

(सूर्यकांत, जे.)

सूर्यकांत और सुदीप अहलूवालिया जे. जे. के समक्ष

मेसर्स यूनाइटेड ब्रेवरीज लिमिटेड-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य प्रतिवादी का सीडब्ल्यूपी संख्या.13105

31 जनवरी, 2017

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226 और 227-हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977-धारा 17-भुगतान न करना, निर्माण न करना-फिर से शुरू करना-हुडा द्वारा कॉर्पोरेट कार्यालय के लिए आवंटित संस्थागत भूखंड-भुगतान की गई पूरी राशि की कोई किस्त नहीं-विस्तारित अवधि में निर्माण नहीं किया गया-अधिग्रहण बरकरार रखा गया।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि ऐसी परिस्थितियों में जब ऐसा प्रतीत होता है कि आवंटित व्यक्ति ने रियायती आवंटन को केवल मुनाफाखोरी के लिए और सट्टा उद्देश्यों के लिए बरकरार रखा है, तो आवंटन को उस उद्देश्य के लिए उपयोग किए बिना अंतहीन अवधि के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जिसके लिए इसे आवंटित किया गया था। इस प्रकार हुडा अधिकारियों को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए फिर से अधिग्रहण करने की असाधारण शक्ति का सहारा लेना उचित था।

(पैरा 47)

अरुण जैन, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ

अरुज खान, अधिवक्ता

याचिकाकर्ता के लिए

सी. डब्ल्यू. पी. में-13105-2014 और

सी. डब्ल्यू. पी. में प्रतिवादी संख्या 5 के लिए-9087-2015

अक्षय भान, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ

आलोक मित्तल, अधिवक्ता

सी. डब्ल्यू. पी.-9087-2015 में याचिकाकर्ता के लिए और सी. डब्ल्यू. पी.-13105-2014 में प्रतिवादी संख्या 4 के लिए। दीपक बालियान, एडिशनल।एजी, हरियाणा।

हुडा के अधिवक्ता लोकेश सिंहल ने कहा,

सूर्या कान्ट, जे. मौखिक

(1) यह आदेश 2014 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 13105 और 2015 के 9087 का निपटारा करेगा जो आपस में संबंधित हैं क्योंकि दोनों मामलों में याचिकाकर्ता अपने-अपने पक्ष में संस्थागत भूखंड No.45, सेक्टर 32, गुड़गांव के आवंटन को बहाल करने की मांग करते हैं।

424

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(1)

दोनों मामलों के लिए सामान्य तथ्य:-

(62) मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड ने अपने कॉर्पोरेट कार्यालय सेक्टर 32, गुड़गांव की स्थापना के लिए शहरी विकास प्राधिकरण (हुडा) को 4000 वर्ग मीटर के संस्थागत भूखंड के आवंटन के लिए 31.10.1994 को आवेदन किया। हुडा ने आवेदन स्वीकार कर लिया और मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड को सेक्टर 32, गुड़गांव में 2035 वर्ग मी. के भूखंड का आवंटन दिनांक 28.06.1995 के माध्यम से (दोनों मामलों में पी1) आवंटन कर दिया।

(3) प्लॉट की अस्थायी लागत Rs.46,80,500/- थी। आबंटित व्यक्ति ने रुपये. 9,31,500-जमा किए। Rs.37,49,000/- की शेष राशि का भुगतान या तो 60 दिनों के भीतर बिना ब्याज के एकमुश्त में या "चार छमाही किस्तों में" यानी लगभग रु. 9,37,250 की प्रत्येक किस्त में किया जाना आवश्यक था। कहा जाता है कि आबंटित व्यक्ति ने बाद में रु. 2,38,625-, रु. 2,66,035-और फिर रु. 2,76,479-जमा किए। इस प्रकार आबंटित व्यक्ति द्वारा पूरी राशि की एक भी किस्त जमा नहीं की गई।

(4) इस स्तर पर आवंटन के कुछ प्रासंगिक नियमों और शर्तों को पुनः प्रस्तुत करना उपयोगी होगा:-

“6. शेष राशि अर्थात् रु. प्लॉट/भवन के उपरोक्त अस्थायी मूल्य का 3510375.00 आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर या चार छमाही किस्तों में बिना

ब्याज के एकमुश्त भुगतान किया जा सकता है। इस पत्र के जारी होने की तारीख से छह महीने की समाप्ति के बाद पहली किश्त देय होगी। प्रत्येक किश्त शेष राशि पर 15 प्रतिशत ब्याज पर शेष मूल्य पर ब्याज के साथ वसूली योग्य होगी। यदि किश्त के भुगतान में देरी होती है, तो 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लिया जाएगा।

7. क्षेत्र में विकास कार्य पूरा होने पर आपको स्थल का अधिकार दिया जाएगा।

8. संस्थागत भूखंडों पर भवन का निर्माण आबंटियों द्वारा कब्जे की पेशकश की तारीख से 5 साल के भीतर पूरा करना होगा। भूमि की कीमत में कोई छूट नहीं दी जाएगी, भले ही निर्माण 5 साल से पहले पूरा हो जाए।

11. यदि किश्त का भुगतान उस महीने के बाद के महीने की 10 तारीख तक नहीं किया जाता है जिसमें वह देय है, तो संपदा अधिकारी अधिनियम की खंड 17 के प्रावधानों के अनुसार जुर्माना लगाने और भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने के लिए कार्रवाई करने के लिए आगे बढ़ेगा।

मेसर्स यूनाइटेड ब्रेवरीज लिमिटेड v. हरियाणा राज्य और अन्य

425

(सूर्यकांत, जे.)

25. किश्तों के भुगतान के लिए कोई अलग नोटिस नहीं भेजा जाएगा। हालांकि, किश्तों, देय तिथियों आदि के बारे में जानकारी शिष्टाचार के रूप में भेजी जा सकती है।”

(जोर लगाया गया)

(5) आबंटन के नियमों और शर्तों से यह देखा जा सकता है कि आबंटित व्यक्ति 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ चार छमाही किश्तों में शेष अस्थायी मूल्य का भुगतान करने के लिए बाध्य था। स्वामित्व की पेशकश की तारीख से पाँच साल के भीतर हर तरह से भवन का निर्माण और पूरा करना भी आवश्यक था। किश्तों के भुगतान में चूक की स्थिति में, निर्धारित प्राधिकरण हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 (संक्षेप में, '1977 अधिनियम') की खंड 17 के अनुसार जुर्माना लगाने और यहां तक कि भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने का हकदार था। इसी तरह, किश्तों के भुगतान के लिए आबंटित व्यक्ति को कोई अलग नोटिस भेजने की आवश्यकता नहीं थी।

