

जी. एस. सिंघवी और इकबाल सिंह, न्यायमूर्तिगण के समक्ष.

सुखपाल सिंह कांग और अन्य, -याचिकाकर्ता।

बनाम

चंडीगढ़ प्रशासन और एक और, -उत्तरदाता।

सी. डब्ल्यू. पी. 3370 सन 1992

16 अक्टूबर, 1998

भारत का प्रथम संस्थान, 1950-अनुच्छेद 226-पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952-धारा 2 (बी)-चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स और भवन नियम, 1973-आरएलएस। 3 (ए), 10, 12 और 13-लीजहोल्ड के आधार पर चंडीगढ़ में वाणिज्यिक स्थलों की नीलामी खरीदार-उस पर बहुमंजिला इमारतों का निर्माण करने वाले 20 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान करने के बाद-आवंटन की सह-1 शर्तों में निर्धारित प्रीमियम की किश्तों के भुगतान पर रोक लगाने के लिए अनुरोध करते हुए पत्र दायर किए गए हैं, इस आधार पर कि प्रशासन द्वारा संपर्क सड़क, स्ट्रीट लाइट, पार्किंग स्थल, पानी और बिजली कनेक्शन, सीवरेज कनेक्शन आदि जैसी नागरिक सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं, जिसके परिणामस्वरूप संपत्ति के लाभकारी आनंद से कथित रूप से वंचित होना पड़ता है-नियम 12 (3) और 3 (ए) के संदर्भ में दंडात्मक ब्याज वसूलना-अधिनियम और नियमों को भी चुनौती दी गई-अधिनियम और नियमों में पाया गया कि प्रशासन पर शुल्क न लगाया जाए। यह पाया गया कि प्रीमियम और जमीन की किश्तों का भुगतान नहीं करने के कारण सरकारी खजाने और प्रशासन को नुकसान हुआ है। शेष विकास गतिविधियाँ-अदालत आगे की मुकदमेबाजी से बचने के लिए प्रशासन को साइटों/भवनों के खिलाफ देय राशि का विवरण प्रस्तुत करने का निर्देश देती है। ब्याज और 3 महीने के भीतर भूमि किराए के साथ और उसके बाद याचिकाकर्ताओं को तीन समान किश्तों में बकाया भुगतान करने के लिए निर्देश जारी किए गए-प्रशासन को नियमों के अनुसार नियम 13 (iii) के तहत जुर्माना लगाने की स्वतंत्रता भी दी गई।

यह माना गया कि पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 3 और चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 4 में केवल पूरी तरह से विकसित भूमि/स्थलों के हस्तांतरण की बात नहीं की गई है। इस प्रकार, कानून प्रतिवादीगण पर विकास करने का कर्तव्य नहीं डालता है ताकि भूमि/स्थलों के हस्तांतरण से पहले अधिनियम की धारा 2 (बी) में निर्दिष्ट सभी सुविधाएं प्रदान की जा सकें। हमें नियमों में ऐसा कुछ भी नहीं मिलता है जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि केंद्र शासित प्रदेश का प्रशासन पूरी तरह से विकसित स्थलों की नीलामी के लिए एक निहित दायित्व के तहत है। नीलामी नोटिस और सामान्य नियम और शर्तें, जो नीलामी के समय बोलीदाताओं को बताई गई थीं, सभी सुविधाओं के साथ साइटों के हस्तांतरण को स्वीकार नहीं करती थीं। वास्तव में, नीलामी के सामान्य नियमों और शर्तों के खंड 12 और आवंटन पत्र के खंड 20 के आधार पर, संभावित पट्टेदारों को यह स्पष्ट कर दिया गया था कि असमान स्थलों को समतल करने की जिम्मेदारी सरकार की नहीं है। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादीगण ने जनता को अभ्यावेदन देकर साइटों के लिए बोलियां आमंत्रित नहीं कीं कि पूरी तरह से विकसित साइटों की नीलामी की जाएगी।

(पैरा 60)

इसके अलावा, नियम 6 में निहित स्पष्ट प्रावधानों को देखते हुए, साइट का पट्टा नीलामी की तारीख से शुरू हुआ माना जाएगा और याचिकाकर्ता 1973 के नियमों के नियम 12 और 13 के संदर्भ

में भूमि किराए की राशि के साथ प्रीमियम की किशतों का भुगतान करने के लिए कर्तव्यबद्ध थे और ऐसा करने में उनकी विफलता ने प्रीमियम और भूमि किराए की किशतों की वसूली के लिए नियम 12 और 13 के तहत कार्यवाही शुरू करने को पूरी तरह से उचित ठहराया। याचिकाकर्ताओं ने नीलामी के सामान्य नियमों और शर्तों और आवंटन पत्र को चुनौती नहीं दी है। इसलिए, उन्हें सामान्य नियमों और शर्तों के खंड 1 और 4 और आवंटन पत्र के खंड 4 और 5 के अनुसार प्रीमियम और भूमि किराए की राशि की वसूली के लिए प्रतिवादीगण द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को चुनौती देने से रोक दिया जाता है।

(पैरा 62)

इसके अलावा, यह अभिनिर्धारित किया गया कि याचिकाकर्ता ब्याज के साथ प्रीमियम और भूमि किराए की किशतों का भुगतान करने के लिए बाध्य हैं और वे इस विशाल आधार पर ऐसा करने के लिए अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा करने से इनकार नहीं कर सकते हैं कि सुविधाएं प्रशासन द्वारा प्रदान नहीं की गई थीं। हमारा यह भी मानना है कि प्रतिवादीगण द्वारा किशतों, जमीनी किराए और ब्याज के बकाया का भुगतान करने की मांग न तो अनुचित है और न ही अनुचित है। बल्कि, प्रतिवादीगण के ये कार्य सुसंगत हैं।

नीलामी के नियमों और शर्तों के साथ-साथ उन शर्तों के साथ जिनके अधीन साइटों को याचिकाकर्ताओं को पट्टे पर दिया गया था।

(पैरा 75)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि विद्वान वकील का तर्क कि प्रतिवादीगण को नियम 12 (3-) के तहत दंडात्मक ब्याज नहीं लेना चाहिए। 1973 के नियमों की धारा भी इस स्वीकार किए गए तथ्य को ध्यान में रखते हुए अस्वीकृति के योग्य है कि याचिकाकर्ताओं ने प्रीमियम और भूमि किराए की राशि का भुगतान नहीं किया था। केवल यह तथ्य कि याचिकाकर्ताओं ने किशतों के भुगतान पर न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त किए हैं, उन्हें नियम 12 (3-ए) के संदर्भ में ब्याज का भुगतान करने के दायित्व से मुक्त नहीं कर सकता है।

(पैरा 76)

1. 1992 का सी. डब्ल्यू. पी. 3370

सुखपाल सिंह कांग और 19 ओआरएस। बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और 9 ओआरएस।

याचिकाकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता अलका सरिन के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एल. सरिन।

प्रतिवादीगणों की ओर से अधिवक्ता सुभाष गोयल के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल।

2. 1992 का सी. डब्ल्यू. पी. 15481

सुरिंदर सिंह और 27 अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और एक अन्य।

याचिकाकर्ताओं की ओर से अधिवक्ता मनीष जैन ने कहा,

प्रतिवादीगणों की ओर से अधिवक्ता सुभाष गोयल के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल।

3. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. 1694

गुरमुख सिंह और 7 अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और एक अन्य।

पी. एस. पटवालिया, अधिवक्ता, याचिका की ओर से।

प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।

4. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. 4655

सतवंत कौर और एक अन्य बनाम। एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन II।

- जसबीर सिंह चहल, अधिवक्ता, याचिका / ऑनर्स के लिए।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
5. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 4721  
कर्तार सिंह बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और दूसरा।  
राजीव आत्मा राम, पेड्डी के वकील।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
6. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 5726  
जगमोहन सिंह बरार बनाम। एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन।  
आई आर पर 'पेटिटी' के लिए कोई नहीं।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
7. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 7020  
मेसर्स तलवंडी एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम चंडीगढ़ प्रशासन के माध्यम से भारत का संघ और दूसरा।  
याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता हेमंत कुमार।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
8. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 8052  
संत सिंह बरार और 19 अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और एक अन्य।  
आर. एस. बजाज, अधिवक्ता, याचिका के लिए।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
9. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 8899  
मेसर्स पटियाला इंडस्ट्रियल इन्वेस्टमेंट कं. प्राइवेट लिमिटेड बनाम भारत संघ  
चंडीगढ़ प्रशासन के माध्यम से और दूसरा।  
एस. KM.LL. अरोड़ा, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता की ओर से।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
10. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 8984  
श्रीमती. चरणजीत भूदिराजा और एक अन्य बनाम। एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन।  
कोई नहीं, याचिकाकर्ताओं के लिए।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।

11. 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 9824  
श्रीमती. सतवंत कौर और अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और अन्य।  
आर. एस. बजाज, अधिवक्ता, याचिकाकर्ताओं की ओर से।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
12. 1994 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 1704  
सुखबीर सिंह और 9 अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और एक अन्य।  
कोई नहीं, छोटी चीजों के लिए।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
13. 1994 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 3322  
जोगिंदर सिंह बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और एक अन्य।  
याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता गौतम दत्त ने कहा।  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।
14. 1994 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 4438  
जसबीर सिंह बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और दूसरा।  
याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता वी. पी. शर्मा ने कहा,  
प्रतिवादीगण की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता अशोक अग्रवाल और अधिवक्ता सुभाष गोयल ने भाग लिया।

#### निर्णय

जी. एस. सिंघवी, न्यायमूर्ति

(1) क्या भारत के संविधान 1 के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय के न्यायशास्त्र का उपयोग प्रतिवादीगण को पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) और चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 (इसके बाद '1973 नियम' के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के अनुसार ब्याज और भूमि किराए के साथ प्रीमियम की कुछ राशि का भुगतान करने के उनके दायित्व से राहत देने के लिए किया जाना चाहिए और आवंटन के नियम और शर्तें मुख्य मुद्दा हैं जो मुख्य रूप से दायर इन याचिकाओं में निर्णय के लिए उत्पन्न होते हैं।

#### परिणामी तथ्य

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 3370 सन 1992

(2) रुपये की उच्चतम बोली के आधार पर। विज्ञापन अनुलग्नक पी. 1 दिनांक 23 फरवरी, 1990 के अनुसरण में चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा 25 फरवरी, 1990 को आयोजित नीलामी में उनके द्वारा दी गई <आई. डी. 2. वाणिज्यिक साइट (एस. सी. ओ. सं. 66-67), सेक्टर 8-सी. याचिकाकर्ताओं-सुखपाल सिंह और 19 अन्य लोगों को 99 वर्षों की अवधि के लिए पट्टे पर दी गई थी।

(3) सामान्य नियम और शर्तों के खंड 1,4,6,11,12,15,16 और 22 जो नीलामी के समय

सभी बोलीदाताओं को ज्ञात किए गए थे और जो एक (डी. ई. आर.) के रूप में पढ़े जाने वाले सभी मामलों के लिए सामान्य हैं।

- (4) ये स्थल 99 वर्षों के लिए पट्टे पर दिए जाएंगे। नीलामी प्रीमियम के अलावा, 2 1/2 प्रतिशत की दर से किराया प्रीमियम का भुगतान पहले 33 वर्षों के लिए हर साल किया जाता है। अगले 33 वर्षों के लिए किराया बढ़ाकर 3-1/4% और पट्टे की अवधि के शेष 33 वर्षों के लिए प्रीमियम का 5% किया जा सकता है।

xx xx xx xx

- (5) 25% बोली का नकद या डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से स्वीकार किया जाएगा और शेष 75 प्रतिशत प्रीमियम या तो नीलामी की तारीख से 30 दिनों के भीतर (नीलामी की तारीख सहित) बिना किसी ब्याज के एकमुश्त भुगतान किया जा सकता है या शेष 75 प्रतिशत प्रीमियम 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ तीन समान वार्षिक किश्तों में देय होगा। नीलामी की तारीख के एक साल बाद पहली किस्त का भुगतान किया जाएगा। यदि देय तिथि पर प्रीमियम और भूमि किराए की किश्त का भुगतान नहीं किया जाता है, तो 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज देय तिथि से वास्तविक भुगतान की तारीख तक देय होगा। संपदा अधिकारी अपने पूर्ण विवेक से, सफल बोलीदाता को भुगतान के निर्धारित तरीके से, बोली का कम से कम 10 प्रतिशत जमा करने की अनुमति इस शर्त पर दे सकता है कि जमा की गई राशि और बोली के 25 प्रतिशत के बीच का अंतर नीलामी के 30 दिनों के भीतर (नीलामी की तारीख सहित) उसी तरीके से जमा किया जाएगा।

चेक द्वारा भुगतान स्वीकार नहीं किया जाएगा।

xx xx xx

6. साइटों/भवनों की बिक्री पंजाब (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 और चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित की जाएगी, जैसा कि समय-समय पर संशोधित किया जाता है और इसके तहत बनाए गए नियम।

xx xx xx

11. प्रीमियम के 25 प्रतिशत का भुगतान करने के बाद पट्टेदार नीलामी की तारीख के छह महीने के भीतर या ऐसी विस्तारित अवधि के भीतर, जिसकी अनुमति संपदा अधिकारी द्वारा दी जाए, निर्धारित प्रपत्र में पट्टा विलेख को इस तरह से निष्पादित करेगा जैसे वह संपदा अधिकारी द्वारा निर्देशित किया जाए।

कारण, जिसमें विफल रहने पर संपदा अधिकारी पट्टा रद्द कर सकता है और प्रीमियम का 10 प्रतिशत तक ज़ब्त कर सकता है। पट्टेदार पट्टा विलेख के निष्पादन के संबंध में सभी खर्चों का वहन करेगा और भुगतान करेगा, जिसमें स्टाम्प शुल्क और उस समय लागू कानून के अनुसार देय शुल्क पर रजिस्ट्रारटी शामिल है।

12. असमान स्थलों को समतल करने की कोई जिम्मेदारी सरकार की नहीं है।

xx xx xx

15. पट्टेदार द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार भवन के निर्माण से पहले या बाद में स्थल का पूरा भुगतान करने के बाद, वह संपदा अधिकारी की अनुमति से भी स्थल में अपने अधिकारों को इस शर्त के साथ हस्तांतरित कर सकता है कि स्थल में उक्त अधिकारों के बेचे जाने या हस्तांतरित किए जाने के समय भूमि के मूल्य में अनर्जित वृद्धि का 50 प्रतिशत हस्तांतरण की ऐसी बिक्री दर्ज करने से पहले चंडीगढ़ प्रशासन को देय होगा। इस उद्देश्य के लिए संपत्ति के मूल्य का आकलन संपदा अधिकारी या किसी अन्य प्राधिकरण द्वारा किया जाएगा, जिसे मुख्य प्रशासक द्वारा नियुक्त किया जा सकता है, जिसका निर्णय अंतिम और पट्टेदार पर बाध्यकारी होगा। पट्टेदार को अपना साक्ष्य प्रस्तुत करने और सुनवाई का अधिकार होगा।

16. पट्टेदार पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 में निहित भवन के निर्माण को विनियमित करने वाले नियमों के अनुसार नीलामी की तारीख से तीन साल के भीतर भवन और स्थल का निर्माण पूरा करेगा। पूरा होने की तारीख पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के साथ संलग्न फॉर्म डी में भवन पर कब्जा करने की अनुमति के लिए आवेदन प्राप्त करने की तारीख होगी, जिसके साथ पंजीकृत सर्वेक्षणकर्ता/योग्य वास्तुकार से पूर्णता प्रमाण पत्र होगा, जिन्होंने भवन के निर्माण की देखरेख की, बशर्ते कि भवन को मुख्य प्रशासक द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार पूरा किया गया हो।

22) लीज के अन्य नियम और शर्तें चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973, उसके तहत निर्धारित शर्तों और आवंटन पत्र में दी गई होंगी।

4) याचिकाकर्ताओं को 25 अप्रैल, 1990 को जारी किए गए आवंटन पत्र एन्ने पी. 2 का खंड 2,4, आई. सी. 5 जैड 08-ए भी नीचे दिया गया है:

(2) एक वाणिज्यिक साइट का विवरण जिसके बारे में नीचे दिया गया है, आपको इसके बाद उल्लिखित नियमों और शर्तों पर 99 साल के लीज होल्ड आधार पर पट्टे पर दिया जाता है।

सेक्टर	साइट नं.	Sq. yd में क्षेत्र।	प्रीमियम	पहले 33 वर्षों के लिए वार्षिक किराया	व्यापार
8-सी.	66-67 एससीओ	333-86	₹. 44,00,000	₹. 1,10,000	शानदार।

- (4) रुपये की राशि 1 साइट के प्रीमियम के 25 प्रतिशत के रूप में तुम्हारे द्वारा भुगतान किए गए 1,00,000 को पट्टे के संबंध में देय प्रीमियम के खिलाफ समायोजित किया गया है।
- (5) यह माना जाएगा कि पट्टा नीलामी की तारीख से शुरू हुआ है। यदि प्रीमियम का भुगतान किशतों में करने का इरादा है, तो प्रीमियम के 75 प्रतिशत की शेष राशि और उस पर 7 प्रतिशत वार्षिक ब्याज का भुगतान तीन समान किशतों में किया जाएगा, पहली किशत नीलामी की तारीख से वर्ष की समाप्ति पर देय होगी। नीलामी की तारीख से ब्याज जमा होगा। यदि देय तिथि पर प्रीमियम और भूमि किराए की किशत का भुगतान नहीं किया जाता है, तो 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज वास्तविक भुगतान की तारीख तक देय होगा। हालांकि, कोई ब्याज देय नहीं होगा यदि प्रीमियम की उक्त 7 प्रतिशत शेष राशि का 30 दिनों के भीतर पूरा भुगतान किया जाता है।

नीलामी की तारीख पूर्व मामले में, प्रीमियम की किशतों के भुगतान की अनुसूची निम्नलिखित होगी:—

नियत तिथि की क्रम संख्या किशत भुगतान	जिस तारीख तक भुगतान किया जाना चाहिए	7 प्रतिशत ब्याज सहित समान किशत की राशि
1 पहली किशत 25-2-1991	10-3-1991	रु. 12,57,465.00
2 दूसरी किशत 25-2-1992	10-3-1992	रु. ऐसा ही है।
3 आरडी किशत 25-2-1993 वार्षिक जी. किराया, पहले 33 वर्षों के लिए रु। 1,10,100	10-3-1993	रु. ऐसा ही है।

8-उ. उपरोक्त सूचना के अनुसरण में पट्टेदार द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, पर विचार करने के बाद, संपदा कार्यालय या तो जुमाने के साथ किशत/किराए के भुगतान की अनुमति दे सकता है जो विलंबित अवधि के लिए देय राशि और 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान की अनुमति दे सकता है, पट्टा रद्द करने का आदेश दे सकता है और पहले से भुगतान की गई राशि के पूरे हिस्से को जब्त कर सकता है।”

(6) आवंटन पत्र के अन्य खंडों को पुनः प्रस्तुत नहीं किया जा रहा है क्योंकि वे ऊपर पुनरुत्पादित बिक्री के सामान्य नियमों और शर्तों के समान हैं।

(7) याचिकाकर्ताओं ने रुपये का भुगतान करने के बाद साइट पर कब्जा कर लिया। 11,00,000 और 18 जुलाई, 1990 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा उनकी भवन योजना को दी गई मंजूरी के अनुसार भवन का निर्माण किया। 26 जुलाई 1990 को उनके पक्ष में पानी का कनेक्शन जारी किया गया था। उन्हें 6 मार्च, 1992 को अस्थायी बिजली कनेक्शन प्रदान किया गया था और 15 नवंबर, 1993 को स्थायी कनेक्शन जारी किया गया था। इस बीच की अवधि में याचिकाकर्ताओं ने नियत तारीख यानी 10 मार्च, 1991 से पहले पहली किशत का भुगतान कर दिया। लेकिन उन्होंने दूसरी किशत का भुगतान नहीं किया, जिसका भुगतान 10 मार्च, 1992 को होना था। इसके बजाय उन्होंने इस न्यायालय के रिट न्यायशास्त्र का आह्वान किया ताकि प्रतिवादीगण को प्रीमियम की राशि का

