

**एम.एम. कुमार और जोरा सिंह, नयायाधिपती के सामने**

**मेसर्स जेम्स होटल लिमिटेड, — याचिकाकर्ता**

**बनाम**

**यू.टी. चंडीगढ़ और अन्य, उत्तरदाता**

सी.डब्ल्यू.पी. 2008 की संख्या 10814

24 फरवरी, 2009

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226—साइट पर निर्माण कार्य शुरू करने में कंपनी की ओर से अत्यधिक देरी—नियम 16 के अनुसार आवंटन और कब्जे की तारीख से 3 साल की अवधि के भीतर निर्माण कार्य पूरा करना आवश्यक है—कंपनी एक वर्ष की अवधि के लिए विशिष्ट प्रार्थना के बावजूद निर्माण पूरा करने में असफल रही—फिर से काम बंद करने का आदेश—न तो सार्वजनिक और न ही निजी हित में - होटल भवन पर भारी व्यय किया गया- क्या याचिकाकर्ता कंपनी होटल भवन के निर्माण को पूरा करने के लिए समय में और विस्तार दिए जाने की हकदार है - याचिकाकर्ता को और अधिक समय दिया जाना चाहिए - पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा आदेश पारित करने के बाद याचिकाकर्ता का आचरण परियोजना को पूरा करने के लिए अपने अच्छे इरादे को भी प्रदर्शित कर रहा है - उनके पास पर्याप्त वित्तीय संसाधन हैं - साइट योजनाओं को मंजूरी देने के लिए एस्टेट ऑफिस द्वारा लिए गए साढ़े पांच महीने के अलावा, छह महीने की अतिरिक्त अवधि दी जानी चाहिए।

निर्धारित किया गया कि सलाहकार के आदेश को संक्षेप में यह कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता के पास प्रामाणिकता की कमी नहीं थी और उसे खुली नीलामी के माध्यम से भूमि की खरीद में निवेश करके छह मंजिला इमारत के निर्माण में देरी करके कोई लाभ प्राप्त करना था। यदि बहाली जारी रही तो इसका परिणाम विध्वंस और पुनर्निर्माण होगा, जो कानूनी कार्यवाही से परेशान है जिसमें पहले ही छह साल लग चुके हैं। उन्होंने अपने आदेश में आशा व्यक्त की है कि संपदा अधिकारी यह सुनिश्चित करेंगे कि याचिकाकर्ता को नुकसान पहुंचाने की बिना किसी दुर्भावना के उनकी ओर से सभी कदम समय पर उठाए जाएं और एक वर्ष का विस्तार व्यापक जनहित में दिया जा रहा है और इमारत को इस अवधि के भीतर पूरा करने की शर्त है। एक वर्ष को न तो स्वामित्व परिवर्तन से टाला जा सकता था और न ही इसके द्वारा प्रबंधन आदि का परिवर्तन या कोई अन्य घटना से। साइट प्लान स्वीकृत करने के लिए साढ़े पांच माह का समय था, जो समाप्त हो चुका है। प्रतिवादी प्रशासन द्वारा दी गई एक वर्ष की अवधि सलाहकार द्वारा दी गई अवधि में जोड़ी जाने योग्य है। सलाहकार द्वारा व्यक्त की गई आशंका को संपदा कार्यालय द्वारा की गई उपरोक्त देरी का आधार मिला। इसलिए, 1952 अधिनियम की धारा 8-ए के तहत निर्धारित सिद्धांत के साथ-साथ सलाहकार द्वारा 2 मई, 2007 के अपने आदेश में व्यक्त किए गए विचार के आधार पर याचिकाकर्ता के खिलाफ बहाली आदेश को पुनर्जीवित करने का कोई वारंट नहीं था।

(पैरा 50 एवं 51)

आगे यह निर्धारित किया गया कि याचिकाकर्ता को अधिक समय दिया जाना चाहिए, खासकर जब उनकी प्रामाणिकता पुनरीक्षण प्राधिकारी यानी सलाहकार के समक्ष स्थापित हो। सलाहकार द्वारा आदेश पारित करने के बाद याचिकाकर्ता का आचरण भी परियोजना को पूरा करने के उसके अच्छे इरादे को प्रदर्शित करता है। उनके पास पर्याप्त वित्तीय संसाधन हैं। इसलिए, हमारा मानना है कि साइट योजनाओं को मंजूरी देने के लिए संपदा कार्यालय द्वारा लिए गए साढ़े पांच महीने के अलावा, छह महीने की अतिरिक्त अवधि दी जानी चाहिए।

(पैरा 58)

आगे, यह सच है कि सलाहकार का 2 मई, 2007 का आदेश उचित, संतुलित और न्यायसंगत है, हालांकि, हम इस तथ्य को नज़रअंदाज नहीं कर सकते कि सलाहकार ने खुद इस पर विचार किया था और संपदा कार्यालय द्वारा किसी भी देरी के प्रति आगाह किया था, जो, वास्तव में, हुआ था। सलाहकार का आदेश स्वयं आनुपातिकता के सिद्धांत या यूं कहें कि वेडनसबरी नियम का उत्तर दे सकता है लेकिन बाद की घटनाओं को नज़रअंदाज नहीं किया जा सकता है। जहां तक याचिकाकर्ता का सवाल है, यह पुनरीक्षण प्राधिकारी की उम्मीदों पर खरा उतरा है क्योंकि आदेश में बार-बार यह आशंका व्यक्त की गई थी कि बहाली के परिणामस्वरूप अलगाव हो सकता है, जिससे अत्यधिक उच्च लाभ का मार्ग प्रशस्त हो सकता है और होटल के निर्माण में देरी हो सकती है, जिससे हार होगी। सिटी प्लाजा को पूरा करना और नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करना ही उद्देश्य है। इसमें न तो कोई अलगाव है और न ही कोई जानबूझकर देरी। तथ्यों से पता चलता है कि याचिकाकर्ताओं के इरादे नेक हैं क्योंकि उसने 45 करोड़ रुपये रुपये का ऋण लिया है और इस परियोजना को पूरा करने के लिए दिन-रात काम किया था। यहां तक कि आंशिक पूर्णता प्रमाणपत्र भी जारी किया गया था, हालांकि वापस ले लिया गया था।

(पैरा 59)

राजीवक आत्मा राम, वरिष्ठ वकील, सुनीश बिंदलिश, वकील, और दमन धीर, वकील, याचिकाकर्ता के लिए।

अनुपम गुप्ता, सीनियर स्टैंडिंग काउंसिल यू.टी. चंडीगढ़, आशीष रावल के साथ प्रतिवादियों के वकील।

**एम.एम. कुमार, नयायाधिपती।**

(1) वैधानिक विभागीय अधिकारियों के समक्ष अपील और संशोधन के वैधानिक उपचारों और मुकदमेबाजी के विभिन्न दौरों का लाभ उठाने के बाद, याचिकाकर्ता कंपनी ने 23 मई, 2008 (पी-13 और पी-14), 26 मई, 2007(पी-15), 5 जून, 2008 (पी-16) और 25 जून, 2008 (पी-14/ए) के आदेशों को चुनौती देते हुए संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत तत्काल याचिका दायर की है। एक और प्रार्थना की गई है कि पुनरीक्षण प्राधिकारी को आदेश दिया जाए कि वह विचाराधीन स्थल पर निर्माण पूरा करने के लिए समय विस्तार देने के आदेश पारित करे या विकल्प के रूप में पुनरीक्षण द्वारा पारित आदेश दिनांक 2 मई, 2007 (पी-3) के आपत्तिजनक हिस्से को रद्द कर दे। प्राधिकरण ने भवन का निर्माण पूरा करने के लिए एक वर्ष की अवधि तय की है। इससे भी आगे याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा दायर अपील और स्थगन आवेदन पर निर्णय लेने के लिए निर्देश जारी करने हेतु एक और प्रार्थना की गई है।

(2) मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि 1 अगस्त, 1985 को आयोजित एक नीलामी के अनुसरण में, होटल साइट नंबर 10, सेक्टर 17, चंडीगढ़ (संक्षेप में, 'साइट') को याचिकाकर्ता कंपनी के पक्ष में लीज होल्ड आधार पर 99 वर्ष की अवधि के लिए, - आवंटन पत्र दिनांक 23 जनवरी, 1986 द्वारा आवंटित किया गया था। आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार, शेष मूल्य का 75% तीन समान वार्षिक किस्तों में 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ भुगतान किया जाना था। भवन का निर्माण नीलामी की तारीख से तीन साल के भीतर पूरा किया जाना था। साइट का कब्जा याचिकाकर्ता कंपनी को 24 जनवरी, 1986 को सौंप दिया गया था। 25 जनवरी 1986 को पार्टियों के बीच लीज डीड भी निष्पादित हो गई।

याचिकाकर्ता कंपनी तय समय में किश्तें और जमीन का किराया नहीं चुका सकी। 13 दिसंबर, 2001 को संपदा अधिकारी-प्रतिवादी संख्या 3 ने शॉ कॉज़ नोटिस आदि जारी करने के बाद साइट की लीज को रद्द करने के आदेश पारित किए। याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा की गई अपील को मुख्य प्रशासक-सह-अपीलीय प्राधिकारी-प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा 7 मई, 2004 को खारिज कर दिया गया था।

(3) व्यथित महसूस करते हुए, याचिकाकर्ता कंपनी ने प्रशासक-प्रतिवादी नंबर 1 के सलाहकार के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की, जिसे आदेश, दिनांक 8 दिसंबर, 2004 (पी-1) के तहत अनुमति दी गई थी। पुनरीक्षण प्राधिकारी-प्रतिवादी नंबर 1 ने साइट को इस शर्त के अधीन बहाल कर दिया कि याचिकाकर्ता कंपनी संपदा अधिकारी द्वारा खाता विवरण की आपूर्ति के एक महीने के भीतर बकाया राशि जमा कर देगी, ऐसा न करने पर मुख्य प्रशासक का आदेश संचालन में वापस आना था। 80,00,000 रुपये के दो डिमांड ड्राफ्ट स्वीकार करने का भी निर्देश दिया गया जो याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा पुनरीक्षण याचिका के दौरान प्रस्तुत किए गए थे। चूंकि इमारत के निर्माण न होने/पूरा न होने का मुद्दा दिनांक 8 दिसंबर, 2004 (पी-1) के आदेश में शामिल नहीं था, याचिकाकर्ता कंपनी ने प्रतिवादी नंबर 1 के समक्ष एक समीक्षा आवेदन प्रस्तुत किया, जिसे खारिज कर दिया गया।

(4) 5 सितंबर, 2005 को, संपदा अधिकारी-प्रतिवादी संख्या 3 ने चंडीगढ़ लीज होल्ड ऑफ साइट एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 (संक्षिप्तता के लिए, 'नियम') के नियम 20 के तहत एक नोटिस जारी किया। नोटिस के अनुसार याचिकाकर्ता कंपनी को कारण बताना था कि क्यों न इस आधार पर भूखंड की लीज रद्द कर दी जाए कि इमारत नीलामी की तारीख से तीन साल के भीतर पूरी नहीं हुई है। याचिकाकर्ता कंपनी ने निर्माण पूरा करने के लिए 31 मार्च, 2006 तक समय बढ़ाने की मांग की। विस्तार देने के उद्देश्य से, संपदा अधिकारी-प्रतिवादी संख्या 3 ने रुपये की मांग की। 24 अक्टूबर, 2005 को विस्तार शुल्क के रूप में 1.37 करोड़ रुपये का भुगतान किया गया, जिसे याचिकाकर्ता कंपनी ने अपील दायर करके चुनौती दी थी। अपील के लंबित रहने के दौरान, संपदा अधिकारी ने 15 फरवरी, 2006 के आदेश (पी-1/ए) के तहत साइट को फिर से शुरू कर दिया। याचिकाकर्ता कंपनी ने 15 फरवरी, 2006 के आदेश के खिलाफ एक और अपील दायर की, जिसे मुख्य प्रशासक-प्रतिवादी संख्या 2 ने 7 मार्च, 2007 को खारिज कर दिया (पी-2)।

(5) आदेश दिनांक 7 मार्च, 2007 (पी-2) को चुनौती देते हुए, याचिकाकर्ता कंपनी ने सलाहकार-प्रतिवादी नंबर 1 के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की, जिसे आदेश, दिनांक 2 मई, 2007 (पी-3) के तहत अनुमति दी गई। साइट को इस शर्त पर वापस बहाल किया गया था कि इमारत को आदेश की तारीख से एक वर्ष के भीतर पूरा किया जाना था, अन्यथा साइट को फिर से शुरू किया जाना था। याचिकाकर्ता कंपनी को संपदा अधिकारी द्वारा निर्धारित विस्तार शुल्क का भुगतान करने का भी निर्देश दिया गया। याचिकाकर्ता कंपनी ने 2 मई, 2007 को ही विस्तार शुल्क के कारण 1,99,82,655 रु की राशि जमा की। 3 मई, 2007 को, याचिकाकर्ता कंपनी ने संपदा अधिकारी से अनुरोध किया कि वह उसके खिलाफ लंबित किसी भी अन्य बकाया के बारे में सूचित करे ताकि उसे भी जमा किया जा सके (पी-4)।