(6) हुडा ने 23.08.1996 पर भूखंड पर कब्जा करने की पेशकश की, जिसे वास्तव में आबंटित व्यक्ति द्वारा 30.08.1996 पर ले लिया गया था, लेकिन याचिकाकर्ताओं के अनुसार, केवल 'प्रतीकात्मक कब्जा' दिया गया था और कुछ विकास कार्यों के पूरा न होने और बिजली के खंभों को हटाने के साथ-साथ गाँव झरसा की ओर भूखंड से गुजरने वाली

बी एंड आर विभाग की सड़क के कारण भौतिक कब्जा नहीं दिया जा सका। उन बाधाओं को कथित तौर पर हुडा अधिकारियों के ध्यान में 12.08.1997 (P4) पर लाया गया था और उन्हें अंततः मार्च, 2000 में ही हटा दिया गया था। इस आधार पर, याचिकाकर्ताओं का दावा है कि पांच साल की अवधि जिसके भीतर निर्माण पूरा करने की आवश्यकता थी, केवल मार्च, 2000 में शुरू हुई।

(7) इस चरण के बाद से, दोनों याचिकाकर्ताओं के पास बताने के लिए एक अलग और विरोधाभासी कहानी है। इसलिए उनके तथ्य हो रहे हैं

अलग से देखा गया। सी. डब्ल्यू. पी.-13105-2014 (मेसर्स यूनाइटेड ब्रुअरीज लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य)

(8) याचिकाकर्ता ने तर्क दिया है कि मूल-आवंटनकर्ता धारुहेड़ा (हरियाणा) में स्थित अपनी विनिर्माण इकाई से बीयर के निर्माण और बिक्री के व्यवसाय में लगा हुआ था। हरियाणा राज्य में निषेध नीति की घोषणा के कारण उक्त कारखाने को 1996 में बंद करना पड़ा था। आबंटित व्यक्ति विभिन्न बैंकों, एन. बी. एफ. और अन्य व्यापार लेनदारों को देय भारी ऋण के दायरे में आ गया। इसके खिलाफ समापन याचिकाओं सहित कई अदालती मामले भी दायर किए गए थे। आबंटित कंपनी ने भी बकाया के निपटान के लिए दिल्ली उच्च न्यायालय में कंपनी अधिनियम, 1956 की खंड 391 (1) के तहत एक याचिका दायर की

426

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(1)

अपने लेनदारों से। मामला बी. आई. एफ. आर. को भेजा गया था। उस समय, यूनाइटेड ब्रुअरीज ग्रुप, जिसे तब मेसर्स मिलेनियम बीयर इंडस्ट्रीज लिमिटेड के नाम से जाना जाता था, ने वर्ष 2000-01 में आबंटित-कंपनी को अपने हाथ में ले लिया।

(9) मेसर्स मिलेनियम बीयर इंडस्ट्रीज लिमिटेड ने बाद में अपना नाम बदलकर मेसर्स यूनाइटेड ब्रुअरीज लिमिटेड कर लिया, जिसका नाम याचिकाकर्ता-कंपनी (संक्षेप में, 'द यूबीएल') है।

(10) हालाँकि, हुडा ने यू. बी. एल. के पक्ष में भूखंड को हस्तांतरित करने से इनकार कर दिया क्योंकि उस समय संस्थागत भूखंड को स्थानांतरित करने के लिए कोई नीति प्रचलित नहीं थी। फिर भी, यह माना जाता है कि एक बार जब यू. बी. समूह द्वारा आबंटित कंपनी के नियंत्रक हिस्सेदारी को ले लिया गया, तो आबंटित कंपनी के मूल प्रवर्तकों के पास कोई भी दावा करने या विचाराधीन भूखंड के हस्तांतरण की मांग करने का कोई अधिस्थिति नहीं था।

(11) आबंटित कंपनी को जुलाई, 2006 में बी. आई. एफ. आर. द्वारा 'बीमार उद्योग' घोषित किया गया था और यह आबंटन मूल्य का भुगतान करने की स्थिति में नहीं होने के कारण, हुडा को एक पत्र प्रस्तुत किया जिसमें भूखंड को सौंपने का अपना इरादा व्यक्त किया गया था।

(12) आवंटी-कंपनी को तब दैनिक समाचार पत्र, द ट्रिब्यून दिनांकित 26.04.2007 से पता चला कि विषय भूखंड मेसर्स आइकन इन्वेस्टमेंट लिमिटेड (दूसरे मामले में याचिकाकर्ता) के नाम पर स्थानांतरित किया गया था, जिसके खिलाफ आवंटी-कंपनी ने 20.06.2007 पर अपना विरोध दर्ज कराया था, लेकिन उसकी आपत्तियों को 19.05.2008 (P8) पर खारिज कर दिया गया था।

(13) इस बीच, एस्टेट अधिकारी-II, हुडा, गुड़गांव ने 1977 के अधिनियम की खंड 17 (4) के तहत नोटिस जारी किया, जिसमें आरोप लगाया गया कि आवंटनकर्ता कब्जे की पेशकश की तारीख से पांच साल की अवधि के भीतर निर्माण करने में विफल रहा, यानी 30.08.1996 और यह कि आवंटन क्यों रद्द नहीं किया जाए और भूखंड को फिर से अधिग्रहण नहीं किया जाए। आबंटित-कंपनी ने कारणदर्शक नोटिस का विरोध किया लेकिन अपनी आपत्तियों को नजरअंदाज करते हुए, संपदा अधिकारी-द्वितीय ने दिनांकित 20.02.2009 (P11) आदेश पारित किया जिसके तहत विवादित भूखंड को फिर से अधिग्रहण किया गया।

(14) आबंटित-कंपनी ने 12.03.2009 पर प्रशासक, हुडा के समक्ष वैधानिक अपील दायर की। जबकि उसकी अपील लंबित थी, कहा जाता है कि हुडा ने, आईडी2 दिनांकित 09.06.2009 ज्ञापन के माध्यम से, सेक्टर 32, गुड़गांव में सभी संस्थागत भूखंडों के संबंध में निर्माण बढ़ाने के लिए समय सीमा में विस्तार दिया था, जिसके तहत, आवंटनकर्ताओं को दोगुने विस्तार शुल्क के भुगतान के अधीन 31.12.2010 द्वारा निर्माण पूरा करने की अनुमति दी गई थी।

मेसर्स यूनाइटेड ब्रेवरीज लिमिटेड v. हरियाणा राज्य और अन्य

427

(सूर्यकांत, जे.)