एहसास करने से रोका जा सके एवं, भूमि किराया आदि यह तर्क देते हुए कि सीवरेज, स्ट्रीट लाइट, बिजली कनेक्शन, पानी की आपूर्ति जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान किए बिना, प्रतिवादीगण उन्हें किशत आदि की राशि का भुगतान करने के लिए मजबूर नहीं कर सकते हैं और प्रीमियम आदि की किशतों की वसूली पर रोक प्राप्त कर सकते हैं।

(8) रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान, याचिकाकर्ता नं 1 ने 5 मई, 1996 को 4 तस्वीरों के साथ एक अतिरिक्त हलफनामा दायर किया जिसमें दिखाया गया था कि सार्वजनिक पार्किंग स्थल और बाजार के पीछे की ओर उचित धीमी गति से गाड़ी चलाने का रास्ता उस तारीख तक प्रदान नहीं किया गया था और इसलिए, वे अपने परिसर का अधिकतम उपयोग नहीं कर पाए हैं और उन्हें पर्याप्त किराया नहीं मिल पाया है।

(9) सहायक संपदा अधिकारी श्री एस. के. शर्मा के शपथ पत्र के रूप में प्रतिवादीगण द्वारा दायर लिखित बयान में यह बताया गया है कि स्थल पर स्ट्रीट लाइट, पार्किंग स्थल और संपर्क सड़क जैसी बुनियादी सुविधाएं पहले ही प्रदान की जा चुकी हैं। अपने शपथ पत्र के पैराग्राफ 4 में, सहायक संपदा अधिकारी ने याचिकाकर्ता को पट्टे पर दी गई साइट की स्थिति के संबंध में निम्नलिखित बयान दिया है:

“विद्युत विभाग और उप-मंडल अधिकारी (भवन), केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ द्वारा प्रदान किए गए अन्य विवरण इस प्रकार हैं:

(अ)	एससीओ साइट नं.	66-67, सेक्टर 8, चंडीगढ़ सी. पी. एल. 4815
(ख)		ज्ञापन संख्या 2426, दिनांक 18-7-1990
(ग)	योजनाओं की मंजूरी की तिथि निर्माण का चरण	इमारत का निर्माण पहली मंजिल तक तहखाने के साथ किया गया है।
(घ)		वीडियो संख्या 7658, दिनांक 7-5-1991
(ई)	सीवर कनेक्शन देने की तिथि व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि	लागू नहीं किया गया।
(एफ)	व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि	लागू नहीं किया गया।
(जी)	बिजली कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि	26-3-1991
(ज)	बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि	16-2-1992
(i)	मालिक का नाम	श्री सुखपाल सिंह कांग और अन्य। कुल बकाया रु 41,91,306

(10) पी. टी. आई. याचिकाकर्ता सं. 11 ने सहायक संपदा अधिकारी के शपथ पत्र में की गई पुष्टि का विरोध करने के लिए अगस्त, 1998 का शपथ पत्र भी दाखिल किया। अपने हलफनामे



के पैराग्राफ 2 में उन्होंने कहा है कि रिट याचिका दायर करने से पहले 50 प्रतिशत से अधिक देय राशि का भुगतान कर दिया गया था और भले ही उच्च न्यायालय ने 1 मार्च, 1992 को किशतों आदि की वसूली पर रोक लगा दी थी, लेकिन याचिकाकर्ताओं ने 2 करोड़ रुपये की दूसरी किस्त का भुगतान कर दिया है। 14 अक्टूबर, 1994 को 11,00,000 और रु। 11,00,000 10 जुलाई, 1998 को और उनसे कुछ भी देय नहीं है। उन्होंने 1997 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 11996 में चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से दायर लिखित बयान के पैराग्राफ 9 में किए गए कथनों का भी उल्लेख किया है। मंदीप सिंह बनाम केंद्र शासित प्रदेश जो एस. सी. ओ. संख्या 3233 और सेक्टर 8-सी में <आई. डी. 1 का पट्टेदार है, यह दिखाने के लिए कि प्रतिवादीगण ने सुविधाएं प्रदान नहीं की हैं।

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 15481 सन 1992

(11) याचिकाकर्ता-सुरिंदर सिंह और अन्य को वाणिज्यिक साइट संख्या के संबंध में 99 साल का पट्टा दिया गया था। 339-340 रुपये की उच्चतम बोली के आधार पर। 25 फरवरी, 1990 को आयोजित नीलामी में उनके द्वारा दिया गया 6,25,000। सामान्य नियम और शर्तें, जिनके अधीन उन्हें 99 वर्ष का पट्टा दिया गया था, वे आबंटियों के पक्ष में जारी आवंटन पत्र में शामिल किए गए नियमों और शर्तों के समान हैं जो 1992 की सिविल रिट याचिका संख्या 3370 में याचिकाकर्ता हैं। आबंटन के दो पत्रों के बीच एकमात्र अंतर प्रीमियम की राशि और जमीनी किराया और किशतों के भुगतान की तारीख के संबंध में है। याचिकाकर्ताओं ने किशत का 25 प्रतिशत भुगतान करने के बाद साइट पर कब्जा कर लिया और योजना की पवित्रता प्राप्त करने के बाद बहुमंजिला इमारत का निर्माण किया। हालांकि, उनके द्वारा प्रीमियम और भूमि किराए की किशत का भुगतान नहीं किया गया था। इसके बजाय, उन्होंने इस आधार पर प्रतिवादीगण को भूमि किराया आदि की वसूली करने से रोकने के लिए रिट याचिका दायर करके अदालत के हस्तक्षेप की मांग की कि प्रतिवादीगण द्वारा बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं और अंतरिम स्थगन आदेश प्राप्त करने में सफल रहे हैं जो आज तक लागू है।

(12) 1 मार्च, 1993 को दायर किए गए लिखित बयान में सहायक संपदा अधिकारी श्री पी. एस. औजला के माध्यम से प्रतिवादीगण द्वारा यह बताया गया है कि पार्किंग/सड़क और मलजल निकासी की व्यवस्था की गई है और सामने की ओर पार्किंग और स्ट्रीट लाइट से संबंधित काम प्रगति पर है। प्रतिवादीगण ने यह भी तर्क दिया है कि याचिकाकर्ताओं ने प्रीमियम और भूमि किराए की पहली और दूसरी किशत का भुगतान नहीं किया, जो 25 फरवरी, 1991 और 25 फरवरी, 1992 को देय था। 21,00,000 रिट याचिका दाखिल करने की तारीख को बकाया था। प्रतिवादीगण ने दलील दी है कि याचिकाकर्ता सुविधाओं की कमी के विशिष्ट अनुरोध पर बकाया के भुगतान से बच नहीं सकते हैं।

(13) अभियोग मे ?श्री एस. के. शर्मा, सहायक संपदा अधिकारी, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ द्वारा दायर किए गए शपथ पत्र दिनांक 1 संस्करण/28 अगस्त के पैराग्राफ 2 में याचिकाकर्ताओं को आवंटित स्थल की स्थिति के बारे में निम्नलिखित बयान दिया गया है:

“वर्तमान रिट याचिका के निपटारे के उद्देश्य से संबंधित साइट के संबंध में जानकारी नीचे दी गई है:

- |    |                           |  |
|----|---------------------------|--|
| 1. | एससीओ साइट नं.            | 339-340, सेक्टर 34, चंडीगढ़ (सी. पी. एल.-4865)     |
| 2. |                           | आदेश सं. 1929-34/12-6-1990।                        |
|    | योजनाओं की मंजूरी की तिथि |  |
| 3. | निर्माण का चरण            | चौथी मंजिल तक                                      |
| 4. |                           | मालिक ने सीवरेज कनेक्शन के लिए आवेदन नहीं किया है। |
|    | सीवरेज कनेक्शन की तिथि।   |  |

5.	व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि	लागू नहीं किया गया
6.	व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि	प्राप्त नहीं हुआ।
7.	आवेदन की तिथि फॉटर। विद्युत कनेक्शन जारी करना।	21-1-1991
8.	बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि	14-7-1995
9.	मालिक का नाम	श्री सुरिंदरजीत सिंह और अन्य।
10.	नीलामी की तिथि	25-2-1990
11.	31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया	
	प्रधानाचार्य	रु. 58,31,516
	ब्याज	रु. 78,86,199
	कुल	रु. 1,37,17,715
12.	जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।	18-6-1990
13.	कब्जाधारियों का विवरण	बेसमेंट, ग्राउंड फ्लोर और फर्स्ट फ्लोर खाली पड़े हैं। अतः, तीसरी और चौथी मंजिल पर डिजाइन कार्यालय, सिंचाई विभाग, पंजाब का कब्जा है।

**सी. डब्ल्यू. पी. सं. 1694 सन 1994**

(14) याचिका याचिकाकर्ता-जी. एस. गुरुमुख सिंह धिल्लों और 37 सोथर्स ने रुपये की उच्चतम बोली के बाद वाणिज्यिक साइट संख्या 44-45, सेक्टर 9-डी का पट्टा प्रदान किया। उनके द्वारा दिए गए 7,27,000 को चंडीगढ़ प्रशासन के समिति प्राधिकरण द्वारा स्वीकार कर लिया गया था। आवंटन पत्र, दिनांक 18 मार्च, 1992 के अनुबंध पी. 2 के संदर्भ में, उन्हें स्वामित्व के वितरण की पूर्व शर्त के रूप में प्रीमियम का 25 प्रतिशत भुगतान करना आवश्यक था। उन्हें शेष राशि का भुगतान 3 समान किश्तों में करने की भी आवश्यकता थी। 21,92,505 क्रमशः 10 मार्च, 1993, 10 मार्च, 1994 और 10 मार्च, 1995 को और पहले 30 वर्षों के लिए वार्षिक भूमि किराया रु। 1,81,750। उन्होंने बेसमेंट के साथ दूसरी मंजिल तक इमारत का निर्माण किया, लेकिन इस आधार पर देय किश्तों का

भुगतान नहीं किया कि संपर्क सड़क, पार्किंग स्थान, बिजली की लाइनें, वर्षा जल निपटान और सार्वजनिक प्रकाश व्यवस्था जैसी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं और इस प्रकार वे संभावित व्यापारियों को परिसर पट्टे पर देने के अपने अधिकार से वंचित थे। रिट याचिका के साथ, याचिकाकर्ताओं ने अनुलग्नक पी. 7 के रूप में 7 तस्वीरें संलग्न की हैं ताकि यह दिखाया जा सके कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं।

(15) सहायक संपदा अधिकारी श्री एस. के. शर्मा द्वारा दायर लिखित बयान के पैराग्राफ 2 में याचिकाकर्ताओं की संपत्ति की स्थिति के बारे में निम्नलिखित विवरण दिए गए हैं:—

1. एससीओ साइट नं. 44-45, सेक्टर 9-डी, चंडीगढ़ (सी. पी. एल-5127)  
आदेश सं. 840-45, दिनांकित 29-4-1992।
2. योजनाओं की मंजूरी की तिथि
3. भवन की स्थिति बेसमेंट के साथ इमारत को पहली मंजिल तक पूरा किया गया है।
4. सीवरेज कनेक्शन की तिथि। साइट पर अवैध सीवेज कनेक्शन किया गया है।
5. व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि लागू नहीं किया गया।
6. व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि प्राप्त नहीं हुआ।
7. विद्युत कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि। 29-3-1993
8. बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि 15-11-1993
9. मालिक का नाम श्री गुरुमुख सिंह और अन्य।
10. नीलामी की तिथि 5-2-1992
11. 31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया प्रिंसिपल रु। 60, 41, 015.00  
ब्याज रु. 88, 47, 210.00  
कुल रु. 1,48,88,225.00
12. जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि। 24-5-1992
13. कब्जाधारियों का विवरण बेसमेंट और ग्राउंड फ्लोर पंजाब नेशनल बैंक।  
1 सेंट फ्लोर

- (i) एस. के. प्रकाशन कॉर्पोरेशन जे. सी. अरोड़ा।
- (ii) एडवांस वीडियो सिस्टम, अरोप राम।
- (iii) बिजनेस बाइट्स प्रोप।पुनीत अरोड़ा।
- (iv) कोमिक्रिएशन मिस कोमी
- (v) शीघ्र यात्राएँ।

कुल रु. 36, 000 प्रति माह।

दूसरी मंजिल

डाबर इंडिया लिमिटेड

रु. 35, 000 प्रति माह।

(15) श्रीमती. एसएसएमटी। स्टेटवांता कौरनांद। एस. एम. टी. रघबीर कौर) ने कहा कि प्रत्यर्थी-संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन को प्रीमियम की दूसरी किस्त की वसूली करने से रोका जाए क्योंकि मुख्य सड़क से दुकान तक सीधी पहुंच प्रदान करने वाली पक्की सड़क, स्ट्रीट लाइटिंग और पार्किंग जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रशासन द्वारा प्रदान नहीं की गई हैं। याचिकाकर्ताओं ने यह भी तर्क दिया है कि पहुँचने वाली सड़क भी गड्डों से भरी हुई है जिससे व्यवसाय करने के लिए विचाराधीन स्थान का उपयोग करना असंभव हो जाता है। उन्होंने यह भी आरोप लगाया है कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा आस-पास के क्षेत्रों में अस्थायी दुकानों की अनुमति देने की कार्रवाई ने भी उनकी साइट के मूल्य को काफी कम कर दिया है।

(16) तत्कालीन सहायक संपदा अधिकारी श्री आर. एस. दून के माध्यम से दायर जवाबी हलफनामे में, प्रतिवादी ने कहा है कि क्षेत्र में निर्माण पूरा होने से पहले पक्की सड़क प्रदान नहीं की जा सकती है, अन्यथा निर्माण सामग्री ले जाने वाले ट्रकों जैसे भारी वाहनों से क्षतिग्रस्त हो जाएगी। अस्थायी दुकानों के संचालन के संबंध में, यह बताया गया है कि आवास बोर्ड ने परिसर के दुरुपयोग के खिलाफ कदम उठाए हैं।

(17) केंद्र शासित प्रदेश के सहायक संपदा अधिकारी श्री एस. के. शर्मा द्वारा 3-1 अगस्त, 1998 को दायर अतिरिक्त हलफनामे के पैराग्राफ 2 में याचिकाकर्ताओं को आवंटित एससीओ संख्या 32 की स्थिति के बारे में निम्नलिखित बयान दिया गया है, जिसमें टी. एस. दोआबिया के बेटे इंद्र पाल सिंह दोआबिया, टी. एस. दोआबिया के बेटे मान प्रीत सिंह शामिल हैं।

टी. एस. दोआबिया और टी. एस. दोआबिया, हरबंस सिंह दोआबिया के पुत्र:—

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | एससीओ साइट नं.                          | 32, सेक्टर 41-डी, चंडीगढ़ (सी. पी. एल.-5182) |
| 2. |   | 26-6-1992.                                   |
| 3. | योजनाओं की मंजूरी की तिथि भवन की स्थिति | बेसमेंट के साथ पहली मंजिल तक निर्मित।        |
| 4. | सीवरेज कनेक्शन की तिथि।                 | लागू नहीं किया गया                           |

5.	व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि	लागू नहीं किया गया
6.	व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि	लागू नहीं किया गया
7.	विद्युत कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि।	22-7-1997
8.	बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि	11-9-1997
9.	मालिक का नाम	श्रीमती. सतवंत कौर और अन्य।
10.	नीलामी की तिथि	24-3-1992
11.		प्रिंसिपल रु। 27, 500.00
	31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया	ब्याज रु. 447956.00 कुल रु. 475456.00
12.	जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।	27-5-1993

13. कब्जाधारियों का विवरण खाली पड़ी इमारत।”

(18) यदि पट्टाधारक 7 मई, 1992 को आबंटियों के पक्ष में जारी किए गए आबंटन पत्र के विभिन्न खंडों के रूप में सतवंत सिंह आदि के पक्ष में जारी किए गए आबंटन पत्र में निहित हैं, तो केवल इस अंतर के साथ कि याचिकाकर्ताओं को शेष मूल्य का 75 प्रतिशत 3 करोड़ रुपये की तीन समान किश्तों में भुगतान करना आवश्यक था। 3,31,741 10 अप्रैल, 1993, 10 अप्रैल, 1994 और 10 अप्रैल, 1995 को देय, पहले 33 वर्षों के लिए वार्षिक भूमि किराए के साथ रु। 27, 500।

**सी. डब्ल्यू. पी. सं. 4721 सन 1993**

(19) याचिकाकर्ता-एस. सी. ओ. नं. 50-51, सेक्टर 9-डी. के संबंध में चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा दिए गए 99 वर्षों के पट्टे में कर्तार सिंह के पास 6.66% हिस्सेदारी है। वर्ष 1992 में आयोजित नीलामी में उनके द्वारा दिया गया 65,25,000।पट्टेदारों ने साइट का कब्जा प्राप्त करने के बाद तहखाने के साथ इमारत की दो मंजिलों का निर्माण पूरा किया और संपत्ति को विभिन्न किरायेदारों को पट्टे पर दिया।हालांकि, उन्होंने आबंटन पत्र के खंड 5 के अनुसार प्रीमियम और भूमि किराए की किश्तों का भुगतान नहीं किया।इसके बजाय, उन्होंने 27 अप्रैल, 1993 को रिट याचिका दायर की और अदालत को अपनी याचिका के आधार पर प्रीमियम, भूमि किराया आदि की किश्तों की वसूली पर रोक लगाने के लिए राजी किया कि प्रतिवादीगण ने संपर्क सड़क, पार्किंग स्थान, बिजली की लाइन और रोशनी आदि जैसी पर्याप्त सुविधाएं प्रदान नहीं की हैं। उनका तर्क है कि बुनियादी सुविधाओं की कमी के कारण इमारत का पर्याप्त उपयोग नहीं किया जा सकता है जो उत्तरदाता उनके द्वारा किए गए संविदात्मक दायित्व के अनुसार प्रदान करने के लिए बाध्य हैं।रिट याचिका के साथ, याचिकाकर्ता ने 5 तस्वीरें संलग्न कीं ताकि यह दिखाया जा सके कि विचाराधीन स्थल पर सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं।

(20) सहायक संपदा अधिकारी के माध्यम से दायर 1 सितंबर, 1993 के लिखित बयान में, प्रतिवादीगण ने सड़कों, पार्किंग आदि जैसी सुविधाओं से संबंधित कथनों को छोड़कर रिट याचिका में किए गए कथनों का खंडन किया है। उन्होंने यह भी कहा है कि आबंटियों द्वारा निर्मित

भवन स्वीकृत भवन योजना के अनुसार नहीं है।

(21) याचिकाकर्ता कर्तार सिंह ने 7 मई, 1996 को अतिरिक्त हलफनामा दायर किया जिसमें उन्होंने निम्नलिखित बयान दिया।

“1. एस. सी. ओ. नं. 50-51, सेक्टर 9, चंडीगढ़ की स्थिति इस प्रकार है:—

(i) सीवेज कनेक्शन आज तक जारी नहीं किया गया है।

(ii) 26 जुलाई, 1993 को पानी का कनेक्शन दिया गया था।

(iii) 24 जनवरी, 1994 को बिजली कनेक्शन दिया गया था।

(iv) फ्रंट अप्रोच रोड और पार्किंग की शुरुआत ए 1 अगस्त, 1994 में या उसके आसपास की गई थी।

“इसका निर्माण अक्टूबर, 1994 तक किया गया था। हालाँकि, सड़क और पार्किंग का काम आज तक पूरा नहीं हुआ है और प्रीमिक्स की अंतिम परत आज तक नहीं रखी गई है।

(v) कि आज तक पीछे की ओर सेवा प्रवेश द्वार तक कोई संपर्क मार्ग नहीं बनाया गया है। तस्वीरें संलग्न हैं।”

सहायक संपदा अधिकारी द्वारा 28 अगस्त, 1998 को दायर अतिरिक्त हलफनामे के पैराग्राफ 2 में, प्रतिवादीगण ने याचिकाकर्ता और अन्य आवंटी की संपत्ति की स्थिति के बारे में निम्नलिखित विवरण प्रस्तुत किए हैं:—

