ प्रदान करना है। हालाँकि, संसाधन बनाने और मानव गतिविधि के हर कल्पनीय क्षेत्र को विनियमित करने की अपनी चिंता में, राज्य नए उद्यम शुरू करता है। यह प्रत्येक गतिविधि को "एक सिविल सेवा शासन" के अधीन करता है। इस प्रकार, यह अनिवार्य रूप से निजी संपत्ति का अधिग्रहण करने और फिर आम तौर पर लाभ के लिए उसे नागरिक को बेचने की शक्ति प्राप्त करता है। उदाहरण के लिए, 1999 के सीडब्ल्यूपी नंबर 9481 में गोदाम साइट नंबर 290 में लीज होल्ड अधिकार याचिकाकर्ता को 22,10,000 रुपये की कीमत पर बेचे गए थे। मार्च, 1989 में यह रुपये 20,000 प्रति वर्ग गज से अधिक की दर पर था। इसके अलावा आवंटी को रुपये 550 प्रति वर्ग गज से अधिक की दर से किराया भी देना पड़ता था। इससे भी आगे, मई, 1998 में, लगभग 368 वर्ग गज भूमि का पट्टा अधिकार रु. 2,26,25,000 की कीमत पर बेच दिया गया। अर्थात् रु. 6,1480 प्रति वर्ग गज। 1999 के सीडब्ल्यूपी नंबर 5874 में आवंटी को रुपये 5,65,625 प्रति वर्ष की दर से जमीन का किराया भी देना था। इसमें कोई शक नहीं कि ये दरें उस कीमत से कहीं अधिक हैं जिस पर प्रशासन द्वारा जमीन का अधिग्रहण किया गया था।

(27) जब कोई व्यक्ति इतनी शानदार कीमत चुकाता है, तो उसे यह मानने का अधिकार है कि संपत्ति सभी बाधाओं से मुक्त है। वह संबंधित प्राधिकारी या किसी अन्य की ओर से बिना किसी देरी या बाधा के इमारत को खड़ा करने में सक्षम होगा। उन्हें सभी नागरिक सुविधाएं प्रदान की जाएंगी जो इमारत के उचित निर्माण, परिसर के कब्जे और संपत्ति के आनंद के लिए आवश्यक हैं। यह धारणा उस मामले में और भी अधिक आवश्यक अनुबंध होगी जहां राज्य को पूर्ण एकाधिकार प्राप्त है।

(28) माना जाता है कि, चंडीगढ़ में प्रशासन द्वारा स्थलों का सीमांकन किया जाता है और बेचा जाता है। कोई भी नागरिक प्रशासन द्वारा साइट की मंजूरी और बिक्री के बिना कोई इमारत नहीं बना सकता है। ऐसी स्थिति में, प्रशासन यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य है कि साइट विधिवत सुलभ हो और सभी सुविधाएं मौजूद हों।

(29) जैसा कि ऊपर देखा गया है, धारा 2 में सड़क, सीवरेज, जल निकासी, प्रकाश व्यवस्था और जल निकासी आदि को शामिल करने के लिए सुविधाओं को परिभाषित किया गया है। निश्चित रूप से, विधानमंडल ने विशुद्ध रूप से शैक्षणिक कारणों से सुविधाओं को परिभाषित नहीं किया है। स्पष्ट उद्देश्य प्रशासन को उक्त सुविधाएं प्रदान करने के अपने दायित्व से अवगत कराना था। इसके अलावा, विधायिका केवल धारा 2 में एक परिभाषा प्रदान करके शांत नहीं हुई। वास्तव में, इसने धारा 6 में मुख्य प्रशासक को यह सुनिश्चित करने के लिए अधिकृत करते हुए एक विशिष्ट प्रावधान किया है कि शहर के किसी भी हिस्से में सुविधाएं प्रतिकूल रूप से प्रभावित न हों। मुख्य प्रशासक को यह सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक कदम उठाने का अधिकार देने के लिए विशिष्ट प्रावधान किया गया था कि सुविधाओं को प्रभावित करने वाली स्थिति पैदा करने वाले किसी भी व्यक्ति को नोटिस दिया जाए और सड़क आदि को उचित आकार में बनाए रखने का आदेश दिया जाए। यह प्रावधान प्रशासन की ओर से यह सुनिश्चित करने के लिए एक अंतर्निहित दायित्व रखता है कि शहर में सड़कें, पानी की आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग, जल निकासी, सीवरेज आदि की समुचित व्यवस्था की जाए। नागरिक संपत्ति का उपयोग करने में सक्षम होने के लिए पैसे का भुगतान करता है। वास्तव में, 1973 के नियमों का नियम 3 स्पष्ट रूप से 'प्रीमियम' को परिभाषित करता है, "अचल संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के लिए भुगतान की गई या वादा की गई कीमत"। यह राशि जमीन की कीमत से बहुत ज्यादा है और इसे



सुविधाएं उपलब्ध कराने पर खर्च किया जाना है। नागरिक भारी कीमत चुकाता है। उसने जो भुगतान किया है उसे पाने का वह हकदार है।

(30) प्रीमियम की राशि के भुगतान पर आवंटन पत्र जारी किया जाता है। भुगतान आदि से संबंधित शर्तें निस्संदेह निर्धारित हैं। हालाँकि, नियम 10 के तहत, यह विशेष रूप से प्रदान किया गया है कि "जब तक साइट/भवन का वास्तविक और भौतिक कब्जा उसे नहीं दिया जाता है या उसे देने की पेशकश नहीं की जाती है, तब तक पट्टेदार द्वारा कोई ज़मीन का किराया और प्रीमियम की किस्तों पर ब्याज का भुगतान नहीं किया जाएगा, जो भी पहले है"। नियम बनाने वाले प्राधिकारी का स्पष्ट इरादा यह सुनिश्चित करना है कि खरीदार को वह मिले जो वह खरीद रहा है। जमीन का किराया या ब्याज चुकाने के लिए उत्तरदायी होने से पहले वह संपत्ति में अधिकारों का आनंद लेने में सक्षम है। उसे उस तक पहुंचने, कब्जा करने और उसका आनंद लेने में सक्षम होना चाहिए।

