

संजीव भगत और एक अन्य बनाम संघ क्षेत्र,

879

चंडीगढ़ और अन्य (एस. जे. वजीफदार, सी. जे.)

एस. जे. वजीफदार, सी. जे. और हरिदर सिंह सिद्धू, जे.

संजीव भागवत और एक अन्य-याचिकाकर्ता

बनाम

संघ क्षेत्र, चंडीगढ़ और अन्य -

प्रतिवादी

2012 की नागरिक लिखित याचिका No.25947

6 नवंबर, 2017

चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973-नियम 14 (1) (2), 13 (iii)/14 (i)-भुगतान न करना-फिर से शुरू करना-किशतों का भुगतान अनुसूची के अनुसार नहीं किया गया-पट्टा रद्द करने के लिए संपदा अधिकारी द्वारा नियम 14 (2) के तहत कोई कारणदर्शक नोटिस नहीं-केवल भुगतान न करने के लिए नियम 12 (3) और 13 (iii)/14 (i) के तहत नोटिस-फिर से शुरू करना अलग-याचिकाकर्ताओं को बकाया राशि की सूचना के चार सप्ताह के भीतर शेष राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया।

माना जाता है कि संदर्भ केवल उप-नियम (1) के लिए है न कि नियम 14 के उप-नियम (2) के लिए। नियम 14 (1) में केवल यह प्रावधान है कि 25 प्रतिशत प्रीमियम के भुगतान के बाद पट्टेदार निर्धारित अवधि के भीतर निर्देश के अनुसार पट्टा विलेख निष्पादित करेगा। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि कारण बताओ ध्यान दें। नियम 14 के उप-नियम (2) के तहत नहीं था। यह उप-नियम (2) है जिस अन्य बातों के साथ साथ यह प्रावधान है कि यदि पट्टेदार उप-नियम (1) के अनुसार पट्टा विलेख निष्पादित करने अन्य बातों के साथ साथ विफल रहता है, तो संपदा अधिकारी, अन्य बातों के साथ, पट्टा रद्द कर सकता है। हालांकि, परंतुक में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि पट्टा रद्द करने से पहले, संपदा अधिकारी पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर प्रदान करेगा। मान लीजिए, पट्टा रद्द करने के संबंध में सुनवाई का कोई अवसर याचिकाकर्ताओं को कभी नहीं दिया गया था। यह केवल तकनीकी नहीं है। इसलिए पट्टे के प्रस्तावित रद्द होने के खिलाफ

कारण बताने का नोटिस कभी नहीं दिया गया था, जिसमें यह संकेत दिया गया था कि प्रतिवादी ने पट्टे को रद्द करने का फैसला नहीं किया था, बल्कि केवल उसके तहत देय राशि की वसूली करने के लिए था।

(पैरा 18) ने आगे कहा कि इन परिस्थितियों में, संपत्ति को फिर से शुरू करने के विवादित आदेशों को रद्द कर दिया जाता है और अलग कर दिया जाता है। बकाया राशि, यदि कोई हो, का भुगतान प्रतिवादी द्वारा याचिकाकर्ताओं को लिखित रूप में सूचित करने के चार सप्ताह के भीतर किया जाएगा। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

(पैरा 23)

880

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

पुनीत बाली, तुषार शर्मा के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता, अधिवक्ता
याचिकाकर्ताओं के लिए।

विकास चतरथ, अधिवक्ता राकेश सोबती, अधिवक्ता राजनजीत सिंह,
अधिवक्ता मंदीप कौर, अधिवक्ता शालिनी वर्मा, प्रतिवादी की ओर से
अधिवक्ता

एस. जे. वजीफदार, सीजे।

(1) प्रशासक के सलाहकार द्वारा से प्रतिवादी संख्या 1 केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ है। प्रतिवादी संख्या 2 और 3 मुख्य प्रशासक और सहायक संपदा अधिकारी, यू. टी., चंडीगढ़ हैं।

(2) याचिकाकर्ता प्रतिवादी सं. 1 द्वारा पारित दिनांकित आदेशों को रद्द करने के लिए सरशियोरैराई की रिट की मांग करता है। 3. अपीलीय प्राधिकारी, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दिनांकित 23.04.2009 का आदेश, जिसमें दिनांकित 30.05.2007 के आदेश के खिलाफ अपील को खारिज किया गया है और पुनरीक्षण प्राधिकारी, अर्थात् प्रशासक के सलाहकार, यू. टी., चंडीगढ़ द्वारा दिनांकित 23.04.2009 के आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण आवेदन को खारिज करते हुए दिनांकित 22.10.2012 का आदेश पारित किया गया है।

(3) 11.12.1998 पर आयोजित नीलामी में याचिकाकर्ताओं की बोली को प्रतिवादी द्वारा स्वीकार कर लिया गया था जिन्होंने इसके अनुसार 08.02.1999 दिनांकित आवंटन पत्र (एलओए) जारी किया था। याचिकाकर्ताओं को एक वाणिज्यिक स्थल के संबंध में 99 वर्षों के लिए रुपये के प्रीमियम पर पट्टा दिया गया था। 85 करोड़ और वार्षिक किराया रु. एल. ओ. ए. की तारीख तक 46.25 लाख का भुगतान किया गया था। खंड 3,5,8,8-ए, 29 और 30 को नीचे पढ़ा गया है:-

“3. पट्टा पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के प्रावधानों और समय-समय पर उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा शासित होगा।

5. यह माना जाएगा कि पट्टा नीलामी की तारीख से शुरू हुआ है। यदि किश्तों में प्रीमियम का भुगतान करने का इरादा है, तो प्रीमियम के 75 प्रतिशत की शेष राशि और उस पर 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान तीन समान वार्षिक किश्तों में किया जाएगा, पहली किस्त नीलामी की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर देय होगी। संजीव भागत और एन्नदर बनाम संघ क्षेत्र के प्रस्ताव की तारीख से ब्याज प्राप्त होगा।

881

चंडीगढ़ और अन्य (एस. जे. वजीफदार, सी. जे.)