1. एससीओ साइट नं.	50-51, सेक्टर 9-डी, चंडीगढ़ (सी. पी. एल-5130) 25-1-1993
2. योजनाओं की मंजूरी की तिथि	
3. निर्माण का चरण	बेसमेंट के साथ पहली मंजिल तक निर्मित। 22-2-1993
4. सीवरेज कनेक्शन की तिथि।	22-2-1993
5. व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि	
6. व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि	भवन के उल्लंघन के कारण 2 अगस्त, 1993 को सीवरेज कनेक्शन और व्यवसाय प्रमाण पत्र देने से इनकार कर दिया गया। 21-4-1993
7. विद्युत कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि।	
8. बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि	24-1-1994
9. मालिक का नाम	श्री कर्तार सिंह और अन्य।

- |  |  |
|--|--|
| 10. नीलामी की तिथि   | 5-2-1992   |
|  | प्रिसिपल रु। 1239728.00                            |
| 11. 31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया   | ब्याज रु. 42, 52, 668.00<br>कुल रु. 54, 92, 396.00 |
| 12. 13-7-1993 जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।  |  |
| 13. कब्जाधारियों का विवरण -बेसमेंट और ग्राउंड फ्लोर बंद पाए गए।<br>—पहली मंजिल पर कब्जा कर लिया गया है - |  |
| 1. मॉडगोन का विपणन प्रोप।नरेश रु. 2942 प्रति माह।  |  |
| 2. एनबी दिस तेह पोट लिमिटेड, प्रो.संदीप रु. 3600 प्रति माह   |  |
| 3. आशा परमासे यूटिकल्स, प्रो.संदीप रु. 3000 प्रति माह  |  |
| 4. गोल्डवेक्स फॉरेस्ट लिमिटेड, प्रो.मान सिंह रु. 4700  |  |
| 5. वीडियो क्राफ्ट अश्राव सूद, रु। 3100   |  |
| 6. आकर्षक इमारतें, प्रोप।विजय सूरी, रु। 2835   |  |
| 7. कॉर्पोरेट कोरियर्स लिमिटेड, प्रो.राजिंदर सिंह, रु। 2000   |  |
| 8. राही ट्रेडिंग राकेश और मोहिंदर पाल, रु। 3500  |  |
| 9. टी. एम. टी. इंडिया अजय शर्मा, जसदीप सोधी रु. 2900 दूसरी मंजिल:  |  |
| 1. आई. सी. आर. ए. लिमिटेड रु. 16250  |  |
| 2. एच. पी. एम. सी रु. 9732।”   |  |

(22) रिट याचिका की सुनवाई के दौरान, श्री राजीव आत्मा राम ने 6 तस्वीरें प्रस्तुत कीं जिनमें एससीओ के सामने और पीछे सर्विस रोड पर पूरी तरह से पार्किंग का निर्माण नहीं किया गया था।

(23) श्री अशोक अग्रवाल ने एक बयान दिया कि एक स्तर पर एससीओ को व्हिम्पी रेस्तरां चलाकर दुरुपयोग के कारण फिर से शुरू किया गया था, लेकिन बाद में दुरुपयोग की छुट्टी के कारण फिर से शुरू करने के आदेश को अलग कर दिया गया था।

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 5726 सन 1993

(24) यह अधिनियम की धारा 8 के साथ पठित 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और नियम 13 (iii) के तहत सहायक संपदा अधिकारी द्वारा 23 अप्रैल, 1993 को जारी किए गए नोटिस को रद्द करने के लिए एक याचिका है। याचिकाकर्ता को प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ प्रीमियम और भूमि किराए की पहली किश्त की राशि जमा करनी होगी और यह भी कारण बताना होगा कि उस पर किस्त की देय राशि के 10 प्रतिशत तक का जुर्माना और भूमि किराए की देय राशि के 1 प्रतिशत तक का जुर्माना क्यों नहीं लगाया जाएगा। याचिकाकर्ता ने एक रिट जारी करने का भी अनुरोध किया है जिसमें प्रतिवादीगण को पार्किंग स्थल, स्ट्रीट लाइट, एप्रोच रोड आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश दिया गया है। प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत रिकॉर्ड से जो तथ्य स्पष्ट हैं, वे बताते हैं कि वाणिज्यिक साइट संख्या 36, सेक्टर 41-डी का पट्टा याचिकाकर्ता जगमोहन सिंह बरार और 4 अन्य लोगों को वर्ष 1992 में रुपये की उच्चतम बोली के आधार पर दिया गया था। 24 मार्च, 1992 को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा आयोजित नीलामी में उनके द्वारा दिया गया 13,50,500। आबंटन पत्र के खंड 4 और 5 के संदर्भ में, उन्हें 30 दिनों के भीतर प्रीमियम का 25 प्रतिशत और शेष

राशि का भुगतान 3 करोड़ रुपये की तीन समान किश्तों में करना था। 10 अप्रैल, 1993, 10 अप्रैल, 1994 और 10 अप्रैल, 1995 को देय, लेकिन प्रतिवादीगण द्वारा जारी किए गए नोटिस के बावजूद राशि का भुगतान करने के बजाय, पट्टेदारों में से एक ने इस आधार पर प्रतिवादीगण को राशि आदि प्राप्त करने से रोकने के लिए यह याचिका दायर की है कि साइट पर सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं और बकाया की वसूली के खिलाफ रोक आदेश प्राप्त करें।

(25) लिखित बयान में प्रतिवादी ने कहा है कि याचिकाकर्ता तथाकथित सुविधाओं की कमी की आड़ में किश्त आदि के भुगतान से बच नहीं सकता है। यह भी कहा गया है कि सेक्टर 41 विकास के प्रारंभिक चरण में है और 3 वर्षों के भीतर आवश्यक सुविधाएं प्रदान किए जाने की संभावना है। 28 अगस्त, 1998 के अतिरिक्त हलफनामे के पैराग्राफ 2 में सहायक संपदा अधिकारी ने विचाराधीन स्थल की स्थिति के बारे में निम्नलिखित बयान दिया है:—

1. एससीओ साइट नं.	36, सेक्टर 41-डी, चंडीगढ़
2. योजनाओं की मंजूरी की तिथि	ज्ञापन संख्या 1374, दिनांक 6-7-1992
3. निर्माण का चरण	बेसमेंट के साथ पहली मंजिल तक बनाया गया।
4. सीवर कनेक्शन की तिथि	2-9-1996
	22-7-1996
5. व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि	
6. व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि	2-9-1996
7. बिजली कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि	12-8-1994
8. बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि	28-9-1994
9. मालिक का नाम	श्री जगमोहन सिंह बरार और अन्य।
10. नीलामी की तिथि	24-3-1992
11. 31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया	प्रिंसिपल रु। 1065158.00 ब्याज रु. 1260404.00 कुल रु. 2325562.00
12. जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।	27-5-1993
13. कब्जाधारियों का विवरण	ग्राउंड फ्लोर: खाली पड़ा है 1 सेंट फ्लोर: 1. मेसर्स चीफ मेडिकल एजेंसी



2. मेसर्स होम्योपैथिक मेडिसिन  
क्लिनिक।  
दूसरी मंजिल  
मेसर्स सरस्वती विद्या मंदिर।”

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 7020 सन 1993

(26) सबसे उच्चतम बोली की स्वीकृति रुपये 61,80,000 पर याचिकाकर्ता को वाणिज्यिक साइट संख्या 196-197, सेक्टर 34 का पट्टा याचिकाकर्ता को 27 मार्च, 1992 के आवंटन पत्र में सन्निहित नियमों और शर्तों पर 99 साल की अवधि के लिए दिया गया था। प्रीमियम 1 का 25 प्रतिशत भुगतान करके साइट का कब्जा प्राप्त करने के बाद, याचिकाकर्ता ने चार मंजिला इमारत का निर्माण किया। इसकी पहली और दूसरी मंजिल सितंबर, 1993 में लाइफ इंशुरा3 न्स कॉर्पोरेशन को पट्टे पर दी गई थी। तीसरी मंजिल मेसर्स कैपिटल मार्केट्स लिमिटेड, मेसर्स विप्रो कंज्यूमर्स एंड लाइटिंग एंड इंस्ट्रुमेण्ट्स (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड को पट्टे पर दी गई है। हालाँकि, याचिकाकर्ता ने रुपये की तीन किश्तों में से किसी का भी भुगतान नहीं किया। 18,63,780 के वार्षिक भूमि किराए के साथ आवंटन पत्र के खंड 5 के संदर्भ में देय रु. 1, इस आधार पर कि सड़कें, स्ट्रीट लाइट, पार्किंग की जगह जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं। इसने बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने के लिए संपदा अधिकारी को संबोधित 15 जून, 1992 और 20 जनवरी, 1993 के अभ्यावेदनों पर भरोसा किया है। अनुलग्नक पी. 4, 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और नियम 13 (iii) के तहत सहायक संपदा अधिकारी द्वारा जारी किया गया नोटिस है जिसमें याचिकाकर्ता को 15 प्रतिशत की दर से भूमि किराया और ब्याज के साथ पहली किस्त का भुगतान करने की आवश्यकता होती है और यह कारण दिखाया जाता है कि उस पर जुर्माना क्यों नहीं लगाया जाए। इसने उत्तर अनुलग्नक पी. 5 (दिनांक शून्य) दाखिल किया और उसके तुरंत बाद प्रतिवादीगण को किश्तों की राशि का भुगतान करने से रोकने के लिए यह याचिका दायर की।

(27) 21 जुलाई, 1993 को न्यायालय ने रिट याचिका को स्वीकार कर लिया और 1992 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 3370 में पारित अंतरिम आदेश के आधार पर निलंबन की वसूली पर रोक लगा दी।

(28) 5 जुलाई, 1993 को दायर किए गए सामान्य लिखित बयान के अलावा, सहायक संपदा अधिकारी ने 28 अगस्त, 1998 के हलफनामे के पैराग्राफ 2 में याचिकाकर्ता की संपत्ति की स्थिति के बारे में निम्नलिखित बयान दिया है:

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | एससीओ साइट नं.                          | 196-197, सेक्टर 34, चंडीगढ़ (सी. पी. एल.-5140) |
| 2. |   | 10-4-1992.                                     |
|    | योजनाओं की मंजूरी की तिथि               |  |
| 3. | निर्माण का चरण                          | चौथी मंजिल तक निर्मित                          |
| 4. | सीवरेज कनेक्शन की तिथि।                 | लागू नहीं किया गया                             |
| 5. |   | लागू नहीं किया गया                             |
|    | व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि |  |
| 6. | व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने           | प्राप्त नहीं हुआ।                              |

7.	की तिथि विद्युत कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि।	26-2-1993
8.	बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि	23-7-1995
9.	मालिक का नाम	तलवंडी एस्टेट
10.	नीलामी की तिथि	5-2-1992
11.	31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया	प्रिंसिपल रु। 6518340.00 ब्याज रु. 65.96,286.00 कुल रु. 13114626.00
12.	जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।	23-4-1990
13.	कब्जाधारियों का विवरण	तहखाना, खाली पड़ा है। भूतल पर (i) फोटोस्टेट का कब्जा है। (ii) मेसर्स ए. बी. सी. कम्युनिकेशन (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड से फरवरी, 1996 1 सेंट और दूसरी मंजिल सितंबर, 1993 से भारत का एल. आई. सी. 3 तीसरी मंजिल मेसर्स कैपिटल मार्केट्स लिमिटेड 2 साल से। मेसर्स विप्रो कंज्युमर्स एंड लाइटिंग इंस्ट्रोमेडिक्स (इंडिया) पी. लिमिटेड। 4 तीसरी मंजिल खाली है।”

**सी. डब्ल्यू. पी. सं. 8052 सन 1993**

(29) केंद्र शासित प्रदेश के प्रशासन द्वारा 991 करोड़ रुपये की उच्चतम बोली को स्वीकार करने के बाद 28 मई को याचिकाकर्ताओं को वाणिज्यिक एस. टी. साइट. नं., 18-19, आई. आर. सेक्टर 9 जारी किया गया। 23 मार्च, 1991 को आयोजित नीलामी में उनके द्वारा दिया गया 56,00,000। याचिकाकर्ताओं ने प्रीमियम का 25 प्रतिशत भुगतान करके साइट का कब्जा हासिल कर लिया और आवंटन पत्र में निर्धारित अवधि के भीतर भवन का निर्माण पूरा कर लिया। हालाँकि, उन्होंने 10 अप्रैल, 1992, 10 अप्रैल, 1993 और 10 अप्रैल, 1994 को देय किशतों और भूमि किराए के लिए एक पैसा भी इस आधार पर नहीं दिया कि प्रशासन ने सुविधाएं प्रदान नहीं की हैं। 17 जुलाई, 1993 को उन्होंने प्रतिवादीगण को प्रीमियम और भूमि किराए की किशतों की वसूली से रोकने के लिए

वर्तमान याचिका दायर की और प्रीमियम और वार्षिक भूमि किराए की किशतों के भुगतान पर स्थगन आदेश प्राप्त किया।

(30) 28 अगस्त, 1998 को दायर किए गए अतिरिक्त हलफनामे में

सहायक संपदा अधिकारी श्री एस. के. शर्मा द्वारा याचिकाकर्ताओं की साइट की स्थिति के बारे में निम्नलिखित विवरण दिए गए हैं:

1. एससीओ साइट नं. 18-19, सेक्टर 9-डी, चंडीगढ़ (सी. पी. एल-5030)
2. 4706, दिनांकित 26-6-1991।
3. योजनाओं की मंजूरी की तिथि निर्माण का चरण बेसमेंट के साथ ऊपरी मंजिल तक निर्मित।
4. सीवरेज कनेक्शन की तिथि। 3896, दिनांकित 7-7-1992
5. लागू नहीं किया गया
6. व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि प्राप्त नहीं हुआ।
7. व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि 28-9-1992
8. विद्युत कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि। 15-11-1993
9. बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि 25-3-1991
10. मालिक का नाम श्री संत सिंह और अन्य
11. नीलामी की तिथि 25-3-1991
12. 31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि। प्रिंसिपल रु। 2091586  
ब्याज रु. 2880561  
कुल रु. 4972147  
25-7-1991
13. कब्जाधारियों का विवरण बेसमेंट, ग्राउंड फ्लोर  
बुनकर (सरकारी) विभागीय) पहली मंजिल  
लक्ष्मी ओवरसीज इंडस्ट्रीज लिमिटेड  
2 दूसरी मंजिल  
(a) चंडीगढ़ कंप्यूटर सेंटर, प्रो.कुलदिप, रु।  
250001  
(b) एस. ए. पी. समाधान, प्रो.  
पार्टी पाल सिंह  
(c) भौतिकी प्रशिक्षण केंद्र।

(31) इस कथन से पता चलता है कि रु। याचिकाकर्ताओं से 4972147 बकाया हैं

जिनका उन्होंने भुगतान नहीं किया है, हालांकि तहखाने, भूतल, पहली मंजिल और दूसरी मंजिल वाली इमारत को भारी किराए पर विभिन्न किरायेदारों को पट्टे पर दिया गया है।

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 8899/1993

(32) याचिकाकर्ता-मेसर्स पटियाला इंडस्ट्रियल इन्वेस्टमेंट कंपनी प्राइवेट लिमिटेड ने रुपये की सबसे अधिक बोली लगाई। एससीओ संख्या 46-47, सेक्टर 9-डी (एम. एम.) के लिए 75,00,000। प्रतिवादीगण ने इस बोली को स्वीकार कर लिया और 3 मार्च, 1992 के आवंटन पत्र के माध्यम से साइट को पट्टे पर दे दिया। याचिकाकर्ता ने 25 प्रतिशत मूल्य का भुगतान करके कब्जा कर लिया और तहखाने के साथ दूसरी मंजिल तक इमारत का निर्माण किया और इसे बैंक ऑफ पंजाब को पट्टे पर दे दिया।

(33) प्रीमियम और भूमि किराए की किश्तों का भुगतान न करने के कारण, सहायक संपदा अधिकारी ने 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और नियम 13 (iii) के तहत अनुलग्नक पी-3 और पी-4 को नोटिस जारी किए, लेकिन देय राशि का भुगतान करने के बजाय, याचिकाकर्ता ने 24 जुलाई 1998 को यह याचिका दायर की और इस अदालत को बकाया की पूरी वसूली पर रोक लगाने के लिए राजी करने में सफल रहे। याचिकाकर्ता ने आरोप लगाया है कि सुविधाओं के अभाव के कारण जो प्रतिवादीगण साइट पर प्रदान करने के लिए कर्तव्यबद्ध थे, वह अपनी संपत्ति का उपयोग करने में सक्षम नहीं हैं।

(34) 28 अगस्त, 1998 को सहायक संपदा अधिकारी द्वारा दायर जवाबी हलफनामे में, उस स्थान की स्थिति के बारे में निम्नलिखित विवरण दिए गए हैं, जिस पर याचिका दायर करने वाले द्वारा इमारत का निर्माण किया गया है।

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | एससीओ साइट नं.                                  | 46-47, सेक्टर 9-डी, चंडीगढ़ (सी. पी. एल-5128)  |
| 2. |   | 765, दिनांकित 10-4-1992।   |
| 3. | योजनाओं की मंजूरी की तिथि निर्माण का चरण        | बेसमेंट के साथ ऊपरी मंजिल तक निर्मित।  |
| 4. | सीवरेज कनेक्शन की तिथि।                         | 31-1-1995. मजदूरों के लिए तीन महीने के लिए दिए गए सीवरेज कनेक्शन की अवधि समाप्त हो गई है। लागू नहीं किया गया |
| 5. | व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि         |  |
| 6. | व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि           | प्राप्त नहीं हुआ।  |
| 7. | विद्युत कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि। | 1-6-1993   |
| 8. | बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि                 | 27-1-1995  |

9.		पटियाला औद्योगिक निवेश
10.	कंपनी के मालिक का नाम। नीलामी की तिथि	5-2-1992
11.		ब्याज रु. 2690787.00
12.	31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।	21-4-1992
13.	कब्जाधारियों का विवरण	बेसमेंट, ग्राउंड फ्लोर, पहली मंजिल और दूसरी मंजिल बैंक ऑफ पंजाब द्वारा बनाई गई हैं।”

(35) उपरोक्त निकाले गए बयान के अवलोकन से पता चलता है कि तहखाने, भूतल, पहली मंजिल और दूसरी मंजिल वाली पूरी इमारत बैंक ऑफ पंजाब को पट्टे पर दी गई है। 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. 8984

(36) 31 मार्च, 1992 को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा उन्हें दिए गए पट्टे के आधार पर साइट संख्या 33, सेक्टर 41-डी पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण करने के बाद। 1126000, याचिकाकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र का आह्वान किया है ताकि प्रतिवादीगण को भूमि किराए के साथ प्रीमियम की किश्तों को इस आधार पर वसूलने से रोका जा सके कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा संपर्क सड़क (धातु), सड़क प्रकाश व्यवस्था और पार्किंग स्थल जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं।

(37) प्रतिवादीगण ने इस मामले में लिखित बयान दायर नहीं किया है।

(38) याचिकाकर्ताओं-सतवंत कौर और तीन अन्य ने रुपये की सबसे अधिक बोली लगाई। 25 मार्च, 1991 को आयोजित नीलामी में बूथ साइट संख्या 140, सेक्टर 41-डी के लिए 4,95,000। पत्र संलग्नक पी. 1 के माध्यम से दिनांक 14 मई, 1991 को उन्हें यह स्थान आवंटित किया गया था और भवन के निर्माण के बाद उन्होंने इसे किरायेदारों को पट्टे पर दे दिया था। उनकी शिकायत यह है कि प्रतिवादीगण द्वारा सुविधाएं प्रदान करने में विफलता के कारण, इमारत का पूरी तरह से उपयोग करना संभव नहीं हुआ है और फिर भी उत्तरदाता उन्हें प्रीमियम, ब्याज, वार्षिक भूमि किराया आदि की किश्तों का भुगतान करने के लिए मजबूर कर रहे हैं। इन तथ्यों के आधार पर, याचिकाकर्ताओं ने एक आदेश जारी करने का अनुरोध किया है जिसमें प्रतिवादीगण को साइट पर संपर्क सड़क, स्ट्रीट लाइट आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश दिया जाए।