(31) नियमों आदि के प्रावधानों पर संचयी विचार करने पर, यह स्पष्ट है कि अधिनियम की धारा 2 (बी) में परिभाषित सुविधाएं प्रदान करना प्रशासन का कर्तव्य है। सड़क, जल आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग, जल निकासी, सीवरेज, सार्वजनिक भवन, बागवानी, भूमि निर्माण और अन्य सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएँ क़ानून के तहत विचार की जाने वाली सुविधाएँ हैं। ये संपत्ति के प्रभावी आनंद के लिए आवश्यक हैं। इन्हें उपलब्ध कराना होगा।

(32) तदनुसार, पहले प्रश्न का उत्तर सकारात्मक है। यह माना जाता है कि साइट के आवंटियों को सुविधाएं प्रदान करना प्रशासन का कर्तव्य है।

(33) याचिकाकर्ताओं के वकील ने तर्क दिया कि प्रशासन उन साइटों की नीलामी करता है जो अतिक्रमण से मुक्त नहीं हैं। वर्तमान मामलों में, एक साइट बेची गई थी जो झुग्गियों से घिरी हुई थी। अन्य साइट के मामले में, रेहड़ीवालों ने पार्किंग क्षेत्र पर अतिक्रमण कर लिया था और दुकान में प्रवेश को अवरुद्ध कर दिया था। याचिकाकर्ताओं का तर्क है कि यह सुनिश्चित करना प्रशासन का कर्तव्य है कि साइट सभी प्रकार की बाधाओं से मुक्त हो। क्या ऐसा है ?

(34) जैसा कि ऊपर देखा गया है, 'प्रीमियम' वह कीमत है जो आवंटी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के लिए

भुगतान करता है। जब भुगतान किया जाता है, तो आवंटी को संपत्ति के आनंद का अधिकार मिल जाता है। इस प्रकार, भुगतान का दावा केवल तभी किया जा सकता है जब आवंटी "संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार" का प्रयोग कर सकता है। ऐसे मामले में जहां सुविधाओं की कमी या अतिक्रमण आदि के कारण बाधा के कारण साइट पहुंच योग्य नहीं है, यह नहीं कहा जा सकता है कि संपत्ति का आनंद लेने का अधिकार स्थानांतरित कर दिया गया है। अधिकार के समुचित उपभोग के लिए यह आवश्यक है कि संपत्ति आसानी से उपलब्ध हो। यह भी जरूरी है कि उस पर कोई अतिक्रमण न हो। विक्रेता का यह कर्तव्य है कि वह आवंटी को संपत्ति का अग्रिम और भारमुक्त कब्जा दे।

अतिक्रमण होने पर संपत्ति का प्रभावी उपभोग संभव नहीं है। ये अतिक्रमण संपत्ति तक पहुंचने में भी बाधा उत्पन्न करते हैं। दुकानें आदि जैसे व्यावसायिक प्रतिष्ठान स्थापित करने के लिए व्यावसायिक स्थल खरीदे जाते हैं। जब ये स्थल आसानी से सुलभ नहीं होते हैं, तो संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार से इनकार कर दिया जाता है।

(35) उदाहरण के लिए, हम 1999 के सीडब्ल्यूपी नंबर 9481 में याचिकाकर्ता के मामले को देख सकते हैं। गोदाम स्थल वर्ष 1989 में आवंटित किया गया था। 11 साल से अधिक समय बीत चुका है। झुग्गियां अभी भी मौजूद हैं। सड़क का निर्माण नहीं कराया गया है। आवंटी का दावा है कि उसने पूरा प्रीमियम चुका दिया है। इसके बावजूद उसके पास संपत्ति तक पहुंचने का कोई रास्ता नहीं है। इसी प्रकार, यह स्वीकृत स्थिति है कि रेहड़ीवालों ने साइट एससीओ नंबर 8, सेक्टर 41-डी, चंडीगढ़ के आसपास पार्किंग क्षेत्र आदि पर कब्जा कर लिया है। जिससे वाहन नहीं पहुंच पाते हैं। ग्राहकों को रुकावट का सामना करना पड़ता है। क्या हम अब भी कह सकते हैं कि संपत्ति का उपभोग करने का अधिकार हस्तांतरित हो गया है? हम सोचते हैं-नहीं।

(36) हमारे विचार में, प्रशासन यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य है कि आवंटी को साइट तक पहुंचने और संपत्ति का आनंद लेने के रास्ते में कोई बाधा न हो। यदि कोई रुकावट है तो उसे हटाना प्रशासन का दायित्व है।

(37) इस प्रकार, हम दूसरे प्रश्न का भी सकारात्मक उत्तर देते हैं और मानते हैं कि प्रशासन को उन साइटों से और उसके आसपास झुग्गियों या रेहड़ीवालों सहित अन्य अनधिकृत कब्जेदारों को हटाना होगा जो वह खरीदारों को आवंटित करता है।

(38) याचिकाकर्ताओं के वकील ने तर्क दिया कि प्रशासन अतिक्रमण हटाए जाने और सुविधाएं प्रदान किए जाने तक प्रीमियम की किस्त, जमीन का किराया या ब्याज के भुगतान का दावा नहीं कर सकता है। प्रतिवादियों के वकील ने इस दावे का खंडन किया। प्रतिवादियों के विद्वान वकील श्री अशोक अग्रवाल ने प्रस्तुत किया कि पक्ष अनुबंध से बंधे थे। यहां तक कि जब प्रशासन सुविधाएं प्रदान करने या अतिक्रमण हटाने में देरी का दोषी था, तब भी आवंटी यह तर्क नहीं दे सकता था कि वह भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। क्या ऐसा है?

