

माननीय एच. एस. भल्ला, जे., के समक्ष

तरलोचन सिंह और अन्य, याचिकाकर्ता  
बनाम

यू.टी. चंडीगढ़ और अन्य, — उत्तरदाताओं

C.W.P. No. 4225 of 2006

31 मई, 2007

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-एक दुकान-सह-कार्यालय की खरीद- इसे एससीओ दिखाते हुए याचिकाकर्ताओं के नाम पर स्थानांतरण- दलील कि आवंटन जारी करने के समय संपत्ति के चरित्र के संबंध में एक वास्तविक त्रुटि हुई पत्र और स्थानांतरण आदेश - आवंटन पत्र या स्थानांतरण आदेश में सुधार के संबंध में कोई सूचना नहीं - मूल आवंटन पत्र और स्थानांतरण आदेश स्पष्ट रूप से संपत्ति शॉप-कम-ऑफिस को दर्शाता है - याचिकाकर्ता एससीएफ से एससीओ में रूपांतरण शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं - याचिका स्वीकार की गई, उत्तरदाताओं रूपांतरण शुल्क के रूप में ली गई राशि वापस करने का निर्देश दिया गया है।

निर्णय, स्थानांतरण आदेश के अवलोकन से यह बात स्पष्ट रूप से स्पष्ट हो जाती है विचाराधीन संपत्ति यानी एससीओ नंबर 76 को नाम पर स्थानांतरित कर दिया गया था याचिकाकर्ताओं ने इसे एससीओ नंबर 76, सेक्टर 30-सी चंडीगढ़. के रूप में दर्शाया है। उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने यह प्रस्तुत किया है संपत्ति के चरित्र के संबंध में एक प्रामाणिक त्रुटि हुई पत्र जारी करते समय दिनांक 26 जून, 2003 के स्थानांतरण आदेश के अनुसार दृष्टिगत रूप से जमीन पर गिर जाती है। तथ्य यह है कि संपत्ति इसे एससीओ नंबर 76 दिखाकर याचिकाकर्ताओं के पक्ष में स्थानांतरित कर देने से संपत्ति के चरित्र के संबंध में उत्तरदाताओं के मामले के ताबूत में एक और कील ठोक दी है। ये ट्रांसफर 26 जून, 2003 को हुआ। इस स्तर पर भी, यदि गलती हुई, तो हुई पत्र जारी करने में विभाग द्वारा सुधार नहीं किया गया है न ही विभाग ने दोषी अधिकारी/कर्मचारियों के खिलाफ कार्रवाई की है जिन्होंने आवंटन पत्र एवं स्थानांतरण आदेश उनकी आँख बंद कर जारी कर दिया है। ज़ोनिंग प्लान और कंट्रोल शीट आवंटन पत्र

और स्थानांतरण आदेश जारी करने के समय भी विभाग में उपलब्ध थी और अब जब याचिकाकर्ताओं ने व्यापार में परिवर्तन के लिए आवेदन किया और उत्तरदाता अचानक जाग उठे संपत्ति के चरित्र के बारे में दलील देते हुए कि वास्तव में ऐसा दुकान-सह-कार्यालय नहीं था, लेकिन विचाराधीन संपत्ति एक दुकान-सह-फ्लैट है। इसके अलावा, दोनों विक्रेताओं ने संबंधित संपत्ति खरीदी इसे शॉप-कम-ऑफिस नहीं, बल्कि शॉप-कम-फ्लैट बताया गया पुनरावृत्ति की लागत, मैं फिर से उस अंततः संपत्ति का निरीक्षण करना चाहूंगा याचिकाकर्ताओं के नाम पर दुकान-सह-कार्यालय नंबर 76 के रूप में स्थानांतरित किया गया था। और आदेश पारित होने के बाद आज तक आवंटन पत्र के साथ-साथ स्थानांतरण आदेश में सुधार के संबंध में याचिकाकर्ताओं को कभी कोई नोटिस नहीं दिया गया ।

(पैरा 8)

