

न्यायामूर्ति ए.एल.

बहरी, जे के समक्ष

बलदेव सिंह और अन्य,-

याचिकाकर्ता।

बनाम

चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड,

चंडीगढ़,—प्रतिवादी.

1987 की सिविल रिट याचिका संख्या

4482।

30 अगस्त, 1989.

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-घरों का आवंटन-आवंटन के समय बताई गई अनुमानित कीमत-ऐसी कीमत में वृद्धि-वृद्धि को मनमाने ढंग से चुनौती दी गई-रिट की शक्ति-न्यायालय उक्त वृद्धि पर विचार करेगा-हुडको के दिशानिर्देश न्यूनतम दर प्रदान करते हैं लाभ का – उच्च दर पर लाभ वसूलना – ऐसा करने का बोर्ड का कोई निर्णय नहीं – लाभ की उच्च दर स्वीकार्य नहीं है।

यह माना गया कि उचित सहजता से, यदि प्रश्न उठाया जाता है तो यह तय किया जाना चाहिए कि क्या बढ़ी हुई कीमत मनमाने ढंग से तय की गई थी या संबंधित योजना का उल्लंघन था। केवल इसलिए कि आवंटियों को बोर्ड के साथ समझौते करने के बाद अगले चरण में मकानों के आवंटन को स्वीकार करने के लिए मजबूर किया गया था, मकानों की कीमत के मनमाने ढंग से निर्धारण के सवाल पर ध्यान न देने का कोई आधार नहीं है।

(पैरा-7)

माना गया कि हुडको दिशानिर्देश फ्लैटों के निर्माण की लागत पर 5 प्रतिशत की दर से न्यूनतम लाभ प्रदान करते हैं। न तो कोई निर्देश या दिशानिर्देश और न ही किसी प्राधिकारी का कोई आदेश यह दिखाने के लिए प्रस्तुत किया गया है कि विभिन्न श्रेणियों के फ्लैटों के लिए रोल की अलग-अलग दर ली जानी थी। विभिन्न श्रेणियों के फ्लैटों के अलग-अलग आवंटियों से लाभ की अलग-अलग दरें वसूलने को बोर्ड के अधिकारियों की इच्छा पर नहीं छोड़ा जा सकता है। यदि बोर्ड को लाभ की उच्च दर वसूलनी थी, तो इस संबंध में सबसे पहले उचित आदेश पारित करना आवश्यक था ताकि किसी विशेष तिथि (आमतौर पर संभावित होने के लिए) से लाभ की दर (निर्धारित न्यूनतम से अधिक) निर्धारित की जा सके। और इसके अलावा, फिएट की किसी विशेष श्रेणी के संबंध में लाभ की दर में इस तरह के बदलाव के लिए कारण बताना होगा। चूंकि इस संबंध में बोर्ड या सरकारी प्राधिकरण का कोई निर्णय नहीं लिया गया है, इसलिए दिशानिर्देशों में निर्धारित न्यूनतम दर पर केवल लाभ ही स्वीकार्य माना जाता है। जिसे बोर्ड द्वारा आवंटियों से वसूला जा सकता है।

(पैरा-14)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत सिविल रिट याचिका में प्रार्थना की गई है कि माननीय न्यायालय, कृपया: -

(क) प्रतिवादी बोर्ड से मामले का रिकॉर्ड मंगाना और उसका अवलोकन करना;

(ख) अनुबंध पी/7 एना को रद्द करने के लिए एक उचित रिट, आदेश या निर्देश जारी करें, साथ ही प्रतिवादी को एलआईजी (ऊपरी) की कीमत को फिर से तय करने का निर्देश दें, जिसे अब एम.आई.जी. के रूप में उल्लेख किया जा रहा है। (डुप्लेक्स) मूल कीमत पर जो याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रस्तावित और स्वीकार की गई थी और याचिकाकर्ताओं से मनमाने ढंग से बढ़ी हुई कीमत नहीं वसूलनी थी;

(ग) रिट नियमों के नियम 20(2) की आवश्यकता से मुक्ति;

(घ) याचिकाकर्ताओं के पक्ष में रिट याचिका की लागत का फैसला करना;

(ङ) कोई अन्य उचित रिट, आदेश या निर्देश जारी करें जिसे यह माननीय न्यायालय मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के तहत उचित और उचित समझे।

आगे, सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है कि रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान, याचिकाकर्ताओं से किसी भी अतिरिक्त राशि की वसूली पर रोक लगाई जाए।

याचिकाकर्ताओं के वकील अश्विनी कुमार चोपड़ा।

प्रतिवादी की ओर से आनंद स्वरूप, वरिष्ठ अधिवक्ता, अंकित मलिक, अधिवक्ता के साथ।

निर्णय

माननीय ए एल बहरी, जे.

(1) ऐसी तरह रिट याचिकाएँ हैं जिनका निपटारा इस निर्णय द्वारा किया जा रहा है। छह रिट याचिकाएँ (संख्या 4482/1986, 7564/, 1987, 7113/1988, 7128/1987, 6154/1988 और 8601/1988) 27 नवंबर 1983 को आयोजित ड्रा में फ्लैटों के आवंटन से संबंधित हैं। तीन रिट याचिकाएँ (संख्या 5082, 7183 और 10072 ऑफ 1988) 28 नवंबर 1987 को आयोजित एक ड्रॉ में फिएट के आवंटन से संबंधित हैं। दो रिट याचिकाएँ (संख्या 6657 और 7889 ऑफ 1988) मई में आयोजित एक ड्रॉ में फिएट के आवंटन से संबंधित हैं। 1988. शेष दो रिट याचिकाएँ (1987 की संख्या 3707 और 3708) स्व-वित्तपोषण योजना के तहत फिएट के निर्माण से संबंधित हैं। ऊपर उल्लिखित सभी रिट याचिकाओं में, विवाद चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड (इसके बाद 'बोर्ड' कहा जाएगा) द्वारा निर्धारित फिएट की कीमत के निर्धारण के संबंध में है। याचिकाकर्ताओं का दावा है कि बोर्ड द्वारा निर्माण किए जाने पर, हालांकि अस्थायी कीमत का उल्लेख किया गया था, हालांकि, फ्लैटों के पूरा होने के समय, उन्हें याचिकाकर्ताओं को आवंटित कर दिया गया था। **बहुत अधिक कीमत पर जो मनमाने ढंग से तय की गई थी। याचिकाकर्ताओं का भी यही दावा है, जिन्हें स्ववित्तपोषण योजना के तहत फिएट आवंटित किया गया था।**

(2) बोर्ड द्वारा निर्मित मकानों के संबंध में, याचिकाकर्ताओं ने पहले सी.डब्ल्यू.पी. में इस न्यायालय का रुख किया था। 1982 की संख्या 2412 (बलदेव सिंह बनाम चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड) में आरोप लगाया गया कि हालांकि 1982 में फिएट का निर्माण किया गया था, लेकिन याचिकाकर्ताओं को इसका आवंटन नहीं किया गया था। रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान ही बोर्ड ने उन्हें फ्लैट आवंटित किए। श्रीमती में मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के शासन को ध्यान में रखते हुए निर्मित फिएट के मूल्य को फिर से तय करने के लिए बोर्ड को निर्देश देकर रिट याचिका का निपटारा किया गया। सदाना अग्रवाल और अन्य बनाम इंदौर विकास प्राधिकरण, इंदौर और, अन्य, (1) बोर्ड ने मामले पर गौर किया और इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि बोर्ड द्वारा निर्मित फिएट की कीमत तय करने के मामले में याचिकाकर्ताओं को कोई राहत नहीं दी जा सकती। इसे मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय के फैसले में दिए गए दिशानिर्देशों के साथ-साथ आवास