(39) प्रतिवादीगण ने इस मामले में भी लिखित बयान दायर नहीं किया है।

सी. डब्ल्यू. पी. 1704 सन 1994

(40) याचिकाकर्ता-सुखबीर सिंह और अन्य ने एससीओ नंबर 54-55, सेक्टर 9-डी का पट्टा प्राप्त किया। चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा 23 मार्च, 1991 को वाणिज्यिक स्थलों के लिए आयोजित नीलामी में 74,50,000। 21 मई, 1993 के पत्र के माध्यम से, याचिकाकर्ताओं को 99 साल का पट्टा दिया गया था, बशर्ते 30 दिनों के भीतर 25 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान किया जाए और शेष राशि 3 करोड़ रुपये की तीन समान किश्तों में दी जाए। 10 अप्रैल, 1994, 10 अप्रैल, 1995 और 10 अप्रैल, 1996 को देय <आई. डी. 1. 1862-50। याचिकाकर्ताओं ने बेसमेंट, ग्राउंड फ्लोर, पहली मंजिल और दूसरी मंजिल वाली इमारत का निर्माण किया और बिना व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त किए उसी पर कब्जा कर लिया। किश्तों का भुगतान न करने के कारण, 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और नियम 13

(iii) के तहत उनके खिलाफ जमीनी किराए और ब्याज के साथ पहली किश्त की राशि के भुगतान के लिए कार्यवाही शुरू की गई थी। उन्हें यह कारण बताने के लिए भी कहा गया कि बकाया राशि का भुगतान न करने के लिए उन पर जुर्माना क्यों नहीं लगाया जाए। देय राशि का भुगतान करने के बजाय, उन्होंने यह याचिका दायर की और अदालत को 7 मार्च, 1994 को उनके पक्ष में एक अंतरिम आदेश पारित करने के लिए राजी किया।

(41) हालाँकि प्रतिवादीगण ने विस्तृत उत्तर दाखिल नहीं किया है, लेकिन सहायक संपदा अधिकारी, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ द्वारा 28 अगस्त, 1998 को दायर हलफनामे के पैराग्राफ 2 में, प्रतिवादीगण ने साइट का निम्नलिखित विवरण प्रस्तुत किया है:

1. साइट संख्या और सेक्टर एससीओ संख्या 54-55,  
सेक्टर 9-डी, चंडीगढ़ (सी. पी. एल.-5195)
2. आदेश संख्या 9785, दिनांक 10-6-1993 की मंजूरी की तारीख।
3. निर्माण का चरण 22-4-1994
4. सीवरेज कनेक्शन की तिथि। 22-7-1994
5. व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए आवेदन की तिथि श्री सुखबीर सिंह और अन्य
6. व्यवसाय जारी करने की तिथि 29-3-1993
7. विद्युत कनेक्शन जारी करने के लिए आवेदन की तिथि। प्रिंसिपल रु। 241318.00
8. बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि ब्याज रु. 2572023.00  
कुल रु. 2831341.00
9. मालिक का नाम 13-7-1993
10. नीलामी की तिथि पूरी इमारत पर मकान मालिक का कब्जा है।”
11. 31-7-1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया
12. जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।
13. कब्जाधारियों का विवरण

1994 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 3322  
बेसमेंट के साथ इमारत को पहली मंजिल तक  
पूरा किया गया है।

आदेश सं. 5777, दिनांक 12-10-1994

लागू नहीं किया गया

प्राप्त नहीं हुआ।

- 1 एससीओ साइट संख्या 48-49, सेक्टर 9-डी,  
चंडीगढ़ (सी. पी. एल.-5129)
- 2 योजनाओं की मंजूरी की तिथि 14.4.1992।
- 3 भवन की स्थिति का निर्माण किया गया है  
तहखाने के साथ फर्श खोजने तक।
- 4 सीवरेज अवैध सीवरेज कनेक्शन की तिथि  
साइट पर किया गया कनेक्शन।
- 5 आवेदन की तिथि लागू नहीं की गई,  
व्यवसाय प्रमाणपत्र के लिए
- 6 जारी किए जाने की तिथि जो प्राप्त नहीं हुई,  
व्यवसाय प्रमाणपत्र
- 7 आवेदन की तिथि 9.2.1994।  
बिजली कनेक्शन जारी करने के लिए
- 8 3.5.1994 के जारी होने की तिथि।  
बिजली कनेक्शन
- 9 मालिक का नाम एस। जोगिंदर सिंह कांग  
और अन्य।
10. नीलामी की तिथि 5.2.1992।
11. कुल बकाया राशि पर ब्याज रु। 5683048.00  
31.7.1998 तक के ब्याज के साथ
12. मंजूरी की तिथि 18.5.1992।  
पानी का कनेक्शन
13. कब्जाधारकों का विवरण बेसमेंट टैंडग्राउंडी  
फर्श पर कब्जा कर लिया गया है  
इंडियन बैंक की पहली और दूसरी मंजिल पर  
बैंक ऑफ पंजाब का कब्जा है।”

(42)याचिकाकर्ता-जोगिंदर सिंह ने 18 अन्य व्यक्तियों के साथ रु। चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा आयोजित नीलामी में एससीओ संख्या 48-49, सेक्टर 9-डी के लिए 75,00,000।आबंटियों ने इस स्थल पर कब्जा कर लिया और वर्ष 1992-93 में भवन का निर्माण किया।इसके बाद उन्होंने इसे इंडियन बैंक और बैंक ऑफ पंजाब को पट्टे पर दे दिया।लेकिन उन्होंने उन किशतों का भुगतान नहीं किया जो 10 मार्च, 1993 और 10 मार्च, 1994 को देय थीं।इसके बजाय, उन्होंने प्रतिवादीगण को संपर्क सड़क,

पार्किंग स्थान, बिजली, सड़क, रोशनी आदि जैसी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश देने के लिए यह याचिका दायर की और अदालत को किशतों के भुगतान के खिलाफ एक अंतरिम आदेश पारित करने के लिए भी राजी किया।

43. प्रतिवादीगण ने रिट याचिका का विरोध किया है

यह कहते हुए कि याचिकाकर्ता रिट अधिकार क्षेत्र का आह्वान करने का हकदार नहीं है क्योंकि पट्टेदारों ने किशतों का भुगतान नहीं किया है और फिर भी उन्होंने व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना भी परिसर पर कब्जा कर लिया है।

44. सहायक संपदा अधिकारी द्वारा 31 अगस्त, 1998 को दायर अतिरिक्त हलफनामे के पैराग्राफ 2 में जोगिंदर सिंह आदि को आवंटित स्थल की स्थिति के बारे में निम्नलिखित बयान दिया गया है।

45. रिट याचिका में किए गए कथनों, लिखित बयान और सहायक संपदा अधिकारी के अतिरिक्त हलफनामे, जो 31 अगस्त, 1998 को दायर किए गए हैं, के अवलोकन से पता चलता है कि साइट नं. आई. डी. 1, सेक्टर 9 ने एक बहुमंजिला इमारत खड़ी की है और इसे विभिन्न पक्षों को पट्टे पर दिया है, लेकिन वे प्रीमियम का 25 प्रतिशत भुगतान स्वीकार करते हैं। 22,24,061 जो 10 अप्रैल, 1994 को देय हो गया। वार्षिक भूमि किराया रु। 1,87,500 का भुगतान भी उनके द्वारा नहीं किया गया था और जब प्रतिवादीगण ने प्रीमियम और भूमि किराए की किशत की वसूली के लिए कार्रवाई शुरू की, तो आवंटनकर्ताओं में से एक, यानी, जसबीर सिंह ने प्रतिवादीगण को संपर्क सड़क, पार्किंग स्थल, बिजली आपूर्ति स्ट्रीट लाइट आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने का निर्देश देने के लिए यह याचिका दायर की है। उसने अदालत को अगले आदेश तक किशतों के भुगतान पर रोक लगाने के लिए यह तर्क देते हुए राजी करने में सफलता प्राप्त की कि पट्टेदार साइट का पूरा उपयोग करने में सक्षम नहीं हैं।

46. ) प्रतिवादीगण ने कहा है कि बिजली, पानी, सड़कें और सीवरेज जैसी आवश्यक सुविधाएं प्रदान की गई हैं और बाकी सुविधाएं जल्द से जल्द प्रदान की जाएंगी। प्रतिवादीगण ने यह भी आरोप लगाया है कि आबंटियों ने व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना साइट पर कब्जा कर लिया है और इसलिए, वे न्यायसंगत राहत के हकदार नहीं हैं।

47. ) 31 अगस्त, 1998 के अतिरिक्त हलफनामे के पैराग्राफ 2 में सहायक संपदा अधिकारी, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ ने कहा है:

- |  |   |
|--|---|
| 1. एससीओ साइट नं.                            | 52-53, सेक्टर 9-डी, चंडीगढ़।<br>(सी. पी. एल-5194)                                       |
| 2. मंजूरी की तारीख।                          | 3408, दिनांकित 2.9.1993   |
| 3. भवन की स्थिति।                            | बेसमेंट के साथ इमारत को दूसरी मंजिल तक पूरा किया गया है।<br>57791, दिनांकित 17.10.1994। |
| 4. सीवरेज कनेक्शन की तिथि।                   | व्यवसाय प्रमाणपत्र लागू नहीं किया गया है।   |
| 5. व्यवसाय प्रमाण पत्र के लिए आवेदन की तिथि। |   |
| 6. व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि।    | प्राप्त नहीं हुआ।   |
| 7. विद्युत कनेक्शन जारी करने के              | 5.8.1994  |



लिए आवेदन की तिथि।

8.	बिजली कनेक्शन जारी करने की तिथि।	17.12.1994
9.	मालिक का नाम	एस. जसबिर सिंह और अन्य।
1		
0.	नीलामी की तिथि	29.3.1993.
1		
1.	31.7.1998 तक के ब्याज के साथ कुल बकाया राशि।	प्रिंसिपल रु। 1138707.00 ब्याज रु. 4561091.00 कुल रु. 5699789.00
1		17.11.1993
2.	जल कनेक्शन की मंजूरी की तिथि।	
1	कब्जाधारियों का विवरण।	बेसमेंट और ग्राउंड फ्लोर पर सेंट्रल बैंक लिमिटेड का कब्जा है।
3.		1 सेंट फ्लोर पर कैपिटल हॉर्पिलैक-ऑर्थोरिप्सी और पॉसी क्लिनिक का कब्जा है। दूसरे फ्लोर पर रिकोह इंडिया लिमिटेड द्वारा कब्जा की गई दूसरी मंजिल ",

48. इसके लिए, याचिकाकर्ता द्वारा एक जवाबी हलफनामा दायर किया गया है जिसमें दिखाया गया है कि रु। 75,00,000 का भुगतान प्रतिवादीगण को जमीन के किराए के अलावा किया गया है और प्रीमियम और जमीन के किराए के कारण कुछ भी बकाया नहीं है।

49. ) सुनवाई के दौरान, हमने प्रतिवादीगण को भवन योजनाओं की मंजूरी, व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने की तारीखों और विभिन्न स्थलों पर प्रदान की गई विभिन्न सुविधाओं का विवरण/विवरण प्रस्तुत करने का निर्देश दिया था और यह भी इंगित किया था कि शेष कार्य किस अवधि के भीतर किया जाएगा। उस निर्देश के अनुपालन में, प्रतिवादीगण के वकील ने ए सहायक संपदा अधिकारी, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़, अधीक्षण अभियंता, विद्युत ओपी सर्कल और पत्र द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित बयानों के रूप में ये विवरण प्रस्तुत किए हैं।

कार्यकारी अभियंता, सड़क प्रभाग, नगर निगम, चंडीगढ़ द्वारा लिखित। चूंकि ये राज्य याचिकाकर्ताओं द्वारा उठाई गई याचिका के संदर्भ में विभिन्न स्थलों की स्थिति की एक व्यापक तस्वीर देते हैं कि उन्हें आवंटित स्थलों पर सुविधाएं प्रदान नहीं की गई हैं, इसलिए हम उन्हें निर्णय का हिस्सा बनाना उचित समझते हैं। ये अनुलग्नक ए, बी, सी, डी, ई, एफ, जी, एच और आई के रूप में संलग्न हैं।

50. ) सभी आवंटन की मूल फाइलें प्रतिवादीगण के वकील द्वारा प्रस्तुत की गई थीं, जिनके अवलोकन से पता चलता है कि सभी आवंटनकर्ताओं को नीलामी में भाग लेने से पहले सामान्य शर्तों और शर्तों के बारे में जागरूक किया गया था। इन फाइलों से यह भी पता चलता है कि अधिकांश याचिकाकर्ताओं को 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और नियम 13 (iii) के तहत नोटिस जारी किए गए थे, जिसमें उन्हें ब्याज और भूमि किराए के साथ प्रीमियम की किस्तों की राशि का भुगतान करने की आवश्यकता होती है और उच्च न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त करने के बाद भी, उनमें से कुछ ने प्रीमियम और भूमि किराए की किस्तों का भुगतान किया है।

51. ) संबंधित दलीलों और याचिकाकर्ताओं द्वारा की गई प्रार्थनाओं की स्थिरता पर विचार करने से पहले, हम उस पृष्ठभूमि पर ध्यान देना उचित समझते हैं जिसमें अधिनियम अधिनियमित किया गया था और प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों का भी संदर्भ देते हैं।

52. ) सह के विभाजन के तुरंत बाद! वर्ष 1947 में, तत्कालीन पूर्वी पंजाब राज्य के लिए एक आदर्श राजधानी शहर बनाना अनिवार्य माना गया था। यह कार्य प्रसिद्ध वास्तुकार श्रीमान ली कार्बोसियर को सौंपा गया था। साथ ही, राज्य के लिए नई राजधानी की योजना को वैधानिक संरक्षण देने के लिए विधायी उपाय किए गए, जिसने शहर के रूप में विश्व प्रसिद्धि हासिल की है और भवन स्थलों की बिक्री के साथ-साथ भवनों के निर्माण को विनियमित करने के उद्देश्य से, अधिनियम लागू किया गया था। इसके साथ ही, पंजाब नई राजधानी (परिधीय) नियंत्रण अधिनियम, 1952 के रूप में पूरक कानून बनाया गया। अधिनियम और परिधीय अधिनियम के अधिनियमन के लिए विधानसभा में प्रस्तुत विधेयकों में निहित उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार है:

#### पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952

“चंडीगढ़ में पंजाब की नई राजधानी का निर्माण कार्य प्रगति पर है। भवन स्थलों की बिक्री को विनियमित करने और यह सुनिश्चित करने के लिए कि खरीदार उपनियमों के अनुसार भवनों का निर्माण करते हैं और आम तौर पर बिक्री की शर्तों का पालन करते हैं, राज्य सरकार को कानूनी अधिकार देना आवश्यक माना जाता है। यह भी आवश्यक है कि एक उचित रूप से गठित स्थानीय निकाय द्वारा शहर के प्रशासन को संभालने से पहले राजधानी में प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के रखरखाव का प्रावधान करें। पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952, उपरोक्त उद्देश्यों को पूरा करने का प्रयास करता है।”

#### पंजाब नई राजधानी (परिधीय) नियंत्रण अधिनियम। 1952 में

“पंजाब सरकार "चंडीगढ़" नामक एक नई राजधानी का निर्माण कर रही है। राजधानी के भविष्य के विस्तार के लिए मास्टर प्लान राजधानी के पहले चरण के निर्माण के लिए अब तक अधिग्रहित क्षेत्र की तुलना में बहुत अधिक क्षेत्र में विस्तारित होगा। नए शहर के स्वस्थ और नियोजित विकास को सुनिश्चित करने के लिए, नए शहर की परिधि में स्थित भूमि पर झुग्गियों के विकास और रामशेकल निर्माण को रोकना आवश्यक है। भवन स्थलों की बिक्री को विनियमित करने और यह सुनिश्चित करने के लिए कि खरीदार उपनियमों के अनुसार भवनों का निर्माण करते हैं और आम तौर पर बिक्री की शर्तों का पालन करते हैं। एक उचित रूप से गठित स्थानीय निकाय द्वारा शहर के प्रशासन को संभालने से पहले राजधानी में प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के रखरखाव का प्रावधान करना भी आवश्यक है। पंजाब (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952, उपरोक्त उद्देश्यों को पूरा करने का प्रयास करता है।”

#### पंजाब नया कैनिटल (परिधीय) नियंत्रण अधिनियम। 1952 में

“पंजाब सरकार "चंडीगढ़" नामक एक नई राजधानी का निर्माण कर रही है। राजधानी के भविष्य के विस्तार के लिए मास्टर प्लान का विस्तार राजधानी के पहले चरण के निर्माण के लिए अब तक अधिग्रहित किए गए क्षेत्र की तुलना में बहुत अधिक क्षेत्र में होगा। नए शहर के स्वस्थ और नियोजित विकास को सुनिश्चित करने के लिए, नए शहर की परिधि में स्थित भूमि पर झुग्गियों के विकास और रामशेकल निर्माण को रोकना आवश्यक है। इस उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए उक्त भूमि के उपयोग को उन उद्देश्यों के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए विनियमित करने के लिए कानूनी अधिकार होना आवश्यक है जिनके लिए वर्तमान में इसका उपयोग किया जाता है।”

अधिनियम की महत्वपूर्ण विशेषताएँ

53. ) अधिनियम की धारा (2 (बी), एच (सी), जे (एच), ए (आई) (और एफ (के) "भवन", "अधिभोगकर्ता", "निर्धारित", "स्थल" और "हस्तांतरणकर्ता" शब्दों की परिभाषाएँ। खंड 3 (1) खंड के साथ पढ़ा जाता है।

21, केंद्र सरकार और उन अधिकारियों को, जिन्हें केंद्र सरकार की शक्ति सौंपी गई है, चंडीगढ़ में

सरकार की किसी भी भूमि या भवन को ऐसे नियमों और शर्तों पर बेचने, पट्टे पर देने या अन्यथा हस्तांतरित करने का अधिकार देता है, जो सरकार द्वारा लगाए जाएं। धारा 3 (2) में कहा गया है कि धारा 3 (1) के तहत किसी भी हस्तांतरण के लिए प्रतिफल राशि का भुगतान केंद्र सरकार को ऐसी किशतों में और ब्याज की ऐसी दर पर किया जाएगा, जो निर्धारित की जाए। धारा 3 (3), जो एक गैर-अस्थाई खंड के साथ शुरू होती है, घोषणा करती है कि जब तक स्थल या भवन के हस्तांतरण के बदले में केंद्र सरकार को ब्याज और अन्य राशि के साथ संपूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तब तक यह केंद्रीय सरकार/चंडीगढ़ प्रशासन से संबंधित रहेगा। धारा 4 केंद्र सरकार/मुख्य प्रशासक को उसमें निर्दिष्ट विभिन्न मामलों पर निर्देश जारी करने का अधिकार देती है और हस्तांतरणकर्ता ऐसे निर्देशों का पालन करने के लिए बाध्य है। धारा 5 (1) धारा 5 (2) के तहत बनाए गए भवन नियमों के उल्लंघन में किसी भी भवन के निर्माण या कब्जे के खिलाफ प्रतिबंध लगाती है। धारा 8 सक्षम प्राधिकारी को हस्तांतरणकर्ता या अधिभोगकर्ता से देय राशि की वसूली करने और जुर्माना लगाने का भी अधिकार देती है। धारा 8-ए, जिसे पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) (चंडीगढ़ संशोधन) अधिनियम, 1973, (1973 का केंद्रीय अधिनियम संख्या 17) द्वारा जोड़ा गया था, स्थल या भवन को फिर से शुरू करने और प्रभावित व्यक्ति को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद हस्तांतरणकर्ता द्वारा भुगतान किए गए धन के पूरे या किसी भी हिस्से को जब्त करने का प्रावधान करता है। धारा 10 में अपील और पुनरीक्षण का प्रावधान है। धारा 22 केंद्र सरकार को अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बनाने का अधिकार देती है। इसकी उप-धारा (2) उन विशेष मामलों को निर्दिष्ट करती है जिनके लिए नियमों में प्रावधान किया जा सकता है। इनमें से कुछ प्रावधान जो इन याचिकाओं के विषय से संबंधित हैं, नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:

2) परिभाषाएँ।—इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो।—

XXXXXX

- (b) “सुविधाओं में चंडीगढ़ में प्रदान की जाने वाली सड़कों की जल आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग, ड्रेनेज, सीवरेंज, सार्वजनिक भवन बागवानी, भूनिर्माण और कोई भी अन्य सार्वजनिक उपयोगिता सेवा शामिल है।
- (c) ““भवन” से ऐसा कोई निर्माण या निर्माण का हिस्सा अभिप्रेत है जिसे (केंद्र सरकार) द्वारा अंतरित किया जाता है।  
धारा 32 और जिसका उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक या अन्य उद्देश्यों के लिए किया जाना है, चाहे वह वास्तविक उपयोग में हो या न हो, और इसमें कोई बाहरी घर, अस्तबल, पशुशाला और गैरेज शामिल हैं और इसमें धारा 3 के तहत (केंद्र सरकार) द्वारा हस्तांतरित किसी भी भूमि पर बनाया गया कोई भी भवन भी शामिल है:

XXXXXX

- (h) ““अधिभोगकर्ता” से ऐसा व्यक्ति (जिसमें कोई फर्म या व्यक्तियों का अन्य निकाय, चाहे वह निगमित हो या न हो) अभिप्रेत है जो इस अधिनियम के तहत हस्तांतरित किसी स्थल या भवन पर कब्जा करता है और जिसमें उसके उत्तराधिकारी और नियुक्त व्यक्ति शामिल हैं;
- (i) ““विहित” का अर्थ है इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित;
- (j) ““स्थल” से कोई भी भूमि अभिप्रेत है जो धारा 3 के तहत केंद्र सरकार द्वारा हस्तांतरित की जाती है;
- (k) “अंतरिती का अर्थ है एक व्यक्ति (एक फर्म या व्यक्तियों के अन्य निकाय सहित, चाहे वह निगमित हो या न हो) जिसे इस अधिनियम के तहत किसी भी तरह से एक साइट या भवन का हस्तांतरण किया जाता है और इसमें उसके उत्तराधिकारी और नियुक्त व्यक्ति शामिल हैं;

XXXXXX

- 3) चंडीगढ़ में भूमि और भवनों के हस्तांतरण के संबंध में केंद्र सरकार की शक्ति।—(1) (इस धारा के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, केंद्र सरकार चंडीगढ़ में अपनी सरकार की किसी भी भूमि या भवन को ऐसे नियमों और शर्तों पर बेच सकती है, पट्टे पर दे सकती है या अन्यथा हस्तांतरित कर सकती है, जो वह इस अधिनियम के तहत बनाए गए किसी भी नियम के अधीन रहते हुए अधिरोपित करना उचित समझे।
- 2) ) उप-धारा (1) के तहत किसी भी हस्तांतरण के लिए प्रतिफल राशि का भुगतान केंद्र सरकार को उस तरीके से और ऐसी किशतों में और ब्याज की उस दर पर किया जाएगा जो निर्धारित की जाए।
- 3) ) उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी निहित होने के बावजूद।जब तक उप-धारा (1) के तहत किसी स्थल या भवन, या दोनों के हस्तांतरण के कारण केंद्र सरकार को ब्याज या किसी अन्य राशि, यदि कोई हो, के साथ संपूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं किया जाता है।
- भुगतान किए गए ऐसे स्थल या भवन, या दोनों, जो भी मामला हो, केंद्र सरकार के अतर्गत आते रहेंगे।

XXXXXX

22. नियम बनाने की शक्ति।(1) केंद्र सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बना सकती है।

\* (2) विशेष रूप से, और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे नियम निम्नलिखित सभी या किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकते हैं, अर्थात्:—

- (a) नियम और शर्तें जिन पर इस अधिनियम के तहत केंद्र सरकार द्वारा किसी भी भूमि या भवन का हस्तांतरण किया जा सकता है;
- (b) जिस तरीके से किसी भी हस्तांतरण के लिए धन का भुगतान किया जा सकता है;
- (c) देय ब्याज की दर और इस अधिनियम के तहत देय किशतों, ब्याज, शुल्क, किराए या अन्य देय राशि के भुगतान की प्रक्रिया;

XXXXXX:x

- (e) किसी भी भवन का निर्माण या किसी भी स्थल का उपयोग;

XXXXXXXXXX

- (g) नियम और शर्तें जिनके उल्लंघन के लिए किसी भी साइट या भवन को फिर से शुरू किया जा सकता है;
- (h) इस अधिनियम के तहत हस्तांतरित स्थलों पर बनाए जाने वाले भवनों के संबंध में शर्तें;

XXX XXX

(54) केंद्रीय शासन/चंडीगढ़ प्रशासन ने अधिनियम की धारा 1 के तहत विभिन्न नियमों को तैयार किया, जिनमें निम्नलिखित शामिल हैं:—

- (i) पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952,
- (ii) चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960।
- (iii) चंडीगढ़ लीज-होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग्स रूल्स, 1973।

(55) अधिनियम की धारा 3,4,6,8,9,9-ए, 10,11,12 और 13 जो अधिनियम की धारा 3,4,8,8-ए और 22 में उल्लिखित विभिन्न मामलों से संबंधित हैं, उन्हें भी नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

\* “3. (1) जब तक संदर्भ में अन्यथा आवश्यकता न हो, इन नियमों में उपयोग किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 और उसके तहत बनाए गए नियमों में दिया गया है:—

(2) “प्रीमियम ”का अर्थ है इन नियमों के तहत अचल संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के लिए भुगतान की गई या वादा की गई कीमत।

“भुगतान के निर्धारित मॉडल का अर्थ है चंडीगढ़ में स्थित किसी भी अनुसूचित बैंक पर संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन के पक्ष में डिमांड ड्राफ्ट द्वारा या रु। 500 या नकद में भुगतान की गई राशि जो नीलामी के समय प्रीमियम का 25 प्रतिशत है।

“देय तिथि का अर्थ है उस महीने के बाद के महीने का 10 वां दिन जिसमें राशि अंग्रेजी कैलेंडर के अनुसार देय हो जाती है।

4. चंडीगढ़ प्रशासन चंडीगढ़ में मृत्यु स्थलों और इमारतों को 99 वर्षों के लिए पट्टे पर दे सकता है। इस तरह के पट्टे इन नियमों के अनुसार आवंटन या नीलामी द्वारा दिए जा सकते हैं।

xx xx xx

6. पट्टे की शुरुआत और अवधि।—पट्टा आवंटन या नीलामी की तारीख से शुरू होगा और 99 साल की अवधि के लिए होगा। 99 वर्ष की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद पट्टे का नवीनीकरण ऐसी आगे की अवधि के लिए और ऐसे नियमों और शर्तों पर किया जा सकता है जो सरकार तय करे।

xx xx xx

8. आबंटन द्वारा पट्टा, के लिए प्रक्रिया।—(1) स्थल या भवन के आवंटन के मामले में इच्छुक पट्टेदार संपदा अधिकारी को फॉर्म 'ए' में आवेदन करेगा।

(2) उप-नियम (1) के तहत कोई भी आवेदन तब तक वैध नहीं होगा जब तक कि इसके साथ भुगतान के निर्धारित तरीके में बकाया राशि के रूप में प्रीमियम का 10 प्रतिशत न हो।

(3) जब प्रीमियम का 10 प्रतिशत इस प्रकार दिया जाता है तो संपदा अधिकारी, इस संबंध में मुख्य प्रशासक द्वारा जारी किए जाने वाले निर्देशों के अधीन रहते हुए, आवेदन किए गए आकार का एक स्थान या एक भवन आवंटित करेगा जिसका विवरण आवेदन में दिया गया है और पंजीकृत डाक द्वारा संख्या, क्षेत्र, अनुमानित क्षेत्र, प्रीमियम और आवेदक को आवंटित स्थल या भवन के किराए के बारे में सूचित करेगा।

(4) जब तक आवेदक आबंटन आदेश की प्राप्ति की तारीख से 30 दिनों के भीतर आबंटन स्वीकार करने से इनकार नहीं करता है, तब तक उस अवधि के भीतर और भुगतान के निर्धारित तरीके से, प्रीमियम का 15 प्रतिशत और जमा करेगा, शेष 75 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान नियम 12 में दिए गए प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

(5) यदि आवेदक 30 दिनों की उक्त अवधि के भीतर आवंटन स्वीकार करने से इनकार करता है, तो वह अपने द्वारा भुगतान की गई राशि की वापसी का हकदार होगा। अस्वीकृति के बारे में संपदा अधिकारी को एक पंजीकृत पत्र (देय स्वीकृति) द्वारा सूचित किया जाएगा। धनवापसी चंडीगढ़ स्थित भारतीय स्टेट बैंक में देय चेक के माध्यम से की जाएगी और आवेदक इसके लिए संग्रह शुल्क वहन करेगा।

(6) यदि आवेदक 30 दिनों के भीतर आवंटन स्वीकार करने से इनकार करने के बारे में सूचित

करने में विफल रहता है और उप-नियम (4) के तहत प्रीमियम का 15 प्रतिशत जमा करने में भी विफल रहता है, तो संपदा अधिकारी बकाया राशि का पूरा या कुछ हिस्सा जब्त कर सकता है।

9. पट्टा आबंटन नीलामी द्वारा नीलामी अधिकारी द्वारा स्वीकार की गई बोली का कम से कम 25 प्रतिशत नियम 12 के अनुसार भुगतान के निर्धारित तरीके में इच्छुक पट्टेदार द्वारा मौके पर ही भुगतान किया जाएगा।

बशर्ते कि संपदा अधिकारी, अपने पूर्ण विवेक से, सफल बोलीदाता को इस शर्त पर बोली के 10 प्रतिशत से कम के भुगतान के पूर्व भुगतान मोड में जमा करने की अनुमति दे सकता है कि जमा की गई राशि और बोली के 25 प्रतिशत के बीच का अंतर नीलामी के 30 दिनों के भीतर उसी तरीके से जमा किया जाएगा।

9-A. अवधि का विस्तार।—मुख्य प्रशासक पर्याप्त कारण के लिए विलंब को माफ कर सकता है या नियम 8 के उप-नियम (4) या नियम 9 के परंतुक में निर्दिष्ट 30 दिनों की अवधि को ऐसे नियमों और शर्तों पर बढ़ा सकता है जो वह उचित समझता है, जिसमें सामान्य दर पर ब्याज के अलावा चूक की राशि के 10 प्रतिशत से अधिक के जुर्माने का भुगतान भी शामिल है।

10. कब्जे की डिलीवरी।—स्थल/भवन का वास्तविक कब्जा नियम 8 या नियम 9, जैसा भी मामला हो, के अनुसार प्रीमियम के 25 प्रतिशत के भुगतान पर पट्टेदार को दिया जाएगा।

बशर्ते कि नियम 13 के तहत देय कोई भूमि किराया और नियम 12 के उपनियम (2) के तहत देय प्रीमियम की किश्तों पर ब्याज का भुगतान तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि साइट/भवन का वास्तविक और भौतिक कब्जा उसे नहीं दिया जाता है या उसे देने की पेशकश नहीं की जाती है। जो भी पहले हो।

11. प्रीमियम।—(1) आबंटन के मामले में, प्रीमियम ऐसी राशि होगी जो चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा निर्धारित की जा सकती है।

(2) नीलामी के मामले में, प्रीमियम खुली नीलामी में बोली लगाने के परिणामस्वरूप संपदा अधिकारी द्वारा प्राप्त की गई राशि होगी।

12. प्रीमियम का भुगतान और भुगतान न करने या देर से भुगतान के परिणाम।—(1) नियम 8 या 9 के तहत 25 प्रतिशत प्रीमियम के भुगतान के अलावा, शेष 75 प्रतिशत प्रीमियम का भुगतान आबंटन/नीलामी की तारीख से 30 दिनों के भीतर बिना किसी ब्याज के एकमुश्त किया जा सकता है।

2. ) यदि भुगतान इस नियम के उप-नियम (1) के अनुसार नहीं किया जाता है, तो 75 प्रतिशत प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ तीन वार्षिक समान किश्तों में किया जाएगा (या ब्याज की ऐसी उच्च दर पर जो मुख्य प्रशासक द्वारा आधिकारिक राजपत्र में एक अधिसूचना द्वारा तय की जाए)।

पट्टा शुरू होने से पहले पहली किश्त का भुगतान आबंटन की तारीख से एक साल बाद किया जाएगा।

बशर्ते कि औद्योगिक क्षेत्र में चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा समय-समय पर परिभाषित लघु उद्योगों के स्थान या भवन के आबंटन के मामले में, प्रीमियम का 75 प्रतिशत शेष दस वार्षिक समतुल्य किश्तों में या ऐसी अन्य वार्षिक समतुल्य किश्तों में भुगतान किया जा सकता है जो मुख्य प्रशासक द्वारा समय-समय पर तय की जा सके! 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज या

ऐसी उच्च ब्याज दर के साथ जो पट्टा शुरू होने से पहले एक अधिसूचना द्वारा मुख्य प्रशासक द्वारा तय की जा सकती है।

3. ) यदि पट्टेदार द्वारा देय तिथि तक किसी भी किस्त का भुगतान नहीं किया जाता है, तो पट्टेदार को एक नोटिस दिया जा सकता है जिसमें उसे 3 महीने की अवधि के भीतर किस्त का भुगतान करने के लिए कहा जा सकता है, साथ ही जुर्माना भी लगाया जा सकता है जो देय राशि का 10 प्रतिशत तक हो सकता है। यदि उक्त अवधि के भीतर भुगतान नहीं किया जाता है, तो संपदा अधिकारी पट्टे को रद्द कर सकता है और/या पूरे या धन के किसी भी हिस्से को जब्त कर सकता है यदि उसके संबंध में भुगतान किया जाता है, जो कि कोई मामला नहीं है, पट्टे के संबंध में देय राशि, ब्याज और अन्य देय राशि के कुल राशि के 10 प्रतिशत से अधिक होगा:

बशर्ते कि जुर्माने के अलावा जब्त नहीं किया जाएगा:

बशर्ते कि पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना रद्द करने या जब्त करने का कोई आदेश नहीं दिया जाएगा। यदि रद्द करने का आदेश जुर्माने का भुगतान न करने के लिए है, तो पट्टेदार कारण दिखा सकता है कि जुर्माना क्यों नहीं लगाया जाना चाहिए था।

- (3-क) यदि पट्टेदार द्वारा किसी समान किस्त या भूमि किराया या उसके हिस्से का भुगतान उस तारीख तक नहीं किया जाता है जिस दिन वह देय हो गया था, तो वह उस किस्त या भूमि किराया या उसके हिस्से के संबंध में भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा, जैसा भी मामला हो।

हो, इसकी गणना उस तारीख से चौबीस प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से की जाती है जिस दिन किस्त या भूमि किराया देय हो गया था, उस तारीख तक जब तक कि वास्तव में इसका भुगतान नहीं किया जाता है।

4. ) प्रत्येक किस्त भुगतान के निर्धारित तरीके से संपदा अधिकारी को प्रेषित की जाएगी। ऐसे प्रत्येक प्रेषण के साथ उस स्थल या भवन का पूरा विवरण दिखाने वाला एक पत्र होगा जिसमें भुगतान संबंधित है या नियम 8 में निर्दिष्ट संख्या और आवंटन की तारीख का संदर्भ देते हुए एक विवरण होगा। इन विवरणों के अभाव में, प्रेषित राशि को केवल उस तारीख को प्राप्त माना जाएगा जब प्रेषक सही और पूरी जानकारी प्रदान करता है।

13. किराया और भुगतान न करने के परिणाम।—प्रीमियम के अलावा, चाहे वह स्थान या भवन के संबंध में हो, पट्टेदार नीचे दिए गए अनुसार किराया का भुगतान करेगा:—

(i) वार्षिक किराया पहले 33 वर्षों के लिए प्रीमियम का 2-1/2 प्रतिशत होगा जिसे चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा अगले 33 वर्षों के लिए प्रीमियम का 3-3/4 प्रतिशत और पट्टे की शेष अवधि के लिए प्रीमियम का 5 प्रतिशत तक बढ़ाया जा सकता है।

(ii) एस्टेट अधिकारी से किसी भी मांग के बिना नियत तिथि पर सालाना किराया देय होगा।

बशर्ते कि संपदा अधिकारी अच्छे और पर्याप्त कारणों से नियत तिथि से वास्तविक भुगतान की तारीख तक 6 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के आगे के भुगतान पर किराए के भुगतान के लिए समय को कुल मिलाकर छह महीने तक बढ़ा सकता है।

(iii) यदि नियत तारीख तक किराया का भुगतान नहीं किया जाता है, तो पट्टेदार उस राशि के 100 प्रतिशत से अधिक के जुर्माने का भुगतान करने के

लिए उत्तरदायी होगा जो 1973 के अधिनियम संख्या 17 द्वारा संशोधित पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 8 में निर्धारित तरीके से लगाई और वसूल की जा सकती है।

(56) संबंधित उध्दरण के लिए निर्धारित किया फॉर्म बी में दिए गए नीलामी द्वारा हस्तांतरित स्थल के संबंध में पट्टा विलेख का फॉर्म 'बी' प्रेस्क का एन. टी. 2 उध्दरण भी नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:—

फॉर्म बी

चंडीगढ़ प्रशासन

99 वर्षों के लिए पट्टा।

यह कार्य इस दिन बनाया गया

एक हजार नौ सौ के बीच

एक भाग के भारत के राष्ट्रपति (जिसे इसके बाद पट्टा दाता कहा गया है) और श्री/श्रीमती (जिसे इसके बाद )

पट्टेदार कहा गया है) दूसरे भाग को।

जहाँ तक इसके बाद वर्णित है, पट्टेदार ने पट्टेदार से संबंधित भूमि के भूखंड के पट्टे के अनुदान के लिए पट्टेदार को आवेदन किया है, और पट्टेदार ने बयानों के विश्वास पर इस तरह के आवेदन को स्वीकार कर लिया है और उक्त भूखंड को पट्टेदार को आगे दिखाई देने वाले तरीके से समाप्त करने पर सहमत हो गया है।

जहाँ तक कि पट्टेदार ने सार्वजनिक नीलामी में पट्टेदार को एक भूखंड के पट्टे के अनुदान के लिए बोली लगाकर आवेदन किया है, जो कि इसके बाद वर्णित पट्टेदार से संबंधित है और पट्टेदार ने इस तरह के आवेदन को स्वीकार कर लिया है और उक्त भूखंड को पट्टेदार को सौंपने के लिए सहमत हो गया है।

और जहाँ पट्टे दार 3 रुपये (रुपये) की राशि का भुगतान/भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की है प्रीमियम।

अब यह विलेख गवाह है कि उक्त पट्टा को लागू करने के उद्देश्य से और पट्टाधारक के संयोजकों के विचार में और पट्टाधारक द्वारा रुपये (रुपये) की उक्त राशि में से

(क) प्रीमियम (जिसकी रसीद पट्टेदार एतद्द्वारा स्वीकार करता है) के 25 प्रतिशत के रूप में और पट्टेदार द्वारा आवंटन पत्र/नीलामी के जारीकर्ता की प्रतिशत राशि की दर पर ब्याज के साथ तीन समान वार्षिक किश्तों में शेष प्रीमियम का भुगतान करने का वचन, पहली किश्त (ख) के दसवें दिन और किराए पर देय है।

इसके बाद पट्टेदार की ओर से आरक्षित और संयोजक

इसके बाद निहित, पट्टेदार एतद्द्वारा पट्टेदार तक सभी भूमि निवासी होने के नाते समाप्त हो जाता है/वाणिज्यिक/औद्योगिक भूखंड कोई उप-क्षेत्र क्षेत्र नहीं है जिसमें वर्ग गज/मीटर का एक माप क्षेत्र है, जिस पर भूखंड का अधिक विशेष रूप से एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ के कार्यालय में दायर योजना में वर्णन किया गया है, जिस पर एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ द्वारा हस्ताक्षर किए गए हैं।

आवंटन/नीलामी की तिथिसंख्या 99 वर्षक लेल पट्टेदार धरि एतद्द्वारा अभिगृहीत परिसरसँ सम्बन्धित वा सम्बन्धित कथित प्लॉट और ईसके साथ किश्त सुख सुविधा और अनुरूप जो भी प्लाट से जुडा है रद्द किया जाता है।

ऐसी आगे की अवधि के लिए और ऐसे नियमों और शर्तों पर जो पट्टेदार इस पट्टे के पहले 33 वर्षों के



लिए प्रीमियम के 2-1/2 प्रतिशत की दर से और अगले 33 वर्षों के लिए प्रीमियम के 3-3/4 प्रतिशत की दर से और पट्टे के शेष 33 वर्षों के लिए प्रीमियम के 5 प्रतिशत की दर से वार्षिक किराया तय करेगा और भुगतान करेगा। आबंटन पत्र/नीलामी जारी होने की तारीख से किराया मिलना शुरू हो जाएगा, अर्थात् एक हजार और नौ सौ के दिन से। एंड.