आगे निर्णय, कि याचिकाकर्ताओं को केवल व्यापार परिवर्तन के लिए प्रतिवादी-विभाग का दरवाजा खटखटाना आवश्यक था। उन्हें शॉप-कम-फ्लैट से दुकान-सह-कार्यालय कन्वर्जन शुल्क का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं थी । मूल आवंटन पत्र और स्थानांतरण के बाद से आदेश में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि विचाराधीन इमारत शॉप-कम-ऑफिस थी और व्यापार में बदलाव के लिए शॉप-कम-फ्लैट में किसी भी रूपांतरण की आवश्यकता नहीं थी। याचिकाकर्ताओं पर 3,60,000 रुपये का भुगतान करने का दबाव डाला गया। हालाँकि, व्यापार में बदलाव के लिए, याचिकाकर्ताओं को नियमों और विनियमों के अनुसार शुल्क का भुगतान करना आवश्यक है।

(पैरा 8)

सी.एम. मुंजल, एडवोकेट, याचिकाकर्ताओं के लिए.

के.के. गुप्ता, एडवोकेट, चंडीगढ़ प्रशासन के लिए.

एच.एस. भल्ला, जे

(1) (1) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट का आह्वान करते हुए, याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादियों को 3.60 लाख, रुपये की राशि, जो उनके द्वारा दुकान-सह-फ्लैट के दुकान-सह-कार्यालय में रूपांतरण शुल्क के कारण अवैध रूप से वसूला गया है, वापस करने का निर्देश देते हुए परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी करने का अनुरोध किया है। याचिकाकर्ताओं ने कानून के अनुसार प्रतिवादियों को दिए गए दिनांक 21 दिसंबर, 2005 (अनुलग्नक पी-14) के कानूनी नोटिस पर निर्णय लेने का अनुरोध किया है।

(2) (2) इस याचिका के निपटारे के लिए जिन तथ्यों पर ध्यान देने की आवश्यकता है, वे यह हैं कि उत्तरदाताओं ने सेक्टर 30-सी में एक वाणिज्यिक साइट, अर्थात्, S.C.O नं. 76, 34,000 रुपये की राशि के लिए 11 जून, 1968 को, एक श्रीमती बिमला देवी, राम गोपाल की पत्नी, चंडीगढ़ निवासी के पक्ष में प्रिंटिंग प्रेस-सह-जनरल के व्यापार के लिए आवंटित की। आवंटन पत्र की एक प्रति रिट याचिका के साथ अनुलग्नक पी-1 के रूप में संलग्न की गई है। उन्होंने उसको श्री G.P बंसल, श्री कृष्ण दास बंसल के पुत्र, दिल्ली निवासी के पक्ष में रु 2.25,000 में 27 जुलाई, 1998 को पंजीकृत बिक्री विलेख से बेच दिया। यह याचिकाकर्ताओं का मामला है कि आवंटन पत्र और उसके मूल आवंटि द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि शुरू से ही परिसर दुकान-सह-कार्यालय था और इसे कभी भी दुकान-सह-फ्लैट के रूप में वर्णित नहीं किया गया था। याचिकाकर्ताओं ने उक्त दुकान-सह-कार्यालय नं. 76 उपर्युक्त G.P. बंसल से 17 जून, 2003 के पंजीकृत बिक्री विलेख के माध्यम से रु 42 लाख में खरीदा था, जिसकी एक प्रति याचिका के साथ अनुलग्नक पी-3 के रूप में संलग्न है। बिक्री विलेख के पंजीकरण के बाद, याचिकाकर्ताओं ने अपने पक्ष में दुकान-सह-कार्यालय के हस्तांतरण के लिए आवेदन किया और इसकी अनुमति -26 जून, 2003 के पत्र के माध्यम से दी गई। याचिकाकर्ताओं ने उक्त एससीओ सं. 76 में व्यापार को बदलने के लिए, जिसे पहले प्रिंटिंग प्रेस-सह-जनरल के रूप में दिखाया गया था, उत्तरदाताओं को आवेदन किया और रु. 50, 000 उसी के साथ और इसकी मंजूरी के लिए ड्राइंग भी जमा की। उपरोक्त पत्र के जवाब में, उत्तरदाताओं ने 27 अक्टूबर, 2004 को याचिकाकर्ताओं को एक पत्र संबोधित किया कि पहले शॉप-कम-फ्लैट को शॉप-कम-ऑफिस में प्राप्त किया जाए। पत्र के जवाब में, याचिकाकर्ताओं ने जवाब भेजा कि उन्होंने व्यापार परिवर्तन के लिए आवेदन किया था और उनका परिसर पहले से ही शॉप-कम-ऑफिस था न कि शॉप-कम-फ्लैट और इसलिए, रूपांतरण प्राप्त करना पूरी तरह से गलत और अप्रासंगिक है। दुकान-सह-फ्लैट से दुकान-सह-कार्यालय तक। लेकिन इस अनुरोध को उत्तरदाताओं ने स्वीकार नहीं किया और याचिकाकर्ताओं ने फिर से आवेदन किया और अनुरोध किया कि उनसे केवल