(6) याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा पहले प्रस्तुत किए गए साइट प्लान नवीनतम भवन उपनियमों के अनुरूप नहीं पाए गए, इसलिए, याचिकाकर्ता कंपनी ने 18 मई, 2007 को मंजूरी के लिए संशोधित भवन योजनाएं प्रस्तुत कीं। यह दावा किया गया है कि संशोधित भवन योजनाओं को स्वीकार नहीं किया गया, जो 19 मई 2007 को स्पीड पोस्ट के माध्यम से एक कवरींग लेटर (पी-5) के साथ भेजा गया था। 23 मई, 2007 (पी-6) को याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा संशोधित भवन योजनाओं को जल्द से जल्द मंजूरी देने के संबंध में संपदा अधिकारी को एक अनुस्मारक भेजा गया था। यह भी अनुरोध किया गया था कि भवन योजनाओं के अनुमोदन की तारीख से एक वर्ष की समय सीमा की अनुमति दी जाए, न कि सलाहकार द्वारा पारित आदेश, दिनांक 2 मई, 2007 को पारित करने की तारीख से। याचिकाकर्ता कंपनी के वास्तुकार द्वारा 9 अगस्त, 2007 को एक और पत्र भेजा गया (पी-6ए)। 28 सितंबर, 2007 को यानी साढ़े चार महीने के बाद उत्तरदाताओं ने संशोधित भवन योजना को मंजूरी दे दी और भवन (पी-7) के निर्माण के लिए मंजूरी दे दी गई। संपदा अधिकारी-प्रतिवादी नंबर 3 ने याचिकाकर्ता कंपनी से विस्तार शुल्क के लिए 80,28,876 रुपये की एक और राशि जमा करने की भी मांग की, जो आदेश, दिनांक 28 सितंबर, 2007 (पी-8) के अनुसार 31 मार्च, 2008 तक देय था। याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा भुगतान की गई

राशि, चेक नंबर 182201 के माध्यम से 28 सितंबर, 2007 को भारतीय स्टेट बैंक को दी गई थी।

(7) यह दावा किया गया है कि गंभीर वित्तीय संकट, कर्ज और मुकदमेबाजी के विभिन्न दौर के बावजूद, याचिकाकर्ता कंपनी के प्रमोटरों ने अपने व्यक्तिगत संसाधनों से लगभग 20 करोड़ रुपये का भुगतान किया और अपने सभी ऋण चुकाए। याचिकाकर्ता कंपनी ने अगस्त, 2007 के महीने में भारतीय स्टेट बैंक से 45 करोड़ रुपये का ऋण भी उठाया जिसकी मंजूरी दी गई थी। संपत्ति अधिकारी ने होटल साइट को आदेश, दिनांक 2 नवंबर, 2007 (पी-9) के माध्यम से भारतीय स्टेट बैंक को गिरवी रखने की अनुमति दे दी। इसके बाद, याचिकाकर्ता कंपनी ने पूरे जोरों पर परिचालन शुरू करके साइट पर इमारत को पूरा करने के लिए कदम उठाया। याचिका के पैरा 24 में याचिकाकर्ता कंपनी ने 2 सितंबर, 2007 से 15 नवंबर, 2007 तक सलाहकारों की नियुक्ति, सिविल कार्यों की स्थिति के बारे में विवरण दिया है और इमारत के आंतरिक और बाहरी हिस्से की कुछ तस्वीरें भी रिकॉर्ड में रखी गईं (पी-10/ए)।

(8) फरवरी 2008 में, याचिकाकर्ता कंपनी ने पीछे के ब्लॉक में 6वीं मंजिल और डबल बेसमेंट जोड़कर संशोधित भवन योजना को फिर से अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया। उपर्युक्त संशोधित भवन योजनाओं के अनुसार भवन के निर्माण की मंजूरी और स्वीकृति उत्तरदाताओं द्वारा 31 मार्च, 2008 (पी-10) को दी गई थी। ऐसा दावा किया जाता है कि मार्च 2008 के महीने में फर्निशिंग और छोटे-मोटे कामों को छोड़कर इमारत लगभग पूरी होने के करीब थी। इसलिए, याचिकाकर्ता कंपनी ने नियमों के नियम 18 (सी) के अनुसार 'आंशिक व्यवसाय प्रमाणपत्र' देने के लिए आवेदन किया।

(9) 29 अप्रैल, 2008 को, सहायक संपदा अधिकारी से भवन (पी-11) का निरीक्षण करने का अनुरोध किया गया था। यह दावा किया गया है कि साइट का निरीक्षण करने के बाद मामले पर उत्तरदाताओं की सलाहकार समिति द्वारा विचार किया गया और

केवल एक वर्ष के लिए 'आंशिक व्यवसाय प्रमाणपत्र' देने का निर्णय लिया गया। 22 मई, 2008 को, संपदा अधिकारी ने मुख्य प्रशासक की शक्तियों का प्रयोग करते हुए नियमों (पी-12) के नियम 18(6) के अनुसार सीवरेज कनेक्शन की अनुमति और भवन के कब्जे और उपयोग की अनुमति भी दी। ब्लॉक-बी के भूतल, ब्लॉक-ए के भूतल, प्रथम तल और द्वितीय तल के संबंध में एक वर्ष के लिए आंशिक व्यवसाय प्रमाणपत्र प्रदान किया गया था। याचिकाकर्ता कंपनी ने भी कंपोजीशन शुल्क के रूप में 10,82,250 रुपये की राशि जमा की।

(10) हालाँकि, 23 मई, 2008 (पी-13) को, संपदा अधिकारी ने नियमों के नियम 117(2) के तहत एक आदेश पारित किया, जिसमें 22 मई, 2008 (पी-12) के 'आंशिक व्यवसाय प्रमाणपत्र' को वापस ले लिया गया। वापसी का कोई कारण नहीं बताया गया और न ही इस संबंध में कोई शॉ कॉज़ नोटिस जारी किया गया। उसी तारीख को, संपदा अधिकारी-प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा एक और रद्दीकरण आदेश इस आधार पर पारित किया गया था कि याचिकाकर्ता कंपनी प्रशासक के सलाहकार (पी-14) द्वारा 2 मई, 2007 को पारित आदेश के अनुसार साइट को पूरा करने में विफल रही है। आदेश इस प्रकार है:-

“प्रशासक के सलाहकार का संदर्भ आदेश, दिनांक 2 मई, 2007। आपको उपरोक्त आदेशों के अनुपालन में 1 मई, 2008 तक भवन का निर्माण पूरा करना आवश्यक था। हालाँकि, आप निर्धारित समय अवधि के भीतर निर्माण पूरा करने में विफल रहे। इसलिए, संपदा अधिकारी द्वारा दिनांक 15 फरवरी, 2006 को पारित रद्दीकरण आदेश प्रभावी हो गए हैं।”

(11) याचिकाकर्ता कंपनी ने तुरंत 23 मई, 2008 के आदेश के खिलाफ स्थगन के लिए एक आवेदन के साथ एक अपील दायर की, जिसे 28 जनवरी, 2009 के लिए अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष लंबित और सूचीबद्ध बताया गया है। याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा पहले दायर किया गया आवेदन सुनवाई की तारीख को आगे बढ़ाने के लिए अपीलीय प्राधिकारी को आदेश, दिनांक 25 जून, 2008 (पी-14/ए) द्वारा खारिज कर दिया गया है।

(12) संयोजन शुल्क 10,82,250 रुपये भी याचिकाकर्ता कंपनी को पत्र, दिनांक 26 मई, 2008 (पी-15) के माध्यम से वापस कर दिए गए हैं। 5 जून, 2008 को याचिकाकर्ता कंपनी को तत्काल प्रभाव से निर्माण बंद करने का निर्देश दिया गया, अन्यथा सार्वजनिक परिसर अधिनियम (पी-16) के तहत कार्रवाई की जाएगी।

(13) याचिकाकर्ता कंपनी ने तत्काल याचिका दायर कर दावा किया है कि अपील के निर्णय में देरी से उसके अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा और उसे ऋण आदि के पुनर्भुगतान के कारण प्रति माह 63 लाख रुपये की मौद्रिक हानि भी होगी। याचिकाकर्ता कंपनी ने निकटवर्ती होटल स्थल का उदाहरण भी दिया है, जिसे शुरू में मेसर्स इंडियन टूरिज्म डेवलपमेंट कॉरपोरेशन लिमिटेड (भारत सरकार का उपक्रम) को आवंटन के माध्यम से पत्र, दिनांक 24 जून, 1981 आवंटित किया गया था। 12 अक्टूबर, 1984 को निर्माण न होने के आधार पर उक्त भूखंड/होटल स्थल की लीज रद्द कर दी गई। 27 मार्च, 1986 को, पुनरीक्षण प्राधिकारी ने रद्दीकरण आदेश को रद्द कर दिया, जिसे केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ ने सी.डब्ल्यू.पी. 1996 का 15993 (**केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ बनाम भारतीय पर्यटन विकास निगम लिमिटेड और अन्य**) दायर करके इस न्यायालय में चुनौती दी थी। रिट याचिका 5 दिसंबर, 1997 को खारिज कर दी गई। इसके बाद, विस्तार शुल्क के भुगतान पर निर्माण की अवधि समय-समय पर बढ़ाई गई। निर्माण कार्य शुरू किए बिना ही मेसर्स आईटीडीसी लिमिटेड ने साइट को मेसर्स ताज ग्रुप ऑफ होटल्स को हस्तांतरित कर दिया, जिसने निर्माण कार्य शुरू किया और वर्ष 2005 में ही कार्य करना शुरू कर दिया। इस तरह, याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा भेदभाव का आधार उठाया गया है।

(14) जब याचिकाकर्ता कंपनी ने मूल रूप से तत्काल याचिका दायर की, तो इस न्यायालय ने 1 जुलाई, 2008 को एक अंतरिम आदेश पारित किया कि मामले की सुनवाई और निर्णय होने तक सार्वजनिक परिसर अधिनियम के तहत कार्यवाही

स्थगित रहेगी। 22 जुलाई, 2008 को सहायक संपदा अधिकारी (पी-17/ए) द्वारा हलफनामे के माध्यम से एक संक्षिप्त उत्तर दायर किया गया था। साइट की विस्तृत स्थिति रिपोर्ट देने के बाद, यह दावा किया गया है कि याचिकाकर्ता कंपनी के लिए 7 से 8 महीने की अवधि में इमारत को पूरा करना संभव नहीं था, भले ही काम दो पालियों में युद्ध स्तर पर किया जाने के लिए प्रत्येक प्लॉट पर कार्य की विभिन्न मर्दों के लिए अलग-अलग कार्यबलों को नियुक्त करना हो। आगे यह उल्लेख किया गया था कि कोई भी और विस्तार शहर में, विशेष रूप से सिटी सेंटर में, टाउन प्लानिंग की पवित्रता को पूरी तरह से खराब और नष्ट कर देगा, जिसकी कल्पना स्वयं ले कोर्बुज़िए ने की थी। इस बात पर भी जोर दिया गया है कि 2 मई, 2007 के आदेश को याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा कभी चुनौती नहीं दी गई और यह पक्षों के बीच अंतिम है। संशोधित भवन योजनाओं को मंजूरी देने में साढ़े 4 महीनों की देरी के आरोप के संबंध में यह प्रस्तुत किया गया है कि इस अवधि के दौरान याचिकाकर्ता कंपनी ने साइट पर अपनी निर्माण गतिविधियों को नहीं रोका और जारी रखा। संशोधित साइट योजनाओं के अनुमोदन की प्रतीक्षा किए बिना ही प्रस्तावित परिवर्तन भी कर दिए। इस कारण नियमों के नियम 5 के तहत याचिकाकर्ता कंपनी पर कंपोजीशन शुल्क भी लगाया गया। 22 मई, 2008 को 'आंशिक व्यवसाय प्रमाणपत्र' जारी करने के संबंध में, यह उल्लेख किया गया है कि इसे सलाहकार-प्रतिवादी संख्या 1 (पी -3) द्वारा पारित आदेश, दिनांक 2 मई, 2007 को नजरअंदाज करते हुए अनजाने में जारी किया गया था और अगले ही दिन- आदेश, दिनांक 23 मई, 2008 (पी-13) द्वारा वापस ले लिया गया।

15) उपर्युक्त हलफनामे में किए गए दावों का खंडन करते हुए, याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा 7 अगस्त, 2008 को किए गए प्रयासों और वास्तविक स्थिति का अनुमान लगाते हुए एक प्रतिकृति दायर की गई थी, जो उनके अनुसार साइट पर मौजूद है। संक्षेप में याचिकाकर्ता कंपनी ने प्रार्थना की है कि यदि कुछ उचित समय दिया जाए, तो वह परियोजना को पूरा कर देगी (पी-17/बी)। चूंकि सलाहकार द्वारा पारित दिनांक 2 मई, 2007 के आदेश को चुनौती न देने का मुद्दा सहायक संपदा अधिकारी द्वारा दायर उपरोक्त हलफनामे में उठाया गया है, याचिकाकर्ता कंपनी ने इस न्यायालय की

अनुमति के बाद उपरोक्त आदेश को चुनौती देते हुए संशोधित रिट याचिका दायर की। याचिकाकर्ता कंपनी ने निर्माण कार्य शुरू करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करते हुए पुनरीक्षण प्राधिकरण के समक्ष दायर एक आवेदन भी रिकॉर्ड में रखा है (पी-18)।

(16) उत्तरदाताओं द्वारा संशोधित रिट याचिका, दिनांक 8 नवंबर, 2008 का संक्षिप्त उत्तर और याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा दिनांक 10 नवंबर, 2008 की प्रतिकृति भी दायर की गई है। तथ्यात्मक स्थिति के अलावा, जिसका वर्णन ऊपर किया जा चुका है, केवल उपरोक्त संक्षिप्त उत्तर और प्रतिकृति में कानूनी मुद्दों और नियमों के विभिन्न प्रावधानों पर प्रकाश डाला गया है, इसलिए, हम आगामी पैराग्राफ में उचित स्तर पर इससे निपटना उचित समझते हैं।