आबंटन/नीलामी का पत्र जारी होने की तारीख की पहली वर्षगांठ पर देय होगा और देय होगा! अगले महीने के दसवें दिन तक।”

(57) यहाँ प्रस्तुत किए गए प्रावधानों के एक उत्तर विश्लेषण से पता चलता है कि अधिनियम की धारा 3 के तहत नियमों के नियम 4 को पढ़ें, केंद्र सरकार और उसके प्रतिनिधि के रूप में चंडीगढ़ प्रशासन को नीलामी, आवंटन या अन्यथा नियमों में निर्धारित नियमों और शर्तों पर किसी भी भूमि या भवन को बेचने, पट्टे पर देने या अन्यथा हस्तांतरित करने की व्यापक शक्तियाँ निहित हैं और संपत्ति तब तक सी-एंट्रल सरकार में निहित रहती है जब तक कि हस्तांतरणकर्ता द्वारा ब्याज आदि के साथ पूरे विचार धन का भुगतान नहीं किया जाता है। नियम 6 के अनुसार पट्टा आवंटन या नीलामी की तारीख से शुरू होता है और इसकी अवधि 99 वर्ष है जो नवीनीकरण योग्य है। आवंटन और नीलामी द्वारा पट्टा देने की प्रक्रिया क्रमशः नियम 8 और नियम 9 में निर्धारित की गई है। नियम 9, 10 और 11 के एक संयुक्त पठन से पता चलता है कि जिन मामलों में पट्टे को नीलामी द्वारा स्वीकृत किया जाता है, संभावित पट्टेदार द्वारा खुली नीलामी में दी गई उच्चतम बोली प्रीमियम की राशि और 25 प्रतिशत की जमा राशि का प्रतिनिधित्व करती है, जो साइट/भवन के कब्जे के वितरण के लिए एक पूर्ववर्ती शर्त है। नियम 12 पट्टेदार को शेष राशि का भुगतान करने का विकल्प देता है 75% बिना किसी ब्याज के आवंटन/नीलामी की तारीख से 30 दिनों के भीतर एकमुश्त प्रीमियम की राशि या 10 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ 3 समान किश्तों में या ब्याज की ऐसी उच्च दर पर भुगतान करना जो मुख्य प्रशासक द्वारा पट्टा शुरू होने से पहले आधिकारिक राजपत्र में एक अधिसूचना द्वारा तय किया जा सके। यदि पट्टेदार किश्त का भुगतान करने में विफल रहता है, तो उसे जुर्माने के साथ 3 महीने के भीतर भुगतान करने के लिए एक नोटिस दिया जाना चाहिए, जो देय राशि का 10 प्रतिशत तक हो सकता है। यदि भुगतान सूचना के संदर्भ में नहीं किया जाता है, तो संपदा अधिकारी पट्टे को रद्द कर सकता है और/या पहले से भुगतान किए गए धन के पूरे या किसी भी हिस्से को जब्त कर सकता है, नियम 12 (3-ए) ब्याज की उच्च दर निर्धारित करता है जो पट्टेदार को किसी भी समान किश्त या भूमि किराया या उसके हिस्से को नियत तारीख पर जमा नहीं करने की स्थिति में भुगतान करने की आवश्यकता होती है। नियम 13 वार्षिक भूमि किराए का भुगतान निर्धारित करता है जिसका भुगतान पट्टेदार को पट्टे की शर्तों के अनुसार करना होता है। नियम 13 (iii) सक्षम प्राधिकारी को भूमि किराए का भुगतान न करने की स्थिति में 100 प्रतिशत तक जुर्माना लगाने का अधिकार देता है।

विवाद

(58) याचिकाकर्ताओं का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान वकील श्री एम. एल. सरिन, हेमंत कुमार, राजीव आत्मा राम चहल, पी. एस. पटवालिया, मनीष जैन, जसबिर सिंह, एस. एम. एल. अरोड़ा, आर. एस., बजाज, गौतम दत्त और वी. पी. शर्मा ने निम्नलिखित दलीलों का आग्रह किया:—

(i) 1973 के नियमों के नियम 10 द्वारा परिकल्पित कब्जे के वितरण को अधिनियम की धारा 2 (बी) में परिभाषित सुविधाओं के प्रदान किए जाने के बाद ही पूर्ण माना जा सकता है और साइटों के भौतिक कब्जे को केवल सौंपना प्रतिवादीगण को ब्याज और भूमि किराए के साथ प्रीमियम की किश्तों की वसूली करने का हकदार बनाने के लिए पर्याप्त नहीं है और इसलिए, कुछ याचिकाकर्ताओं के खिलाफ 1973 के नियमों के नियम 12 और 13 के तहत शुरू की गई कार्यवाही को शून्य घोषित किया जा सकता है।

(ii) प्रतिवादीगण को प्रीमियम आदि की किश्तों की वसूली करने से रोक दिया जाता है क्योंकि वे प्रशासन और याचिकाकर्ताओं के बीच किए गए अनुबंध के नियमों और शर्तों का उल्लंघन करने के दोषी हैं, क्योंकि संपर्क सड़क, स्ट्रीट लाइट, पार्किंग स्थल,

पानी और बिजली कनेक्शन, सीवरेज कनेक्शन आदि जैसी सुविधाएं प्रतिवादीगण द्वारा साइटों पर प्रदान नहीं की गई हैं, जिससे याचिकाकर्ताओं को निर्मित इमारतों का उपयोग करने और आनंद लेने के अवसर से वंचित किया गया है।

उनके द्वारा लाखों रुपये खर्च करके।

- (iii) सार्वजनिक प्राधिकरणों की सुविधाओं को प्रदान करने के लिए अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा करने में विफलता उन्हें प्रीमियम और भूमि किराए की वसूली करने से रोकने के लिए पर्याप्त है।
- (iv) प्रतिवादीगण 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और 3 (ए) के संदर्भ में याचिकाकर्ताओं से दंडात्मक ब्याज नहीं ले सकते क्योंकि याचिकाकर्ताओं को उनकी संपत्तियों का लाभ उठाने से रोका गया था।
- (v) एस. आई./श्री एम. एल. सरिन और राजीव आत्मा राम ने याचिकाकर्ताओं की इमारतों के पीछे उचित पार्किंग स्थान और सर्विस लेन की कमी पर काफी जोर दिया और आग्रह किया कि पार्किंग स्थल प्रदान करने के लिए कदम उठाने में प्रशासन की विषय विफलता ने उनके भवनों के मूल्य को काफी कम कर दिया है जो भारी राशि खर्च करके बनाए गए थे।
- (vi) श्री जसबिर सिंह चहल ने खेद व्यक्त किया कि प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तावित स्थल तक पक्की सड़क उपलब्ध कराने के प्रलोभन से याचिकाकर्ताओं को भारी वित्तीय नुकसान हुआ है क्योंकि वे संभावित व्यापारियों को किराए पर देने के माध्यम से संपत्ति का उपयोग करने में सक्षम नहीं हैं।
- (vii) विद्वान सलाहकार महाबीर ऑटो स्टोर और ओ/ पर निर्भर थे। बनाम इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन और अन्य,<sup>1</sup> सतनाम सिंह बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण, मणि माजरा, यू. टी., चंडीगढ़ और दूसरा,<sup>2</sup> और भूपिंदर कुमार गुप्ता बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और दूसरा,<sup>3</sup> उनकी दलीलों के समर्थन में।
- (viii) श्री आशरीका/शोकरअग्गरवाल ने<sup>क</sup> दिया कि वे याचिकाकर्ता नीलामी के समय उन्हें बताए गए सामान्य नियमों और शर्तों के साथ पढ़े गए आवंटन की शर्तों के संदर्भ में प्रीमियम आदि की किशतों के भुगतान से बचते हैं। उन्होंने तर्क दिया कि याचिकाकर्ताओं द्वारा बकाया भुगतान करने के लिए अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा करने से बचने के लिए सुविधाओं की कमी की याचिका को तुच्छ और परेशान करने वाला माना जाना चाहिए क्योंकि वे न केवल प्रीमियम के 1/4 वें हिस्से का भुगतान करने के बाद बहुमंजिला इमारतों का निर्माण किया गया, लेकिन 1973 के नियमों के नियम 18 के संदर्भ में प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना उन पर कब्जा कर लिया और अपने भवनों के विभिन्न हिस्सों को भारी किराए पर पट्टे पर दिया। श्री अग्रवाल ने कहा कि याचिकाकर्ताओं के लिए बिजली और पानी के कनेक्शन प्राप्त किए बिना भवनों का निर्माण करना असंभव था और किसी भी मामले में, कोई भी किरायेदार बिजली और पानी के प्रावधान के बिना परिसर किराए पर लेने के लिए सहमत नहीं होता और इसलिए, यह तथ्य कि लगभग सभी परिसर किराए पर दिए गए हैं, यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त होना चाहिए कि याचिकाकर्ताओं ने इन याचिकाओं को प्रीमियम आदि के भुगतान को स्थगित करने के एकमात्र उद्देश्य के साथ दायर किया है। उन्होंने तर्क दिया कि याचिकाकर्ताओं ने प्रशासन को देय राशि का उपयोग प्रीमियम और भूमि किराए की किशतों के रूप में किया है, अपने व्यावसायिक उद्देश्यों को आगे बढ़ाने के लिए और इस तरह से सरकारी खजाने को भारी नुकसान हुआ है। उन्होंने तर्क दिया कि याचिकाकर्ता, जो 1973 के नियम 18 का उल्लंघन करने के दोषी हैं, जिनके लिए इमारत के उपयोग के लिए एक शर्त के रूप में व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त करने

1 1990 (3) एस. सी. सी 752

2 1993 (1) पी. एल. आर. 374

3 395-2 पी. एल. आर. 275

की आवश्यकता होती है, उन्हें अदालत द्वारा कोई अनुग्रह नहीं दिखाया जाना चाहिए। विद्वान वकील ने यह भी प्रस्तुत किया कि न्यायालय द्वारा प्रीमियम और भूमि किराए की किश्तों के भुगतान पर पारित स्थगन आदेशों से सरकारी खजाने को करोड़ों रुपये का नुकसान हुआ है।

(60) हमने विचारपूर्वक प्रस्तुतियों पर विचार किया है और हमारी राय में, एस/श्री एम. एल. सरीन, पी. एस. पटवालिया और अन्य विद्वान वकीलों के तर्क में कोई योग्यता नहीं है कि साइटों के कब्जे को कानूनी रूप से तब तक हस्तांतरित नहीं किया जा सकता है जब तक कि प्रतिवादीगण द्वारा सभी सुविधाएं उपलब्ध नहीं कराई जाती हैं क्योंकि यह पूरी तरह से गलत धारणा पर आधारित है कि उत्तरदाता पूरी तरह से विकसित साइटों की नीलामी करने के लिए बाध्य हैं। अधिनियम की धारा 3 और 1973 के नियमों के नियम 4 में केवल पूरी तरह से विकसित भूमि/स्थलों के हस्तांतरण की बात नहीं है। इस प्रकार, कानून प्रतिवादीगण पर विकास करने का कर्तव्य नहीं डालता है ताकि भूमि/स्थलों के हस्तांतरण से पहले अधिनियम की धारा 2 (बी) में निर्दिष्ट सभी सुविधाएं प्रदान की जा सकें। हमें नियमों में ऐसा कुछ भी नहीं मिलता है जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि केंद्र शासित प्रदेश का प्रशासन पूरी तरह से विकसित स्थलों की नीलामी के लिए एक निहित दायित्व के तहत है। नीलामी नोटिस और सामान्य नियम और शर्तें, जो नीलामी के समय बोलीदाताओं को बताई गई थीं, सभी सुविधाओं के साथ साइटों के हस्तांतरण को स्वीकार नहीं करती थीं। वास्तव में, नीलामी के सामान्य नियमों और शर्तों के खंड 12 और आवंटन पत्र के खंड 20 के आधार पर, संभावित पट्टेदारों को यह स्पष्ट कर दिया गया था कि सरकार ऐसा करती है।

असमान स्थलों को समतल करने की जिम्मेदारी उनके पास नहीं है। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि प्रतिवादीगण ने जनता के सामने प्रतिनिधित्व करके साइटों के लिए बोलियां आमंत्रित नहीं कीं कि पूरी तरह से विकसित साइटों की नीलामी की जाएगी। याचिकाकर्ताओं ने 25 प्रतिशत प्रीमियम के भुगतान के बाद उन्हें साइटों के भौतिक हस्तांतरण के तथ्य पर विवाद नहीं किया है। रिट याचिकाओं में किए गए दावे और सहायक संपदा अधिकारी के हलफनामों में किए गए निर्विरोध दावे से पता चलता है कि याचिकाकर्ताओं ने न केवल साइटों पर कई मंजिला इमारतें खड़ी की हैं, बल्कि उनमें से अधिकांश ने इसे तीसरे पक्ष को पट्टे पर भी दिया है। इसलिए, विद्वान वकील के इस तर्क को स्वीकार करना संभव नहीं है कि स्थलों का कब्जा उन्हें हस्तांतरित किया गया माना नहीं जा सकता है।

(61) याचिकाकर्ताओं ने 18 जुलाई, 1992 से 2 सितंबर, 1993 के बीच भवन योजनाओं की मंजूरी प्राप्त करने के बाद न केवल बहुमंजिला इमारतों का निर्माण किया, बल्कि उसी पर कब्जा कर लिया या भारी किराए के बदले अन्य व्यक्तियों को उसके विभिन्न हिस्सों को किराए पर दे दिया। फैसले के साथ पेश किए गए अनुलग्नक ए और बी के एक स्पष्ट संदर्भ से पता चलता है कि आवंटन पत्र में निर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से बहुत पहले याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत आवेदनों के आधार पर उन्हें पानी और बिजली के कनेक्शन उपलब्ध कराए गए थे। 28 अगस्त, 1998 और 30 अगस्त, 1998 को दायर सहायक संपदा अधिकारी के हलफनामों के उद्धरणों के अवलोकन से पता चलता है कि सुरिंदर सिंह आदि द्वारा निर्मित इमारत की दूसरी, तीसरी और चौथी मंजिल (1992 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 15481 में याचिकाकर्ता) पर डिजाइन कार्यालय, सिंचाई विभाग, पंजाब का कब्जा है। इस इमारत में बी. जे. ^ याचिकाकर्ता-गुरमुख सिंह और अन्य (सी. डब्ल्यू. पी. में याचिकाकर्ता, 1993 का संख्या 1694), पंजाब नेशनल बैंक, एस. के. पब्लिशिंग कंपनी, एडवांस वीडियो सिस्टम, बिजनेस बाइट्स, कोमिक्रीएशन, प्रॉम्प्ट ट्रेवल्स और डेबर इंडिया लिमिटेड किरायेदार हैं। कर्तार सिंह और उनके सह-आवंटनकर्ताओं (1993 के सी-डब्ल्यू-पी-संख्या 4721 में याचिकाकर्ता) ने परिसर को मॉडगोन मार्केटिंग को पट्टे पर दिया है। जगमोहन सिंह बरार और अन्य (1993 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 5726 में याचिकाकर्ता) द्वारा निर्मित भवन में, मेसर्स चीफ मेडिकल एजेंसी, मेसर्स होम्योपैथिक मेडिसिन क्लिनिक और मेसर्स सरस्वती विद्या मंदिर किरायेदार हैं। इस भवन का निर्माण मेसर्स तलवंडी एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड ने किया है। (1993 के सी. डब्ल्यू. पी. सं. 7020 में याचिकाकर्ता) को मेसर्स ए. बी. सी. कम्युनिकेशन, भारतीय जीवन बीमा निगम, मेसर्स कैपिटल एम आर्केट्स लिमिटेड, मेसर्स ए. बी. सी. को पट्टे पर दिया गया है।

विप्रो कंज्यूमर्स एंड लाइटिंग एंड इंस्ट्रोमेडिक्स (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड। संत सिंह बरार आदि

(जिन्होंने 1993 का सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 8052 दायर किया है) ने संपत्ति को बुनकर (सरकार) को पट्टे पर दे दिया है। विभाग), लक्ष्मी ओवरसीज इंडस्ट्रीज लिमिटेड, चंडीगढ़ कंप्यूटर सेंटर, आसप सॉल्यूशन एंड फिजिक्स कोचिंग सेंटर। मेसर्स पटियाला इंडस्ट्रियल इन्वेस्टमेंट कंपनी, प्राइवेट लिमिटेड (1993 के सी. डब्ल्यू. पी. नंबर 8899 में याचिकाकर्ता) की इमारत पर बैंक ऑफ पंजाब का कब्जा है। इसी तरह, जोगिंदर सिंह (जिन्होंने 1994 का सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 3322 दाखिल किया है) और उनके सह-आवंटनकर्ताओं द्वारा निर्मित भवन बैंक ऑफ पंजाब के कब्जे में है। जसबिर सिंह आदि (1994 के सी. डब्ल्यू. पी. सं. 4438 में याचिकाकर्ता) ने संपत्ति को कैपिटल हॉर्पिलैक-ऑर्थोरिप्सी एंड पोसी क्लिनिक एंड रिकॉइल इंडिया लिमिटेड को पट्टे पर दिया है। न तो याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने सुझाव दिया है और न ही ऐसा सुझाव, यदि कोई दिया गया हो, स्वीकार किया जा सकता था कि ये किरायेदार परिसर पर कब्जा कर रहे हैं और अपना व्यवसाय कर रहे हैं।

(62) हमारी यह भी राय है कि नियम 6 में निहित स्पष्ट प्रावधानों को देखते हुए, साइट का पट्टा नीलामी की तारीख से शुरू हुआ माना जाएगा और याचिकाकर्ता 1973 के नियमों के नियम 12 और 13 के संदर्भ में भूमि किराए की राशि के साथ प्रीमियम की किशतों का भुगतान करने के लिए कर्तव्यबद्ध थे और ऐसा करने में उनकी विफलता ने प्रीमियम और भूमि किराए की किशतों की वसूली के लिए नियम 12 और 13 के तहत कार्यवाही शुरू करने को पूरी तरह से उचित ठहराया। याचिकाकर्ताओं ने नीलामी के सामान्य नियमों और शर्तों और आवंटन पत्र को चुनौती नहीं दी है। इसलिए, उन्हें सामान्य नियमों और शर्तों के खंड 1 और 4 और आवंटन पत्र के खंड 4 और 5 के अनुसार प्रीमियम और भूमि किराए की राशि की वसूली के लिए प्रतिवादीगण द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को चुनौती देने से रोक दिया जाता है।

(63) विद्वान वकील का यह तर्क कि प्रतिवादीगण को प्रीमियम आदि की किशतों की वसूली करने से रोक दिया गया है क्योंकि उन्होंने सुविधाएं प्रदान नहीं करके याचिकाकर्ताओं के साथ किए गए अनुबंध के नियमों और शर्तों का उल्लंघन किया है, पूरी तरह से असमर्थनीय है। पुनरावृत्ति की लागत पर, हम यह अवलोकन करना उचित समझते हैं कि न तो नीलामी की शर्तों में और न ही आवंटन की शर्तों में याचिकाकर्ताओं को कोई संकेत दिया गया था कि प्रतिवादीगण पूरी तरह से विकसित स्थलों का कब्जा देंगे या कि पट्टे सड़कों, स्ट्रीट लाइटों, पार्किंग स्थानों आदि जैसी सुविधाओं की उपलब्धता किशतों के भुगतान के लिए एक शर्त पूर्ववर्ती स्थापित करेगी। इसलिए, याचिकाकर्ता किशतों का भुगतान करने के अपने दायित्व से बच नहीं सकते हैं।