व्यापार का रूपांतरण शुल्क लिया जाए। याचिकाकर्ताओं ने उत्तरदाताओं को एक अभ्यावेदन दिया, लेकिन उन्होंने भवन योजना को मंजूरी नहीं दी और व्यापार के रूपांतरण की भी अनुमति नहीं दी। याचिकाकर्ताओं ने फिर से, दो अलग-अलग अभ्यावेदनों के माध्यम से उत्तरदाताओं से 6 दिसंबर, 2004 को लिखित अनुरोध/अभ्यावेदन द्वारा शॉप-कम-फ्लैट से शॉप-कम-ऑफिस में परिवर्तन को वापस लेने का अनुरोध किया, लेकिन कोई प्रभाव नहीं पड़ा। यह आगे बताया गया है कि उत्तरदाताओं ने अपने उप-विभागीय अधिकारी भवनों के माध्यम से याचिकाकर्ताओं को फिर से एक पत्र लिखकर परिसर को शॉप-कम-फ्लैटो शॉप-कम-ऑफिस से परिवर्तित करने के लिए कहा। इस पत्र के जवाब में, व्यापार के रूपांतरण में किसी भी देरी से बचने के लिए, क्योंकि याचिकाकर्ताओं को गेस्ट हाउस खोलना था, उन्होंने शॉप-कम-फ्लैट से शॉप-कम-ऑफिस में रूपांतरण व्यापार के रूपांतरण शुल्क में समायोजित करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखने की शर्त पर, शुल्क रु 3,60,000 रुपये विरोध के तहत जमा किया। उपरोक्त पत्र के जवाब में, 3,60,000 रुपये की प्राप्ति के बाद प्रतिवादियों ने एस.सी.ओ. साइट नंबर 76 के शॉप-कम-फ्लैट से शॉप-कम-ऑफिस रूपांतरण के संबंध में 10 जनवरी, 2005 को एक पत्र जारी किया। 10 जनवरी, 2005 के पत्र की एक प्रति याचिका के साथ अनुबंध पी-13 के रूप में संलग्न है। याचिकाकर्ताओं ने कई बार उक्त अवैध राशि की वापसी का अनुरोध किया, जो उन्होंने जबरन और व्यापार परिवर्तन की आड़ में ली थी, लेकिन उत्तरदाताओं ने किसी न किसी बहाने से उसे वापस करने से इनकार कर दिया। इसके बाद याचिकाकर्ताओं ने 21 दिसंबर, 2005 को अपने वकील के माध्यम से एक कानूनी नोटिस भेजा, लेकिन उत्तरदाताओं ने राशि वापस नहीं की और इसके कारण याचिका दायर करना जरूरी हो गया।

(3) दूसरी ओर, प्रतिवादी द्वारा याचिका का विरोध किया गया और लिखित उत्तर के माध्यम से बताया गया कि याचिकाकर्ताओं के पास शॉप-कम-फ्लैट से शॉप-कम-ऑफिस के रूपांतरण शुल्क की राशि वापस करने का कोई अधिकार नहीं है, जो कि याचिकाकर्ताओं ने स्वेच्छा से जमा किया है और इस तरह व्यापार को जनरल से गेस्ट हाउस में परिवर्तित कर दिया है और अब उन्हें इस मामले पर आंदोलन करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। उत्तरदाताओं द्वारा यह भी स्वीकार किया गया है कि प्लॉट नंबर 76, सेक्टर 30-सी, चंडीगढ़, शुरू में राम गोपाल की पत्नी बिमला देवी के नाम पर आवंटित किया गया था, लेकिन उन्हें जारी किए गए आवंटन पत्र में, एस.सी.एफ. (ज़ोनिंग प्लान/कंट्रोल शीट के तहत, उक्त साइट को एस.सी.एफ. के रूप में प्रदान किया गया है) के स्थान पर पूर्वोक्त साइट कुछ इस तरह गलत तरीके से एस.सी.ओ. के रूप में वर्णित किया गया। यह भी स्वीकार किया गया कि मूल आवंटनी ने उक्त स्थल जी.पी. बंसल के पक्ष में बेच दिया। और उत्तर देने वाले