और शहरी विकास निगम (हुडको) द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार तय किया गया था। चूंकि याचिकाकर्ता बोर्ड द्वारा दिए गए जवाब से संतुष्ट नहीं थे, इसलिए उन्होंने उपरोक्त रिट याचिकाओं में इसे चुनौती दी जो निपटान के लिए हैं। जैसा कि ऊपर देखा जा चुका है, स्व-वित्तपोषण योजना के तहत निर्मित फ्लैटों की कीमत के निर्धारण के संबंध में भी इसी तरह की चुनौती दी गई थी।

- (3) प्रतिवादी-बोर्ड का रुख इस आशय का है कि आवंटन के समय बोर्ड द्वारा निर्मित फ्लैटों की कीमत अस्थायी थी जिसे फ्लैटों के निर्माण के पूरा होने के समय संशोधित और अंतिम रूप दिया गया था। याचिकाकर्ताओं ने बोर्ड के साथ समझौता करते समय संशोधित बिक्री मूल्य को स्वीकार कर लिया था और वे इन याचिकाओं में इसे फिर से लागू नहीं कर सकते थे। इसके अलावा, यह आरोप लगाया गया है कि कीमत हुडको द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार तय की गई थी, जिसने समय-समय पर ऐसे फ्लैटों के निर्माण के लिए वित्त प्रदान किया था। इस स्तर पर, यह देखा जा सकता है कि फ्लैटों के निर्माण में खर्च की गई राशि का पूरा विवरण नहीं दिया गया था। बहस के समय बोर्ड की ओर से फ्लैटों की कीमत तय करने के तरीके के संबंध में कुछ सामग्री पेश की गई जिस पर विचार किया जाएगा।
- (4) ऐसे फ्लैटों की कीमत तय करने के विषय पर कई न्यायिक घोषणाएँ हैं। मामले के मौजूदा तथ्यों पर ध्यान देने से पहले इस पर ध्यान देना उपयोगी होगा। प्रेमजी भाई परमार और अन्य बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य, (2) मध्य आय समूह (एम.आई.जी.) श्रेणी के लिए दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित घरों से संबंधित मामला था। संविधान के अनुच्छेद 32 के तहत सुप्रीम कोर्ट के समक्ष दायर याचिका में वापस पाने की प्रार्थना की गई थी; कथित तौर पर खरीद मूल्य का एक हिस्सा उनसे अत्यधिक वसूला गया था। इसे इस प्रकार देखा गया:-

“अनुच्छेद-32 के तहत सर्वोच्च न्यायालय में याचिका एक उचित उपाय नहीं है और न ही भुगतान किए गए खरीद मूल्य और लिए गए लाभ का एक हिस्सा वापस पाने की दृष्टि से संपन्न अनुबंधों को फिर से खोलने के लिए न्यायालय एक उचित मंच है। डीडीए अनुच्छेद 12 के अंतर्गत आता है और इसके द्वारा निर्मित फ्लैटों की कीमत निर्धारित करते समय, यह पूरी तरह से अपनी कार्यकारी क्षमता में कार्य करता है। लेकिन राज्य या उसके एजेंटों के सामान्य अनुबंध के क्षेत्र में प्रवेश करने के बाद, अनुच्छेद 14 या किसी अन्य संवैधानिक प्रावधान के उल्लंघन का कोई सवाल ही नहीं उठता है। अनुबंध के अलावा अनुबंध क्षेत्र में राज्य पर किसी विशेष वैधानिक शक्ति या दायित्व के अभाव में, याचिकाकर्ता अनुबंध के नियमों और शर्तों से बंधे हैं। अनुच्छेद 14 का छद्मावरण याचिकाओं को प्रेरित करने वाले वास्तविक उद्देश्य को

छिपा नहीं सकता है, अर्थात्, फ्लैट सुरक्षित रूप से प्राप्त होने के बाद याचिकाकर्ताओं द्वारा खुली आँखों से भुगतान किए गए फ्लैटों की खरीद मूल्य का एक हिस्सा वापस प्राप्त करना। जो लोग खुली आँखों से अनुबंध करते हैं उन्हें अनुबंध के बोझ के साथ-साथ उसके लाभों को भी स्वीकार करना चाहिए। अनुबंध से उत्पन्न होने वाले पारस्परिक अधिकार और दायित्व उनकी प्रवर्तनीयता के लिए इस बात पर निर्भर नहीं करते हैं कि अनुबंध करने वाला पक्ष अनुबंध की शर्तों का पालन करना विवेकपूर्ण समझता है या नहीं। अनुच्छेद 32 के तहत क्षेत्राधिकार का उद्देश्य स्वेच्छा से किए गए दायित्वों से बचने की सुविधा प्रदान करना नहीं है।

इसे आगे इस प्रकार रखा गया: -

“मूल्य निर्धारण नीति एक कार्यकारी नीति है। इस संबंध में कार्यपालिका के पास व्यापक विवेकाधिकार है और वह केवल जवाबदेह है

बशर्ते कि मूल्य निर्धारण की उसकी नीति पर कोई वैधानिक नियंत्रण हो। केवल विशेषज्ञ ही मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया पर काम कर सकते हैं; विशेषज्ञों की सहायता के बिना न्यायालय से निश्चित रूप से निर्णय लेने की उम्मीद नहीं की जा सकती। इसलिए, आमतौर पर आर्थिक नीति के ऐसे मामलों पर निर्णय देना न्यायालय का कार्य नहीं है जब तक कि यह स्पष्ट न हो कि किसी वर्ग के खिलाफ शत्रुतापूर्ण भेदभाव हो रहा है।

इस मामले में, वसूले गए दस प्रतिशत की सीमा तक अधिभार बरकरार रखा गया था। मंगल राम बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण और अन्य (3) में दिल्ली उच्च न्यायालय ने ऐसे मामलों पर अनुच्छेद 226 के दायरे के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया: -

“यद्यपि भूमि का पट्टा सरकारी अनुदान अधिनियम, 1895 के तहत भारत के राष्ट्रपति द्वारा निष्पादित किया गया था, पट्टा विलेख की अवधि के उल्लंघन के लिए इसका रद्दीकरण पूरी तरह से एक संविदात्मक कार्रवाई होगी, न कि वैधानिक और इसलिए यह खुला नहीं होगा। पट्टेदार को रद्दीकरण को चुनौती देने के लिए या दूसरे शब्दों में एक रिट याचिका द्वारा संविदात्मक अधिकारों को लागू करने के लिए”

