

1^7
अन्य अमृत सागर कश्यप बनाम मुख्य आयुक्त, केदू शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और

एम एम पुंछी .जे

अनिवार्य है, यह केवल निर्देशिका है। यह एक मॉडल रूप है और इसे सख्त अर्थों में वैधानिक नहीं कहा जा सकता है। हालाँकि, यह एक संकेत देता है कि प्रारंभिक आदेश पारित करते समय क्या कदम उठाए जाने चाहिए। विद्वान अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने सिविल प्रक्रिया संहिता के परिशिष्ट डी के प्रपत्र 21 में व्यक्त विधानमंडल के इरादों के अनुरूप कार्य किया है। भले ही इस प्रपत्र को निर्देशिका माना जाए और यदि न्यायालय इस प्रपत्र के अनुसार कार्य करता है, तो निर्णय पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है। यह नहीं कहा जा सकता कि ऐसे मामले में निर्णय कानून के खिलाफ होगा। सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 26 में दी गई आयुक्त की शक्तियाँ संपूर्ण नहीं हैं। न्यायालय आयुक्त को अधिनियम की खंड 48 द्वारा निर्धारित कार्यों का निर्वहन करने का निर्देश दे सकता है।

(6) यह पहलू कि प्राप्तकर्ता की नियुक्ति के लिए आवेदनों को निचली अदालत और निचली अपील न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था, इसका कोई परिणाम नहीं है। वे आवेदन क्रमशः मुकदमा और अपील विचाराधीनता रहने के दौरान एक प्राप्तकर्ता की नियुक्ति के लिए थे। हालाँकि, स्थानीय आयुक्त को साझेदारी की परिसंपत्तियों का नियंत्रण लेने के निर्देश प्रारंभिक आदेश पारित होने के बाद दिए गए हैं। यह आदेश पूरी तरह से अलग स्थिति से निपटने के लिए पारित किया गया था।

(7) पदम सेन के मामले (ऊपर) में निर्णय का अनुपात अपीलार्थियों की मदद नहीं करता है। उनके अधिपत्य सिविल प्रक्रिया संहिता की खंड 151 के तहत आयुक्तों की नियुक्ति के लिए न्यायालयों की अंतर्निहित शक्तियों से संबंधित थे। हालाँकि, वर्तमान मामले में, विवादित दिशा सिविल प्रक्रिया संहिता द्वारा निर्धारित परिशिष्ट डी के प्रपत्र 21 के अनुरूप दिया गया है।

(8) पूर्वगामी कारणों से, मुझे इस अपील में कोई योग्यता नहीं मिलती है और लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना इसे खारिज कर देता हूँ।

एच. एस. बी

डी. एस. तेवतिया और एम. एम. पुंछी से पहले, JJ.AMRIT सागर कश्यप, -याचिकाकर्ता।

बनाम

प्रमुख आयुक्त, संघ क्षेत्र, चंडीगढ़ और अन्य-उत्तरदाता।

1977 की सिविल रिट याचिका संख्या 258,7

3 अप्रैल, 1980।

पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम (1952 का XXVII) जैसा कि 1973 के चंडीगढ़ संशोधन अधिनियम (1973 का केंद्रीय अधिनियम 17) द्वारा संशोधित किया गया है-धारा 8-ए-पंजाब में आने वाला 'बहाली' शब्द