अधिकार। यदि देय तिथि पर प्रीमियम और भूमि किराए की किस्त का भुगतान नहीं किया जाता है, तो 24 प्रतिशत प्रति वर्ष या प्रशासन द्वारा समय-समय पर बढ़ाई जाने वाली किसी अन्य दर पर ब्याज देय तिथि से वास्तविक भुगतान की तारीख तक देय होगा। हालांकि, अगर नीलामी की तारीख के 30 दिनों के भीतर प्रीमियम की उक्त 75 प्रतिशत शेष राशि का पूरा भुगतान कर दिया जाता है तो कोई ब्याज देय नहीं होगा। पूर्ववर्ती मामले में, प्रीमियम की किश्तों के भुगतान की अनुसूची निम्नलिखित होगी:-

किश्त की क्रम संख्या	भुगतान की नियत तिथि	जिस तारीख तक भुगतान किया जाना चाहिए	10 प्रतिशत ब्याज सहित समान किस्त की राशि
पहली किश्त	11.12.1999	10.01.2000	रु. 55,79,276 -
2 दूसरी किश्त	11.12.2000	10.01.2001	रु. 55,79,276

			-
3 आरडी किश्त	11.12.2001	10.01.2002	रु. 55,79,276
			-
33 वर्षों के लिए वार्षिक भूमि किराया	रु. 4,62,500 -		

8. प्रीमियम किराए की किसी भी किस्त का भुगतान उस महीने के बाद के महीने की 10 तारीख तक न करने की स्थिति में जिसमें वह देय है या ऐसी विस्तारित अवधि जो संपदा अधिकारी द्वारा दी जा सकती है, लेकिन उस तारीख से तीन महीने से अधिक नहीं है जिस दिन किस्त मूल रूप से देय है, संपदा अधिकारी पट्टेदार को नोटिस जारी कर सकता है कि वह कारण बताए कि पट्टा क्यों रद्द नहीं किया जा सकता है और सरकार को पहले से ही भुगतान की गई राशि जब्त कर ली गई है।

8-उ. उपरोक्त सूचना के अनुसरण में पट्टेदार द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, पर विचार करने के बाद, संपदा अधिकारी या तो जुमाने के साथ किश्त के भुगतान की अनुमति दे सकता है जो देय राशि के 10 प्रतिशत तक बढ़ सकता है और विलंबित अवधि के लिए 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज दे सकता है, या पट्टा रद्द करने का आदेश दे सकता है और पहले से ही भुगतान की गई राशि के पूरे या हिस्से को जब्त कर सकता है।

29. इस आवंटन पत्र के नियम और शर्तें पंजाब की राजधानी 882 के प्रावधानों के अलावा (एस. आई. सी.) होंगी।

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

(विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 और पट्टेदारों के लिए बाध्यकारी नियम।

30. पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952, पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952, चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग नियम, 1973 वाली एक पुस्तिका कार्यालय से भुगतान पर प्राप्त की जा सकती है।”

(जोर दिया गया) (4) याचिकाकर्ताओं ने स्वीकार किया कि एल. ओ. ए. में निर्धारित अनुसूची के अनुसार किश्तों का भुगतान नहीं किया। आज की तारीख तक

याचिकाकर्ताओं ने लगभग पूरे प्रीमियम का भुगतान कर दिया है, यह एक अलग मामला है।

(5) प्रतिवादी संख्या 3-सहायक संपदा अधिकारी ने दिनांकित 15.02.2001 के एक पत्र में कहा कि रुपये की पहली, दूसरी और तीसरी स्थापना। 1,11,58,552/- और जमीन का किराया रु। 4,62,500-जिस तारीख को वे देय थे, उस तारीख तक भुगतान नहीं किया गया था। पत्र का विषय और अंतिम अनुच्छेद महत्वपूर्ण हैं और इसलिए, नीचे दिए गए शब्दों में पुनः प्रस्तुत किए गए हैं:-

“विषय: चंडीगढ़-लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12 (3) और 13 (iii) के तहत नोटिस। इसलिए अब आपसे अनुरोध किया जाता है कि आप 15 दिनों के भीतर चूक की गई अवधि के लिए 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से भू-किराया और ब्याज के साथ किश्त की राशि का भुगतान करें और यह भी बताएं कि किन कारणों से देय किश्तों की राशि के 10 (दस) प्रतिशत और भू-किराए की देय राशि के 100% पर जुर्माना नहीं लगाया जाता है और नियमों के प्रावधानों के तहत आपसे वसूली नहीं की जाती है।

एतद्वारा आपको 12.03.2001 पर 11.00 ए. एम. पर मामले में सुनवाई का अवसर दिया जाता है। यदि आप उपरोक्त तिथि और समय पर कारण दिखापूर्वाहन और व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होपूर्वाहन में विफल रहते हैं तो यह माना जाएगा कि आपको इस मामले में कुछ नहीं कहना है और इस पर तुरंत निर्णय लिया जाएगा।”

((6) इसलिए, याचिकाकर्ताओं से पंद्रह दिनों के भीतर चूक अवधि के लिए 24 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के साथ उक्त राशि का भुगतान करने का आह्वान किया गया था। पत्र का विषय कहता है: “चंडीगढ़-लीज होल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 के नियम 12 (3) और 13 (iii) के तहत नोटिस। यह ध्यान दिया जाएगा कि याचिकाकर्ताओं को केवल संजीव भागत और एक अन्य बनाम संघ क्षेत्र में बुलाया गया था,

वसूल किया जाता है, इसका कारण दिखाएँ। याचिकाकर्ताओं से यह कारण बताने के लिए नहीं कहा गया कि पट्टा क्यों रद्द नहीं किया जाना चाहिए।

(7) याचिकाकर्ताओं ने अपने दिनांक आई. डी. 1 के जवाब में एल. ओ. ए. के अनुसार भुगतान में देरी और राशि का भुगतान न करने के कारण बताए। इसलिए याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 3 से अपनी मांग वापस लेने और प्रत्यर्थियों की ओर से कथित उल्लंघनों के परिणामस्वरूप उन्हें हुए नुकसान के कारण किशतों को फिर से निर्धारित करने का अनुरोध किया। चूंकि दिनांकित आई. डी.