इसे आगे इस प्रकार रखा गया: -

“यह नहीं कहा जा सकता है कि ऐसी कोई परिस्थिति नहीं है जिसमें सरकार की ओर से किया गया अनुबंध संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत हस्तक्षेप के लिए उत्तरदायी होगा। कानून की यह शाखा अभी भी विकास की प्रक्रिया में है। वैधानिक प्राधिकरणों और सार्वजनिक निगमों के प्रसार ने एक

विशाल संविदात्मक क्षेत्र को अस्तित्व में ला दिया है जिसमें अनुबंध के नियम और शर्तें व्यावहारिक रूप से राज्य या अन्य सार्वजनिक प्राधिकरण के एकाधिकारवादी अंगों द्वारा तय की जाती हैं और अनुबंध के दूसरे पक्ष की इसमें बहुत कम भूमिका होती है। उन नियमों और शर्तों के संबंध में जिनसे माना जाता है कि वह सहमत है। इस स्थिति में ऐसी स्थितियाँ उत्पन्न होने की संभावना है जो ऐसे मामलों में भी अनुच्छेद 226 के तहत हस्तक्षेप को उचित ठहरा सकती हैं। ऐसी दो स्थितियाँ हैं जहाँ ऐसा हस्तक्षेप किया जा सकता है।

(3) पहले में ऐसे मामले शामिल हैं, जहाँ एक अनुबंध में प्रवेश करने के बाद, सरकार अनुबंध के तहत कुछ अधिकारों का प्रयोग करने का इरादा रखती है, लेकिन वास्तव में, सरकार अपनी कार्यकारी शक्ति का उपयोग मनमाने और अनुचित तरीके से कर रही है, ताकि आम कानून का उल्लंघन हो। ऐसे मामलों में, हालांकि सरकार स्पष्ट रूप से एक अनुबंध की शर्तों के तहत कार्य कर रही है, लेकिन वास्तव में, यह कहा जा सकता है कि यह राज्य की कार्यकारी शक्ति का प्रयोग है जिसे चुनौती दी जा रही है। दूसरी स्थिति में उपरोक्त सिद्धांत का विस्तार शामिल है। यह ऐसे मामलों में है जहाँ राज्य या प्राधिकरण द्वारा नागरिक पर “थोपा गया” अनुबंध की कोई शर्त कानून के विपरीत है और, इस प्रकार, गैर-अनुमानित है। राज्य की एक कार्रवाई, अनुबंध की ऐसी शर्तों के पालन पर जोर देती है।, वास्तव में, एक अनुबंधित पक्ष के बजाय अपनी कार्यकारी या वैधानिक शक्ति के प्रयोग में एक कार्य होना चाहिए”

पी.एन.वर्मा और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ ने (4) डी.डी.ए. द्वारा ऐसे फ्लैटों की कीमत तय करने के संबंध में टिप्पणी की। निम्नानुसार:-

“दिल्ली विकास प्राधिकरण, डीडीए, किसी भी निजी ठेकेदार की तरह फ्लैटों की कीमत तय करने में उतना ही स्वतंत्र है, सिवाय निष्पक्ष खेल की सीमाओं और मनमानी और भेदभाव से बचने की आवश्यकता के जो एक सार्वजनिक प्राधिकरण के हाथों में बंधन है। अनुच्छेद 226 के अधीन। जब तक यह इन विनियमों के अनुरूप है, तब तक इसके कार्यों को चुनौती नहीं दी जा सकती। लेकिन एक बार जब किसी विनियमन का उल्लंघन हो जाता है या कोई मनमानी या घृणित भेदभाव सामने आ जाता है, तो इसकी कार्रवाई को अनुच्छेद 226 के तहत चुनौती दी जा सकती है”

इसे आगे इस प्रकार रखा गया: -

“तो जहाँ डीडीए मूल्य निर्धारण की पिछली नीति को संशोधित करता है और एक नई नीति को प्रतिस्थापित करता है, यह वास्तव में रिट क्षेत्राधिकार के लिए उत्तरदायी वैधानिक चरण में एक कदम के साथ हस्तक्षेप कर रहा है और एक रिट याचिका को केवल इस आधार पर खारिज नहीं किया जा

सकता है कि परिणाम इस कार्रवाई के परिणामस्वरूप मूल अनुबंध का उल्लंघन भी होता है जिसके लिए सामान्य सिविल न्यायालयों में उपचार उपलब्ध है”

(4) ऐसे फ्लैटों की कीमत तय करने के मामले में पालन किए जाने वाले सिद्धांत के संबंध में इसे निम्नानुसार माना गया है और यदि इसका पालन नहीं किया जाता है, तो यह मनमाना होगा और रद्द किया जा सकता है: -

लेकिन जहां निपटान लागत पहले घोषित आधार से बिल्कुल अलग आधार पर तय की जाती है या जहां ध्यान में रखे गए घटकों को किसी भी तरह से लागत कारकों के रूप में वर्णित नहीं किया जा सकता है या जहां लागत का एक घटक मनमाने ढंग से और बिना तय किए दिखाया गया है किसी भी आधार पर, न्यायालय के पास निपटान लागत के निर्धारण को रद्द करने और डीडीए को मूल अनुबंध की शर्तों के अनुसार या उसके बाद अनुचित रूप से शामिल वस्तुओं को बाहर करने के बाद नए सिरे से उचित निर्धारण करने का निर्देश देने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। किसी भी घटक के मूल्य को उचित और तर्कसंगत आधार पर पुनर्निर्धारित करना।

ऐसा मामला अजय पाल सिंह और अन्य बनाम बरेली विकास प्राधिकरण, बरेली और अन्य मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के विचाराधीन था। आवंटन की शर्तों में से एक यह थी कि प्राधिकरण कीमत को संशोधित कर सकता है। यह माना गया कि प्राधिकरण ऐसा नहीं कर सकता। आवंटन की विभिन्न शर्तों से रोका गया। उस मामले में, मूल रूप से फ्लैट की कीमत रुपये तय की गई थी। 64,000. हालाँकि, जब कब्जा दिया गया, तो रु। प्राधिकरण की ओर से 1,27,000 का दावा किया जा रहा था। यह माना गया कि यह स्थापित करने का बोझ प्राधिकरण पर था कि वृद्धि मनमानी नहीं थी। फ्लैटों की लागत को फिर से निर्धारित करने के लिए मामला प्राधिकरण को वापस भेज दिया गया था, क्योंकि तय की गई मूल लागत को मनमाना माना गया था। श्रीमती में. निर्मला दीक्षित बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य, (6) मामला फिर से विचार के लिए था कि घर (एम.आई.जी.) की लागत रुपये से कैसे बढ़ाई जाए। 18,000 से रु. 27,000 रु. 32,000 और इसी तरह किशतों के भुगतान में वृद्धि मनमाना थी या नहीं। अजय पाल सिंह (सुप्रा) के मामले पर भरोसा किया गया था। प्राधिकरण को किशतों के भुगतान के संबंध में उचित योजना बनाने का निर्देश दिया गया। यह माना गया कि रुपये की किस्त। 1,358.25 पी. प्रति माह एक व्यक्ति द्वारा एम.आई.जी. से संबंधित है। मनमाने ढंग से निर्धारित किया गया था।