(15) इस स्तर पर, आवंटनकर्ता-कंपनी ने हुडा को शेष आवंटन मूल्य का भुगतान करने के बारे में सोचा और बी. आई. एफ. आर. से अनुमति मांगी, जिसके बाद बी. आई. एफ. आर. ने आवंटनकर्ता-कंपनी को हुडा को 22.07.2009 (पी. 13) पर 3 करोड़ रुपये का भुगतान करने की अनुमति दी।

(16) निर्माण के लिए समय बढ़ाने या आवंटन मूल्य के लिए 3 करोड़ रुपये का भुगतान करने के आवंटनकर्ता के प्रस्ताव के बावजूद, प्रशासक हुडा ने 03.03.2010 (P14) पर वैधानिक अपील को खारिज कर दिया।

(17) आवंटी-कंपनी ने तब राज्य सरकार के समक्ष एक पुनरीक्षण याचिका दायर की और दिनांक 26.02.2013 (P15) के विवादित आदेश के माध्यम से पुनरीक्षण याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया गया कि एक बार जब आवंटी ने 20.10.2005 पर आवंटन को आत्मसमर्पण कर दिया, तो भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने या किसी भी अपील या पुनरीक्षण याचिका पर विचार करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। याचिकाकर्ता के दिनांकित 20.10.2005 आवेदन को इस प्रकार पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा स्वीकार कर लिया गया और फिर से अधिग्रहण करने के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकरण के आदेशों को कानून में गलत घोषित कर दिया गया।

(18) याचिकाकर्ता, जो स्वप्रेरणा को मूल-आवंटनकर्ता का एक सच्चा प्रतिनिधि होने का दावा करता है, ने आरोप लगाया है कि पुनरीक्षण प्राधिकरण इस तथ्य को नजरअंदाज करते हुए आवंटनकर्ता के दावे को हटाने के लिए एक नए आधार का आविष्कार नहीं कर सकता था कि भूखंड को आत्मसमर्पण करने के लिए दिनांकित 20.10.2005 अनुरोध को बाद में आवंटनकर्ता द्वारा वापस ले लिया गया था, संशोधन आदेश पारित होने से बहुत पहले। याचिकाकर्ता का दावा है कि भूखंड को समर्पण करने का कोई अनुरोध उस तारीख को लंबित नहीं था जब पुनरीक्षण प्राधिकरण ने अपने दम पर इस तरह के अनुरोध पर विचार करने का फैसला किया और विवादित आदेश पारित किया।

(19) याचिकाकर्ता का मामला इस प्रकार है कि भूखंड को न तो इसके गैर-निर्माण के लिए फिर से अधिग्रहण किया जा सकता है क्योंकि हुडा ने स्वयं निर्माण पूरा करने के लिए समय को 31.12.2010 तक बढ़ाया था और न ही किशतों का भुगतान करने के लिए, आवंटनकर्ता ने अपील विचाराधीनता रहने के दौरान 3 करोड़ रुपये का भुगतान करने की पेशकश की थी। इसी तरह, आवंटित व्यक्ति के दिनांकित 20.10.2005 आवेदन का उपयोग उसके दावे को खारिज करने के लिए ढाल के रूप में नहीं किया जा सका, क्योंकि उक्त अनुरोध पहले ही वापस ले लिया गया था। सीडब्ल्यूपी-9087-2015 (मेसर्स आइकन इन्वेस्टमेंट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य)

(20) याचिकाकर्ता का मामला यह है कि मूल आवंटी-मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड ने याचिकाकर्ता के पक्ष में आवंटन के नामकरण/हस्तांतरण के लिए हुडा को 17.05.2000 पर आवेदन किया था, जो मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड का एक 'समूह उद्योग' था

और काफी हद तक उन्हीं प्रवर्तकों/शेयरधारकों के स्वामित्व, नियंत्रण और प्रबंधन में था। एस्टेट अधिकारी, हुडा ने उक्त को अग्रेषित किया।

कार्यालय ज्ञापन (पी3) के माध्यम से मुख्य प्रशासक हुडा को आवेदन, जिसके बाद याचिकाकर्ता को विषय-भूखंड के हस्तांतरण के लिए मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड और मेसर्स इंटरपोर्ट इंडिया लिमिटेड से एनओसी जमा करने के लिए कहा गया था। उन एन. ओ. सी. को विधिवत प्रस्तुत किया गया था (पी4 कोली)। इसके बाद मूल-आवंटनकर्ता ने याचिकाकर्ता के साथ एक समझौता किया जिसमें पुष्टि की गई कि उसने याचिकाकर्ता के पक्ष में विषय भूखंड में अपना अधिकार, स्वामित्व और हित छोड़ दिया है।

(21) इस बीच, हुडा ने संस्थागत भूखंडों के हस्तांतरण के लिए 26.02.2002 पर नीतिगत दिशानिर्देश निर्धारित किए। एक लंबे पत्राचार के बाद मुख्य प्रशासक, हुडा ने दिनांकित 23.05.2007 (P11) ज्ञापन के माध्यम से याचिकाकर्ता के पक्ष में भूखंड के नामकरण और/या हस्तांतरण को मंजूरी दी। हालाँकि, उक्त आदेश को कुछ आपत्तियों के कारण रोक दिया गया था। एस्टेट अधिकारी को तब मामले को फिर से तय करने के लिए अधिकृत किया गया था: याचिकाकर्ता के पक्ष में भूखंड का हस्तांतरण।

(22) इस बीच, मूल-आवंटित के शेयरों की कुछ राशि वर्ष 2001 में यूनाइटेड ब्रुअरीज समूह के पक्ष में हस्तांतरित की गई थी। मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड का नाम उन शेयरों के बल पर मेसर्स मिलेनियम बीयर इंडस्ट्रीज लिमिटेड में बदल दिया गया और बाद में मेसर्स मिलेनियम बीयर इंडस्ट्रीज लिमिटेड का यूनाइटेड ब्रुअरीज लिमिटेड के साथ विलय हो गया। (यू. बी. एल.) डब्ल्यू. ई. एफ. 02.01.2008 (अर्थात् पहले मामले में याचिकाकर्ता)।

(23) जबकि अपने पक्ष में विवादित भूखंड के हस्तांतरण के लिए याचिकाकर्ता के दावे पर अभी तक संपदा अधिकारी द्वारा निर्णय नहीं लिया गया था, मूल आवंटनकर्ता-मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड को आवंटन पत्र की शर्त संख्या 8 का पालन न करने के लिए अधिनियम की खंड 17 (4) के तहत कारण दर्शाओ नोटिस दिया गया था, जिस पर याचिकाकर्ता ने अपनी आपत्तियां प्रस्तुत कीं। उन आपत्तियों पर कथित तौर पर 20.02.2009 पर भूखंड को फिर से अधिग्रहण करते समय विचार नहीं किया गया था।