प्रीमियम और जमीन का किराया। इसके अलावा, प्रतिवादीगण द्वारा अधिसूचित नियमों और शर्तों की पूरी जानकारी के साथ नीलामी में भाग लेने और बिना किसी विरोध के आवंटन पत्रों को शामिल किए गए नियमों और शर्तों के आधार पर साइटों के पट्टों को स्वीकार करने के बाद, याचिकाकर्ताओं को 1973 के नियमों के नियम 12 और 13 के संदर्भ में ब्याज और भूमि किराए के साथ प्रीमियम की राशि का भुगतान करने के लिए सहमत माना जाएगा। हमारी सुविचारित राय में, याचिकाकर्ता अनुबंध की शर्तों के अनुसार प्रतिवादीगण को देय राशि का भुगतान करने के अपने दायित्व से खुद को मुक्त करने के लिए न्यायालय के हस्तक्षेप की मांग नहीं कर सकते हैं।

(64) इस प्रश्न पर कि क्या न्यायालय के पास अनुबंध की शर्तों के उल्लंघन से जुड़े मामलों में हस्तक्षेप करने की शक्ति है और क्या न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्ति का उपयोग किसी पक्ष को अनुबंध के नियमों और शर्तों का पालन करने के अपने दायित्व से मुक्त करने के लिए करना चाहिए, हम उच्चतम न्यायालय के कुछ निर्णयों का उल्लेख कर सकते हैं।

(65) पन्ना लाई और अन्य बनाम राजस्थान राज्य और अन्य में,<sup>4</sup> उनके अधिपत्यों ने माना कि एक व्यक्ति जो राज्य और उसकी एजेंसियों के साथ अनुबंध करता है, वह अपने द्वारा किए गए व्यक्त दायित्व से पीछे नहीं हट सकता है। उस मामले में, लाइसेंसधारियों ने अनुबंध की शर्तों को इस आधार पर रद्द करने की मांग की थी कि वे बेहद कठिन और मनमाने थे। राजस्थान उच्च न्यायालय ने उनकी दलील को खारिज कर दिया। अपील में, सर्वोच्च न्यायालय के उनके अधिपत्यों ने

अभिनिर्धारित किया:—

“वर्तमान मामले में लाइसेंस पक्षों के बीच अनुबंध हैं। लाइसेंसधारियों ने स्वेच्छा से अनुबंधों को स्वीकार कर लिया। उन्होंने दूसरों को बाहर करने के लिए अपने लाभ के लिए अनुबंधों का पूरा फायदा उठाया। उच्च न्यायालय ने कहा कि यह अपीलकर्ताओं के लिए इस आधार पर अनुबंधों को वापस लेने के लिए खुला नहीं है कि भुगतान की शर्तें कठिन थीं। उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए कारण यह थे कि लाइसेंसधारियों ने अपने प्रतिद्वंद्वियों को बाहर करके लाइसेंस स्वीकार कर लिया था और यह लाइसेंसधारियों के लिए शर्तों को चुनौती देने के लिए खुला नहीं होगा या तो शर्तों के सुविधाजनक परिणामों या शर्तों के अपमान के आधार पर।”

(66) हर शंकर और अन्य बनाम उप उत्पाद शुल्क और कराधान आयुक्त और अन्य मामले में इसी तरह के मुद्दे पर विचार करते हुए,<sup>5</sup> उच्चतम न्यायालय की एक सह-संस्थान पीठ ने निर्णय दिया:

“प्रारंभिक आपत्ति पर अपीलकर्ताओं द्वारा यह पूरी तरह से आग्रह किया गया था कि आपत्ति गलत थी क्योंकि वास्तव में, पक्षों के बीच कोई अनुबंध नहीं था और इसलिए, वे किसी भी संविदात्मक अधिकारों को लागू करने या संविदात्मक दायित्वों से बाहर निकलने का प्रयास नहीं कर रहे थे। इस तर्क का संक्षिप्त उत्तर यह है कि अपीलार्थियों द्वारा दी गई बोलियां प्रस्तावों का गठन करती हैं और सरकार द्वारा उनकी स्वीकृति पर दोनों पक्षों के बीच एक बाध्यकारी समझौता अस्तित्व में आया। नीलामी की शर्तें अनुबंध की शर्तें बन जाती हैं और उन शर्तों पर ही सफल बोलीदाताओं को नियमों के फॉर्म आई. एल. 14-ए में लाइसेंस दिए जाते हैं। जैसा कि चेशायर और फीफूट के अनुबंध के कानून (आठवीं संस्करण, 1972 पृष्ठ 24) में कहा गया है।

“यह निर्धारित करने के लिए कि क्या किसी भी मामले में, किसी समझौते के अस्तित्व का अनुमान लगाना उचित है, प्रस्ताव और स्वीकृति की भाषा का उपयोग करना लंबे समय से सामान्य रहा है। दूसरे शब्दों में, न्यायालय यह देखने के लिए सभी परिस्थितियों की जांच करता है कि क्या यह माना जा सकता है कि एक पक्ष ने दृढ़ “प्रस्ताव” दिया है और क्या दूसरे को भी इसी तरह उस प्रस्ताव को “स्वीकार” किया है। ये पूरक विचार किसी स्थिति का विश्लेषण करने का एक सुविधाजनक तरीका प्रस्तुत करते हैं, बशर्ते कि उन्हें बहुत शाब्दिक रूप से लागू नहीं किया जाता है और तथ्यों को वाक्यांशों के लिए त्याग नहीं किया जाता है।

“यहाँ की स्थिति का विश्लेषण करते हुए, यह माना जाना चाहिए कि दोनों पक्षों के बीच अनुबंध अस्तित्व में आया है। अपीलार्थियों ने अमान्य करने वाली परिस्थितियों की अपनी खोज में सरलता प्रदर्शित की है, लेकिन एक रिट याचिका संविदात्मक दायित्वों पर महाभियोग चलाने के लिए एक उचित उपाय नहीं है।”

(67) सहायक आबकारी आयुक्त और अन्य बनाम इसाक पीटर और अन्य,<sup>6</sup> में उल्लिखित तथ्यों से पता चलता है कि लाइसेंसधारियों को उनके द्वारा आवेदन की गई अतिरिक्त मात्रा नहीं मिली थी। उन्होंने अनुबंधों के तहत उनके द्वारा देय राशि पर छूट/छूट का दावा किया। उनकी इस दलील को खारिज करते हुए कि राज्य ने मनमाने ढंग से और अनुचित तरीके से काम किया था, सर्वोच्च न्यायालय के उनके प्रमुखों ने कहा:

“संक्षेप में, निष्पक्ष रूप से कार्य करने के कर्तव्य को अनुबंध में शामिल करने की मांग की जाती है ताकि इसकी शर्तों को संशोधित और परिवर्तित किया जा सके।

राज्य पर दायित्व जो अनुबंध में नहीं है। हमें स्वीकार करना चाहिए, हम निष्पक्षता या तर्कसंगतता के ऐसे किसी भी सिद्धांत से अवगत नहीं हैं। न ही विद्वान वकील इस तरह के

5 A.I.R 1975 एस. सी. 1129

6 जे. टी. 11994 (2) एस. एस. सी. 1140

प्रस्ताव, निष्पक्षता के सिद्धांत या निष्पक्ष और यथोचित रूप से कार्य करने के कर्तव्य को निर्धारित करने वाले किसी भी निर्णय को हमारे ध्यान में रख सकते हैं, जो कानून के शासन को सुनिश्चित करने और न्याय की विफलता को रोकने के लिए प्रशासनिक और कानूनी क्षेत्र में विकसित एक सिद्धांत है जहां कार्रवाई प्राकृतिक रूप से प्रशासनिक है। जिस तरह प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत निष्पक्ष निर्णय सुनिश्चित करते हैं जहां कार्य न्यायिक है, उसी तरह निष्पक्षता का सिद्धांत निष्पक्ष कार्रवाई सुनिश्चित करने के लिए विकसित किया गया है जहां कार्य प्रशासनिक है। लेकिन निश्चित रूप से दोनों पक्षों के बीच अनुबंध की स्पष्ट शर्तों में संशोधन, परिवर्तन या परिवर्तन के लिए इसका आह्वान नहीं किया जा सकता है। यह ऐसा है, भले ही अनुबंध वैधानिक अनुबंध, या उससे अधिक द्वारा शासित हो, इसलिए

इसलिए, हमारी राय है कि स्वतंत्र रूप से किए गए अनुबंधों के मामले में, वर्तमान की तरह, अनुबंध के नियमों और शर्तों में बदलाव या जोड़ने के उद्देश्य से, अनुबंध में एक पक्ष के खिलाफ निष्पक्षता और तर्कसंगतता के सिद्धांत (राज्य) को लागू करने के लिए कोई जगह नहीं है, केवल इसलिए कि यह 'स्टेट' होता है। ऐसे मामलों में, पक्षों के पारस्परिक अधिकार और देनदारियां अनुबंधों की शर्तों (जो कुछ मामलों में वैधानिक हो सकती हैं) और अनुबंधों से संबंधित कानूनों द्वारा शासित होती हैं। यह याद रखना चाहिए कि ये सह-अनुबंध सार्वजनिक अधिग्रहण, निविदाओं को जारी करने या बातचीत के अनुसार किए जाते हैं। इन अनुबंधों में प्रवेश करने के लिए किसी पर कोई बाध्यता नहीं है। यह दोनों तरफ से स्वैच्छिक है। इस तरह के अनुबंधों में राज्य शक्ति के शामिल होने का कोई सवाल ही नहीं हो सकता। यह कहना दोहराया जाता है कि राज्य ऐसे अनुबंधों में लाइसेंसधारियों को लाभ की गारंटी नहीं देता है। होने वाले नुकसान के लिए कोई वारंटी नहीं है। यह लाइसेंसधारियों के लिए एक व्यवसाय है। वे लाभ कमाते हैं या हानि पहुंचाते हैं, यह राज्य की चिंता का विषय नहीं है। कानून में, यह अनुबंध के तहत अपने धन का हकदार है।”

**(68)** दिल्ली में? अन्य बनाम दिल्ली राज्य इन्दु आई क्षेत्रीय, विकास, निगम और अन्य <sup>7</sup> दिल्ली उच्च न्यायालय की एक पीठ, के मुद्दे पर विचार करते हुए याचिकाकर्ताओं को आवंटित भूमि का मूल्य निर्धारण निम्नानुसार किया—

“यदि कल्याणकारी योजनाओं के लाभार्थियों द्वारा देय राशि का भुगतान नहीं किया जाता है तो कोई भी सार्वजनिक संस्थान सार्वजनिक संपत्ति के प्रति अपने दायित्व का निर्वहन नहीं कर सकता है। याचिकाकर्ताओं ने पट्टा विलेखों के तहत अपने दायित्व की अवहेलना करते हुए इन वर्षों के सार्वजनिक परिसरों के कब्जे में बने रहने के लिए रिट अधिकार क्षेत्र का लाभ उठाया है। उनके लिए, समानता और निष्पक्षता एक रास्ता बन गई है जहां उन्हें केवल उनकी ओर बढ़ना है, न कि उनसे।”

**(69)** 1996 की एक सिविल राइट याचिका संख्या 95039 में सिंह और अन्य। चंडीगढ़ प्रशासन ने एड-मिनी स्ट्रेटर, केंद्र शासित प्रदेश और अन्य के माध्यम से 29 अगस्त, 1996 को निर्णय लिया, एक डिवीजन बेंच ने हाथ में मामलों के समान एक मामले पर विचार किया। उस मामले में भी, याचिकाकर्ताओं ने तर्क दिया कि वे किशतों का भुगतान करने के लिए बाध्य नहीं थे क्योंकि प्रतिवादीगण द्वारा सुविधाएं प्रदान नहीं की गई थीं। याचिकाकर्ताओं के इस तर्क को खारिज करते हुए कि वे बकाया का भुगतान करने के लिए बाध्य नहीं थे, इस न्यायालय ने कहा:—

“एक और महत्वपूर्ण कारण है कि याचिकाकर्ताओं को कोई अनुग्रह क्यों नहीं दिखाया जाना चाहिए। आबंटन पत्र, अनुलग्नक पी. 1 में भुगतान की अनुसूची के संबंध में एक स्पष्ट शर्त है। आबंटन पत्र के पैरा 8 में किशतों की राशि का भुगतान न करने के कारण पट्टा रद्द करने की बात कही गई है, पैरा 8-ए एस्टेट अधिकारी को देय राशि के 100 प्रतिशत तक के

जुमाने और विलंबित अवधि के लिए 12 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ किशतों के भुगतान की अनुमति देने का अधिकार देता है। शुल्क और कर आदि का भुगतान करना भी याचिकाकर्ताओं का कर्तव्य था। आबंटन पत्र में शामिल शर्तों के अलावा, याचिकाकर्ता अधिनियम और नियमों के प्रावधानों का पालन करने के लिए बाध्य थे। प्रशासन द्वारा निर्धारित सामान्य नियम और शर्तें याचिकाकर्ताओं और प्रतिवादीगण के बीच किए गए अनुबंध का हिस्सा हैं। सामान्य शर्तों के अनुच्छेद 11, 12 और 21 में बोली की स्वीकृति के लिए एक शर्त के रूप में 25 प्रतिशत राशि के भुगतान पर भी विचार किया गया है; शेष 75 प्रतिशत ब्याज के साथ तीन समान किशतों में; और पट्टे को रद्द करने के साथ-साथ पहले से भुगतान किए गए पूरे या प्रीमियम के हिस्से को जब्त कर लिया गया है। पेटिटी चालू है। उन्होंने संपत्ति पर कब्जा कर लिया और एन में शामिल शर्तों को स्वीकार करने के बाद उस पर निर्माण शुरू किया। पी. एल. और, आर.। उन्होंने प्रभावों को पूरी तरह से जानते हुए ऐसा किया और किशत राशि का भुगतान करने में उनकी विफलता के परिणाम। उन शर्तों को स्वीकार करने और सार्वजनिक संपत्ति लेने के बाद। यह आश्वासन देते हुए कि वे प्रशासन द्वारा निर्धारित भुगतान की शर्तों का ईमानदारी से पालन करेंगे, याचिकाकर्ताओं को यह दलील देने का अधिकार नहीं है कि वे इस आधार पर किशतों का भुगतान करने के लिए बाध्य नहीं थे कि विज्ञापन मंत्री द्वारा बुनियादी सुविधाएं प्रदान नहीं की गई थीं। आयन। हम यह भी जोड़ सकते हैं कि किस्तों का भुगतान पहली याचिका को बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने वाले ए. डी. एम. के अधीन नहीं था। बल्कि अनुलग्नक पीएल और आर में शामिल शर्तों में याचिकाकर्ताओं के लिए अपने कर्तव्यों का भुगतान करना अनिवार्य कर दिया। इस प्रकार याचिकाकर्ता प्रतिवादीगण के साथ किए गए अनुबंध से बाहर नहीं निकल सकते हैं। वर्तमान जैसे मामलों में, न्यायशास्त्र लिखें/उच्च न्यायालय द्वारा किसी पक्ष को शर्तों का उल्लंघन करने की अनुमति देने के लिए इसका प्रयोग नहीं किया जा सकता है। आबंटन के अनुबंध की शर्तें।”

(70) अब हम याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा भरोसा किए गए न्यायिक उदाहरणों का उल्लेख करेंगे।

(71) महाबीर ऑटो स्टोर और अन्य बनाम भारतीय ऑयल कॉर्पोरेशन और अन्य (ऊपर), शीर्ष अदालत से इस मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए कहा गया था कि क्या इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन को याचिकाकर्ता को स्नेहक की आपूर्ति बंद नहीं करने का निर्देश देते हुए एक रिट ऑफ मैडमस जारी किया जा सकता है। मामले के तथ्य बताते हैं कि अपीलार्थी सभी प्रकार के स्नेहक के वितरण और बिक्री के व्यवसाय में लगा हुआ था। इसे प्रत्यर्थी के ल्यूब वितरक के रूप में नियुक्त किया गया था। इसने इस शिकायत के साथ दिल्ली उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया कि प्रतिवादी-निगम ने मनमाने ढंग से स्नेहक की आपूर्ति बंद करने का फैसला किया था। उच्च न्यायालय ने अनुच्छेद 226 के तहत रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने से इनकार कर दिया। अपीलार्थी की ओर से आग्रह की गई दलीलों में से एक यह थी कि निगम का निर्णय, जो राज्य का एक साधन था, अनुचित, मनमाना और मनमौजी और प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन था। उस मामले में की गई कुछ टिप्पणियाँ इस प्रकार हैं:—

‘यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि राज्य की प्रत्येक कार्रवाई या अपनी कार्यकारी शक्ति का प्रयोग करते हुए राज्य के किसी भी साधन को कारण से सूचित किया जाना चाहिए। उचित मामलों में, संविधान के अनुच्छेद 226 या अनुच्छेद 32 के तहत कार्यवाही में गैर-सूचित कार्यों को मनमाना माना जा सकता है। इस संबंध में रिलायंस रखी जा सकती है।

राधा कृष्ण अग्रवाल बनाम बिहार राज्य, (1977) एस. सी. सी. 457 में इस न्यायालय की टिप्पणियों पर। शुरुआत में हमें ऐसा लगता है कि मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में,

प्रतिवादी कंपनी आई. ओ. सी. राज्य का एक अंग है या राज्य का एक साधन है जैसा कि संविधान के अनुच्छेद 12 के तहत व्यक्तिगत पक्षों के साथ अनुबंध करने या न करने में विचार किया गया है। संविधान का अनुच्छेद 14 उन लोगों पर लागू होगा जो शक्ति का प्रयोग करेंगे। इसलिए, अनुच्छेद 14 के तहत राज्य निकाय की कार्रवाई की जांच की जा सकती है।

इस प्रकृति की स्थिति में संविधान के अनुच्छेद 12 के तहत राज्य का गठन करने वाली प्रत्यर्था कंपनी की कुछ गतिविधियाँ कुछ परिस्थितियों में अनुबंध करने या न करने में संविधान के अनुच्छेद 14 के अधीन हो सकती हैं और उचित होनी चाहिए और केवल वैध और प्रासंगिक विचार पर ली जानी चाहिए; यह किसी विशेष लेनदेन के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करता है कि क्या सुनवाई आवश्यक है और कारण बताए जाने चाहिए। यदि कोई अधिकार टी को प्रदान किया गया है। जिन नागरिकों में हस्तक्षेप करने की मांग की जाती है, ऐसी कार्रवाई संविधान के अनुच्छेद 14 के अधीन है, और उचित होनी चाहिए और केवल सार्वजनिक हित के वैध और प्रासंगिक आधारों पर ही की जा सकती है। जहां इस प्रकार के अनुबंधों में प्रवेश करने या न करने की राज्य की कार्रवाई में मनमानेपन है, अनुच्छेद 14 सामने आता है और न्यायिक समीक्षा ऐसी कार्रवाई को खारिज कर देती है। राज्य कार्यकारी प्राधिकरण की प्रत्येक कार्रवाई कानून के शासन के अधीन होनी चाहिए और कारण से सूचित की जानी चाहिए। इसलिए, इस तरह के एकाधिकार या अर्ध-एकाधिकार लेनदेन में सार्वजनिक प्राधिकरण की गतिविधि जो भी हो, उसे संविधान के अनुच्छेद 14 की कसौटी पर खरा उतरना चाहिए। यदि कोई सरकारी कार्रवाई अनुबंध करने या न करने के मामलों में भी, तर्कसंगतता की कसौटी को पूरा करने में विफल रहती है, तो यह अनुचित होगा।