उत्तरदाताओं द्वारा फिर से यह दावा किया गया है कि ज़ोनिंग योजना के अनुसार प्रश्न में साइट एससीएफ थी, लेकिन आवंटन पत्र में इसे गलत तरीके से एससीओ के रूप में वर्णित किया गया था। यह स्वीकार किया गया है कि उपरोक्त जी.पी. बंसल ने इसके बाद याचिकाकर्ताओं के पक्ष में साइट बेच दी। उत्तरदाताओं ने यह भी स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ताओं ने उक्त श्री जी.पी. बंसल से साइट की खरीद के परिणामस्वरूप अधिकारों को अपने पक्ष में हस्तांतरित करने के लिए आवेदन किया था। उत्तरदाताओं ने यह भी स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ताओं ने व्यापार को जनरल से गेस्ट हाउस में बदलने के लिए आवेदन किया था और 50,000 रुपये की टोकन मनी भी जमा की थी। उत्तरदाताओं ने यह भी स्वीकार किया है कि याचिकाकर्ताओं के पत्र के जवाब में याचिकाकर्ताओं को सूचित किया गया था कि याचिकाकर्ताओं को पहले एस.सी.एफ. को एस.सी.ओ. में परिवर्तित प्राप्त करना होगा और फिर व्यापार के रूपांतरण के लिए, जिसका बिना किसी विरोध के विधिवत पालन किया गया, जैसा कि पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है, जिसके तहत याचिकाकर्ताओं को रूपांतरण की मांग स्वीकार की गई और रूपांतरण की अनुमति दी गई, जिसे याचिकाकर्ताओं ने बिना किसी विरोध के विधिवत स्वीकार कर लिया। यह आगे बताया गया है कि याचिकाकर्ताओं ने एससीएफ के रूपांतरण के लिए राशि जमा की थी और बिना किसी विरोध के जमा की थी और यह आवश्यक होने के बाद ही जमा की गई थी, याचिकाकर्ताओं को इस मामले पर आंदोलन करने की अनुमति नहीं दी जा सकती कि विचाराधीन साइट एससीएफ नहीं थी और उत्तरदाताओं को ज़ोनिंग प्लान/कंट्रोल शीट के साथ जाना होगा जिसमें साइट को शॉप-कम-फ्लैट के रूप में वर्णित किया गया है और योजना को मंजूरी भी दे दी गई है। यदि किसी प्रकार आवंटन पत्र पर एस.सी.एफ. के स्थान पर एस.सी.ओ. अंकित कर दिया गया तो इसका मतलब यह नहीं है कि याचिकाकर्ताओं को विशेष रूप से कोई निहित अधिकार प्राप्त है। इसके अलावा, रूपांतरण शुल्क बिना किसी विरोध के थे और याचिका में उठाए गए अन्य दावों को नकारते हुए प्रार्थना की गई कि याचिका खारिज कर दी जाए।

(4) याचिकाकर्ताओं ने प्रतिकृति दाखिल करने का विकल्प चुना जिसमें उन्होंने उत्तरदाताओं द्वारा अपनाए गए रुख को चुनौती दी और लिखित बयान में किए गए दावों से इनकार किया और याचिका में अपनाए गए रुख को दोहराया।

(5) मैंने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और मामले के रिकॉर्ड का भी सावधानीपूर्वक अध्ययन किया है।

(6) दोनों पक्षों का पूरा मामला आवंटन पत्र (अनुलग्नक पी-1) की सामग्री के इर्द-गिर्द घूमता है। आगे बढ़ने से पहले और सही

निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए, इस आवंटन पत्र के प्रासंगिक हिस्से को पुनः प्रस्तुत करना आवश्यक है, जो निम्नानुसार है: -

पंजीकृत एडी

केंद्र शासित प्रदेश  
चंडीगढ़ प्रशासन.