(39) इस मुद्दे की जांच करने के लिए, एक उदाहरण के माध्यम से, 1999 के सीडब्ल्यूपी संख्या 9481 में तथ्यात्मक स्थिति पर ध्यान देना उचित है। यह स्वीकृत स्थिति है कि साइट की नीलामी 12 फरवरी, 1989 को की गई थी। आवंटन पत्र 16 मार्च, 1989 को जारी किया गया था। आज तक, साइट तक जाने के लिए कोई सड़क नहीं है। क्षेत्र में अनाधिकृत कब्जाधारियों द्वारा बनाई गई झुगियां अभी भी अस्तित्व में हैं। कहा जाता है कि साइट के पास सीवरेज लाइन दिसंबर, 1999 में बिछाई गई थी। हालांकि, तब भी आवंटी को कोई सीवरेज कनेक्शन नहीं दिया गया था। इस प्रकार, साइट पहुंच योग्य नहीं है और आवंटी संपत्ति का आनंद नहीं ले सकता। इस तथ्य के बावजूद कि संपत्ति का उपयोग नहीं किया जा सकता है, प्रशासन अभी भी भूमि किराया और प्रीमियम पर ब्याज के साथ-साथ भूमि किराया वसूल करने के अपने अधिकार को लागू करने पर जोर देता है। डिफॉल्ट के मामले में, यह जुर्माना लगाता है। भुगतान न करने पर यह संपत्ति को फिर से शुरू कर देता है।

(40) अभिनिर्धित किया है कि, प्रतिवादियों को साइटों के आवंटन में एकाधिकार प्राप्त है। भूखंडों या भवनों को मानकीकृत रूप में आवंटित किया जाता है। आवंटी के पास मोलभाव करने का कोई वास्तविक अवसर नहीं है। उसे आवश्यक रूप से स्वीकार करना होगा और जो कुछ उसे दिया गया है उसे स्वीकार करना होगा। वह एक कमजोर पार्टी की स्थिति में है। अनुबंध की शर्तों के संबंध में उसके पास "कोई यथार्थवादी विकल्प नहीं" है। क्या न्यायालय को अभी भी अनुबंध को उसकी अक्षरशः लागू करना चाहिए? या क्या अदालत को हस्तक्षेप करना चाहिए और यह सुनिश्चित करना चाहिए कि अनुबंध की अन्यायपूर्ण शर्तों को प्रतिबंधित अर्थ दिया जाए ताकि अनुबंध को अचेतन मानकर निंदा का पात्र न बनाया जाए? हमारा मानना है कि कमजोर पक्ष को सुरक्षा की जरूरत है।'

(41) सेंट्रल इनलैंड वाटर ट्रांसपोर्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम ब्रोजो नाथ गांगुली और अन्य (सुप्रा) मामले में अनुबंधों के निर्माण के सिद्धांत सर्वोच्च न्यायालय के उनके आधिपत्य द्वारा निर्धारित किए गए थे, अन्य बातों के साथ-साथ यह माना गया था कि "विभिन्न उदाहरणों से निकाले जाने योग्य सिद्धांत यह है कि अदालतें इसे लागू नहीं करेंगी और जब ऐसा करने के लिए कहा जाएगा, तो एक अनुचित अनुबंध, या एक अनुबंध में एक अनुचित खंड को रद्द कर देंगी, जो उन पार्टियों के बीच दर्ज किया गया है जो सौदेबाजी की शक्ति में समान नहीं हैं। आगे यह देखा गया कि यह सिद्धांत "उन स्थितियों पर लागू होगा जहां कमजोर पक्ष ऐसी स्थिति में है जिसमें वह केवल मजबूत पक्ष द्वारा लगाई गई शर्तों पर सामान या सेवाएं या आजीविका के साधन प्राप्त कर सकता है या उनके बिना रह सकता है। यह वहां भी लागू होगा जहां किसी व्यक्ति के पास अनुबंध पर अपनी सहमति देने या निर्धारित या मानक रूप में बिंदीदार रेखा पर हस्ताक्षर करने या अनुबंध के हिस्से के रूप में नियमों के एक सेट को स्वीकार करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है, या कोई सार्थक विकल्प नहीं है। चाहे उस अनुबंध या प्रपत्र या नियमों में कोई खंड कितना भी अनुचित और अचेतन क्यों न हो।

(42) साइटों के आवंटन के मामले में यह सिद्धांत पूरी तरह से आकर्षित होता है। प्रशासन आबंटिती द्वारा कर्तव्य के पालन पर जोर देता है, भले ही वह स्वयं दायित्व का अपना हिस्सा पूरा करने में विफल रहा हो। वर्तमान जैसे मामलों में, जहां प्रशासन एक दशक से अधिक समय से सुविधाएं प्रदान करने और/या अतिक्रमण हटाने में विफल रहा है, उसे यह दावा करने की अनुमति देना अनुचित होगा कि आवंटी प्रीमियम की किस्त और जमीन के किराये के रूप में तय की गई राशि का भुगतान करने में देरी के कारण ब्याज और जमीन का किराया भी देने के लिए बाध्य है। हमारे विचार में, जब प्रशासन उन स्थितियों को प्रदान करने में विफल रहता है जहां संपत्ति का आनंद संभव है और आवंटिती को किसी भी तरह से दोषी नहीं ठहराया जा सकता है, तो जमीन के किराए और ब्याज से धन की वसूली का उसका अधिकार लागू करने योग्य नहीं है। अन्यथा, 'अनुबंध' स्वयं विवेकहीन होने की आलोचना से ग्रस्त होगा।