(24) इसके बाद, भूखंड के हस्तांतरण के लिए याचिकाकर्ता के अनुरोध को 26.03.2009 इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया कि यह पहले से ही फिर से अधिग्रहण हो गया है। याचिकाकर्ता ने तब हुडा के प्रशासक के समक्ष 1977 के अधिनियम की खंड 17 (5) के तहत वैधानिक अपील दायर की, जिसमें कोई प्रभावी कार्यवाही नहीं की गई, हालांकि इस बीच मेसर्स मिलेनियम बीयर इंडस्ट्रीज लिमिटेड द्वारा फिर से अधिग्रहण करने के आदेश के खिलाफ दायर अपील को 03.03.2010 पर खारिज कर दिया गया था।

(25) याचिकाकर्ता द्वारा दायर अपील को अंततः प्रशासक, हुडा द्वारा 13.05.2014 (P31) पर खारिज कर दिया गया, जिसके खिलाफ याचिकाकर्ता ने राज्य सरकार के समक्ष पुनरीक्षण याचिका दायर की।

मेसर्स यूनाइटेड ब्रेवरीज लिमिटेड v. हरियाणा राज्य और अन्य

429

(सूर्यकांत, जे.)

पुनरीक्षण याचिका को 17.03.2015 (P37) पर रखरखाव के आधार पर अस्वीकार कर दिया गया था क्योंकि मामला: भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने का निर्णय पहले से ही पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा 26.10.2013 पर लिया गया था, जिसे यू. बी. एल. द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया गया था।

(26) यह ऊपर बताए गए तथ्यों से स्पष्ट होता है कि दोनों याचिकाकर्ता विचाराधीन भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने से व्यथित हैं और उन्होंने क्रमशः अपने पक्ष में इसकी बहाली की मांग की है, हालांकि उनकी अधिकांश याचिकाएं भी समान हैं।

(27) हमने पक्षों के लिए काफी लंबे समय तक विद्वान अधिवक्ता सुनी है। अभिलेखों का भी अध्ययन किया गया है।

(28) दोनों याचिकाकर्ताओं के बीच अंतर-विवाद पर विचारपूर्वक विचार करने के बाद, हम इस बात से संतुष्ट हैं कि मूल आबंटित-मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड का वैध उत्तराधिकारी कौन है, यह सवाल अनिवार्य रूप से एक दीवानी विवाद है जिसे इन कार्यवाहियों में प्रभावी ढंग से तय नहीं किया जा सकता है। याचिकाकर्ताओं को मेसर्स इनरशिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड का सच्चा उत्तराधिकारी होने के अपने-अपने दावे को स्थापित करने के लिए एक उपयुक्त मंच से संपर्क करना होगा ताकि पुनः आरंभ करने के आदेश को रद्द करने की स्थिति में विषय भूखंड की बहाली की मांग की जा सके। इस प्रकार जहां तक उनके आपसी विवाद का संबंध है, हम कोई विचार व्यक्त नहीं करते हैं।

(29) इस न्यायालय के विचार के लिए मुख्य मुद्दा यह है कि क्या 1977 के अधिनियम की खंड 17 के तहत अपनी शक्तियों का उपयोग करने और विषय भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने में हुडा अधिकारियों की कार्रवाई उचित और कानूनी रूप से टिकाऊ है?

(30) याचिकाकर्ताओं की ओर से यह जोरदार ढंग से तर्क दिया गया कि 1977 के अधिनियम की खंड 17 (4) के तहत जारी किया गया 25.11.2008 (पहली याचिका में P9) का कारण बताएँ नोटिस केवल आवंटन पत्र के खंड 8 का पालन न करने के लिए था, अर्थात्, स्वामित्व की पेशकश की तारीख से पांच साल के भीतर भूखंड का निर्माण करने में आवंटनकर्ता की विफलता। यह आग्रह किया गया कि चूंकि हुडा अधिकारियों ने सेक्टर 32, गुड़गांव में इमारत को पूरा करने के लिए अवधि को 31.12.2010 [वीडियो मेमो दिनांक 09.06.2009 (P12)] द्वारा दोगुना विस्तार शुल्क के भुगतान के अधीन बढ़ाया, इसलिए फिर से अधिग्रहण करने के आदेश की नींव ही गिर गई, क्योंकि भूखंड को 31.12.2010 से पहले फिर से अधिग्रहण नहीं किया जा सकता था।

(31) विद्वान वरिष्ठ वकीलों ने दृढ़ता से आग्रह किया कि यदि संपदा अधिकारी ने याचिकाकर्ता के अनुरोध को व्यावहारिक दृष्टिकोण से स्वीकार कर लिया होता और निर्माण को बढ़ाने के लिए समय सीमा बढ़ा दी होती, तो आवंटनकर्ता ने निर्माण को 31.12.2010 से पहले ही पूरा कर लिया होता। हुडा

430

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(1)

अधिकारियों को अपनी गलतियों का अनुचित लाभ उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

(32) दूसरी ओर, हुडा के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि डेढ़ साल की अवधि के लिए और विस्तार देने का उद्देश्य उन आबंटियों को अतिरिक्त समय देना था जिन्होंने निर्माण शुरू कर दिया था, लेकिन किसी न किसी अप्रत्याशित परिस्थिति के कारण इसे पूरा नहीं कर सके। उन्होंने बताया कि विवादित भूखंड पर कब्जा करने की पेशकश वर्ष 1996 में की गई थी और पांच साल की निर्माण अवधि 2001 में समाप्त हो गई थी। इसके बाद आबंटित व्यक्ति को विशेष रूप से या किसी सामान्य आदेश के माध्यम से कोई विस्तार नहीं दिया गया था। एक बार जब आबंटित व्यक्ति कब्जा लेने की तारीख से पांच साल के भीतर निर्माण पूरा करने में विफल रहा, तो आबंटन पत्र के खंड 12 के साथ पठित खंड 8 चालू हो गया, जिसके तहत आबंटित व्यक्ति के चूक के कारण भूखंड को हुडा को वापस कर दिया गया था। उन्होंने आगे पिछले कारण दर्शाओ नोटिसों का उल्लेख करते हुए कहा कि

भूखंड को न केवल इसके निर्माण न होने के आधार पर बल्कि देय किशतों का भुगतान करने में आवंटनकर्ता की विफलता के लिए भी फिर से अधिग्रहण किया गया है। उन्होंने आग्रह किया कि यह किशतों के भुगतान में लगातार और बार-बार चूक का मामला है, इसलिए अधिकारियों के पास अंतिम उपाय के रूप में भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचा था।

निष्कर्ष -

(33) पक्षों की ओर से की गई प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों से यह प्रतीत होता है कि पहला मुद्दा जिसके लिए वास्तव में निर्धारण की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या विषय-वस्तु को निर्धारित अवधि के भीतर निर्माण न होने के आधार पर ही फिर से अधिग्रहण किया गया है या देय किशतों का भुगतान न करना भी अधिकारियों द्वारा भरोसा किया जाने वाला आधार है?