क्रमांक 7324/सीपी/1854,

दिनांक 19 जून, 1968

श्रीमती बिमला देवी पत्नी राम गोपाल,

सी/ओ श्री गोपाल एंड संस,

सेक्टर 22-डी, चंडीगढ़

**विषय: चंडीगढ़ में वाणिज्यिक स्थलों का आवंटन मेमो:**

26 मई, 1968 को आयोजित नीलामी में अपनी बोली का संदर्भ लें, निम्नलिखित वाणिज्यिक साइट आपको यहां उल्लिखित शर्तों पर आवंटित की गई है:

क्षेत्र	साइट का क्रमांक	आयाम	वर्ग गज में क्षेत्रफल	कीमत	व्यापार
30 सी	एससीओ 76	22'-6" x 72'-00	180.00	34,100	मुद्रण प्रेस- -सह- सामान्य

xx

xx

xx

xx

xx

16 साइट और उस पर बनी इमारत का उपयोग केवल उसी उद्देश्य के लिए किया जाएगा जिसके लिए इसे वास्तव में बेचा गया है, यानी प्रिंटिंग प्रेस-कम-जनरल। "

(7) मैंने मूल आवंटी बिमला देवी के नाम दिनांक 19 जून, 1968 के आवंटन पत्र की जांच की है, जिसमें स्पष्ट रूप से लिखा है कि सेक्टर 30-सी में, एक दुकान-सह-कार्यालय नंबर 76 उन्हें एक राशि 34,100 रुपये के लिए प्रिंटिंग प्रेस-कम-जनरल के लिए आवंटित किया गया था। और उत्तरदाताओं ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि आवंटन पत्र में प्रश्न में भवन को शॉप-कम-ऑफिस के रूप में दिखाया गया है, लेकिन साथ ही, उन्होंने स्पष्टीकरण प्रस्तुत किया है कि किसी तरह उपरोक्त साइट गलत थी इसे शॉप-कम-फ्लैट के बजाय शॉप-कम-ऑफिस के रूप में वर्णित किया गया है, लेकिन उत्तरदाताओं के इस स्पष्टीकरण को स्वीकार नहीं किया जा सकता है क्योंकि रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ भी नहीं है कि बाद के चरण में, इस त्रुटि को ठीक किया गया था और उत्तरदाताओं के लिए उपस्थित विद्वान वकील ऐसा नहीं बता सके कि उस अधिकारी/कर्मचारी के खिलाफ क्या कार्रवाई की गई, जिसने इस गंभीर त्रुटि के साथ यह आवंटन पत्र जारी किया, जिसने आवंटन पत्र में उल्लिखित संपत्ति के पूरे चरित्र को बदल दिया और चरित्र के सुधार के लिए याचिकाकर्ताओं को कभी कोई नोटिस जारी नहीं किया गया।। जोनिंग प्लान और कंट्रोल-शीट, जो उत्तरदाताओं के अनुसार, बताती है कि यह संपत्ति शॉप-कम-फ्लैट है, न कि शॉप-कम-ऑफिस, उत्तरदाताओं के लिए कोई मदद के लिए नहीं है क्योंकि याचिकाकर्ता इस उत्तरदाताओं का आधिकारिक रिकॉर्ड पर अपना हाथ नहीं रख सकते हैं। इसके अलावा, वर्ष 2005 में इस रिट याचिका को दायर करने से पहले याचिकाकर्ताओं द्वारा एक कानूनी नोटिस भी जारी किया गया था, लेकिन उत्तरदाताओं को ज्ञात कारणों से, उन्होंने कानूनी नोटिस का जवाब नहीं दिया और जब याचिकाकर्ताओं ने इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, वे स्पष्टीकरण के साथ आगे आए हैं कि प्रतिवादी-विभाग की ओर से हुई अनजाने में हुई गलती के कारण, घड़ी को वापस नहीं लगाया जा सकता है और इसके अलावा, मूल आवंटी बिमला देवी ने इस संपत्ति को वर्तमान याचिकाकर्ताओं को एससीओ नंबर 76 के रूप में बेच दिया। फिर, - आदेश दिनांक 26 जून, 2003 (अनुलग्नक पी-4) के तहत, उत्तरदाताओं ने इस एस.सी.ओ. क्रमांक 76 को याचिकाकर्ताओं के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया। स्थानांतरण आदेश की सामग्री इस प्रकार है:-

"रजि.