(43) ऐसा प्रतीत होता है कि प्रशासन को भी मुद्दे की वास्तविक नैतिकता का एहसास है। संपदा अधिकारी ने पत्र क्रमांक 8435/एम-777/जी-वी दिनांक 16 जून 1986 द्वारा वित्त सचिव को लिखा था कि:-

“जिन सहकारी गृह निर्माण समितियों को भूखंड आवंटित किए गए हैं, उन्होंने प्रतिनिधित्व किया है कि भूखंड विकसित होने तक भुगतान को स्थगित कर दिया जाए। इंजीनियरिंग विभाग द्वारा स्थल पर नागरिक सुविधाएं उपलब्ध नहीं करायी गयी है। इसलिए, यह अनुरोध किया जाता है कि भूमि विकसित होने तक प्रीमियम की किस्त का भुगतान देर से भुगतान पर ब्याज के बिना स्थगित किया जा सकता है। यह उल्लेख करना उचित होगा कि हम उन मामलों में जमीन का किराया और किस्त पर ब्याज नहीं लेते हैं जहां भूमि विकसित नहीं हुई है और हम कब्जा नहीं दे सकते हैं। एक प्रति मुख्य अभियंता, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ को भेजी गई। उनसे भूखंड विकसित करने का अनुरोध किया गया है।”

(44) इस पत्र की एक प्रति मार्क-A के रूप में रिकॉर्ड पर है। पत्र की सामग्री से पता चलता है कि प्रशासन 'भूमि विकसित होने तक' ब्याज और भूमि किराया नहीं लेता है। इसे याचिकाकर्ताओं के साथ अलग व्यवहार क्यों करना चाहिए? हमें इसकी कार्रवाई को उचित ठहराने का कोई कारण नहीं मिलता।

(45) इस प्रकार, तीसरे प्रश्न का उत्तर भी प्रतिवादियों के विरुद्ध है।

(46) क्या नगर निगम 18% की दर से ब्याज ले सकता है?

(47) याचिकाकर्ताओं का आरोप है कि चंडीगढ़ प्रशासन किस्तों पर 10% की दर से ब्याज ले रहा है। हालाँकि, नगर निगम का कहना है कि आवंटियों को 18% की दर से ब्याज देना होगा। वकील का कहना है कि कार्रवाई मनमानी और अवैध है।

(48) प्रशासन की ओर से दाखिल जवाब में प्रतिवादी संख्या 1, 3 और 4 के अनुसार, अन्य बातों के साथ-साथ यह कहा गया है कि 13 जनवरी, 1998 के पत्र के माध्यम से विभिन्न साइटों को नगर निगम को हस्तांतरित कर दिया गया था। इस पत्र की एक प्रति अनुलग्नक R-4/2 के रूप में प्रस्तुत की गई है। इस पत्र में, यह देखा गया कि "बाद का निपटान, हालांकि, लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 द्वारा शासित होगा"। निगम द्वारा दायर जवाब में, यह कहा गया है कि वह इस पर 18% की दर पर ब्याज ले रहा है। याचिकाकर्ता ने नीलामी की शर्तों और आवंटन पत्र को स्वीकार कर लिया है, वह इस दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए बाध्य है।

(49) तथ्यात्मक स्थिति की जांच करने के लिए, 1999 के सीडब्ल्यूपी संख्या 960 में तथ्यों को संक्षेप में दोहराया जा सकता है।

(50) निगम द्वारा 2 जनवरी 1998 को साइट की नीलामी की गई। याचिकाकर्ता को आवंटन पत्र 10 मार्च, 1998 को जारी किया गया था। आवंटन पत्र में, यह निर्धारित किया गया था कि ब्याज 18% की दर से लिया जाएगा। यदि नियमित तिथि तक भुगतान नहीं किया गया तो ब्याज दर 24% होनी थी।

(51) याचिकाकर्ताओं के वकील श्री सरवन सिंह ने तर्क दिया कि प्रशासन 1973 नियमों के नियम 12(2) में निर्धारित 10% की दर से ब्याज ले रहा है। जब भी देरी होती है तो ब्याज दर 12% होती है। बाद में इसे बढ़ाकर 15% कर दिया गया। हालाँकि, निगम 18% और 24% की दर से ब्याज लगा रहा है।

(52) 2000 के सीडब्ल्यूपी नंबर 10409 में चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा आवंटियों को जारी किए गए दिनांक 7 अगस्त 1997 के आवंटन पत्र के अवलोकन से पता चलता है कि प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान 10 % प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ किया जाना था। यह भी प्रावधान किया गया कि ब्याज नीलामी की तारीख से अर्जित होगा। यदि, "प्रीमियम की किस्त और जमीन का किराया नियत तिथि पर भुगतान नहीं किया जाता है, तो 24% की दर से ब्याज देय होगा"। क्या यह शर्त वैध है?