(34) इस मुद्दे पर चर्चा करने से पहले, हुडा अधिनियम की खंड 17 पर चर्चा करना उपयोगी होगा जो "स्थानांतरण की शर्तों के भंग के लिए फिर से शुरू करने और ज़ब्त करने" का अधिकार देता है। इसकी उप-धारा (1) में यह प्रावधान है कि जहां कोई स्थानांतरिती किसी भूमि या भवन की बिक्री के कारण प्रतिफल राशि या किसी किस्त के भुगतान में कोई चूक करता है, तो संपदा अधिकारी लिखित सूचना द्वारा स्थानांतरिती से तीस दिनों की अवधि के भीतर कारण बताने के लिए कह सकता है कि उस पर जुर्माना जो स्थानांतरिती से देय राशि के 10 प्रतिशत के बराबर होगा, क्यों नहीं लगाया जाए।

(35) इसकी उप-धारा (3) में प्रावधान है कि यदि स्थानांतरिती उप-धारा (1) का पालन करने में विफल रहता है, अर्थात्, जुर्माने का भुगतान, तो सक्षम प्राधिकारी स्थानांतरिती से कारण दिखाने के लिए कहेगा कि भूमि या भवन को फिर से क्यों अधिग्रहण नहीं किया गया और पहले से ही

मेसर्स यूनाइटेड ब्रेवरीज लिमिटेड हरियाणा राज्य और अन्य

431

(सूर्यकांत, जे.)

जमा किए गए धन राशि को ज़ब्त नहीं किया जाना चाहिए। इसके बाद खंड 17 की उप-खंड (4) आती है जिसमें यह प्रावधान है कि स्थानांतरिती द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, पर विचार करने के बाद, संपदा अधिकारी एक तर्कपूर्ण आदेश पारित करेगा जिसके तहत वह भूमि या भवन या दोनों को फिर से अधिग्रहण कर सकता है और उप-खंड (3) में दिए गए प्रावधानों के अनुसार ज़ब्त करने का निर्देश दे सकता है।

(36) 1977 के अधिनियम की खंड 17 (1) से (4) निम्नानुसार है:-

“17. हस्तांतरण की शर्तों के भंग के लिए फिर से अधिग्रहण करना और जब्त करना।— जहां कोई स्थानांतरिती खंड 15 के तहत किसी भी भूमि या भवन, या दोनों की बिक्री के कारण किसी भी प्रतिफल राशि, या किसी भी किस्त के भुगतान में चूक करता है, तो संपदा अधिकारी लिखित सूचना द्वारा स्थानांतरिती से तीस दिनों की अवधि के भीतर कारण बताने के लिए कह सकता है कि उस पर ऐसा जुर्माना क्यों नहीं लगाया जाए जो स्थानांतरिती से देय राशि के दस प्रतिशत से अधिक न हो।

(2) अंतरिती द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, 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 के लिए, जुर्माना लगाने का आदेश दे सकता है और निर्देश दे सकता है कि जुर्माने के साथ देय राशि का भुगतान अंतरिती द्वारा ऐसी अवधि के भीतर किया जाएगा जो आदेश में निर्दिष्ट किया जाए।

(3) यदि स्थानांतरिती उप-धारा (2) के तहत किए गए आदेश के अनुसार जुर्माने के साथ देय राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, या बिक्री की किसी अन्य शर्त का भंग करता है, तो संपदा अधिकारी लिखित सूचना द्वारा स्थानांतरिती से तीस दिनों की अवधि के भीतर कारण बताने के लिए कह सकता है कि भूमि या भवन, या दोनों, जैसा भी मामला हो, को फिर से अधिग्रहण करने का आदेश क्यों दिया गया है, और उसके संबंध में भुगतान किए गए पूरे या किसी भी हिस्से, यदि कोई हो, को जब्त कर सकता है, जो किसी भी मामले में भूमि या भवन की बिक्री के संबंध में देय राशि, ब्याज और अन्य बकाया की कुल राशि के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होगा, या दोनों नहीं किए जाने चाहिए।

(4) उप-धारा (3) के तहत किसी सूचना के अनुसरण में अंतरिती द्वारा दिखाए गए कारण, यदि कोई हो, और किसी भी साक्ष्य पर विचार करने के बाद कि वह उसके समर्थन में पेश कर सकता है और उसे मामले में सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, संपदा अधिकारी, लिखित रूप में दर्ज किए स्थानांतरिती कारणों के लिए, भूमि या भवन या दोनों को फिर से अधिग्रहण करने का आदेश दे सकता है, जहां तक आसानी हो,

और ऐसी बिक्री के संबंध में भुगतान किए गए धन के पूरे या किसी भाग की उप-धारा (3) में उपबंधित ज़बती का निर्देश देना।”

(37) यह एक स्वीकृत तथ्य है और रिकॉर्ड पर अच्छी तरह से स्थापित है कि पहला कारण बताएँ नोटिस 1977 के अधिनियम की खंड 17 (1) और 17 (2) के तहत ज्ञापन संख्या.1129 दिनांक 27.01.1997 के माध्यम से जारी किया गया था और इसके जवाब में आवंटनकर्ता ने 28.06.1997 द्वारा सभी बकाया राशि का भुगतान करने का वादा किया था। हालाँकि याचिकाकर्ताओं ने, उन्हें सबसे अच्छी तरह से ज्ञात कारणों के लिए, उन कारण बताए जाने वाले नोटिसों को संलग्न नहीं किया है, लेकिन उनके विवरण का उल्लेख विशेष रूप से दिनांकित 20.02.2009 के पुनः आरंभ आदेश के साथ-साथ हुडा द्वारा दायर लिखित बयान के प्रारंभिक प्रस्तुतियों के पैरा 5 में किया गया है। याचिकाकर्ताओं द्वारा अपनी प्रतिकृतियों में या अन्यथा इन कथनों का खंडन नहीं किया गया है।

(38) इसके अलावा, 1977 के अधिनियम (पी9) की खंड 17 (4) के तहत जारी किया गया कारण बताएँ नोटिस स्पष्ट रूप से निम्नानुसार है:-

“कि आवंटन पत्र के खंड 8 में निहित शर्त के बावजूद और कब्जे के वितरण और भवन योजनाओं के अनुमोदन के बावजूद आपने निर्धारित अवधि बीतने के बावजूद निर्माण नहीं किया है। आपकी ओर से निष्क्रियता स्पष्ट रूप से हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम 1977 की खंड 17 (3) के अर्थ के भीतर बिक्री की शर्तों का भंग थी। मेरी राय है कि आपने आवंटन पत्र में निहित बिक्री की शर्तों का इरादतन और जानबूझकर भंग किया है।