उक्त धारा-जिसका अर्थ है-चर्चा की गई-‘पुनः आरंभ’ का अधिनियम-चाहे जब्त करने योग्य प्रकृति का परिसर हो-मालिक द्वारा किरायेदार को किराए पर दिया गया परिसर-किरायेदार द्वारा ऐसे परिसर का दुरुपयोग करने वाला-मालिक में निहित स्वामित्व के अधिकार-चाहे वे रद्द किए जाने के लिए उत्तरदायी हो-मालिक और किरायेदार की संबंधित देनदारियाँ-उल्लिखित।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि 1973 के चंडीगढ़ संशोधन अधिनियम (1973 का केंद्रीय अधिनियम 17) द्वारा संशोधित पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन अधिनियम), 1952 की खंड 8-ए के पठन से पता चलता है कि पुनः आरंभ करने के आदेश का दोहरा परिणाम होता है-(1) साइट या भवन या दोनों के उपयोगकर्ता से वंचित होना और (2) पहले से ही भूगतान की गई प्रतिफल राशि आदि में से जब्त के रूप में अतिरिक्त अभिनिर्धारित जुर्माना। ‘रेज्यूमे’ शब्द का अर्थ ‘फिर से लेना’ या ‘वापस लेना’ दिया गया है और ‘जब्त’ शब्द को एक व्यापक शब्द के रूप में लिया गया है जिसका अर्थ है किसी डिफॉल्ट या कानून द्वारा निषिद्ध कार्य के परिणामस्वरूप मूआवजे के बिना विशिष्ट संपत्ति का विनिवेश। यह स्पष्ट है कि धारा 8-ए में ‘बहाली’ और ‘जब्त’ दोनों शब्दों का उपयोग किया गया है। ‘पुनः स्थापना को साइट/भवन या दोनों पर टैग किया जाता है और ‘जब्त’ को विचार राशि आदि के प्रतिशत पर टैग किया जाता है। यह स्पष्ट और सूचक है कि विपरीत सच नहीं है। साइट को जब्त नहीं किया जा सकता है और विचार राशि आदि के आवश्यक प्रतिशत को फिर से शुरू नहीं किया जा सकता है। जाहिर है कि संपदा अधिकारी के पास फिर से शुरू करने की आड़ में साइट को जब्त करने का कोई अधिकार नहीं है और उसके बाद से अधिकार के स्थानांतरिणी को साइट या भवन या दोनों में स्थानांतरित करने के लिए किया गया है। जब्त की गई प्रतिफल राशि आदि की प्रतिपूर्ति पर स्थल या भवन या दोनों को उसके कब्जे और उपयोगकर्ता के आनंद के लिए ऋणदाता को वापस करना होगा, चाहे वह प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से हो, लेकिन यदि दुरुपयोगकर्ता के कार्य की शिकायत किरायेदार को दी जाती है, तो किरायेदार को जब्त किए गए प्रतिफल राशि आदि की प्रतिपूर्ति करने की आवश्यकता होगी, इससे पहले कि वह फिर से शुरू किए गए किरायेदार परिसर का कब्जा बहाल कर सके। एस्टेट अधिकारी से कानून के तहत साइट या भवन के दुरुपयोगकर्ता की जिम्मेदारी तय करने की आवश्यकता होती है, या दोनों मुख्य रूप से दुरुपयोग करने वाले वास्तविक अधिभोगकर्ता पर और यदि वह किरायेदार होता है, तो दुरुपयोगकर्ता का कार्य मालिक की मौन या निहित सहमति के साथ था या नहीं और उस मामले में मालिक के साथ-साथ दोनों पर दोष विभाजित करके। इस प्रकार यह निष्कर्ष निकालना तर्कसंगत है कि जहां मकान मालिक, अपने किरायेदार द्वारा किए गए स्थल/भवन के दुरुपयोगकर्ता की गलती पर नहीं है, तो वह दोषी पक्ष नहीं है और उसके कब्जे के अधिकार को फिर से शुरू नहीं किया जा सकता है। लेकिन यदि संपदा अधिकारी किरायेदार और मकान मालिक दोनों को सुनने के बाद अकेले किरायेदार को दुरुपयोगकर्ता का दोषी पाता है तो वह साइट को फिर से शुरू कर सकता है और जब्त को ठीक कर सकता है ताकि किरायेदार को ऐसी साइट या इमारत से तब तक वंचित किया जा सके जब तक कि जब्त का पैसा उसके द्वारा जुर्माने के रूप में भूगतान नहीं किया जाता है। लेकिन इस आदेश द्वारा, वह किसी भी तरह से मकान मालिक के स्वामित्व अधिकारों या किरायेदार पर संपत्ति के किराए का दावा करने के अपने अन्य अधिकारों को निलंबित नहीं कर सकता है, भले ही किरायेदार को संपत्ति अधिकारी द्वारा फिर से शुरू करने के आदेश के तहत उसी के उपयोगकर्ता से वंचित किया गया हो। एक आवश्यक परिणाम के रूप में, मकान मालिक को संपत्ति अधिकारी द्वारा गलती के लिए जुर्माना देने के लिए नहीं कहा जा सकता है।

किरायेदार। उसी समय जब किरायेदार द्वारा दुरुपयोगकर्ता मकान मालिक की विशेष या निहित अनुमति के साथ होता है और संपत्ति अधिकारी को कानून के तहत जिम्मेदारी विभाजित करने की आवश्यकता होती है, तो किरायेदार या मकान मालिक या दोनों साइट को उसके अनुमत उपयोगकर्ता को बहाल करने के अधीन दंड का भुगतान कर सकते हैं। पुनः प्रारंभ द्वारा विचार किए गए उपयोगकर्ता के रुकने का प्रभाव एस्टेट अधिकारी के संपत्ति के कब्जे में प्रवेश करने और इसे मालिक के लिए और उसकी ओर से तब तक रखने का होगा जब तक कि कथित दुरुपयोगकर्ता को रोक नहीं दिया गया था और इसलिए किए गए जब्त की सीमा तक प्रतिपूर्ति की गई थी। अतः संपदा अधिकारी को पुनर्स्थापित करने की शक्ति जब्त करने वाली नहीं है, लेकिन कुछ हद तक एक कार्यवाहक या न्यासी के समान है जो मालिक की ओर से संपत्ति को तब तक रखता है और उपयोग करता है जब तक कि जमाना का भुगतान नहीं किया जाता है और साइट या भवन को उसके अनुमत उपयोग में बहाल नहीं किया जाता है।

(पैरा 8,10 और 11)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत याचिका में अनुरोध किया गया है कि:—

- (i) आक्षेपित आदेश संलग्नक पी. 4 को निरस्त करते हुए सरशियोरैराई की प्रकृति का एक रिट जारी किया जाए।
 - (ii) कोई अन्य रिट आदेश या निर्देश, जिसे यह माननीय न्यायालय मामले की परिस्थितियों में उपयुक्त समझें, जारी किया जाए।
 - (iii) अनुलग्नकों की प्रमाणित प्रतियों को दाखिल करने के साथ वितरित किया जाना चाहिए।
 - (iv) प्रत्यर्थियों को अग्रिम नोटिस देने की सुविधा समाप्त कि जाये क्योंकि प्रतिवादी संख्या 1 राशि की वसूली करने पर आमादा है।
 - (v) रिट याचिका का खर्च याचिकाकर्ता को दिया जाए।
- आगे यह प्रार्थना की जाती है कि रिट याचिका विचाराधीनता रहने के दौरान, विवादित आदेश संलग्नक, पी-4 के संचालन पर रोक लगाई जाए।
याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता सी. एम. शर्मा।
प्रतिवादी संख्या 1 के लिए अधिवक्ता बी. के. छिब्वर।
एच. एस. अवस्थी, अधिवक्ता, प्रतिवादी संख्या 2 के लिए।

न्याय

मदन मोहन पुंछी, जे.