(53) इस मुद्दे को तय करने के लिए, यह ध्यान देने योग्य है कि निगम द्वारा स्थानांतरण 1973 के नियमों द्वारा शासित है। संबंधित प्रावधान नियम 12(2) में निहित है। यह निम्नानुसार प्रदान करता है:-

12(2) "यदि भुगतान इस नियम के उप-नियम (1) के अनुसार नहीं किया जाता है, तो 75% प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान तीन वार्षिक समान किस्तों या उससे अधिक में किया जाएगा जैसा कि मुख्य प्रशासक असाधारण परिस्थितियों में कर सकता है। मामले को मुख्य आयुक्त के पूर्व अनुमोदन से 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ या ब्याज की ऐसी उच्च दर पर तय किया जाएगा जो पट्टे के शुरू होने से पहले आधिकारिक राजपत्र में एक अधिसूचना द्वारा मुख्य प्रशासक द्वारा तय की जा सकती है। पहली किस्त आवंटन/नीलामी की तारीख से एक वर्ष के बाद देय होगी।



(54) उपरोक्त प्रावधान के अवलोकन से पता चलता है कि प्रीमियम की 75% की शेष राशि का भुगतान आम तौर पर तीन वार्षिक समान किशतों में किया जाना चाहिए। ब्याज दर केवल मुख्य प्रशासक द्वारा ही तय की जा सकती है। ऐसा केवल "पट्टा शुरू होने से पहले आधिकारिक राजपत्र में एक अधिसूचना द्वारा" किया जा सकता है। पहली किस्त "आवंटन/नीलामी की तारीख से" एक वर्ष के बाद देय हो जाती है। प्रारंभ में ब्याज दर 6% निर्धारित की गई थी। 29 नवंबर, 1990 की अधिसूचना द्वारा इसे बढ़ाकर 10% कर दिया गया।

(55) मामलों के वर्तमान सेट में, यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं रखा गया है कि मुख्य प्रशासक ने पट्टे की शुरुआत से पहले कोई अधिसूचना जारी की थी जिसके द्वारा ब्याज दर को संशोधित किया जा सकता था और 18% तक बढ़ाया जा सकता था। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि यदि किसी निश्चित कार्य को करने की शक्ति किसी विशेष प्राधिकारी को प्रदान की जाती है, तो उक्त शक्ति का प्रयोग केवल उस प्राधिकारी द्वारा ही किया जा सकता है। कानून में किसी विशिष्ट प्रावधान के अभाव में, कोई अन्य उस शक्ति को ग्रहण नहीं कर सकता। इससे भी अधिक, यदि किसी विशेष कार्य को किसी विशेष तरीके से करने की आवश्यकता होती है, तो उसे उसी तरीके से किया जाना चाहिए, किसी अन्य तरीके से नहीं। नियम 12 का प्रावधान स्पष्ट एवं श्रेणीबद्ध है। यह मुख्य प्रशासक को शक्ति प्रदान करता है और किसी को नहीं। इस शक्ति का प्रयोग केवल अधिसूचना जारी करके ही किया जा सकता है। ऐसी अधिसूचना को आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित किया जाना चाहिए। यह पट्टे के शुरू होने से पहले मौजूद होना चाहिए ताकि पट्टेदार को बाध्य किया जा सके।

(56) वर्तमान मामलों में क्या स्थिति है? मुख्य प्रशासक की ओर से कोई अधिसूचना जारी नहीं की गयी है। विशेष रूप से वकीलों को बुलाकर पूछा गया। प्रतिवादियों के विद्वान वकील श्री सुभाष गोयल और सुश्री दीपाली पुरी ने माना कि मुख्य प्रशासक ने 18% ब्याज दर तय करने का कोई आदेश जारी नहीं किया था। कोई सूचना नहीं है। इस प्रकार 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज वसूलने की नगर निगम की कार्रवाई नियम के अनुरूप नहीं है। इसे कायम नहीं रखा जा सकता।

(57) अब हम मामलों के संबंध में तथ्यात्मक स्थिति देख सकते हैं ताकि राहत देने के संबंध में मुद्दे का निर्धारण किया जा सके।  
सीडब्ल्यूपी नंबर 9481/1999

(58) याचिकाकर्ता 1 जून, 1990 और 6 फरवरी, 1998 के आदेशों को चुनौती देता है जिसके द्वारा उसे सेक्टर 26, चंडीगढ़ में साइट नंबर 290 के संबंध में प्रीमियम और जमीन के किराए की पहली किस्त के भुगतान में देरी के लिए जुर्माना देने के लिए उत्तरदायी ठहराया गया था। संपदा अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 1 जून, 1990 द्वारा 46,684 रुपये का जुर्माना लगाया था। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा 6 फरवरी 1998 के आदेश द्वारा इसे घटाकर आधा कर दिया गया। संक्षिप्त प्रश्न यह है कि - क्या याचिकाकर्ता कोई दंड देने के लिए उत्तरदायी था?

(59) स्वीकृत स्थिति यह है कि सड़क और सीवरेज कनेक्शन जैसी बुनियादी सुविधाएं आज तक प्रदान नहीं की गई हैं। स्थल के पास झुग्गियों के रूप में अतिक्रमण अभी भी मौजूद है। याचिकाकर्ता अपने द्वारा निर्मित परिसर का उपयोग करने में सक्षम नहीं है। क्षेत्र का विकास नहीं हुआ है। प्रशासन 11 वर्षों से अधिक समय से अपना कार्य करने में विफल रहा है। याचिकाकर्ता के वकील द्वारा लगाया गया कुप्रशासन का आरोप निराधार नहीं है। ऐसी स्थिति में, हम यह मानने के लिए राजी नहीं हैं कि याचिकाकर्ता ने गलती की है, इसलिए हम जुर्माना देने के लिए उत्तरदायी हैं। वास्तव में, ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता द्वारा खर्च की गई पर्याप्त राशि अवरुद्ध हो गई है।

(60) प्रतिवादियों की ओर से यह प्रस्तुत किया गया कि याचिकाकर्ता परिसर का उपयोग कर रहा है। मैसर्स सुमीत ट्रेडिंग कंपनी 14 अक्टूबर, 1994 से पंजाब जनरल सेल्स टैक्स एक्ट, 1948 और सेंट्रल सेल्स टैक्स एक्ट, 1956 के तहत विभाग में पंजीकृत है। इस प्रमाणपत्र की एक प्रति अतिरिक्त शपथ पत्र के साथ अनुलग्नक-6 के रूप में प्रस्तुत की गई थी। प्रतिवादियों की ओर से हलफनामे के साथ-साथ संचार में, साइट को एससीएफ नंबर 290 के रूप में वर्णित किया गया है, न कि 'गोदाम' के रूप में।