तदनुसार, आपने खुद को हुडा 1977 की खंड 17 के अनुसार कार्रवाई के लिए उत्तरदायी ठहराया है। हालाँकि, भूमि या भवन या दोनों को फिर से शुरू करने की कार्रवाई करने और अधिनियम की खंड 17 (3) के प्रावधानों के अनुसार ऐसी बिक्री के संबंध में आपके द्वारा भुगतान की गई राशि को ज़ब्त करने के लिए कोई निर्देश जारी करने से पहले, मैं आपसे ऐसा सबूत पेश करने का आह्वान करना उचित समझता हूँ जो आप अपने प्रस्तुत करने के समर्थन में उचित समझते हैं और ऐसी आगे की प्रस्तुतियाँ करते हैं जो आप चाहें।”

(39) यह देखा जा सकता है कि संपदा अधिकारी ने स्पष्ट रूप से खंड 17 (3) के अर्थ के भीतर बिक्री की शर्तों के भंग का उल्लेख किया है, अर्थात् 1977 के अधिनियम की खंड 17 की उप-खंड (1) के तहत लगाए गए जुर्माने के साथ देय राशि का भुगतान करने में स्थानांतरिती की विफलता।

(40) आवंटित व्यक्ति इस तथ्य से अवगत था कि कारणदर्शक नोटिस में न केवल उस पर कब्जे की पेशकश की तारीख से पांच साल की अवधि के भीतर भूखंड का निर्माण नहीं करने का आरोप लगाया गया था, बल्कि देय किश्तें भुगतान न करने का भी आरोप लगाया गया था।

(सूर्यकांत, जे.)

यह इस पृष्ठभूमि में है कि आवंटनकर्ता ने अपने दिनांकित 11.12.2010 के जवाब में निम्नलिखित स्पष्टीकरण दिया है:-

“पूर्वगामी को ध्यान में रखते हुए आप समझेंगे कि कंपनी भूखंड को बनाए रखने के लिए दृढ़ थी और कठिन स्थिति के बावजूद कई भुगतान किए।केवल कंपनी के नियंत्रण से बाहर होने की स्थितियों पर, कंपनी भूखंड के संबंध में अपने शेष बकाया का भुगतान करने और भूखंड पर निर्माण गतिविधियों को अंजाम देने की स्थिति में नहीं थी।

वर्तमान में कंपनी के उपरोक्त विकास और बदले हुए व्यावसायिक परिदृश्य को देखते हुए, हम भूखंड को बनाए रखने और भूखंड पर जल्द से जल्द निर्माण शुरू करने के लिए तैयार हैं।हम आपसे अनुरोध करते हैं कि आप तथ्यों और घटनाओं के बारे में व्यावहारिक दृष्टिकोण रखें और हमारे खिलाफ कार्रवाई न करें जैसा कि आपके नोटिस में विचार किया गया है।”

[जोर लागू किया गया]

(41) पुनः आरंभ आदेश के क्रम में, संपदा अधिकारी ने स्पष्ट रूप से कहा कि -

“हुडा अधिनियम, 1977 की खंड 17 (1) और 17 (2) के तहत मेमो No.1129 दिनांक 27.01.97 के माध्यम से हमारे कारण बताए जाने के नोटिस के खिलाफ, आवंटनकर्ता ने 26.02.1997 दिनांकित एक जवाब प्रस्तुत किया, जिसमें आवंटनकर्ता ने 28.06.1997 द्वारा भूखंड के लिए हुडा बकाया का भुगतान करने का वादा किया था।हालांकि, आवंटनकर्ता फिर से अपनी प्रतिबद्धता का पालन करने में विफल रहा।

आठ साल से अधिक समय तक नौकरी छोड़ने के बाद, आवंटित व्यक्ति ने हुडा को शेष राशि का भुगतान करने में असमर्थता के कारण उपरोक्त भूखंड को सौंपते हुए एक पत्र प्रस्तुत किया और कहा कि कंपनी वित्तीय रूप से बीमार है और औद्योगिक और वित्तीय पुनर्निर्माण बोर्ड के साथ भी पंजीकृत है।कंपनी के लगातार वित्तीय बीमारी में होने के कारण उपरोक्त भूखंड के समर्पण के लिए आवंटित व्यक्ति से 17.01.07 दिनांकित एक और पत्र भी प्राप्त हुआ था।”

[जोर लागू किया गया]

(42) 1977 के अधिनियम की खंड 17 (1) से 17 (3) के तहत शुरू की गई कार्यवाही से निकले तथ्यों को अंतिम बहाली आदेश की सामग्री के साथ पढ़ा गया, जो स्पष्ट रूप से

स्थापित करते हैं कि देय किशतों का भुगतान न करना भी अधिकारियों द्वारा उठाए गए आधारों में से एक था, इसके अलावा पांच साल की निर्धारित अवधि के भीतर भूखंड का निर्माण नहीं किया गया था।

434

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(1)

(43) अब हम यह निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ते हैं कि क्या हुडा को अंतिम उपाय के रूप में फिर से अधिग्रहण करने की शक्ति का आह्वान करना उचित था?

(44) यह आवंटन वर्ष 1995 में किया गया था। पहली किशत जमा करने के बाद, आबंटित व्यक्ति ने मामूली राशि को छोड़कर कोई पूरी किशत जमा नहीं की, जो तीन भागों में 8 लाख रुपये से बहुत कम थी। आवंटन पत्र के खंड 11 और 25 के साथ पठित खंड 6 ने आबंटित व्यक्ति को शेष आवंटन मूल्य को चार छमाही किशतों में 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ जमा करने के लिए बाध्य किया, जिसमें विफल रहने पर संपदा अधिकारी खंड 17 (1) के तहत जुर्माना लगाने और उसके बाद कानून के अनुसार भूखंड को फिर से अधिग्रहण करने का हकदार था। यह रिकॉर्ड पर भी साबित होता है कि खंड 17 (1) के तहत आवंटनकर्ता को देय किशतों का भुगतान न करने के लिए कारण बताएँ नोटिस जारी किया गया था और इसके जवाब में आवंटनकर्ता ने 28.06.1997 से पहले बकाया राशि का भुगतान करने का वादा किया था। प्लॉट को फिर से अधिग्रहण करने तक वर्षों तक ऐसा कोई भुगतान नहीं किया गया था। आवंटन मूल्य जिसका भुगतान वर्ष 1997 के अंत से पहले किया जाना चाहिए था, वास्तव में 2009 तक भुगतान नहीं किया गया था। इन परिस्थितियों में, 1977 के अधिनियम की खंड 17 (4) के साथ पठित आवंटन पत्र के खंड 11 को लागू करने में अधिकारियों की कार्रवाई को किसी भी तरह से अनुचित नहीं कहा जा सकता है।

