

(111) रिट याचिकाओं के लंबित रहने के दौरान, जमानत/बैंक गारंटी प्रस्तुत करने पर याचिकाकर्ताओं के माल और वाहनों को रिहा करने का निर्देश देने वाले अंतरिम आदेश पारित किए गए थे। अब संबंधित प्राधिकारी धारा 14-बी(7) (iii) के तहत उचित आदेश पारित करने के लिए स्वतंत्र होगा और ऐसे आदेश से पीड़ित व्यक्ति अपील आदि दायर करके उचित कानूनी उपचार प्राप्त करने के हकदार होंगे।

**R.N.R.**

**न्यायमूर्ति जवाहर लाल गुप्ता और एन.के. सूद के समक्ष**

**भूपिंदर सिंह — याचिकाकर्ता**

**बनाम**

**यू. टी. चंडीगढ़ और अन्य—प्रतिवादी**

**C.W.P. No. 1365 of 2000**

**4th जनवरी, 2001**

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद। 226-चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग्स रूल्स, 1973-आरएलएस। 9 और 10 - कुल राशि का 25% भुगतान करने के बाद लीज होल्ड के आधार पर भूखंड का आवंटन - साइट का भौतिक कब्जा सौंपने में 2 साल से अधिक की देरी - नियम प्रदान करते हैं कि नीलामी क्रेता संपत्ति के कब्जे का हकदार बन जाता है। बोली राशि के 25% का भुगतान - याचिकाकर्ता निर्माण बढ़ाने और संपत्ति का उपयोग करने में विफल रहा - क्या याचिकाकर्ता आवंटन पत्र में तय की गई तारीखों पर किश्तों का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है - अभिनिर्धारित किया गया है, नहीं - एक बार जब उत्तरदाता अपना हिस्सा पूरा करने में विफल रहे दायित्व के अनुसार, वे क्रेता के विरुद्ध दायित्व लागू करने के लिए वैध रूप से हकदार नहीं हैं।

अभिनिर्धारित किया गया कि नीलामी क्रेता बोली राशि का 25% भुगतान करने पर संपत्ति पर कब्जा करने का हकदार हो जाता है। वह निर्माण कार्य बढ़ा सकता है और संपत्ति का उपयोग कर सकता है। यह उसके लिए आय का एक स्रोत हो सकता है। फिर उसे शेष राशि तीन बराबर किस्तों में

चुकानी होगी। प्रतिवादी स्वयं अपने दायित्व का पालन करने में विफल रहे। एक बार ऐसा होने पर, वे क्रेता के विरुद्ध किशतों का भुगतान करने के दायित्व को लागू करने के लिए वैध रूप से हकदार नहीं हैं।

**(अनुच्छेद 9)**

इसके अलावा, अभिनिर्धारित किया है कि जब कोई नागरिक सरकार या उसके किसी उपकरण से संपत्ति खरीदता है, तो वह यह मानने का हकदार है कि कब्जा बिना किसी देरी या संकोच के उसे सौंप दिया जाएगा। वर्तमान मामले में, प्रतिवादियों ने स्वयं अतिक्रमण हटाने और कब्जा देने में दो साल से अधिक का समय लिया है। परिणामस्वरूप, नागरिक और राज्य के हितों को नुकसान हुआ है। भविष्य में, प्रशासन को पहले साइट को देखने का ध्यान रखना चाहिए और यह सुनिश्चित करना चाहिए कि वास्तव में नीलामी से पहले यह किसी भी प्रकार की बाधा से मुक्त है। इससे मुकदमेबाजी और असुविधा से बचा जा सकेगा।

**(अनुच्छेद 12)**

एस. के. जैन याचिकाकर्ता के वकील

सुभाष गोयल प्रतिवादियों के वकील

निर्णय

**न्यायमूर्ति जवाहर लाल गुप्ता (मौखिक)**

(1) 19 नवंबर, 1997 को, याचिकाकर्ता ने प्लॉट नंबर 411, सेक्टर 38-ए, चंडीगढ़ में लीज होल्ड अधिकार 27,50,000 रुपये के प्रीमियम पर खरीदे। उन्होंने 30 दिनों के भीतर कुल राशि का 25% भुगतान कर दिया था। 20 मार्च, 1998 को उन्हें आवंटन पत्र जारी किया गया था। इसमें अन्य बातों के साथ-साथ प्रावधान था कि याचिकाकर्ता ब्याज सहित तीन वार्षिक समान किशतों में शेष 75% का भुगतान करेगा। याचिकाकर्ता को जमीन का किराया 68,750 रुपये प्रति वर्ष का भुगतान भी करना पड़ा। तीन साल से अधिक समय बीत जाने के बावजूद, प्रतिवादियों ने याचिकाकर्ता को साइट का वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं दिया है क्योंकि साइट पर एक पीपल का पेड़ खड़ा था। दूसरी बाधा प्लॉट के ऊपर से जा रहे हाईटेंशन तार थे।