(17) याचिकाकर्ता कंपनी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राजीव आत्मा राम ने हमारे समक्ष विभिन्न दलीलें रखी हैं। उनकी पहली दलील यह है कि जिस संपत्ति का कब्जा आवंटी को दे दिया गया है, उसे फिर से शुरू करना एक ऐसा उपाय है जिसे दुर्लभ मामलों में लिया जाना चाहिए, जैसा कि **राम पुरी बनाम मुख्य आयुक्त, चंडीगढ़**,<sup>1</sup> के मामले में इस अदालत की पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारित किया गया है। और **माई राम जैन बनाम यू.टी., चंडीगढ़**<sup>2</sup> के मामले में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच का फैसला। उन्होंने बताया कि पूर्ण पीठ द्वारा लिया गया विचार कि आनुपातिकता का सिद्धांत लागू होगा और किसी को मक्खी को मारने के लिए हथौड़े के उपयोग से बचना चाहिए, **टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड बनाम यू.टी., चंडीगढ़**<sup>3</sup> के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी इसका समर्थन किया गया है। विद्वान वकील ने **मेसर्स गगन फूड प्रोसेसर्स बनाम यू.टी., चंडीगढ़**<sup>4</sup> के मामले में दिए गए माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया है और तर्क दिया है कि प्राधिकरण

---

<sup>1</sup> AIR 1982 P&H 301

<sup>2</sup> 1989 PLJ 537

<sup>3</sup>(2004)2 S.C.C. 130

<sup>4</sup> J.T. 2002 (Suppl. 1) S.C. 88

के लिए फिर से शुरू करने की शक्ति अनिवार्य नहीं है। प्रत्येक मामले में प्रयोग किया गया। उपरोक्त मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि प्रतिवादी को उस मामले में घाटे की राशि जमा करने के लिए आवंटी को अधिक समय देना चाहिए था। उन्होंने इस तर्क के लिए **बृज भूषण बनाम यू.टी., प्रशासन**,<sup>5</sup> के मामले में दिए गए इस न्यायालय के एकल पीठ के फैसले पर भी भरोसा किया है कि निर्माण पूरा होने में देरी का आरोप याचिकाकर्ता पर नहीं लगाया जा सकता है और उपरोक्त निर्णय के अनुसार शहर के अनिश्चित भविष्य के कारण ही इतनी देरी हुई है। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया है कि नियमों ने विस्तार शुल्क के फॉर्मूले को शामिल करके देरी को समायोजित करने के लिए पर्याप्त जगह बनाई है, जिसका उद्देश्य भुगतान की गई कीमत को फिर से शुरू करने और जब्त करने की अत्यधिक और कठोर कार्रवाई से बचना है। उपरोक्त दृष्टिकोण **श्रीमती सीता रानी गुप्ता बनाम हरियाणा राज्य**,<sup>6</sup> के मामले में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिए गए इस न्यायालय के फैसले और **मैसर्स राशमणि एक्सपोर्ट्स बनाम हरियाणा राज्य**<sup>7</sup> के मामले में दिए गए डिविजन बेंच के फैसले से स्पष्ट है।

(18) वर्तमान मामले के तथ्यों पर प्रकाश डालते हुए, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि प्लॉट की पूरी कीमत चुका दी गई है और विस्तार शुल्क या भवन शुल्क आदि के कारण विभिन्न शुल्क जमा कर दिए गए हैं, जो करोड़ों रुपये में है।

(19) विद्वान वकील द्वारा दी गई दूसरी दलील यह है कि 1973 के नियमों का नियम 16, जो भवन के निर्माण के लिए दिए जा सकने वाले अधिकतम समय पर विचार करता है, अनिवार्य नहीं है। यह सही है कि नियम में भवन निर्माण पूरा करने की शुरुआती अवधि तीन साल दी गई है लेकिन फिर भी यह अवधि बढ़ाई जा सकती है।

---

<sup>5</sup> 1987 (1) P.L.R. 598 (P&H)

<sup>6</sup> 1992 (2) RRR 417

<sup>7</sup> 1992 (2) RRR 96

उन्होंने कहा है कि भवन के पूरा होने की तारीख 1973 के नियमों के नियम 16 के प्रावधानों के अनुसार इमारत पर कब्जा करने की अनुमति के लिए आवेदन की प्राप्ति की तारीख होगी। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया है कि अंतिम प्रावधान के अनुसार, प्रशासक, यू.टी. कठिनाई के असाधारण मामलों में ऐसी शर्तों पर निर्धारित अवधि से आगे विस्तार देने के लिए सक्षम है, जिसे वह उपयुक्त और उचित समझे। एक बार जब 1973 के नियमों के नियम 16 की स्थिति इतनी लचीली हो गई, तो विद्वान वकील ने कहा कि वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में अतिरिक्त अवधि देना उत्तरदाताओं की वैधानिक शक्ति के भीतर होगा और किसी भी मामले में समय का विस्तार होगा। 1973 के नियमों के नियम 16 के संदर्भ में निर्माण पूरा करने का अधिकार 31 मार्च, 2008 तक उपलब्ध था और उस तिथि से पहले कोई भी बहाली आदेश पारित नहीं किया जा सकता था।

(20) उन्होंने तब तर्क दिया कि प्रशासक के सलाहकार ने पुनरीक्षण अधिकार की शक्ति का प्रयोग करते हुए, 2 मई, 2007 के आदेश (पी-3) के माध्यम से समय को एक वर्ष की अवधि के लिए बढ़ा दिया है, जो पूरी तरह से अवास्तविक था और एक वर्ष के लिए समय-सारिणी पर अड़े रहना अनिवार्य नहीं था। विद्वान वकील के अनुसार, याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन योजनाओं को मंजूरी देने में संपदा अधिकारी और अन्य अधिकारियों द्वारा साढ़े पांच महीने की अवधि व्यतीत की गई। साइट योजनाएं 19 मई, 2007 को प्रस्तुत की गईं, जिन्हें 28 सितंबर, 2007 को ही मंजूरी दी जा सकी (पी-7)। उन्होंने कहा है कि संशोधित भवन योजनाओं को दी गई मंजूरी पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 (संक्षिप्तता के लिए, '1952 नियम') के नियम 17 के प्रावधानों के अनुसार पांच साल के लिए वैध है। इस प्रकार, उन्होंने तर्क दिया है कि साइट योजनाओं को मंजूरी देने में उत्तरदाताओं द्वारा उपभोग की गई साढ़े चार महीने की अवधि को एक वर्ष की अवधि से अलग किया जाना चाहिए, जिसे आदेश की तारीख से उत्तरदाताओं द्वारा अवैध रूप से गिना गया है यानि की 2 मई, 2007। उसी तर्क के दूसरे अंग के रूप में, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता कंपनी ने फरवरी, 2008 में संशोधित

योजनाएं प्रस्तुत कीं, लेकिन इसे एक महीने की अवधि के बाद मंजूरी दी जा सकती है। उपरोक्त तथ्य याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा 23 मई, 2007 और 9 अगस्त, 2007 को भेजे गए अनुस्मारक में उत्तरदाताओं के ध्यान में लाए गए थे। इसके अलावा, समय विस्तार के अनुदान के लिए याचिकाकर्ता कंपनी का आवेदन अभी भी सलाहकार-प्रतिवादी संख्या 1 (पी-18), के पास विचाराधीन है, जो इस मामले पर निर्णय किए बिना चुपचाप बैठा है।

21) उन्होंने यह भी तर्क दिया है कि 23 मई, 2008 को लीज डीड को रद्द करने के आदेश पारित करने से पहले (पी-14) और नियम के तहत शक्ति का प्रयोग करके आंशिक व्यवसाय प्रमाण पत्र (पी-13) वापस लेने से पहले, 1952 नियमावली के 117(2) के तहत सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया।

(22) श्री आत्मा राम ने यह भी कहा है कि याचिकाकर्ता कंपनी ने संपत्ति अधिकारी की पूर्व अनुमति से प्लॉट को स्टेट बैंक ऑफ पटियाला में गिरवी रख दिया है, जब उसने पैंतालीस करोड़ रुपये का ऋण प्राप्त किया था। 2 मई, 2007 को सलाहकार द्वारा आदेश (पी-3) पारित करने के बाद होटल साइट पर अट्टाईस करोड़ रुपये से अधिक खर्च किए जा चुके हैं। कहा गया है कि याचिकाकर्ता कंपनी ने होटल परियोजना पर अब तक कुल 51-0028-00 करोड़ रुपये की राशि खर्च की है और इस राशि सहित 3,90,33,831 रुपये जो विस्तार शुल्क के रूप में संपदा अधिकारी को भुगतान कर दिया गया है। उन्होंने कहा है कि याचिकाकर्ता कंपनी की प्रामाणिकता पर संदेह नहीं किया जा सकता है। याचिकाकर्ता कंपनी ने भारी रकम खर्च कर निर्माण का काफी हिस्सा पहले ही पूरा कर लिया है और ऐसे में प्लॉट का आवंटन रद्द नहीं किया जाना चाहिए। इस संबंध में उन्होंने **बनारसीदास मुसादीलाल बनाम यूपी राज्य**,<sup>8</sup> के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा जताया है। उन्होंने यहां तक कहा है कि जिन मामलों में बिना किसी किस्त का आगे भुगतान किए प्रतिफल राशि का 25% भुगतान कर दिया गया था, और आवंटन रद्द

---

<sup>8</sup> AIR 1984 S.C. 408

कर दिया गया था, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **जसबीर सिंह बखशी बनाम यू.टी., चंडीगढ़**<sup>9</sup> के मामले में पूरी राशि के भुगतान पर आवंटन की बहाली की अनुमति दी है। विद्वान वकील के अनुसार राज्य को किसी नागरिक से मुनाफाखोरी करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए, जो एक कल्याणकारी राज्य का लक्ष्य और उद्देश्य नहीं हो सकता। उस संबंध में, उन्होंने **अनिल कुमार बनाम यू.टी., चंडीगढ़**,<sup>10</sup> के मामले में इस न्यायालय की डिवीजन बेंच के फैसले पर भरोसा जताया है।

(23) उन्होंने तब प्रस्तुत किया कि ब्लॉक 'ए' में अतिरिक्त सातवीं मंजिल और एक अतिरिक्त ब्लॉक 'सी' जो पार्किंग के लिए जुड़वां बेसमेंट और ग्राउंड फ्लोर में शामिल हैं, उनके निर्माण पर आदेशों के पारित होने के बाद काम किया गया था, जिसे 2 मई, 2007 के आदेश के अनुसार एक वर्ष की समय सीमा तय करने के लिए शामिल नहीं किया जा सकता है। इसलिए, उपरोक्त मदों को या तो अलग से देखा जाना चाहिए और यदि उन्हें प्रोजेक्ट में शामिल करना है तो अवधि बढ़ाई जानी चाहिए। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता कंपनी चंडीगढ़ एस्टेट नियम, 2007 (संक्षिप्तता के लिए, '2007 नियम') के नियम 8 के लाभ की हकदार है, जो अधिकतम समय सीमा निर्धारित नहीं करती और इसलिए, विस्तार की मंजूरी के लिए पर्याप्त गुंजाईश है। विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि किसी भी तरह से छूट देने के लिए 1973 के नियमों के नियम 21ए को लागू किया जाना चाहिए था क्योंकि वर्तमान मामले में चल रही असाधारण परिस्थितियों के कारण नियम में ढील देना उचित होगा और व्यापक सार्वजनिक हित की सेवा करेगा क्योंकि यदि साइट रद्द कर दी गई है तो 1973 की नियमावली के नियम 21 के तहत इमारत को ध्वस्त करना होगा, जिसके परिणामस्वरूप 51 करोड़ रुपये से अधिक की बर्बादी होगी जो याचिकाकर्ता कंपनी ने साइट पर खर्च किये हैं।

---

<sup>9</sup> 2004 (3) R.C.R. 232 (S.C.)

<sup>10</sup> 2006 (2) R.C.R. (Civil) 211

24) उनका अंतिम निवेदन यह है कि याचिकाकर्ता कंपनी को शत्रुतापूर्ण भेदभाव का शिकार होना पड़ा है, जैसा कि भारतीय पर्यटन विकास निगम के मामले में ताज ग्रुप ऑफ होटल्स द्वारा होटल के निर्माण के लिए भारी समय दिया गया था। उन्होंने हमारा ध्यान यू.टी. द्वारा किये गये प्रयास की ओर आकर्षित किया है। प्रशासन ने सलाहकार द्वारा पारित आदेशों को चुनौती दी और याचिका को डिवीजन बेंच (पी-4ए) ने खारिज कर दिया।

(25) प्रतिवादियों के विद्वान वकील श्री अनुपम गुप्ता ने याचिकाकर्ता कंपनी के विद्वान वकील द्वारा की गई दलीलों का पुरजोर विरोध किया है। उन्होंने तर्क दिया है कि प्रशासक के सलाहकार का आदेश, दिनांक 2 मई, 2007 (पी-3), पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (संक्षिप्तता के लिए, '1952 अधिनियम') के तहत पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के अभ्यास में पारित किया गया है। ले कोर्बुज़िए के चंडीगढ़ में भवन निर्माण, शहरी विकास और नगर नियोजन का पूरा मामला और समस्या एक अत्यधिक प्रबुद्ध और सिद्धांतों के परिप्रेक्ष्य में है और यह अपनी निष्पक्षता और आनुपातिकता सिद्धांत (डाक्टरिन ऑफ प्रोपोर्शनल्टी) सहित माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **टेरी ओट मामले (सुप्रा)** में निर्धारित कानून के अनुरूप है। उन्होंने तर्क दिया है कि बहुत हो गया और याचिकाकर्ता कंपनी को नियमों की चरम सीमा तक काम करके बहुत सारी सुविधाएं दी गई हैं और कोई भी अतिरिक्त विस्तार शहर में टाउन प्लानिंग की पवित्रता को पूरी तरह से नष्ट कर देगा, जिसमें सेक्टर 17 का सिटी सेंटर भी शामिल है, जिसकी कल्पना स्वयं ले कार्बूज़िए ने की थी। विद्वान वकील के अनुसार, सभी दलीलें जो अब इस न्यायालय के समक्ष रखी गई हैं, वे सलाहकार के समक्ष तब दी गई थीं जब उन्होंने 2 मई, 2007 को आदेश पारित किया था (पी-3)। उन्होंने 2 मई, 2007 को सलाहकार द्वारा आदेश पारित करने के बाद याचिकाकर्ता कंपनी के आचरण पर प्रकाश डाला है क्योंकि इसने एक वर्ष के अंतिम और अंतिम विस्तार को भी गंभीरता से नहीं लिया और ऐसा व्यवहार किया जैसे कि इमारत का काम पूरा करने के लिए वास्तव में कोई समय