1.....

(8) प्रतिवादी संख्या 3 ने कारण दर्शाओ नोटिस से संबंधित कार्यवाही के संबंध में 22.11.2001 दिनांकित एक आदेश पारित किया। उपरोक्त तथ्यों को निर्धारित करने के बाद, आदेश में याचिकाकर्ताओं से किशतों की राशि, जमीनी किराया और ब्याज के साथ-साथ Rs.10,90,855/- के जुमाने का भुगतान करने का आह्वान किया गया। आदेश के अंतिम अनुच्छेद में कहा गया है:-

“ध्यान दें कि यदि उपरोक्त भुगतान उक्त अवधि के भीतर नहीं किया जाता है, तो अधोहस्ताक्षरित व्यक्ति साइट के पट्टे को रद्द करने के लिए आवश्यक कार्यवाही करने के लिए विवश होगा।

पहली और दूसरी किशत की शेष राशि: 1,09,08, 552.00 10% दंड

10,90, 855.00

कुल

1,19,99, 407.00

(9) यह ध्यान दें महत्वपूर्ण है कि अंतिम पैराग्राफ दिनांकित 15.02.2001 पर एक आदेश का हिस्सा था। जैसा कि श्री पुनीत बाली, याचिकाकर्ताओं की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने सही बताया कि यह याचिकाकर्ताओं को कारण दिखाने के लिए एक नोटिस नहीं था कि पट्टे को रद्द क्यों नहीं किया जाना चाहिए। इसने केवल यह कहा कि याचिकाकर्ताओं की राशि का भुगतान करने में विफलता पर, प्रतिवादी संख्या 3 पट्टे को रद्द करने के लिए आवश्यक कार्यवाही करने के लिए विवश होगा। आदेश में यह नहीं कहा गया है कि राशि का भुगतान करने में विफल रहने पर पट्टा रद्द कर दिया जाएगा। वास्तव में, कानून के प्रावधानों को देखते हुए ऐसा नहीं हो सकता था, जिसका हम तथ्यों का वर्णन करने के बाद उल्लेख करेंगे।

(10) यह हमें प्रतिवादी संख्या 3-सहायक संपदा अधिकारी द्वारा पारित दिनांकित 30.05.2007 के विवादित आदेश पर लाता है। आदेश 884 नहीं है

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

कारण दर्शाओ नोटिस से पहले। जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, 15.02.2001 दिनांकित कारण दिखाएँ नोटिस को संसाधित किया गया था और अंत में 22.11.2001 दिनांकित आदेश द्वारा निपटाया गया था। उपरोक्त तथ्यों को निर्धारित करने के बाद 30.05.2007 दिनांकित आदेश में कहा गया है कि बार-बार अवसरों के बावजूद, याचिकाकर्ताओं ने न तो अवशिष्ट राशि का भुगतान किया और न ही ऐसा न करने के लिए ठोस कारण प्रस्तुत किए। आदेश में कहा गया है कि लगभग Rs.93,46,526/- की राशि देय थी और याचिकाकर्ता इसे चुकाने के लिए आगे नहीं आ रहे थे। हालाँकि, आदेश का निष्कर्ष इस प्रकार निकला:-

“उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, मेरे पास विचाराधीन स्थल के पट्टे को रद्द करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचा है, इसलिए, मैं, अमित तलवार, पी. सी. एस., सहायक संपदा अधिकारी, पावर ऑफ एस्टेट ऑफिसर, यू. टी., चंडीगढ़ का प्रयोग करते हुए एससीओ संख्या 60-61, सेक्टर 34, चंडीगढ़ के पट्टे को अंतिम उपाय के रूप में नियम आई. बी. आई. डी. के तहत तत्काल प्रभाव से रद्द करता हूँ। अब जब्ती की बात आती है, तो किशतों पर 10 प्रतिशत की दर से जुर्माना और जमीनी किराए पर 1 प्रतिशत की दर से जुर्माना पहले ही लगाया जा चुका है, इसलिए किसी भी तरह की जब्ती का आदेश नहीं दिया गया है।

एस. डी. ओ. (ई) परिसर/स्थल पर रहने वालों की सूची प्रस्तुत करेगा और संबंधित शाखा द्वारा से परिसर से अनजान रहने वालों को तुरंत बेदखल करने के लिए ई. ओ. पी. पी. अधिनियम, यू. टी., चंडीगढ़ को प्रस्तुत करेगा।”

(जोर दिया गया) (11) याचिकाकर्ताओं ने अपील में आदेश को चुनौती दी। अपील का ज्ञापन में, याचिकाकर्ताओं ने विशेष रूप से अनुरोध किया कि पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (संक्षेप में 1952 अधिनियम) की खंड 8-ए के तहत नोटिस जारी किए बिना और याचिकाकर्ताओं को सुनवाई का अवसर दिए बिना फिर से शुरू करने का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता है और इसलिए, फिर से शुरू करने का आदेश अमान्य था। खंड 8-ए का संदर्भ गलत

प्रतीत होता है। यह संभवतः 1973 के नियमों के नियम 12 (5) में 1952 के अधिनियम की खंड 8-ए के संदर्भ के कारण है जिसका हम बाद में उल्लेख करेंगे। ध्यान देने योग्य बात यह है कि याचिकाकर्ताओं ने स्पष्ट रूप से तर्क दिया कि उन्हें सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया था और उन्हें 1952 के अधिनियम के तहत ध्यान देना नहीं दिया गया था और उन्हें फिर से शुरू करने के आदेश के खिलाफ सुनवाई नहीं दी गई थी। अपीलीय प्राधिकरण अर्थात् प्रतिवादी संख्या 2 ने दिनांक 2 के एक आदेश द्वारा इस तर्क पर विचार किए बिना कि दिनांक 1 का आदेश शून्य है क्योंकि कोई संजीव भागत और अन्य बनाम संघ क्षेत्र नहीं है, भुगतान में देरी और बार-बार अवसरों के बावजूद पूरी राशि का भुगतान न करने के आधार पर अपील को खारिज कर दिया।

885

चंडीगढ़ और अन्य (एस. जे. वजीफदार, सी. जे.)