44470

केंद्र शासित प्रदेश

चंडीगढ़ प्रशासन

क्रमांक 40087/सीपी-1854/सीआईए, दिनांक 26 जून, 2003

को

श्री गुरुमीत सिंह

श्री जग मोहन सिंह और श्री तरलोचन सिंह,

मकान नंबर 164, सेक्टर 21-ए,  
चंडीगढ़.

विषय: एससीओ नंबर 76 सेक्टर 30-सी, चंडीगढ़ का  
स्थानांतरण।

मेमो :

ऊपर उद्धृत विषय पर अपने दिनांक 18 जून, 2003  
के पत्र का संदर्भ लें।

श्री गोविंद प्रसाद बंसल द्वारा धारित एससीओ साइट  
नंबर 76 सेक्टर 30-सी, चंडीगढ़ में अधिकारों का हस्तांतरण  
निम्नलिखित शर्तों पर बिक्री विलेख के आधार पर आपके पक्ष में  
नोट किया जाता है: -

- (1) आप आज तक संशोधित पंजाब की राजधानी (विकास और  
विनियमन) अधिनियम, 1952 के प्रावधानों और उसके तहत  
बनाए गए नियमों का पालन करेंगे।
- (2) आप मुख्य भवन का निर्माण पूरा करेंगे
- (3) यदि प्लॉट की कीमत बकाया है तो आप बकाया राशि का  
भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे।
- (4) आप 90 दिनों के भीतर ऋण के संबंध में मोचन विलेख  
निष्पादित/पंजीकृत करेंगे।

उपर्युक्त शर्तों का पालन करने में आपकी विफलता की  
स्थिति में, साइट को फिर से शुरू करने के लिए पंजाब की  
राजधानी (विकास और पंजीकरण) अधिनियम, 1952 चंडीगढ़  
संशोधन अधिनियम, 1972 की धारा 8-ए के तहत आप आपके  
खिलाफ आगे की कार्रवाई शुरू की जाएगी।

(एसडी.) . . . .

संपदा अधिकारी,  
यू.टी. चंडीगढ़।”

(8) स्थानांतरण आदेश के अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता  
चलता है कि विचाराधीन संपत्ति, यानी एस.सी.ओ. नंबर 76 को एससीओ