(5) जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर पिछली रिट याचिका में मध्य प्रदेश में प्रदेश उच्च न्यायालय निर्णय पर भरोसा जताया गया था। मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय ने साधना अग्रवाल एवं अन्य बनाम इंदौर विकास प्राधिकरण, इंदौर एवं अन्य, यह माना गया कि जहां विकास प्राधिकरण ने बाद में आवंटित घरों की अनुमानित लागत में मनमाने ढंग से और एकतरफा वृद्धि की, लागत का ऐसा निर्धारण संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप के लिए उत्तरदायी था।

इसे आगे इस प्रकार रखा गया: -

“इंदौर विकास प्राधिकरण जैसे सार्वजनिक प्राधिकरण को फ्लैटों के आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित करने के जवाब में आगे आने वाले नागरिकों के साथ अपने व्यवहार में उचित और खुले तरीके से कार्य करना होगा। जब भी विकास प्राधिकरण द्वारा घोषणा की जाती है, तो विकास प्राधिकरण से संभावित खरीदार लागत में वृद्धि के स्कोर पर संतुष्टि प्राप्त करने के हकदार होते हैं। साथ ही विकास प्राधिकरण को अपने अनुमानों की घोषणा के बाध्यकारी प्रभाव के बारे में जागरूकता दिखानी होगी और यह विकास प्राधिकरण के लिए सार्वजनिक प्राधिकरण के रूप में उन नागरिकों को विश्वास में लिए बिना एकतरफा कार्य करने के लिए खुला नहीं है जिनके साथ वह काम कर रहा है और जिनके लिए वह निर्माण करता है”

ऐसा मामला चरणजीत बजाज और अन्य बनाम हरियाणा पक्ष और अन्य के मामले में भी इस न्यायालय के विचाराधीन था। पार्टियों के बीच समझौते का जिक्र करते हुए, यह माना गया कि याचिकाकर्ता उनसे मांगी गई अतिरिक्त कीमत की बढ़ी हुई राशि का भुगतान करने के लिए कानूनी रूप से बाध्य थे और एचटीजेडीए को मुआवजे की वृद्धि के आधार पर भूखंड की कीमत को संशोधित करने का पूर्ण अधिकार था। ब्याज के भुगतान के प्रश्न पर इसे इस प्रकार रखा गया: -

“ मुआवजा जमा करने और आवंटियों को नोटिस जारी होने के बीच की अवधि के लिए ब्याज लिया जा रहा है। विद्वान वकील श्री राजिंदर सिंह हमें यह समझाने में असमर्थ रहे कि प्लॉट धारकों से किस आधार पर ब्याज लिया जा रहा है। बढ़े हुए मुआवजे के भुगतान के आधार पर बढ़ी हुई कीमत की वसूली हुडा द्वारा की जानी है। यदि प्राधिकरण वसूली करने या करने में त्वरित कार्रवाई नहीं करता है

मुआवजे की बढ़ी हुई राशि जमा कर दी गई है, तो उस चूक का खामियाजा प्लॉट धारकों को नहीं भुगतना पड़ सकता। इसके अलावा, मुआवजे के भुगतान के लिए जमा की गई राशि पर ब्याज वसूलने का कोई आधार नहीं दिखता है।”

यह माना गया कि विकास प्राधिकरण मुआवजा जमा करने और नोटिस जारी करने के बीच की अवधि के लिए कोई ब्याज वसूलने का हकदार नहीं था।

(6) हाउसिंग बोर्ड के विद्वान वकील ने रिट याचिकाओं को खारिज करते समय प्रारंभिक चरण में किए गए इस न्यायालय के निर्णयों का उल्लेख किया है और तर्क दिया है कि वर्तमान रिट याचिका को उन निर्णयों के बाद खारिज कर दिया जाना चाहिए। सी.डब्ल्यू.पी. 1981 की संख्या 2168 (बी.एस. उप्पल बनाम पंजाब हाउसिंग डेवलपमेंट बोर्ड), को 19 अगस्त 1981 को बी.एस. दिल्ली और जे.एम. टंडन, जे.जे. द्वारा खारिज कर दिया गया था। निम्नानुसार अवलोकन करना:-

“ रिटर्न में दिए गए कथनों को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ताओं ने प्रस्ताव स्वीकार कर लिया है और कीमत के भुगतान के लिए लिखित रूप से सहमति व्यक्त की है जिसे अब इस रिट याचिका में चुनौती देने की मांग की गई है, रिट याचिका में कोई योग्यता नहीं है जिसे खारिज कर दिया गया है”

सी.डब्ल्यू.पी. 1981 की संख्या 3036 (देस राज आदि बनाम हाउसिंग बोर्ड, हरियाणा) को एस, सी. मित्तल और आई. एस. तिवाना, जे.जे. द्वारा खारिज कर दिया गया था। 14 अगस्त, 1981 को निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ: -

“इसके बाद, याचिकाकर्ताओं को अनुबंध आर. 1 के संदर्भ में प्रस्ताव दिए गए, जिन्हें याचिकाकर्ताओं ने उदाहरण के लिए अनुबंध आर. 2 के रूप में स्वीकार कर लिया। अब यह किसी का मामला नहीं है कि अनुबंध आर. 1 में मकान आवंटन की शर्तें निर्धारित की गई हैं। किसी भी तरह से उल्लंघन किया गया. ऐसा होने पर, यह रिट याचिका विफल हो जाती है और इसे खारिज कर दिया जाता है।”

सी.डब्ल्यू.पी. 1987 की संख्या 3200 (श्रीमती तेज कौर पन्नू बनाम 17.टी. प्रशासन, चंडीगढ़ और अन्य) को 19 नवंबर 1987 को एस.पी. गोयल और द्वारा बर्खास्त कर दिया गया था। आई. एस. तिवाना, जे.जे. निम्नानुसार अवलोकन करना:-

“ याचिकाकर्ता को 23 जुलाई, 1984 को रुपये की कीमत पर विवादित आवास इकाई की पेशकश की गई थी। 34,600, जिसे उसने स्वीकार कर लिया और किशतें भरना शुरू कर दिया. पार्टियाँ ओटीएन समझौते की शर्तों द्वारा शासित होती हैं। बर्खास्त”