सीमा नहीं थी। विद्वान वकील के अनुसार याचिकाकर्ता के लिए कोई भी अतिरिक्त विस्तार केवल इस धारणा को बनाने या मजबूत करने के लिए काम करेगा कि निर्माण पूरा करने की सभी समय सीमाएं काल्पनिक या भ्रामक हैं और वास्तविक और अंतिम विश्लेषण में, इसके लिए किसी भी तरह की कोई जवाबदेही या मंजूरी नहीं है चाहे ऐसी समय-सीमाओं का उल्लंघन, बार-बार और निरंतर क्यों न हों।

26) श्री गुप्ता ने तर्क दिया है कि याचिकाकर्ता के वित्तीय संसाधन, होटल के निर्माण के उद्देश्य से किया गया निवेश या भविष्य के लिए अनुमानित या परिणामी वित्तीय हानि का दावा कानून के अनुशासन और कठोरता का पैमान नहीं हो सकता है। उपरोक्त तर्क, वास्तव में, संविधान में निहित समानता खंड का उल्लंघन है क्योंकि यह धन या वित्तीय/मौद्रिक संसाधनों के आधार पर वर्गीकरण की अनुमति देगा। उन्होंने बताया कि सलाहकार द्वारा दिए गए एक वर्ष के विस्तार को पहले तो बहुत छोटा और अवास्तविक और निर्देशिका और अनिवार्य नहीं कहा गया था, जिसे संशोधित याचिका में प्रतिस्थापित किया गया था कि होटल की इमारत को पूरा करना असंभव था। विद्वान वकील के अनुसार, इस तरह के तर्क पारदर्शी रूप से विशिष्ट हैं, खासकर जब याचिकाकर्ता कंपनी को अपने स्वयं के वचन का पालन करते हुए एक वर्ष की अवधि दी गई थी कि वह एक वर्ष के भीतर इमारत को पूरा कर देगा, जैसा कि 2 मई, 2007 के आदेश के पैरा 6 और 17 से स्पष्ट है (पी-3)।

(27) उन्होंने तब प्रस्तुत किया है कि 1973 नियमों के नियम 16, जिस पर याचिकाकर्ता द्वारा भरोसा किया गया है, को 1952 अधिनियम की धारा 8-ए और 10 के तहत शक्ति के अर्ध-न्यायिक अभ्यास के अधीन पढ़ा जाना चाहिए। विद्वान वकील ने यह भी प्रस्तुत किया है कि आंशिक कब्जा प्रमाणपत्र अनजाने में 22 मई, 2008 को जारी किया गया था, जिसमें सलाहकार द्वारा पारित 2 मई, 2007 (पी-3) के आदेश की अनदेखी की गई थी और इसे 23 मई, 2008 को 24 घंटे के भीतर वापस ले लिया गया था।

(28) विद्वान वकील ने तब तर्क दिया कि 1952 अधिनियम के तहत समीक्षा की कोई शक्ति नहीं है, जैसा कि **महारानी दीपिंदर कौर बनाम यू.टी.चंडीगढ़**<sup>11</sup> के मामले में इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच द्वारा आयोजित किया गया है।

(29) श्री गुप्ता, उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि आनुपातिकता के सिद्धांत और वेडनसबरी सिद्धांत के आधार पर प्रशासनिक आदेश की न्यायिक समीक्षा की **टाटा सेल्युलर बनाम यूनियन ऑफ इंडिया**<sup>12</sup> सहित माननीय सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों के मद्देनजर जांच की जानी है, जिसमें यह निर्धारित किया गया था कि वेडनसबरी सिद्धांत एक ऐसे निर्णय के प्रति आकर्षित होगा जो तर्क या स्वीकृत नैतिक मानकों की अवहेलना में इतना अपमानजनक है कि कोई भी समझदार व्यक्ति जिसने इस प्रश्न पर अपना दिमाग लगाया हो, ऐसे निर्णय पर पहुंच सकता था। विद्वान वकील के अनुसार, बिना किसी तर्क के, सलाहकार के आदेश को तर्क की अवहेलना में अपमानजनक माना जा सकता है और इसके विपरीत यह एक अत्यंत तार्किक, समझदार और निष्पक्ष निर्णय है जो इस न्यायालय द्वारा बरकरार रखा जाना चाहिए।

(30) पार्टियों के विद्वान वकील को सुनने, उनकी सक्षम सहायता और विभिन्न वैधानिक प्रावधानों और निर्णयों के साथ पेपर बुक को पढ़ने के बाद, हमारे सामने यह सवाल उठता है कि क्या याचिकाकर्ता कंपनी निर्माण पूरा करने के लिए समय में और विस्तार दिए जाने की हकदार है। होटल की इमारत का निर्माण काफी हद तक किया जा चुका है।

(31) हम सबसे पहले उन तथ्यों पर ध्यान देने का प्रयास करेंगे जो याचिकाकर्ता कंपनी के पक्ष में हैं। याचिकाकर्ता उच्चतम बोली लगाने वाले थे और उन्होंने 25% राशि का भुगतान किया। आवंटन पत्र 23 जनवरी, 1986 को जारी किया गया था।

---

<sup>11</sup> (11) 1996 (3) PLR 598

<sup>12</sup> (1994)6 S.C.C. 651

साइट का कब्जा 24 जनवरी, 1986 को दिया गया था और लीज डीड 25 जनवरी, 1986 को निष्पादित किया गया था। याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा 13 दिसंबर, 2001 के आदेश को चुनौती देते हुए संशोधन दायर किया गया था। संपत्ति अधिकारी-प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा पारित, लीज डीड को रद्द करते हुए, 8 दिसंबर, 2004 (पी-1) को अनुमति दी गई थी। याचिकाकर्ता कंपनी ने पुनरीक्षण याचिका के लंबित रहने के दौरान 80 लाख रुपये का भुगतान किया था। इसके बाद इसने निर्माण के लिए समय बढ़ाने की प्रार्थना के साथ एक समीक्षा याचिका दायर की, जिसे खारिज कर दिया गया।

(32) 5 सितंबर 2005 को याचिकाकर्ता कंपनी ने 1973 के नियम 20 के तहत संपदा अधिकारी के समक्ष एक और याचिका दायर किया। 24 अक्टूबर 2005 को 1.37 करोड़ रुपये विस्तार शुल्क के कारण जमा करने को कहा गया। याचिकाकर्ता कंपनी मुख्य प्रशासक के समक्ष में गयी जो अंततः प्रशासक द्वारा दिए गए आदेश दिनांक 2 मई 2007 (पी-3) के अनुसार एक वर्ष की अवधि देने में समाप्त हुआ। याचिकाकर्ता कंपनी ने तदनुसार 1,99,82,655 रुपये की राशि जमा की। नियमों की स्थिति और जारी किए निर्देश के लचीलापन को दिखाने के उद्देश्य से सलाहकार के निष्कर्ष पैरा 19, 20 और 21 नीचे दिए गए हैं :-

“19. मुझे संपदा कार्यालय के इस तर्क को समझना मुश्किल लगता है कि याचिकाकर्ता अधिकार के रूप में विस्तार का दावा नहीं कर सकते। एक बार नियम बन जाने के बाद, जिस किसी पर भी नियम लागू होता है, वह अधिकार के रूप में नियम के लाभ का दावा कर सकता है यदि वह नियम से जुड़ी शर्तों को पूरा करता है। कोई भी अन्य व्याख्या कानून के शासन की अवधारण के प्रतिकूल होगी।

20. हालांकि न तो याचिकाकर्ता (समझ से) और न ही उत्तरदाताओं (आश्चर्यजनक रूप से) ने इस मामले का उल्लेख किया है। मैं पूरी तरह से जानता हूँ कि बहाली की कार्यवाही की समाप्ति से संबंधित संपत्ति में पर्याप्त मूल्य बढ़ जाएगा। संपत्ति के

हस्तांतरित होने की संभावना और होटल के निर्माण में और देरी होने की संभावना से सावधान रहने की जरूरत है।

21. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए मैं निम्नानुसार आदेश देता हूँ:-

(i) होटल की इमारत को पूरा करने के लिए याचिकाकर्ताओं को इस शर्त के साथ साइट बहाल की जाती है कि इमारत इस आदेश की तारीख से एक वर्ष के भीतर पूरी हो जाएगी, ऐसा न होने पर साइट फिर से शुरू कर दी जाएगी। संपत्ति कार्यालय द्वारा निर्धारित विस्तार शुल्क का भुगतान याचिकाकर्ताओं द्वारा किया जाएगा। मुझे उम्मीद है और मुझे विश्वास है कि संपदा अधिकारी यह सुनिश्चित करेंगे कि उनका कार्यालय आहत या उचित भावना से कार्य नहीं करेगा और याचिकाकर्ताओं द्वारा देय राशि या किसी अन्य संबंधित मामले के संचार में कोई अनुचित देरी नहीं होगी।

(ii) इस आदेश के लिए एक प्रमुख विचार सार्वजनिक उद्देश्य की संतुष्टि रहा है। इसलिए यह स्पष्ट किया जाता है कि इस आदेश के बाद की कोई भी घटना (स्वामित्व परिवर्तन, प्रबंधन परिवर्तन आदि सहित) इस आदेश की तारीख के एक वर्ष के भीतर भवन के पूरा होने की स्थिति को प्रभावित नहीं करेगी।

(iii) मुख्य प्रशासक को सलाह दी जाती है कि वह यथाशीघ्र टेरी ओट के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले की भावना के अनुरूप नियमों और दिशानिर्देशों (यथा उचित) को केंद्र शासित प्रदेश के प्रशासक के समक्ष उनके विचारार्थ और उनका मार्गदर्शन मांग के लिए प्रस्तुत करें। नियमों को जनता के लिए पारदर्शी होना चाहिए और नियमों को प्रशासित करने के लिए जिम्मेदार राज्य के पदाधिकारियों को पूर्वानुमान और आनुपातिकता के सिद्धांतों का सम्मान करना चाहिए, और संपदा कार्यालय की विवेकाधीन शक्तियों, अंतर्निहित या स्पष्ट, यदि पूरी तरह से समाप्त नहीं किया जा सकता, तो कम करने का लक्ष्य रखना चाहिए।"

(33) अन्य तथ्य जो रिकॉर्ड पर आए हैं, वे यह हैं कि याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा प्रस्तुत संशोधित साइट योजनाओं को मंजूरी देने के लिए साढ़े चार महीने की अवधि ली गई थी; याचिकाकर्ता कंपनी ने 19 मई, 2007 को संशोधित साइट योजनाएं प्रस्तुत कीं और मंजूरी 28 सितंबर, 2007 को दी गई (पी-7)। संशोधित योजनाओं की मंजूरी पांच साल की अवधि यानी वर्ष 2013 तक वैध बताई गई है और इसके अलावा 31 मार्च, 2008 को संशोधित योजनाओं को भी जोड़कर स्वीकृत किए जाने पर निर्मित क्षेत्र में बैंक्वेट हॉल के साथ इमारत के दो बेसमेंट और छठी मंजिल की वृद्धि हुई थी। इसके अलावा, याचिकाकर्ता कंपनी को 2 मई, 2007 के आदेश के अनुसरण में 28 सितंबर, 2007 को 80,28,876 रुपये की राशि जमा करने के लिए कहा गया था और यह राशि 31 मार्च, 2008 तक देय थी। याचिकाकर्ता कंपनी ने, हालांकि, 28 सितंबर, 2007 को ही उपरोक्त राशि का भुगतान कर दिया। यह भी रिकॉर्ड में आया है कि याचिकाकर्ता कंपनी को 2 नवंबर, 2007 को (पी-9) स्टेट बैंक ऑफ पटियाला से 45 करोड़ रुपये का ऋण प्राप्त करने के लिए प्लॉट गिरवी रखने की पूर्व अनुमति दी गई जिसका उसने लाभ उठाया है।

(34) साइट पर विशाल सिविल कार्य निष्पादित किया गया है, जिसे संपदा अधिकारी ने अपने संक्षिप्त उत्तर में अस्वीकार नहीं किया है। हालांकि, उसने कहा है कि कुछ काम छूट गया है। सिविल कार्यों की स्थिति साइट पैरा 24 में याचिकाकर्ता कंपनी द्वारा दिए गए अविवादित बयानों से स्पष्ट है, जो इस प्रकार है:-

“सिविल कार्य स्थित”

एस. नही.	गतिविधि	शुरू करना	स्थिति
1	ईंट का काम (II, III, IV, V तल)	2007/09	पूर्ण
2	प्लास्टर का काम (II, III, IV, V तल)	2007/09/10	पूर्ण
3	छुरा छठी मंजिल	2007/1/1	पूर्ण
4	बी दबलिउ (VI मंजिल)	2007/07/01	पूर्ण
5	बी दबलिउ (बेसमेंट) ब्लॉक ए	2007/08/11	पूर्ण
6	बी दबलिउ (प्लास्टर)	2007/15/11	पूर्ण
7	मौजूदा लिफ्ट अच्छी तरह सेके अतिथि लिफ्ट	2007/09/15	मरम्मतकाम- पूर्ण
8	सेवा के लिए अच्छी तरह से सीढ़ी का मामला	2007/09/15	पूर्ण
9	सीढ़ी एफबीआई साइड	2007/09	पूर्ण
10	सीढ़ी ताज की ओर	2007/09	पूर्ण
1 1	अतिथि सीढ़ी का मामला	2007/15/11	पूरा अपटो चौथी मंजिल"