स्वीकृत स्थिति के बावजूद, साइट को फिर से शुरू करने और याचिकाकर्ता द्वारा पहले ही भुगतान की गई राशि को जब्त करने की कार्यवाही शुरू की गई थी। याचिकाकर्ता प्रार्थना करता है कि प्रतिवादियों को प्रीमियम की किश्तों की वसूली करने और ब्याज के साथ-साथ जमीन का किराया उस तारीख तक वसूलने से रोका जाए, जब तक कि वे उसे वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं सौंप देते।

(2) प्रतिवादियों की ओर से एक लिखित बयान दायर किया गया है। तथ्यात्मक स्थिति पर विवाद नहीं किया गया है। यह स्वीकार किया गया है कि पीपल के पेड़ को 25 अप्रैल, 2000 को हटा दिया गया था। इसके बाद, हाईटेंशन तारों को 4 मई, 2000 को हटा दिया गया था। इस स्थिति को देखते हुए, लिखित बयान में यह स्वीकार किया गया है कि "जमीन का किराया और 4 मई, 2000 तक किस्त पर ब्याज का भुगतान आवंटी द्वारा नहीं किया जाएगा, जबकि किश्तों का भुगतान आवंटी को आवंटन पत्र में निर्धारित अनुसार करना होगा।"

(3) पक्षों के वकील को सुना गया है।

(4) श्री एस.के. जैन याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का तर्क है कि प्रतिवादियों द्वारा कब्जा नहीं सौंपा गया है, वे दिसंबर 1998, 1999 और 2000 में देय किश्तों को वसूलने के हकदार नहीं थे। वकील के अनुसार, किश्तें केवल वास्तविक भौतिक कब्जा सौंपने की तारीख से एक वर्ष की अवधि की समाप्ति से देय होंगी। प्रतिवादियों के वकील श्री सुभाष गोयल इसका विरोध करते हैं।

(5) लीज होल्ड अधिकारों का अनुदान 'चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग्स रूल्स, 1973' के प्रावधानों द्वारा शासित होता है। नियम 9 नीलामी द्वारा लीज को नियंत्रित करता है। अन्य बातों के साथ-साथ शर्त यह है कि बोली राशि का 25% नीलामी के 30 दिनों के भीतर जमा करना होगा। नियम 10 कब्जा प्रदान करने से संबंधित है। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:-

"कब्जे की डिलीवरी - साइट/भवन का वास्तविक कब्जा पट्टेदार को नियम 8 या नियम 9 के अनुसार प्रीमियम के 25 प्रतिशत के भुगतान पर दिया जाएगा, जैसा भी मामला हो:

बशर्ते 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 पट्टाधारक द्वारा तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि साइट/भवन का वास्तविक और भौतिक कब्जा वितरित या प्रस्तावित न हो जाए। जो भी पहले हो, उसे सौंप दिया जाए।”

(6) उपरोक्त प्रावधान के अवलोकन से पता चलता है कि साइट का वास्तविक भौतिक कब्जा प्रीमियम के 25% के भुगतान पर पट्टेदार को दिया जाना है। वर्तमान मामले में, यह स्वीकृत स्थिति है कि याचिकाकर्ता ने 19 नवंबर, 1997 को हुई नीलामी के 30 दिनों के भीतर प्रीमियम का 25% भुगतान किया था। इस प्रकार, कब्जा याचिकाकर्ता को 19 जनवरी 1998 या उससे पहले सौंप दिया जाना चाहिए था। हालाँकि, ऐसा नहीं किया गया। साइट को वास्तव में 4 मई, 2000 को अतिक्रमण से मुक्त कर दिया गया था। केवल उस तारीख को भौतिक कब्जा वास्तव में याचिकाकर्ता को दिया जा सकता था। ऐसा होने पर, उत्तरदाताओं ने सही रूप से स्वीकार किया है कि वे उस तिथि तक कोई भी भूमि किराया और ब्याज वसूलने के हकदार नहीं हैं। हालाँकि, इसके बावजूद, सवाल यह है कि क्या याचिकाकर्ता नीलामी की तारीख से एक वर्ष की अवधि की समाप्ति पर किस्त का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था?