(7) प्रतिवादी-बोर्ड के विद्वान वकील की दलील स्वीकार नहीं की जा सकती। जिन निर्णयों पर भरोसा किया जाता है वे उन मामलों के तथ्यों पर आधारित होते हैं। यह सवाल नहीं था कि टोपियों/घरों की बढ़ी हुई कीमत मनमाने ढंग से तय की गई थी या नहीं। संभवतः, यह मान लिया गया था कि बढ़ी हुई कीमत बोर्ड या हुडको द्वारा बनाई गई योजना या नियमों के अनुसार तय की गई थी। वें के अनुपात को देखते हुए। संभवतः, यह मान लिया गया था कि बोर्ड या हुडको द्वारा बनाई गई योजना या नियमों के अनुसार अतिरिक्त कीमत तय की गई थी। उच्चतम न्यायालय के निर्णयों के अनुपात को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि ऊपर बताया गया है, एक उपयुक्त मामले में, यदि प्रश्न उठाया जाता है तो यह माना जाना चाहिए कि क्या बढ़ी हुई कीमत मनमाने ढंग से या संबंधित योजना का उल्लंघन करके तय की गई थी। केवल इसलिए कि आवंटियों को घोषणा स्वीकार करने के लिए मजबूर किया गया था या बाद के चरण में मकानों के लिए टीएन होर्ड के साथ समझौते में बदलाव किया गया था, मकानों की कीमत के मनमाने ढंग से निर्धारण के सवाल पर न जाने का कोई आधार नहीं है। ऐसा प्रश्न 15 जनवरी 1982 को जी. सी. मितल जे. द्वारा तय किए गए 1981 (रविंदर रस्तोगी और अन्य बनाम हाउसिंग बोर्ड, हरियाणा) के सी.डब्ल्यू.पी नंबर 381 में दिया गया था, जिसमें कहा गया था कि भूमि अधिग्रहण पुरस्कार या मध्यस्थता कार्यवाही के आधार पर वृद्धि उस स्थिति में, उच्च कीमत या मकानों के निर्धारण में वृद्धि की ग्यारह वस्तुओं का उल्लेख किया गया था और भूमि के संबंध में अधिग्रहण पुरस्कार और उस पर देय ब्याज के कारण वृद्धि से संबंधित केवल दो वस्तुओं का उल्लेख किया गया था। अन्य वस्तुओं के संबंध में, यह माना गया कि ये समझौते का हिस्सा नहीं हैं और न ही “आवंटन के पत्र की अन्य शर्तों” के अंतर्गत आते हैं। जमीन या जमीन की कीमत निर्धारित करने के संबंध में यह देखा गया कि पहले यह एनएस की दर पर तय की जाती थी। ओआई प्रति वर्ग मीटर लेकिन इसे बढ़ाकर रु. 91 प्रति वर्ग मीटर. ओयूप्रतिशत की यह वृद्धि न्यायालयों द्वारा दिए गए बढ़े हुए मुआवजे या बढ़े हुए मुआवजे पर देय ब्याज के कारण नहीं थी। बोर्ड को निर्देश दिया गया था कि गणना सुझाए गए तरीके से की जाए और प्रत्येक आवंटी (उस मामले में याचिकाकर्ताओं) को प्रस्तावित एननेसमेंट और कीमत की जानकारी दी जाए और उनके द्वारा देय कीमत को तदनुसार बढ़ाया जाए। आवंटित आवासों की कीमत के भुगतान के लिए किशतों के निर्धारण के संबंध में कहा गया कि पक्षकार समझौते से बंधे होंगे।

(8) अक्टूबर, 2, 1982 में हुडको द्वारा जारी एक पुस्तिका, जिसे “वित्तीय मूल्यांकन” कहा जाता है, यह बताती है कि हुडको द्वारा वित्तपोषित इन योजनाओं के तहत भूमि और मकानों की कीमत कैसी होगी। निर्धारित किये जाने हैं. पृष्ठ 8 पर, आइटम (ई) “लागत के तत्व” निम्नलिखित कारकों को ध्यान में रखने के लिए प्रदान करता है: -

(9) भूमि की लागत का निर्धारण करते समय, भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान की गई कीमत या मुआवजा, इस उद्देश्य के लिए बनाए गए विशेष प्रतिष्ठान की लागत, कानूनी शुल्क, अधिग्रहण की तारीख से परियोजना शुरू होने की तारीख तक भूमि की लागत पर ब्याज और ब्याज की दर पहले से भुगतान की गई भूमि की लागत पर एजेंसी के उधार पर ब्याज की औसत दर जोड़ी जाएगी, निर्माण के दौरान भूमि की लागत पर ब्याज की गणना परियोजना की पूरी अवधि के लिए की जाएगी और भूमि की लागत के मामले में ऋण से वित्त पोषण किया जाएगा। हुडको से, भुगतान किया गया ब्याज उधार दर से अधिक नहीं होना चाहिए। भूमि के विकास की लागत में पर्यवेक्षण शुल्क के लिए लागत का 10 प्रतिशत जोड़ा जा सकता है। निर्माण लागत को विस्तृत अनुमान द्वारा समर्थित किया जाना है। निर्माण लागत में पर्यवेक्षण शुल्क और 10 प्रतिशत की अतिरिक्त सीमा भी प्रदान की जाती है। निर्माण लागत पर उचित ब्याज दर पर अतिरिक्त ब्याज की भी अनुमति है। मद (viii)(ए) में विभिन्न प्रकार के फ्लैटों की ऊपरी सीमा तय करने का प्रावधान है: -

(Viii) “सर्व समावेशी लागत: लाभ जोड़ने से पहले (ए) पिछले पैराग्राफ में उल्लिखित सभी लागतों का योग प्रति आवास इकाई सर्व समावेशी लागत देगा। यह सुनिश्चित किया जाता है कि यह लागत रुपये की अधिकतम लागत के भीतर है। श्रेणी-ए के लिए 12,000 (8,000 रुपये)। रु. श्रेणी बी के लिए 20,000 (रु. 18,000), रु. सरकार द्वारा निर्धारित 50,000 (एमटीजी के लिए 42,000 रुपये और एचटीजी के लिए 1.25 लाख रुपये (1 लाख रुपये)। ब्रैकेट में दिए गए आंकड़े पुरानी सीलिंग लागत को दर्शाते हैं, यानी 30 जून, 1982 तक लागू सीलिंग लागत”

(10) लिखित बयान में, जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, बोर्ड द्वारा एक सामान्य रुख अपनाया गया था कि आवंटित फिएट की कीमत में वृद्धि निर्माण सामग्री की कीमत में वृद्धि के कारण और योजना के अनुसार थी। इस सामान्य कथन को बहस के समय पर्याप्त नहीं माना जा रहा है, निर्मित फ्लैटों की कीमत अंततः कैसे तय की गई, इसका विवरण देते हुए दो चार्ट तैयार किए गए हैं। चार्ट ‘ए’ और ‘बी’ फ्लैटों की कीमत का विवरण देते हैं। चार्ट ‘ए’ एल.टी.जी. को संदर्भित करता है। (डुप्लेक्स) फ्लैट वर्ष 1984 में पूरे हुए। आइटम संख्या 1 से 8. और आइटम संख्या 9 और 10 में उल्लिखित अन्य फ्लैट मार्च, 1988 में पूरे हुए और मद में उल्लिखित दो अन्य फ्लैटों का निर्माण कार्य पूरा हुआ। नंबर 12 और 13 का निर्माण 1986 में पूरा हुआ था। इन दोनों फ्लैटों का निर्माण स्व-वित्तपोषण योजना के तहत किया गया था। यह चार्ट कीमतों के निर्धारण का अधिक विवरण भी देता है। चार्ट ‘बी’ एम.आई.जी. की कीमत के निर्धारण को संदर्भित करता है। (डुप्लेक्स) फ्लैट सेक्टर 40-बी, चंडीगढ़ में। इन दोनों चार्ट के साथ इन फ्लैटों की कीमत तय करने के समर्थन में दस्तावेज भी पेश किये गये हैं।