(35) उपरोक्त स्थिति को तस्वीरों (पी-10ए) द्वारा भी उजागर किया गया है। मार्च, 2008 में उत्तरदाताओं के अधिकारियों द्वारा साइट का निरीक्षण करने के बाद याचिकाकर्ता कंपनी को 1952 के नियम (पी-11) के नियम 18 (सी) के तहत आंशिक व्यवसाय प्रमाण पत्र भी जारी किया गया था, हालांकि दावा किया गया था कि इसे अनजाने में जारी किया गया था। 22 मई, 2008 को नियम 1952 के नियम 18 (सी) के तहत सीवरेज कनेक्शन और भवन के कब्जे और उपयोग की अनुमति जारी की गई है (पी-12)। पत्र के अवलोकन से पता चलता है कि ब्लॉक-‘बी’ के भूतल और ब्लॉक ‘ए’ के भूतल, पहली मंजिल और दूसरी मंजिल के लिए एक वर्ष के लिए आंशिक व्यवसाय प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। उपरोक्त पत्र के बदले याचिकाकर्ता कंपनी ने 10,82,250 रुपये की राशि कंपोजीशन शुल्क के रूप में जमा की थी।

(36) जो तथ्य उत्तरदाताओं के पक्ष में हैं, वे यह हैं कि याचिकाकर्ता कंपनी को साइट आवंटन पत्र, दिनांक 23 जनवरी, 1986 के माध्यम से 99 साल की लीज देकर आवंटित की गई थी और इसे 13 दिसंबर, 2001 को रद्द कर दिया गया था। इसमें याचिकाकर्ता कंपनी की ओर से साइट पर निर्माण में देरी शामिल है- जिसे 1973 के नियमों के नियम 16 के अनुसार आवंटन और कब्जे की तारीख से तीन साल की अवधि के भीतर खड़ा किया जाना आवश्यक है। आंशिक व्यवसाय प्रमाणपत्र 22 मई, 2008 को अनजाने में जारी किया गया था, लेकिन 23 मई, 2008 को 24 घंटे से भी कम समय के भीतर इसे तुरंत वापस ले लिया गया (पी-13)। याचिकाकर्ता कंपनी एक वर्ष की अवधि के लिए अपनी विशिष्ट प्रार्थना के बावजूद निर्माण पूरा करने में विफल रही है और आनुपातिकता का नियम जो कि बुधवारबरी सिद्धांत है, केवल उस स्थिति में लागू किया जाना चाहिए जहां प्रशासनिक आदेश इतना तर्कहीन और तर्क की अवहेलना में इतना अपमानजनक है कि कोई भी समझदार व्यक्ति ऐसा आदेश पारित नहीं करेगा। सलाहकार का आदेश, दिनांक 2 मई, 2007 (पी-3) उपरोक्त सिद्धांत को लागू नहीं करता है।

(37) यदि पूर्ववर्ती पैराग्राफ में निकाली गई प्रतिद्वंद्वी तथ्यात्मक स्थिति को तुलना में तौला जाता है तो एक उचित व्यक्ति इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए बाध्य है कि याचिकाकर्ता के पक्ष का पैमाना उत्तरदाताओं के अनुकूल तथ्यों के मुकाबले भारी है। यदि बहाली के आदेश को बरकरार रखा जाता है तो यह किसी भी सार्वजनिक या निजी हित को आगे नहीं बढ़ाएगा क्योंकि होटल की इमारत पर पहले से ही किया गया भारी खर्च, जो पूरा होने के करीब है, सरासर अपव्यय होगा क्योंकि 1973 के नियमों के नियम 21 के अनुसार, पूरी इमारत को ढहा दिया जाए और ध्वस्त कर दिया जाए, विशेषकर तब जब ऐसा निर्माण स्थल योजना की मंजूरी प्राप्त करने के बाद किया गया हो और किसी अवैधता की ओर इशारा नहीं किया गया हो। 1973 के नियमों के नियम 21 ए के प्रावधानों के अनुसार नियमों में और छूट दी गई है।

(38) उपरोक्त तथ्यों को लागू कानून और नियमों के अनुसार अपना कानूनी स्थान मिलना चाहिए। पहला प्रश्न, जो विचाराधीन है, वह है साइट के पट्टे को रद्द करने के लिए निर्धारित मानदंड और पैरामीटर। उस संबंध में, 1952 अधिनियम की धारा 8-ए ध्यान देने योग्य है, जो इस प्रकार है:

“8-ए. स्थानांतरण की शर्तों के उल्लंघन के लिए बहाली और जब्ती। -(1) यदि कोई अंतरिती धारा 3 के तहत किसी साइट या भवन या दोनों की बिक्री के कारण प्रतिफल राशि या उसकी कोई किस्त का भुगतान करने में विफल रहा है या ऐसी बिक्री की किसी अन्य शर्तों का उल्लंघन किया है, तो संपदा अधिकारी लिखित रूप में नोटिस द्वारा, अंतरिती को यह कारण बताने के लिए कहा जा सकता है कि साइट या भवन या दोनों को फिर से शुरू करने का आदेश क्यों ना दिया जाए, जैसा भी मामला हो, और उसके संबंध में भुगतान किए गए पूरे पैसे या उसके किसी हिस्से को, यदि कोई हो, जब्त ना कर लिया जाए। किसी भी स्थिति में साइट या भवन या दोनों

की बिक्री के संबंध में देय प्रतिफल राशि, ब्याज और अन्य देय राशि की कुल राशि के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।

(2) उप-धारा (1) के तहत नोटिस के अनुसरण में अंतरिती द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, पर विचार करने के बाद, और उसके समर्थन में वह जो भी सबूत पेश कर सकता है, उस पर विचार करने के बाद और उसे सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद इस मामले में, संपदा अधिकारी, लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों से, साइट या भवन या दोनों को फिर से शुरू करने का आदेश दे सकता है, जैसा भी मामला हो, बेचा जा सकता है और संपूर्ण संपत्ति की या ऐसी बिक्री के संबंध में भुगतान किए गए धन का कोई हिस्सा, उप-धारा (1) में दिए गए प्रावधान के अनुसार जब्ती का निर्देश दे सकता है। "

(39) उपरोक्त प्रावधान इस न्यायालय और फिर माननीय सर्वोच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों द्वारा विस्तृत विचार का विषय रहा है। इस मुद्दे पर पहला महत्वपूर्ण निर्णय इस अदालत की पूर्ण पीठ द्वारा दिया गया राम पुरी का मामला है जिसमें 1952 अधिनियम की धारा 8-ए की संवैधानिक वैधता, जिसे 1973 के केंद्रीय अधिनियम 17 द्वारा शामिल किया गया था, को बरकरार रखा गया था। पूर्ण पीठ तब मुख्य प्रश्न पर विचार करने के लिए आगे बढ़ी, अर्थात्, 'पुनःस्थापन' शब्द का आयात, जिसने वास्तव में, पूर्ण पीठ के संदर्भ को आवश्यक बना दिया। इस प्रकार, प्रश्न यह उठाया गया कि 'क्या इसका तात्पर्य वास्तव में उपाधि के विनिवेश से है या, क्या इसका मतलब केवल एक ट्रस्टी के पक्ष में कब्जे का अस्थायी विनिवेश है, जो बाद में डिफॉल्ट सुधार होने पर उसे बहाल करने के लिए बाध्य है?' पूर्ण पीठ ने धारा 8-ए की भाषा के कारण आधिकारिक मिसाल के तहत कवर किए गए प्रश्न पर

विचार किया और **बृजमोहन बनाम मुख्य प्रशासक**<sup>13</sup> के मामले में पूर्ण पीठ के फैसले जैसे पहले के बाध्यकारी उदाहरणों का हवाला देकर इस मुद्दे पर विचार करने के लिए आगे बढ़े। पिछली पूर्ण पीठ द्वारा लिया गया विचार यह था कि बहाली के आदेश के द्वंद्वात्मक परिणाम होंगे-

(i) साइट या भवन में स्वामित्व अधिकार से वंचित करना, जिसका संबंध कवल साइट या भवन के मालिक से है; और

(ii) पट्टेदार को उसके वैध कब्जे से वंचित करना। तदनुसार, राम पुरी के मामले (सुप्रा) में पूर्ण पीठ ने निष्कर्ष निकाला कि मौजूदा मिसाल पर, यह आधिकारिक तौर पर तय किया गया था कि धारा 8-ए के तहत बहाली का मतलब स्पष्ट रूप से किसी इमारत या साइट के स्वामित्व का विनिवेश है, जैसा भी मामला हो। हालाँकि, **अमृत सागर कश्यप बनाम मुख्य आयुक्त, यू.टी. चंडीगढ़**<sup>14</sup> के मामले में डिवीजन बेंच द्वारा लिए विपरीत दृष्टिकोण को खारिज कर दिया गया।

40. पूर्ण पीठ द्वारा अपनाए गए बहुमत के विचार को तत्कालीन मुख्य न्यायाधीश माननीय श्री न्यायमूर्ति एस.एस. संधवालिया ने यह कहते हुए रखा था कि बहाली की मंजूरी प्रदान करने वाली धारा 8-ए के प्रावधान केवल तीन वैकल्पिक पूर्व के अस्तित्व पर ही लागू होंगे। शर्तें-

(i) किसी साइट या भवन की बिक्री के लिए प्रतिफल राशि का भुगतान करने में विफलता; (ii) उपरोक्त प्रतिफल राशि के कारण किसी भी किस्त का भुगतान करने में विफलता; और (iii) बिक्री की किसी अन्य शर्त का उल्लंघन। यदि उपरोक्त तीन शर्तों में से कोई भी संतुष्ट है, हालांकि इस शक्ति का उपयोग अनिवार्य नहीं है, तो

<sup>13</sup> AIR 1980 Punjab & Haryana 236

<sup>14</sup> (1980) 82 P.L.R. 441

संपत्ति अधिकारी को साइट और भवन को फिर से शुरू करने या संबंध में देय परिशोधन धन, ब्याज और अन्य देय राशि को जब्त करने के लिए एक सक्षम शक्ति प्रदान की गई थी। बिक्री की दो अलग-अलग मंजूरी हैं, अर्थात्, (i) साइट या भवन के संबंध में हस्तांतरिती के स्वामित्व और कब्जे का विनिवेश; और (ii) भुगतान की गई प्रतिफल राशि का 10 प्रतिशत तक जब्त करना। हालाँकि, पूर्ण पीठ ने कहा कि इस तरह की शक्ति विनियमित और नियोजित विकास के दोहरे उद्देश्य के साथ-साथ राज्य में राजधानी शहर के शीघ्र निर्माण को पूरा करने के लिए अधिकारियों के शस्त्रागार में अंतिम नागरिक मंजूरी होगी। पूर्ण पीठ का दृष्टिकोण फैसले के पैरा 87 से अप्राप्य है, जो इस प्रकार है:-

“87 .1, तथापि, सावधानी का तीखा संकेत अवश्य देना चाहिए। यह दोहराना आवश्यक है कि बहाली की शक्ति नागरिक मंजूरी की सर्वोच्च शक्ति है और इसलिए, इसे अंतिम उपाय का हथियार होना चाहिए। अनिवार्य रूप से इसका उपयोग बहुत सावधानी के साथ किया जाना चाहिए। अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियम प्राधिकरण को शहर के नियोजित विकास को प्रभावित करने और विनियमित करने के लिए विभिन्न प्रकार की शक्तियां प्रदान करते हैं। इस संबंध में धारा 4 का संदर्भ दिया जा सकता है जो केंद्र सरकार या मुख्य प्रशासक को इमारतों के निर्माण के संबंध में निर्देश जारी करने का अधिकार देती है और धारा 5 भी जो भवन नियमों के उल्लंघन में इमारतों के निर्माण पर रोक लगाती है। फिर से धारा 6 प्राधिकरण को साइटों और इमारतों के उचित रखरखाव की आवश्यकता का अधिकार देती है। धारा 8 तब जुर्माना लगाने की शक्ति प्रदान करती है और बकाया की वसूली के लिए तरीका निर्धारित करती है। अधिक विशेष रूप से धारा 13, 14 और 15 निर्देशों के उल्लंघन और वृक्ष संरक्षण आदेश और विज्ञापन नियंत्रण आदेश के उल्लंघन के साथ-साथ नियमों के उल्लंघन के लिए दंड का प्रावधान करते हैं। धारा 17 सर्वेक्षण और सत्यापन के उद्देश्य से नोटिस के बाद भवन और भूमि में प्रवेश की गारंटी देती है कि उस पर निर्माण कानून के अनुरूप है। वैधानिक प्रावधानों