दूसरे, पंजीकरण प्रमाणपत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, जबकि संचार में इसका उल्लेख किया गया था। तीसरा, कोई बिजली या पानी का बिल यह दिखाने के लिए पेश नहीं किया गया कि कोई खपत हुई थी। जो भी हो, हकीकत तो यही है कि अब तक सड़क और सीवरेज कनेक्शन जैसी बुनियादी सुविधाएं भी मुहैया नहीं करायी गयी हैं। यहां तक कि झुग्गियां भी साइट

पर बनी हुई हैं। याचिकाकर्ता संपत्ति का आनंद कैसे ले सकता है जब इसके आसपास की भूमि पर विभिन्न व्यक्तियों का कब्जा है और झुगियां मौजूद हैं? कोई एप्रोच रोड नहीं है। सीवरेज कनेक्शन नहीं है। हम याचिकाकर्ता के अनुरोधों के प्रति प्रशासन की पूर्ण उदासीनता पर केवल शोक ही व्यक्त कर सकते हैं। फिर भी, उसने उसके खिलाफ जुर्माना लगाने का फैसला किया।

(61) प्रतिवादियों की ओर से दायर लिखित बयान में कहा गया था कि सीवरेज कनेक्शन प्रदान किया गया था। यह जाहिरा तौर पर गलत बयान है। यह स्वीकृत स्थिति है कि मुख्य क्षेत्र में सीवरेज लाइन दिसंबर, 1999 तक नहीं बिछाई गई थी। मामले की सुनवाई की तारीख तक याचिकाकर्ता को सीवरेज कनेक्शन प्रदान नहीं किया गया था। इस स्थिति में, हम लिखित बयान में सटीक बयान देने के लिए प्रतिवादियों की सराहना नहीं कर सकते।

(62) संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत कार्यवाही में, पार्टियों के अधिकार हलफनामे में दिए गए कथनों के आधार पर निर्धारित किए जाते हैं। यह अत्यंत महत्वपूर्ण है कि प्रत्येक कथन सटीक हो और रिकॉर्ड के अनुरूप हो। अदालत के समक्ष दिए गए बयानों की पवित्रता बनाए रखने की आवश्यकता पर अधिक जोर नहीं दिया जा सकता है। इस मामले में प्रतिवादियों की ओर से दिए गए दावे बहुत कुछ छोड़ देते हैं। फ़िलहाल, हम इससे अधिक कुछ नहीं कहेंगे।

(63) हम रिट याचिका को स्वीकार करते हैं और उन आदेशों की प्रतियां रद्द करते हैं जिनकी प्रतियां अनुबंध P7 और P8 के रूप में प्रस्तुत की गई हैं। परिणामी राहत का पालन किया जाएगा। इसके अलावा, प्रशासन को इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से तीन महीने के भीतर अतिक्रमण हटाने और सड़क के साथ-साथ सीवरेज कनेक्शन भी उपलब्ध कराने का निर्देश दिया गया है। याचिकाकर्ता अपनी लागत का भी हकदार होगा जिसका मूल्यांकन 25,000 रुपये है। यह एक छोटी सी सांत्वना हो सकती है लेकिन इससे याचिकाकर्ता को कुछ सांत्वना मिलनी चाहिए।

सीडब्ल्यूपी नंबर 10409/2000

(64) इस मामले में, याचिकाकर्ता की प्राथमिक शिकायत यह है कि वह मौजूदा रेहड़ी बाजार के कारण अपने भवन का उपयोग करने में सक्षम नहीं है। याचिकाकर्ता द्वारा स्पष्ट रूप से कहा गया है कि रेहड़ीवालों ने साइट के सामने की ओर पूरी पार्किंग, फुटपाथ और खुले क्षेत्र पर कब्जा कर लिया है। इस प्रकार, "याचिकाकर्ता की साइट तक कोई रास्ता नहीं बचा है"। याचिका के अनुच्छेद 7 और 8 में दिए गए कथनों को भी नकारा नहीं गया है। रिट याचिका का कोई जवाब दाखिल नहीं किया गया।

(65) स्वीकृत स्थिति के मद्देनजर, हमारे पास रिट याचिका को स्वीकार करने और प्रतिवादियों को इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से एक महीने के भीतर अतिक्रमण हटाने का निर्देश देने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। चूंकि याचिकाकर्ता को प्रतिवादियों की निष्क्रियता के कारण संपत्ति के प्रभावी उपयोग और आनंद से रोका गया है, इसलिए वह अतिक्रमण हटाए जाने तक किशतों पर ब्याज और जमीन का किराया देने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। याचिकाकर्ता होगा वह अपनी लागतों का भी हकदार है जिसका मूल्यांकन 10,000 रुपये पर किया गया है।

सीडब्ल्यूपी नंबर 959, 960 और 5874/99

(66) इन तीन मामलों में, शिकायत दोहरी है। सबसे पहले, यह दावा किया गया है कि सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं, प्रतिवादियों को ब्याज और जमीन का किराया वसूलने से रोका जाना चाहिए। दूसरे, विवाद ब्याज दर को लेकर है। याचिकाकर्ताओं का दावा है कि निगम पट्टे की शुरुआत से पहले आधिकारिक राजपत्र में एक अधिसूचना द्वारा मुख्य प्रशासक द्वारा अधिसूचित ब्याज से अधिक ब्याज नहीं ले सकता है।