नोटिस जारी किया गया था और याचिकाकर्ताओं को फिर से शुरू करने के सवाल पर सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया था। अपीलीय प्राधिकरण ने इस मुद्दे पर विचार नहीं किया कि इसे फिर से शुरू करने का आदेश बिना कारण बताए नोटिस के पारित नहीं किया जा सकता था।

(12) याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादी संख्या 1 के समक्ष एक समीक्षा आवेदन दायर किया जिसमें उन्होंने एक बार फिर तर्क दिया कि इसके लिए पहले नोटिस जारी किए बिना फिर से शुरू करने का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था। याचिकाकर्ताओं ने फिर से 1952 के अधिनियम की खंड 8-ए का उल्लेख किया, लेकिन तर्क दिया कि प्रतिवादी ने एक ही चूक के लिए 1973 के नियमों के नियम 12 (3) और 12 (3-ए) दोनों को गलत तरीके से लागू किया था।

(13) एक अंतरिम आदेश दिनांक 25.08.2010 द्वारा पुनरीक्षण प्राधिकरण ने कहा कि मामले की आंशिक रूप से सुनवाई की गई थी। याचिकाकर्ताओं की ओर से यह बयान दर्ज किया गया कि उन्होंने संविदात्मक ब्याज के साथ पूरे प्रीमियम का भुगतान कर दिया है। आदेश में याचिकाकर्ताओं का बयान भी दर्ज किया गया कि वे प्रतिवादी की ओर से उल्लंघनों के बावजूद अपनी ईमानदारी दिखाने के लिए अपना बकाया जमा करने के लिए तैयार थे और याचिकाकर्ताओं ने Rs.75 लाख की राशि में एक बैंक ड्राफ्ट प्रस्तुत किया था। आदेश में संपदा अधिकारी की ओर से आगे बयान दर्ज किया गया कि आज की तारीख में रु। 1,11,00,000/- देय था।

इसलिए पुनरीक्षण प्राधिकरण ने याचिकाकर्ताओं को एक सप्ताह के भीतर बकाया राशि जमा करने का निर्देश दिया और सुनवाई को 08.09.2010 तक स्थगित कर दिया।

(14) अंतिम आदेश दिनांक 22.10.2012 द्वारा, पुनरीक्षण याचिका खारिज कर दी गई थी। पुनरीक्षण प्राधिकरण ने इस तर्क पर भी ध्यान नहीं दिया कि पुनः आरंभ करने का आदेश पारित नहीं किया जा सकता था क्योंकि इच्छित पुनः आरंभ करने की प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया था। पुनः आरंभ करने के संबंध में आवश्यक कोई सूचना जारी नहीं की गई थी।

(15) श्री बाली का यह कहना कि परिसर को फिर से शुरू करने के तीन विवादित आदेश एल. ओ. ए. के विपरीत हैं और 1952 के अधिनियम और 1973 के नियमों के निम्नलिखित प्रावधान अच्छी तरह से स्थापित हैं।

(16) 1952 के अधिनियम की धारा 2 (के), 3,8,8-ए और 22 (2) (ए) निम्नानुसार है:-

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

(ट) "हस्तांतरणकर्ता" 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।

886

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

3. चंडीगढ़ में भूमि और भवन के हस्तांतरण के संबंध में राज्य सरकार की शक्ति।

(1) [इस खंड के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, केंद्र सरकार चंडीगढ़ में 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-खंड (1) के तहत किसी भी हस्तांतरण के लिए प्रतिफल राशि का भुगतान [केंद्र सरकार] को इस तरह से और ऐसी किशतों में और ब्याज की ऐसी दर से किया जाएगा जो निर्धारित की जाए।

[(3) तत्काल प्रभाव वाले किसी अन्य कानून में किसी बात के होते हुए भी, जब तक उप-धारा (1) के तहत किसी स्थल या भवन, या दोनों के हस्तांतरण के कारण केंद्र सरकार को देय ब्याज या कोई अन्य राशि, यदि कोई हो, के साथ संपूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तब तक ऐसी जगह या भवन, या दोनों, जो भी मामला हो, केंद्र सरकार से संबंधित बने रहेंगे।

8. जुमाने का अधिरोपण और अवशिष्ट की वसूली का तरीका।—

(1) जहां कोई अंतरिती खंड 3 के तहत, यथास्थिति, किसी स्थल या भवन, या दोनों के किसी पट्टे के संबंध में देय किसी किराए के भुगतान में कोई चूक करता है, या जहां कोई अंतरिती या स्थानांतरिती खंड 7 के तहत लगाए गए किसी शुल्क या कर के भुगतान में कोई चूक करता है, वहां संपदा अधिकारी निर्देश दे सकता है कि अवशिष्ट राशि के अलावा, उस राशि से अधिक की राशि अंतरिती या स्थानांतरिती से, जैसा भी मामला हो, जुमाने के रूप में वसूल की जाएगी।

बशर्ते कि ऐसा कोई निर्देश तब तक नहीं दिया जाएगा जब तक कि इससे प्रभावित व्यक्ति को मामले में सुनवाई का उचित अवसर नहीं दिया गया हो।

(2) जहां कोई व्यक्ति किसी राशि के भुगतान में कोई चूक करता है, जो कि उप-धारा (1) के तहत भुगतान करने के लिए निर्देशित अवशिष्ट और जुमाना है, ऐसी राशि स्थानांतरिती या अधिभोगकर्ता से उसी तरह से वसूल की जा सकती है जैसे भूमि राजस्व का अवशिष्ट।

संजीव भगत और एक अन्य बनाम संघ क्षेत्र,

887

चंडीगढ़ और अन्य (एस. जे. वज़ीफदार, सी. जे.)