(1) इस याचिका पर हमने काफी देर तक सुनवाई की और हमने 19 फरवरी, 1979 को फैसला सुरक्षित रखा। इसके कुछ ही समय बाद, मेरे विद्वान भाई डी. एस. तेवतिया, जे. 1977 के दो पत्र पेटेंट अपील संख्या 101 और 102 के सीज़िन बन गए। पीठ जिसमें वे सदस्य थे। उन मामलों में निर्णय 9 जनवरी, 1980 को सुरक्षित रखा गया था और इसलिए इस मामले में निर्णय स्थगित कर दिया गया था। उन मामलों में निर्णय मेरे विद्वान भाई डी. एस. तेवतिया, जे. द्वारा लिखा गया था, जिनके साथ पीठ के अन्य सदस्यों एस. सी. मित्तल, जे. और एस. एस. कांग, जे. ने सहमति व्यक्त की और 19 फरवरी, 1980 को यह फैसला सुनाया गया। चूंकि मुझे पूर्ण पीठ के फैसले को पढ़ने के बाद बुद्धिमान बनाया गया है, इसके द्वारा कुछ सामान्य बिंदुओं को अब हमें स्थगित करना होगा और पूर्ण पीठ के आदेश के अनुसार पालन करना होगा। उठाए गए अन्य लोगों से वर्तमान में निपटा जा रहा है। लेकिन उससे पहले, मुझे याचिका के तथ्य देने के लिए जल्दबाजी करनी होगी।

याचिकाकर्ता अमृत सागर कश्यप ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत मुख्य आयुक्त, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़, दिनांक 24 अगस्त, 1977 (अनुलग्नक पी. 4) के पुनरीक्षण आदेश को चुनौती देने के लिए इस अदालत का दरवाजा खटखटाया। मूल पक्ष से पारित संपदा अधिकारी के आदेश में और अपील पर पारित मुख्य प्रशासक के आदेश में, बूथ संख्या 41, सेक्टर 11-डी, चंडीगढ़ के तहत याचिकाकर्ता की साइट, जिसे शुरू में फिर से शुरू किया गया था, को बाद में इस शर्त के साथ पुनरीक्षण आदेश द्वारा बहाल कर दिया गया कि रु। भुगतान की गई कीमत में से 2,500 जब्त कर लिए जाएँ और 26 सितंबर, 1977 तक जमा कर दिए जाएँ। साइट के कथित दुरुपयोगकर्ता का श्रेय किरायेदार, प्रतिवादी संख्या 2 को दिया गया था, जिसके कारण मुख्य आयुक्त की विवादित कार्रवाई हुई। प्रस्ताव पीठ ने पाया कि जिस विषय में मकान मालिक को किरायेदार द्वारा किए गए भंग के लिए पीड़ित किया गया था,

अमृत सागर कश्यप बनाम मुख्य आयुक्त, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य

उस पर कोई निर्णय नहीं हुआ था, इस याचिका को एक खण्ड पीठ द्वारा सुनवाई के लिए स्वीकार किया गया था। इस तरह यह मामला हमारे सामने रखा गया।