(67) प्रतिवादियों के वकील ने **सुखपाल सिंह कांग और अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और अन्य**<sup>2</sup> में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच के फैसले का हवाला देते हुए कहा था कि याचिकाकर्ता भुगतान करने के लिए बाध्य हैं। हमने फैसले की जांच की है। इसके अवलोकन से पता चलता है कि उन याचिकाकर्ताओं को राहत देने से इनकार कर दिया गया था जिन्होंने न केवल इमारतों का निर्माण किया था बल्कि उन्हें पर्याप्त

किराए पर पट्टे पर भी दिया था। हालाँकि, ऐसे मामले में जहां सुविधाएं पूरी तरह से प्रदान नहीं की गई थीं, अनुच्छेद 27 में दिए गए निर्देश दिए गए थे। इसे इस प्रकार देखा गया:-

“समाप्त करने से पहले, हम श्री चहल द्वारा की गई एक दलील का संज्ञान लेना उचित समझते हैं कि सेक्टर 41 की विशेष स्थिति के कारण, अर्थात् पक्की पहुंच सड़क की अनुपस्थिति और कॉलोनी के हाउसिंग बोर्ड के निवासियों द्वारा अवैध व्यावसायिक गतिविधियों के संचालन के कारण 1993 के सीडब्ल्यूपी नंबर 4655 में आवंटी उनके द्वारा निर्मित भवनों का उपयोग करने के अवसर से वंचित है। हम उनके निवेदन में कुछ तथ्य पाते हैं और यह मानना उचित समझते हैं कि याचिकाकर्ता उचित आवेदन करके 1973 के नियमों के नियम 12 (3'ए) के संदर्भ में उच्च दर पर ब्याज के भुगतान से छूट के लिए सक्षम प्राधिकारी से संपर्क कर सकते हैं।

(68) इस प्रकार, प्रतिवादियों को इस निर्णय से कोई लाभ नहीं मिल सकता है।

(69) हमने पहले ही पाया है कि मुख्य प्रशासक ने निगम को 18% की दर से ब्याज वसूलने के लिए अधिकृत करने वाली कोई अधिसूचना जारी नहीं की थी। इस प्रकार, याचिकाकर्ता इस संबंध में राहत पाने के हकदार हैं। यह माना जाता है कि वे पट्टा दिए जाने से पहले आधिकारिक राजपत्र में मुख्य प्रशासक द्वारा अधिसूचित दर पर ही ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे। इस प्रकार, प्रतिवादियों द्वारा उनकी देनदारी नए सिरे से तय की जाएगी।

(70) जहां तक सुविधाओं के प्रावधान का सवाल है, यह स्वीकृत स्थिति है कि स्ट्रीट लाइट, पार्किंग क्षेत्र और सड़कें नहीं बनाई गई हैं क्योंकि पड़ोस में आवंटियों ने निर्माण सामग्री फेंक दी थी। चूंकि अतिक्रमण हटाने और सुविधाएं प्रदान करने का दायित्व प्रतिवादियों का है, इसलिए यह निर्देशित किया जाता है कि प्रावधान अब तीन महीने के भीतर किया जाएगा। चूंकि संपत्ति के आनंद के लिए संपर्क सड़कें और पार्किंग क्षेत्र आवश्यक हैं, इसलिए यह माना जाता है कि याचिकाकर्ता सुविधाएं प्रदान किए जाने तक प्रीमियम की किस्तों और जमीन के किराए पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे। हालाँकि, याचिकाकर्ताओं को सुविधाएं प्रदान किए जाने की तारीख से तीन महीने के भीतर सभी बकाया राशि का भुगतान करना होगा।

(71) इन शर्तों में रिट याचिकाएं स्वीकार की जाती हैं। याचिकाकर्ता अपनी लागत के भी हकदार होंगे जिसका प्रति केस मूल्यांकन 10,000 रुपये पर किया गया है।

सीडब्ल्यूपी 1339/98

(72) याचिकाकर्ताओं को 28 मार्च 1995 पर तीसरी साइट आवंटित की गई थी। सुविधाओं के प्रावधान के लिए आवंटियों द्वारा विभिन्न अनुरोध किए गए थे। याचिकाकर्ताओं ने नीलामी की तारीख से तीन साल की अवधि के भीतर भवन का निर्माण पूरा कर लिया था। हालाँकि, आवंटी इसे किराए पर देने में सक्षम नहीं थे क्योंकि चारों ओर केवल जंगली घास थी और बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई थीं। यह अंतरिम आदेशों का पालन था कि मार्ग प्रदान करने के लिए सीमेंट और कंक्रीट स्लैब को ढीली धरती पर रखा गया था।

(73) 4 जुलाई 1998 को प्रतिवादियों की ओर से दायर लिखित बयान में कहा गया था कि बिजली, सीवरेज और पानी कनेक्शन जैसी सुविधाएं मौजूद हैं। अन्य सुविधाएं उपलब्ध कराने की प्रक्रिया चल रही थी। हालाँकि, 28 सितंबर, 2000 को सुनवाई के दौरान, यह देखा गया कि "अब तक पहुंच मार्ग और पार्किंग क्षेत्र प्रदान नहीं किया गया है"। प्रतिवादियों को यह दिखाने का अवसर दिया गया कि 2 वर्ष से अधिक की अवधि के दौरान क्या किया गया था। आठ नवंबर 2000 को बताया गया कि पक्का फुटपाथ बना दिया गया है। हमारे सामने तस्वीरें पेश की गईं जिनसे पता चला कि ढीली धरती पर केवल सीमेंट और कंक्रीट आदि से बने स्लैब रखे गए थे। आज तक पक्की सड़क नहीं बनी। यहां तक कि पार्किंग क्षेत्र भी उपलब्ध नहीं कराया गया है। हमें आश्चर्य नहीं है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा किया गया पर्याप्त निवेश अवरुद्ध हो गया है। वे दुकान किराये पर नहीं दे पाये हैं।