हमें ऐसा लगता है कि मनमानेपन और भेदभाव के खिलाफ तर्क और शासन का नियम, निष्पक्षता और प्राकृतिक न्याय के नियम वर्तमान जैसी स्थिति में नागरिकों के साथ व्यवहार करने में स्थिति या राज्य साधन द्वारा कार्रवाई में लागू कानून के शासन का हिस्सा हैं। भले ही नागरिकों के अधिकार संविदात्मक अधिकारों की प्रकृति में हैं, लेकिन किसी अनुबंध में प्रवेश करने या न करने के निर्णय का तरीका, तरीका और उद्देश्य निम्नलिखित के अधीन हैं -

प्रासंगिकता और तर्कसंगतता, निष्पक्षता, प्राकृतिक न्याय, समानता और लेन-देन के प्रकार में गैर-भेदभाव और वर्तमान मामले में व्यवहार की प्रकृति पर न्यायिक समीक्षा।”

(72) सतनाम सिंह बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (उपरोक्त) मामले में, इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 से उत्पन्न एक मामले पर विचार किया। उस मामले के तथ्यों से पता चलता है कि 1983 में याचिकाकर्ता को एक औद्योगिक भूखंड आवंटित किया गया था। आबंटन पत्र के संदर्भ में, विकास कार्य पूरा होने पर आबंटित व्यक्ति को स्थल का अधिकार दिया जाना था। फरवरी, 1985 में कब्जे की पेशकश की गई थी, लेकिन पेटिटीऑनर निर्माण को बढ़ाने में विफल रहा। याचिका/आर ने चुनौती दी, समूह पर फिर से शुरू करने की कार्यवाही, कि पानी की आपूर्ति, सीवरेज की सुविधा, तूफान जल निकासी सुविधाएं, सड़कें और स्ट्रीट लाइटिंग का काम पूरा नहीं हुआ है। विद्वान, एकल न्यायाधीश ने स्वीकार कर लिया, याचिकाकर्ता पर तर्क का आग्रह किया और कहा:—

“उपरोक्त स्थिति को देखते हुए, इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि बिजली के अभाव में, आधुनिक निर्माण करना संभव नहीं है, विशेष रूप से जब यह स्थल शहर से लगभग 3 किलोमीटर दूर है और रात में अंधेरे से घिरा हुआ है। इसके अलावा, प्रतिवादीगण ने विकास कार्यों पर होने वाली लागत को उस भूखंड की लागत में शामिल किया है जिसे याचिकाकर्ता ब्याज के साथ एकमुश्त या छह किशतों में भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। जैसा कि पहले देखा गया है, भूखंड 28 सितंबर, 1983 को याचिकाकर्ता को आवंटित किया गया था और 20 फरवरी, 1985 को उसे इसका कब्जा देने की पेशकश की गई थी। इस प्रकार, याचिकाकर्ता न केवल भूखंड की लागत पर बल्कि भूखंड की लागत में शामिल विकास शुल्क की राशि पर भी ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। एक बार जब यह स्वीकार कर लिया जाता है कि बिजली का प्रावधान एक सुविधा है



और विकास कार्यों का एक हिस्सा है, जो स्वीकार किया जाता है कि प्रतिवादियों द्वारा याचिका में कोई गलती नहीं होने के कारण प्रदान नहीं किया गया है, तो प्रतिवादीगण-प्राधिकरण याचिकाकर्ता को निर्धारित समय के भीतर निर्माण पूरा नहीं करने के लिए दोषी नहीं ठहरा सकते हैं और उस खाते पर भारी विस्तार शुल्क लेना शुरू कर सकते हैं।”

(73) भूपिंदर कुमार आर गुप्ता बनाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और, एक अन्य (ऊपर), एक अन्य विद्वान एकल न्यायाधीश ने अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्था ब्याज नहीं लगा सकता क्योंकि विवादग्रस्त भूमि का विकास नहीं किया गया था और कब्जा अभी तक नहीं किया गया था।

याचिकाकर्ता को दिया जाए, भले ही आवंटन की तारीख से 11 साल की अवधि बीत चुकी हो।

(74) इनमें से किसी भी निर्णय का इन मामलों में उठाए गए मुद्दे पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है और इसलिए याचिकाकर्ता महाबीर ऑटो स्टोर के मामले (ऊपर) में निर्धारित प्रस्ताव या सतन में निर्धारित प्रस्ताव से कोई मदद नहीं ले सकते हैं। ए. एम. आई. सिंह का मामला (ऊपर) और भूपिंदर कुमार का मामला (ऊपर)।

(75) उपरोक्त चर्चा के आधार पर, हम मानते हैं कि याचिकाकर्ता ब्याज के साथ प्रीमियम और भूमि किराए की किशतों का भुगतान करने के लिए बाध्य हैं और वे इस विशिष्ट आधार पर ऐसा करने के लिए अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा करने से इनकार नहीं कर सकते हैं कि सुविधाएं प्रशासन द्वारा प्रदान नहीं की गई थीं। हम यह भी मानते हैं कि प्रतिवादीगण द्वारा की गई मांग जिसमें याचिकाकर्ताओं को किशतों, जमीनी किराए और ब्याज का भुगतान करने की आवश्यकता होती है, न तो अनुचित है और न ही अनुचित है। बल्कि, प्रतिवादीगण के ये कार्य नीलामी के नियमों और शर्तों के साथ-साथ उन शर्तों के अनुरूप हैं जिनके अधीन साइटों को याचिकाकर्ताओं को पट्टे पर दिया गया था।

(76) विद्वान वकील का यह तर्क कि प्रतिवादीगण को 1973 के नियमों के नियम 12 (3-ए) के तहत दंडात्मक ब्याज नहीं लेना चाहिए, इस स्वीकार किए गए तथ्य को देखते हुए भी अस्वीकृति के योग्य है कि याचिकाकर्ताओं ने प्रीमियम और भूमि किराए की राशि का भुगतान नहीं किया था। केवल यह तथ्य कि याचिकाकर्ताओं ने किशतों के भुगतान पर अदालत से स्थगन आदेश प्राप्त किए थे, उन्हें नियम 12 (3-ए) के संदर्भ में ब्याज का भुगतान करने के दायित्व से मुक्त नहीं कर सकता है।

(77) हम यह भी उल्लेख कर सकते हैं कि नियम 12 (3-ए) की संवैधानिक वैधता की चुनौती को इस न्यायालय द्वारा 1996 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 6990 जोगिंदर सिंह सिद्धू बनाम केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य में 9 अप्रैल, 1997 को अस्वीकार कर दिया गया है। उस निर्णय में की गई कुछ टिप्पणियां, जो याचिकाकर्ताओं द्वारा उठाई गई याचिका पर आधारित हैं, नीचे दी गई हैं:

“ आबंटन पत्र के खंड (3) को ध्यानपूर्वक पढ़ने से पता चलता है कि याचिकाकर्ता और अन्य को दिया गया पट्टा पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 में निहित प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा शासित है। आबंटन पत्र के खंड (29) के आधार पर, यह स्पष्ट किया गया था कि आबंटन के नियम और शर्तें 1952 के अधिनियम और बनाए गए नियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त थीं।

जिसके तहत पट्टेदार बाध्य होगा। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि 1952 के अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों को याचिकाकर्ता और प्रशासन के बीच किए गए अनुबंध का हिस्सा बनाया गया था। उन शर्तों को स्वीकार करने के बाद, याचिकाकर्ता और अन्य याचिकाकर्ता सैम का पालन करने के लिए बाध्य थे। ई. नियम 12 (2) में पट्टेदार द्वारा तीन वार्षिक समान किशतों में 75 प्रतिशत प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान करने में विफलता के मामले में ब्याज का भुगतान करने का प्रावधान है। नियम 12 (3) सक्षम प्राधिकारी को पट्टेदार को तीन महीने की अवधि के भीतर किशत का भुगतान करने के

लिए कहने का अधिकार देता है, जिसमें जुर्माना देय राशि का 10 प्रतिशत तक हो सकता है। इस खंड के तहत, संपदा अधिकारी को पट्टे को रद्द करने का भी अधिकार है। नियम 12 (3-ए) के आधार पर पट्टेदार को उस तारीख से 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी बनाया गया है जिस दिन किस्त या भूमि किराया देय हो गया था। नियम 12 (3-ए) का अंतर्निहित उद्देश्य पट्टेदार को नियत तारीख तक किस्त का भुगतान करने के लिए मजबूर करना है। पट्टेदार द्वारा भुगतान करने में विफलता के मामले में वह ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। @ 24%। नियम 12 (3-ए) में शामिल स्पष्ट प्रावधान को ध्यान में रखते हुए, हम खंड के संदर्भ में याचिकाकर्ता से ब्याज वसूल करने के प्रतिवादीगण के निर्णय में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं। चूंकि यह उप-नियम 21 जुलाई, 1993 तक था, इसलिए ब्याज की दर 15 प्रतिशत थी। इसके बाद, ब्याज की दर को बढ़ाकर 24 प्रतिशत कर दिया गया है और इस प्रकार याचिकाकर्ता अनुबंध के संदर्भ में अपने दायित्व को पूरा करने के लिए ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है।

हालांकि याचिकाकर्ता ने नियम 12 (3) और नियम 12 (3-ए) की संवैधानिक वैधता और अधिकारों को चुनौती दी है, लेकिन याचिकाकर्ता के विद्वान वकील हमें इन नियमों में कोई गलती या दुर्बलता खोजने के लिए राजी नहीं कर पाए हैं। इस संबंध में यह याद रखना होगा कि सामान्य परिस्थितियों में प्रशासन द्वारा भूमि की पूरी कीमत की मांग को कोई अपवाद नहीं माना जा सकता है। जैसा कि अन्य व्यक्ति I के मामले में होता है, प्रशासक I आवंटित स्थल का कब्जा सौंपने से पहले एक किस्त में कुल कीमत का भुगतान करने के लिए कह सकता है। इस शर्त के साथ कि प्रीमियम की शेष राशि 3 वार्षिक समान किस्तों में देय होगी, भुगतान पर कब्जे के वितरण के संबंध में प्रावधान का उद्देश्य आवंटित व्यक्ति को कठोरता से राहत देना है।

पूरे धन के भुगतान की आवश्यकता। हालांकि, सार्वजनिक धन की सुरक्षा के लिए, नियम बनाने वाले प्राधिकरण ने वैध रूप से किस्त पर ब्याज के भुगतान की आवश्यकता को एक और प्रावधान के साथ शामिल किया है ताकि पट्टेदार द्वारा किस्त राशि का भुगतान करने में विफलता के मामले में अधिक ब्याज लिया जा सके। हमारी राय में ये प्रावधान असाधारण हैं। एक व्यक्ति जो पब्ली लेना चाहता है, किस्त राशि का भुगतान किए बिना संपत्ति ब्याज के उद्ग्रहण के प्रावधान के खिलाफ किसी भी मनमानेपन की शिकायत नहीं कर सकती है। हमारे विचार में, ये प्रावधान न तो असंवैधानिक हैं और न ही मनमाने हैं और न ही वे किसी अन्य कानूनी दुर्बलता से पीड़ित हैं।”

**(78)** इस निर्णय का 1997 के सी. डब्ल्यू. पी. सं. 15104, तेजबीर सिंह सिबिया बनाम केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ में 22 अक्टूबर, 1997 को निर्णय लिया गया और सी. डब्ल्यू. पी. सं. 9031, गुरचरण सिंह और एक अन्य बनाम केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य में 24 अक्टूबर, 1997 को निर्णय लिया गया। दोनों ही मामलों में, न्यायालय ने नियम 12 (3-ए) के बीच के ब्याज के उद्ग्रहण को बरकरार रखा। इस कानूनी स्थिति को देखते हुए, हमें याचिकाकर्ताओं के खिलाफ 1973 के नियमों के नियम 12 (3-ए) को लागू नहीं करने के लिए प्रतिवादीगण को निर्देश देने के लिए कोई तुकबंदी या कारण नहीं मिलता है।

**(79)** इस स्तर पर, हम याचिकाकर्ताओं को आवंटित स्थलों पर उपलब्ध सुविधाओं की स्थिति के बारे में भी विज्ञापन दे सकते हैं, अनुलग्नक 'ए' के अवलोकन से पता चलता है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत भवन योजनाओं को वर्ष 1990, 1991, 1992 और 1993 में मंजूरी दी गई थी। वर्ष 1990 से 1994 में याचिकाकर्ताओं को पानी और बिजली के कनेक्शन भी जारी किए गए थे। कॉलम नं. का एक खाली पाठ। अनुलग्नक 'ख' के 5 से पता चलता है कि बिजली कनेक्शन के लिए

आवेदन याचिकाकर्ताओं द्वारा 21 जनवरी 1991 और 22 जुलाई, 1997 के बीच प्रस्तुत किए गए थे और मांग नोटिस के अनुपालन के कुछ महीनों के भीतर, 1992 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 15481 और 1993 के 7020 के याचिकाकर्ताओं के मामलों को छोड़कर उनके पक्ष में अस्थायी कनेक्शन जारी किए गए थे। बाद में, उन्हें स्थायी कनेक्शन भी जारी किए गए। सेक्टर 8-सी की सड़कों और पार्किंग का काम नवंबर, 1992 में पूरा किया गया था। सेक्टर 9-डी की सड़कों और पार्किंग के पूरा होने की तारीख दिसंबर, 1993 है। सेक्टर 9-डी में ये सुविधाएँ मई, 1994 में उपलब्ध कराई गई थीं। सेक्टर 34 में इन्हें वर्ष 1986 और 1991 में उपलब्ध कराया गया था और सेक्टर 41-डी में इन्हें उपलब्ध कराया गया था।

अगस्त, 1994 में उपलब्ध। मार्च, 1988 और अक्टूबर, 1992 के बीच मलजल निकासी और वर्षा जल निकासी भी उपलब्ध कराई गई है, जैसा कि अनुलग्नक 'ई' से स्पष्ट है। केवल सर्विस लेन और भुगतान की टाइलिंग नहीं की गई है और बूथ साइटों के संबंध में नं। 134 और 140, सेक्टर 41-डी, पक्की सड़क और पार्किंग उपलब्ध नहीं कराई गई है, हालांकि अस्थायी संपर्क सड़क का निर्माण किया गया है। यहां तक कि उन तारीखों पर एक सरसरी नज़र डालने से भी पता चलता है कि जिन तारीखों पर पानी, बिजली, सीवरेज, तूफानी पानी की निकासी, स्ट्रीट लाइट, पार्किंग स्थल और पक्की सड़कें उपलब्ध कराई गई थीं, उनसे पता चलता है कि प्रतिवादीगण ने भवनों के निर्माण को पूरा करने के लिए आवंटन पत्रों में निर्धारित 3 साल की अवधि की समाप्ति से बहुत पहले सुविधाएं प्रदान करने के लिए आवश्यक कदम उठाए थे। इसलिए, प्रतिवादीगण के खिलाफ लगाए गए इस आरोप पर विचार करना संभव नहीं है कि वे याचिकाकर्ताओं के भवनों को स्थलों और सुविधाओं को प्रदान करने में ढिलाई बरत रहे हैं। यह आश्चर्य की बात है कि कुछ याचिकाकर्ताओं ने साइटों की नीलामी के एक साल के भीतर अदालत का दरवाजा खटखटाया और प्रीमियम और भूमि किराए के भुगतान के खिलाफ स्थगन आदेश प्राप्त किए। अन्य लोगों ने मुकदमे का पालन किया और बकाया के भुगतान के खिलाफ अंतरिम आदेश प्राप्त किए। इससे प्रतिवादीगण को शेष विकास गतिविधियों को शुरू करने में गंभीर वित्तीय बाधा का सामना करना पड़ा होगा। हम श्री अग्रवाल के इस कथन को स्वीकार करना भी उचित समझते हैं कि क्षेत्र में चल रही निर्माण गतिविधियों के कारण स्थलों पर निर्मित पक्की सड़कें क्षतिग्रस्त हो गई हैं। इसलिए, हम विद्वान वकील से सहमत होने में असमर्थ हैं कि याचिकाकर्ताओं को पार्टियों के बीच किए गए अनुबंध के अनुसार प्रीमियम और भूमि किराए की किश्तों का भुगतान नहीं करने में उचित ठहराया गया था।

**(80)** हम आगे बढ़ते हैं, और देखते हैं! 1973 के नियमों के नियम 18 के अनुसार व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना परिसर पर कब्जा करने वाले और दूसरों को किराए पर देने वाले अधिकांश याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रदर्शित अत्यधिक असंवेदनशील आचरण याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील के इस तर्क को विश्वसनीयता प्रदान करता है कि रिट याचिकाएं परेशान करने वाली हैं और याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रतिवादीगण को देय धन के भुगतान से बचने के लिए न्यायालय से अनुचित अनुग्रह की मांग करने का प्रयास है। श्री अग्रवाल ने सही कहा कि जीवन बीमा निगम, बैंक ऑफ पंजाब, पंजाब नेशनल बैंक और विभिन्न व्यापारिक घरानों जैसे संस्थानों ने कभी भी इमारतों को किराए पर नहीं लिया होता अगर सड़क, पार्किंग स्थल, पानी जैसी बुनियादी सुविधाएं होतीं। साइटों पर बिजली, स्ट्रीट लाइट उपलब्ध नहीं थी।

**(81)** समापन करने से पहले, हम श्री चहल द्वारा की गई एक दलील का संज्ञान लेना उचित समझते हैं कि सेक्टर 41 की विशेष स्थिति, अर्थात् पक्की सड़क के न होने और हाउसिंग बोर्ड की कॉलोनी के निवासियों द्वारा अवैध व्यावसायिक गतिविधियों को चलाने के कारण, 1993 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 4655 में आबंटियों को उनके द्वारा निर्मित भवनों का उपयोग करने के अवसर से वंचित कर दिया गया है। हम उनके प्रस्तुतिकरण में कुछ सार पाते हैं और यह अवलोकन करना 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 देने के लिए सक्षम प्राधिकारी से संपर्क कर सकते हैं।

(82) हम प्रतिवादीगण द्वारा दिए गए इस कथन का भी संज्ञान लेना चाहते हैं कि जो सुविधाएँ विचाराधीन स्थलों पर प्रदान की जानी बाकी थीं, उन्हें वर्ष 1999 के अंत तक उपलब्ध कराया जाएगा। याचिकाकर्ताओं के डर को दूर करने के लिए यह पर्याप्त होना चाहिए।

(83) ऊपर वर्णित कारणों से, रिट याचिकाओं को इस निर्देश के अधीन खारिज कर दिया जाता है कि न्यायालय के समक्ष दिए गए बयान के संदर्भ में, प्रतिवादीगण वर्ष 1999 के अंत तक सर्विस रोड, टाइल भुगतान, पार्किंग की टैरिंग जैसी शेष सुविधाएं प्रदान करेंगे। हम 1993 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 4655 के याचिकाकर्ताओं को भी स्वतंत्रता देते हैं कि वे प्रतिवादीगण को उच्च ब्याज दर के भुगतान से छूट देने के लिए आवेदन करें और उम्मीद करते हैं कि इस तरह के आवेदन पर विचार किया जाएगा और सेक्टर 41-डी की विशिष्ट स्थिति को ध्यान में रखते हुए तेजी से निर्णय लिया जाएगा।

(84) न्यायालय द्वारा पारित स्थगन आदेश स्वतः ही खाली हो जाता है। हालांकि, इस विषय पर आगे मुकदमेबाजी से बचने के लिए, हम निर्देश देते हैं कि आज से एक महीने के भीतर, संपदा अधिकारी/सहायक संपदा अधिकारी को प्रत्येक याचिकाकर्ता को 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और 12 (3-ए) के तहत प्रभार्य ब्याज और भूमि किराए के साथ-साथ प्रीमियम की किश्तों के लिए देय राशि का विवरण देना चाहिए और अगले 3 महीनों के भीतर, याचिकाकर्ता बकाया राशि का भुगतान 3 समान किश्तों में करेंगे। प्रतिवादीगण को 1973 के नियमों के नियम 13 (iii) के तहत जुर्माना लगाने की भी स्वतंत्रता दी गई है। मामले में, याचिकाकर्ताओं को देय राशि का भुगतान करने में विफल रहने पर, प्रतिवादीगण 1973 के नियमों के नियम 12 (3) के साथ पठित अधिनियम की धारा 8-ए के तहत कार्यवाही शुरू करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

आर०एन०आर

**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।

डा० सुशीला  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
रोहतक, हरियाणा