और उसके तहत दिए गए निर्देशों का उल्लंघन करने पर भी आपराधिक मुकदमा चलाया जा सकता है और धारा 18 इस प्रक्रिया को निर्धारित करती है। संपूर्ण होने का दिखावा किए बिना, अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों में अन्य प्रतिबंधों का भी उल्लेख किया गया है। इन सब से तो यही लगता है कि इसका पालन करने के लिए आम तौर पर पहले उपरोक्त कम प्रतिबंधों का सहारा लिया जाएगा और ऐसा केवल तभी किया जाएगा जब वे अप्रभावी हों, या चरम मामलों में जहां प्राधिकरण के लिए बहाली ही एकमात्र उचित मंजूरी प्रतीत हो, वह सहारा लिया जाएगा। मुझे याचिकाकर्ता के वकील द्वारा व्यक्त की गई अनावश्यक आशंका का कोई वास्तविक आधार नहीं दिखता कि प्रशासन मक्खी को मारने के लिए हथौड़े का उपयोग करेगा या दूसरे शब्दों में बिक्री की शर्तों या प्रतिफल राशि के भुगतान के अपेक्षाकृत महत्वहीन उल्लंघन के लिए बहाली का सहारा लेगा। . याद रखें कि यहां तक कि जहां पुनरारंभ का सहारा लेना जरूरी है, वहां हाल ही में शामिल नियम 11-डी के प्रावधानों के साथ उदारतापूर्वक छेड़छाड़ की जानी चाहिए जो प्राधिकरण को निर्दिष्ट स्थिति में साइट को मूल ट्रांसफरी को फिर से स्थानांतरित करने का अधिकार देता है। इसलिए, मैं यह मानूंगा कि हालांकि बहाली की शक्तियों के विवेकपूर्ण और वैध अभ्यास को बरकरार रखा जाना चाहिए और कुछ स्थितियों में यह आवश्यक और वांछनीय दोनों हो सकता है, लेकिन इसका कोई भी मनमाना या भेदभावपूर्ण आवेदन तुरंत रिट के तहत न्यायालय की सतर्क शक्ति को आकर्षित करेगा।"

(41) 1952 अधिनियम की धारा 8-ए अनिवार्य नहीं है जैसा कि मेसर्स गगन फूड प्रोसेसर्स (सुप्रा) मामले में पूर्ण पीठ और बाद में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा माना गया है। दूसरे शब्दों में, यह कानून की आवश्यकता नहीं है कि प्रत्येक चूक के लिए पुनः आरंभ करने की शक्ति का सहारा लिया जाए। मेसर्स गगन फूड प्रोसेसर्स (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय ने 21 सितंबर, 1993 को सी.दबलिउ.पी संख्या 1993 की 4342 का फैसला करते हुए निम्नानुसार आदेश दिया है: -

“पक्षों के वकील को सुनने के बाद और पूरा किए जाने वाले काम और प्रदान की जाने वाली सुविधाओं और इस उद्देश्य के लिए आवश्यक वित्तीय आवश्यकताओं के संबंध में उठाए गए विवाद की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, हम इस रिट याचिका का निपटारा करते हैं। प्रतिवादियों को याचिकाकर्ताओं के परिसर तक पहुंच मार्ग और उनके परिसर के सामने पार्किंग स्थल को 1 मार्च, 1994 तक या उससे पहले पूरा करने का निर्देश दिया जाता है। 1952 अधिनियम की धारा 8-ए अनिवार्य नहीं है जैसा कि किया गया है। इस बीच, भुगतान की तारीख पर देय ब्याज और जुर्माने सहित पूरी राशि का भुगतान 15 दिसंबर, 1993 तक या उससे पहले करने का समय दिया गया है। यदि उस समय तक राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उत्तरदाताओं को कानून के अनुसार याचिकाकर्ता के खिलाफ आवश्यक कार्यवाही कर सकते हैं।”

(42) उपरोक्त आदेश के विरुद्ध एसएलपी खारिज कर दी गई। हालाँकि, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने किशतों की शेष राशि जमा करने के लिए अतिरिक्त समय दिया। यह ध्यान देने योग्य है कि मेसर्स गगन फूड प्रोसेसर्स सबसे ऊंची बोली लगाने वाली कंपनी थी और उसने केवल 25% राशि जमा की थी। शेष राशि का भुगतान तीन समान वार्षिक किशतों में किया जाना था। उस मामले में याचिकाकर्ता ने संपत्ति का निर्माण पूरा कर लिया था, लेकिन प्रशासन द्वारा पहुंच सड़कों और पार्किंग जैसी बुनियादी सुविधाओं को समय पर पूरा नहीं करने के कारण वह आय अर्जित करने में इस न्यायालय द्वारा आदेश पारित करने से पहले इसका उपयोग नहीं कर सका, ताकि किस्त का भुगतान किया जा सके। साथ ही माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा मेसर्स गगन फूड प्रोसेसर्स को आवंटित साइट को फिर से शुरू कर दिया गया और जमा की गई राशि जब्त कर ली गई। आवंटी ने शेष राशि जमा करने के अनुरोध के साथ रद्दीकरण के आदेश को रद्द करने के लिए पुनरीक्षण प्राधिकारी से संपर्क किया। 25 अक्टूबर, 1995 को पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी गई और 15 दिनों में

राशि का भुगतान करने की पेशकश को स्वीकार करते हुए साइट को बहाल कर दिया गया। रकम तो जमा हो गई लेकिन ब्याज बकाया रहा। बकाया राशि का भुगतान करने के लिए समय बढ़ाने के लिए फिर से एक आवेदन दायर किया गया था जिसे खारिज कर दिया गया था। अपील और पुनरीक्षण का भी कोई नतीजा नहीं निकला।

(43) मेसर्स गगन फूड प्रोसेसर्स ने फिर से रिट याचिका दायर करके उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, जिसे यह कहते हुए खारिज कर दिया गया कि जब आवंटी ने पहले रिट याचिका दायर की थी, तो 5 मई, 1993 के पुनर्ग्रहण आदेश को चुनौती देना उसका कर्तव्य था। याचिका को आवंटी को 1,10,00,000 रुपये की राशि जमा करने के अंतरिम निर्देश के साथ स्वीकार कर लिया गया था, जिसे विवादित संपत्ति पर कब्जा फिर से शुरू करने के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्राधिकरण द्वारा स्वीकार किया जाना था। बाद में 1,10,00,000 रुपये की राशि को सुप्रीम कोर्ट द्वारा जारी निर्देश के अनुसार जमा करा दिया गया। इस बात को ध्यान में रखते हुए कि आवंटी ने पहले ही बहुमंजिला इमारत खड़ी कर ली है और इस तथ्य को भी ध्यान में रखते हुए कि 1952 अधिनियम की धारा 8-ए के तहत इमारत को फिर से शुरू करने की शक्ति एक विवेकाधीन और सक्षम शक्ति है और प्राधिकरण के लिए प्रत्येक मामले में उस शक्ति का प्रयोग करना अनिवार्य नहीं था और प्रत्येक मामले को फिर से शुरू करने का आदेश पारित करने से पहले प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करने के लिए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि प्राधिकरण को अपीलकर्ता को दंडात्मक ब्याज लगाकर शेष राशि जमा करने के लिए कुछ समय देकर अपनी विवेकाधीन शक्ति का प्रयोग करना चाहिए था। तदनुसार अपील की अनुमति दी गई और बहाली आदेश को रद्द कर दिया गया और आवंटी को निर्णय की तारीख से एक महीने के भीतर देय राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया।

(44) उपरोक्त निर्णय से दो निष्कर्ष निकलते हैं - (ए) कि पुनरारंभ की शक्ति अनिवार्य नहीं है और इसका प्रयोग प्रत्येक मामले के तथ्यों की जांच करके किया जाना चाहिए; और (बी) यदि विशाल संरचना पहले ही खड़ी कर दी गई है तो शक्ति का

प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए और आवंटिती को दंडित करने की वैकल्पिक शक्ति का उपयोग उस मामले में भी किया जाना चाहिए जहां बड़ी राशि जमा करने में चूक हुई हो।

(45) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड (सुप्रा) के मामले में एक अन्य फैसले में उपरोक्त सिद्धांतों को दोहराते हुए कहा कि पुनःआरंभ की शक्ति के उपयोग का मार्गदर्शन करने के लिए कोई कठोर और तेज़ नियम नहीं बनाए जा सकते हैं, लेकिन इस कार्य को अंतिम उपाय के रूप में ही करना होगा। सुप्रीम कोर्ट ने ऐसे मामले में ऐसी शक्ति के प्रयोग की अनुमति देने से इनकार कर दिया, जहां आवंटि की ओर से उचित भुगतान न करने का बेईमान इरादा या मकसद स्थापित नहीं किया गया था।

(46) वर्तमान मामले के तथ्यों पर वापस आते हुए, पुनरीक्षण प्राधिकारी-सह-सलाहकार ने अपने आदेश दिनांक 2 मई, 2007 (पी-3) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का हवाला देते हुए प्रश्न पर विचार किया है। टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड (सुप्रा) के मामले में 'क्या यह फिर से शुरू करने के लिए कठोर जुर्माना लगाने और टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड (सुप्रा) में निर्धारित सिद्धांतों पर प्रश्न तय करने के लिए आगे बढ़ने का उपयुक्त मामला है। सलाहकार ने निर्धारित किया कि होटल बनाने का सार्वजनिक उद्देश्य अपरिवर्तित रहता है और "तर्क संपत्ति कार्यालय द्वारा शुरू की गई कार्यवाही के लिए यह है कि होटल का निर्माण नहीं किया गया है। ऐसा कहीं नहीं कहा गया है कि साइट के वैकल्पिक उपयोग पर विचार किया जा रहा है। मुझे संपदा कार्यालय के वकील का यह रुख अप्रभावी लगता है कि 'पहले फिर से शुरू करो, वैकल्पिक उपयोग का बाद में सोचो।' यदि इस तरह के रुख को स्वीकार कर लिया जाता है तो एस्टेट ऑफिस को अवांछित लाइसेंस मिल जाएगा।

”

(47) सलाहकार ने तब प्रामाणिकता के बारे में प्रश्न पर विचार करते हुए कहा कि याचिकाकर्ता ने साइट के सभी बकाया का भुगतान कर दिया है और निर्धारित ब्याज दर और एक्सटेंशन का भुगतान करने की भी पेशकश की है और केवल भुगतान करने में विफलता पुनःआरंभ के लिए पर्याप्त कारण नहीं है। इसी तरह, केवल निर्माण पूरा करने में विफलता भी फिर से शुरू करने के लिए पर्याप्त कारण नहीं है। सलाहकार ने याचिकाकर्ता के आचरण को प्रामाणिक मानते हुए निम्नानुसार धारण करने के लिए आगे बढ़े:-

" 16.....हाल ही में 24 अक्टूबर, 2005 को संपदा कार्यालय विस्तार शुल्क के भुगतान पर विस्तार देने को तैयार था, यानी पिछली सभी देरी को माफ कर दिया गया था। एस्टेट ऑफिस की यह कार्रवाई 2005 से पहले की देरी के आधार पर वकील के तर्कों को प्रभावी ढंग से कमजोर कर देती है। तब से काफी समय तक मामला मुकदमेबाजी में ही रहा है। याचिकाकर्ताओं ने 20 सितंबर, 2006 को एक्सटेंशन शुल्क का भुगतान करने की पेशकश की, जब उनकी अपील अभी भी लंबित थी। यदि संपत्ति कार्यालय साइट के फिर से शुरू होने पर विस्तार शुल्क स्वीकार नहीं कर सका, तो न ही याचिकाकर्ता पहले 2001 से भुगतान न करने के आधार पर , और फिर 15 फरवरी, 2006 से गैर-पूरा होने के आधार पर साइट के फिर से शुरू होने के दौरान निर्माण कर सकता है। संपत्ति कार्यालय और याचिकाकर्ताओं की कार्रवाइयों का संचयी प्रभाव के कारण होटल के निर्माण में और देरी हुई है, जो साइट का सार्वजनिक उद्देश्य बना हुआ है। किसी बेईमानी या गलत इरादे का उद्देश्य कुछ लाभ या मुनाफा कमाना होना चाहिए। संपत्ति कार्यालय ने इस बारे में कोई दलील नहीं दी है कि याचिकाकर्ता को नीलामी के माध्यम से जमीन की खरीद में निवेश करने, उस पर छह मंजिला संरचना खड़ी करने और एक दशक से अधिक समय तक निवेश को निष्क्रिय रहने देने से क्या लाभ होगा।

17. दूसरा महत्वपूर्ण कारक है समय। यदि याचिकाकर्ता एक वर्ष में इमारत को पूरा करने की अपनी घोषित उत्सुकता के प्रति ईमानदार हैं, तो वह रास्ता होटल के निर्माण के लिए सबसे छोटा उपलब्ध मार्ग है। यदि परिणामी मुकदमेबाजी में साइट

को फिर से शुरू किया जाता है, तो विध्वंस और पुनर्निर्माण आदि का पालन करना होगा। यह देखते हुए कि एस्टेट कार्यालय द्वारा शुरू की गई कार्यवाही में पहले ही छह साल लग चुके हैं, यह रास्ता निश्चित रूप से लंबा रास्ता होगा।”

(48) सलाहकार ने फिर एक और पहलू पर ध्यान दिया कि बहाली की कार्यवाही समाप्त होने से विचाराधीन संपत्ति में पर्याप्त मूल्य बढ़ जाएगा और संपत्ति के हस्तांतरित होने की संभावना और होटल के निर्माण में और देरी होने पर सुरक्षा की आवश्यकता होगी। रिकॉर्ड में ऐसा कोई संकेत नहीं है और न ही प्रतिवादी प्रशासन के विद्वान वकील की ओर से कोई फुसफुसाहट भी है कि याचिकाकर्ता द्वारा अलगाव का कोई प्रयास किया गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि पूरा प्रयास या याचिकाकर्ता अतिरिक्त समय काम करके निर्माण पूरा करना चाहता है।

(49) यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि सलाहकार संपदा कार्यालय की ओर से जानबूझकर देरी करने के प्रति सचेत था। उपरोक्त विचार सलाहकार द्वारा निर्देश जारी करते समय व्यक्त किया गया है कि "मुझे उम्मीद है और मुझे विश्वास है कि संपदा अधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि उसका कार्यालय आहत या उचित की भावना से कार्य नहीं करेगा और राशि के संचार में कोई अनुचित देरी नहीं होगी।" याचिकाकर्ताओं या किसी अन्य संबद्ध मामले द्वारा देय" और उनके द्वारा पारित आदेश का एक प्रमुख विचार सार्वजनिक उद्देश्य की संतुष्टि था और जोर इस बात पर है कि स्वामित्व या प्रबंधन में परिवर्तन से एक वर्ष के भीतर भवन के पूरा होने की स्थिति प्रभावित नहीं होगी।