- (2) अन्य तथ्य एक छोटी सी दिशा के भीतर हैं। याचिकाकर्ता के पिता स्वर्गीय श्री एच. एन. कश्यप ने बूथ संख्या 41, सेक्टर 11-डी, चंडीगढ़ के तहत 4 नवंबर, 1968 को एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ से विदेशी मुद्रा में पूर्ण भुगतान के बदले में साइट खरीदी थी। ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त साइट पर बूथ बनाने के बाद, इसे दिनांक 18.11.1974 के लीज डीड में संहितर नियमों और शर्तों के तहत प्रतिवादी संख्या न 2 को मासिक किराये पर दिया गया था। अनुलगन पि 1 की प्रती। ऐसा प्रतीत होता है कि किरायेदार सामान्य व्यापार से लेकर फर्नीचर निर्मल तक बूथ के दुरुपयोग के लिए जिम्मेदार ठहराया गया था और 22.01.1975 को याचिकाकर्ता को इस आशय का एक नोटिस दिया गया था। उन्होंने बदले में किरायेदार को दुरुपयोग रोकने के लिए कहा- नोटिस के माध्यम से, परिशिष्ट प-2, और मार्च 10.3.1975 को सम्पदा अधिकारी को उत्तर भी दिया-परिशिष्ट प 3 के माध्यम से। एस्टेट अधिकारी अंततः 13 जनवरी, 1976 के उनके आदेश के अनुसार, उक्त साइट को फिर से शुरू किया गया और रु। 3, 130, जो प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत है। याचिकाकर्ता ने मुख्य प्रशासक के समक्ष एक अपील दायर की जिसे 12 जुलाई, 1976 को खारिज कर दिया गया। याचिकाकर्ता की पुनरीक्षण याचिका को मुख्य आयुक्त द्वारा आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया गया था-, संलग्नक पी. 4 के माध्यम से जिसमें साइट को रुपये के भुगतान के अधीन बहाल किया गया था। 26 सितंबर, 1977 तक 2,500, जैसा कि पहले कहा गया था।
- (3) चंडीगढ़ में राज्य अधिकारी ने भी सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 के तहत किरायेदार, प्रतिवादी संख्या 2 को बाहर निकालने के लिए पहल की, जिसमें याचिकाकर्ता को एक पक्ष बनाया गया था, लेकिन बाद में अनावश्यक होने के कारण उसे आरोपमुक्त कर दिया गया। साथ ही, याचिकाकर्ता ने भी किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के समक्ष प्रतिवादी संख्या 2 के खिलाफ फिर से शुरू करने के लिए नोटिस मिलने पर उक्त स्थल के दुरुपयोग के लिए एक निष्कासन याचिका दायर की और कहा गया कि उक्त मामला लंबित है। हालांकि, किरायेदार-प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा दायर विवरण के अनुसार, सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जे की बेदखली) अधिनियम, 1971 के तहत संपदा अधिकारी ने सबूत के लिए उनके आवेदन को खारिज कर दिया और किरायेदार को परिसर से बाहर निकालने का आदेश दिया। उस समय मुख्तार राज बनाम संपदा अधिकारी आदि मामले में इस न्यायालय की एकल पीठ के निर्णय और मेसर्स मोहन लार्ड घनश्याम दास बनाम चंडीगढ़ प्रशासन और अन्य (2) के रूप में रिपोर्ट किए गए एक खण्ड पीठ के फैसले के आधार पर यह विचार प्रचलित था कि पट्टेदार/किरायेदार साइट को फिर से शुरू करने के बारे में शिकायत नहीं कर सकता था और वास्तविक व्यक्ति, जो ऐसी शिकायत कर सकता था, वह मकान मालिक था और उसकी लड़ाई किरायेदार द्वारा नहीं लड़ी जा सकती थी। बृज मोहन बनाम मुख्य प्रशासक और अन्य (3) मामले में पूर्ण पीठ ने उपरोक्त दृष्टिकोण को खारिज कर दिया है और यह अभिनिर्धारित किया है कि किरायेदार एक पक्ष है जो बहाली आदेश के खिलाफ व्यथित है और इस प्रकार अधिनियम की धारा 10 के तहत अपील दायर करने का हकदार है। इसलिए, किरायेदार को सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम के तहत कार्यवाही को चुनौती देने का भी अधिकार है। मामले का यह पहलू अब बृज मोहन के मामले (ऊपर) को देखते हुए हमें और अधिक शामिल नहीं कर सकता है, जब किरायेदार-प्रतिवादी संख्या 2 तैयार रहता है और भुगतान करने के लिए तैयार रहता है; जुर्माना लगाया गया। दूसरी ओर, चंडीगढ़ के मुख्य आयुक्त का रुख यह है कि इस तरह का जुर्माना मुख्य रूप से मकान मालिक का दायित्व है।

(1) सी. डब्ल्यू. 3825/68 ने 26 नवंबर, 1971 को निर्णय लिया।

(2) 1979 पी एल आर 94.

(3) एल. पी. ए. 101/77, 19 फरवरी, 1980 को तय किया गया।

अमृत सागर कश्यप बनाम मुख्य आयुक्त, केदू शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य

और उसके पास अपने किरायेदार के खिलाफ अपना उपाय हो सकता है, लेकिन अधिकारी इस दलील पर किरायेदार से जुमाने का भुगतान प्रतिग्रहण करना नहीं करेंगे कि अधिकारियों और किरायेदार के बीच कोई गोपनीयता नहीं है और इसलिए उसके पक्ष में साइट को बहाल नहीं करेंगे। यह रुख पूर्ण पीठ के उसकथन से पूरी तरह हिल गया है जिसमें कहा गया है:—

“फिर से शुरू करने के प्रस्तावित आदेश के दोहरे परिणाम हैं: (i) उस स्थल या भवन में स्वामित्व के अधिकार से वंचित करना जो केवल स्थल या भवन के मालिक से संबंधित है; और (ii) पट्टेदार को उसके वैध कब्जे से वंचित करना। फिर से शुरू करने के आदेश के ऐसे परिणाम होने पर पट्टेदार और उसका पट्टेदार दोनों आदेश से प्रभावित होंगे और इस प्रकार इस तरह का आदेश पारित होने से पहले सुनवाई के हकदार होंगे।

यह कि संपदा अधिकारी सुनवाई के लिए पट्टेदार के अधिकार के लिए जीवित था, इस तथ्य से स्पष्ट है कि 1974 की सिविल रिट याचिका संख्या 1452 (बृज मोहन बनाम मुख्य प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य) से उत्पन्न लेटर्स पेटेंट अपील संख्या 101 में, भूमि मालिक को भेजे गए कारण बताएँ नोटिस की एक प्रति याचिकाकर्ता-पट्टेदार को भी दी गई थी, जिसमें अधिनियम की खंड 8-ए के तहत प्रस्तावित कार्रवाई के लिए अपनी आपत्तियाँ, यदि कोई हों, आमंत्रित की गई थीं।

; एस.

यदि पट्टेदार द्वारा उठाई गई आपत्तियों को खारिज कर दिया जाता है और फिर से शुरू करने का आदेश पारित किया जाता है, जिसका परिणाम स्थल या भवन के पट्टेदार के वैध कब्जे को समाप्त करना होगा, तो निश्चित रूप से वह व्यक्ति होगा जो फिर से शुरू करने के आदेश से समान रूप से व्यथित होगा और इस प्रकार वह अधिनियम की खंड 10 के तहत अपील में उस आदेश को चुनौती देने का हकदार होगा।