(7) श्री जैन का तर्क है कि उत्तरदाताओं द्वारा की गई देरी के कारण याचिकाकर्ता संपत्ति के उपयोग से वंचित हो गया। दरअसल, उनका पैसा ब्लॉक हो गया था। इस प्रकार, यह नहीं कहा जा सकता कि कब्जा वास्तव में दिए जाने के बाद एक वर्ष तक कोई किस्त बकाया नहीं रही। उत्तरदाताओं के वकील श्री सुभाष गोयल इसका विरोध करते हैं।

(8) नियमों का अवलोकन करने पर हमें यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि जब कोई साइट नीलामी द्वारा दी जाती है, तो क्रेता को 30 दिनों के निर्धारित समय के भीतर बोली राशि का 25% जमा करना होता है। इसके बाद 30 दिन के भीतर उसे कब्जा देना होगा। इस प्रकार, याचिकाकर्ता को कब्जा 19 जनवरी, 1998 को या उससे पहले दिया जाना था। यह वास्तव में 4 मई, 2000 को दिया गया था। इस प्रकार, याचिकाकर्ता दो साल से अधिक की अवधि के लिए संपत्ति के उपयोग से वंचित था। क्या आवंटन पत्र में निर्धारित तिथि पर किस्त का भुगतान करने के दायित्व का उस पर अभी भी बोझ डाला जाना चाहिए?

(9) हमारे विचार में, आवंटन पत्र में निर्धारित नियमों और शर्तों के प्रावधानों को सामंजस्यपूर्ण ढंग से समझा जाना चाहिए। नियमों की योजना यह प्रतीत होती है कि नीलामी क्रेता बोली राशि के 25% के भुगतान पर संपत्ति के कब्जे का हकदार हो जाता है। वह निर्माण कार्य बढ़ा सकता है और संपत्ति का उपयोग कर सकता है। यह उसके लिए आय का एक स्रोत हो सकता है। फिर उसे शेष राशि तीन समान किस्तों में चुकानी होगी। वर्तमान मामले में, उत्तरदाता स्वयं अपने दायित्व का पालन करने में विफल रहे। एक बार ऐसा होने पर, वे क्रेता के विरुद्ध किस्तों का भुगतान करने के दायित्व को लागू करने के लिए वैध रूप से हकदार नहीं हैं।

(10) नियम 10 में यह प्रावधान कि साइट का वास्तविक भौतिक कब्जा दिए जाने तक कोई ज़मीन का किराया या ब्याज देय नहीं होगा, यह विधायी मंशा का भी संकेत है कि किस्त के पैसे को इसके बाद तक देय नहीं माना जाएगा जब तक वास्तविक कब्जा वितरित नहीं किया जाता है। नतीजतन, यह अनुमान लगाया जा सकता है कि किस्त का भुगतान करने का दायित्व भी उत्पन्न नहीं होगा।

(11) मामले का एक और पहलू भी है। यह सर्वविदित है कि निर्माण की लागत दिन पर दिन बढ़ती जा रही है। यदि जनवरी 1998 में याचिकाकर्ता को कब्जा दे दिया गया होता तो वह निर्माण कार्य कर सकता था। बिना किसी गलती के उन्हें दो साल से अधिक समय तक नुकसान उठाना पड़ा है। अभी भी आगे, रु. 6,87,500 नवंबर-दिसंबर, 1997 में उनके द्वारा भुगतान किया गया पूरी तरह से अवरुद्ध हो गया है। इसमें कोई विवाद नहीं है कि भुगतान में देरी के कारण प्रशासन 24% प्रति वर्ष की दर से ब्याज लेता है। याचिकाकर्ता को वर्ष 1997 के बाद से काफी नुकसान हुआ है। उस नुकसान की भरपाई का कोई रास्ता निकलना चाहिए।

(12) जब कोई नागरिक सरकार या उसके किसी उपकरण से संपत्ति खरीदता है, तो वह यह मानने का हकदार है कि कब्जा बिना किसी देरी या देरी के उसे सौंप दिया जाएगा। वर्तमान मामले में, प्रतिवादियों ने स्वयं अतिक्रमण हटाने और कब्जा देने में दो साल से अधिक का समय लिया है। परिणामस्वरूप, नागरिक और राज्य के हितों को नुकसान हुआ है। भविष्य में, प्रशासन को पहले साइट को देखने का ध्यान रखना चाहिए और यह

सुनिश्चित करना चाहिए कि वास्तव में नीलामी से पहले यह किसी भी प्रकार की बाधा से मुक्त है। इससे मुकदमेबाजी और असुविधा से बचा जा सकेगा।

(13) परिस्थितियों की समग्रता को ध्यान में रखते हुए, हम यह निर्देश देना उचित समझते हैं कि किस्ते कब्जा सौंपने की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर देय होंगी यानी 4 मई, 2001, मई, 2002 और 4 मई, 2003। हम तदनुसार निर्देशित करते हैं।

(14) कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया है।

(15) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, रिट याचिका की अनुमति दी जाती है। यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि याचिकाकर्ता उसे कब्जा सौंपने में देरी के कारण किस्तों या ज़मीन के किराए या किसी ब्याज या विस्तार शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। पहली किस्त कब्जा सौंपने की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर देय होगी। कोई लागत नहीं।

**R. N. R**

**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

Bhupinder Singh, *v.* U.T. Chandigarh  
& others (Jawahar Lal Gupta, J.)

(Trainee <sup>7</sup>Judicial Officer)

जगाधरी, हरियाणा