8-ए. हस्तांतरण की शर्तों के भंग के लिए फिर से शुरू करना और ज़ब्त करना।—

(1) यदि कोई अंतरिती खंड 3 के तहत किसी स्थल या भवन, या दोनों की बिक्री के कारण प्रतिफल राशि या उसकी किसी किस्त का भुगतान करने में विफल रहा है, या ऐसी बिक्री की किसी अन्य शर्तों का भंग किया है, तो संपदा अधिकारी, लिखित सूचना द्वारा, अंतरिती से यह कारण दिखाने के लिए कह सकता है कि

साइट या भवन या दोनों को फिर से शुरू करने का आदेश, जैसा भी मामला हो, और उसके संबंध में भुगतान किए गए पूरे या धन के किसी भी हिस्से, यदि कोई हो, स्थानांतरिती करने का आदेश क्यों दिया गया है, जो किसी भी मामले में साइट या भवन की बिक्री के संबंध में देय राशि, ब्याज और अन्य बकाया राशि के कुल राशि के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होगा या दोनों नहीं किए जाने चाहिए।

(1) उप-धारा (1) के अधीन किसी सूचना 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।

22. नियम बनाने की शक्ति।—

(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:—

(क) वे नियम और शर्तें जिन पर इस अधिनियम के तहत [केंद्र सरकार] द्वारा किसी भी भूमि या भवन का हस्तांतरण किया जा सकता है।

(17) 1973 के नियमों के नियम 12 (3), 13 (iii) और 14 निम्नानुसार हैं:-12.
प्रीमियम का भुगतान और भुगतान न करने या देर से भुगतान के परिणाम:—

(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।

888

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

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 किसी भी मामले में, पट्टे के संबंध में देय राशि, ब्याज और अन्य देय राशि के कुल राशि के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा:

बशर्ते कि जुर्माने के अलावा ज़ब्त नहीं किया जाएगा:

बशर्ते कि पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना रद्द करने या ज़ब्त 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।

13. किराया और भुगतान न करने के परिणाम।—

(iii) यदि नियत तिथि तक किराया का भुगतान नहीं किया जाता है, तो पट्टेदार उस राशि पर, जो 1973 के अधिनियम संख्या 17 द्वारा संशोधित पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की खंड 8 में निर्धारित तरीके से लगाई और वसूल की जा सकती है, उससे अधिक जुर्माना देने के लिए उत्तरदायी होगा।

[बशर्ते कि निजी संस्थानों (शैक्षणिक, धार्मिक, सामाजिक, धर्मार्थ, सांस्कृतिक संस्थानों आदि सहित) को भूमि के आवंटन के मामले में, यदि पट्टेदार द्वारा छह साल के लिए किराए का भुगतान उस समय एकमुश्त किया जाता है जब पहले वर्ष का भूमि किराया देय होता है, तो पट्टेदार को 33 साल की अवधि के लिए किराए का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं होगी।

बशर्ते कि यदि कोई पट्टेदार एक सरकारी विभाग या एक सरकारी निकाय/संगठन है, तो उस समय 12 साल की अवधि के लिए एकमुश्त भूमि किराए की जमा राशि जब पहले साल का भूमि किराया देय है, 99 साल की पूरी अवधि के लिए भूमि किराया माना जाएगा।]

14. पट्टा विलेख का निष्पादन।—

(1) 25 प्रतिशत प्रीमियम [या नियम 9 (2) के तहत निर्धारित अधिक प्रतिशत] के भुगतान के बाद पट्टेदार आबंटन/नीलामी की तारीख के छह महीने के भीतर या संजीव भागत और अन्य बनाम संघ क्षेत्र के भीतर, यथास्थिति, "बी" या "सी" रूप में पट्टा विलेख का निष्पादन करेगा, जो संपदा अधिकारी द्वारा निर्देशित किया जाए।

चंडीगढ़ और अन्य (एस. जे. वज़ीफदार, सी. जे.)

ऐसी आगे की अवधि जिसकी संपदा अधिकारी, अच्छे और पर्याप्त कारणों से अनुमति दे।

(1) यदि पट्टेदार इस नियम के उप-नियम के अनुसार पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है, तो संपदा अधिकारी पट्टा रद्द कर सकता है और प्रीमियम का 25 प्रतिशत तक की राशि जब्त कर सकता है:

(2) बशर्ते कि इस नियम के उप-नियम (2) के तहत कार्रवाई करने से पहले, संपदा अधिकारी पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर प्रदान करेगा।

(18) एल. ओ. ए. के खंड 29 और 30 के आधार पर 1952 के अधिनियम और 1973 के नियमों के प्रावधान पक्षों पर लागू होते हैं। खंड 3 के तहत, केंद्र सरकार किसी संपत्ति को ऐसे नियमों और शर्तों पर पट्टे पर दे सकती है जो वह 1952 के अधिनियम के तहत बनाए गए किसी भी नियम के अधीन लागू करने के लिए उचित समझे। इस प्रकार, एल. ओ. ए. में नियम और शर्तें 1973 के नियमों के अधीन होंगी। एल. ओ. ए. के प्रावधान वैधानिक प्रावधानों के अनुरूप हैं। किसी भी स्थिति में, एल. ओ. ए. के खंड 29 और 30 से यह संकेत नहीं मिलता है कि 1952 का अधिनियम और 1973 के नियम एल. ओ. ए. के नियमों और शर्तों के अधीन होंगे, यह मानते हुए भी कि एक ओर 1952 के अधिनियम और 1973 के नियमों और दूसरी ओर एल. ओ. ए. के नियमों और शर्तों के बीच कोई टकराव है।