- (11) हाउसिंग बोर्ड द्वारा सामान्य योजनाओं के तहत या स्व-वित्तपोषण योजना के तहत निर्मित फ्लैटों की कीमत का निर्धारण बोर्ड के विशेषज्ञों को करना है क्योंकि इसके लिए अलग-अलग गणना करने की आवश्यकता होती है, यानी प्लॉट की कीमत की दर, क्षेत्रफल प्लॉट का मूल्य, निर्माण की दर, निर्मित हिस्से का क्षेत्रफल, विभागीय शुल्क, हुडको द्वारा वित्तपोषित राशि पर ब्याज दर और लाभ। इन छोटी-छोटी बातों में जाना उचित नहीं समझा जाता। फिर भी, कुछ ऐसे मामले हैं जिन पर इन मामलों में विचार करने की आवश्यकता है।
- (12) विचार के लिए पहला बिंदु यह है कि क्या बोर्ड उन फ्लैटों के संबंध में ब्याज ले सकता है जो पहले निर्मित किए गए थे और याचिकाकर्ताओं को इसे आवंटित करने में देरी हुई थी। याचिकाकर्ताओं के अनुसार, बोर्ड उस अवधि के लिए ब्याज वसूलने का हकदार नहीं है, जिस अवधि में याचिकाकर्ताओं को फ्लैट आवंटन में देरी हुई थी, जो लगभग दो साल की थी। दूसरे प्रश्न पर बहस यह है कि ब्याज केवल भूमि और उस पर निर्मित भवन की लागत पर लगाया जा सकता है, न कि अन्य मदों जैसे विकास शुल्क, हुडको को भुगतान किए गए ब्याज और बोर्ड द्वारा निर्धारित लाभ पर। दावेदारों द्वारा उठाया गया तीसरा प्रश्न बोर्ड द्वारा दावा की गई लाभ की दर के संबंध में है। तर्क के अनुसार, बोर्ड द्वारा निर्मित फ्लैटों के संबंध में लाभ वसूलना एक समान होना चाहिए, अन्यथा, यह भेदभाव के साथ-साथ मनमानी होगी जिसे कायम नहीं रखा जा सकता है।
- (13) बोर्ड द्वारा निर्मित चार्ट 'ए' एल.आई.जी. की कीमत का निर्धारण बताता है। (डुप्लेक्स) फ्लैट। 1977 में, फ्लैट की अस्थायी लागत रुपये तय की गई थी। जमीन की कीमत को ध्यान में रखते हुए 18,000 रु. जैसा कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा बोर्ड को 38.50 प्रति वर्ग गज देने का वादा किया गया था। कवर्ड एरिया 440 वर्ग फीट था. 24 दिसंबर, 1981 को बोर्ड को जमीन आवंटित की गई और अंततः चंडीगढ़ प्रशासन ने जमीन की कीमत रुपये की दर से वसूल की। 80 प्रति वर्ग गज. इन फ्लैट्स का निर्माण 1984 में पूरा हुआ था। उस समय यानी अगस्त, 1984 में अंतिम कीमत 20,000 रुपये तय की गई थी। ग्राउंड फ्लोर पर फ्लैट के लिए 73,300 रुपये और पहली मंजिल पर फ्लैट की कीमत 70,900 रुपये है। इसमें विभागीय शुल्क 10 प्रतिशत, ब्याज 12.6 प्रतिशत, लाभ 10 प्रतिशत शामिल था और कवर क्षेत्र को 656 वर्ग फुट तक बढ़ा दिया गया था। यह कीमत उन फ्लैटों के लिए तय की गई है जो सिविल रिट याचिका संख्या 4482/1986, 7564/1987, 7113/1988 और 7128/1987 में विवाद में हैं। कुछ फ्लैट जून, 1984 में पूरे हो गये और उनकी कीमत इस प्रकार तय की गई:-

(i) भूतल के फ्लैट के लिए – रु. 76,300.

(ii) पहली मंजिल के फ्लैट के लिए- रु. 73,300.

अन्य विवरण समान हैं. ये फ्लैट 1988 की सिविल रिट याचिका संख्या 6154 और 8501 में विवाद में हैं। जिस फ्लैट पर सी.डब्ल्यू.पी. में विवाद है। क्रमांक 7183 ऑफ 1988 में ग्राउंड फ्लोर के फ्लैट की कीमत 1000 रुपए तय की गई है। 1,11,800 और पहली मंजिल के फ्लैट के लिए रु. 1,07,500. सी.डब्ल्यू.पी. में 1988 के नंबर 5082, फ्लैट के प्रकार के लिए, कीमत रुपये तय की गई थी। ग्राउंड फ्लोर पर 1,06,600 रु. पहली मंजिल पर 1,02,500। इन फ्लैटों का निर्माण 1984 में किया गया था लेकिन दिसंबर, 1987 में आवंटित किया गया था। इस चार्ट में यह समझाने की मांग की गई है कि ये फ्लैट पहले दूसरों को आवंटित किए गए थे लेकिन वर्तमान याचिकाकर्ताओं को फिर से आवंटित कर दिए गए थे। यह वृद्धि मूल कीमत पर प्रति वर्ष 12.5 प्रतिशत की दर से ब्याज जोड़ने और रुपये की दर से निगरानी रखने के कारण किए गए व्यय के कारण है। 50 प्रति माह. सी.डब्ल्यू.पी. में विवादित फ्लैटों के संबंध में। 1988 की संख्या 6657 और 7889, शुरू में तय की गई अस्थायी कीमत रुपये थी। चंडीगढ़ प्रशासन को दी गई जमीन के लिए 18,000 रुपये वसूलने थे। 38.50 प्रति वर्ग गज. फ्लैट का कवर्ड एरिया 446 वर्ग फीट होना था। बोर्ड को जमीन 10 अगस्त 1983 को आवंटित की गई थी और जमीन की कीमत रुपये ली जा रही थी। 95 प्रति वर्ग गज. फ्लैटों का निर्माण मार्च, 1988 में किया गया था। अंतिम कीमत रुपये तय की गई थी। ग्राउंड फ्लोर के लिए 98,200 रु. प्रथम तल के लिए 92,700-विभागीय शुल्क 10 प्रतिशत, ब्याज 12.5 प्रतिशत, लाभ 8 प्रतिशत। कवर्ड एरिया 749 वर्ग फीट था। मकान मार्च, 1988 में पूरे हुए और मई, 1988 में आवंटित किए गए। उन फ्लैटों के संबंध में जो सी.डब्ल्यू.पी. में विवाद में हैं। 1988 का क्रमांक 10072, स्थिति उपरोक्तानुसार ही है। स्ववित्तपोषित योजना के अंतर्गत निर्मित फ्लैटों के संबंध में जो सी.डब्ल्यू.पी. में विवाद में हैं। 1987 की संख्या 3707 और 3708, अस्थायी लागत रुपये थी। 70,000 पर विभागीय शुल्क 10 प्रतिशत, ब्याज 12.5 प्रतिशत और लाभ 10 प्रतिशत है। भूमि की दर रु. थी. 175 प्रति वर्ग गज. चंडीगढ़ प्रशासन ने जमीन आवंटित कर दी जून, 1985 और फ्लैटों का निर्माण नवंबर, 1986 में किया गया और मई, 1987 में निम्नानुसार कीमत पर आवंटित किया गया: -

- i) भूतल पर रु. 97,900.
- ii) प्रथम तल पर रु. 87,400.