नंबर 76, सेक्टर 30-सी, चंडीगढ़ दिखाकर याचिकाकर्ताओं के नाम पर स्थानांतरित कर दिया गया। उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि दिनांक 26 जून, 2003 (अनुलग्नक पी 4) के हस्तांतरण आदेश के मद्देनजर पत्र जारी करते समय संपत्ति के चरित्र के संबंध में एक वास्तविक त्रुटि हुई थी। तथ्य यह है कि संपत्ति को एससीओ नंबर 76 दिखाकर याचिकाकर्ताओं के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया था, जिसने संपत्ति के चरित्र के संबंध में उत्तरदाताओं के मामले के ताबूत में एक और कील ठोक दी है। यह स्थानांतरण 26 जून, 2003 को हुआ था। इस स्तर पर भी, यदि पत्र जारी करने में कोई गलती हुई है, तो विभाग द्वारा इसे ठीक नहीं किया गया है और न ही विभाग ने आवंटन पत्र और स्थानांतरण आदेश आँखें बंद कर के जारी करने वाले दोषी अधिकारी/कर्मचारियों के खिलाफ कार्रवाई की है। आवंटन पत्र और स्थानांतरण आदेश जारी होने के समय भी जोनिंग योजना और नियंत्रण दृष्टि विभाग में उपलब्ध थी और अब जब याचिकाकर्ताओं ने व्यापार परिवर्तन के लिए आवेदन किया। उत्तरदाता अचानक जाग गए संपत्ति के बारे में दलील देते हुए कहा कि वास्तव में, यह दुकान-सह-कार्यालय नहीं था, बल्कि विचाराधीन संपत्ति एक दुकान-सह-फ्लैट है। इसके अलावा, दोनों विक्रेताओं ने जिस संपत्ति पर सवाल उठाया है, उसे शॉप-कम-ऑफिस कहा जाता है, न कि शॉप-कम-फ्लैट और दोहराव की कीमत पर, मैं फिर से यह देखना चाहूंगा कि अंततः संपत्ति याचिकाकर्ताओं के नाम पर शॉप-कम-ऑफिस नंबर 76 के रूप में स्थानांतरित कर दी गई थी। और आवंटन पत्र के साथ-साथ स्थानांतरण आदेश में सुधार के संबंध में आज तक आदेश पारित होने के बाद याचिकाकर्ताओं को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था। इस स्थानांतरण आदेश के आधार पर याचिकाकर्ताओं ने व्यापार में बदलाव के लिए अपने अधिकारों का दावा किया और इस उद्देश्य के लिए उन्होंने 50,000 रुपये की राशि जमा की। लेकिन यह अजीब बात है कि उत्तरदाताओं ने एक याचिका दायर की, जो न तो आवंटन पत्र में और न ही स्थानांतरण आदेश में उपलब्ध थी। याचिकाकर्ताओं के वैध अधिकार को खत्म करने के लिए, उन्हें 3,60,000 रुपये का भुगतान करने के लिए मजबूर किया गया, जो रूपांतरण शुल्क के लिए है, इस तथ्य के बावजूद कि याचिकाकर्ताओं ने दिनांक 15 अक्टूबर, 2004 (अनुलग्नक पी-5) के पत्र के माध्यम से संपदा अधिकारी को सूचित किया कि वे उक्त एससीओ की पहली और दूसरी मंजिल को सामान्य व्यापार को गेस्ट हाउस में परिवर्तित करना चाहते हैं। इसका मतलब यह है कि, याचिकाकर्ता अपना व्यापार बदलना चाहते थे और इमारत को शॉप-कम-फ्लैट से शॉप-कम-ऑफिस में बदलने का सवाल ही नहीं उठता। इस संबंध में उनके द्वारा भवन योजना भी प्रस्तुत की गई थी और, दिनांक 27 अक्टूबर, 2004 के आदेश के तहत) याचिकाकर्ताओं को आपत्तियों को दूर करने के लिए कहा गया था ताकि कार्यालय भवन योजना की मंजूरी के संबंध