(19) एल. ओ. ए. के खंड 8 में प्रावधान है कि किसी भी किस्त का भुगतान न करने की स्थिति में, संपदा अधिकारी पट्टेदार को एक नोटिस जारी कर सकता है जिसमें उसे कारण बताने के लिए कहा जा सकता है कि पट्टा क्यों रद्द नहीं किया जा सकता है और पहले से ही सरकार को भुगतान की गई राशि जब्त कर ली गई है। इसके अलावा, खंड 8-ए में प्रावधान है कि पट्टेदार द्वारा दिखाए गए कारण पर विचार करने के बाद, संपदा अधिकारी या तो उसमें उल्लिखित सीमा तक भुगतान की अनुमति दे सकता है या पट्टे को रद्द करने का आदेश दे सकता है और पहले से भुगतान की गई पूरी या आंशिक राशि को जब्त कर सकता है। इस प्रकार, एल. ओ. ए. प्रतिवादी को पट्टा राशि का भुगतान करने में विफल रहने की स्थिति में पट्टा रद्द करने का अधिकार देता है, लेकिन प्रतिवादी को नोटिस जारी करने और पट्टाधारियों को देने के लिए खंड 8 और 8-ए में निर्धारित प्रक्रिया का पालन

करने की आवश्यकता होती है, यानी याचिकाकर्ताओं को किराए का भुगतान न करने के लिए पट्टा के प्रस्तावित रद्द होने के खिलाफ कारण दिखाने का अवसर।

(20) एल. ओ. ए. के नियम और शर्तें 1973 के नियमों के अनुरूप हैं। उपनियम (3) प्रतिवादी को पट्टा राशि का भुगतान करने में विफल रहने पर पट्टा रद्द करने की अनुमति देता है। हालांकि, नियम 12 (3) के दूसरे परंतुक में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना रद्द करने या ज़ब्त करने का कोई आदेश नहीं दिया जाएगा। पट्टेदार को रद्द करने के खिलाफ कारण दिखाने के लिए एक नोटिस देने का दायित्व नियम 890 के दूसरे परंतुक का एक आवश्यक इरादा है।

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(2)

12(3) कि पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना रद्द करने या ज़ब्त करने का कोई आदेश नहीं दिया जाएगा। नोटिस को अनिवार्य रूप से इंगित करना चाहिए कि प्रतिवादी उसमें बताए गए आरोपों के कारण पट्टे को रद्द करने का इरादा रखते हैं।

(21) अंत में, एल. ओ. ए. और 1973 के नियमों के प्रावधान 1952 के अधिनियम के अनुरूप हैं। एल. ओ. ए. के खंड 29 और 30 पट्टे को 1952 के अधिनियम और 1973 के नियमों के प्रावधानों के अधीन बनाते हैं। खंड 8 पट्टा से संबंधित है, जबकि खंड 8-ए संपत्तियों की बिक्री से संबंधित है। खंड 8 में प्रावधान है कि जहां कोई स्थानांतरिती खंड 3 के तहत किसी पट्टे के संबंध में देय किराए के भुगतान में कोई चूक करता है, तो संपदा अधिकारी अवशिष्ट राशि के अलावा उसकी वसूली का निर्देश दे सकता है। खंड 8 किराया या अन्य देय राशि का भुगतान न करने के लिए पट्टे को रद्द करने की शक्ति का उल्लेख नहीं करती है। हालांकि, पट्टे को रद्द करने की शक्ति का पता 1952 के अधिनियम और 1973 के नियमों के अन्य प्रावधानों, अर्थात् खंड 22 (2) (ए) और नियम 12 (3) से लगाया जा सकता है। पट्टा रद्द करने की शक्ति का पता एल. ओ. ए. के खंड 8 के साथ इन प्रावधानों को पढ़कर भी लगाया जा सकता है। खंड 22 में नियम बनाने की शक्ति है। उप-खंड (2) में यह प्रावधान है कि पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसे नियम उसमें वर्णित सभी या किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकते हैं। खंड 22 की उप-खंड (2) के उपखंड (ए) में उन नियमों और

शर्तों के लिए नियम बनाने की शक्ति है जिन पर केंद्र सरकार द्वारा भूमि या भवन का हस्तांतरण किया जा सकता है। "हस्तांतरणकर्ता" शब्द को खंड 2 (के) में एक ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित किया गया है जिसे किसी भी तरह से एक स्थल या भवन हस्तांतरित किया जाता है। इसमें पट्टे के माध्यम से हस्तांतरण शामिल होगा। इस प्रकार, केंद्र सरकार के पास ऐसे नियम बनाने की शक्ति है जो उन नियमों और शर्तों के लिए प्रदान करते हैं जिन पर भूमि या भवन को पट्टे के माध्यम से हस्तांतरित किया जा सकता है। नियम 12 (3) में प्रावधान है कि यदि पट्टेदार द्वारा किसी भी किस्त का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उसे जुर्माने के साथ तीन महीने के भीतर राशि का भुगतान करने के लिए एक नोटिस दिया जा सकता है। नियम 12 (3) में आगे यह प्रावधान है कि यदि उस अवधि के भीतर भुगतान नहीं किया जाता है, तो संपदा अधिकारी पट्टे को रद्द कर सकता है। इस प्रकार, पट्टा रद्द करने की शक्ति धारा 2 (के) और 22 (2) (ए) और नियम 12 (3) के संयुक्त पठन पर निहित है। यह निश्चित रूप से नियम 12 (3) के दूसरे परंतुक के अधीन है कि पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना रद्द करने का कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

(22) इस प्रकार, 1952 के अधिनियम, 1973 के नियमों और एल. ओ. ए. के नियमों और शर्तों के प्रावधानों के तहत, पट्टे को रद्द करने की शक्ति, अन्य बातों के साथ-साथ, देय राशि का भुगतान न करने के लिए, प्रतिवादी अन्य बातों के साथ साथ निहित है। प्रत्येक मामले में शक्ति उपरोक्त संजीव भागत और एक अन्य बनाम संघ क्षेत्र के अधीन है।

891

चंडीगढ़ और अन्य (एस. जे. वज़ीफदार, सी. जे.)