(5) कानून का मूल प्रश्न जो इस याचिका को प्रस्तुत करता है, वह यह है कि "पुनः आरंभ" क्या है जिसे साइट/निर्माण के मालिक को स्वयं, या उसके किरायेदार, या अन्य लोगों द्वारा किए गए दुरुपयोगकर्ता के लिए दंडित किया जा सकता है, और इसकी कठोरता की विस्तारित सीमा क्या है? इसमें अनिवार्य रूप से पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (इसके बाद संक्षेप में अधिनियम के रूप में संदर्भित) की खंड 8-ए में इसके सही अर्थ और महत्व का पता लगाना शामिल है।

चंडीगढ़ संशोधन अधिनियम, 1973 (1973 का केंद्रीय अधिनियम संख्या 17) द्वारा प्रतिस्थापित। यह निम्नलिखित शब्दों में है:—

“8-ए. (1) यदि कोई अंतरिती धारा 3 के तहत किसी स्थल या भवन या दोनों के राज्य के कारण प्रतिफल राशि या उसकी किसी भी किस्त का भुगतान करने में विफल रहा है, या ऐसी बिक्री की किसी भी शर्त का भंग किया है, तो संपदा अधिकारी, लिखित सूचना द्वारा, अंतरिती को यह दिखाने के लिए बुला सकता है कि साइट या भवन, या दोनों, जैसा भी मामला हो, को फिर से शुरू करने का आदेश क्यों दिया गया है, और उसके संबंध में भुगतान किए गए पूरे या किसी भी हिस्से, यदि कोई हो, को जब्त कर लिया जाए, जो किसी भी मामले में साइट या भवन की बिक्री के संबंध में देय राशि, ब्याज और अन्य बकाया की कुल राशि के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए।

(2) उप-धारा (1) के तहत नोटिस के अनुसरण में अंतरिती द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, और उसके समर्थन में कोई साक्ष्य पेश करने पर विचार करने के बाद और उसे मामले में सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, संपदा अधिकारी, लिखित रूप में दर्ज किए स्थानांतरिती कारणों से, इस प्रकार बेचे गए स्थल या भवन या दोनों को फिर से शुरू करने का आदेश दे सकता है और ऐसी बिक्री के संबंध में भुगतान किए गए धन की पूरी या किसी भाग की उप-धारा (1) में दिए गए प्रावधान के अनुसार ज़बती का निर्देश दे सकता है।

अमृत सागर कशयप बनाम मुख्य आयुक्त, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य

(6) फुल्क बेंच?बृजमोहन के मामले में पूर्ण पीठ (सुपरा) ने कहा की बहाली के प्रस्तावित आदेश के दोहरे परिणाम थे करने के प्रस्तावित आदेश के दोहरे परिणाम थे- मालिक से संबंधित स्वामित्व अधिकार और पट्टेदार से संबंधित स्वामित्व अधिकार।चंडीगढ़ प्रशासन के विद्वान अधिवक्ता ने हमारे ध्यान में लाया कि इस खंड को कानून की पुस्तक में तब से लाया गया है जब सुप्रीम कोर्ट ने मेसर्स जगदीश चंद्र राधे शाम बनाम द स्टेट ऑफ पीएम 'जेजीजेटी' में अन्य (4) ने अधिनियम की खंड 9 को संविधान के अधिकार अधिकारातीत घोषित किया था।वर्तमान खंड 8-ए को 1 नवंबर, 1966 से अधिनियम में शामिल किया गया था क्योंकि सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का पूरे चंडीगढ़ शहर के विनियमन और विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा था, जिसकी योजना और विकास बहुत सावधानी से और काफी खर्च पर किया गया था।यह आगे बी 1 वाई को इंगित किया गया था कि फिर से शुरू करने की शक्ति खंड में रखी गई है

(4) 1972 वर्तमान लॉ जर्नल 973।

एक नियोजित के रूप में शहर के उचित विनियमन, विकास और रखरखाव का समग्र उद्देश्य।हमारे द्वारा विशिष्ट पूछताछ पर, उन्होंने कहा कि फिर से शुरू करने की शक्ति संपदा अधिकारी में निहित थी। धारा 3 के तहत स्थल या भवन, या दोनों के प्रस्तावित हस्तांतरण को रद्द करने का प्रभाव, यदि स्थानांतरिती प्रतिफल राशि या उसकी किसी भी किस्त का भुगतान करने में विफल रहा; और ऐसी बिक्री की किसी भी अन्य शर्तों के भंग के मामले में पहले से निष्पादित परिवहन के साधन को रद्द करने का प्रभाव पड़ा, जिसमें परिवहन विलेख में उल्लिखित शर्तें भी शामिल हैं।यह निर्विवाद था कि याचिकाकर्ता के पक्ष में तत्काल मामले में हस्तांतरण विलेख चंडीगढ़ (साइट और भवन की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 8 के तहत बनाए गए वैधानिक फॉर्म 'डी' के अनुसार था।इस तरह के प्रपत्रों को बृज मोहन के मामले (ऊपर) में पूर्ण पीठ द्वारा एक वैधानिक चरित्र दिया गया है।साइट को याचिकाकर्ता को स्वीकार किया गया था और अब सवाल एक संकीर्ण क्षेत्र में प्रवेश करता है कि क्या फिर से शुरू करने के कार्य का हस्तांतरण विलेख को रद्द करने और साइट या भवन के पुनः हस्तांतरण, या दोनों का प्रभाव एस्टेट अधिकारी को प्रतिफल राशि की कुल राशि के कम से कम 90 प्रतिशत के पुनर्भुगतान पर पड़ेगा?दूसरे शब्दों में, हस्तांतरण स्थल और उस पर निर्मित उसके भवन के मालिक को वंचित करने के लिए प्रकृति में फिर से ज़ब्त करने का कार्य है, या यह केवल उपयोगकर्ता के वंचित होने की घटना है, चाहे वह प्रत्यक्ष रूप से स्वयं का हो या अप्रत्यक्ष रूप से उसके किरायेदार का।यह कानूनी मानदंडों में अच्छी तरह से ज्ञात है कि कबजे के उद्देश्य की आवश्यक विशेषताओं में से एक है।ऐसा प्रतीत होता है कि बृज मोहन के मामले (ऊपर) में पूर्ण पीठ, मालिक से मिलने के लिए फिर से शुरू होने के परिणाम का उल्लेख करते हुए, केवल स्वामित्व के स्वामित्व पहलू का उल्लेख करती है, न कि स्वामित्व की पूरी घटनाओं का।चंडीगढ़ शहर के विनियमन, विकास और रखरखाव को प्रभावित करने वाले उल्लंघनों के लिए एक कल्याणकारी राज्य में संपत्ति की जब्ती, नागरिक के संपत्ति के कानूनी अधिकार (पूर्ववर्ती संवैधानिक अधिकार) के प्रति सचेत होना अकल्पनीय है।चंडीगढ़ प्रशासन के विद्वान अधिवक्ता न्यायिक रूप से मान्यता प्राप्त एक भी उदाहरण का हवाला नहीं दे सके, जिसमें साइट को फिर से शुरू करने को साइट और उस पर बनाई गई इमारत के पुनः परिवहन या ज़ब्त करने के बराबर माना गया था।