विभागीय शुल्क 10 प्रतिशत, ब्याज 13.5 प्रतिशत और लाभ 8 प्रतिशत।

- (14) ऊपर दिए गए विवरण के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि बोर्ड द्वारा एक ही श्रेणी के फ्लैटों के साथ-साथ विभिन्न श्रेणी के फ्लैटों के संबंध में आवंटियों से अलग-अलग दरों पर लाभ लिया गया है। हुडको के दिशानिर्देश फ्लैटों के निर्माण की लागत पर 5 प्रतिशत की दर से न्यूनतम लाभ प्रदान

करते हैं। बोर्ड के वकील का तर्क यह है कि चूंकि दिशानिर्देशों में केवल न्यूनतम लाभ का उल्लेख किया गया है, इसलिए विभिन्न श्रेणियों के फ्लैटों के संबंध में लाभ की दर निर्धारित करना बोर्ड का काम है। मुझे डर है कि इस विवाद को इस रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता। “न तो कोई निर्देश या दिशानिर्देश और न ही किसी प्राधिकरण का कोई आदेश यह दिखाने के लिए प्रस्तुत किया गया है कि विभिन्न श्रेणियों के फ्लैटों के लिए, लाभ की अलग-अलग दर ली जानी थी। बोर्ड की ओर से उपस्थित अधिवक्ता श्री आर.एस. मोंगिया ने तर्क दिया कि एल.आई.जी. फ्लैट्स पर 10 प्रतिशत ब्याज लिया जा रहा था और एच.आई.जी. फ्लैट्स पर 8 फीसदी ब्याज लिया जा रहा था। हालाँकि, उन्होंने उन फ्लैटों की श्रेणी निर्दिष्ट नहीं की जिनके लिए न्यूनतम निर्धारित दर 5 प्रतिशत ली जा रही है। विभिन्न श्रेणियों के फ्लैटों के अलग-अलग आवंटियों से लाभ की अलग-अलग दरें वसूलने को बोर्ड के अधिकारियों की इच्छा पर नहीं छोड़ा जा सकता है। जैसा कि ऊपर देखा गया है, हुडको दिशानिर्देशों में, लाभ के लिए न्यूनतम 5 प्रतिशत शुल्क लिया जा सकता है। यदि बोर्ड को लाभ की उच्च दर वसूलनी थी, तो इस संबंध में सबसे पहले उचित आदेश पारित करना आवश्यक था ताकि किसी विशेष तिथि से (आमतौर पर संभावित होने के लिए) लाभ की दर (न्यूनतम! निर्धारित से अधिक) निर्धारित की जा सके।), और इसके अलावा किसी विशेष श्रेणी के फ्लैट के संबंध में लाभ की दर में इस तरह के बदलाव के लिए कारण बताएं। बोर्ड के वकील द्वारा बहस के समय मौखिक तर्क उठाया गया कि 10 प्रतिशत की सीमा तक लाभ को उचित माना जाना चाहिए जैसा कि बोर्ड द्वारा लिया गया है और यदि कुछ कारणों से, कुछ श्रेणी के फ्लैटों के लिए, यह किया गया है घटाकर 8 प्रतिशत कर दिया गया, इसमें कोई दोष नहीं पाया जाना चाहिए। मुझे डर है कि इस तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता। चूंकि इस संबंध में बोर्ड या सरकारी प्राधिकारी का ऐसा कोई निर्णय प्रस्तुत नहीं किया गया है। दिशानिर्देशों में निर्धारित न्यूनतम दर पर लाभ अनुमेय माना जाता है जिसे बोर्ड द्वारा आवंटियों से वसूला जा सकता है।

(15) चूंकि हुडको ने भवनों के निर्माण के लिए उपलब्ध कराए गए वित्त पर ब्याज की दर बढ़ाकर 13.5 प्रतिशत कर दी है, इसलिए बोर्ड पूरा होने पर फ्लैट की कीमत के बराबर ही ब्याज ले सकता है, हालांकि पहले केवल 12 प्रतिशत ब्याज लिया जाता था। उत्साहित होना। सी.डब्ल्यू.पी. में विवादित फ्लैटों के संबंध में इसमें कोई दोष नहीं पाया जा सकता है। संख्या 3707 और 3708 ओटी 1987। आई'हेएससी- फ्लैटों का निर्माण स्व-वित्तपोषण योजना के तहत किया गया था।

(16) उन फ्लैटों के संबंध में, जिनका निर्माण 1984 में पूरा हो गया था लेकिन उन्हें 1987 में आवंटित किया गया था, फ्लैटों की कीमत में अंतर है, जैसा कि चार्ट 'ए' से स्पष्ट है, जिसका विवरण ऊपर दिया गया है। बोर्ड के वकील का तर्क यह है कि ये फ्लैट पहले दूसरों को आवंटित किए गए थे और उन आवंटनों को रद्द करने पर, ये फ्लैट सी.डब्ल्यू.पी. में याचिकाकर्ताओं को

आवंटित किए गए थे। दिसंबर, 1987 में 1988 के नंबर 7183 और 5082। कीमत को संशोधित करते समय, मूल कीमत पर 12.5 प्रतिशत की दर से ब्याज और निगरानी और वार्ड शुल्क रु। 31 दिसंबर 1987 तक 50 प्रति माह जोड़े गए हैं। फ्लैटों का मूल्य दोबारा तय करने की यह प्रक्रिया उचित प्रतीत नहीं होती है। जब जून, 1984 में भूतल के फ्लैट की कीमत रुपये तय की गई थी। इसे बढ़ाकर 76,300 रुपये कर दिया गया। दिसंबर, 1987 में कीमत 1,11,800 रु. 76,300, जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, में विभागीय शुल्क 10 प्रतिशत, ब्याज 12.5 प्रतिशत और लाभ 8 प्रतिशत शामिल है। बोर्ड विभागीय शुल्क, ब्याज के साथ-साथ लाभ पर 12.5 प्रतिशत चार्ज करने का हकदार नहीं था। यह आराम देते हुए दोगुना ब्याज वसूलने के समान है जिसकी न तो दिशानिर्देशों के तहत और न ही किसी कानून के तहत अनुमति है। बोर्ड भूखंड की कीमत पर बोर्ड को भूमि आवंटन की तिथि से लेकर आवंटी को फ्लैट आवंटन की तिथि तक 12.5 प्रतिशत ब्याज ले सकता है। बीच में यदि फ्लैट किसी और को आवंटित कर दिया गया और उसके बाद फिर से शुरू कर दिया गया, तो फ्लैट की निर्धारित कीमत पर, जिसमें जमीन पर ब्याज और विभागीय शुल्क और लाभ शामिल है, फिर से फ्लैट के पुनः आवंटन पर, इन मर्दों पर, आगे ब्याज नहीं दिया जा सकता है। तैयार रहें। बोर्ड के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि फ्लैटों को कब से फिर से शुरू किया गया था। इस प्रकार निर्धारित कीमत का भुगतान न करने पर पिछले आवंटी द्वारा, उसी कीमत पर, बोर्ड दूसरे आवंटी से ब्याज का दावा भी कर सकता है क्योंकि बोर्ड, पिछले आवंटी को आवंटन के समय निर्धारित की गई पूरी कीमत से वंचित हो गया था। इस विवाद को स्वीकार नहीं किया जा सकता क्योंकि यह स्वीकार किया गया है कि जब पिछला आवंटन रद्द कर दिया गया था, बोर्ड ने पिछले आवंटी द्वारा जमा की गई राशि का कुछ प्रतिशत चार्ज किया था जिसे अब याचिकाकर्ताओं को आवंटित किए जा रहे फ्लैट की कीमत तय करते समय समायोजित नहीं किया जा रहा है।