प्रक्रिया जिसमें पट्टेदार को पट्टे के प्रस्तावित रद्द होने के खिलाफ कारण बताने के लिए एक नोटिस देना और पट्टेदार को कारण दिखाने का अवसर देना शामिल है।

(23) अतः स्थिति यह है। दिनांक 15.02.2001 के कारण दर्शाओ नोटिस द्वारा, सहायक संपदा अधिकारी ने केवल याचिकाकर्ताओं से उसमें उल्लिखित राशियों का भुगतान करने और 1973 के नियमों के तहत जुर्माना क्यों नहीं लगाया जाए और क्यों नहीं वसूल किया जाए, इसका कारण बताने के लिए कहा। नोटिस में याचिकाकर्ताओं से यह कारण बताने के लिए नहीं कहा गया कि पट्टे को रद्द क्यों

नहीं किया जाना चाहिए। याचिकाकर्ताओं ने नोटिस का जवाब दिया। प्रतिवादी संख्या 3-सहायक संपदा अधिकारी ने याचिकाकर्ताओं को देय राशि का भुगतान करने के लिए बुलाकर 22.11.2001 दिनांकित आदेश द्वारा उस कारण बताए जाने के नोटिस का अंत में निपटारा कर दिया। आदेश के अंतिम पैराग्राफ पर प्रतिवादी द्वारा यह तर्क देने के लिए दृढ़ता से भरोसा किया गया था कि याचिकाकर्ताओं को ध्यान में रखा गया था कि याचिकाकर्ताओं द्वारा उक्त भुगतान करने में विफल रहने की स्थिति में पट्टा रद्द कर दिया जाएगा। हालाँकि, अंतिम पैराग्राफ ने याचिकाकर्ताओं को केवल यह ध्यान में रखा कि उनमें उल्लिखित भुगतान नहीं करने की स्थिति में, प्रतिवादी संख्या 3 को "साइट के पट्टे को रद्द करने के लिए आवश्यक कार्यवाही करने" के लिए विवश किया जाएगा। सादा भाषा इंगित करती है कि पट्टे को रद्द करने की कार्यवाही नहीं की गई थी, लेकिन पट्टे को रद्द करने के लिए की जाएगी। यह इन शब्दों से स्पष्ट है कि "साइट के पट्टे को रद्द करने के लिए आवश्यक कार्यवाही करने के लिए विवश किया जाएगा।" यह कारण दर्शाओ नोटिस के निपटारे के आदेश के लिए समझ में आता है, जो, जैसा कि हमने पहले उल्लेख किया है, पट्टे के प्रस्तावित रद्द करने के लिए नहीं था। यह कारण दर्शाओ नोटिस के संबंध में एक आदेश था, न कि कारण दिखाने के लिए नोटिस। इस प्रकार, प्रतिवादी ने किसी भी स्तर पर याचिकाकर्ताओं को पट्टे के प्रस्तावित रद्द होने के खिलाफ कारण बताने के लिए नोटिस नहीं दिया था। इसलिए, पट्टे को रद्द करने के लिए सहायक संपदा अधिकारी का दिनांक 30.05.2007 का विवादित आदेश अवैध है। अपीलीय और पुनरीक्षण अधिकारियों के विवादित आदेश भी इसी कारण से अवैध हैं।

(24) श्री चतरथ ने तब प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी ने एलओए के संदर्भ में और 1952 के अधिनियम और 1973 के नियमों के संदर्भ में पट्टे को रद्द करने के लिए अन्य नोटिस भी जारी किए थे। उन्होंने विभिन्न दस्तावेजों पर भरोसा करने की कोशिश की जो रिकॉर्ड में नहीं थे। यह सुनिश्चित करने के लिए कि मामला डिफॉल्ट रूप से तय नहीं किया गया है, हमारे दिनांकित 18.09.2017 के आदेश द्वारा, हमने प्रतिवादी को दस्तावेजों के साथ एक और शपथ पत्र दायर करने की अनुमति दी, हालांकि मामले की पूरी सुनवाई पहले ही हो चुकी थी। श्री चतरथ ने सहायक संपदा अधिकारी, 892 का शपथ पत्र दाखिल किया।

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

यू. टी., चंडीगढ़ दिनांक 25.09.2017 इस शपथ पत्र के साथ कई दस्तावेज संलग्न किए गए थे।

(25) आगे का शपथ पत्र और उससे संलग्न दस्तावेज याचिकाकर्ताओं के मामले को आगे नहीं ले जाते हैं। श्री चतरथ ने 13.12.2002 दिनांकित एक सूचना पर भरोसा किया। इस विषय में नियम 12 (3) और 13 (iii) के साथ-साथ नियम 14 (1) का भी उल्लेख है। विषय इस प्रकार है:-

“विषय:(एस. आई. सी.) एस. सी. ओ. साइट सं. 60-61 सेक. के संबंध में भुगतान न करने के लिए नियम 12 (3) और 13 (आई. आई.)/14 (आई) के तहत नोटिस। 34, चंडीगढ़।”