(7) खंड 8-ए की जांच को जारी रखते हुए, हमें सूचित किया जाता है कि फिर से शुरू करने का कार्य पूरे या प्रतिफल राशि के किसी भी हिस्से के 10 प्रतिशत तक की जब्ती के साथ जुड़ा हुआ है।प्रतिफल राशि आदि का कोई भी हिस्सा, स्पष्ट रूप से किशतों पर प्रस्तावित हस्तांतरण के चरण पर लागू होगा, क्योंकि यह स्थल धारा 3 के तहत केंद्र सरकार से संबंधित रहता है। पैसे का भुगतान किया जाता है।'विचार का पूरा पैसा आदि।', पूर्ण परिवहन के मामले में लागू होगा। उपरोक्त नियमों का प्रपत्र 'डी' खरीद राशि की प्राप्ति को स्वीकार करने के लिए आवश्यक कॉलम प्रदान करता है और उसके बाद निम्नलिखित पाठ के साथ साइट को अनुदान देने और स्थानांतरिती को सूचित करने के लिए जाता है:—

“स्थानांतरिती के लिए और उसके उपयोग के लिए समान होना और रखना, इसके बाद निहित अपवादों, आरक्षणों, शर्तों और वाचाओं के अधीन, और उनमें से प्रत्येक जो कहना है "(जोर दिया गया)।

अमृत सागर कश्यप बनाम मुख्य आयुक्त, केदू शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य
 एम एम पुंछी .जे

(8) ऐसा प्रतीत होता है कि यह हस्तांतरण का उपयोगकर्ता है (जिस दबाव में उसके किरायेदार शामिल हैं) जो उस साइट का उपयोग करने की शर्तों के अधीन है जिसके उद्देश्य के लिए इसे स्थानांतरित किया गया था। यदि इस तरह के अनुमत उपयोगकर्ता से विचलन किया जाता है, तो जाहिर है कि उपयोगकर्ता की शर्तों को तोड़ा गया है और इस प्रकार मालिक या उसके किरायेदार के स्वामित्व की उपयोगकर्ता विशेषता को निलंबित या वापस लिया जा सकता है। हमें यह भी प्रतीत होता है कि विधानमंडल फिर से शुरू करने के क्षेत्र के बारे में सचेत है, इसके साथ 10 प्रतिशत तक विचार राशि आदि को जब्त करने का एक साथ आदेश है। धन के संदर्भ में एक समान जुर्माना प्रदान करने के बजाय, जुर्माने की मात्रा के सिद्धांत को वस्तु के बजाय संपत्ति के अनुसार रखा गया है। संपत्ति जितनी बड़ी होगी, प्रतिफल राशि उतनी ही बड़ी होगी, और अनिवार्य रूप से जुर्माना अधिक होगा, जिसकी बाहरी सीमा कुल प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत होगी। इस प्रकार फिर से शुरू करने के आदेश का दोहरा परिणाम होगा—(1) स्थल या भवन के उपयोगकर्ता का अभाव, या दोनों, और (2) पहले से ही भुगतान की गई प्रतिफल राशि, आदि में से जब्त के रूप में अतिरिक्त निर्णयित जुर्माना। पुनः आरंभ द्वारा विचार किए गए उपयोगकर्ता के रुकने का प्रभाव एस्टेट अधिकारी के संपत्ति के कब्जे में प्रवेश करने और इसे मालिक के लिए और उसकी ओर से रखने पर होगा, जब तक कि कथित दुरुपयोगकर्ता को रोक नहीं दिया गया था और प्रतिपूर्ति राशि की सीमा तक प्रतिपूर्ति की गई थी। हमें ऐसा प्रतीत होता है कि संपदा अधिकारी को फिर से शुरू करने की शक्ति कुछ हद तक एक कार्यवाहक या न्यासी के समान है, जो मालिक की ओर से संपत्ति को रखने और उपयोग करने के लिए है, जब तक कि जुर्माना का भुगतान नहीं किया जाता है और साइट या भवन को उसके अनुमत उपयोग में बहाल कर दिया जाता है। यह केवल इसी तर्क पर है कि खंड 8-ए को नियोजित शहर चंडीगढ़ के विकास, विनियमन और रखरखाव को आगे बढ़ाने के उपाय के रूप में कहा जा सकता है।