(45) किशतों में बिक्री मूल्य की वसूली का मतलब अनिवार्य रूप से पूर्ण बिक्री विचार के भुगतान को स्थगित करना है। जब तक बिक्री का भुगतान एकमुश्त में नहीं किया जाता है, तब तक शीर्षक खरीदार को नहीं दिया जा सकता है। इस मामले में आवंटी को बार-बार अपने बकाया का भुगतान करने के बारे में याद दिलाया गया और जवाब में, उसने इस तथ्य को स्वीकार किया कि अनिश्चित वित्तीय स्थितियों के कारण वह देय किशतों को जमा नहीं कर सका। इस प्रकार किशतों का भुगतान न करना एक स्वीकृत तथ्य है, इसलिए 1977 के अधिनियम की खंड 17 (3) का पालन न करने के कारण इसे फिर से अधिग्रहण करने की कार्रवाई को गलत नहीं माना जा सकता है।

(46) पुनः अधिग्रहण करने के दूसरे आधार, अर्थात् पाँच वर्ष की निर्धारित अवधि के भीतर भूखंड का निर्माण न करने के संबंध में, याचिकाकर्ता यह तर्क देने में आंशिक रूप से

सही हैं कि एच. यू. डी. ए. के संपदा अधिकारी ने दिनांक 1 (पी. 5) के ज्ञापन के माध्यम से इस तथ्य को स्वीकार किया कि बी. एंड. आर. सड़क को मार्च, 2000 में साइट से हटा दिया गया था और "कब्जे की पेशकश की तारीख को उस तारीख के रूप में माना गया है जिस दिन बी. एंड. आर. सड़क को ध्वस्त किया गया था अर्थात् 3/2000" इसने स्पष्ट रूप से पांच साल के कार्यकाल को मार्च, 2005 तक बढ़ा दिया, लेकिन तथ्य यह है कि आवंटनकर्ता ने हालांकि अपनी भवन योजना को मंजूरी दे दी थी, लेकिन स्थल पर एक भी ईंट नहीं लगाई और कोई भी निर्माण शुरू नहीं हुआ। आवंटित व्यक्ति को मार्च, 2005 के बाद समय में कोई विस्तार नहीं दिया गया था। यह याचिकाकर्ताओं का मामला नहीं है कि उसने की शुरुआत की।

435 मैसर्स यूनाइटेड ब्रेवरीज लिमिटेड v हरियाणा राज्य और अन्य

(सूर्यकांत, जे.)

विस्तारित अवधि के भीतर निर्माण या कुछ अप्रत्याशित परिस्थितियों के कारण इसे पूरा नहीं किया जा सका। बाद का पत्र दिनांक 09.06.2009 (P12) याचिकाकर्ता के बचाव में इस साधारण कारण से नहीं आ सकता है कि 31.12.2010 से पहले निर्माण पूरा करने के लिए विस्तार केवल उन आवंटनकर्ताओं के लिए स्वीकार्य था जिन्होंने पहले ही निर्माण शुरू कर दिया था। याचिकाकर्ताओं ने इस दिशा में तब तक कोई प्रयास नहीं किया जब तक कि प्लॉट को 29.02.2009 पर फिर से अधिग्रहण नहीं किया गया था, इसलिए 09.06.2009 दिनांकित पत्र उनके मामले को आगे नहीं बढ़ाता है।

(47) ऐसी परिस्थितियों में जब ऐसा प्रतीत होता है कि आवंटनकर्ता ने रियायती आवंटन को केवल मुनाफाखोरी के लिए और सट्टा उद्देश्यों के लिए बरकरार रखा है, तो आवंटन को उस उद्देश्य के लिए उपयोग किए बिना अंतहीन अवधि के लिए आयोजित करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जिसके लिए इसे आवंटित किया गया था। इस प्रकार हुडा अधिकारियों को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए फिर से अधिग्रहण करने की असाधारण शक्ति का सहारा लेना उचित था।

(48) याचिकाकर्ताओं के आचरण से आगे यह प्रतीत होता है कि वे शायद विषय भूखंड पर गिद्ध की नजर रख रहे हैं जब वे खुद को मेसर्स इनर्टिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड के उत्तराधिकारी होने का दावा करते हैं। एक ओर, यह दावा किया जाता है कि यू. बी. समूह ने मेसर्स इनर्टिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड में हिस्सेदारी ले ली और अपनी इकाई को मेसर्स मिलेनियम बीयर इंडस्ट्रीज में बदल दिया, जिसे बाद में यू. बी. एल. के साथ मिला दिया गया, लेकिन दूसरी ओर, "मेसर्स इनर्टिया इंडस्ट्रीज लिमिटेड" की दयनीय वित्तीय स्थिति, जिसे बी. आई. एफ. आर. द्वारा बंद करने के लिए या "बीमार उद्योग" घोषित

किया गया था, दोनों याचिकाकर्ताओं द्वारा डिफॉल्ट अवधि को छिपाने के लिए एक ढाल के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा है। याचिकाकर्ता दो दशकों से अधिक समय तक आवंटन मूल्य की ओर एक पैसा भी दिए बिना मुकदमे को खींचने में कामयाब रहे हैं। स्पष्ट उद्देश्य 1995 की कीमत पर इसकी बहाली की मांग करना है और इस प्रकार एक अप्रत्याशित गिरावट है। इस तरह का एक संदिग्ध उद्देश्य निश्चित रूप से सार्वजनिक नीति के विपरीत है और इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है। यह तथ्य कि आवंटी अपनी अपील विचाराधीनता रहने के दौरान जाग गया और देय राशि का भुगतान करने की पेशकश की, उसके मामले में सुधार नहीं करता है क्योंकि इस तरह का भुगतान निर्धारित अवधि के भीतर किया जाना चाहिए था। आवंटन पत्र के खंड 6 के अनुसार चूक लाइलाज थी और साइट को फिर से अधिग्रहण करने सहित परिणामों पर इसका पूरा प्रभाव पड़ने के लिए बाध्य थी, विशेष रूप से जब आवंटनकर्ता देय किश्तों को जमा करने के लिए अधिकारियों को दिए गए बार-बार किए गए उपक्रमों का सम्मान करने में विफल रहा।

(49) आवंटन पत्र स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट अवधि के भीतर शेष किश्तों के भुगतान को निर्धारित करता है और आगे का विस्तार केवल 'जुर्माना' जमा करने पर ही दिया जा सकता है। शेष राशि जमा करने की अवधि कभी नहीं बढ़ाई गई। हुडा