(50) सलाहकार के आदेश को संक्षेप में यह कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता के पास प्रामाणिकता की कमी नहीं थी और उसे खुली नीलामी के माध्यम से भूमि की खरीद में निवेश करके छह मंजिला इमारत के निर्माण में देरी करके कोई लाभ प्राप्त करना था। यदि बहाली जारी रही तो इसके परिणामस्वरूप विध्वंस और पुनर्निर्माण होगा, जो कानूनी कार्यवाही से प्रभावित है जिसमें पहले ही छह साल लग चुके हैं। उन्होंने अपने आदेश में कहा है कि संपदा अधिकारी यह सुनिश्चित करेंगे उनकी ओर

से सभी कदम याचिकाकर्ता को नुकसान पहुंचाने के लिए बिना किसी दुर्भावना के समय पर उठाए गए हैं और एक वर्ष का विस्तार व्यापक सार्वजनिक हित में दिया जा रहा है और एक वर्ष के भीतर भवन को पूरा करने की शर्त को स्वामित्व परिवर्तन या प्रबंधन परिवर्तन आदि या किसी अन्य घटना से टाला नहीं जा सकता है।

(51) यह पहले ही रिकॉर्ड में आ चुका है कि याचिकाकर्ता ने अपनी साइट योजना 19 मई, 2007 (पी-5) को प्रस्तुत की थी, जिसे 28 सितंबर, 2007 (पी-7 और पी-8) को ही मंजूरी दी जा सकी थी। इसके बाद उत्तरदाताओं को फरवरी, 2008 में प्रस्तुत साइट योजनाओं को मंजूरी देने में फिर से लगभग एक महीने का समय लगा, जिसे केवल 31 मार्च, 2008 को मंजूरी दी जा सकी (पी-10)। उन्हें 6वीं मंजिल और पीछे के हिस्से में डबल बेसमेंट जोड़ने की अनुमति दी गई है। इसलिए, प्रतिवादी प्रशासन द्वारा उपभोग की गई साढ़े पांच महीने की अवधि सलाहकार द्वारा दी गई एक वर्ष की अवधि में जोड़ी जाने योग्य है। सलाहकार द्वारा व्यक्त की गई आशंका को संपदा कार्यालय द्वारा की गई उपरोक्त देरी का आधार मिला। इसलिए, हमारा मानना है कि 1952 अधिनियम की धारा 8-ए के तहत निर्धारित सिद्धांत के साथ-साथ सलाहकार द्वारा 2 मई, 2007 (पी-3) के अपने आदेश में व्यक्त किए गए विचार के आधार पर याचिकाकर्ता के खिलाफ बहाली आदेश को पुनर्जीवित करने का कोई वारंट नहीं था।

(52) हमारा यह भी मानना है कि नियमों के उचित निर्माण पर भी उत्तरदाताओं के पास बहाली का सहारा लेने से पहले विकल्प उपलब्ध थे। सबसे पहले, 1973 के नियमों का नियम 16 उस समय का प्रावधान करता है जिसके भीतर इमारत खड़ी की जानी है। तीन वर्ष की प्रारंभिक अवधि प्रदान करने वाले नियम का मुख्य खंड इस प्रकार है: -

“16. वह समय जिसके भीतर भवन का निर्माण किया जाना है - पट्टा स्थल के मामले में, पट्टेदार को भवनों के निर्माण को विनियमित करने वाले नियमों के अनुसार आवंटन/नीलामी की तारीख से 3 साल के भीतर भवनों का निर्माण पूरा

करना होगा। संपदा अधिकारी द्वारा अच्छे एवं पर्याप्त कारणों से इस समय सीमा को बढ़ाया जा सकता है। पूरा होने की तारीख इमारत पर कब्जा करने की अनुमति के लिए आवेदन की प्राप्ति की तारीख होगी या इससे पहले की तारीख होगी जो पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम 18-ए के संदर्भ में मुख्य प्रशासक द्वारा निर्धारित की जा सकती है। जो सूची 'बी' पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 में संलग्न है, उसके साथ लाइसेंस प्राप्त पर्यवेक्षक/योग्यता से पूरा होने का प्रमाण पत्र, वास्तुकार जिसने भवन के निर्माण की देखरेख की, बशर्ते कि भवन को मुख्य प्रशासक द्वारा स्वीकृत योजना के अनुसार पूरा किया गया हो, होना चाहिए।”

(53) भवनों के निर्माण को विनियमित करने वाले नियमों के अनुसार आवंटन की तारीख से तीन साल के भीतर पूरा करना होगा। संपदा अधिकारी द्वारा उचित एवं पर्याप्त कारणों से उपरोक्त समय सीमा को बढ़ाया जा सकता है। तदनुसार, मुख्य उपवाक्य एक खुला हुआ नियम है। हालाँकि, वर्ष 1977 से कई प्रावधान जोड़े गए। उसके बाद 10 से अधिक प्रावधान जोड़े गए, जिसमें यह प्रावधान किया गया कि जो पट्टेदार निर्धारित तिथि तक भवन का निर्माण पूरा नहीं कर सका, तो वह विस्तार शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। 24 अगस्त, 2007 को जोड़े गए अंतिम प्रावधान के अनुसार, जिन पट्टेदारों ने 31 मार्च, 2007 तक भवन पूरा नहीं किया था, उन्हें 31 मार्च, 2008 तक विभिन्न शर्तों के अधीन, इसे पूरा करने का एक और अवसर दिया जाना था। 24 अगस्त, 2007 को किया गया उपरोक्त संशोधन, अन्य संशोधनों के साथ, तत्काल मामले के निर्णय के लिए पढ़ना आवश्यक है और इसे विस्तार से पुनः प्रस्तुत किया गया है।

“पट्टेदार, जो 31 मार्च, 2007 तक विस्तारित अवधि के भीतर भवन को पूरा नहीं कर सके, उन्हें भवन को पूरा करने का एक और अवसर दिया जा सकता है: -

- (i) प्रथम वर्ष (अनुमत तीन वर्षों से अधिक) साइट/भवन के प्रीमियम का 10%।

- (ii) दूसरे वर्ष साइट/भवन के प्रीमियम का 15% भुगतान पर।
- (iii) तीसरे वर्ष साइट/भवन के प्रीमियम के 20% के भुगतान पर।
- (iv) चौथा वर्ष साइट/भवन के प्रीमियम का 25% भुगतान पर।
- (v) पाँचवे वर्ष साइट/भवन के प्रीमियम के 30% के भुगतान पर।

यदि भवन का निर्माण उपरोक्त निर्धारित अवधि के भीतर पूरा नहीं होता है, तो संपदा अधिकारी नियमों के तहत साइट को फिर से शुरू करने के लिए आगे बढ़ेगा और साइट के संबंध में भुगतान की गई पूरी धनराशि जब्त कर लेगा और आवेदक का किसी भी तरह का दावा नहीं होगा।

बशर्ते कि मौजूदा आवंटियों, जिन्होंने 31 मार्च, 2007 तक भवन का निर्माण पूरा नहीं किया है, उन्हें 31 मार्च, 2008 तक भवन पूरा करने का अंतिम अवसर दिया जाएगा, बशर्ते कि वे निम्नानुसार विस्तार शुल्क का भुगतान करें।

(i) रु. 500 प्रति वर्ग मीटर. आवासीय/संस्थागत एवं अन्य के लिए।

(ii) रु. 1,000 प्रति वर्ग मीटर. वाणिज्यिक/औद्योगिक के लिए:

इसके अलावा, यदि आवंटन आठ वर्ष से कम है, तो मौजूदा आवंटियों, जिन्होंने भवन पूरा नहीं किया है, को 31 जुलाई, 2008 तक भवन पूरा करने का अंतिम अवसर दिया जाएगा, जो डिफॉल्ट के वर्ष के बराबर भुगतान विस्तार शुल्क के अधीन होगा, जैसा कि इन नियमों के तहत प्रदान किया गया है, रु.500 प्रति वर्ग मीटर या रु.1,000 प्रति वर्ग मीटर, जैसी भी स्थिति हो, जो भी अधिक हो।

बशर्ते कि संपत्ति अधिकारी द्वारा किसी भी परिस्थिति में 3 वर्ष से अधिक समय सीमा में कोई विस्तार नहीं दिया जाएगा जब तक कि पट्टेदार रुपये की

दर से विस्तार शुल्क का भुगतान नहीं करता है @ 1.50, रु. 3.00 और रु 6.00 विस्तार के पहले, दूसरे और तीसरे वर्ष के लिए क्रमशः प्रति वर्ग मीटर।

बशर्ते कि विस्तार शुल्क का भुगतान ऊपर निर्धारित दरों के अनुपात में छमाही आधार पर किया जा सकता है:

बशर्ते, प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़, कठिनाई के असाधारण मामलों में, लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों से, ऐसी शर्तों पर निर्धारित अवधि से आगे विस्तार देने में सक्षम होगा, जिन्हें वह उचित समझे।

(54) उपरोक्त पहलू का जिक्र करते हुए, सलाहकार ने विशेष रूप से नियम 16 के बारे में अपना असंतोष व्यक्त किया है। 2 मई, 2007 (पी-3) के आदेश के पैराग्राफ 10 में, उपरोक्त असंतोष स्पष्ट है, जो इस प्रकार है:-

“10. नियमों और तर्कों को परिप्रेक्ष्य में रखना आवश्यक है। चंडीगढ़ का निर्माण आजादी के तुरंत बाद और विभाजन के आघात के तुरंत बाद शुरू किया गया था। एक त्रस्त राष्ट्र और एक त्रस्त आबादी अपने बूट-स्ट्रैप द्वारा स्वयं को ऊपर खींच रही थी। उस समय की कठोर आर्थिक वास्तविकताओं को देखते हुए, और उचित समय में शहर के निर्माण की इच्छा को देखते हुए, पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम 1952 के तहत बनाए गए नियमों में कुछ असाधारण प्रावधान हैं। उनमें से केवल दो की आवश्यकता है यहाँ उल्लेख किया जाना है। सबसे पहले, राज्य ने आस्थगित भुगतानों के लिए एक योजना प्रदान करके, वास्तव में, स्थानांतरित लोगों को ब्याज मुक्त ऋण प्रदान किया। दूसरे, राज्य ने नीलामी के बाद हस्तांतरितियों के पक्ष में नीलामी की शर्तों को बदलने, विलंबित भुगतान (समय-समय पर निर्दिष्ट ब्याज दरों के साथ) की अनुमति देकर और इमारतों के पूरा होने की अवधि को नीलामी में निर्दिष्ट तिथि से आगे बढ़ाने की क्षमता दी। (समय-समय पर निर्दिष्ट विस्तार शुल्क के साथ)। संपत्ति का एक ही आपूर्तिकर्ता

(राज्य) और असंख्य व्यक्तिगत अंतरिती थे। वित्तीय सेवाएँ (जैसे बैंकिंग ऋण) प्रचुर मात्रा में उपलब्ध नहीं थीं, और निर्माण तकनीक बहुत उन्नत नहीं थी। प्रत्येक चरण में अनुचित कठिनाई के बिना शहर के निर्माण को सुनिश्चित करने के लिए व्यवस्थित (समय पर सहित) शहर के निर्माण की अनिवार्यता को व्यक्तिगत स्थानांतरितियों की निजी परिस्थितियों के खिलाफ संतुलित किया जाना था। यह ध्यान रखना उचित है कि राज्य ने विलंबित भुगतान स्वीकार करने या निर्माण के लिए समय बढ़ाने के लिए समय की कोई सीमा नहीं रखी। उपरोक्त पहलू का उल्लेख करते हुए, सलाहकार ने नीलामी की कोई सीमा नहीं होने के बाद स्थानांतरितकर्ताओं के पक्ष में नीलामी की शर्तों को बदलने की क्षमता व्यक्त की है, भले ही परिस्थितियां बदल गई हों। बैंक वित्त आमतौर पर रियल एस्टेट में निवेश के लिए उपलब्ध है। बड़ी परियोजनाओं की नीलामी में कॉर्पोरेट संस्थाओं की भागीदारी बढ़ रही है। आमतौर पर, कंपनियों के पास व्यक्तियों की तुलना में अधिक संसाधन होते हैं। इसके अलावा, ये निगम घर बनाने या दुकान चलाने की चाहत रखने वाली परमाणु संस्थाएं नहीं हैं। वे अपने शेयरधारकों के लिए लाभ कमाने के लिए बड़ी परियोजनाओं में भागीदार हैं। इन बदली हुई वास्तविकताओं को नियमों में प्रतिबिंबित करने की आवश्यकता है।”

(55) उपरोक्त स्थिति के आधार पर ही सलाहकार आगे बढ़ कर मुख्य प्रशासक को टेरी ओट एस्टेट्स (पी) लिमिटेड (सुप्रा) के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के अनुरूप नियमों और दिशानिर्देशों को केंद्र शासित प्रदेश के प्रशासक के समक्ष फिर से शुरू करने के विषय पर रखने की सलाह दें। ताकि नियमों को जनता और राज्य के पदाधिकारियों के लिए पारदर्शी बनाया जा सके और उन्हें संपदा अधिकारी द्वारा निहित या स्पष्ट रूप से विवेकाधीन शक्ति के प्रयोग को कम करने के लिए पूर्वानुमेयता और आनुपातिकता के सिद्धांतों का मालिक होना चाहिए।

(56) यह ध्यान रखना भी उचित है कि 1973 के नियमों के नियम 21-ए सार्वजनिक हित में और असाधारण परिस्थितियों में इन नियमों के किसी भी प्रावधान में छूट प्रदान करते हैं, जो नियमों की अनिवार्य प्रकृति को और प्रभावित करते हैं।