(74) इस प्रकार, हम रिट याचिका को स्वीकार करते हैं और प्रतिवादियों को तीन महीने के भीतर पक्की सड़क और पार्किंग क्षेत्र सहित सभी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश देते हैं। उत्तरदाता प्रीमियम और जमीन के किराए की किस्तों के भुगतान में देरी के कारण ब्याज वसूलने के हकदार नहीं होंगे, बशर्ते कि बकाया राशि का भुगतान सुविधाएं प्रदान करने की तारीख से तीन महीने के भीतर किया जाए। याचिकाकर्ता रुपये 10,000 की लागत का हकदार होगा।



(75) इस मामले में याचिकाकर्ताओं की शिकायत है कि सीवरेज पाइप भी नहीं बिछाए गए हैं। वर्ष 2000 में खुले में अस्थायी पाइप बिछाए जा रहे थे। इन पाइपों को मुख्य सीवर लाइन से भी नहीं जोड़ा गया था। इस स्थिति के बावजूद, दिनांक 23 सितंबर, 1996 के आदेश द्वारा भुगतान न करने पर साइट को फिर से शुरू कर दिया गया।

(76) साइट 8 दिसंबर 1990 को रुपये 9,85,000 की राशि के लिए आवंटित की गई थी। याचिकाकर्ताओं ने राशि का 25% यानी रुपये 2,46,000 भुगतान किया था। आवंटन पत्र जारी होने से पहले शेष राशि का 10 अप्रैल, 1991 से 2,97,065 रूपये की तीन बराबर किस्तों में भुगतान करना होगा। याचिकाकर्ताओं ने 7 अप्रैल, 1992 को रुपये 2,46,250 की राशि का भुगतान किया। 9 दिसंबर 1992 को उन्होंने 1,55,000 रुपये की एक और राशि का भुगतान किया। 13 दिसंबर, 1995 और 23 जनवरी, 1996 को 2-2 लाख रुपये का भुगतान किया गया था। हालाँकि, बुनियादी सुविधाओं के प्रावधान के उनके अनुरोध पर ध्यान नहीं दिया जा रहा था। इसके बावजूद, 23 सितंबर, 1996 के आदेश द्वारा आवंटन रद्द कर दिया गया था। इस आदेश की एक प्रति रिट याचिका के साथ अनुबंध P. 4 के रूप में प्रस्तुत की गई थी। तब तक जमा की गई सारी जमा राशि जब्त कर ली गई। याचिकाकर्ताओं ने एक अपील दायर की जिसे आयुक्त ने 7 जनवरी 1998 के आदेश के तहत खारिज कर दिया। इस आदेश की एक प्रति अनुलग्नक P 5 के रूप में प्रस्तुत की गई है। याचिकाकर्ता प्रार्थना करते हैं कि लगाए गए आदेशों को रद्द कर दिया जाए।

(77) माना कि, याचिकाकर्ताओं ने सुविधाओं की कमी के बावजूद निर्माण किया था। रिकॉर्ड पर प्रस्तुत तस्वीरों की जांच से पता चलता है कि कोई सीवरेज कनेक्शन प्रदान नहीं किया गया था। कोई सड़क नहीं बनी। इस प्रकार, संपत्ति का आनंद पूरी तरह से असंभव था। याचिकाकर्ताओं द्वारा पर्याप्त लागत पर एक तीन मंजिलें बड़ी इमारत बनाई गई थीं। भुगतान में देरी के कारण इन्हें दोबारा शुरू किया गया। जाहिर है, उत्तरदाता अपनी गलती का अनुचित लाभ उठा रहे थे। वे बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने में विफल रहे हैं। बहाली और जब्ती के आदेश को

बरकरार नहीं रखा जा सकता है। अतः विवादित आदेश निरस्त किये जाते हैं। प्रतिवादियों को कानून के अनुसार सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश दिया जाता है। तीन माह के भीतर आवश्यक कार्रवाई की जाएगी। यदि याचिकाकर्ता सुविधाओं के प्रावधान की तारीख से तीन महीने के भीतर पूरी बकाया राशि जमा कर देते हैं तो उनसे कोई ब्याज नहीं लिया जाएगा।

(78) मामलों से अलग होने से पहले हम देख सकते हैं कि जहां आवंटी नियमित रूप से किशतों का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, वहीं अधिकारी भी सुविधाएं प्रदान करने के लिए बाध्य हैं। जब अधिकारी अपने कर्तव्य का पालन करने में विफल होते हैं, तो नागरिक दुखी महसूस करते हैं। उसका पैसा ब्लॉक हो जाता है। उसे रिटर्न नहीं मिल पा रहा है। परिणाम स्वरूप विवाद की स्थिति उत्पन्न हो जाती है। इन सब से बचने के लिए प्रशासन के लिए यह सुनिश्चित करना उचित होगा कि सुविधाएं उपलब्ध कराने और अतिक्रमण हटाने में कोई देरी न हो। इसके बाद, इसे प्रभावी ढंग से किशतों की वसूली करनी चाहिए और डिफॉल्टर्स को दंडित करना चाहिए। वर्तमान मामलों में, प्रशासन ने जिस तरह से अपने कर्तव्यों का पालन किया है, उससे हम खुश नहीं हैं। यह कुछ मामलों में अतिक्रमण हटाने और अनावश्यक रूप से लंबे समय तक सुविधाएं प्रदान करने में विफल रहा है। देरी के कारण नागरिकों के साथ-साथ प्रशासन को भी नुकसान हुआ है। दोनों टालने योग्य थे। हमें आशा और विश्वास है कि प्रशासन और निगम भविष्य में सावधानी बरतेंगे।

(79) तदनुसार, रिट याचिकाओं का निपटारा किया जाता है।

**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।

*प्रियांक गोयल*

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

जगाधरी, हरियाणा