में और आपत्तियों के अनुसार उनके मामले में तेजी ला सके। उत्तरदाताओं द्वारा उठाए गए सवाल के अनुसार, शॉप-कम-फ्लैट को शॉप-कम-ऑफिस में परिवर्तित करने के लिए पहले प्रस्तुत किया जाना चाहिए और उसके बाद गेस्ट हाउस में रूपांतरण पत्र नए सिरे से प्रस्तुत किया जाना चाहिए। याचिकाकर्ताओं को इन आपत्तियों को हटाने की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि उनकी इमारत का चरित्र शॉप-कम-ऑफिस था न कि शॉप-कम-फ्लैट, जैसा कि उत्तरदाताओं द्वारा दावा किया जा रहा है। पत्र दिनांक 29 अक्टूबर, 2004 (अनुलग्नक पी-7) के माध्यम से, याचिकाकर्ताओं ने एस.डी.ओ. (बिल्डिंग), चंडीगढ़ प्रशासन, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ को सूचित करके स्पष्ट रूप से अपने अधिकार का दावा किया कि संबंधित साइट शॉप-कम-ऑफिस है न कि शॉप-कम-फ्लैट और सभी प्रासंगिक कागजात योजनाओं के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किए गए हैं और उनसे अनुरोध किया गया था कि उन्हें किसी भी तरह से परेशान न किया जाए। ढंग। उन्हें यह भी बताया गया कि रु. 50,000 रुपये गेस्ट हाउस के रूपांतरण के लिए आंशिक भुगतान के रूप में किया गया है। याचिकाकर्ताओं द्वारा 18 नवंबर, 2004 को एक और पत्र (अनुलग्नक पी-8) संपदा अधिकारी, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ प्रशासन, चंडीगढ़ को लिखा गया था, जिसमें उन्होंने सूचित किया था कि इमारत अप्रयुक्त पड़ी है और उन्हें भारी नुकसान हो रहा है और उन्होंने संपदा अधिकारी से अनुरोध किया था अधिकारी ने कहा कि एस.डी.ओ. (बिल्डिंग) को अपने चित्र जारी करने के लिए कहा जा सकता है और उन्हें दुकान-सह-कार्यालय से गेस्ट हाउस तक रूपांतरण शुल्क के बारे में सूचित किया जा सकता है ताकि वे इसे जमा करने में सक्षम हो सकें। चूंकि इस संबंध में कोई कार्रवाई नहीं की गई है और उक्त परिसर को गेस्ट हाउस में बदलने में देरी से बचने के लिए, याचिकाकर्ताओं ने दुकान-सह-कार्यालय के रूपांतरण के लिए शुल्क के रूप में स्टेट बैंक ऑफ पटियाला के बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से 3,60,000 रुपये की राशि का भुगतान किया। उन्होंने 23 दिसंबर, 2004 के पत्र (अनुलग्नक पी-12) के माध्यम से यह भी कहा कि यदि बाद के चरण में यह शुल्क उनकी दुकान-सह-कार्यालय पर लागू नहीं पाया जाता है, तो जमा की गई राशि को पहली और दूसरी मंजिल गेस्ट हाउस के रूपांतरण शुल्क में समायोजित किया जाएगा। उन्होंने उपरोक्त दुकान-सह-कार्यालय की पहली और दूसरी मंजिल को गेस्ट हाउस में बदलने के लिए शुल्क की जानकारी देने का भी अनुरोध किया। यह सब स्पष्ट रूप से बताता है कि याचिकाकर्ता हर स्तर पर इस बात पर जोर दे रहे हैं कि वे साइट को शॉप-कम-ऑफिस से शॉप-कम-फ्लैट में बदलने के लिए शुल्क का भुगतान करने के लिए बाध्य नहीं हैं और दिनांक 10 जनवरी, 2005 के पत्र के माध्यम से (अनुलग्नक पी-13), उत्तरदाताओं ने 3,60,000 रुपये की प्राप्ति स्वीकार की। यह सब स्पष्ट रूप से बताता है कि ऊपर जो चर्चा की गई है, उसके मद्देनजर, यह वास्तव में स्पष्ट है कि

याचिकाकर्ताओं को केवल व्यापार परिवर्तन के लिए प्रतिवादी-विभाग का दरवाजा खटखटाना आवश्यक था और उन्हें शॉप-कम-फ्लैट से शॉप-कम-ऑफिस रूपांतरण शुल्क का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं थी। चूंकि मूल आवंटन पत्र और स्थानांतरण आदेश में स्पष्ट रूप से लिखा है कि विचाराधीन भवन शॉप-कम-ऑफिस था और व्यापार परिवर्तन के लिए शॉप-कम-फ्लैट में किसी भी रूपांतरण के प्रश्न की आवश्यकता नहीं थी और याचिकाकर्ताओं पर 3,60,000 रुपये की राशि का भुगतान करने के लिए दबाव डाला गया था। हालाँकि, व्यापार में बदलाव के लिए, याचिकाकर्ताओं को नियमों और विनियमों के अनुसार शुल्क का भुगतान करना आवश्यक है।

(9) ऊपर दर्ज कारणों से याचिका स्वीकार की जाती है। व्यापार के रूपांतरण के लिए आवश्यक राशि को समायोजित करने के बाद उत्तरदाताओं को दुकान-सह-फ्लैट से दुकान-सह-कार्यालय के रूपांतरण शुल्क के रूप में उत्तरदाताओं द्वारा ली गई राशि वापस करने का निर्देश दिया जाता है। इस प्रकार गणना की गई राशि, याचिकाकर्ताओं को इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर वापस कर दी जाएगी।

**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 ।

भावना गेरा  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
कुरूक्षेत्र, हरियाणा