(57) 1952 के नियमों के नियम 17 में प्रावधान है कि स्वीकृत साइट योजना पांच साल की अवधि के लिए वैध रहेगी और उसके बाद मंजूरी समाप्त मानी जाएगी। इसी तरह, 1952 के नियमों का नियम 18(v) किसी भवन के संबंध में आंशिक पूर्णता और आंशिक अधिभोग प्रमाणपत्र जारी करने का प्रावधान करता है। नियम 18(v) का उप-खंड (ए) वाणिज्यिक भवन से संबंधित है जहां विशेष मंजिल को बिना किसी भवन उल्लंघन के स्वीकृत भवन योजना के अनुसार पूरा किया गया है। यह रिकॉर्ड में आया है कि निरीक्षण किया गया था जो 1952 के नियमों के नियम 18-ए के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक है। यदि निरीक्षण से पता चलता है कि आवेदक ने पूरा नहीं किया है नियम 18(v) की आवश्यकता के अनुसार निर्माण करें तो अनुमति अस्वीकार कर दी जानी चाहिए।

(58) वैधानिक नियमों के विभिन्न प्रावधान और सलाहकार द्वारा व्यक्त किए गए विचार से पता चलता है कि आवंटियों द्वारा किस्तों के भुगतान या उनके द्वारा निर्माण पूरा करने के लिए समय के संबंध में कोई संतोषजनक प्रावधान नहीं किया गया है। यह सच है कि पहले के वर्षों में जब शहर का विकास धीमी गति से हुआ था, तो अधिक सहिष्णु रवैया प्रचलित था जैसा कि बृज भूषण (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणी से स्पष्ट है। इस अदालत के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना था कि यदि साइट के किसी आवंटी ने 20 वर्षों से अधिक समय तक निर्माण नहीं किया, तो यह शहर के अनिश्चित भविष्य के कारण था और उस पर देरी का आरोप नहीं लगाया जा सकता, भले ही उसने निर्माण शुरू नहीं किया हो। राम पुरी के मामले में (सुप्रा) फैसले पर भरोसा करना आसान हो गया। वे टिप्पणियाँ अब लागू नहीं होंगी क्योंकि 'सिटी ब्यूटीफुल' अब एक जीवंत, बहुप्रतीक्षित और सुव्यवस्थित शहर है। यह पेशेवर और व्यावसायिक गतिविधियों से गुलजार है, जो दुनिया भर के उद्यमियों, विशेषकर एनआरआई को आकर्षित कर रहा है। हालाँकि, याचिकाकर्ता द्वारा शुरू की गई वर्तमान प्रकृति की परियोजना, जो पूरी होने के करीब है, का आकलन आज की स्थिति से नहीं किया जा सकता है। शहर ने वैश्वीकरण का प्रभाव अपेक्षाकृत बाद में चखा है। इसलिए, हमारा विचार है कि याचिकाकर्ता को अधिक समय दिए जाने का हकदार है, खासकर जब उनकी

प्रामाणिकता पुनरीक्षण प्राधिकारी यानी सलाहकार के समक्ष स्थापित हो। सलाहकार द्वारा आदेश पारित करने के बाद याचिकाकर्ता का आचरण भी परियोजना को पूरा करने के उसके अच्छे इरादे को प्रदर्शित करता है। उनके पास पर्याप्त वित्तीय संसाधन हैं क्योंकि उन्होंने रुपये का ऋण लिया है। सलाहकार द्वारा आदेश पारित होने के बाद संपदा अधिकारी की पूर्व अनुमति से साइट को गिरवी रखकर स्टेट बैंक ऑफ पटियाला से 45 करोड़ रु. वे पहले ही बड़ी मात्रा में रुपये का निवेश कर चुके हैं। जिसमें से 51 करोड़ रु. विस्तार शुल्क आदि के कारण संपदा अधिकारी को 3,90,33,831/- रुपये का भुगतान किया जाता है। इसलिए, हमें लगता है कि साइट योजनाओं को मंजूरी देने के लिए संपदा अधिकारी द्वारा लिए गए साढ़े पांच महीने के अलावा, छह महीने की अतिरिक्त अवधि का हकदार है।

(59) अलग होने से पहले, श्री अनुपम गुप्ता को निष्पक्षता से उनकी अधीनता पर ध्यान देना आवश्यक है। श्री गुप्ता ने तर्क दिया कि आदेश दिनांकित है 2 मई, 2007 को सलाहकार द्वारा पारित आदेश वेडनसबरी सिद्धांत या यूं कहें कि आनुपातिकता के नियम को लागू नहीं करेगा, ताकि उस आदेश को रद्द किया जा सके। यह सच है कि सलाहकार का आदेश, दिनांक 2 मई, 2007, उचित, संतुलित और न्यायसंगत है, हालांकि, हम इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं कर सकते कि सलाहकार ने स्वयं संपदा कार्यालय द्वारा किसी भी देरी के प्रति विचार किया और आगाह किया था, जो वास्तव में, हुई थी। सलाहकार का आदेश स्वयं आनुपातिकता के सिद्धांत या यूं कहें कि वेडनसबरी नियम का उत्तर दे सकता है लेकिन बाद की घटनाओं को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। जहां तक याचिकाकर्ता का सवाल है, यह पुनरीक्षण प्राधिकारी की उम्मीदों पर खरा उतरा है क्योंकि आदेश में बार-बार यह आशंका व्यक्त की गई थी कि बहाली के परिणामस्वरूप अलगाव हो सकता है, जिससे अत्यधिक उच्च लाभ का मार्ग प्रशस्त हो सकता है और होटल के निर्माण में देरी हो सकती है, जिससे हार होगी। सिटी प्लाजा को पूरा करना और नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करना ही उद्देश्य है। इसमें न तो कोई अलगाव है और न ही कोई जानबूझकर देरी। तथ्य आगे बताते हैं कि याचिकाकर्ताओं के इरादे नेक हैं क्योंकि उसने 45 करोड़ रुपये का ऋण लिया है और इस परियोजना को पूरा करने के लिए

दिन-रात काम किया था। यहां तक कि आंशिक पूर्णता प्रमाणपत्र भी जारी किया गया था, हालांकि वापस ले लिया गया था। हम आगे देख सकते हैं कि वेडनसबरी कॉर्पोरेशन के सिद्धांत को माननीय सर्वोच्च न्यायालय की संविधान पीठ द्वारा रामेश्वर प्रसाद (VI) बनाम भारत संघ (15) में फिर से दोहराया गया था। 5-न्यायाधीशों की संविधान पीठ ने पैरा 242 में निम्नानुसार निष्कर्ष निकाला है:-

“242. वेडनसबरी [एसोसिएटेड प्रोविंशियल पिक्चर हाउसेस लिमिटेड बनाम वेडनसबरी कॉर्पोरेशन, (1948) 1 केबी 223] सिद्धांत को अक्सर गलत समझा जाता है कि कोई भी प्रशासनिक निर्णय जिसे न्यायालय द्वारा अनुचित माना जाता है, उसे रद्द कर दिया जाना चाहिए। वेडनसबरी सिद्धांत की सही समझ यह है कि एक निर्णय वेडनसबरी अर्थ में अनुचित कहा जाएगा यदि (i) यह पूरी तरह से अप्रासंगिक सामग्री या पूरी तरह से अप्रासंगिक विचार पर आधारित है, (ii) इसने एक बहुत ही प्रासंगिक सामग्री को नजरअंदाज कर दिया है जिसे इसे लेना चाहिए था विचार में, या (iii) यह इतना बेतुका है कि कोई भी समझदार व्यक्ति कभी भी इस तक नहीं पहुंच सका।”

(60) वेडनसबरी सिद्धांत के पुनः कथन के अवलोकन से पता चलता है कि पूरी तरह से अप्रासंगिक सामग्री या विचार एक प्रशासनिक निर्णय को खराब कर देगा यदि यह ऐसी सामग्री पर आधारित है या उसने इसे नजरअंदाज कर दिया है। तीसरा प्रस्ताव यह है कि यदि यह इतना बेतुका है कि कोई भी समझदार व्यक्ति ऐसा आदेश पारित नहीं करेगा। यह उल्लेख करना लाभदायक होगा कि वेडनसबरी प्रिंसिपल ने इंग्लैंड में तय किए गए एक मामले से उपनाम प्राप्त किया है, जिसे **एसोसिएटेड प्रोविंशियल पिक्चर हाउस लिमिटेड बनाम वेडनसबरी कॉर्पोरेशन**<sup>15</sup> के रूप में जाना जाता है। उस मामले में लॉर्ड ग्रीन एमआर ने निम्नलिखित पैरा में सिद्धांत की व्याख्या की है:-

---

<sup>15</sup> (1948) 1KB 223

“यह सच है कि विवेक का यथोचित प्रयोग किया जाना चाहिए। अब उसका मतलब क्या है ? वैधानिक विवेक के प्रयोग के संबंध में प्रयुक्त वाक्यांशविज्ञान से परिचित वकील अक्सर 'अनुचित' शब्द का व्यापक अर्थ में उपयोग करते हैं। इसका अक्सर उपयोग किया जाता रहा है और अक्सर इसका उपयोग उन चीजों के सामान्य विवरण के रूप में किया जाता है जिन्हें नहीं किया जाना चाहिए। उदाहरण के लिए, जिस व्यक्ति को विवेक सौंपा गया है, उसे, ऐसा कहने के लिए, खुद को कानून में उचित रूप से निर्देशित करना चाहिए। उसे अपना ध्यान उन मामलों की ओर आकर्षित करना चाहिए जिन पर वह विचार करने के लिए बाध्य है। उसे अपने विचार से उन मामलों को बाहर कर देना चाहिए जो उसके विचार से अप्रासंगिक हैं। यदि वह उन नियमों का पालन नहीं करता है, तो वास्तव में उसके बारे में कहा जा सकता है, और अक्सर कहा जाता है कि वह 'अनुचित तरीके से' कार्य कर रहा है। इसी तरह, कुछ इतना बेतुका हो सकता है कि कोई भी समझदार व्यक्ति कभी सपने में भी नहीं सोच सकता कि यह सत्ता की शक्तियों के भीतर है। शॉर्ट बनाम पूल कॉर्पोरेशन [1926] में वॉरिंगटन एलजे ने लाल बालों वाली शिक्षिका का उदाहरण दिया, जिसे बर्खास्त कर दिया गया क्योंकि उसके बाल लाल थे। यह एक दृष्टि से अनुचित है। दूसरे में यह अप्रासंगिक मामलों पर विचार कर रहा है। यह इतना अनुचित है कि इसे लगभग बुरे विश्वास से किया गया कार्य कहा जा सकता है; और, वास्तव में, ये सभी चीजें एक-दूसरे से टकराती हैं।

(61) जब माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए वेडनसबरी मामले के सिद्धांतों को वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू किया जाता है, सलाहकार द्वारा पारित आदेश उन मामलों में निर्धारित मानदंडों और विवेक के मानकों को पूरा कर सकता है। हालाँकि, उसके बाद हुई चूक और वह संदर्भ जिसमें याचिकाकर्ता के हाथों लाभ कमाने के लिए संपत्ति के हस्तांतरण की आशंका के कारण एक वर्ष की अवधि दी गई थी, ने हमें सबसे पहले सलाहकार द्वारा व्यक्त किए गए संदेह के अनुसार देरी करने के लिए मजबूर किया है। और फिर यह तथ्य कि याचिकाकर्ता अलग न होकर सलाहकार की उम्मीदों पर खरा उतरा है, ने हमें उन्हें छह महीने का अतिरिक्त समय देने के लिए राजी कर लिया है, खासकर जब उनकी प्रामाणिकता

स्थापित हो गई हो। इसलिए, हम श्री अनुपम गुप्ता द्वारा प्रचारित दृष्टिकोण से आंशिक रूप से सहमत हैं, फिर भी हमने याचिकाकर्ता को वेडनसबरी सिद्धांत को प्रस्तुत करने के लिए और आनुपातिकता के सिद्धांत को मजबूत करने के लिए अतिरिक्त समय दिया है।

(62) उपरोक्त चर्चा की अगली कड़ी के रूप में रिट याचिका की अनुमति दी जाती है। आंशिक अधिभोग प्रमाणपत्र वापस लेने का आदेश दिनांक 23 मई 2008 (पी-13) दिनांक 22 मई 2008 (पी-12) तथा लीज डीड रद्द करने का आदेश बहाल करने का आदेश दिनांक 23 मई 2008 (पी -14) भी निरस्त कर दिया गया है। याचिकाकर्ता कंपनी को किसी भी विस्तार शुल्क के भुगतान के बिना, साइट योजनाओं की मंजूरी के लिए प्रतिवादी प्रशासन द्वारा साढ़े पांच महीने के समय का हकदार माना जाता है। हालाँकि, हमारा यह भी मानना है कि यदि याचिकाकर्ता कंपनी को निर्माण पूरा करने के लिए साढ़े पांच महीने के अलावा छह महीने की अतिरिक्त अवधि भी दी जाए तो न्याय का उद्देश्य पूरा हो जाएगा। छह महीने की विस्तारित अवधि के लिए नियमों के अनुसार विस्तार शुल्क का भुगतान करना होगा। हम स्पष्ट करते हैं कि इमारत अब साढ़े ग्यारह महीने के भीतर पूरी होनी चाहिए, जिसकी गणना इस आदेश की प्रति प्राप्त होने की तारीख से की जाएगी।

(63) रिट याचिका का निपटारा उपरोक्त शर्तों के अनुसार किया जाता है।

**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।

मेसर्स जेम्स होटल लिमिटेड बनाम यू.टी. चंडीगढ़ और अन्य, (एम एम कुमार, नयायाधिपती)

सृष्टि  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
कुरुक्षेत्र, हरियाणा