- (17) जैसा कि ऊपर देखा जा चुका है, पिछली रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान, कुछ याचिकाकर्ताओं को फ्लैट आवंटित किए गए थे और इसमें देरी हुई थी। पी के लिए वकील का तर्क। याचिकाकर्ताओं का कहना है कि इस देरी के लिए याचिकाकर्ताओं की कोई गलती नहीं है और बोर्ड को इस अवधि के लिए ब्याज वसूलने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। इस विवाद में दम है। एक बार जब फ्लैटों का निर्माण हो जाता है और उनकी बिक्री कीमत तय हो जाती है, तो सभी पात्र आवंटियों को ड्रॉ निकालने के बाद, जैसा कि प्रथा है, उक्त कीमत पर फ्लैटों का कब्जा दिया जाना था। ऐसे याचिकाकर्ताओं को मनमाने ढंग से कुछ समय के लिए फ्लैटों के कब्जे से वंचित कर दिया गया, जिसके लिए वे दोषी नहीं थे। देरी के लिए ऐसे आवंटियों से 12.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से निर्धारित बिक्री मूल्य पर ब्याज वसूलने का बोर्ड के पास कोई कारण नहीं है। याचिकाकर्ताओं की ओर से तर्क दिया गया कि किशतों की अवधि को मनमाने ढंग से घटाकर दस वर्ष कर दिया गया है, जिसके परिणामस्वरूप किस्त की कीमत में वृद्धि हुई है। इस विवाद को स्वीकार नहीं किया जा

सकता. हुडको की ओर से जारी गाइडलाइन के तहत किस्तों की अवधि तय की गई है. चूंकि समय कम करने से किस्तों की संख्या कम हो गई है, इसलिए वार्षिक किस्तों में भी तदनु रूप वृद्धि होनी आवश्यक है। ये विवाद है. इसलिए, विकर्षित किया गया।

(18) बोर्ड के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि याचिकाकर्ताओं ने फ्लैटों के आवंटन के समय तय की गई कीमत को स्वीकार कर लिया है, इसलिए अनुबंध अधिनियम की धारा 19-ए के मद्देनजर इसे चुनौती नहीं दी जा सकती है। इस विवाद को स्वीकार नहीं किया जा सकता. बोर्ड संविधान के अनुच्छेद 12 के तहत एक राज्य है। बोर्ड का संपूर्ण वित्तीय नियंत्रण सरकार के पास है। फ्लैटों का निर्माण बोर्ड द्वारा किया जाता है और विभिन्न श्रेणियों के व्यक्तियों को आवंटित किया जाता है। और बोर्ड को हुडको, एक अन्य सरकारी उपक्रम द्वारा दिए गए दिशानिर्देशों के अनुसार फ्लैटों की कीमत तय करने की आवश्यकता थी, इस मामले को ध्यान में रखते हुए, जिस अनुबंध को धारा के तहत एक ढाल के रूप में बोर्ड द्वारा बचाव के रूप में पेश करने की मांग की गई है संविदा अधिनियम की धारा 19-ए उपलब्ध नहीं है। ऊपर उल्लिखित न्यायिक घोषणाओं के अनुसार कीमत तय करने में मनमानी पर केवल उसी सीमा तक ध्यान दिया जा सकता है। अन्यथा, जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, फ्लैटों की कीमत के निर्धारण का पूरा विवरण नहीं दिया जाना था।

(19) ऊपर दर्ज किए गए कारण के लिए, सभी रिट याचिकाओं को हुडको द्वारा जारी दिशानिर्देशों और ऊपर की गई टिप्पणियों के तहत याचिकाकर्ताओं के फ्लैटों की कीमत और किस्तों को फिर से तय करने के निर्देश के साथ लागत के संबंध में बिना किसी आदेश के अनुमति दी गई।

न्यायामूर्ति जी. आर.

मजीठिया, जे के समक्ष

मंगल दास (मृत) अपने कानूनी

प्रतिनिधि के माध्यम से-

सेंटेटिव्स, -

अपीलकर्ता,

बनाम

अन्य-प्रतिवादी।

1988 के आदेश क्रमांक 1011 से प्रथम

अपील।

31 अगस्त, 1989.

मोटर वाहन अधिनियम, 1939 (1939 का अधिनियम IV)—एस. 110-ए—आवेदन के अंतर्गत—आवेदन के लंबित रहने के दौरान घायल दावेदार की मृत्यु—मृतक के कानूनी उत्तराधिकारी—प्रतिस्थापित किये जाने का अधिकार।

माना गया कि यदि दुर्घटना के परिणामस्वरूप चोट लगने के बजाय किसी व्यक्ति की मृत्यु हो जाती है, तो मैक्सिम एक्टियो पर्सनैलिस मोरिटुर कम पर्सोना को लागू नहीं किया जा सकता है। कानूनी प्रतिनिधि मृतक की संपत्ति को हुए नुकसान के लिए मुआवजे का दावा कर सकते हैं। यदि किसी घायल व्यक्ति द्वारा उन वस्तुओं के संबंध में मुआवजे के लिए कोई कार्रवाई शुरू की जाती है, जिसमें उसकी संपत्ति को नुकसान होता है, तो कार्रवाई के लंबित रहने के दौरान उसकी मृत्यु हो जाने पर इसे कानूनी प्रतिनिधियों के पास क्यों नहीं रखा जाना चाहिए। आवेदकों को मृत दावेदार के कानूनी प्रतिनिधि के रूप में रिकॉर्ड पर लाने की अनुमति है।

(पैरा 3 एवं 5)

श्री जे.एस. सेखों, मोटर दुर्घटना दावा न्यायाधिकरण, चंडीगढ़ की अदालत के 9 अक्टूबर, 1987 के आदेश से पहली अपील, जिसमें मंगल दास के आवेदन और मूल दावे को लागत के बारे में कोई आदेश दिए बिना खारिज कर दिया गया।

दावा: रु. 2,00,000 का दावा किया गया था.

अपील में दावा: श्रम न्यायालय के आदेश को उलटने के लिए।

अपीलकर्ताओं की ओर से ठाकुर करतार सिंह, अधिवक्ता।

महाराज बख्श सिंह, वकील, प्रतिवादी संख्या 3 के लिए।

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।

अधिकारी
Officer)

मनजोत कौर
प्रशिक्षु न्यायिक
(Trainee Judicial
गुरुग्राम, हरियाणा