436

आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा

2017(1)

अधिकारियों ने उस अनुसूची का सख्ती से पालन किया जिस पर दोनों पक्ष सहमत हुए थे, जिससे इस बात पर संदेह करने की कोई गुंजाइश नहीं बची कि 'समय अनुबंध का सार है'।

(50) इसी तरह, आवंटन की विशिष्ट शर्तों के अनुपालन में एक स्थल के निर्माण में एक आवंटित व्यक्ति की विफलता ठीक से फिर से शुरू होने जैसे परिणामों को आमंत्रित कर सकती है जैसा कि समझाया गया है। (i) स्काईलाइन ठेकेदार प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य। 1 (ii) एम. डी. एच. एस. आई. डी. सी. और अन्य बनाम मेसर्स हरि ओम एंटरप्राइजेज और अन्य 2 और (iii) पंजाब राज्य और अन्य बनाम धनजीत सिंह संधू 3

(51) याचिकाकर्ता का यह तर्क देने का अंतिम प्रयास कि पुनरीक्षण प्राधिकरण को स्वतः संज्ञान लेते हुए एक नई याचिका नहीं लेनी चाहिए थी कि आवंटनकर्ता ने पहले ही 20.10.2005 पर भूखंड को आत्मसमर्पण कर दिया था, इसलिए इसे फिर से अधिग्रहण करने की कोई कानूनी आवश्यकता नहीं थी, पूरी तरह से गलत धारणा और गलत स्वप्नेरणा है। यह निर्विवाद है कि आवंटित व्यक्ति ने पहले 20.10.2005 पर और फिर 17.01.2007 पर भूखंड को सरेंडर कर दिया। इसके अनुरोध को स्वीकार कर लिया गया

और आवंटन राशि का 10 प्रतिशत जब्त करने के बाद, शेष राशि को दिनांकित 26.02.2009 चेक के माध्यम से वापस कर दिया गया, जिसे विधिवत भुनाया गया था। इसके बाद आबंटित व्यक्ति के पास निश्चित रूप से भूखंड में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित नहीं बचा था। हालांकि पहले मामले में याचिकाकर्ता का दावा है कि भूखंड को सौंपने का अनुरोध बाद में पुनरीक्षण प्राधिकरण के निर्णय से बहुत पहले वापस ले लिया गया था, लेकिन इस तरह की वापसी, यदि कोई हो, तो एक आदतन चूककर्ता द्वारा सट्टा लाभ के लिए भूखंड को बनाए रखने के लिए अपनाई गई देरी की रणनीति थी। यदि भूखंड को समर्पण न करने पर कोई प्रामाणिक पुनर्विचार किया जाता, तो आबंटित व्यक्ति इस तरह के आवेदन के साथ ब्याज के साथ पूरे शेष आवंटन मूल्य का भुगतान करता। आबंटित व्यक्ति दो मौकों पर भूखंड को समर्पण करके और बाद में यह कहकर अधिकारियों को परेशान नहीं कर सकता कि उन अनुरोधों को वापस ले लिया गया था क्योंकि वह भूखंड को बनाए रखना चाहता था।

(52) पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश इस हद तक है कि यह मानता है कि बहाली और अपीलीय आदेश कानून में खराब हैं या हमारे विचार में इस तरह के आदेश पारित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी, पूरी तरह से गलत धारणा है और इसे संशोधित किया जाना चाहिए। यह एक ऐसा मामला है जिसमें आबंटित व्यक्ति अनुमोदन और खंडन में लिप्त रहा है, इसलिए संपदा अधिकारी को 1977 के अधिनियम की खंड 17 (4) के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए फिर से अधिग्रहण करने का औपचारिक आदेश पारित करने में उचित ठहराया गया था, इस तथ्य की परवाह किए बिना कि आबंटित व्यक्ति ने स्वयं भूखंड को आत्मसमर्पण कर दिया था।

---

1 (2008) 8 एससीसी 265

2 (2009) 16 एससीसी 208

3 (2014) 15 एस. सी. सी. 144

एम/एस. यूनाइटेड ब्रेवरीज लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य

437

(सूर्यकांत, जे.)

(53) यदि किसी प्लॉट को 'सरेंडर' किया जाता है या जब इसे 'फिर से अधिग्रहण' किया जाता है तो इसके अलग-अलग परिणाम होते हैं। बहाली के मामले में, खंड 17 (3) और (4) सक्षम प्राधिकारी को आबंटित व्यक्ति द्वारा पहले से जमा की गई राशि के एक हिस्से को जब्त करने का अधिकार देती है, जबकि समर्पण के मामले में ऐसी कोई शक्ति मौजूद

नहीं है। आवंटी के आचरण और जिस तरह से याचिकाकर्ता कानून की प्रक्रिया को धोखा दे रहे हैं या आवंटन के नियमों और शर्तों का खुलेआम उल्लंघन कर रहे हैं, उसके कारण संपदा अधिकारी को आवंटी द्वारा जमा की गई राशि के एक हिस्से को जब्त करने के लिए उचित ठहराया गया था। एक बार साइट को वैध रूप से फिर से अधिग्रहण करने के बाद आवंटनकर्ता द्वारा इसके समर्पण के लिए दायर आवेदन को निष्फल माना जाना था। हम उसी के अनुसार आदेश देते हैं।

(54) चूँकि हमने दोनों आधारों पर साइट को फिर से अधिग्रहण करने को बरकरार रखा है, अर्थात्, किशतों का भुगतान न करने के साथ-साथ निर्माण करने में आवंटनकर्ता की विफलता और रिट याचिकाकर्ताओं के बीच अंतर-विवाद पर विचार करने से इनकार कर दिया है, मैसर्स आइकन इन्वेस्टमेंट लिमिटेड द्वारा दायर दूसरी रिट याचिका का भी पहले मामले के समान ही परिणाम होना चाहिए।

(55) पूर्व में बताए गए कारणों से, दोनों रिट याचिकाओं को Rs.25000-प्रत्येक की लागत के साथ खारिज कर दिया जाता है। याचिकाकर्ता इस आदेश की प्रति प्राप्त होने के एक महीने के भीतर उच्च न्यायालय के मध्यस्थता और सुलह केंद्र के पास लागत राशि जमा करेंगे। लागत राशि मध्यस्थता और सुलह केंद्र द्वारा 'बाल न्यायालय' पर खर्च की जाएगी जो इसकी देखरेख में स्थापित किया जा रहा है।

(56) तदनुसार आदेश दिया।

---

शुभरीत कौर

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

सरिता गुप्ता