(9) चंडीगढ़ प्रशासन के विद्वान वकील ने हमारा ध्यान स.प गाँधी बनाम भारत संघ और अन्य (५) में मेरे विद्वान् भइओ डी। एस टैविटिआ, जे और प्रीतम सिंह पत्तर, जे., आवंटन आदेश की शर्तें संख्या ९ और ९-आ किसी को भी भूमि के हस्तान्तरण पर रोक लगाती हैं और हस्तांतरणों को आवश्यकता न होने पर इस सरकार को सौंपने की आवश्यकता होती है और फिर मूल्य सीमा बिना ब्याज के वापिस की जनि थी। दूसरी शर्त यह थी कि स्थानांतरिती पांच साल की अवधि के लिए उस पर निर्मित भवन को नहीं बेच सकता था, जबकि इस सवाल पर उठाए गए तर्क को खारिज करते हुए कि आवंटन आदेश के खंड 9 और 9-ए अनुचित थे, खण्ड पीठ ने कहा कि शर्तों और प्रतिबंधों को लागू करने का मुख्य कारण चंडीगढ़ की उचित योजना और विकास था। खण्ड पीठ ने इन शर्तों को कारण माना। समर्थ और न्यायपूर्ण। वहाँ भूखंड को स्थानांतरिती को एक निश्चित रियायती मूल्य पर बेचा गया था, बशर्ते कि पाँच साल की अवधि के लिए इसके पुनः हस्तांतरण पर रोक लगाई जाए। दूसरा विनोद कुमार बनाम यू. टी. चंडीगढ़ और अन्य (6) है, जिसे इस न्यायालय की एक खण्ड पीठ सीमा में खारिज कर दिया। यह एक किरायेदार द्वारा जमींदारों के खिलाफ पारित बहाली के आदेश को चुनौती देने वाला मामला था। दोनों में से कोई भी मामला वर्तमान विवाद को हल करने में कोई मदद नहीं कर रहा है। पहले मामले में, मामला सीधे सामने नहीं आया और आवंटन में लगाई गई शर्तों को उचित और उचित माना गया और इस प्रकार फिर से शुरू करने का आदेश कायम रखा गया। दूसरे मामले में, किरायेदार को राहत देने से इनकार कर दिया गया। दोनों में से किसी भी मामले में, फिर से शुरू करने और जब्त करने की कठोरता की जांच नहीं की गई है।

(10) कॉर्पस ज्यूरिस सेकुंडम, खंड LXXVII में, "रेज्यूमे" शब्द को फिर से लेने या वापस लेने का अर्थ दिया गया है। कॉर्पस ज्यूरिस सेकुंडम, खंड XXXVII में "जब्त" शब्द को एक व्यापक शब्द के रूप में लिया गया है जिसका अर्थ है किसी चूक या कानून द्वारा निषिद्ध कार्य के परिणामस्वरूप मुआवजे के बिना विशिष्ट संपत्ति का विनिवेश। वेबस्टर्स थर्ड न्यू इंटरनेशनल डिक्शनरी में "रेज्यूमे" शब्द का अर्थ है: फिर से कब्जा करने के लिए और "जब्त" शब्द को जब्त के रूप में खो दिया गया है।

(11) अब यह पेटेंट है कि खंड 8-ए में "पुनः आरंभ" और "जब्त" दोनों शब्दों का उपयोग किया गया है। पुनः प्रारंभ को साइट/निर्माण, या दोनों पर टैग किया जाता है, और जब्त को विचार के प्रतिशत पर टैग किया जाता है।

(5) सी. डब्ल्यू. 2649-74 13 जून, 1975 को तय किया गया।

(6) सी. डब्ल्यू. 2437-77 13 सितंबर, 1977 को तय किया गया।

अमृत सागर कश्यप बनाम मुख्य आयुक्त, केदू शासित पृदेश, चंडीगढ़ और अन्य
 एम एम पुछी .जे