(26) संदर्भ केवल उप-नियम (1) के लिए है और नियम 14 के उप-नियम (2) के लिए नहीं है। नियम 14 (1) में केवल यह प्रावधान है कि 25 प्रतिशत प्रीमियम के भुगतान के बाद पट्टेदार निर्धारित अवधि के भीतर निर्देश के अनुसार पट्टा विलेख निष्पादित करेगा। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि कारण बताओ ध्यान दें। नियम 14 के उप-नियम (2) के तहत नहीं था। यह उप-नियम (2) है जिस अन्य बातों के साथ साथ यह प्रावधान है कि यदि पट्टेदार उप-नियम (1) के अनुसार पट्टा विलेख निष्पादित करने अन्य बातों के साथ साथ विफल रहता है, तो संपदा अधिकारी, अन्य बातों के साथ, पट्टा रद्द कर सकता है। हालांकि, परंतु कमेंट में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि पट्टा रद्द करने से पहले, संपदा अधिकारी पट्टेदार को सुनवाई का उचित अवसर प्रदान करेगा। मान लीजिए, पट्टा रद्द करने के संबंध में सुनवाई का कोई अवसर याचिकाकर्ताओं को कभी नहीं दिया गया था। यह केवल तकनीकी नहीं है। इसलिए पट्टे के प्रस्तावित रद्द होने के खिलाफ कारण बताने का नोटिस कभी नहीं दिया गया था, जिसमें यह संकेत दिया गया था कि प्रतिवादी ने पट्टे को रद्द करने का फैसला नहीं किया था, बल्कि केवल उसके तहत देय राशि की वसूली करने के लिए था।

(27) जैसा कि याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री तुषार शर्मा ने ठीक ही कहा है और जिन्होंने हमें व्यापक रूप से जवाब में संबोधित किया, अतिरिक्त शपथ पत्र के साथ संलग्न बाद के दस्तावेज केवल याचिकाकर्ताओं को सहायक संपदा अधिकारी, यू. टी., चंडीगढ़ के समक्ष पेश होने के लिए पहले के नोटिसों और अनुस्मारकों की याद दिलाते हैं। इनमें से कोई भी सूचना पट्टे को रद्द करने के किसी भी प्रस्ताव या इरादे का उल्लेख नहीं करती है। इसी तरह के नोटिस 27.04.2007 (अनुलग्नक R-1/24) तक जारी किए गए थे।

(28) हालाँकि, सहायक संपदा अधिकारी द्वारा संबोधित एक दिनांकित सूचना (अनुलग्नक आर-1/23) है। यद्यपि श्री चतरथ द्वारा संलग्नक आर-1/23 पर भरोसा नहीं किया गया था, लेकिन हमने निर्णय देते समय इसे देखा। संलग्नक स्वयं दिनांकित नहीं है। सूचकांक में कहा गया है कि यह दिनांकित 13.04.2007 है जो हम जल्द ही इंगित करेंगे कि गलत है। नोटिस का विषय इस प्रकार है: "एससीओ/बूथ साइट सं. के संबंध में पट्टा विलेख का निष्पादन। एससीओ 60-61, सेक्टर 34, चंडीगढ़"।

संजीव भागत और एक अन्य बनाम संघ क्षेत्र का नोटिस,

893

चंडीगढ़ और अन्य (एस. जे. वजीफदार, सी. जे.)

1973 के नियमों के नियम 14 (1) के अनुसार, याचिकाकर्ता प्रीमियम के 25 प्रतिशत के भुगतान के बाद आवंटन/नीलामी की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर पट्टा विलेख को निष्पादित करने के लिए बाध्य थे और ऐसा करने में विफलता नियम 14 के उप-नियम (2) के दंडात्मक प्रावधानों को आकर्षित करेगी। नोटिस का समापन यह कहते हुए होता है कि पट्टा विलेख का निष्पादन न करने के कारण कोई दंडात्मक कार्रवाई करने से पहले, याचिकाकर्ताओं को नोटिस भेजने की तारीख से पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर पट्टा विलेख को निष्पादित करने का एक और मौका दिया गया था। याचिकाकर्ताओं को सहायक संपदा अधिकारी के समक्ष 23.08.2006 पर 11.00 AM पर उपस्थित होने का भी निर्देश दिया गया था (यह इंगित करेगा कि सूचकांक में 13.04.2007 के रूप में दी गई तारीख गलत है) ऐसा न करने पर पट्टे को रद्द करने के लिए आवश्यक कार्रवाई 1973 के नियमों के प्रावधानों के तहत की जाएगी। 03.11.2017 पर, हमने इस दस्तावेज़ की ओर विद्वान अधिवक्ता का ध्यान आकर्षित किया और इसके संबंध में उनकी प्रस्तुतियाँ आमंत्रित कीं।

(29) हालाँकि प्रत्युत्तर में, श्री तुषार शर्मा ने रिकॉर्ड का उल्लेख किया क्योंकि यह मूल रूप से एक बार फिर खड़ा था और उचित रूप से प्रस्तुत किया कि इस रिट याचिका में आक्षेपित आदेश इस नोटिस के आधार पर नहीं हैं। वे पट्टा विलेख के निष्पादन के आधार पर भी नहीं हैं। हम श्री तुषार शर्मा से सहमत हैं कि नियम 14 (2) के तहत वह एकल नोटिस पट्टे को रद्द करने वाले विवादित आदेशों की वैधता को बनाए नहीं रख सकता है।

(30) अभिलेख उक्त दिनांकित सूचना के अनुसार उठाए गए कदमों का संकेत नहीं देता है। इसलिए, हम इस सूचना या उसके अनुसरण में की गई किसी भी चीज़ के बारे में कोई राय व्यक्त नहीं करते हैं। इस संबंध में पक्षों के अधिकारों को खुला रखा जाता है।

(31) इन परिस्थितियों में, संपत्ति को फिर से शुरू करने के विवादित आदेशों को रद्द कर दिया जाता है और अलग कर दिया जाता है। बकाया राशि, यदि कोई हो, का भुगतान प्रतिवादी द्वारा याचिकाकर्ताओं को लिखित रूप में सूचित करने के चार सप्ताह के भीतर किया जाएगा। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

शुभरीत कौर

स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के समिति उपयोग के लिए है ताकि अपनी भाषा में इसे समझ सकें 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 निस्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

परदीप कुमार

दरांसलेटर