धन आदि। यह स्पष्ट और सूचक है कि विपरीत सच नहीं है। साइट को जब्त नहीं किया जा सकता है और विचार राशि आदि के आवश्यक प्रतिशत को फिर से शुरू नहीं किया जा सकता है। जाहिर है, संपदा अधिकारी के पास फिर से शुरू करने की आड़ में साइट को जब्त करने का कोई अधिकार नहीं है और तब से स्थानांतरिती और उसके उत्तराधिकारियों को साइट या भवन, या दोनों को अधिकार देने के लिए पूरा किया गया है। जब्त की गई प्रतिफल राशि आदि की प्रतिपूर्ति पर, स्थल या भवन या दोनों को मालिक को उसके कब्जे और उपयोगकर्ता के आनंद के लिए, चाहे प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से, बहाल करना होगा। लेकिन यदि शिकायत किए गए दुरुपयोगकर्ता के कार्य का श्रेय किरायेदार को दिया जाता है, तो किरायेदार को फिर से शुरू किए गए किरायेदार परिसर का कब्जा बहाल करने से पहले जब्त किए गए प्रतिफल धन आदि की प्रतिपूर्ति करने की आवश्यकता होगी। कानून के तहत संपत्ति अधिकारी से साइट या भवन के दुरुपयोगकर्ता, या दोनों की जिम्मेदारी तय करने की आवश्यकता होती है, ओह वास्तविक कब्जाधारी मुख्य रूप से उपयोग कर रहा है, और यदि वह किरायेदार होता है, तो क्या दुरुपयोगकर्ता का कार्य मालिक की मौन या निहित सहमति के साथ था, और उस मामले में मालिक पर भी, दोनों पर दोष विभाजित करके। इस प्रकार यह निष्कर्ष निकालना तर्कसंगत है कि जहां मकान मालिक अपने किरायेदार द्वारा किए गए स्थल/भवन के दुरुपयोगकर्ता की गलती पर नहीं है, तो वह दोषी पक्ष नहीं है और उसके कब्जे के अधिकार को फिर से शुरू नहीं किया जा सकता है। लेकिन यदि संपदा अधिकारी किरायेदार और मकान मालिक दोनों को सुनने के बाद अकेले किरायेदार को दुरुपयोगकर्ता का दोषी पाता है, तो वह साइट को फिर से शुरू कर सकता है और जब्त को ठीक कर सकता है ताकि किरायेदार को ऐसी साइट या इमारत से तब तक वंचित किया जा सके जब तक कि जब्त का पैसा उसके द्वारा जुर्माने के रूप में नहीं दिया जाता है। लेकिन इस आदेश द्वारा, वह किसी भी तरह से मकान मालिक के स्वामित्व अधिकारों या किरायेदार पर संपत्ति के किराए का दावा करने के अपने अन्य अधिकारों को निलंबित नहीं कर सकता है, भले ही किरायेदार को संपत्ति अधिकारी द्वारा फिर से शुरू करने के आदेश के तहत उसी के उपयोगकर्ता से वंचित किया गया हो। एक आवश्यक परिणाम के रूप में, मकान मालिक को संपत्ति अधिकारी द्वारा अपने किरायेदार की गलती के लिए जुर्माना देने के लिए नहीं कहा जा सकता है। उसी समय जब किरायेदार द्वारा दुरुपयोगकर्ता मकान मालिक की विशिष्ट या निहित अनुमति के साथ है, और संपत्ति अधिकारी को कानून के तहत जिम्मेदारी को विभाजित करने की आवश्यकता है, तो किरायेदार या मकान मालिक, या दोनों, जुर्माना का भुगतान कर सकते हैं बशर्ते साइट को उसके अनुमत उपयोगकर्ता को बहाल किया जाए। उन मामलों में कोई कठिनाई पैदा नहीं होती है जहां मालिक संपत्ति के आरोपी या दुरुपयोगकर्ता का स्व-निवासी है।

. * ■

(12) हाथ में मामले में, मुख्य आयुक्त ने साइट की मरम्मत का आदेश दिया है और मकान मालिक-याचिकाकर्ता पर जुर्माना लगाया है। सबसे पहले, यह आदेश कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है क्योंकि जुर्माना के रूप में जब्त की गई राशि की प्रतिपूर्ति पर ही साइट को बहाल किया जा सकता है। इन दोनों को खंड 8-ए के खाली पढ़ने पर अलग नहीं रखा जा सकता है। दूसरे स्थान पर, दुरुपयोगकर्ता को किरायेदार के लिए जिम्मेदार ठहराया गया था और उसके खिलाफ फिर से शुरू करने की कार्यवाही का निर्देश दिया जाना था ताकि उसे किराए आदि के भुगतान के रूप में मकान मालिक और किरायेदार के दायित्वों को बाधित किए बिना साइट के उपयोगकर्ता से वंचित किया जा सके। किरायेदार और मकान मालिक दोनों को सुनने का अवसर देकर किराएदार परिसर के संबंध में फिर से शुरू करने और जब्त करने की कार्यवाही की आवश्यकता होती है और यह निर्धारित किया जाना चाहिए कि किसके कब्जे को फिर से शुरू किया जाना है, किरायेदार से वास्तविक, या किरायेदार और मकान मालिक दोनों से क्रमशः वास्तविक और कानूनी, गलती तय करने पर, और किस पर, और किस अनुपात में जब्त किए गए धन की प्रतिपूर्ति की जानी है।

(13) उपरोक्त टिप्पणीओं की अगली कड़ी के रूप में! यह कथन स्वीकार किए जाने सीए योग्य है और मुख्य आयुक्त, संलग्न पी. 4 सीए विवादित आदेश और मुख्य प्रशासक और संपदा अधिकारी सीए पूर्ववर्ती आदेशों को रद्द कर सीए इसकी अनुमति दी जाती है। चूंकि इसमें शामिल कानूनी प्रश्न कठिनाई से मुक्त नहीं थे, इसलिए लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अमृत सागर कश्यप बनाम मुख्य आयुक्त, केदू शासित प्रदेश, चंडीगढ़ और अन्य
 एम एम पुंछी .जे

115

डी. एस. तेवतिया, जे.-में सहमत हूँ।

एच. एस. बी

आर. एन. मित्तल से पहले, जे.

ओम प्रकाश सैनी (मास्टर वारंट अधिकारी संख्या 48460)-याचिकाकर्ता

बनाम

दलजीत सिंह,-प्रतिवादी।

1980 का सिविल संशोधन सं. 669।

3 अप्रैल, 1980

वायु सेना अधिनियम (1950 का 45)-धारा 32-पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-खंड 4, 13, 15 और 16-खंड 32 का लाभ-चाहे किराया अधिनियम के तहत किराया नियंत्रक-किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष लंबित मामलों में वायु सेना के कर्मियों के लिए उपलब्ध हो-चाहे 'अदालतें' धारा 32 के अर्थ के भीतर हो।

अस्वीकरण स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा से इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा

निधि तंत्र